

## Indexation des loyers en Flandre : décret de limitation de l'indexation des loyers afin d'atténuer les effets de la crise énergétique, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2022

Ce décret introduit un régime différencié de gel provisoire de l'indexation des loyers. La possibilité d'indexer est ainsi couplée aux performances énergétiques du logement en location.

La mesure s'applique aux baux locatifs entrés en vigueur avant le 1<sup>er</sup> octobre 2022. L'indexation des loyers est couplée de la manière suivante à l'indice santé à la date anniversaire du bail locatif durant la période entre le 1<sup>er</sup> octobre 2022 et le 30 septembre 2023.

Pour les baux locatifs dont le certificat de performance énergétique (EPC) affiche un

- label A+, A, B ou C (score énergétique entre 0 et 300 kWh/m<sup>2</sup>/an), il n'y a pas de limitation de l'indexation. Le calculateur de loyer peut donc être utilisé comme tel.
- label D (score entre 300 et 400 kWh/m<sup>2</sup>/an), seule la moitié de l'indexation peut être appliquée. Vous trouverez ci-dessous davantage d'informations sur le calcul.
- label E ou F (soit un score supérieur à 400 kWh/m<sup>2</sup>/an) ou si aucun certificat EPC n'est disponible, le loyer ne peut être indexé. Le calculateur de loyer peut donc être utilisé comme tel jusque l'indexation de septembre 2022. L'indexation à partir du 1<sup>er</sup> octobre ne peut être appliquée.

A dater du 1<sup>er</sup> octobre 2023, d'autres règles adaptées seront d'application. Nous y reviendrons plus tard.

### Informations complémentaires sur le label énergétique EPC et le score énergétique

Depuis 2019, l'EPC se compose d'un label énergétique (une lettre) et d'un score énergétique (un chiffre). Le label énergétique varie de A+ à F. Le score énergétique est indiqué sur une échelle de 0 à 700 (kWh/m<sup>2</sup>/an).

L'ancien EPC (d'avant 2019) mentionnait le score énergétique mais pas le label énergétique correspondant. Ce certificat est encore toujours valable pour la location d'un logement tant que le délai de validité mentionné sur le certificat n'est pas dépassé. En ce qui concerne l'EPC pour l'achat d'un logement par contre, un nouveau modèle d'EPC est exigé depuis 2022.

Label énergétique	Score énergétique
A+	0 ou moins de 0 kWh/m <sup>2</sup> par an
A	Entre 100 et 1 kWh/m <sup>2</sup> par an
B	Entre 200 et 101 kWh/m <sup>2</sup> par an
C	Entre 300 et 201 kWh/m <sup>2</sup> par an
D	Entre 400 et 301 kWh/m <sup>2</sup> par an
E	Entre 500 et 401 kWh/m <sup>2</sup> par an
F	Plus de 500 kWh/m <sup>2</sup> par an

## Calcul de l'indexation d'un bail locatif avec un label énergétique EPC D dans la pratique

Étape 1 : notez le dernier loyer demandé, appliqué avant l'entrée en vigueur du décret, c'est-à-dire le dernier loyer effectif payé en septembre 2022. Il s'agit du montant A.

Étape 2 : calculez l'indexation 'normale' à la date anniversaire du 1<sup>er</sup> octobre 2022 ou après. Vous pouvez le faire à l'aide de notre [calculateur de loyer](#). Il s'agit du montant B.

Étape 3 : faites la somme du montant A et du montant B et divisez-la par 2. On obtient alors le résultat final et le nouveau loyer qui peut être demandé.

## Exemples d'indexation des loyers à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022

### Exemple 1 :

Indexation d'un bail locatif dont la date anniversaire est le 1<sup>er</sup> octobre, qui a été indexé pour la dernière fois le 1<sup>er</sup> octobre 2021 et ce pour des logements ayant des labels énergétiques différents.

Date signature contrat : 1<sup>er</sup> septembre 2019

Date d'entrée en vigueur du contrat : 1<sup>er</sup> octobre 2019

Loyer de départ = 600 euros

#### ➤ Logement ayant un label énergétique EPC A+, A, B ou C :

Dans ce cas, l'indexation complète est autorisée le 1<sup>er</sup> octobre 2022.

Loyer indexé à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022 = loyer de départ \* indice sept.2022 / indice sept.2019  
 = 600 euros \* 124.92 / 108.58  
 = **690.29 euros**

Vous pouvez faire le calcul à l'aide de notre [calculateur de loyer](#). Vous saisissez "2022" comme année d'indexation.

#### ➤ Logement ayant un label énergétique EPC D :

Dans ce cas, seule la moitié de l'indexation est autorisée le 1<sup>er</sup> octobre 2022.

Loyer indexé à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022 = loyer de départ \* indice sept. 2021 / indice sept. 2019  
 = 600 euros \* 112.29 / 108.59  
 = 620.50 euros

Vous pouvez faire le calcul à l'aide de notre [calculateur de loyer](#). Vous saisissez "2021" comme année d'indexation.

Le loyer à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022 s'élève à : (620.50 euros + 690.29 euros) / 2 = **655.40 euros**.

- 620.50 euros étant le loyer indexé à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2021
- et 690.29 euros étant le loyer entièrement indexé à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022 (donc comme autorisé pour un logement dont le label énergétique est A+, A, B ou C).

#### ➤ Logement dont le label énergétique EPC est E ou F ou qui n'a pas de certificat de performance énergétique :

Pas d'indexation possible le 1<sup>er</sup> octobre 2022 ; le loyer indexé s'élève à **620,50 euros** à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2021 et restera valable du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 30 septembre 2023.

## Exemple 2 :

Indexation d'un bail locatif dont la date anniversaire est le 1<sup>er</sup> octobre, qui n'a jamais été indexé et ce pour des logements ayant des labels énergétiques différents.

Date signature contrat : 1<sup>er</sup> septembre 2019

Date d'entrée en vigueur du contrat : 1<sup>er</sup> octobre 2019

Loyer de départ = 600 euros

### ➤ Logement ayant un label énergétique A+, A, B ou C :

Dans ce cas, l'indexation complète est autorisée le 1<sup>er</sup> octobre 2022.

Loyer indexé à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022 = loyer de départ \* indice sept.2022 /.indice sept.2019  
 = 600 euros \*124.92 / 108.58  
 = **690.29 euros**

Vous pouvez faire le calcul à l'aide de notre [calculateur de loyer](#).

### ➤ Logement ayant un label énergétique D :

Dans ce cas, seule la moitié de l'indexation est autorisée le 1<sup>er</sup> octobre 2022.

Vous notez le dernier loyer payé en septembre 2022. Dans cet exemple, il s'agit de 600 euros, étant donné qu'aucune indexation n'a jamais été demandée.

Loyer entièrement indexé à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022 = loyer de départ \* indice sept. 2022 / indice sept. 2019

= 600 euros \*124.92 / 108.58  
 = 690.29 euros

Vous pouvez faire le calcul à l'aide de notre [calculateur de loyer](#).

Le loyer à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022 s'élève à : (600.00 euros + + 690.29 euros) / 2 = **645.15 euros**.

- 600.00 euros étant le dernier loyer payé en septembre 2022
- et 690.29 euros étant le loyer entièrement indexé à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022 (donc comme autorisé pour un logement dont le label énergétique est A+, A, B ou C).

### ➤ Logement dont le label énergétique est E ou F ou qui n'a pas de certificat de performance énergétique :

Pas d'indexation possible jusqu'en septembre 2023 ; le loyer reste bloqué à 600.00 euros (soit le dernier loyer payé en septembre 2022) et reste donc valable du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 30 septembre 2023.

## Questions complémentaires

Si vous rencontrez des problèmes pour calculer l'indexation des loyers, Statbel se fera un plaisir de vous aider. Vous pouvez envoyer un e-mail à l'adresse [ind@economie.fgov.be](mailto:ind@economie.fgov.be).

Depuis la sixième réforme de l'État, la législation en matière de location est une compétence régionale. Si vous avez des questions concernant la législation en matière de location ou le contenu et l'application du décret, vous pouvez contacter les autorités flamandes. La page internet consacrée à la [location](#) contient de nombreuses informations. Vous y trouverez également leurs coordonnées.

Des informations concrètes et des FAQ sur les restrictions de l'indexation des loyers pour les maisons à forte consommation d'énergie sont disponibles sur [cette page](#) du gouvernement flamand.