

DOSSIER D'ACTUALITÉ

SE LOGER À BRUXELLES

Un droit
hors de portée?

FGTB-ABVV
Bruxelles-Brussel

Éditrice Responsable

Florence LEPOIVRE

Avec la collaboration de

**Mateo Robberecht, Samuel Droolans,
Eric Buysens, Florence Lepoivre et
du service Action et Communication de la
FGTB Bruxelles.**

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	7
1. ETAT DES LIEUX DU LOGEMENT À BRUXELLES	8
■ Une connaissance lacunaire du marché immobilier	8
■ Une population plus pauvre et des inégalités plus marquées	12
■ Des loyers inaccessibles pour une grande partie des Bruxellois-es	12
■ Les propriétaires bailleurs à Bruxelles : ce qu'on en sait	14
■ Un parc vétuste et mal isolé	17
■ Un parc qui se renouvelle peu	18
■ Le Logement public et social : une offre marginale	19
2. UN CONSENSUS SUR LA CRISE, MAIS DES DIVISIONS SUR LES CAUSES ET SOLUTIONS	24
■ Les arguments portés par la droite	25
Argument 1 : Le choix des données	25
Argument 2 : La théorie de l'offre et de la demande	29
Argument 3 : Contraindre le marché, c'est alimenter la crise	33

3. PROPOSITIONS ET PISTES DE SOLUTIONS	36
■ AXE I : Mieux connaître et objectiver le marché	37
1 - Mise en place du passeport bâtiment	38
2 - Relancer et élargir l'Observatoire des loyers	38
■ AXE II : Encadrer les loyers	39
■ AXE III : Réformer la fiscalité immobilière	51
■ AXE IV : Autres mesures législatives	55
1 - Pour renforcer l'accès au logement	53
2 - Améliorer la protection des locataires	55
3 - Accélérer la rénovation énergétique sans pénaliser les locataires	55
4 - Soutenir les publics vulnérables	56
5 - Réguler les plus-values et les hausses de loyers entre baux	57
BIBLIOGRAPHIE	59

INTRODUCTION

Bruxelles, comme la plupart des grandes villes européennes, est confrontée depuis de nombreuses années à une crise du logement. Dans une région où plus de 60% de la population est locataire¹, trouver un logement abordable, de qualité et répondant à ses besoins relève du parcours du combattant. Les ménages bruxellois consacrent en moyenne 35% de leur budget total au logement (charges comprises)² - un taux qui peut grimper jusqu'à 70% pour les ménages les plus précarisés³.

Pour un quart des ménages bruxellois, une fois le loyer et les charges payés, il ne reste que 9 € par jour et par personne pour toutes les autres dépenses⁴. On le voit, le montant des loyers et des charges à Bruxelles n'influence pas uniquement le budget « logement » : il entraîne des renoncements aux soins de santé, des privations matérielles, sociales ou culturelles.

Selon l'OCDE, les 40 % des ménages les plus modestes n'auraient accès qu'à 10 % du marché locatif⁵. C'est précisément sur ces segments que la pression est la plus forte et l'accès à un logement digne le plus difficile.

C'est pourquoi à Bruxelles, il serait plus juste de parler d'une véritable crise du logement **décent et abordable**⁶.

1 IBSA, PERSPECTIVES.BRUSSELS, *62% de locataire en RBC*. Septembre 2024

2 BX1. 2025. Les Bruxellois consacrent plus d'un tiers de leur budget logement. *BX1*.

3 RBDH, 2024. *Mémorandum 2024*. Bruxelles. P.4

4 OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL DE BRUXELLES-CAPITALE, 2024. *Baromètre Social, rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté et des inégalités sociales et de santé 2023*. P99.

5 DUPONT Kevin, 2024. Bruxelles: un rapport de l'OCDE montre la gravité de la crise du logement. *Moustique*.

6 DESSOUROUX et al. 2016. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux. *Brussels studies*.

Face à cette crise, de plus en plus de ménages doivent faire des concessions sur le confort, la taille ou la situation géographique de leur logement. Résultat : une part croissante de la population vit dans des logements surpeuplés, dégradés et mal isolés. Pour les familles à faibles revenus, entrer et évoluer librement sur le marché locatif devient quasiment impossible.

Cette tension pèse aussi sur les jeunes adultes, contraints de retarder leur départ du foyer parental⁷. Quant aux classes populaires, elles n'ont parfois d'autre choix que de quitter Bruxelles pour trouver un logement abordable qui correspond aux besoins du ménage⁸.

Les expulsions locatives illustrent crûment l'ampleur de la crise. Selon une étude récente, en moyenne 11 ménages bruxellois reçoivent chaque jour un ordre d'expulsion. Dans plus de 85% des cas, les expulsions sont prononcées pour des arriérés de loyers (le montant médian des arriérés est de 2.900€)⁹.

Pourtant, le logement est bien plus qu'un toit : c'est un besoin vital, le socle de la vie privée, sociale et affective de chacun·e. Le droit à un logement décent est d'ailleurs inscrit dans la Constitution belge¹⁰. Mais dans les faits, le marché immobilier bruxellois est inadapté et discriminant, il participe au maintien et à la production des inégalités sociales et territoriales.

Malgré quelques avancées récentes en faveur du droit au logement - comme le moratoire hivernal ou l'ordonnance sur les loyers abusifs - la crise du logement abordable à Bruxelles ne cesse de s'amplifier. Les politiques régionales menées depuis des décennies n'ont pas permis d'apporter une réponse structurelle à cette crise.

7 Ibidem.

8 DE LAET Sarah, 2018. Les classes populaires aussi quittent Bruxelles. Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus. *Brussels studies*.

9 GODART et al 2023. Les expulsions de logement à Bruxelles: combien, qui et où? *Brussels Studies*.

10 L'article 23 de la Constitution belge garantit à chacun « le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine, ce qui inclut le droit à un logement décent, c'est-à-dire financièrement accessible, de bonne qualité et adapté à la taille du ménage. ».





1. ETAT DES LIEUX DU LOGEMENT À BRUXELLES

■ Une connaissance lacunaire du marché immobilier

En dépit du constat largement partagé d'une crise du logement, les pouvoirs publics disposent encore d'une connaissance très imparfaite du marché immobilier, de ses caractéristiques ou de ses acteurs¹¹. Comme nous allons l'observer, les outils statistiques régionaux existants sont incomplets et rarement actualisés.

11 DESSOURROUX et al. 2016. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux. *Brussels studies*

Un exemple illustre bien cette situation : selon l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA), Bruxelles comptait en 2024, 604.437 logements pour 578.881 ménages¹². À première vue, l'offre dépasserait donc la demande, avec un taux de vacance estimé à 4,5%. On pourrait en conclure qu'il y a suffisamment de logements disponibles. Mais ce raisonnement repose sur deux biais majeurs :

1. Une part importante de la population échappe au recensement officiel : les personnes sans titre de séjour ou encore les étudiants habitent en nombre dans la capitale. Ceux-ci ne sont pas repris dans les statistiques du nombre de ménages, alors qu'ils occupent plusieurs milliers de logements dans la région.
2. Il est actuellement impossible de savoir avec précision combien de logements existent à Bruxelles. Aussi étonnant que cela puisse paraître, on observe qu'en fonction des sources, pour une même période, les chiffres varient fortement.

Nombre de logements à Bruxelles			
2011		2015	
Census¹³	IBSA	Cadastre	IBSA
488.000	543.315	563.000	559.000

IBSA, 2011, 2015, PERILLEUX Hugo. 2023. Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles. P.90

Autre exemple : en 2003 on estimait entre 15.000 et 30.000 le nombre de logements privés inoccupés à Bruxelles¹⁴. Ce chiffre, souvent repris par les acteurs de tous horizons (politiques, associatifs, militants, ...), a longtemps circulé sans véritable base solide¹⁵. Il a fallu attendre 2024 pour qu'une étude vienne le corriger. Grâce à un croisement de données, cette étude estime le nombre de logements inoccupés entre 700 et 9.000¹⁶, un écart considérable avec les estimations précédentes.

¹² IBSA, PERSPECTIVES.BRUSSELS, *62% de locataires en RBC*. Septembre 2024.

¹³ soit les études de recensement de la population et des logements menées par l'administration fédérale tous les dix ans. Depuis 2011, les enquêtes utilisent uniquement les bases de données administratives.

¹⁴ DESSOUROUX et al. 2016. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux. *Brussels studies*

¹⁵ AGORA. *vers la fin des bâtiments vides à Bruxelles, bientôt une réalité ?*, Mars 2022; M.C. 2019. «Saint-Vide-Leegbeek»: la 20e commune de Bruxelles est née... pour dénoncer les logements inoccupés. RTBF Actus; RTL. 2012. 30.000 logements vides à Bruxelles: «On ne peut plus accepter cette situation». RTL Info; J.R. 2016. Un «parcours du logement vide» à Saint-Gilles: «De 15.000 à 30.000 logements inoccupés à Bruxelles». L'avenir.

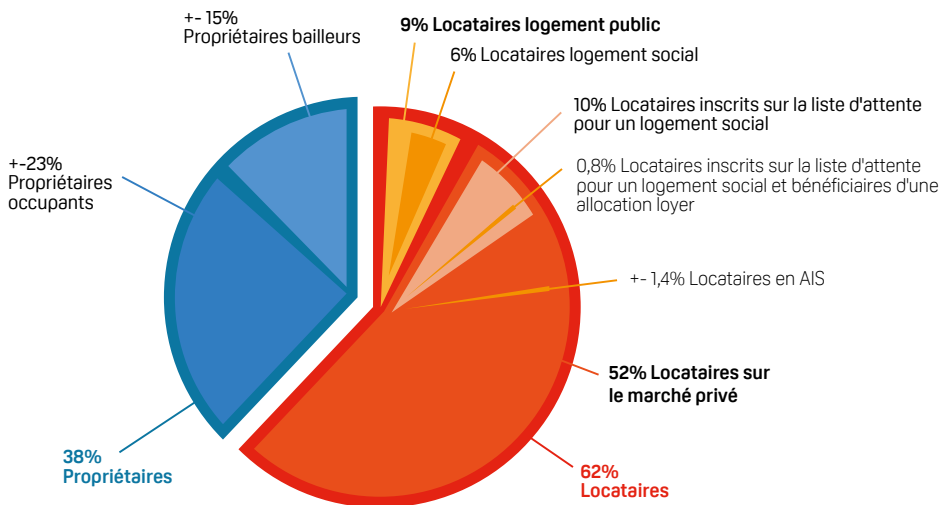
¹⁶ DE BLANDER et al. 2024. Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale, *Brussels Studies Institute*. P.10.

Les zones d'ombre concernent aussi les propriétaires. Les enquêtes statistiques se concentrent généralement sur les locataires, les loyers ou les caractéristiques du bien. À l'inverse, on dispose de très peu d'informations sur les bailleurs eux-mêmes : taille de leur patrimoine, frais réels de gestion et de rénovation, profil socio-économique... autant de données manquantes qui limitent la compréhension du marché.

Même si les données disponibles restent fragmentaires et que la connaissance du marché immobilier bruxellois demeure limitée, le constat est clair : **la crise du logement est irréfutable**. La suroccupation des logements par les ménages les plus pauvres, la décohabitation toujours plus tardive des jeunes adultes, le départ forcé de nombreuses familles précarisées ou encore le poids croissant du loyer dans le budget des ménages témoignent tous de la forte tension qui pèse sur le marché. Pour une large part de la population bruxelloise, se loger dans des conditions décentes relève désormais du parcours du combattant.

■ Une importante proportion de locataires

La Région bruxelloise compte environ 1,25 million d'habitant.e.s¹⁷ mais leur répartition sur le marché du logement révèle de profondes inégalités :



17 1.255.795 habitant.es - STATBEL, 2025. Structure de la population.

- **62% sont locataires**¹⁸ (contre 30% en Flandre et 35% en Wallonie)¹⁹
 - 52% sont logés dans le **marché privé**²⁰
 - ◇ Environ 10% des habitants (plus de 60.419 ménages²¹, soit +- 120.000 personnes) sont sur liste d'attente pour accéder à un logement social. Selon l'OCDE, 50% de la population bruxelloise (+ de 600.000 personnes) se situe dans les conditions de revenus pour bénéficier d'un logement social²².
 - ◇ 1,4% de la population (7.946 ménages) disposent d'un logement AIS (Agence Immobilière Sociale)
 - ◇ 0,8% de la population (11.810 ménages) sont inscrits sur la liste d'attente pour un logement social bénéficiant d'une allocation loyer (entre 140€ et 186€ par mois)²³.
 - 9% seulement occupent un **logement public** et parmi eux 6% vivent dans un logement social et paient donc un loyer calculé sur base de leurs revenus (maximum 20% des revenus du ménage²⁴ - moyenne de 345 €/mois en 2022)²⁵.
- **38% sont propriétaires**²⁶
 - Environ 23% sont propriétaires uniquement occupants : ils ne possèdent que leur résidence principale
 - Environ 15% sont propriétaires occupants et bailleurs : ils disposent d'un ou plusieurs biens mis en location en plus de leur habitation²⁷
- Enfin, le nombre de personnes sans chez-soi ne cesse de croître : **9.777 personnes ont été recensées en 2024**, soit quatre fois plus qu'en 2008. Ce chiffre inclut les personnes sans-abri, mais aussi celles et ceux vivant en foyer, en squat ou dans d'autres formes de logement précaire²⁸.

¹⁸ IBSA, PERSPECTIVES.BRUSSELS, *62% de locataire en RBC*, Septembre 2024

¹⁹ REBTS Marie-Eve. 2021. La part de locataires gagne du terrain. Le Soir.

²⁰ DE LANGE et al. 2024. Baromètre conjoncturel de la région Bruxelloise, IBSA, *Perspective.Brussels n°40*.P.31

²¹ SLRB, ROBBEN Dorien. 2024. *Rapport annuel 2024, la SLRB dessine Bruxelles*.P.59.

²² BX1. 2024. Plus de 50 000 ménages bruxellois attendent un logement social. *BX1*.

²³ BEN HAMMOU, Nawal, 07/02/2025. Question écrite concernant la répartition géographique des bénéficiaires de l'allocation loyer. Parlement Bruxellois.

²⁴ SLRB. CALCUL DU LOYER 2023 LOGEMENT SOCIAL. 2023. P.2

²⁵ JOÏE Catherine, DOUIEB Karim, DELFOSSE Colin, PERILLEUX Hugo. MEDOR. *Bruxelles Rentière*. 2024

²⁶ La part totale (39%) des propriétaires (bailleurs et occupants) par rapport à la population bruxelloise est un chiffre fiable. Le pourcentage exact des propriétaires bailleurs et/ ou occupants résulte quant à lui d'un croisement de données ce qui explique le manque de précision.

²⁷ JOÏE Catherine, DOUIEB Karim, DELFOSSE Colin, PERILLEUX Hugo. MEDOR. *Bruxelles Rentière*. 2024

²⁸ BRUSS'HELP.BRUSSELS. 2024. *Dénombrement des personnes sans chez-soi en Région de Bruxelles-Capitale. Rapport préliminaire*. Huitième édition, Vivalis.brussels.P8

■ Une population plus pauvre et des inégalités plus marquées

Avant d'analyser en détail le marché immobilier bruxellois, il est essentiel de rappeler les caractéristiques socio-économiques de la population qui y évolue.

En 2023, **28% des ménages bruxellois vivaient en dessous du seuil de pauvreté**, contre 8% en Flandre et 15% en Wallonie. En Région bruxelloise, 27% de la population bénéficie du statut BIM (bénéficiaire de l'intervention majorée), un indicateur de précarité plus élevé que dans les deux autres Régions (15% en Flandre, 20% en Wallonie)²⁹.

Ces moyennes masquent toutefois de fortes disparités internes : certaines grandes villes comme Anvers, Liège ou Charleroi affichent, elles aussi, des proportions de bénéficiaires du statut BIM proches de celles de Bruxelles³⁰.

■ Des loyers inaccessibles pour une grande partie des Bruxellois-es

Pour qu'un logement reste abordable, son loyer ne devrait pas dépasser **30% des revenus** du ménage³¹. Or, les données de 2018 montrent à quel point ce seuil est difficile à respecter à Bruxelles.

Revenus mensuels	Loyer théorique (30%)	Part du marché accessible en 2018
1.200 €	360 €	3 %
2.000 €	600 €	28 %
4.500 €	1.350 €	96 %

Source : JOIE Catherine, DOUIEB Karim, DELFOSSE Colin, PERILLEUX Hugo, MEDOR. Bruxelles Rentière. 2024

Ces chiffres révèlent que le marché locatif bruxellois reste largement inaccessible aux ménages disposant de revenus modestes ou moyens.

²⁹ DE LANGE et al. 2024. Baromètre conjoncturel de la région Bruxelloise, IBSA, Perspective.Brussels n°40. P.29

³⁰ Ibidem.

³¹ La règle du "un tiers" est souvent conseillé aux locataires de ne pas dépasser 30% de ses revenus pour éviter des situations d'endettements. Voir ING, 2023.



Par ailleurs, la région se caractérise par un autre élément structurant : un niveau de revenu moyen plus faible qu'ailleurs en Belgique et des inégalités particulièrement marquées en son sein³².

Ces écarts se reflètent dans la géographie des revenus : en 2021, le revenu moyen s'élevait à 13.511 € à Saint-Josse-ten-Noode, contre 21.738 € à Woluwe-Saint-Pierre³³. À l'intérieur même d'une commune, les différences sont parfois tout aussi marquées : à Ixelles, le revenu moyen est de 16.599 € à Matonge, contre 20.688 € aux étangs d'Ixelles³⁴.

C'est pour ces raisons que la notion de l'« abordabilité » est centrale lorsqu'on parle de la crise du logement à Bruxelles. Elle ne se mesure pas de manière absolue, mais toujours en fonction des revenus de la population. Or le constat est clair : le marché locatif reste largement inaccessible aux ménages à bas revenus, qui représentent une part importante des habitants de la région.

³² OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL DE BRUXELLES-CAPITALE, 2024. Baromètre Social, rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté et des inégalités sociales et de santé 2023.

³³ Monitoring des quartiers, 2021.

³⁴ Ibidem.

■ Les propriétaires bailleurs à Bruxelles : ce qu'on en sait

Limites méthodologiques

Comme évoqué précédemment, les connaissances statistiques et administratives sur la structure de la propriété en Belgique - et à Bruxelles en particulier - restent très limitées.

En 2023, le géographe Hugo Périlleux a consacré sa thèse (ULB) à la rente locative et a tenté d'analyser les bailleurs bruxellois. Pour ce faire, il a exploité les données de l'Administration Générale de Documentation Patrimoniale (AGDP), utilisées notamment pour le calcul du précompte immobilier.

Malgré un travail de « nettoyage » des données, l'auteur souligne lui-même leur fragilité et insiste sur les limites méthodologiques. Ces données cadastrales demeurent toutefois la seule source disponible pour approcher la question de la propriété des logements en Belgique et à Bruxelles.

Les résultats obtenus sont relativement proches de ceux obtenus la même année par François Ghesquière, chercheur à l'IWEPS, ce qui conforte la pertinence des conclusions³⁵.

Ces limites méthodologiques rappellent la nécessité pour les pouvoirs publics de développer des outils statistiques plus fiables et actualisés pour mieux appréhender la réalité du marché immobilier.

Une majorité de “petits” bailleurs

En Belgique, la majorité des bailleurs possède un petit portefeuille immobilier. En effet, 60% des logements loués sur le marché appartiennent à un bailleur qui possède 1 ou 2 logements mis en location.

À l'autre extrémité du spectre, les « grands » bailleurs – ceux qui détiennent plus de dix logements – restent minoritaires : 1 logement sur 12 seulement leur appartiendrait.

À Bruxelles, les tendances nationales se confirment, mais avec quelques nuances : on y retrouve une proportion légèrement plus faible de « petits » bailleurs et une présence un peu plus marquée de « grands » bailleurs³⁶.

³⁵ GHESQUIERE François. 2023. Qui sont les bailleurs en Belgique ? Observatoire Belge des inégalités.

³⁶ Ibidem

Plutôt âgés, plutôt genrés

À l'échelle nationale, l'âge moyen des bailleurs est de **57 ans**. La moitié des logements mis en location appartient à des propriétaires âgés de 45 et 68 ans, tandis qu'environ un quart d'entre eux est détenu par des personnes de plus de 68 ans. Contrairement à une idée répandue, la majorité des bailleurs - même s'ils sont relativement âgés - ne sont donc pas des retraités : la plupart sont encore en âge de travailler³⁷.

La structure de la propriété en Belgique reste **fortement genrée** : seuls 25% des logements sont mis en location par une femme, contre 61,2% par un homme. Les quelque 13% restants concernent des biens en copropriété. Ces écarts se creusent encore chez les « grands » bailleurs, où la part masculine est largement dominante³⁸.

Comme ailleurs dans le pays, la majorité des biens mis en location à Bruxelles appartiennent à des personnes physiques et environ 92% des logements sont détenus par des bailleurs résidant en Belgique³⁹.

Des bailleurs majoritairement bruxellois... ou en périphérie

À Bruxelles, une part importante des propriétaires-bailleurs habitent **dans le même immeuble** que le logement qu'ils louent ou à proximité, un phénomène particulièrement visible dans les quartiers centraux et populaires.

³⁷ PERILLEUX Hugo. 2023. Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles. P.108

³⁸ Ibidem

³⁹ GHESQUIERE François. 2023. Qui sont les bailleurs en Belgique ? Observatoire Belge des inégalités.



Mais une proportion non négligeable de bailleurs réside en dehors de la capitale. Selon les estimations de Hugo Périlleux, environ 40% des biens loués appartiennent à des propriétaires qui résident en dehors de la région⁴⁰.

Cette situation s'explique à la fois par la taille réduite de la Région mais aussi par des raisons sociologiques : agrandissement du ménage, ascension sociale ou départ à la pension, qui conduisent souvent à quitter Bruxelles tout en conservant un bien à louer. Plus de la moitié de ces bailleurs non bruxellois vivent dans les Brabants Flamand et Wallon.

Pas seulement des rentiers

En Belgique, les revenus moyens des bailleurs sont globalement comparables à ceux de la population, à âge équivalent⁴¹. Mais il faut souligner que ces indicateurs ne prennent en compte que les revenus du travail et de la sécurité sociale. Les loyers perçus et le patrimoine (immobilier ou autre) ne sont pas intégrés⁴², ce qui tend à lisser les inégalités entre locataires et bailleurs.

A Bruxelles, **75% des biens mis en location** appartiennent à des bailleurs situés dans les cinq déciles supérieurs de revenus. À l'inverse, les locataires sont largement surreprésentés dans les déciles inférieurs.

Le travail de Hugo Périlleux met également en évidence l'existence de « bailleurs pauvres » : près de **4% des logements loués** proviennent de propriétaires appartenant aux trois premiers déciles de revenus.

Ces données montrent que la propriété locative n'est pas l'apanage exclusif d'une petite élite de « purs rentiers »⁴³. Elle est en réalité **répartie dans l'ensemble des classes sociales**, avec toutefois une surreprésentation assez marquée des classes moyennes supérieures et aisées et une faible présence des classes populaires.

40 PERILLEUX Hugo, 2023. Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles. P.120.

41 GHESQUIERE François, 2023. Qui sont les bailleurs en Belgique ? Observatoire Belge des inégalités.

42 Ibidem.

43 PERILLEUX Hugo, 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles. P.115

Un poids limité des entreprises sur le marché locatif

À Bruxelles, les entreprises ont un poids limité sur le marché locatif : elles représentent environ **12%** du marché locatif. Moins de 2% du marché est détenu par des sociétés possédant plus de 50 logements. Le principal acteur, HomeInvest, gère un portefeuille de plus de 750 logements. À titre de comparaison : à Berlin, Deutsche Wohnen, détient à elle seule 115.000 logements et la deuxième entreprise du secteur en possède plus de 40.000. Par rapport à d'autres grandes villes, la « financiarisation » du marché à Bruxelles et le poids des entreprises dans le parc locatif restent donc relativement limités⁴⁴.

■ Un parc vétuste et mal isolé

Le parc immobilier Bruxellois compte environ 570.000 logements⁴⁵. Il est caractérisé par un bâti relativement ancien : près de 90% des biens ont été construits avant 1985 et près de la moitié d'entre eux avant la Seconde Guerre Mondiale⁴⁶. Sans surprise, les habitations les plus anciennes se concentrent dans les quartiers du centre-ville et de la première couronne.

Au-delà de son ancienneté, le parc immobilier bruxellois est également en mauvais état. Même si l'ampleur du phénomène est difficile à mesurer, plusieurs indicateurs confirment une tendance inquiétante de mal-logement⁴⁷.

Selon une enquête du mensuel Médor (2024), seules 40% des habitations disposent d'un certificat PEB valide. Pour les logements certifiés et mis en location, 59% des appartements et 81% des maisons affichent une performance énergétique très basse (classes énergétiques E, F, ou G). Pire : à peine 0,3 % du parc correspondrait déjà aux normes énergétiques fixées pour 2050⁴⁸.

44 PERILLEUX Hugo. 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Thèse de doctorat. Sciences. P.100

45 Comme nous l'avons vu précédemment, recenser précisément le parc immobilier à Bruxelles est actuellement impossible.

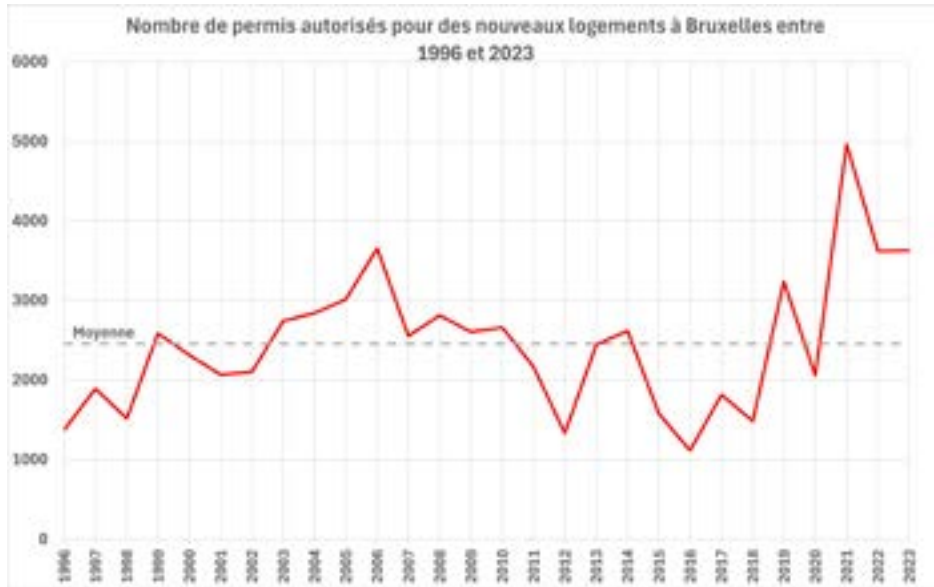
46 Ibidem. P.112

47 DESSOUROUX et al. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux. *Brussels studies*.

48 JOIE Catherine, DOUIEB Karim, DELFOSSE Colin, PERILLEUX Hugo. MEDOR. *Bruxelles Rentière*. 2024.

■ Un parc qui se renouvelle peu

La construction de nouveaux logements reste limitée : entre 2018 et 2023, quelques 3.000 permis ont été déposés chaque année, un chiffre qui doit encore être relativisé puisqu'une partie des projets est retardée, modifiée ou abandonnée.



STATBEL, 2025, Permis de Bâtir – résultats annuels (1996 – 2024).

Il faut garder à l'esprit que les données utilisées pour ce graphique ne prennent pas en compte les rénovations de biens existants. Par ailleurs, de nombreux logements sont parfois divisés en plusieurs « nouveaux » logements sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme et échappent de ce fait au recensement officiel.

Malgré ces limites, on observe que le nombre de permis délivrés est relativement stable depuis 20 ans : environ 2.500 par an, ce qui correspond à une croissance annuelle du parc inférieure à 1%. Bruxelles ne dispose pas d'une périphérie offrant une réserve foncière importante : l'extension du parc doit donc se faire dans le territoire restreint et densément occupé de la région.

Depuis 2013, on enregistre 12.000 à 14.500 transactions immobilières par an. Environ 2,5% du parc est donc « recomposé » chaque année⁴⁹. Ces transactions ne concernent pas uniquement des primo-acquéreurs, mais aussi des investisseurs qui élargissent leur portefeuille immobilier.

Au regard de ces chiffres - une augmentation annuelle d'environ 1% du parc par la construction neuve et 2,5% de recomposition via les transactions immobilières - le marché immobilier bruxellois apparaît peu dynamique. Dans ces conditions, il est difficile d'imaginer un changement significatif et structurel rapide tant au niveau de la quantité de l'offre que de la répartition de la propriété à Bruxelles.

■ Le Logement public et social : une offre marginale

La grande majorité du marché immobilier bruxellois est régie par le marché privé, l'offre publique reste limitée :

Créateur	Nombre de logements	Nombre d'aides
Secteur locatif		
SLIB (y compris vacants)		
Logements sociaux	40.824	
Logements moyens et modérés	92	
Agences Immobilières Sociales	2.946 ⁵⁰	
Activités locales et CPAS (sans catégorie "libre")	6.670	
Fonds du logement	1.600	
Allocations loyer pour candidats-locataires auprès de la SLIB		10.511
Total secteur locatif	57.137	10.511
Secteur acquisitif		
Prêts actifs engagés par le Fonds du logement	8.877	
Citydev (majorité 2016, hors prêts Fonds du logement)	1.397	
Communes de quartier durable (hors prêts Fonds du logement)	430	
Total secteur acquisitif	10.704	
Total secteurs locatif et acquisitif	67.841	10.511

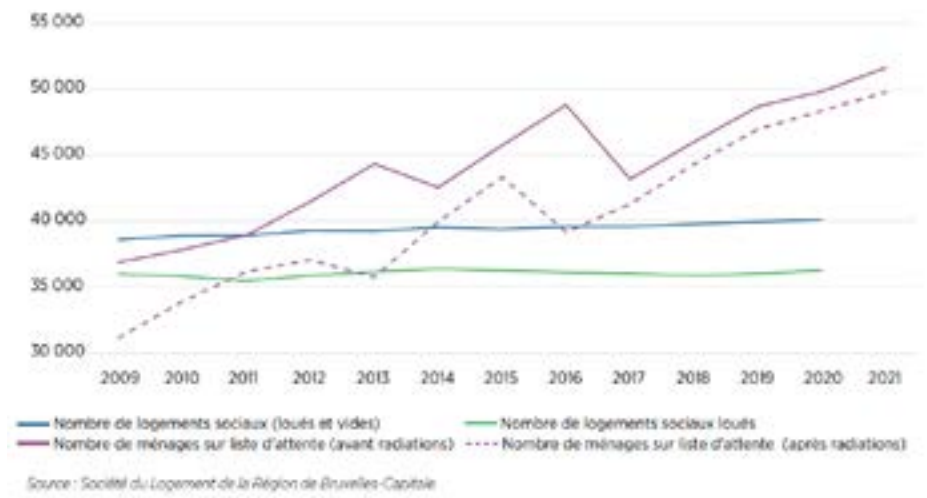
Panorama socio-économique 2024, perspective.brussels. P.62

49 IBSA. 2025. Evaluation de l'impact de la réforme de l'abattement des droits d'enregistrement de 2017 sur les finances publiques de la RBC. Rapport Final.

En 2023, on comptait environ 68.000 logements loués ou acquis à “finalité sociale”, soit à peine 11% du parc de logements de la Région. Une proportion trop faible pour constituer une véritable alternative structurelle au marché privé.

Le logement social doit faire face à une demande écrasante

En 2023, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a augmenté son parc de 258 nouveaux logements pour atteindre un total de 40.916 logements sociaux (dont 92 de type moyen et modéré). Au 31 décembre 2023, 12% des logements sociaux étaient inoccupés, principalement en raison de rénovations nécessaires (40%), de travaux de rénovation en cours (27%), de remises en état (18%) ou de relocations en cours (13%)⁵⁰.



OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL DE BRUXELLES-CAPITALE, 2024. Baromètre Social, rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté et des inégalités sociales et de santé 2023 [en ligne].P.114.

50 DE LANGE et al. 2024. Baromètre conjoncturel de la région Bruxelloise, IBSA, Perspective.Brussels n°40. P.33

Mais la production de logements sociaux reste très insuffisante au regard des besoins actuels : 200 par an en moyenne alors qu'au 31 décembre 2024, 60.419 ménages étaient inscrits sur la liste d'attente pour un logement social⁵¹. Le parc social (40.000 biens⁵² - soit 7% du marché) est donc largement en décalage avec la demande. Le parc de logements sociaux bruxellois est par ailleurs partiellement dégradé, inadapté à la demande de grandes familles et beaucoup de logements sont soit sur-occupés soit sous-occupés. Malgré la volonté politique des dernières législatures, le nombre de logements sociaux a peu évolué depuis une quinzaine d'années.

Les Agences Immobilières sociales, un parc privé à finalité sociale ?

En complément du logement public, la Région de Bruxelles-Capitale s'appuie depuis plusieurs décennies sur un dispositif particulier : les Agences immobilières sociales (AIS). Celles-ci occupent une place à part dans le paysage du logement bruxellois en permettant la mise à disposition de logements privés à des ménages à faibles revenus, via un système de conventions entre propriétaires et agences agréées.

Considérées comme une troisième voie pour élargir l'offre de logements à finalité sociale, les AIS constituent en réalité une forme hybride entre marché privé et intervention publique. Elles permettent à des ménages précarisés d'accéder temporairement (bail de 9 ans minimum) à des logements privés à loyers modérés, tout en offrant aux propriétaires une série d'avantages fiscaux et financiers particulièrement attractifs : prise en charge de la gestion locative, garantie de revenus avec indexation, entretien du bien sans frais, aides à la rénovation, absence de vide locatif ou encore exonération du précompte immobilier⁵³. En contrepartie, les propriétaires acceptent un loyer modéré, généralement entre 20% à 30% en dessous de la moyenne du marché. Les logements pris en gestion par une AIS sont reconnus officiellement comme étant des logements « à finalité sociale »⁵⁴.

Aujourd'hui, la fédération des AIS est composée de 24 ASBL qui cumulent environ

51 SLRB, ROBBEN Dorien. 2024. Rapport annuel 2024, *la SLRB dessine Bruxelles*. P.59.

52 OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL DE BRUXELLES-CAPITALE, 2024. *Baromètre Social, rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté et des inégalités sociales et de santé 2023*. P.113

53 FEDAIS. 2025. Dossier de presse. *Les Agences immobilières sociales (AIS) : Présentation, chiffres et témoignages sur le secteur*. P.5.

54 DESSOURoux, Christian, DE LAET, Sarah. 2023. Comment nayer le poisson ? Une politique très modérée du logement social. IEB.

8.000 logements. Le nombre de logements gérés par des AIS a presque triplé depuis 2010. On observe toutefois une légère stagnation depuis 2021⁵⁵.

Cependant, cette formule soulève plusieurs questions fondamentales : quelle est la réelle portée sociale de ce dispositif ? Garantit-il une accessibilité durable ou repose-t-il essentiellement sur un transfert de fonds publics vers le secteur privé sans contreparties structurelles ?

Les nombreux avantages (fiscaux notamment) ont en effet rendu le système des AIS intéressant pour le placement immobilier et certains investisseurs. La société de courtage immobilier Trevi s'est notamment spécialisée dans la vente sur plan de logements neufs loués via une AIS⁵⁶.

Afin de garantir leur viabilité financière, les AIS s'efforcent de limiter au maximum les arriérés locatifs. Il a ainsi été observé qu'à l'échelle de la Région bruxelloise, elles recourent proportionnellement plus souvent aux expulsions locatives que d'autres formes de logements publics⁵⁷. Ces constats invitent à s'interroger sur la « finalité sociale » de ce dispositif, dans la mesure où il tend à s'éloigner de la philosophie du logement social.

Chaque année, plusieurs centaines de logements quittent le portefeuille des AIS, réduisant d'autant leur contribution nette au parc locatif à finalité sociale. Entre septembre 2022 et septembre 2023, 274 logements sont ainsi sortis du dispositif. Selon une enquête sectorielle, la durée moyenne de prise en gestion oscille entre 10 et 18 ans. Les principales raisons invoquées sont la vente du bien, le décès du propriétaire ou l'occupation personnelle⁵⁸.

55 FEDAIS. 2025. Dossier de presse. *Les Agences immobilières sociales (AIS) : Présentation, chiffres et témoignages sur le secteur*. P.11.

56 DESSOURoux, Christian, DE LAET, Sarah. 2023. Comment noyer le poisson ? Une politique très modérée du logement social. *IEB*.

57 GODART Pernelle, SWYNGEDOUW Eva, VAN CRIEKINGEN Mathieu, VAN HEUR Bas. 2023. Les expulsions de logement à Bruxelles: combien, qui et où? *Brussels Studies*.

58 BEN HAMOU, Nawal. 31/10/2025. Question écrite concernant les logements sortant du parc locatif des agences immobilières sociales. *Parlement Bruxellois*.

Pour renforcer la pérennité du parc, le gouvernement régional a récemment adapté le cadre réglementaire : la grille des loyers a été allongée pour les grands logements, et une durée minimale de 27 ans est désormais prévue pour certains immeubles neufs mis en gestion. Malgré ces ajustements, le dispositif reste dépendant des dynamiques du marché privé et ne garantit pas une finalité sociale durable sur le long terme.

À l'issue du contrat de gestion, le propriétaire reste libre de remettre son bien sur le marché privé.

Le régime des AIS est positif dans la mesure où il permet à des ménages en difficulté financière d'accéder à une partie du parc locatif privé.

Cependant, il ne garantit pas la « finalité sociale » de ces logements sur le long terme.

En pratique, le régime des AIS correspond à un transfert de fonds important de la part des pouvoirs publics (plus de 27 millions en 2021)⁵⁹ à destination du privé sans aucune garantie de pérennité.



59 RBDH. 2020. *Les agences immobilières sociales dans la tourmente.*

02

2. UN CONSENSUS SUR LA CRISE, MAIS DES DIVISIONS SUR LES CAUSES ET SOLUTIONS

Si la crise du logement fait l'objet d'un large consensus à Bruxelles, ses causes et les solutions à y apporter divisent profondément. D'un côté, certains défendent la nécessité de réguler davantage le marché, de renforcer le parc public et de protéger les locataires. De l'autre, les milieux patronaux, les représentants des propriétaires et les partis de droite alertent sur les dangers d'un encadrement jugé excessif.

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les débats récents autour de l'ordonnance de 2021 sur les loyers abusifs, qui ont illustré la polarisation croissante du débat public.

■ Les arguments portés par la droite

Depuis des années, l'augmentation des loyers et plus généralement, la crise du logement occupe une place centrale dans le débat public et politique. Mais entre février et avril 2025, le débat a pris une nouvelle ampleur au parlement bruxellois lorsque la gauche a proposé de renforcer l'ordonnance de 2021 sur les loyers abusifs.

Proposé par le PS et Ecolo et soutenu par l'ensemble de la gauche, ce texte a déclenché une levée de boucliers du côté des représentants des propriétaires, du secteur immobilier⁶⁰ et des partis de droite, qui ont multiplié cartes blanches, études et communiqués pour relayer leurs inquiétudes⁶¹.

Argument 1 : Le choix des données

Régulièrement, lorsqu'il est question dans la presse de l'augmentation des loyers ou des prix à l'achat, ce sont les chiffres de Federia (la Fédération des agents immobiliers francophones) qui sont mis en avant⁶². Ces données ont également été utilisées par les représentants du secteur et certains partis politiques lors des débats parlementaires sur l'ordonnance relative aux loyers abusifs⁶³.

Or, prendre ces chiffres pour argent comptant pose problème. Les enquêtes de Federia s'appuient uniquement sur les nouveaux baux signés via des agences immobilières. Cela induit deux biais importants dans l'évaluation des loyers à Bruxelles :

1. Le loyer médian à Bruxelles ne peut pas se réduire aux seuls nouveaux baux : ceux-ci sont généralement plus élevés que les baux en cours, ce qui donne une vision tronquée et surestimée du marché. En principe, le loyer médian doit refléter l'ensemble des biens loués à un moment donné, et non uniquement les nouveaux contrats.

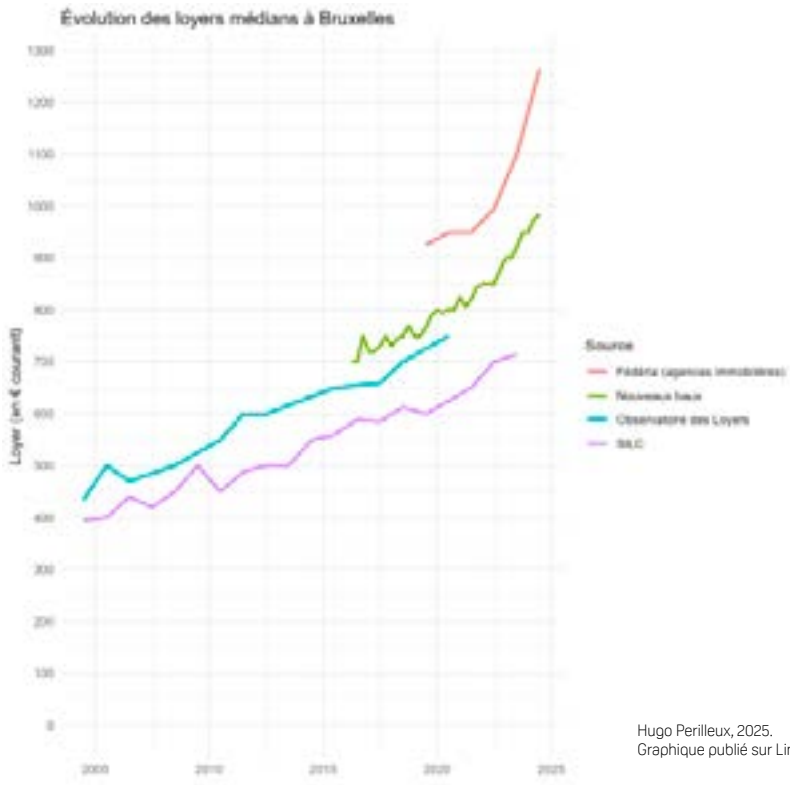
⁶⁰ Comprendre ici les représentants des promoteurs, du secteur de la construction, des agences immobilières, des notaires etc.

⁶¹ BX1. 2025. Crise du logement : le secteur immobilier veut la suspension de la proposition de régulation des loyers. *BX1* ; UCM. *Nouveau pas vers la régulation des loyers : une menace pour le logement abordable à Bruxelles. 2025* ; SNPC. *Le renforcement de l'encadrement des loyers provoquera une baisse de l'offre de logements à Bruxelles. 2025* ; PIETTE François. 2025. La régulation des loyers à Bruxelles : une bombe à retardement ? *ImmoVlan*.

⁶² LE SOIR. 2025. Bruxelles : voici les prix des loyers dans votre commune (carte interactive). *Le Soir* ; SOHY Nicolas. 2025. Voici le vrai montant des loyers à Bruxelles et en Wallonie: Cherchez votre commune ou province dans nos tableaux. *Moustique*.

⁶³ Présentation de Hugo Périlleux PARLEMENT.BRUSSELS. 2025. 27/03/2025 - Cion Logement - Cie Huisvesting. *Parlement.brussels*

2. Les baux conclus par l'intermédiaire d'agences immobilières ne représentent pas l'ensemble du marché locatif bruxellois. Ces agences opèrent principalement dans les segments supérieurs du marché, proposent des biens de qualité et sont plus présentes dans les quartiers aisés. Ainsi, les annonces publiées sur ImmoWeb – dont plus de 70% proviennent d'agences – sont largement surreprésentées dans le Pentagone et les quartiers de l'est de Bruxelles, environ trois fois plus que dans le reste de la Région⁶⁴. À l'inverse, dans d'autres quartiers, une grande partie des locations se conclut sans agence... voire sans bail écrit, en particulier pour les logements de moindre qualité. Ces éléments invitent donc à se questionner sur la représentativité et la fiabilité des chiffres avancés par Federia pour évaluer la réalité des loyers à Bruxelles.



De manière générale, évaluer le loyer médian est un exercice délicat. Comme l'illustre le graphique ci-avant, les résultats varient fortement selon l'enquête mobilisée. Sans surprise, les données de Federia - basées sur les nouveaux baux conclus via agences - affichent des loyers médians plus élevés que ceux observés par l'Observatoire des loyers ou l'enquête SILC⁶⁵. Mais malgré ces différences d'évaluation des loyers médians, toutes les sources, y compris Federia, confirment une tendance nette : la forte augmentation du montant des loyers médians depuis plusieurs années.

L'enjeu ne réside donc pas dans la réalité de cette hausse, mais dans la manière dont les chiffres sont utilisés. Les enquêtes de Federia, en se concentrant sur un segment restreint du marché, tirent artificiellement les loyers vers le haut et contribuent à une perception biaisée. Elles servent ainsi d'arguments aux détracteurs de la grille des loyers, qui y voient la preuve que l'outil ne correspond pas à la réalité du marché.

Les données de Federia ont alimenté les débats autour de l'ordonnance des loyers abusifs. Pour déterminer si un loyer peut être présumé abusif, une **grille indicative** a été mise en place – en réalité une série d'équations depuis 2021 – élaborée à partir des enquêtes de l'Observatoire des loyers de 2017, 2018 et 2020⁶⁶, puis indexée pour mieux coller à la situation actuelle du marché.

Un des grands débats qui existe autour de cet instrument réside sur le montant des loyers issus des enquêtes. Pour la droite, cette grille sous-évalue le marché et fixe des loyers de référence trop bas. Pour appuyer cette critique, ses représentants mobilisent les chiffres de Federia, mais aussi un sondage réalisé en 2023 par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC). Selon ce sondage, basé sur un échantillon de 425 baux, près de 53% des loyers pratiqués seraient jugés abusifs selon la grille. Au-delà de la faiblesse méthodologique d'un tel sondage (un échantillon de 400 baux alors que l'observatoire des loyers en compte plus de 14.000), l'inquiétude des bailleurs illustre donc avant tout une méconnaissance – ou une présentation biaisée – de la portée réelle de l'ordonnance, qui reste un instrument indicatif et non un plafonnement généralisé des loyers.

65 Les enquêtes SILC sont des enquêtes européennes sur les revenus et les conditions de vie, qui servent notamment à mesurer la pauvreté et l'exclusion sociale en Belgique et dans d'autres pays européens

66 BRUXELLES LOGEMENT. À propos des loyers de référence. 2025

L'objectif de la grille des loyers

Un loyer est présumé abusif uniquement lorsqu'il dépasse de 20% le montant indiqué par la grille.

Dans ce cas, c'est la Commission Paritaire Locative (CPL) - composée paritairement de représentants des bailleurs et des locataires - qui est chargée d'objectiver, en fonction des caractéristiques du bien, si le loyer est trop élevé ou pas.

Cette ordonnance n'a pas pour vocation de s'attaquer aux loyers sur les segments "hauts" du marché. Ces logements disposent souvent d'éléments de confort qui justifient un loyer supérieur à la grille (terrasse, jardin, hauts plafonds, vue dégagée, situation privilégiée, finitions de standing, etc.).

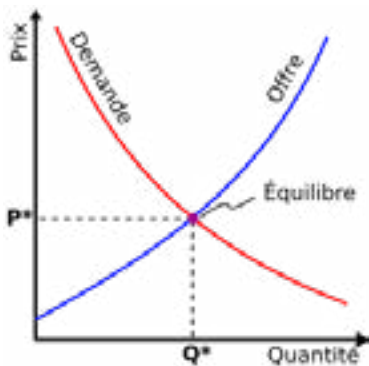
L'objectif de l'ordonnance est clair : lutter contre les loyers injustifiés, en particulier sur les segments inférieurs du marché, où des biens dégradés, exigus ou mal isolés sont proposés à des prix disproportionnés.

Ce débat autour de la fiabilité de la grille sert surtout d'argument politique : pour la droite, il s'agit de discréditer la grille indicative afin de retarder ou d'empêcher toute évolution vers un instrument réellement contraignant.

Argument 2 : La théorie de l'offre et de la demande

Pour la droite, le décrochage entre loyers et revenus s'explique en grande partie par le manque de logements disponibles sur le marché. La solution qu'ils avancent afin de lutter contre la crise du logement passerait donc par une augmentation de l'offre de logements⁶⁷. Pour ce faire, ils préconisent un soutien massif à la construction, via par exemple une réduction de la TVA ou un allègement des délais d'octroi des permis.

Cet argumentaire repose sur le modèle économique néo-classique de l'offre et de la demande. Ce modèle vise à expliquer comment l'équilibre entre la quantité disponible d'un produit et la demande envers celui-ci détermine son prix sur le marché. Ainsi, quand l'offre augmente plus que la demande, les prix ont tendance à baisser et inversement. Mais ce modèle, pensé pour la production industrielle, ne peut pas être appliqué tel quel au logement.



Mankiw, N. Gregory. Principes de l'économie. De Boeck Supérieur, 2020.

Pour rappel, cette théorie demanderait - selon ses penseurs - que plusieurs conditions théoriques soient réunies⁶⁸. Voici trois grandes hypothèses nécessaires au modèle de l'offre et de la demande, suivies d'un parallèle avec la situation du logement bruxellois :

⁶⁷ RIDOLE Mathilde. 2025. La pénurie locative à Bruxelles fait grimper les loyers de 15% en deux ans. *L'Echo*.

⁶⁸ PERILLEUX Hugo. 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles P182

1 - L'absence de barrières pour l'arrivée de nouveaux producteurs

Dans le cas du logement, les « producteurs » sont les bailleurs. Or, l'accès à la propriété est limité par des contraintes économiques fortes et le nombre de biens disponibles reste limité, ce qui freine fortement l'arrivée de nouveaux « producteurs » (propriétaires bailleurs) sur le marché immobilier. Nous l'avons vu, le marché à Bruxelles est peu dynamique : la construction neuve y est rare, la majorité des logements a plus de 30 ans et les transactions portent surtout sur des biens déjà construits. Le marché immobilier à Bruxelles doit plutôt être considéré comme un marché de droits de propriété sur les logements (via les transactions immobilières et l'acquisition de biens déjà construits) plutôt qu'un marché de production industrielle où tous les « producteurs » seraient dans une situation de concurrence parfaite⁶⁹.

2 - L'homogénéité et l'interchangeabilité des biens vendus

La théorie de l'offre et de la demande requiert que les biens vendus sur le marché soient homogènes et similaires (interchangeables). En réalité, à Bruxelles comme ailleurs, on constate qu'il n'existe pas un seul mais une multitude de marchés du logement : la superficie, la localisation, l'année de construction, l'état du bien, la qualité de l'isolation ou encore le voisinage déterminent la position d'un bien sur un marché plutôt qu'un autre. Selon le chercheur Alexandre Coulondre, il existerait en réalité un marché pour chaque adresse, avec des disparités au sein même des immeubles⁷⁰.

3 - L'absence d'intervention de l'Etat

Le modèle de l'offre et de la demande présuppose une absence totale d'intervention de l'Etat sur le marché. C'est peut-être l'hypothèse la plus simple à déconstruire. Le logement et plus précisément le secteur de la construction sont cadrés et réglementés : normes de qualité imposées par le Code bruxellois du logement, règles d'urbanisme fixées par le CoBAT (Code bruxellois d'aménagement du territoire)... En bref, l'absence d'intervention des pouvoirs publics ne correspond pas à la réalité du marché du logement.

⁶⁹ Ibidem.

⁷⁰ DE COULONDRE Alexandre. [LinKedIn : Alexandre Coulondre]. L'éternel retour des politiques du choc d'offre censées faire baisser les prix du logement. 2024. Intervention aux Assises Nationales du logement et de la Ville. Paris 2025.

Pourquoi augmenter l'offre ne suffit pas ?

La théorie de l'offre et de la demande est régulièrement présentée comme une sorte de loi naturelle et immuable, capable à elle seule d'expliquer la crise du logement à Bruxelles. Or, comme nous l'avons vu, les conditions nécessaires à son application ne sont pas réunies. Ce modèle est bien plus adapté au commerce des matières premières qu'à un marché immobilier complexe et segmenté.

Se pose alors la question : qu'impliquerait réellement un « choc de l'offre », c'est-à-dire une augmentation massive du nombre de logements disponibles ?

Selon l'économiste Jacques Friggit, spécialiste du marché immobilier, une hausse de 1% de l'offre de logements dans une ville (en plus de la croissance annuelle habituelle) ferait baisser les prix de 1 à 2%. Ces ordres de grandeur semblent similaires pour différents pays de l'OCDE. Cette hausse de 1% doit donc s'ajouter à la croissance moyenne du marché.

À Bruxelles, cela impliquerait la construction de **6.000 nouveaux logements supplémentaires par an** (au-delà des quelque 2.500 permis déjà octroyés) pour observer une diminution des loyers de seulement 1% à 2% sur le marché⁷¹. Un scénario irréaliste au vu de l'inertie du secteur de la construction et du manque de terrains disponibles.

De plus, une telle accélération risquerait de raréfier encore les dernières parcelles constructibles, renchérissant leur valeur et in fine, le coût des projets. Les loyers des logements produits s'en trouveraient mécaniquement tirés vers le haut⁷². Le problème du logement ne peut donc pas être réduit à une simple question quantitative. Un parc en croissance ne répondra pas aux besoins des ménages si les logements produits ne sont pas accessibles financièrement ou adaptés à leurs besoins.

⁷¹ ARAU. Halte aux idées reçues : construire plus de logements ne fait pas baisser leurs prix ! 2024. P.8

⁷² Ibidem



À Bruxelles, la crise est avant tout celle du logement **abordable** : c'est sur ce segment que la tension est la plus forte. Construire massivement sans répondre à ce besoin de logements abordables aura peu d'impact sur la crise.

À l'enjeu de la production de nouveaux logements s'ajoute donc une composante sociale. Ainsi, même s'il semble en effet plus que nécessaire d'augmenter l'offre de logements à Bruxelles, cela doit s'opérer en priorité sur les segments les plus bas du marché. C'est précisément sur ces segments que les tensions sont les plus fortes, empêchant de nombreux bruxellois de se loger dignement.

In fine, le recours à la théorie de l'offre et de la demande contribue, en partie, à déresponsabiliser l'implication du marché et des bailleurs dans la crise actuelle. Dans leur raisonnement, la hausse des loyers est présentée comme un effet quasi « naturel » qui résulte d'un déséquilibre entre offre et demande.

Ce postulat permet d'occulter le fait que, derrière ces loyers en augmentation, il y a des comportements très concrets : des propriétaires qui, conformément aux logiques du système capitaliste, profitent de la tension sur le marché pour maximiser leurs rentes et accroître leurs revenus locatifs.

Argument 3 : Contraindre le marché, c'est alimenter la crise

Un troisième argument régulièrement avancé par la droite attribue la crise du logement aux contraintes réglementaires, jugées excessives par les bailleurs et les investisseurs.

Les récentes avancées en faveur des locataires - comme le moratoire hivernal (interdiction d'expulser entre le 1^{er} novembre et le 15 mars), le droit de préférence (qui permet au locataire de racheter le bien en priorité en cas de vente) ou encore la grille indicative des loyers - sont fréquemment désignées comme responsables de la « fuite des investisseurs » et par ricochet, de la hausse des loyers.

Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) affirmait ainsi en 2024 : « *La Région mène actuellement une politique qui décourage l'investissement immobilier locatif. Cela entraîne une réduction des investissements nouveaux et dès lors une hausse des prix tant à la vente qu'à la location car la population de Bruxelles a fortement augmenté ces dernières années.* »⁷³

Sans surprise, Federia partage ce constat : « *Nous avons déjà alerté sur les effets pervers des mesures politiques prises à Bruxelles qui sont perçues comme un encadrement général des loyers. Il faut arrêter de décourager les investisseurs privés si l'on souhaite rétablir un équilibre [...]* »⁷⁴.

Selon cet argumentaire, il existerait un lien de cause à effet direct entre les récentes avancées en faveur du droit au logement et l'augmentation des loyers.

⁷³ Pourquoi les loyers bruxellois sont-ils si chers ? L'Echo, 2024.

⁷⁴ VANHEMELEN Emilie. 2025. Jusqu'à 530€ de différence pour louer un appartement : voici les prix des loyers par commune. *BXL*.

Réguler, vraiment la cause des loyers qui explosent ?

Premièrement, le lien entre régulation et hausse des loyers n'a jamais été démontré de manière quantitative. Le seul chiffre avancé récemment est une baisse de 10% des contrats de location disponibles en 2024⁷⁵. Mais ces données sont très volatiles et ne couvrent qu'une partie du marché – celui des agences immobilières. Elles ne disent rien des locations conclues hors agences, très nombreuses à Bruxelles. En outre, une diminution des nouveaux baux peut simplement refléter une plus grande stabilité : dans un marché plus équilibré, les locataires restent plus longtemps dans leur logement, ce qui réduit mécaniquement le « turnover ».

Deuxièmement, la hausse des loyers n'est pas un phénomène récent. Entre 2010 et 2020, ils ont progressé de **20% au-dessus de l'indice santé**⁷⁶. La crise actuelle est donc structurelle et précède largement les mesures récentes en faveur des locataires.

Troisièmement, ces mesures ne visent pas à « punir » les bailleurs. Le moratoire hivernal suspend les expulsions mais prévoit une indemnisation des bailleurs par la Région. Quant à l'ordonnance sur les loyers abusifs, elle cible surtout le bas du marché locatif, en empêchant la mise en location de biens dont le prix est manifestement disproportionné par rapport à leur qualité. Elle n'encadre pas l'ensemble du marché.

Enfin, ces mesures sont très récentes : 2023 pour le moratoire, 2024 pour le droit de préférence, 2025 pour l'ordonnance loyer abusif. Il est encore trop tôt pour en évaluer les effets.

Une évaluation rigoureuse suppose un recul temporel suffisant et des données solides, ce qui fait défaut aujourd'hui.

⁷⁵ SCHMIDT Vincent. 2025. Louer à Bruxelles devient hors de prix: les loyers ont flambé de 15% en deux ans ! (INFOGRAPHIE). *La DH*.

⁷⁶ DIOR PEELMAN Margot, PERILLEUX Hugo. 2025. Mesure de la rente locative à partir des frais d'entretien. Brussels Studies.

L'encadrement du marché, une ligne rouge idéologique

En réalité, ce qui est en jeu dépasse les chiffres. Pour la droite, l'encadrement du marché constitue avant tout une ligne rouge idéologique à ne pas franchir.

Mais ces résistances traduisent aussi la volonté de sauvegarder des intérêts économiques : le droit de préférence, lorsqu'il est activé par un locataire, prive par exemple les agences immobilières d'une partie de leur activité commerciale, à savoir la recherche d'acquéreurs et la gestion de la vente.

L'expérience bruxelloise montre pourtant que le marché immobilier à Bruxelles est incapable de s'auto-réguler et d'assurer un accès décent et abordable au logement pour l'ensemble de la population.

C'est pour ces raisons que des réponses structurelles et ambitieuses sont indispensables pour rééquilibrer le marché et garantir le droit au logement.



03

3. PROPOSITIONS ET PISTES DE SOLUTIONS

Cette troisième partie a pour objectif de présenter et de détailler plusieurs propositions concrètes afin de permettre aux Bruxelloises et aux Bruxellois de se loger dans des conditions dignes et abordables.

Comme nous l'avons vu dans les chapitres précédents, le marché immobilier bruxellois est peu dynamique. Il est contraint de se développer dans une région aux frontières finies où les espaces disponibles sont de plus en plus rares. À moins d'opter pour une densification massive et verticale - au détriment d'autres fonctions - il semble difficile d'imaginer une augmentation rapide et significative de l'offre de logements à Bruxelles.

De plus, construire à tout prix sans tenir compte de la question de l'abordabilité, ne permettra pas de répondre efficacement à la crise du logement. Il manque des logements à Bruxelles, c'est certain. L'augmentation et la rénovation du parc doivent constituer une priorité, en particulier pour le logement social.

Cependant, la construction ne peut à elle seule résoudre la crise. Elle est coûteuse, prend du temps et se heurte à la fois à des contraintes budgétaires régionales importantes et à une raréfaction des terrains disponibles. Face à ces limites structurelles, il apparaît essentiel de compléter la politique du logement par des mécanismes législatifs et fiscaux capables d'encadrer et de freiner l'explosion des loyers.

C'est dans cette perspective que nous avançons plusieurs solutions structurelles, combinant faisabilité immédiate et coût maîtrisé, afin de répondre à la crise du logement et de renforcer le droit au logement à Bruxelles.

■ AXE I : Mieux connaître et objectiver le marché

Comme nous avons pu l'observer dans la première partie, les outils actuellement disponibles pour analyser le marché immobilier bruxellois restent partiels et insuffisants.

Les pouvoirs publics ne disposent pas encore d'une vision suffisamment complète de la localisation et du nombre de logements, ni d'informations détaillées sur les bailleurs ou l'état du parc immobilier.

Cette lacune structurelle constitue un frein majeur à l'élaboration d'une politique du logement cohérente, ambitieuse et adaptée aux réalités du marché.

1 - Mise en place du Passeport bâtiment

Nous demandons l'instauration du Passeport Bâtiment, une base de données centralisée reprenant l'ensemble des informations clés relatives à chaque bien : loyer, superficie, année de construction, PEB, niveau de qualité, historique des baux, primes perçues, informations sur le bailleur, etc.

Ce Passeport serait alimenté par l'enregistrement régional des baux et complété par une mission de service public confiée aux géomètres qui collecteraient des données supplémentaires lors des états des lieux (surface habitable, état et qualité du bien, espace extérieur, etc.).

2 - Relancer et élargir l'Observatoire des loyers

La dernière enquête de l'observatoire des loyers remonte à 2020⁷⁷. Nous demandons sa relance rapide, accompagnée d'une amélioration de la méthodologie et d'un élargissement du champ d'enquête.

Au-delà des loyers pratiqués, l'Observatoire devrait intégrer des données sur les bailleurs : portefeuille de biens, frais de gestion et d'entretien, profil socio-économique, etc. Cela permettrait de disposer d'une image plus fine et représentative du marché locatif bruxellois, indispensable à l'élaboration de politiques publiques ciblées et efficaces.

■ AXE II : Encadrer les loyers

La régulation des loyers n'est ni une idée neuve ni propre à Bruxelles. Elle a été instaurée à plusieurs reprises en Belgique et dans d'autres pays européens au cours du XX^e siècle.

⁷⁷ L'observatoire des loyers publie normalement une enquête sur le niveau des loyers à Bruxelles chaque année. L'observatoire a été repris sous la direction de l'administration régionale Bruxelles Logement en 2020. Aucune étude n'a été publiée depuis.



Durant la Première Guerre mondiale, les déplacements forcés de population et la nécessité d'alimenter l'industrie de guerre ont entraîné une forte croissance démographique dans certaines régions. Cette pression soudaine sur les marchés immobiliers locaux a provoqué une hausse rapide des loyers et parfois, de vives tensions sociales. C'est dans ce contexte que sont apparues les premières formes d'encadrement des loyers dans plusieurs pays européens, sous la forme d'un gel strict empêchant toute augmentation pendant ou à la fin du bail.

Ces mesures, mises en place à titre temporaire, ont progressivement été levées à partir des années 1930. Au début de la Seconde Guerre Mondiale, des dispositifs similaires ont toutefois été réinstaurés en Europe et sont restés en vigueur pendant plusieurs décennies⁷⁸.

Les exemples à l'étranger

Plusieurs formes de régulation des loyers existent actuellement en Europe. Les paragraphes suivants présentent un bref aperçu des principaux dispositifs appliqués dans nos pays voisins.

› En Allemagne

En Allemagne, seules les zones urbaines sont soumises à une réglementation des loyers, chaque ville disposant de son propre mécanisme. Beaucoup se sont inspirées du modèle de Cologne. En 1970, la ville s'est dotée d'un observatoire des loyers et en 1973, d'une grille des loyers contraignante, le « mietspiegel » (miroir des loyers), qui dresse une photographie de l'ensemble des loyers demandés en ville. Si le loyer dépasse la grille de 20%, le locataire peut saisir un juge. Environ 1.000 recours sont introduits chaque année, ce qui exerce un effet dissuasif et favorise une forme d'autorégulation du marché⁷⁹.

⁷⁸ WHITEHEAD Christine, 2023. Le contrôle des loyers dans un monde régi par des logiques de marché. Dans : Conférence sur la régulation des loyers. Bruxelles. RBDH. P.1

⁷⁹ PERILLIEUX Hugo, DUPONT Anne-Sophie, 2017. Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers. IEB.

› En France

Depuis la loi ELAN en 2018⁸⁰, 28 agglomérations - la majorité des grandes villes françaises - ont été définies comme « zones tendues ». Pour chacune d'elles, un loyer de référence est calculé en fonction des prix du marché, assorti de seuils de +20% et -30% pour déterminer la justesse d'un loyer. Ce loyer de référence est établi selon 4 critères : l'équipement du logement (vide ou meublé), la zone géographique, le nombre de pièces et la période de construction (avant 1946, 1946-1970, 1971-1990 ou après 1990). Le bailleur peut justifier un dépassement du plafond de +20% en invoquant des éléments de confort ou de localisation non repris dans le calcul du loyer de référence⁸¹.

La philosophie est relativement semblable à celle que l'on connaît à Bruxelles. Les contestations doivent être portées devant des commissions départementales de conciliation composées paritairement de représentants des bailleurs et des locataires.

› Aux Pays-Bas

Aux Pays-Bas, le loyer de référence repose sur un système à points. Un loyer maximal est défini sur base de caractéristiques telles que la qualité, le confort, la performance énergétique, l'année de construction ou encore les équipements du bien. Locataires et propriétaires peuvent saisir la commission paritaire indépendante de leur région pour régler des litiges concernant le montant du loyer, l'entretien ou les charges du logement⁸². Seuls les logements dont le loyer est supérieur à 750 € sont concernés par ce dispositif⁸³.

› En Suède

Jusque dans les années 1970, la Suède appliquait un encadrement strict des loyers. Au début des années 2000, les loyers du secteur public étaient fixés à l'échelle locale et les loyers du secteur privé ne pouvaient pas dépasser de 5% ceux du public. En 2005, le système fut attaqué par la Fédération Européenne de la Propriété : sous la pression de la Commission européenne, le pays a dû réviser son dispositif pour se conformer aux règles de la concurrence⁸⁴.

80 LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

81 PERILLEUX Hugo. 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles. P.191

82 PERILLIEUX Hugo. DUPONT Anne-Sophie. 2017. *Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers*. IEB.

83 WHITEHEAD Christine. 2023. *Le contrôle des loyers dans un monde régi par des logiques de marché*. Dans : Conférence sur la régulation des loyers. Bruxelles. RBDH P.3

84 PERILLIEUX Hugo. DUPONT Anne-Sophie. 2017. *Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers*. IEB.

› Au Danemark

Seuls les loyers des logements construits avant 1991 et dans certaines municipalités sont réglementés⁸⁵.

› Au Royaume-Uni

Les loyers ont été régulés du début du XXe siècle jusqu'à la fin des années 1980. Le Housing Act de 1988 a marqué la fin progressive de cette régulation, ouvrant la voie à un marché largement dérégulé. Aujourd'hui, les baux ont une durée d'un an et la très grande majorité du marché est libre et privé⁸⁶.

L'encadrement des loyers est donc une pratique relativement courante en Europe, principalement dans les grandes zones urbaines, même si les modalités varient sensiblement d'un pays et d'une ville à l'autre.

Ces expériences européennes démontrent que l'encadrement des loyers n'a rien d'une mesure marginale ou expérimentale. Elles montrent aussi que, bien conçue et accompagnée, une telle politique peut contribuer efficacement à rendre le logement plus abordable, tout en soulignant l'importance de tirer les leçons des effets pervers observés ailleurs

Les effets pervers de l'encadrement

L'encadrement des loyers est une mesure clivante et régulièrement critiquée dans la littérature scientifique, ainsi que par les représentants des bailleurs et les professionnels de l'immobilier⁸⁷. Comme nous l'avons vu précédemment, cette opposition s'est notamment manifestée à Bruxelles lors du vote de l'ordonnance « loyer abusif » en mars dernier⁸⁸.

Pour rappel, même si l'ordonnance « loyer abusif » ne constitue pas à proprement parler une forme d'encadrement, les partis de centre droit et de droite et les représentants des professionnels de l'immobilier y voient un premier pas vers un encadrement généralisé du marché.

⁸⁵ WHITEHEAD Christine. 2023. Le contrôle des loyers dans un monde régi par des logiques de marché. Dans : Conférence sur la régulation des loyers. Bruxelles. RBDH. P.3

⁸⁶ PERILLIEUX Hugo. DUPONT Anne-Sophie. 2017. Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers. IEB.

⁸⁷ BILSBOROUGH Joe. 2021. Why the Establishment Hates Rent Controls. TRIBUNE; SNPC. 2025. *Encadrement des loyers à Bruxelles: enjeux, défis et perspectives d'Avenir*.

⁸⁸ DH. 2025. Crise du logement à Bruxelles : l'ordonnance visant à intensifier la lutte contre les loyers abusifs votée en commission. DH.

Plusieurs effets négatifs potentiels sont régulièrement avancés - en particulier une baisse de l'investissement et une réduction de l'offre - mais comme nous l'avons vu précédemment, ces arguments reposent sur des hypothèses discutables dans le contexte bruxellois.

Même si ces arguments peuvent être nuancés, il existe effectivement une série d'effets dits « pervers » observés dans plusieurs pays ayant mis en place un encadrement.

Depuis les premières expériences menées pendant la Première Guerre Mondiale, les effets de l'encadrement des loyers ont été largement étudiés⁸⁹.

Une étude de synthèse réalisée en 2024, recensant les travaux scientifiques publiés entre 1972 et 2023 sur les effets d'un contrôle des loyers, révèle que si les effets positifs sont majoritaires (notamment une baisse ou une limitation des loyers encadrés, comme nous le verrons plus loin), certains effets secondaires, souvent négatifs, ont également été observés⁹⁰.

Il a pu être observé, lors des périodes de blocage des loyers, un retrait significatif de certains logements du marché ainsi qu'un ralentissement de la construction neuve. La qualité du parc locatif peut également se détériorer, les propriétaires investissant moins dans l'entretien et la rénovation en l'absence de perspectives de rentabilité. Enfin, **une inflation significative** est parfois observée dans les segments ou zones géographiques non soumises à la régulation, entraînant des disparités au sein du marché immobilier⁹¹.

Certains effets indésirables découlent aussi des **stratégies de contournement** mises en place par des bailleurs. Ainsi, la pratique des « pas-de-porte » ou le paiement de sommes de la main à la main au moment de la signature du bail seraient plus fréquents dans un marché immobilier encadré. Plus récemment, à Lille, l'Atelier Populaire d'Urbanisme de Fives a mis en lumière des tactiques visant à augmenter artificiellement le loyer de référence, comme la requalification de petites pièces/bureaux en chambres, l'ajout de caractéristiques non prises en compte dans le calcul ou l'augmentation du montant des charges. Des pratiques similaires ont également été observées à Paris depuis l'instauration de la mesure⁹².

89 MADEC Pierre. 2025. Encadrer les loyers : nécessaire mais insuffisant. L'Observatoire français des conjonctures économiques.

90 KHOLODILIN Konstantin A. 2024. Rent Control: Does it work? Institute of Economic Affairs.

91 ibidem

92 POUIOL Guilhem. 2022. Ces propriétaires qui rivalisent d'imagination pour contourner l'encadrement des loyers. *Capital*.

La réduction de la « mobilité résidentielle » - c'est-à-dire une moindre rotation des locataires - est également pointée du doigt comme effet négatif de l'encadrement des loyers⁹³.

Les effets positifs de l'encadrement

Malgré les éventuels effets pervers évoqués précédemment, l'encadrement des loyers présente des effets positifs tangibles qui méritent d'être soulignés.

L'étude de synthèse publiée en 2024 apporte un éclairage solide. Sur les 42 recherches recensées entre 1972 et 2023, 37 concluent à une **baisse ou à une limitation effective des loyers** consécutive à la mise en place d'un mécanisme d'encadrement. Plusieurs expérimentations récentes confirment également l'intérêt de ce dispositif.

En France, plusieurs grandes agglomérations - Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Bordeaux et Montpellier notamment - ont participé à une expérimentation sur l'encadrement des loyers menée entre 2019 et 2025. Une étude consacrée à la ville de Paris, réalisée en 2024 et actualisée en 2025, permet déjà de mesurer certains effets positifs⁹⁴.

L'instauration d'un encadrement des loyers s'est accompagnée d'un ralentissement de la hausse du loyer médian.

- Entre le 1^{er} juillet 2019 et le 30 juin 2024, l'encadrement a permis de limiter la hausse des loyers de 5,2% par rapport à la situation sans encadrement, soit une économie moyenne de 984 € par an).
- L'effet de l'encadrement s'est renforcé dans le temps : la baisse a atteint 8,2% sur la période de juillet 2023 à juin 2024, contre 3,5% en 2020 sur la même période et 2,5% en 2019.
- Si tous les propriétaires avaient respecté le mécanisme, la baisse aurait atteint 9,8% sur l'ensemble de la période.
- Aucune baisse durable du nombre d'annonces de biens à louer n'a été observée depuis la mise en place de l'encadrement⁹⁵.

93 PERILLEUX Hugo. 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles. P180

94 VILLE DE PARIS. 2025. Pour la pérennisation de l'encadrement des loyers. Bilan de l'action parisienne. *Ville de Paris*.

95 VILLE DE PARIS. 2025. Pour la pérennisation de l'encadrement des loyers. Bilan de l'action parisienne. *Ville de Paris*.

La même étude met en évidence une baisse moyenne de 4,4% des loyers dans les autres villes concernées par l'expérimentation (Lille, Lyon, Villeurbanne, Bordeaux et Montpellier).

À Paris, une première expérience d'encadrement a eu lieu entre 2015 et 2017, ce qui permet une comparaison directe entre une période avec et sans régulation. Durant cette phase, le taux de dépassement de 20% au-dessus du loyer de référence est passé de 26% à 21% (avec un dépassement moyen de 134 €). Après la suppression du dispositif en 2018, il est remonté à 28% (dépassement moyen : 151 €)⁹⁶.

Ces résultats empiriques indiquent que l'encadrement des loyers peut effectivement contribuer à freiner la hausse des loyers et par conséquent, à améliorer l'accessibilité du parc locatif - sans provoquer d'effondrement de l'offre.

Comment limiter les effets pervers et améliorer le mécanisme à Bruxelles ?

Comme nous l'avons constaté, l'encadrement des loyers est un instrument efficace pour contenir la hausse des loyers, mais il peut engendrer certains effets négatifs, tant pour le marché que pour les locataires. Il est donc essentiel de soigner sa mise en œuvre et de l'accompagner de dispositifs complémentaires afin d'en maximiser les bénéfices tout en limitant les effets indésirables :

› Éviter les effets de déplacement vers des segments non régulés

La mise en place d'un encadrement partiel risque d'entraîner une hausse des loyers dans les segments non régulés et inciter certains bailleurs à se tourner vers des formes alternatives de location (Airbnb ou co-living) réduisant l'offre locative « classique ».

Pour éviter cela, il serait pertinent d'instaurer **un encadrement sur l'ensemble du marché** (à l'exception éventuelle du segment de luxe et haut de gamme) tout en **encadrant strictement les autres formes de financiarisation** du marché immobilier.

› Prévenir une dégradation du parc

L'encadrement des loyers pourrait pousser certains propriétaires à ne plus entretenir ou rénover leur bien.

⁹⁶ DÔMERGUE Manuel, 2020. L'encadrement des loyers, ça marche ! Alternative Economiques.



Il convient donc de **renforcer les moyens humains et financiers de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL)** pour lutter contre les logements insalubres.

Un **soutien ciblé à la rénovation** - notamment à destination des petits bailleurs - assorti d'objectifs contraignants de performance énergétique pour la mise en location contribuerait également à prévenir une dégradation.

› **Lutter contre les pratiques frauduleuses**

Un autre enjeu important concerne les pratiques frauduleuses qui peuvent émerger ou s'intensifier dans un contexte d'encadrement. Pour contourner la régulation, certains bailleurs peuvent recourir à des stratégies illégales telles que les prix au « pas-de-porte » (paiements initiaux exigés au moment de la signature du bail) ou les paiements informels en liquide, en plus du loyer déclaré.

Pour éviter ces dérives, il est indispensable de **renforcer les contrôles administratifs et les moyens des services compétents** (comme la DURL), afin d'identifier et de sanctionner ces pratiques. Ces contrôles doivent être suffisamment dissuasifs pour décourager les abus, tout en protégeant les locataires souvent peu outillés pour contester ces situations.

Il faut rappeler que ces pratiques existent déjà dans un marché faiblement régulé, comme en témoignent le nombre élevé de **logements insalubres** et la présence de **marchands de sommeil** à Bruxelles. L'encadrement des loyers ne crée donc pas ces comportements : il peut au contraire offrir un cadre plus clair pour les combattre plus efficacement.

➤ **Limitier le retrait de logements du marché**

L'encadrement peut conduire certains propriétaires à retirer leurs biens de la location en cas de rentabilité jugée insuffisante (surtout des multipropriétaires pour lesquels la mise en location est un pur investissement). Pour limiter ce phénomène, il faut **renforcer les dispositifs de lutte contre les logements inoccupés**, en particulier le **droit de gestion publique**.

Ce mécanisme permet à un opérateur public (commune, CPAS, Bruxelles Logement) de prendre temporairement la gestion d'un logement inoccupé depuis au moins douze mois ou déclaré insalubre, afin de le rénover et de le mettre en location à un loyer réduit, tout en laissant la propriété au propriétaire. Une cinquantaine de dossiers sont en cours, alors qu'une étude de l'ULB et de la VUB estime à environ **4.500** le nombre de logements potentiellement concernés à Bruxelles.

Ce dispositif reste donc **largement sous-utilisé** et devrait être **intensifié** pour lutter plus efficacement contre la vacance structurelle.

➤ **Renforcer l'accès des locataires à la Commission Paritaire Locative**

Depuis sa création, la Commission paritaire locative (CPL) a reçu seulement 54 demandes d'avis, dont 50 en 2025. Actuellement, c'est au locataire qu'il revient de contester un loyer abusif devant la commission. Cette situation pose question puisque les rapports entre un bailleur et un locataire sont par nature inégaux, encore plus dans un marché sous haute tension.

Pour que le mécanisme fonctionne efficacement, il est indispensable que tous les locataires soient correctement informés de leurs droits et puissent disposer de l'accompagnement nécessaire pour introduire une demande devant la Commission Paritaire Logement. Des dispositifs d'appui ou d'automatisation pourraient être mis en place pour faciliter le processus. Par exemple, une plus grande automaticité dans le traitement des dossiers - avec une introduction des recours à l'initiative de l'administration plutôt qu'à la seule charge des locataires - permettrait de renforcer l'effectivité du dispositif et de faciliter l'accès à la Commission Paritaire Logement pour les publics les plus vulnérables.

› Repenser la question de la mobilité résidentielle

Un autre effet négatif régulièrement avancé concerne la baisse de la mobilité des locataires.

Il faut toutefois rappeler qu'une diminution du nombre de baux signés peut aussi indiquer que le marché est moins tendu. Grâce à l'encadrement, les locataires seraient moins contraints d'accepter rapidement un logement inadéquat ou trop cher en attendant de trouver la « perle rare ». Autrement dit, ils auraient davantage la possibilité de choisir un logement qui correspond réellement à leurs besoins et à leur budget afin d'y rester.

› Consolider la future base juridique

Afin de prévenir d'éventuels contentieux (comme ceux observés en Suède et à Paris), il est impératif de construire une base juridique solide pour tout futur mécanisme d'encadrement.

Il faudra notamment veiller à ne pas enfreindre la législation européenne en matière de concurrence. Plusieurs organisations (UPSI, Embuild, CIB, SNPC, Federia, BECI et UCM) ont déjà introduit un recours à la Cour Constitutionnelle contre l'ordonnance « loyer abusif », arguant d'une atteinte disproportionnée au droit de propriété⁹⁷.

⁹⁷ SNPC. 2025. Le SNPC et 6 acteurs du monde de l'immobilier vont saisir la Cour constitutionnelle pour s'opposer à l'encadrement des loyers

› Agir sur le niveau général des loyers

Pour l'instant, l'encadrement est pensé pour limiter les dépassements au-delà d'une valeur théorique calculée en fonction des caractéristiques du bien et du marché. Cette approche permet de limiter les hausses abusives de loyers mais ne remet pas en cause le niveau global des loyers qui reste trop élevé pour une large partie des ménages bruxellois.

La grille représente une photographie du marché à un instant T, une médiane des loyers observés. Ainsi, si un marché propose des prix élevés et inadéquats pour une partie de sa population, la grille n'en sera que le reflet. Une réglementation qui vise uniquement à ralentir la croissance n'aura peu d'effets structurels sur l'abordabilité de l'offre.

Pour faire baisser les loyers de manière effective et rendre le logement réellement abordable, le seuil définissant un loyer abusif (20% actuellement) pourrait être abaissé à 0% ou en dessous (-5%, -10%, ...).

› Tenir compte des spécificités du contexte bruxellois

Enfin, il faut rappeler que le marché bruxellois est relativement inélastique. Les effets pervers habituellement anticipés dans les modèles d'offre et de demande risquent donc d'y être moins marqués.

Et surtout : le marché actuel est déjà en inadéquation profonde avec une large partie de la population, alors qu'il est largement dérégulé. L'encadrement ne serait donc pas une rupture brutale, mais une correction nécessaire.

La mesure pourrait se présenter comme en France, d’abord sous une forme temporaire ou expérimentale. Les pouvoirs publics pourraient opérer un suivi détaillé de plusieurs indicateurs (montant moyen des loyers, état du parc, nombre de constructions, bâtiments vides, ventes de logements...) durant la phase d’essai pour ensuite dresser un bilan de la mesure. En fonction des résultats, le mécanisme pourrait être amélioré, généralisé ou tout simplement abandonné si les résultats ne sont pas concluants.

■ AXE III : Réformer la fiscalité immobilière

En Belgique, le **revenu cadastral** est à la base du calcul pour le Prêcompte Immobilier (PRI) et il intervient également dans le calcul pour l’Impôt sur les Personnes Physique (IPP).

Le revenu cadastral correspond au revenu annuel moyen qu’un bien pourrait rapporter à son propriétaire. La valeur du revenu cadastral a été fixée en 1980 (sur base des loyers de 1975) et il n’a jamais fait l’objet de mise à jour. Seule une indexation annuelle est appliquée pour tenter de refléter l’évolution du marché.

Le **PRI**⁹⁸ est déterminé en deux étapes :

1. Le revenu cadastral est indexé chaque année à l’aide d’un coefficient fixé par le gouvernement fédéral.
2. Cette base indexée est ensuite multipliée par un taux global, composé d’un taux régional et d’une tranche additionnelle communale⁹⁹

Les communes fixent librement leurs **centimes additionnels**, ce qui explique les importantes différences de taxation entre communes bruxelloises. Globalement, les taux varient entre **38% et 62%**, avec les communes les plus aisées (sud-est de la Région) appliquant les taux les plus faibles¹⁰⁰.

L’**IPP** ne concerne que les biens loués. Le revenu cadastral des logements loués, diminué forfaitairement de 40% (frais d’entretien estimés), est ajouté aux autres revenus du contribuable (revenus professionnels, revenus mobiliers, etc.).

⁹⁸ Depuis la 6e réforme de l’état en 2011, le précompte immobilier est devenu en partie une compétence régionale. Le revenu cadastral, à la base du calcul, demeure toujours une compétence fédérale.

⁹⁹ PERILLEUX Hugo, 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles. P. 213

¹⁰⁰ Ibidem. P. 216

Les limites du système actuel

En l'absence de péréquation cadastrale¹⁰¹ depuis près de 45 ans, le revenu cadastral est aujourd'hui largement déconnecté des réalités immobilières contemporaines et des loyers réellement perçus sur le marché.

Celui-ci peut être très variable pour des biens relativement similaires et il sous-estime parfois grandement les revenus qui peuvent être dégagés par la mise en location d'un bien¹⁰².

Le revenu cadastral reflète une géographie sociale et économique de Bruxelles des années 1970. Or, cette géographie a profondément évolué. Des quartiers comme Flagey, le Quartier Européen, certaines zones de Saint-Gilles ou encore le quartier Saint-Job à Uccle ont connu des phénomènes d'embourgeoisement et de gentrification ces dernières décennies. Le niveau des loyers y a fortement augmenté, sans que les valeurs cadastrales ne suivent¹⁰³.

Par ailleurs, la base de données cadastrale est largement dépassée : de nombreux logements y apparaissent encore sans salle de bain, alors que ce n'est plus le cas aujourd'hui¹⁰⁴. On observe aussi des écarts conséquents de revenus cadastraux pour des logements générant des loyers similaires. Deux propriétaires peuvent ainsi proposer des loyers équivalents tout en étant imposés de manière très différente.

Certaines communes bruxelloises ont entamé des contrôles ciblés pour détecter des transformations non déclarées (agrandissements, rénovations, création de nouvelles pièces...) et réajuster ponctuellement les revenus cadastraux. Les revenus cadastraux peuvent aussi être revus lorsqu'un bien fait l'objet de travaux importants, déclarés ou soumis à permis d'urbanisme¹⁰⁵.

¹⁰¹ La péréquation cadastrale désigne une révision générale et simultanée de tous les revenus cadastraux, afin de les réaligner sur la valeur locative réelle des biens à un moment donné. Elle permet d'actualiser l'ensemble de la base imposable, plutôt que de procéder au cas par cas. La dernière péréquation en Belgique date de 1975, et les revenus cadastraux ont été fixés en 1980 sur base des loyers de cette époque. Depuis, ils sont uniquement indexés, ce qui ne suffit pas à refléter les profondes transformations socio-économiques et immobilières qu'a connues Bruxelles.

¹⁰² Normalement, le revenu cadastral est estimé selon une série de critères tels que le type de bien, sa localisation, son ancienneté, la qualité des matériaux, etc. À partir de ces données, une valeur locative par m² est estimée, puis multipliée par la surface utile du bien. Actuellement, le revenu cadastral d'un nouveau bien ou d'un bien rénové, est estimé par comparaison avec d'autres bien qui possèdent des caractéristiques similaires. Étant donné que la dernière mise à jour du cadastre date de 1980, il est forcément de plus en plus compliqué de comparer des biens de 1975 à ceux d'aujourd'hui. Cette méthode de calcul devait normalement être utilisée seulement entre deux péréquations cadastrales.

¹⁰³ Ibidem. P.220

¹⁰⁴ Ibidem. P.212

¹⁰⁵ ZANATTA Nina, DUSSART Florence. 2023. Votre revenu cadastral correspond-il à la réalité ? Les communes effectuent des contrôles. RTBF Actus.



Ces procédures ponctuelles montrent qu'une actualisation est techniquement possible et révèlent surtout l'ampleur du décalage entre la réalité du parc immobilier et les données cadastrales actuelles, ainsi que les inégalités qui en découlent pour les contribuables.

Enfin, la fiscalité immobilière reste relativement modérée par rapport aux revenus locatifs réels. Selon les travaux du géographe Hugo Périlleux, le précompte immobilier correspondrait en moyenne à 11% du loyer et l'IPP à environ 14%. Ainsi, à peine 25% des loyers bruts sont captés par la fiscalité fédérale et régionale¹⁰⁶. De plus, selon le chercheur, les frais réels d'entretien et de rénovation représenteraient en moyenne 22% du loyer — bien en deçà du forfait de 40% actuellement appliqué pour le calcul de l'IPP.

Si le géographe invite à la prudence quant à l'analyse de ses résultats et reconnaît que le montant réel des frais d'entretien mériterait une étude plus approfondie, un récent mémoire en économie de l'ULB sur la formation des loyers ainsi qu'un article scientifique d'août 2025 corroborent les résultats de celui-ci¹⁰⁷.

¹⁰⁶ PERILLEUX Hugo. 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles.P.222

¹⁰⁷ LA BRIQUE ET LE PAVÉ. 2025. À quoi servent les loyers ? avec Margot Dior Peelman. *Radio Panik* ; DIOR PEELMAN Margot. PERILLEUX Hugo. 2025. Mesure de la rente locative à partir des frais d'entretien. *Brussels Studies*

En définitive, une fois la fiscalité et les frais d'entretien déduits, la rente nette issue d'un loyer à Bruxelles avoisinerait les 50% (+-20% de frais d'entretien et de rénovation +11% de PRI +14% d'IPP)¹⁰⁸.

Comment réformer la fiscalité sur les loyers ?

Pour remédier aux multiples dysfonctionnements liés au revenu cadastral, la Région de Bruxelles-Capitale pourrait envisager une réforme de l'assiette fiscale utilisée pour le calcul de l'impôt sur les personnes physiques (IPP) et du précompte immobilier (PRI).

Une **péréquation cadastrale** serait en théorie la solution la plus cohérente : elle permettrait de corriger les écarts accumulés depuis près d'un demi-siècle. Mais en pratique, une telle opération est extrêmement lourde et politiquement complexe. Elle n'est donc pas réaliste à court terme.

Une alternative crédible consisterait à fonder la fiscalité immobilière sur les **loyers réellement perçus**. L'enregistrement obligatoire des baux pourrait constituer une base de données fiable pour l'administration fiscale, tandis que la grille indicative des loyers permettrait d'estimer un loyer médian pour les biens non loués.

Cette réforme pourrait s'accompagner d'un système de **déduction des frais réellement engagés** pour les travaux de rénovation ou d'entretien. Actuellement, dans le cadre de l'IPP, une déduction forfaitaire de 40% est appliquée au revenu cadastral, quel que soit le niveau réel des dépenses. Un système basé sur les dépenses effectives offrirait un levier plus rationnel pour encourager la rénovation, notamment énergétique.

Par ailleurs, la taxation pourrait être modulée en fonction du niveau de loyer pratiqué : les loyers inférieurs au loyer de référence bénéficieraient d'une fiscalité réduite, tandis que les loyers équivalents ou supérieurs pourraient être davantage taxés.

Dans un tel système, une mesure d'encadrement des loyers prendrait tout son sens : elle permettrait d'éviter que les bailleurs ne répercutent une hausse d'imposition sur les locataires.

¹⁰⁸ PERILLEUX Hugo, 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles P187

Les bailleurs représentent une minorité de Bruxellois (environ 15%), issus en grande majorité des classes aisées avec des revenus supérieurs à la moyenne belge. Une petite part seulement sont des propriétaires modestes (environ 4%).

Une fiscalité progressive qui prendrait en compte l'ensemble des revenus locatifs du ménage (montant des loyers mais également le patrimoine immobilier et donc le nombre de biens mis en location) serait donc plus juste : les « grands bailleurs » aux épaules les plus larges contribueraient davantage que dans le système actuel

Enfin, les recettes dégagées par une telle réforme pourraient être réinvesties dans la rénovation énergétique et dans le développement du parc de logements publics, contribuant ainsi à réduire la tension sur le marché bruxellois tout en répondant aux enjeux environnementaux.

■ AXE IV : Autres mesures législatives

La FGTB Bruxelles plaide pour l'adoption de mesures législatives fortes et pour une politique publique résolument interventionniste, afin de **sortir le logement des logiques de marché** et de garantir à toute la population, sans discrimination, un logement décent et abordable.

1 - Renforcer l'accès au logement

› **Création d'un fonds régional de garantie locative**

Constituer une garantie locative représente un frein dans l'accès à un logement pour de nombreux ménages.

La FGTB Bruxelles plaide pour la mise en place d'un **fonds régional universel de garantie locative**, permettant de constituer une garantie en plusieurs mensualités (12 ou 24) selon les revenus.

Ce fonds couvrirait les dégâts locatifs ainsi que les arriérés de loyers et de charges.

L'objectif est de lever une barrière discriminante à l'entrée dans le logement, en mutualisant le risque de manière solidaire, comme dans la sécurité sociale.

➤ Renforcer l'offre de logements sociaux

À Bruxelles, plus de 60.000 ménages sont actuellement en attente d'un logement social. Un chiffre d'autant plus alarmant que près d'un ménage bruxellois sur deux remplit les conditions pour y accéder. Pourtant, l'offre disponible est dramatiquement insuffisante : avec seulement 41.409 logements, le parc social ne représente que 7% du parc locatif bruxellois, contre 22% à Paris. En 2024, le délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement social atteignait 11 ans.

La FGTB Bruxelles appelle dès lors à une politique ambitieuse de développement du logement social, combinant **production de nouveaux logements et rénovation du parc existant**. Véritable rempart face aux discriminations du marché privé, le logement social constitue un levier essentiel pour sortir de la logique marchande et garantir le droit au logement pour toutes et tous :

- ◇ La politique régionale doit prioritairement **viser le logement social au sens strict** (géré par les SISP), et non les logements moyens inclus dans les catégories plus larges de « logements à finalité sociale » ou de « logements publics ».
- ◇ Les **terrains publics doivent rester propriété publique** et leur mise à disposition doit servir en priorité à la construction de logements sociaux.
- ◇ Afin de garantir une répartition plus équitable sur le territoire, la FGTB Bruxelles plaide pour l'instauration de **quotas contraignants de logements sociaux par commune**.
- ◇ Le **secteur privé** doit également être **mis à contribution** : des mécanismes comme une clause inspirée du PAD « Heyvaert » (minimum 25% de logements sociaux dans chaque nouveau projet) ou une réforme effective des charges d'urbanisme en nature doivent permettre d'imposer une part significative de logements sociaux dans les projets privés.
- ◇ Enfin, l'accroissement du parc social ne doit pas reposer exclusivement sur de nouvelles constructions. La **reconversion de logements existants** et la **socialisation**¹⁰⁹ des logements CPAS et communaux - déjà amorcée dans certaines communes - offrent des solutions concrètes et rapides pour augmenter l'offre accessible.

¹⁰⁹ La socialisation des logements publics est un dispositif régional qui adapte le loyer des logements communaux ou des CPAS aux revenus des ménages, à l'instar de ce qui se fait dans le logement social. La Région compense la différence entre le loyer socialisé et le loyer communal via une subvention, afin de rendre ces logements accessibles aux ménages à faibles et moyens revenus qui sont inscrits sur la liste d'attente pour un logement social.

2 - Améliorer la protection des locataires

› L'instauration de baux à durée indéterminée

L'instauration de baux à durée indéterminée renforcerait la stabilité des ménages et limiterait les pratiques spéculatives.

Le bailleur ne pourrait mettre fin au bail qu'en cas d'occupation personnelle ou de travaux importants, comme c'est déjà prévu.

En revanche, la possibilité actuelle de résilier sans motif moyennant indemnité devrait être supprimée, car elle favorise les stratégies de recherche de rentabilité accrue.

3 - Accélérer la rénovation énergétique sans pénaliser les locataires

L'état du bâti bruxellois est préoccupant et la précarité énergétique touche près d'un quart de la population. Selon l'Observatoire de la Santé et du Social, le service d'études de Vivalis, plus d'un ménage sur dix vit dans un logement insuffisamment chauffé ou reporte le paiement de ses factures d'énergie.

Pour la FGTB Bruxelles, les politiques de rénovation doivent combiner **ambition écologique** et **justice sociale** :

- ◇ Il faut viser, pour chaque nouvelle construction, l'**exemplarité énergétique** et environnementale.
- ◇ L'octroi de primes à la rénovation doit en priorité bénéficier aux propriétaires (bailleurs et occupants) **les plus modestes**.
- ◇ Il serait opportun d'instaurer un mécanisme réglementaire **interdisant toute augmentation de loyer** consécutive à des travaux financés par des aides publiques. Les subsides régionaux ou autres dispositifs publics de

soutien à la rénovation doivent en effet bénéficier en priorité aux locataires en améliorant la qualité du logement et non servir d'effet d'aubaine pour les bailleurs. Cette mesure garantirait que les investissements publics contribuent réellement à renforcer l'accessibilité financière du parc locatif, tout en évitant des hausses injustifiées qui aggraveraient la pression sur les ménages locataires.

- ◇ Nous nous opposons fermement à la « **rénoviction** », c'est-à-dire l'expulsion de locataires sous prétexte de travaux lourds — parfois jamais réalisés — dans le but d'augmenter le loyer ensuite.

4 - Soutenir les publics vulnérables

› **Création d'un fonds régional d'apurement des dettes locatives**

Un fonds régional d'apurement des dettes locatives permettrait de **limiter au maximum les expulsions domiciliaires** et d'intervenir en amont de celles-ci, pour éviter des procédures longues, coûteuses et socialement destructrices, tout en soutenant à la fois locataires, bailleurs et pouvoirs publics.

› **Mise en place d'un plan de logement pour les personnes sans-abri**

En 2025, plus de 10.000 personnes sans-abri ou mal logées ont été comptabilisées à Bruxelles, un chiffre qui a plus que quadruplé depuis 2008.

Notre syndicat appelle à l'élaboration d'un plan de logement des personnes sans-abris, prévoyant des lieux d'accueil et d'accompagnement social 24h/24 (places spécifiques pour les familles avec enfants), hiver comme été.

› Suppression du statut de cohabitant

La FGTB Bruxelles réclame la **suppression du statut de cohabitant**, une mesure injuste et obsolète qui pénalise la solidarité. Aujourd’hui, une personne qui partage un logement — avec un membre de sa famille, un partenaire ou un colocataire — voit ses allocations sociales diminuer, simplement parce qu’elle ne vit pas seule.

Ce système **renforce la précarité** au lieu de la combattre : il décourage la cohabitation, fragilise les ménages les plus vulnérables et empêche de développer des formes solidaires de logement, alors même que la crise du logement s’aggrave.

Supprimer ce statut, c’est garantir à chaque personne **des droits sociaux individuels**, indépendamment de sa situation de logement, et reconnaître la cohabitation comme une réponse légitime et solidaire à la crise.

5 - Réguler les plus-values et les hausses de loyers entre baux

› Encadrer les hausses de loyer entre deux baux

Une augmentation de loyer entre deux contrats successifs ne devrait être autorisée qu’en cas de travaux substantiels ayant un impact mesurable au regard des critères objectifs de la grille des loyers. Cette mesure vise à prévenir les hausses spéculatives non justifiées, tout en laissant une marge aux rénovations de qualité.

› Réguler les plus-values à la revente

Il est nécessaire de réguler et de limiter les plus-values lors de la revente de biens ayant bénéficié de subsides régionaux (CityDev, Renolution, etc.).

Les aides publiques doivent servir à renforcer l’accessibilité au logement, pas à alimenter la spéculation immobilière.



BIBLIOGRAPHIE

AGORA. Vers la fin des bâtiments vides à Bruxelles, bientôt une réalité ? [en ligne]. Mars 2022. Disponible sur : <https://www.agora.brussels/post/vers-la-fin-des-b%C3%A2timents-vides-%C3%A0-bruxelles-bient%C3%B4t-une-r%C3%A9alit%C3%A9> [consulté en mars 2025].

ARAU. Halte aux idées reçues : construire plus de logements ne fait pas baisser leurs prix ! [en ligne]. 2024. Disponible sur : https://www.arau.org/content/uploads/2025/01/20241219_analyse_arau_choc_offre.pdf [consulté en mars 2025].

BEN HAMOU, Nawal, 07/02/2025. Question écrite concernant la répartition géographique des bénéficiaires de l'allocation loyer. Parlement Bruxellois [en ligne]. Disponible sur : <https://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=164287&montitre=&base=> [consulté en septembre 2025].

BEN HAMOU, Nawal, 31/10/2025. Question écrite concernant les logements sortant du parc locatif des agences immobilières sociales. Parlement Bruxellois [en ligne]. Disponible sur : <https://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=163842&montitre=&base=> [consulté en septembre 2025].

BILSBOROUGH Joe. 2021. Why the Establishment Hates Rent Controls. TRIBUNE [en ligne]. Disponible sur : <https://tribunemag.co.uk/2021/10/why-the-establishment-hates-rent-controls> [consulté en août 2025].

BRUSS'HELP.BRUSSELS. 2024. Dénombrement des personnes sans chez-soi en Région de Bruxelles-Capitale. Rapport préliminaire [en ligne]. Huitième édition, Vivalis.brussels. Disponible sur : https://brusshelp.org/images/Rapport_Preliminaire_denombrement_FR.pdf?bcsi_scan_243d48a5b3bd1d82=0&bcsi_scan_filename=Rapport_Preliminaire_denombrement_FR.pdf [consulté en juillet 2025].

BRUXELLES LOGEMENT. À propos des loyers de référence [en ligne]. 2025. Disponible sur : <https://loyers.brussels/a-propos-des-loyers-de-reference> [consulté en juin 2025].

BX1. 2024. Plus de 50 000 ménages bruxellois attendent un logement social. BX1 [en ligne]. Disponible sur : <https://bx1.be/categories/news/plus-de-50-000-menages-bruxellois-attendent-un-logement-social/#:~:text=L'offre%20est%20rest%C3%A9e%20relativement.2023%2C%20pour%20atteindre%205-3.801%20m%C3%A9nages> [consulté en août 2025].

BX1. 2025. Crise du logement : le secteur immobilier veut la suspension de la proposition de régulation des loyers. BX1 [en ligne]. Disponible sur : <https://bx1.be/categories/news/crise-du-logement-le-secteur-immobilier-veut-la-suspension-de-la-proposition-de-regulation-des-loyers/> [consulté en mars 2025].

BX1. 2025. Les Bruxellois consacrent plus d'un tiers de leur budget logement. BX1 [en ligne]. Disponible sur : <https://bx1.be/categories/news/comment-les-menages-bruxellois-repartissent-ils-leur-budget/> [consulté en octobre 2025].

DE BLANDER Rembert, VANDENBROUCKE Anneloes, MARISSAL Pierre, WAYENS Benjamin. 2024. Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale, Brussels Studies Institute [en ligne]. Disponible sur https://bsi.brussels/wp-content/uploads/sites/2/2021/10/LI_SyntheseGlobale_final.pdf [consulté en mars 2025].

DE COULONDRE Alexandre. [LinKedIn : Alexandre Coulonde]. L'éternel retour des politiques du choc d'offre censées faire baisser les prix du logement. 2024. Disponible sur : <https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7221462864346132480/?originTrackingId=0rmCtqEUT6GYp4FHAeY3Mg%3D%3D> [consulté en juin 2025].

DE LAET Sarah, 2018. Les classes populaires aussi quittent Bruxelles. Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus. Brussels studies [en ligne]. Disponible sur : <https://journals.openedition.org/brussels/1630> [consulté en mars 2025].

DE LANGE, Bram, GODIN, Mattéo, MICHIELS, Pierre-François. 2024. Baromètre conjoncturel de la région Bruxelloise, IBSA, Perspective.Brussels n°40 [en ligne]. Disponible sur : https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/24-I_BaroFR.pdf.

DESSOUROUX Christian, BENSLIMAN Rachida, BERNARD Nicolas, DE LAET Sarah, DEMONTY Francois, MARISSAL Pierre, SURKYN Johan, 2016. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux. Brussels studies [en ligne]. Disponible sur : <https://journals.openedition.org/brussels/1346> [consulté en avril 2024].

DESSOUROUX, Christian, DE LAET, Sarah. 2023. Comment noyer le poisson ? Une politique très modérée du logement social. IEB [en ligne]. Disponible sur : <https://www.ieb.be/Comment-noyer-le-poisson-Une-politique-tres-moderee-du-logement-social#nb2-13>.

DH. 2025. Crise du logement à Bruxelles : l'ordonnance visant à intensifier la lutte contre les loyers abusifs votée en commission. DH [en ligne]. Disponible sur : <https://www.dhnet.be/regions/bruxelles/2025/03/27/crise-du-logement-a-bruxelles-lordonnance-visant-a-intensifier-la-lutte-contre-les-loyers-abusifs-votee-en-commission-PQK4X3UT3RGYHEV5AD3RJVIDBM/>.

DIOR PEELMAN Margot. PERILLEUX Hugo. 2025. Mesure de la rente locative à partir des frais d'entretien. Brussels Studies [en ligne]. Disponible sur : <https://journals.openedition.org/brussels/8562#ftn2> [consulté en aout 2025].

DOMERGUE Manuel. 2020. L'encadrement des loyers, ça marche ! Alternative Economiques [en ligne]. Disponible sur : <https://www.alternatives-economiques.fr/manuel-domergue/lencadrement-loyers-ca-marche/00091988> [consulté en juin 2025].

DUPONT Kevin, 2024. Bruxelles: un rapport de l'OCDE montre la gravité de la crise du logement. Moustique [en ligne]. Disponible sur : <https://www.moustique.be/notre-epoque/les-infos/2024/02/06/bruxelles-un-rapport-de-locde-montre-la-gravite-de-la-crise-du-logement-CHMEAKWWXNEQ5HNPAAQYDND6JH0/> [consulté en mars 2025].

DYKMANS Isabelle. 2024. Pourquoi les loyers bruxellois sont-ils si chers ? L'Echo [en ligne]. Disponible sur : <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/bruxelles/pourquoi-les-loyers-bruxellois-sont-ils-si-chers/10525152.html> [consulté en mai 2025].

ENGLERT Marion, MISSINNE Sarah, MENDES DA COSTA Elise, VERBEKE Anke, VERDUYCKT Peter, MAZINA Déogratias, YANNART Melody, MATHYSEN Dennis, 2021. Baromètre Social, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté [en ligne]. Bruxelles : Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale. Disponible sur : https://www.ccc-ggc.brussels/sites/default/files/documents/graphics/rapport-pauvrete/barometre-welzijnsbarometer/2022_11_09_fr_barometre.pdf?bcsi_scan_243d48a5b3bd1d82=0&bcsi_scan_filename=2022_11_09_fr_barometre.pdf [consulté en avril 2025].

FEDAIS. 2025. Dossier de presse. Les Agences immobilières sociales (AIS) : Présentation, chiffres et témoignages sur le secteur [en ligne]. P.5. Disponible sur : https://www.fedais.be/files/ugd/bc16d2_809ea30557743b09f7a1afc650f2672.pdf?bcsi_scan_243d48a5b3bd1d82=fYfKvFre2v+QC1sLPXDafElo5GG8MAAAA3o2IDg=&bcsi_scan_filename=bc16d2_809ea30557743b09f7a1afc650f2672.pdf [consulté en septembre 2025].

GHEsqUIERE François. 2023. Qui sont les bailleurs en Belgique ? Observatoire Belge des inégalités [en ligne]. Disponible sur : <https://inegalites.be/Qui-sont-les-bailleurs-en-Belgique> [consulté en mars 2025].

GODART Pernelle, SWYNGEDOUW Eva, VAN CRIEKINGEN Mathieu, VAN HEUR Bas. 2023. Les expulsions de logement à Bruxelles: combien, qui et où? Brussels Studies [en ligne]. Disponible sur <https://journals.openedition.org/brussels/6434> [consulté en mars 2025].

IBSA, PERSPECTIVES.BRUSSELS, 62% de locataire en RBC [en ligne]. Septembre 2024. Disponible sur : [https://ibsa.brussels/actualites/62-pourcents-de-locataires-en-rbc#:~:text=L%20R%C3%A9gion%20de%20Bruxelles%2DCapitale%20est%20la%20seule%20r%C3%A9gion%20de,la%20R%C3%A9gion%20wallonne%20\(64%20%25\)](https://ibsa.brussels/actualites/62-pourcents-de-locataires-en-rbc#:~:text=L%20R%C3%A9gion%20de%20Bruxelles%2DCapitale%20est%20la%20seule%20r%C3%A9gion%20de,la%20R%C3%A9gion%20wallonne%20(64%20%25)) [consulté en avril 2025].

IBSA. 2025. Evaluation de l'impact de la réforme de l'abattement des droits d'enregistrement de 2017 sur les finances publiques de la RBC. Rapport Final [en ligne].

ING. 2023. Combien de loyer je peux payer ? [en ligne]. Disponible sur : <https://www.ing.be/fr/particuliers/ma-vie/etudier-et-travailler/combien-de-loyer-je-peux-payer> [consulté en septembre 2025].

JOIE Catherine, DOUIEB Karim, DELFOSSE Colin, PERILLEUX Hugo. MEDOR. Bruxelles Rentière [en ligne]. 2024. <https://bxl-rentiere.medor.coop/> [consulté en février 2025].

J.R. 2016. Un «parcours du logement vide» à Saint-Gilles: «De 15.000 à 30.000 logements inoccupés à Bruxelles». L'avenir [en ligne]. Disponible sur : <https://www.lavenir.net/regions/2016/06/08/un-parcours-du-logement-vid-e-a-saint-gilles-de-15000-a-30000-logements-inoccupes-a-bruxelles-UCMJRPSUWZDCVMAM600MU50I4E/> [consulté en avril 2025].

KHOLODILIN Konstantin A. 2024. Rent Control: Does it work? Institute of Economic Affairs [en ligne]. Disponible sur : <https://iea.org.uk/wp-content/uploads/2024/08/Rent-Control-Does-it-work-Dr-Konstantin-A.-Kholodilin.pdf> [consulté en juin 2025].

LA BRIQUE ET LE PAVÉ. 2025. À quoi servent les loyers ? avec Margot Dior Peelman. Radio Panik [en ligne]. Disponible sur : <https://www.radiopanik.org/emissions/la-brique-et-le-pave/a-quoi-servent-les-loyers/> [consulté en juin 2025].

LE SOIR. 2025. Bruxelles : voici les prix des loyers dans votre commune (carte interactive). Le Soir [en ligne]. Disponible sur : <https://www.lesoir.be/656421/article/2025-02-19/bruxelles-voici-les-prix-des-loyers-dans-votre-commune-carte-interactive> [consulté en juin 2025].

MADEC Pierre. 2025. Encadrer les loyers : nécessaire mais insuffisant. L'Observatoire français des conjonctures économiques [en ligne]. Disponible sur : https://www.ofce.sciences-po.fr/blog2024/fr/2025/20250619_PIM/

M.C. 2019. «Saint-Vide-Leegbeek»: la 20e commune de Bruxelles est née... pour dénoncer les logements inoccupés. RTBF Actus [en ligne]. Disponible sur : <https://www.rtf.be/article/saint-vid-e-leegbeek-la-20e-commune-de-bruxelles-est-nee-pour-denoncer-les-logements-inoccupes-10199325> [consulté en avril 2025].

OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL DE BRUXELLES-CAPITALE, 2024. Baromètre Social, rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté et des inégalités sociales et de santé 2023 [en ligne]. Disponible sur : https://www.vivalis.brussels/sites/default/files/2024-03/Barometre-2023-FR.pdf?bcsi_scan_243d48a5b3bd1d82=08bcsi_scan_filename=Barometre-2023-FR.pdf [consulté en mars 2025].

PARLEMENT.BRUSSELS. 2025. 27/03/2025 - Cion Logement - Cie Huisvesting [en ligne]. Parlement.brussels. Disponible sur : <https://www.youtube.com/watch?v=LXZa3QM2cls> [consulté en juin 2025].

PERILLIEUX Hugo. DUPONT Anne-Sophie. 2017. Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers. IEB [en ligne]. Disponible sur : <https://www.ieb.be/Analyse-comparee-sur-l-encadrement-des-loyers> [consulté en juin 2025].

PERILLIEUX Hugo. 2023. Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements [en ligne]. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles. Disponible sur https://dipot.ulb.ac.be/dspace/bitstream/2013/359086/5/Perilleux_2023_Extraction_de_la_rente_presentation.pdf [consulté en mars 2025].

POUIOL Guilhem. 2022. Ces propriétaires qui rivalisent d'imagination pour contourner l'encadrement des loyers. Capital [en ligne]. Disponible sur : <https://www.capital.fr/immobilier/ces-proprietaires-qui-rivalisent-dimagination-pour-contourner-lencadrement-des-loyers-1432405> [consulté en juin 2025].

PIETTE François. 2025. La régulation des loyers à Bruxelles : une bombe à retardement ? ImmoVlan [en ligne]. Disponible sur : <https://immovlan.be/fr/article/70602/loyers-bruxelles-regulation-tensions-2025> [consulté en juin 2025].

REBTS Marie-Eve. 2021. La part de locataires gagne du terrain. Le Soir [en ligne]. Disponible sur : <https://www.lesoir.be/378540/article/2021-06-17/la-part-de-locataires-gagne-du-terrain> [consulté en avril 2025].

RIDOLE Mathilde. 2025. La pénurie locative à Bruxelles fait grimper les loyers de 15% en deux ans. L'Echo [en ligne]. Disponible sur : <https://www.lecho.be/monargent/news/immobilier/la-penurie-locative-a-bruxelles-fait-grimper-les-loyers-de-15-en-deux-ans/10588130.html> [consulté en juin 2025].

RBDH. 2020. Les agences immobilières sociales dans la tourmente [en ligne]. Disponible sur : http://rbdh-bbrow.be/wp-content/uploads/2021/01/analyse_rbdh_-_ais_2_2_.pdf [consulté en septembre 2025].

RBDH. 2024. Mémoire 2024 [en ligne]. Bruxelles. Disponible sur : http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Memorandum-2024-RBDH.pdf?bcsi_scan_243d48a5b3bd1d82=0&bcsi_scan_filename=Memorandum-2024-RBDH.pdf [consulté en mars 2025].

RTL. 2012. 30.000 logements vides à Bruxelles: «On ne peut plus accepter cette situation». RTL Info [en ligne]. Disponible sur : <https://www.rtl.be/art/info/regions/bruxelles/30-000-logements-vides-a-bruxelles-on-ne-peut-plus-accepter-cette-situation--286313.aspx> [consulté en avril 2025].

SCHMIDT Vincent. 2025. Louer à Bruxelles devient hors de prix: les loyers ont flambé de 15% en deux ans ! (INFOGRAPHIE). La DH [en ligne]. Disponible sur : <https://www.dhnet.be/conso/immobilier/2025/02/19/louer-a-bruxelles-devient-hors-de-prix-les-loyers-ont-flambe-de-15-en-deux-ans-infographie-ILWA4ZEUBD5VAIYYIWXEHOQB/> [consulté en mai 2025].

SLRB. CALCUL DU LOYER 2023 LOGEMENT SOCIAL [en ligne]. 2023. Disponible sur : <https://slrb-bghm.brussels/sites/default/files/2023-01/calcul-loyer-2023-fr.pdf> [consulté en mars 2025].

SLRB, ROBBEN Dorien. 2024. Rapport annuel 2024, la SLRB dessine Bruxelles [en ligne]. P.59. Disponible sur : https://slrb-bghm.brussels/sites/default/files/2025-06/SLRB_RA2024_FR_web.pdf?bcsi_scan_243d48a5b3bd1d82=1 [consulté en septembre 2025].

SOHY Nicolas. 2025. Voici le vrai montant des loyers à Bruxelles et en Wallonie: Cherchez votre commune ou province dans nos tableaux. Moustique [en ligne]. Disponible sur : <https://www.moustique.be/notre-epoque/les-infos/2025/02/19/voici-le-vrai-montant-des-loyers-a-bruxelles-et-en-wallonie-cherchez-votre-commune-ou-province-dans-nos-tableaux-OLEKWDNRPNCTTKBGGH3X2A2XGA/> [consulté en juin 2025].

SNPC. 2025. Encadrement des loyers à Bruxelles : enjeux, défis et perspectives d'Avenir [en ligne]. Disponible sur : <https://www.snpc-nems.be/news/articles/encadrement-des-loyers-a-bruxelles-enjeux-defis-et-perspectives-d-avenir#:~:text=Lorsqu'un%20contr%C3%B4le%20ou%20un%20allocation%20inefficace%20de%20l'habitat> [consulté en juin 2025].

SNPC. 2025. Le SNPC et 6 acteurs du monde de l'immobilier vont saisir la Cour constitutionnelle pour s'opposer à l'encadrement des loyers [en ligne]. Disponible sur : <https://www.snpc-nems.be/news/communiques/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> [consulté en août 2025].

SNPC. 2023. Grilles indicatives des loyers: les résultats de notre enquête [en ligne]. Disponible sur : <https://www.snpc-nems.be/news/articles/grilles-indicatives-des-loyers-les-resultats-de-notre-enquete> [consulté en aout 2025].

SNPC. Le renforcement de l'encadrement des loyers provoquera une baisse de l'offre de logements à Bruxelles [en ligne]. 2025. Disponible sur : <https://www.snpc-nems.be/news/communiques/le-renforcement-de-l-encadrement-des-loyers-provoquera-une-baisse-de-l-offre-de-logements-a-bruxelles> [consulté en juin 2025].

STATBEL. 2025. Permis de Bâtir – résultats annuels (1996 – 2024) [en ligne]. Disponible sur : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/permis-de-batir#figures> [consulté en aout 2025].

STATBEL. 2025. Structure de la population [en ligne]. Disponible sur : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/population/structure-de-la-population#news> [consulté en septembre 2025].

UCM. Nouveau pas vers la régulation des loyers : une menace pour le logement abordable à Bruxelles [en ligne]. 2025. Disponible sur : <https://www.ucm.be/actualites/nouveau-pas-vers-la-regulation-des-loyers-une-menace-pour-le-logement-abordable-bruxelles> [consulté en juin 2025].

VANHEMELEN Emilie. 2025. Jusqu'à 530€ de différence pour louer un appartement : voici les prix des loyers par commune. BX1 [en ligne]. Disponible sur : <https://bx1.be/categories/news/jusqua-530e-de-difference-pour-louer-un-appartement-voici-le-prix-des-loyers-par-commune/> [consulté en mars 2025].

VILLE DE PARIS. 2025. Pour la pérennisation de l'encadrement des loyers. Bilan de l'action parisienne. Ville de Paris [en ligne]. Disponible sur : <https://www.paris.fr/pages/encadrement-des-loyers-les-resultats-son-t-la-31465#:~:text=Ainsi%2C%20la%20baisse%20atteint%20%2D8,et%20le%2030%20juin%202024> [consulté en juin 2025].

WHITEHEAD Christine. 2023. Le contrôle des loyers dans un monde régi par des logiques de marché. Dans : Conférence sur la régulation des loyers. Bruxelles. RBDH. Disponible sur : <http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Le-controle-des-loyers-dans-un-monde-regi-par-des-logiques-de-marche.pdf> [consulté en mai 2025].

ZANATTA Nina, DUSSART Florence. 2023. Votre revenu cadastral correspond-il à la réalité ? Les communes effectuent des contrôles. RTBF Actus [en ligne]. Disponible sur : <https://www.rtb.be/article/votre-revenu-cadastral-correspond-il-a-la-realite-les-communes-effectuent-des-controles-11299134> [consulté en octobre 2025].



E.R. Florence Lepoivre | Rue de Suède 45, 1060 Bruxelles