

POURQUOI FAUT-IL RÉGULER LES LOYERS À BRUXELLES ?

**Contre-argumentaire adressé
aux détracteurs de la régulation des loyers
en Région de Bruxelles-Capitale
Janvier 2026**

A Bruxelles, trouver un logement abordable est devenu presque impossible pour un grand nombre de gens¹. Environ 10% des Bruxellois-es prétendent désespérément à un logement social (soit 60.500 ménages inscrits sur liste d'attente)², tandis que les loyers sur le marché locatif privé ne cessent d'augmenter. Payer son loyer devient un défi quotidien avec des conséquences parfois dramatiques. Ainsi, plus de 4.000 jugements d'expulsions de locataires sont rendus annuellement - dans la majeure partie des cas pour incapacité de paiement du loyer, trop élevé par rapport aux capacités financières des ménages³.

Face à une situation qui perdure depuis des décennies, des dispositifs ont été mis en place pour aider les personnes en situation de précarité, comme les allocations loyer ou de relogement. Mais ceux-ci restent largement insuffisants. Pire : sans encadrement des loyers, ces mesures participent à alimenter leur hausse. Piégé-es dans une situation où les logements abordables sont rares, les locataires préfèrent souvent rester dans des logements dont les loyers sont déraisonnables et/ou les conditions délétères. Certain-es bailleur·esses, mus par un sentiment d'impunité, continuent pour leur part à mettre en location des logements à des prix exorbitants. Ces constats exigent des responsables politiques bruxellois-es qu'ils et elles prennent des mesures fortes pour réguler le marché locatif privé, y compris dans le contexte d'un gouvernement en affaires courantes. Une première (modeste) initiative législative a consisté, récemment, à conférer au juge de paix le pouvoir de réviser les loyers dits « abusifs », mais l'ordonnance du 10 avril 2025 fait l'objet d'un recours en annulation déposé, devant la Cour constitutionnelle, par des fédérations représentant certain-es propriétaires, agent-es immobilier·es et entreprises de la construction immobilières (UPSI, le SNPC, Embuild, Federia, ...).

¹ Nous pensons qu'il faut arrêter de parler de "crise" du logement : la situation actuelle n'est pas le résultat d'une crise, c'est le fonctionnement normal d'un marché dérégulé. Parler de crise donne l'impression qu'il s'agirait simplement de mettre en place des mesures ponctuelles (du type limitation d'indexation les loyers) le temps que la crise passe, et que tout reviendrait ensuite "à la normale", sans régulation donc. Nous dénonçons au contraire le fonctionnement structurel du marché, et plaidons pour des mesures structurelles qui permettent de ré-équilibrer le rapport inégal entre locataires et propriétaires.

² Ces chiffres proviennent de D. ROBBEN, SLRB, *Rapport annuel 2024, La SLRB dessine Bruxelles, 2024*, p. 59. 60.419 ménages, soit environ 120.000 personnes, sont sur une liste d'attente pour accéder à un logement social. Par ailleurs, selon l'OCDE, plus de 600.000 personnes se trouveraient dans les conditions pour prétendre à un logement social.

³ Pernelle GODART, Eva SWYNGEDOUW, Mathieu VAN CRIEKENGEN et Bas VAN HEUR, « Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ? », *Brussels Studies* [En ligne], Collection générale, document 176, mis en ligne le 12 février 2023, consulté le 18 janvier 2026, <https://journals.openedition.org/brussels/6434>

Dans un même mouvement, ces mêmes organisations ont lancé une vaste campagne de dénigrement contre l'ordonnance « luttant contre les loyers abusifs » et plus largement contre toute mesure qui consisterait à réguler les loyers, recourant à des clichés généralement faux ou non vérifiés scientifiquement. Pour contrer ces attaques, nous estimons nécessaire de répondre avec des arguments solides en faveur du droit au logement pour toutes et tous. De même, certaines associations co-rédactrices de cet argumentaire ont fait, à la mi-décembre 2025, intervention volontaire devant la Cour constitutionnelle pour défendre le maintien de l'ordonnance bruxelloise luttant contre les loyers abusifs.

Cet argumentaire rassemble une série d'éléments, chiffres et autres données scientifiques en réponse à neuf attaques très fréquemment formulées contre l'encadrement des loyers, et largement véhiculées au sein de l'opinion publique :

1. « Réguler les loyers va freiner les investissements dans le marché locatif privé et impacter négativement l'offre locative. »
2. « Pour faire baisser les prix des logements, il ne faut pas réguler les loyers mais augmenter la production de logements privés. »
3. « Réguler les loyers, c'est toucher aux revenus de petit-es propriétaires pensionné-es qui en ont besoin pour vivre. »
4. « Les exemples d'autres grandes villes montrent que la régulation des loyers ne fonctionne pas et/ou a pour effet de réduire l'offre de logements locatifs. »
5. « Bruxelles ne pratique pas des loyers particulièrement élevés si on la compare à d'autres grandes villes européennes. Il est donc superflu d'y réguler les loyers. »
6. « Les nouvelles normes de rénovation des logements imposent aux propriétaires des travaux trop lourds pour eux. Ils doivent être pris en charge par les pouvoirs publics et/ou répercutés sur le montant du loyer. »
7. « La grille des loyers bruxelloises est obsolète et non représentative du marché. »
8. « La nouvelle Commission Paritaire Locative ne servira à rien pour les locataires. »
9. « Si on conditionne l'octroi d'une prime à la rénovation au conventionnement du loyer, les petites propriétaires vont être contraintes de revendre leurs biens à des grosses sociétés immobilières peu scrupuleuses. »

1. « Réguler les loyers va freiner les investissements dans le marché locatif privé et impacter négativement l'offre locative. »

Faux !

Faux

C'est un des arguments majeurs avancés par les représentants des propriétaires et le secteur immobilier. Concernant le cas spécifique de Bruxelles, **il n'existe cependant ni étude, ni données chiffrées qui viennent confirmer ces affirmations.**

- (1) Le secteur immobilier faisait état, deux mois après l'annonce de l'entrée en vigueur de l'ordonnance contre les loyers abusifs, d'une chute tantôt de 10%, tantôt de 20% des mises en location⁴. En fait, **ces chiffres**, communiqués par Fédéria, la fédération des agents immobiliers, **attestent seulement d'une baisse du nombre de clients des agences immobilières.** En déduire que les offres locatives auraient décliné dans les mêmes proportions

⁴ SNPC, « Le SNPC et 6 acteurs du monde de l'immobilier vont saisir la Cour constitutionnelle pour s'opposer à l'encadrement des loyers », 18 juin 2025 : <https://www.snpc-nems.be/news/communiqués/le-snpc-s-associe-a-7-acteurs-du-monde-de-l-immobilier-pour-saisir-la-cour-constitutionnelle-pour-s-opposer-a-l-encadrement-des-loyers>

est tout simplement grossièrement réducteur. Le fait que les bailleur·esses recourent moins aux agences est, en effet, largement susceptible de s'expliquer par d'autres facteurs. Ainsi, la pénurie de logements bon marché et de logement de grande taille permet aux bailleur·esses de trouver preneur très rapidement, sans passer par une agence. Ceux-ci se contentent de diffuser leurs annonces par d'autres voies de plus en plus populaires, telles que les réseaux sociaux, les nouvelles plateformes en ligne, etc. L'apparition de logiciels de gestion locative rend aussi les services des agences moins nécessaires.

- (2) Ensuite, il nous semble important de **relativiser la portée de cette nouvelle ordonnance**. La grille reste bel et bien indicative : l'ordonnance interdit de proposer un loyer abusif, dont la définition est une *présomption* d'abus - lequel doit encore être établi par la Commission paritaire locative ou le juge de paix. Ceux-ci pourront prendre en considération la présence d'éléments de confort, qui permet de s'écarter des loyers indiqués. Il n'y a donc aujourd'hui ni atteinte disproportionnée à la libre fixation d'un loyer, ni à l'investissement⁵.
- (3) **Investir dans le marché immobilier reste encore très intéressant pour un·e bailleur·esse**. Une étude récente montre que le bénéfice moyen obtenu par le·la bailleur·esse bruxellois·e, après la déduction de toutes les charges liées à son bien, est de 50% à 60% du loyer perçu⁶. Bien que l'étude porte sur un petit échantillon et principalement sur des logements anciens situés en première couronne, ces premiers résultats montrent qu'une marge importante existe avant de faire de la location immobilière une activité à perte.
- (4) Enfin, **renforcer la régulation et le contrôle des loyers est un moyen de stimuler les investissements nécessaires dans les biens en mauvais état**. En Belgique, entre 1991 et 2020, la **mauvaise qualité du logement** était responsable de 18,5% de la mortalité⁷ (= 585.000 décès). A Bruxelles, 32% de la population vit dans des habitations présentant des défauts majeurs, comme une mauvaise isolation thermique, des infiltrations d'eau et de l'humidité, du vitrage simple et/ou châssis vétustes, des problèmes d'insalubrité et de conformité⁸. Or, les loyers de ces logements de piètre qualité sont très généralement disproportionnés. En obligeant les bailleur·esses de ces logements à pratiquer des loyers adaptés, en menant des politiques qui permettent aux locataires d'être indemnisés pour troubles de jouissance devant la justice de Paix et de voir leurs loyers baisser *avant* les travaux de rénovation, on crée un cadre qui incite les bailleur·esses à procéder aux investissements dans les nécessaires travaux d'amélioration.

⁵ Ainsi, il est fort à parier que nombre des biens (30%), dont le loyer dépasse de plus de 20% le loyer de référence (et donc présumés abusifs), présentent de éléments de confort, qu'il appartiendra au juge de prendre en compte pour renverser la présomption de loyer abusif.

⁶ Margot DIOR PEELMAN et Hugo PERILLEUX, « Mesure de la rente locative à partir des frais d'entretien » in *Brussels Studies [En ligne]*, Collection générale, document 205, août 2025 : <http://journals.openedition.org/brussels/8562>

⁷ Otavova, Martina et al. "Inequalities in mortality associated with housing conditions in Belgium between 1991 and 2020" n *BMC public health*, vol. 22,1 2397, 20 Dec. 2022 : <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/36539802/>

⁸ Observatoire de la santé et du social, *La privation énergétique en Région de Bruxelles-Capitale 2025* : https://www.vivalis.brussels/sites/default/files/2025-04/Privation-energetique_Bruxelles_2025_FR_FR_finale_0.pdf. Par ailleurs, 16% des logements rencontrent au moins deux des neuf problèmes suivants : pas de douche, WC, eau chaude, moisissure/humidité, boiserie pourrie, simple vitrage, chauffage portable ou absent, difficile à refroidir en été et à chauffer en hiver.

2. « Pour faire baisser les prix des logements,
il ne faut pas réguler les loyers
mais augmenter la production de logement privés. »

Faux

Faux !

Ce raisonnement, hérité d'une lecture simpliste de la loi de l'offre et de la demande, ne tient pas face à la complexité du marché locatif.

- (1) Tout d'abord, **c'est la loi de l'offre et la demande elle-même qu'il faut remettre en question** quand on parle de logement. Le marché du logement est un marché segmenté, il n'existe pas *une* offre qui viendrait répondre à *une* demande. Le logement est à la fois un produit d'investissement et un besoin fondamental. Ces deux demandes exigent du marché des réactions opposées : l'une souhaite voir les prix augmenter pour maximiser les profits, alors que l'autre nécessite que les prix restent bas pour assurer un logement pour tous et toutes⁹. Par ailleurs, **d'autres facteurs, dont l'influence de la spéculation immobilière et des politiques publiques, sont déterminants dans la fixation des prix de l'immobilier.**
- (2) Même si l'on pensait pouvoir faire ce genre de prédiction, les **données disponibles sur le nombre de ménages et le nombre de logements à Bruxelles ne sont pas suffisamment complètes** pour tirer des conclusions définitives. Côté demande, les chiffres (IBSA notamment) omettent de larges groupes tels que les étudiant-es (souvent domicilié-es chez leurs parents mais résidant ailleurs) et les personnes sans titre de séjour (qui ne sont pas recensé-es dans les registres). Est aussi omis dans le calcul le phénomène de ménages « forcés », c'est-à-dire des personnes qui sont en demande de ne plus partager leur logement (jeunes restant chez leurs parents, femmes victimes de violences, certain-es colocataires...). Côté offre, la notion de « logement disponible » est elle aussi sujette à interprétation variable : subdivision illégale d'immeubles répertoriés comme unifamiliaux, regroupement de plusieurs logements en maison unifamiliale, occupations de fait non conformes à la nature par destination des immeubles (par exemple l'utilisation comme logements de locaux initialement destinés au commerce), « hébergements collectifs » (urgence, transit, institutions pour personnes âgées ou de santé mentale, etc.), squats, ...
- (3) Ceci étant dit, on observe à Bruxelles, depuis plusieurs années, une **pénurie frappant les segments locatifs situés sur le bas de la gamme, voire la moyenne gamme, et singulièrement pour les logements disposant de nombreuses chambres**. Le problème n'est donc peut-être pas tant le manque de logements que l'inaccessibilité et l'inadéquation grandissante des logements disponibles pour une partie de plus en plus importante de la population¹⁰. Si nous sommes donc d'accord avec le fait qu'il est urgent et nécessaire d'augmenter l'offre là où il y a pénurie, il est indispensable de baliser les conditions de sa mise en œuvre : construire du logement haut de gamme (par ailleurs gentrificateur) est inefficace pour améliorer l'offre de logement abordable : ce genre de projet est ainsi à exclure à tout prix¹¹.

⁹ M. DIOR PEELMAN et H. PERILLEUX, *Réguler pour mieux loger : Quel impact d'une régulation des loyers sur le marché de l'immobilier*, RBDH, Novembre 2025 : http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Etude-REGULO-IGEAT_Nov.-2025_2.pdf ; FARES Aline et al, « Dans la gueule de la promotion immobilière » in *Bruxelles en Mouvement*, n. 316, février 2022 : <https://www.ieb.be/2022-Dans-la-gueule-de-la-promotion-immobiliere>

¹⁰ Bruxelles logement, Plan d'Urgence Logement 2020-2024, p.6.

¹¹ M. DIOR PEELMAN et H. PERILLEUX, *op.cit.*, pp. 22-24.

En revanche, augmenter l'offre de logement public et social et imposer des quotas de logements sociaux par commune est le moyen le plus direct et pérenne d'assurer des loyers adaptés aux moyens des habitant-es.

- (4) Enfin, cet argument est très souvent mobilisé par le secteur de la construction immobilière, qui prétend que construire du *neuf* va permettre de faire baisser les prix. En réalité, si l'on se base sur des travaux menés par l'économiste Jacques Friggit - et avec la précaution que ce genre de calcul exige - le nombre d'unités de logement qu'il faudrait construire à Bruxelles pour obtenir une baisse de 1% (!) des prix est totalement irréaliste puisqu'il faudrait 10.000 nouvelles constructions annuelles (le rythme actuel est de 4.000/an). En plus de ne pas tenir la route, cet argument est également hypocrite de la part d'un secteur qui s'alarme dès que l'on cherche à faire baisser les prix par des mesures interventionnistes : pourquoi une baisse des prix « par le marché » serait-elle plus acceptable ? En réalité, **la promotion immobilière n'a aucun intérêt à voir baisser le prix moyen de l'immobilier sur le long terme**¹².



3. « Réguler les loyers, c'est toucher aux revenus de petit-es propriétaires pensionné-es qui en ont besoin pour vivre. » Majoritairement faux !

- (1) Déconstruire ce mythe demande de s'intéresser au profil des bailleur-esses :
- L'essentiel des bailleur-esses sont des travailleur-euses : seul un-e propriétaire sur quatre a plus de 68 ans.
 - La très grande majorité des logements locatifs privés bruxellois (75% des logements loués) appartiennent à des bailleur-esses plutôt aisé-s (situé-s dans les 5 déciles supérieurs de revenus, donc au-dessus du revenu médian), dont une partie importante vit en dehors de Bruxelles (30% à 40% des logements loués)¹³.
 - Seuls 4 à 8% des propriétaires bailleur-esses sont classé-es parmi les ménages « pauvres » avant paiement du loyer¹⁴.
 - Ainsi, avant l'échange de loyer, les bailleur-esses gagnent en moyenne autant que la *population générale* d'âge comparable : le loyer constitue donc un extra plutôt qu'une source essentielle de revenu. Cet écart s'accroît largement, si l'on compare leurs revenus à ceux des *locataires* : à Bruxelles, 53% des locataires gagnent moitié moins que leur bailleur-esse avant paiement du loyer¹⁵.

Le loyer constitue ainsi un transfert direct d'argent des plus pauvres vers les plus riches, et non l'inverse.

- (2) Par ailleurs, s'il existe indéniablement des cas de personnes pour qui le loyer est une source essentielle de revenus, nous observons que **la régulation des loyers ne constituera pas nécessairement un manque à gagner important pour les propriétaires**, surtout si le bien est déjà amorti depuis longtemps. Ainsi à Bruxelles, la moitié des bailleur-esses n'a plus de

¹² Voir le détail de ces calculs dans ARAU, *Halte aux idées reçues : construire plus de logements ne fait pas baisser leurs prix !*, 19 décembre 2024, p.8 :

https://www.arau.org/content/uploads/2024/12/20241219_analyse_arau_choc_offre.pdf

¹³ Enquête sur la formation du prix des loyers à Bruxelles, Margot DIOR PEELMAN (ULB), 2024.

¹⁴ Hugo PERILLEUX, « À Bruxelles, une propriété locative morcelée essentiellement au sein des classes intermédiaires et supérieures » in *Belgeo*, 2024/2 : <https://journals.openedition.org/belgeo/68543>

¹⁵ François GHESQUIÈRE, « Qui sont les bailleurs en Belgique ? » in *Observatoire belge des inégalités*, 3 avril 2023 : <https://inegalites.be/Qui-sont-les-bailleurs-en-Belgique>

prêt (hypothécaire) à rembourser¹⁶ et l'on peut raisonnablement supposer que cette proportion augmente avec l'âge. Pour la petite proportion de bailleur·esses ayant besoin de revenus locatifs pour compléter leur pension, **l'enjeu est de renforcer la sécurité sociale collective à travers une augmentation de celle-ci** – ainsi que défendu par les acteurs syndicaux – plutôt que d'encourager une pratique qui repose sur la possibilité individuelle d'acheter un second logement, et *in fine* sur l'accaparement d'une partie du revenu du travail de ses locataires.

4. « Les exemples d'autres grandes villes montrent que la régulation des loyers ne fonctionne pas et/ou a pour effet de réduire l'offre de logements locatifs. »

A nuancer

A nuancer fortement !

- (1) Tout d'abord, évoquer des études menées dans d'autres villes¹⁷ ne peut servir à tirer des conclusions définitives pour Bruxelles : **un marché n'est pas l'autre, et un grand nombre de facteurs contextuels jouent un rôle dans la fixation des prix du logement**. Tout comme il est possible de trouver des études où cela ne fonctionne pas, il est aussi aisé de trouver des études où cela fonctionne. Le RBDH a récemment commissionné une revue de littérature qui met en avant, avec la rigueur scientifique d'usage, des expériences positives de régulation des loyers¹⁸.
- (2) La quasi-majorité des études sur le sujet reconnaissent un effet positif des mesures de régulation des loyers sur les *montants* de ceux-ci. Les résultats sont effectivement plus nuancés concernant les effets secondaires, telle la réduction de l'offre locative ou des investissements immobiliers¹⁹. Dans une certaine mesure, de tels effets peuvent cependant être acceptables à une échelle sociétale – d'autant plus si cela se fait au bénéfice des plus vulnérables sur le marché du logement. C'est une question de choix politique. Par ailleurs, d'autres mesures peuvent être adoptées conjointement aux dispositifs de régulation de loyers afin d'en contrer les effets pervers. Nous plaignons pour des mesures d'encadrement fortes et adaptées au marché bruxellois, couplées d'un suivi très rapproché de leurs effets, afin de pouvoir les adapter au mieux.

¹⁶ Extrait du podcast avec Hugo Périlleux dans l'émission « La brique et le pavé »

<https://www.radiopanik.org/emissions/la-brique-et-le-pave/2eme-episode-a-qui-appartient-bruxelles/>

¹⁷ Ainsi qu'il est régulièrement fait comme ici par le SNPC :

<https://www.snpc-nems.be/news/articles/encadrement-des-loyers-a-bruxelles-enjeux-defis-et-perspectives-d-avenir>

¹⁸ Voir M. DIOR PEELMAN et H. PERILLEUX, *op.cit.*

¹⁹ Voir la revue de littérature quasi exhaustive des études portant sur la régulation des loyers effectuée par KHOLODILIN, Konstantin A., « Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature » in *Journal of Housing Economics*, mars 2024. Vol. 63, pp. 101983. DOI [10.1016/j.jhe.2024.101983](https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.101983). Par ailleurs, d'autres facteurs (totalement exogènes à la régulation des loyers) sont également susceptibles d'expliquer une baisse de l'offre locative : le fait qu'une partie (toute relative) des offres locatives est désormais orientée vers la location touristique (Airbnb notamment), mais surtout les difficultés croissantes des ménages aux revenus modestes à décrocher un contrat de bail, qui pourrait conduire (ou contraindre) une partie significative des locataires à rester plus longtemps dans leur logement. Et quand le taux de rotation moyen baisse, le nombre d'offres suit forcément le même mouvement.

5. « Bruxelles ne pratique pas des loyers particulièrement élevés si on la compare à d'autres grandes villes européennes.

Il est donc superflu d'y réguler les loyers. »

Faux !



Ce n'est pas parce que les loyers du marché locatif privé sont moins élevés à Bruxelles que dans d'autres grandes villes que le logement y est accessible pour sa population. Juger de l'accessibilité d'un logement demande de prendre en compte d'autres paramètres que le loyer, d'autant plus si l'on fait des comparaisons avec d'autres pays.

- (1) Le prix des loyers doit être mis en perspective avec les revenus dont disposent les gens pour vivre. Le fait est qu'on constate **un décrochage de plus en plus grand entre les revenus** (la population de manière générale se paupérise)²⁰ **et les loyers** (qui, sur plusieurs périodes, a augmenté d'environ 20% en plus de l'indexation sur une durée de 10 ans). Cette hausse n'est pas justifiée par l'augmentation du coût de la vie, ni par une amélioration substantielle de la qualité des logements, mais par une volonté de maximiser les rendements locatifs. Or, un tiers de la population bruxelloise dispose d'un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté, bien plus que dans les deux autres régions du pays. Les 10% des ménages Bruxellois les plus précaires consacrent plus de 45% de leur budget au coût du logement (loyer et charges), alors que le pourcentage est seulement de 10% pour les ménages les plus riches. Pour les plus précaires, il reste seulement 9€ par personne et par jour pour subvenir aux autres besoins (comme la nourriture, les transports ou la santé)²¹.
- (2) Si on analyse les évolutions du prix des logements à l'échelle internationale, **la Belgique est le pays où la part du budget consacrée aux loyers a le plus augmenté sur le temps long**. En effet, cette part a plus que triplé entre 1988 et 2020 en Belgique, alors qu'elle n'a augmenté que de moitié en moyenne dans les pays européens environnants²².
- (3) Juger de l'accessibilité d'un logement demande de prendre en compte d'autres paramètres que le loyer. **La proportion de logement social ou public, par exemple, est cruciale car c'est la seule alternative à un marché privé inaccessible**. Ainsi, la ville de Vienne possède 28% de logements publics, et 27% des logements sont gérés par des associations ou coopératives : le marché privé ne couvre donc que 45% de l'offre locative. **A Bruxelles, le logement social représente moins de 7% du parc total**. C'est donc beaucoup moins qu'à Vienne ou d'autres villes, comme Paris, où on est au-delà des 20%. Ainsi, si les loyers dans le

²⁰ Voir Observatoire de la santé et du social, *Baromètre social : Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté et des inégalités sociales et de santé 2023* : <https://www.vivalis.brussels/sites/default/files/2024-03/Barometre-2023-FR.pdf>. Si le taux de risque de pauvreté est relativement stable sur les 20 dernières années dans la Région – à savoir entre 25% et 33% –, certains indicateurs indiquent une dégradation de la situation sociale. À titre d'exemple, le nombre de bénéficiaires d'un revenu d'intégration sociale a augmenté de 58% en 10 ans – entre 2013 et 2023 – pour atteindre plus de 45.000 personnes (alors qu'on comptait 28.500 bénéficiaires en 2013). Les inégalités sociales sont également plus marquées dans la Région : les personnes pauvres y sont plus pauvres et les personnes riches, plus riches. En effet, les 10% de la population avec les plus bas revenus disposent d'un revenu disponible par personne de moins de 985€/mois. À l'autre extrême, les 10% des personnes les plus aisées disposent d'un revenu supérieur à 4.120€. Ajoutons qu'en 2024, 60.000 personnes étaient sur la liste d'attente, qui ne fait qu'augmenter. Et selon les critères actuels, environ [la moitié des ménages bruxellois](#) aurait théoriquement droit à un logement social.

²¹ Baromètre social, *ibid.* pp.25ss ; pp.99-100.

²² Eurostat, *Enquête sur le budget des ménages*, 2020. Citée dans : <https://www.ieb.be/2022-Dans-la-gueule-de-la-promotion-immobiliere#nh2-13>

marché privé de ces villes sont comparativement plus élevés qu'à Bruxelles, le stock important de logements sociaux et publics permet de mieux répondre aux urgences sociales.

6. « Les nouvelles normes de rénovation des logements imposent aux propriétaires des travaux trop lourds pour eux.

A nuancer

Ils doivent être pris en charge par les pouvoirs publics et/ou répercutés sur le montant du loyer. »

A nuancer très largement !

Rénover les logements est devenu un enjeu central partout en Europe, notamment pour des considérations écologiques. Côté propriétaire, les nouvelles normes imposées font grincer des dents, et les pouvoirs publics tentent, tant bien que mal, de leur apporter des aides afin de les encourager à rénover. Si dépenser de l'argent public pour rénover peut se justifier pour atteindre des objectifs économiques et sociaux, il est indispensable d'établir un cadre strict pour l'octroi de ces aides.

- (1) Une considération générale pour commencer : **rénover son bien, même pour des motifs d'ordre social ou écologique, est pour tout·e propriétaire une obligation légale qui ne doit pas automatiquement être accompagnée d'incitants financiers.** A titre de comparaison, lorsque les automobilistes paient le contrôle technique de leur véhicule, on ne demande pas à l'Etat de financer la mise en conformité de ces voitures. La rente des loyers constitue la plupart du temps un revenu supplémentaire pour les bailleur·esses, dont le profil socio-économique est généralement élevé. Il semble donc normal que cette rente soit investie dans la rénovation des logements qu'ils possèdent. Par ailleurs, les constats empiriques semblent indiquer que la part du loyer réinvestie dans la rénovation est relativement faible : moins de 10% selon une récente étude effectuée à Bruxelles²³.
- (2) **Les primes doivent cibler ceux qui en ont besoin**, et ce d'autant plus au regard de la probable réduction future du budget affecté aux primes. Il faut au préalable analyser le profil socio-économique des propriétaires en commençant par distinguer les propriétaires-occupant·es et les bailleur·esses. D'après une étude réalisée pour la fédération d'entreprises Agoria, plus de 50% des propriétaires n'auraient pas besoin d'aide publique pour rénover le bien qu'ils occupent en Belgique - 60% à Bruxelles - et 34 à 45% des propriétaires-bailleur·esses ont également les moyens d'assurer la rénovation de leur(s) bien(s) en location²⁴. Une analyse spatiale du recours aux primes RENOLUTION montre par ailleurs qu'elles sont en très grande majorité attribuées à des propriétaires occupant·es de logements situés dans les communes les plus riches de Bruxelles (quadrant sud-est), indiquant que ces primes ne viennent pas majoritairement en aide à celles et ceux qui en ont le plus besoin – même s'il existe des disparités au sein de ces communes. Nous plaçons pour la mise en place un système d'aides progressif (sous la forme d'un préfinancement) qui tienne compte de l'ensemble des revenus réels des ménages, en ce inclus la rente locative pour les propriétaires-bailleur·esses.

²³ Or, les propriétaires bailleur·esses ne sont taxé·es pour leurs revenus locatifs que sur 60% du revenu cadastral indexé (déjà largement inférieur au loyer perçu) parce que l'on considère (fictivement) qu'ils réservent 40% de leur revenu locatif à l'entretien et la rénovation du logement. Voir M. DIOR PEELMAN et H. PERILLEUX, *op.cit.*

²⁴ ALBRECHT J., HAMELS S. et VAN DE WATER C., « Les obstacles financiers aux rénovations climatiques et de confort à Bruxelles », Agoria, 2022 : https://www.agoria.be/system/files/documents/2023-12/les_obstacles_financiers_aux_renovations_climatiques_et_de_confort_a_bruxelles_fr.pdf

- (3) Comme souligné, les problèmes d'insalubrité sont nombreux à Bruxelles. Ainsi que revendiqué par le Réseau Habitat et la FdSS, **la salubrité, la sécurité, l'usage du logement et les consommations énergétiques réelles doivent être au cœur de la stratégie de rénovation énergétique**. Toutefois, les primes à la rénovation ne peuvent être un moyen pour les propriétaires-bailleur-esses de faire remplir par les pouvoirs publics leur obligation de mise en conformité de leurs biens. Le dispositif doit donc être pensé différemment selon le profil du/de la propriétaire :
- En ce qui concerne les **propriétaires-occupant-es**, et en priorité ceux et celles qui ne disposent que de bas revenus, les primes doivent viser la mise en conformité des logements, prioritairement à l'amélioration de leur performance énergétique.
 - Quant aux **propriétaires-bailleur-esses**, l'**octroi de primes** pour l'amélioration de la performance énergétique ne doit être possible que pour un bien répondant déjà aux exigences minimales de salubrité et de sécurité, et moyennant **socialisation des logements** (mise en gestion auprès d'une Agence immobilière sociale - AIS - pour une durée minimale de 9 ans) **ou conventionnement**.
- (4) En tout état de cause, il n'est **pas normal que les propriétaires, même s'ils ou elles n'ont pas bénéficié de primes, répercutent sur leurs locataires des frais engagés pour rénover le logement via une augmentation de loyers**, postulant que la rénovation permettra d'améliorer le confort des locataires et de réduire leurs factures énergétiques.
- Tout d'abord, dans de nombreux cas, il s'agit de travaux essentiels au confort de vie des locataires et imputables dès lors au/à la bailleur-esse, qui doit fournir un logement de qualité pendant toute la durée du bail.
 - L'argument selon lequel c'est le locataire qui verra sa facture énergétique diminuer est peu convaincant. Les analyses sur les données SILC montrent que la dépense énergétique ne diminue pas nécessairement avec la qualité du logement : c'est plutôt qu'on s'autorise un plus grand confort²⁵. Ainsi, baser toute la politique de rénovation sur l'indicateur PEB n'a pas beaucoup de sens, d'autant plus que celui-ci est rarement un bon indicateur de la consommation réelle²⁶.
 - Par ailleurs, il n'est pas acceptable d'augmenter les loyers dans une région où une immense majorité de gens peinent à se loger à prix abordable, alors que le/la bailleur-esse qui améliore son bien sur le plan énergétique augmente la valeur vénale de son patrimoine, et donc optimise les plus-values en cas de revente. Ce n'est donc pas au locataire à financer ces investissements.
 - Enfin, l'obligation de rénovation énergétique s'impose à tou·tes les propriétaires, qu'ils soient bailleur-esses ou propriétaires occupant-es. Il n'y a donc aucune raison que les propriétaires bailleur-esses puissent amortir leurs dépenses sur le budget des locataires.

²⁵ *Ibid.* Autrement dit, à dépenses et consommations énergétiques égales, le locataire jouira d'un plus grand confort thermique. Une analyse en Flandre sur 122.000 maisons a montré que la consommation *théorique* estimée par la PEB n'est pas du tout indicative de la consommation *réelle* des ménages occupant ces logements. Ce constat confirmé par le Conseil Central de l'Economie indique clairement que la rénovation des logements aura des effets moins importants que prévu en termes de réduction de la consommation d'énergie. Voir <https://www.ccecrb.fgov.be/p/fr/1296/renovation-de-logements-un-besoin-urgent-de-sensibilisation-d-informations-claires-et-de-regles-uniformes/10>

²⁶ Voir à ce sujet Réseau Habitat, *Réseau Habitat, Memorandum Politique 2024*, <https://reseauhabitat.be/wp-content/uploads/2024/07/Memorandum-politique-Reseau-Habitat-2024-FR.pdf>



7. « La grille des loyers bruxelloise est obsolète et non représentative du marché. »

Faux !

Le loyer abusif²⁷ à Bruxelles est calculé sur base de la *grille de loyers* qui établit en fait un *loyer de référence*²⁸. Les représentant.es des propriétaires ont qualifié cette grille de « *faux caractérisé dans le seul but d'accorder une réduction des loyers sans aucune indemnisation pour les propriétaires-bailleurs.* »²⁹ La grille actuelle ne mènera très probablement pas à une diminution globale des loyers, **ce que nous regrettons par ailleurs**. Déconstruisons les deux critiques selon lesquelles la grille est non représentative, et obsolète.

- (1) Un premier lot de critiques porte sur la **représentativité de la base de données** choisie. Le loyer de référence a été établi sur base de données de l'Observatoire des loyers de 2017, 2018 et 2020. Si nous plaignons pour que de meilleures données soient collectées à Bruxelles, celles de l'Observatoire des loyers sont situées entre les deux autres sources les plus fiables dont on dispose, à savoir l'enquête SILC et l'enregistrement des baux, ce qui suggère qu'elles sont suffisamment fiables pour l'utilisation qui en est faite aujourd'hui³⁰. Les chiffres présentés dans la presse notamment par le SNPC³¹ ou le MR³² et qui concluent, respectivement, que 40% et 95% des loyers actuels seraient présumés abusifs se basent sur des données partielles portant surtout sur des segments hauts et récents du marché³³. Par ailleurs, ils ne tiennent pas compte du fait que des éléments de confort, souvent présents dans ces segments, peuvent justifier un dépassement du loyer de référence.
- (2) Concernant la **taille de l'échantillon des loyers** à partir duquel la grille a été forgée, les critiques, portées surtout par les partis DéFI et l'Open VLD, n'ont pas de sens d'un point de vue statistique. En effet, selon la loi des grands nombres, un échantillon est considéré comme représentatif s'il est suffisamment grand, et non pas s'il représente une proportion suffisante du nombre total³⁴. Ainsi, le fait que les 14.000 logements investigués – un nombre significatif donc ! – pour établir le loyer de référence ne représentent que 2% du nombre total de logements loués ne peut servir d'argument pour écarter la validité de ces chiffres.
- (3) Quant à l'argument qui dit que les données sur lesquelles la grille repose sont **obsolètes**, il est à écarter lui aussi : la grille actuellement en vigueur, adoptée en 2021, avait déjà à l'époque absorbé les excès du marché (c'est-à-dire une augmentation d'environ 20% hors inflation tous les 10 ans). Elle est indexée chaque année, or le marché n'a pas, depuis lors, évolué au-delà de l'inflation³⁵. Augmenter en permanence les taux de la grille va à l'encontre de sa raison d'être : cela ne ferait que cautionner l'augmentation injustifiée des prix des loyers, au lieu de les stabiliser.

²⁷ Le loyer abusif est un loyer qui dépasse de 20% son loyer de référence (calculé via la grille des loyers bruxelloise) ou présente des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement.

²⁸ www.loyers.brussels

²⁹ <https://www.snpc-nems.be/news/communiqués/a-partir-du-1er-mai-les-bailleurs-devront-avoir-peur-de-leurs-locataires-bruxellois>

³⁰ DIOR-PELMAN Margaux et PERILLEUX Hugo, *op.cit.* page 16.

³¹ <https://snpc-nems.be/news/articles/encadrement-des-loyers-a-bruxelles-enjeux-defis-et-perspectives-d-avenir>

³² <https://www.bruxelvestoday.be/economie/loyer-comment-faire-baisser.html>

³³ Pour un développement complet voir DIOR-PELMAN Margaux et PERILLEUX Hugo, *op.cit.*

³⁴ *Ibid.* p. 18.

³⁵ *Ibid.* pp.16-17.

8. « La nouvelle Commission Paritaire Locative ne servira à rien pour les locataires. » Faux !



Depuis septembre 2024, une commission constituée de représentant-es des locataires et des propriétaires, la Commission Paritaire Locative (CPL)³⁶, peut être saisie afin d'examiner la justesse des loyers. Depuis mai 2025, les avis de la CPL peuvent être rendus contraignants par un juge de paix et il est interdit d'appliquer un loyer abusif. Les doutes sur l'utilité de la CPL sont cette fois émis tant du côté des propriétaires, qui craignent que cette nouvelle forme de contrainte sur les loyers n'entrave leur droit de propriété, que du côté des locataires qui voient dans ce mécanisme quelques défauts empêchant un accès effectif à leurs droits.

- (1) Bien que perfectible, nous estimons que la CPL est un outil précieux, obtenu de longue lutte, pour permettre aux locataires de faire valoir leurs droits. Pour nous, il faut surtout qu'elle soit investie pour bénéficier avant tout aux locataires les plus susceptibles d'être victimes d'abus de la part de leur propriétaire. Pour cela, il faut renforcer les moyens des associations qui peuvent accompagner les locataires, tant sur le plan des ressources humaines que de la formation.
- (2) Certains éléments essentiels doivent être améliorés afin de rendre la CPL plus efficace et accessible pour les locataires, notamment :
 - Prévoir une réelle protection pour les locataires contre le congé de représailles, afin que ceux-ci ne puissent pas injustement être mis-es à la porte pendant et après la procédure (pour l'instant, la protection n'est que de 3 mois après le dépôt de la plainte, durée pendant laquelle tout congé est suspendu) ;
 - Adopter la règle de majorité pour la prise des avis : actuellement, lorsque tous les membres de la CPL ne sont pas d'accord, le loyer est *de facto* considéré comme « acceptable » ;
 - Lister les « éléments de confort » (cheminée en marbre, terrasse, orientation sud, ...) qui permettent à un-e bailleur-esse d'exiger un loyer dépassant de 20% le loyer de référence, et quantifier les dépassements autorisés par ces éléments de confort ;
 - Adopter un régime encadré pour évaluer le loyer de logements loués dans le cadre d'une colocation : actuellement, l'addition des loyers d'une colocation dépasse largement le loyer raisonnable de l'espace total si on avait octroyé ce dernier à un ménage unique ;
 - Donner les moyens à l'administration de saisir la CPL d'initiative, afin que la charge ne repose pas uniquement sur le locataire.
- (3) Enfin, **la CPL n'est pas l'outil décisif pour résoudre les problèmes d'accès au logement abordable à Bruxelles**. D'abord parce que la charge reste sur le locataire de dénoncer son-sa propriétaire dans un contexte où le rapport de force est largement déséquilibré et où les logements sont rares. Ensuite parce que le loyer de référence sur lequel se base la CPL n'est qu'un reflet des prix du marché, que nous estimons déjà bien trop élevés. **La lutte continue donc sur d'autres plans pour que les loyers (re)deviennent payables pour tout un chacun.**

³⁶ <https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/commission-paritaire-locative>



9. « Si on conditionne l’octroi d’une prime à la rénovation au conventionnement du loyer,

les petits propriétaires vont être contraints de revendre leurs biens à des grosses sociétés immobilières peu scrupuleuses. »

Aucune étude ne l’établit !

Tout comme pour la réglementation sur les loyers abusifs, il n’y a pas de preuve qu’un tel conditionnement conduirait à un désinvestissement massif des « petit-es » bailleur-esses.

Par ailleurs, un tel désinvestissement pourrait être compensé. D’autres réglementations peuvent être adoptées pour prévenir ce risque :

- (1) La Région devrait s’octroyer les moyens de racheter les immeubles de logement mis en vente par les propriétaires privé-es, au travers de mécanismes de droit de préemption, à une valeur objectivée par un expert indépendant ou définie sur la base du revenu cadastral, pour produire ensuite des logements sociaux ou les confier à des AIS. Acheter un logement, c’est augmenter le patrimoine public : ce n’est pas de l’argent public perdu, c’est de l’argent « stocké » dans l’immobilier, le patrimoine.

A l’objection selon laquelle l’argent public manque, on répondra ceci. Lorsque les acteurs locaux et régionaux relogent temporairement (en urgence, en transit, en hôtel, etc.) une personne expulsée d’un logement du marché locatif privé, que les CPAS apurent les loyers, ou que la Région Bruxelles-Capitale octroie des allocations-loyer et/ou de relogement, cela coûte aussi de l’argent public qui pourrait être mieux investi. Les socialisations temporaires de logements via les AIS coûtent cher aux pouvoirs publics et ne donnent actuellement aucune garantie que ces logements resteront dans l’intérêt collectif au-delà de la période de prise en gestion. De plus, les loyers proposés aux bailleur-esses sont suffisamment intéressants pour que des investisseurs privés y trouvent une plus-value satisfaisante. L’argent public sert donc à financer les plus-values d’investisseurs privés³⁷. Il est temps d’adopter une autre politique publique (budgétaire) en matière de logement.

- (2) Ces logements revendus pourraient également être rachetés par des personnes qui sont parties vivre en dehors de Bruxelles parce que les prix y étaient trop élevés³⁸.

Soulignons aussi que l’investissement locatif (financiarisé ou non, institutionnel ou non) emprunte des voies toujours plus créatives pour accroître les marges : conversion juteuse de logements en hébergements touristiques (Airbnb), transformations de maisons unifamiliales en colocations de luxe (coliving), vacance immobilière dans l’attente d’une plus-value à la revente, etc. Ces stratégies spéculatives ont un impact sur l’offre de logements et un effet inflationniste évident sur les prix. Leur développement dans les années à venir ne fait aucun doute. Les pouvoirs publics, quant à eux, semblent toujours accuser une longueur de retard avant d’intervenir (quand ils ne laissent pas simplement faire).

Au final, c’est une question d’arbitrage politique : défendre les locataires (leur droit au logement) qui représentent d’ailleurs la majorité de la population bruxelloise - plus de 60% - ou bien les

³⁷ RBDH - Les agences immobilières sociales toujours convoitées par les investisseurs privés - Analyse de novembre 2020. <http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Analyse-RBDH-AIS-1.pdf>

³⁸ <https://www.rtbef.be/article/bruxelles-perd-toujours-des-habitants-au-profit-de-la-flandre-et-de-la-wallonie-mais-un-peu-moins-que-pendant-le-covid-11561826>

propriétaires bailleur·esses (et leur droit à la rente tirée de leur propriété) ? Mettre en place une politique publique et s'empêcher de réguler les loyers sur base de quelques cas particuliers (propriétaires bailleur·esses précaires) ou baser sa politique sur l'intérêt collectif - et donc, réguler les loyers et l'offre locative - et éventuellement mettre en place des aides spécifiques pour les bailleur·esses qui en auraient besoin ?