

# Fiche d'accompagnement



Cette fiche précise le contenu du calculateur d'indexation des loyers.

Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.

Elle peut être l'objet d'une animation-débat sur les enjeux socio-économiques et politiques dans lesquels s'inscrit cet outil.

Cette fiche est librement téléchargeable sur le site de L'Atelier des Droits Sociaux

## Application web – Calculateur d'indexation de loyers

Auteur : **Didier Joly**  
Service Droit du Bail

Éditeur : **L'Atelier des Droits Sociaux asbl**

Édition : **Décembre 2024**

Format : **Utilisation gratuite**

Thématique : **Indexation des loyers**



### Présentation

Aujourd'hui, ce site offre la possibilité de calculer une indexation de loyer pour les baux soumis au droit commun et pour les baux d'habitation conclus sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Dès que possible, il sera étoffé d'un formulaire de calcul pour les baux d'habitation conclus en Région Flamande et d'un dernier dédié à la Région Wallonne (permettant de tenir compte de la législation propre à la Communauté germanophone). D'autres outils, documents et assistants informatiques seront peu à peu mis à la disposition des visiteurs et utilisateurs.

Depuis la crise inflationniste de 2022, la question de l'indexation des loyers est devenue une source de tension entre bailleurs et locataires. Pour les uns, elle est un droit légitime et un moyen de faire croître le tribut locatif, tandis que pour les ménages confrontés à une indexation parfois très importante, elle peut être un véritable drame.

[Lire la suite](#)

## Thème principal

Depuis la crise inflationniste de 2022, la question de l'indexation des loyers est devenue une source de tension entre bailleurs et locataires. Pour les uns, elle est un droit légitime et un moyen de faire croître le tribut locatif, tandis que pour les ménages confrontés à une indexation parfois très importante, elle peut être un véritable drame.

Par ailleurs, à l'automne 2022, l'indexation a fait l'objet d'un travail législatif mené par les trois parlements régionaux. Autrement dit, aujourd'hui, l'adaptation du loyer à l'évolution du coût de la vie est soumise à des dispositions compliquées et dispersées dans différents textes de loi. De fait, la simple connaissance de la loi devient, pour le citoyen, une quête presque impossible à atteindre.

Étant donné ce contexte législatif rébarbatif et surtout étant donné l'impact de l'indexation sur la situation sociale d'une partie importante de la population, notre association s'est trouvée interpellée à la fois par le tissu associatif dans lequel nous occupons une place singulière et par un public de plus en plus nombreux. Nous pouvons même affirmer que nous sommes confrontés à une vague de demandes de clarification.

Nous avons donc dû trouver un outil capable de répondre au défi qui s'est imposé à notre association. L'idée d'une application accessible à tous nous a semblé évidente et ce d'autant plus que notre association dispose, en interne, de travailleurs formés et capables de développer un outil informatique complet.

Aujourd'hui, nous avons mis en ligne un site offrant la possibilité de calculer une indexation de loyer pour les baux soumis au droit commun et pour les baux d'habitation conclus sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Dès que possible, ce site sera étoffé d'un formulaire de calcul pour les baux d'habitation conclus en Région wallonne (permettant de tenir compte de la législation propre à la Communauté germanophone) et d'un dernier dédié à la Région flamande.

À côté de ces calculateurs, nous ajouterons d'autres outils, des assistants informatiques, de la documentation et des analyses critiques. Ceux-ci seront peu à peu mis à la disposition des visiteurs et utilisateurs.

## Objectifs

La raison d'être de ce site est d'offrir un outil suffisamment complet pour permettre au bailleur de mieux comprendre les conditions dans lesquelles ils peuvent exiger et calculer l'indexation d'un loyer. Ceci en espérant qu'une information accessible et précise freine la prolifération des demandes d'indexation erronées.

En même temps, il est également destiné aux locataires souhaitant vérifier le bien-fondé d'une indexation. Nous avons aussi veillé à rappeler les conditions dans lesquelles les loyers peuvent ou non être indexés. Celles-ci étant variables d'une région à l'autre.

Ce site, conçu en interne et à l'initiative du service droit du bail de l'Atelier des droits sociaux, permet de calculer une indexation de loyer en tenant compte des différentes législations (fédérale et régionales). Ainsi, à côté d'un calculateur général (droit commun fédéral), ce site comprendra à terme un formulaire de calcul pour chacune des trois régions (Bruxelles-Capitale, Flandre et Wallonie).



## Pistes d'animation

Utilisée dans le cadre d'une animation, l'outil permet de développer les thèmes suivants :

- Comment calculer une indexation de loyer et identifier les subterfuges utilisés par certains bailleurs pour exiger des augmentations de loyer illicites ;
- Comprendre les mécanismes statistiques qui permettent de lier les loyers à l'inflation générale des prix à la consommation ;
- évaluer l'impact de l'indexation du loyer sur les revenus des ménages et notamment sur les bas revenus ;
- Comparer les législations en vigueur dans les trois Régions (Bruxelles-Capitale, Flandre et Wallonie) et dans la Communauté germanophone ;
- Interroger la complexité des législations en vigueur et leur dispersion dans des sources législatives parfois inaccessible.

La brochure permet ensuite d'aborder des questions plus générales selon diverses propositions de thèmes à débattre



## Propositions de thèmes à débattre

- Les différentes mesures que les autorités régionales ont été amenées à prendre à l'automne 2022 visaient à modérer les effets de l'inflation sur les loyers. En effet, ceux-ci étant liés aux soubresauts de l'inflation par les mécanismes de l'indexation, les législateurs des entités fédérées ont souhaité intervenir pour tenter de limiter une envolée des prix des locations en ciblant prioritairement les biens loués en tant qu'habitation. Il est à noter que malgré les différences d'orientations politiques, les trois Régions ont pris, quasiment dans le même mois, des dispositions quasi-similaires.

Au cœur de ces dispositifs, les législateurs ont opté pour un mécanisme modérateur liant l'indexation du loyer à l'état de performance énergétique du bien loué. Ainsi, le loyer d'un logement ayant une classification PEB médiocre (E, F ou G) ne pourrait pas être adapté de la même manière que celui d'une habitation énergétiquement plus performante (A, B, C ou D).

Cela étant, pour bon nombre de locataires, limiter l'impact financier d'une indexation sur le seul critère de la classification PEB s'est vite révélé insuffisant. En effet, si une mauvaise notation PEB autorise une certaine limitation de l'indexation des loyers, pourquoi n'existe-t-il pas un mécanisme similaire pour les logements qui se dégradent parce que le bailleur refuse d'effectuer les travaux lui incombant ? Pour bon nombre de locataires, il semble absurde que la loi autorise l'indexation des loyers même lorsque le bailleur abandonne le bien loué aux aléas du temps et de ses effets.

Autrement dit, en se focalisant sur le seul aspect énergétique du bien loué, les législateurs régionaux semblent avoir délaissé d'autres conditions qui sont pourtant au cœur du mal-logement.

- Les mesures prises à l'automne 2022 par les entités fédérées ont été, faut-il s'en étonner, très mal perçues par de très nombreux bailleurs. Très tôt d'ailleurs, les organismes représentatifs des propriétaires-bailleurs se sont empressés de déposer des recours contre chacune des législations limitant l'indexation des loyers. Notons que ces recours furent tous rejetés par la Cour Constitutionnelle.

Cependant, l'échec des recours légaux, n'a malheureusement pas dissuadé de trop nombreux bailleurs à, malgré tout, réclamer des indexations calculées sans appliquer les limitations que les différentes législations imposaient et imposent encore.

Parmi les bailleurs récalcitrants, deux attitudes peuvent être dégagées. En effet, certains ont très rapidement justifié la non-prise en compte des limitations légales en se retranchant derrière l'une ou l'autre faille réelle ou supposée de la loi, voire en avançant telle ou telle interprétation allant des plus plausibles aux plus fantaisistes. D'autres, nettement plus nombreux, se sont simplement contentés de menacer les locataires qui osaient contester une indexation qui se révélerait illicite.

- Les dispositions prises par les autorités régionales visaient à limiter l'indexation des loyers pour les logements ayant un score énergétique médiocre (celui-ci étant déterminé par le certificat PEB). Ces mesures avaient donc été prises au bénéfice des locataires vivant dans des habitations mal isolées et mal équipées. Or, les locataires occupant ce type de logements sont généralement des personnes ayant de petits revenus (travailleurs pauvres et/ou précaires, allocataires sociaux, personnes en incapacité de travail, étudiants, pensionnés pauvres, illégaux...).

Toutefois, aussitôt prises, ces mesures de limitation de l'indexation des loyers se sont heurtées à la réalité des relations locatives. Une réalité caractérisée par un rapport de forces dans lequel les locataires constituent assurément le maillon faible. Dès lors, par peur de représailles (c'est-à-dire par crainte de recevoir un préavis), de nombreux locataires recevant des demandes d'indexation illicites n'osaient et n'osent toujours pas contester des exigences contestables.

Cet état de fait illustre parfaitement l'état d'un rapport social fondé sur un rapport de domination pouvant s'illustrer par une violence objective exercée à l'encontre des plus vulnérables.



## Note technique

Le site de calcul d'indexation que nous mettons en ligne est en libre accès et peut être utilisé sans inscription préalable. À terme, ce site mettra à la disposition des internautes différents outils et une documentation. Ceux-ci sont tous ensemble axés autour de la question de l'indexation des loyers dans le secteur locatif privé.

Sur le plan technique, ce site a été conçu en PHP. Il s'agit d'un langage de programmation particulièrement adapté à la création de sites web. Il permet d'interpréter les requêtes des internautes, de gérer les formulaires de calcul et de générer les pages écrites en HTML.

Grâce aux récents développements des standards du langage CSS et à l'aide de fonctions codées en Javascript, ce site a été conçu pour fonctionner autant sur un écran de PC que sur ceux d'une tablette ou d'un smartphone

À noter également que le cœur du site a été entièrement conçu en interne. Autrement dit, nous n'avons pas eu recours à un Système de Gestion de Contenus ou autre application disponible.

Enfin, notre site d'indexation n'enregistre aucune donnée permettant d'identifier les utilisateurs des différents calculateurs. Il utilise un mécanisme de session dans le seul but de faire fonctionner la transition entre formulaires.

---

### L'Atelier des Droits Sociaux

 rue de la Porte Rouge 4 - 1000 Bruxelles

 02 512 02 90

 <https://ladds.be>