

## Hausse des baux commerciaux en Wallonie: « nous vivons une situation illogique », témoigne un cafetier



© Getty  
RTBF 03/04/2023

Une indexation de loyer, cela fait rarement plaisir, surtout en période de crise. Cependant, chez nous, depuis le 1er novembre 2022, un système temporaire existe pour protéger les locataires, l'indexation des loyers est conditionnée aux performances énergétiques des bâtiments (reprises dans le certificat PEB).

En résumé : si un bâtiment est mal isolé, le propriétaire ne peut que, partiellement, augmenter le loyer, voire pas du tout. Une mesure prise pour protéger les locataires de biens mal isolés, qui doivent déjà faire face à des factures d'énergie en hausse. Mais qui ne s'applique pas aux locations commerciales, comme les magasins, ou les cafés et restaurants. Injuste, pour certains commerçants.

## Les augmentations s'accumulent

Dans son bar du centre de Namur, Damien Baert, cafetier et vice-président de la fédération Horeca Namur, a reçu son indexation de loyer il y a quelques semaines. *"Notre loyer a augmenté de 10%, ce qui concrètement représente 250€ par mois"*, explique-t-il. *"C'est une situation illogique, parce que je dois, par ailleurs, chauffer davantage le café, dont l'isolation n'est pas optimale. C'est un vieux bâtiment, avec des châssis anciens et du simple vitrage"*.

Si on ajoute à cela la hausse des produits comme les spiritueux et des taxes, ce cafetier a le sentiment que le secteur est menacé. D'autant qu'en région bruxelloise, le gouvernement a décidé de réguler les indexations des baux commerciaux en fonction des performances énergétiques des bâtiments, selon un système similaire à celui des locations privées. *"Pour moi, cela crée une concurrence déloyale"*, précise Damien Baert.

## Pas au programme du gouvernement wallon

Cette solution pourrait-elle également être mise en place en Wallonie ? Ce n'est, en tout cas, pas la volonté du gouvernement wallon. Interrogé sur le sujet, le cabinet du ministre de l'Économie, Willy Borsu, explique qu'on manque de statistiques pour justifier une régulation des baux commerciaux en fonction des performances énergétiques. Par exemple, le nombre de propriétaires ayant effectivement indexé leurs loyers n'est pas connu. Par ailleurs, beaucoup de situations se seraient réglées à l'amiable entre gérants et propriétaires. Enfin, il faut le dire, le secteur lui-même ne semble pas en faire une cause prioritaire. *"Ça, c'est parce que les commerçants sont criblés de dettes et d'augmentations en tous genres"*, avance Damien Baert. *"Les gérants ont le nez dans le guidon et peut-être que dans ce contexte, l'augmentation des loyers passe relativement inaperçu"*. Selon lui, à défaut de revoir le système d'indexation des loyers, un retour de la TVA à 6%, comme pendant la crise sanitaire, pourrait donner de l'air au secteur Horeca en Wallonie.