

# « LE RAPPORT ENTRE PROPRIÉTAIRE ET LOCATAIRE, C'EST UN RAPPORT SOCIAL D'EXPLOITATION »

Rencontre avec Hugo Périlleux

En septembre 2021, Hugo Périlleux et Pierre Marissal, membres de l'équipe de recherche de l'ULB-IGEAT chargée par le gouvernement bruxellois d'évaluer et de mettre à jour la grille des loyers, publiaient un article intitulé « En finir avec la grille des loyers... et la rente locative »<sup>1</sup>. Pour nous, qui défendons l'idée d'une grille des loyers depuis de nombreuses années, il s'agissait d'une remise en question sérieuse d'un fondement de notre combat pour la régulation des loyers. Nous avons donc rencontré Hugo Périlleux et lui avons demandé de nous éclairer de son regard critique...



Equipes Populaires

■ **Qu'est-ce qui vous a amené à travailler sur le sujet ?**

□ Je suis assistant en géographie à l'Université Libre de Bruxelles et j'ai mené ma thèse de doctorat sur l'extraction de la rente dans le secteur de l'allocation de logement. Notre service joue un peu le rôle de bureau d'études pour répondre aux questions posées par les administrations et les gouvernements.

En 2020, nous avons répondu à un appel d'offre pour critiquer et mettre à jour la grille d'objectivation des loyers. La première partie de notre recherche consistait en une analyse critique du système-loyer. Dans la deuxième partie, plus opérationnelle, nous devons créer une nouvelle grille, avec un nouveau système

de calcul permettant de déterminer le loyer de référence pour la région bruxelloise.

La grille de référence de 2018 posait une série de problèmes. Nous avons donc travaillé à une deuxième grille en 2022 et, actuellement, nous sommes en train d'en construire une nouvelle qui ne devrait pas engendrer d'aussi grands changements.

■ **Quels étaient les problèmes que soulevait cette grille des loyers ?**

□ La grille des loyers de 2018 a énormément sous-évalué les loyers des petits logements. La surface n'était prise en compte qu'à travers le nombre de chambres et les petits logements avaient un loyer par mètre carré très faible. Cela

donnait l'impression que la grille était bonne et allait tirer les loyers vers le bas mais en même temps tout le monde était d'accord pour dire que c'était absurde parce que la grille était censée être aussi une photo du marché. Or, on arrivait par exemple à des loyers à 230€ pour 30 m<sup>2</sup>, ce qui, dans les faits, n'existe pas à Bruxelles.

Lorsque nous avons retravaillé la grille pour la remettre à jour, il nous a été demandé de faire coller au mieux les valeurs du loyer de référence aux valeurs du marché. Un des principes donc, et un des principaux problèmes, c'est que la référence, c'est le marché.

#### ■ Avec quels outils peut-on analyser les prix du marché ?

□ Le fait est qu'on a une très mauvaise connaissance de l'état du marché. Il y a bien l'enregistrement des baux mais c'est un outil qu'on a très mal géré. Quand la date du bail est dépassée, il n'existe aucun moyen pour savoir si le bail est toujours en cours ou non et par ailleurs, tous les baux ne sont pas enregistrés.

Une base pour l'analyse du marché, c'est aussi l'enquête de l'Observatoire des Loyers, qui comporte toutes les données servant à la construction de la grille des loyers. Mais ces données ne sont pas toujours très fiables, sans doute parce qu'il y a trop peu de moyens qui ont été mis à la disposition des enquêteurs.

Normalement, quand on fait une enquête, on interroge des gens en proportion égale à ce qu'on peut retrouver dans la population, on est vigilant à ne pas avoir de surreprésentation de certains groupes sociaux. Pour cela, il faut se mettre des règles et faire des tirages aléatoires. Or il n'y a pas eu cette attention dans le cadre de l'Observatoire des Loyers. On a juste dit aux enquêteurs d'interroger assez de personnes par secteur statistique, ce qui est assez imprécis parce qu'il y a beaucoup de diversité au sein de ces secteurs. L'échantillon est donc biaisé et ne reflète pas la réalité de manière correcte.

#### ■ Indépendamment de la question technique des petits loyers, qu'est-ce qui ne fonctionne pas dans le dispositif ?

□ Le premier problème, c'est que la contestation est laissée à l'initiative individuelle du locataire. C'est lui qui doit entreprendre la démarche et rentrer en conflit avec son propriétaire pour demander une révision du loyer. Vu le rapport de force très défavorable au locataire, on ne peut pas s'attendre à ce que beau-

coup de locataires fassent les démarches. Ce que l'on peut juste espérer, c'est que les gens qui sont déjà dans un engrenage conflictuel, par exemple en justice de paix, utilisent cet outil.

La grille permet de dégager un loyer de référence avec un plafond qui est placé à 20% au-dessus du loyer de référence et un plancher à 30% en-dessous du loyer de référence. A Paris, un système similaire a été mis en place et il y a eu très peu de démarches entreprises par des locataires pour revoir les loyers. En plus, il y a eu autant de demandes de hausse de loyer que de demandes de baisse de loyer. Un propriétaire dont le loyer est en-dessous du loyer de référence peut donc faire des démarches pour augmenter son loyer, et les locataires doivent accepter cette hausse. C'est un vrai risque.

Le deuxième problème, c'est que ce sont plutôt les petits loyers, ceux des personnes qui ont un petit revenu, qui sont en-dessous du loyer de référence. Tandis que les gros loyers, ceux des personnes qui ont un revenu plus important, sont plutôt au-dessus du loyer de référence. Le système proposé ne va donc pas aider fondamentalement les personnes qui en auraient le plus besoin. Au contraire, il pourrait surtout faire augmenter les plus petits loyers. Il faut donc prendre en compte tout ce qui risque de se passer en publiant le loyer de référence.

#### ■ Avons-nous donc vraiment accepté que le logement soit devenu un bien du marché ? N'est-ce pas une forme de spoliation des riches ?

□ C'est la critique portée par Marx dans *Le Capital*. La marchandise semble avoir une valeur d'usage et une valeur d'échange. On est obnubilé par ces deux choses-là. Pour le logement, on ne voit que l'utilité du logement et le montant du loyer, sans regarder le rapport social entre le locataire et le propriétaire, alors qu'il me semble que c'est un rapport social d'exploitation.

Les propriétaires bailleurs vont mettre quelques journées de travail pour entretenir leur bien tandis que les locataires doivent dépenser de l'ordre de 30, 40, voire 50% de leur salaire, c'est-à-dire une à deux semaines de travail par mois, uniquement pour payer leur logement. Les propriétaires arrivent donc indirectement à s'accaparer le travail de leur locataire, et ce uniquement grâce à la détention d'un titre de propriété.

Il y a deux visions, soit on observe un logement sur le marché et on considère normal que ce

soit un bien qui permette à quelqu'un de s'enrichir grâce au travail de quelqu'un d'autre, soit on considère que le logement, c'est uniquement pour se loger soi-même et que si on le met en location, c'est pour le récupérer ensuite pour soi.

Aujourd'hui, à la fin d'un bail, le propriétaire a touché tous les loyers et possède toujours son bien, dont la valeur sur le marché a généralement augmenté. Il est plus riche à la fin qu'il ne l'était au début. C'est évident qu'un propriétaire bailleur s'enrichit sur le dos de ses locataires.

75% des logements loués appartiennent à des propriétaires qui sont dans les cinq derniers déciles (la moitié la plus riche de la population). 35% sont dans les trois derniers déciles les plus riches. Par contre, il y a une surreprésentation des locataires dans les déciles inférieurs. Les loyers constituent donc un transfert massif d'argent des ménages les plus pauvres vers les ménages les plus riches.

#### ■ *Un loyer juste, ce serait quoi ?*

□ Un loyer calculé uniquement sur base des frais des propriétaires. Il est normal de payer le petit, voire le gros entretien d'un logement, or ces entretiens équivalent à 10 à 20% du prix du loyer. Plus de la moitié du loyer va donc directement dans la poche du propriétaire. On pourrait aussi prendre en compte les heures passées à gérer la relation locative, les taxes, l'impôt foncier et les assurances... Par contre, ce qu'il ne faut pas prendre en compte, à mon sens, c'est le prix d'achat du bien, étant donné que le bien garde sa valeur. Un loyer juste, ce ne serait plus celui que dicte le marché, mais plutôt un loyer sans enrichissement.

Cela peut peut-être poser des problèmes à court terme quand les propriétaires sont dans des positions où ils doivent rembourser un prêt mais dans la plupart des situations, ce n'est pas le cas. A Bruxelles, on observe que l'essentiel des biens sont déjà achetés et ne sont pas soumis à hypothèque.

#### ■ *En attendant qu'un tel système soit accepté, pensez-vous qu'il faudrait viser principalement les plus gros bailleurs ?*

□ En Espagne, une mesure proposée était de s'attaquer aux propriétaires de plus de dix logements. Si on fait ça à Bruxelles, on toucherait à peine 10 à 12% des logements.

Les loyers représentent une masse d'argent importante et je pense que ce que nous devons

faire, c'est redistribuer ces loyers. Cela veut donc dire les taxer mais il faut faire aussi en sorte que le coût ne soit pas répercuté sur les locataires. Il faut donc geler les loyers pour que la charge soit bien portée par les propriétaires et non pas par les locataires.

Le revenu cadastral est un mécanisme qui permet d'estimer le revenu que les propriétaires tirent d'un bien si celui-ci est mis en location. Le problème, c'est que les revenus cadastraux n'ont pas été remis à niveau depuis 1980 (sur des données de 1975). On ne colle plus du tout aux valeurs locatives actuelles. Si on compare les revenus cadastraux aux loyers, les revenus cadastraux sont en moyenne à 30% du loyer. On estime donc très mal ce que les propriétaires bailleurs gagnent.

Remettre à jour les revenus cadastraux, en se basant sur les baux et donc les loyers réellement perçus, est donc un premier pas indispensable pour pouvoir taxer les propriétaires bailleurs. Et on pourrait imaginer un système d'exonération pour les propriétaires non-bailleurs.

#### ■ *Pour une association comme la nôtre, votre rapport a soulevé beaucoup de questions. Si vous vous mettez dans la peau des militants, quelles actions concrètes poseriez-vous ?*

□ Le monde associatif avait mis beaucoup d'espoir dans la première grille des loyers et nous avons beaucoup été invités à présenter nos résultats. C'est vrai que ça peut être difficile pour des associations de se rendre compte qu'une revendication portée haut et fort comportait au final des effets pervers qui n'avaient pas été mesurés.

Ce qu'on peut faire aujourd'hui dans nos associations, c'est pointer le rapport social entre le propriétaire et le locataire. Dans des ateliers, calculer ce que rapporte un loyer à un propriétaire au regard des frais et travaux qu'il a effectués dernièrement dans son logement. Mettre en évidence la différence entre le temps de travail nécessaire pour payer les frais ou pour payer les loyers, voir ce que les propriétaires se mettent effectivement dans la poche... cela permettrait déjà de détailler le rapport d'exploitation.

*Interview réalisée par Guillaume Lohest*

1. <https://inegalites.be/En-finir-avec-la-grille-des-loyers>