

REPONSE À FEDERIA & À LA CIB : Les mesures visant à protéger les locataires ne sont pas la cause de la crise du logement

Ce 19 février, la Federia et la CIB, qui regroupent les agents immobiliers de tout le pays, ont publié leur [baromètre de location](#) pour l'année 2024. Selon leurs conclusions, la réduction de l'offre locative et l'augmentation des loyers à Bruxelles sont à mettre en lien avec une « sur-régulation » du marché locatif, qui découragerait les investisseurs privés.

Pour le RBDH, il est indispensable de nuancer ces propos (relayés tels quels par certains médias dont [l'Echo](#)) et de rappeler les causes réelles de la crise de l'accès au logement digne et abordable à Bruxelles.

Premier élément, **les données de Federia ne concernent qu'un segment spécifique du marché locatif : les logements *mis en location via des agences***. Bien qu'indicatif d'une tendance, les données de Federia ne peuvent, en l'absence d'un enregistrement systématique de tous les baux, anciens et nouveaux, servir à tirer des conclusions sur l'ensemble du marché locatif.

En ce qui concerne la **hausse des prix des biens mis en location**, Federia constate une augmentation de 15% en deux ans, tous types de logement confondus. Cela se confirme sur le terrain, et avec d'autres nous dénonçons depuis longtemps la difficulté croissante pour une large partie de la population à trouver un logement abordable à Bruxelles. Tout d'abord, il faut noter que ces chiffres ne déduisent pas l'inflation : avec une inflation de presque 8% sur les deux dernières années (indice santé), l'augmentation nette est plutôt de 7% (ce qui reste beaucoup trop élevé). Ensuite, si une augmentation du même ordre de grandeur est également constatée par d'autres sources (notamment l'enquête SILC de Statbel), il est important de noter que les chiffres présentés par Federia concernent des locations de biens en général de plus grande valeur situés dans des quartiers plus aisés. Ainsi, les chiffres de l'enquête SILC de Statbel tournent plutôt autour de 800€ pour un loyer moyen à Bruxelles, alors qu'il est de 1321€ selon Federia. Oublier que ces chiffres sont partiels n'est pas sans conséquence : cela conforte la position de ceux qui défendent une révision à la hausse des valeurs de la grille indicative des loyers - sous prétexte qu'elle n'est, justement, pas représentative du marché.

Les conclusions sont également à nuancer en ce qui concerne la **baisse des biens mis en location** (moins 10% en 2024) constatée par Federia. D'une part parce que ces chiffres sont très volatiles et changent d'une année à l'autre. D'autre part parce que ce qu'il se passe dans les agences, n'est, une fois de plus, qu'une image partielle. Il se pourrait que les bailleurs décident de ne plus mettre leurs biens en location via des agences pour toutes sortes de raisons : diminution de la marge de profit de la rente ou augmentation du pourcentage prélevé par les agences à cause de l'inflation, impossibilité quand on passe par une agence de contourner l'obligation de respecter des normes plus strictes (en termes de PEB notamment), etc. Enfin, les mesures décriées sont pour une bonne partie entrées en vigueur au 1^e novembre 2024 ou n'en sont qu'au stade de proposition législative (sauf le moratoire hivernal qui est d'application depuis 2023), impossible donc d'en percevoir les effets à ce stade.

Ensuite, l'article de l'Echo reprend les constats posés par Federia pour établir des liens de **causalité entre d'une part la « sur-régulation »** (moratoire hivernal, nouvelle ordonnance bail, et propositions d'encadrement des loyers par la gauche) **et d'autre part la pénurie de l'offre locative et l'augmentation des loyers**. Ces liens ignorent la complexité du marché immobilier bruxellois où d'autres facteurs influencent l'offre et les prix, tels que l'augmentation des prix des matériaux, l'augmentation du nombre de ménage à la recherche d'un logement, les exigences en matière de PEB, les politiques fiscales et d'urbanisme, le faible pourcentage de logements sociaux (qui tendent à tirer les prix vers le bas), etc... Par ailleurs, les autres régions sont aussi touchées par une augmentation des loyers, en particulier la [Flandre](#) que l'on est loin de pouvoir accuser de mener une politique « sociale » du logement.

L'idée même d'une sur-régularisation est également à nuancer. Ainsi, le moratoire hivernal qui ne fait que *suspendre* l'expulsion, et l'indemnisation des bailleurs est prévue. Actuellement, la proposition de la gauche d'encadrer des loyers (qui ne ferait que mettre en œuvre des dispositions *déjà* adoptées dans le code du logement) ne concerne que les loyers considérés comme abusifs par rapport aux critères de la grille. En attendant, celle-ci continue de refléter les prix actuels du marché privé, déjà bien trop élevés, et pose ainsi une norme qui en intègre les abus.

Les chiffres présentés par Federia ne disent rien non plus de la **marge de profit dont bénéficient les bailleurs et les agences immobilières** : celle-ci a-t-elle augmenté, profitant de la conjoncture ? Si ce n'est pas le cas, ne serait-ce pas juste pour la société de voir cette marge diminuer plutôt que de voir les loyers augmenter ? De [récentes études](#) montrent que le revenu locatif net qui revient au bailleur représente en moyenne 50% des loyers perçus (soit environ 625 €/mois selon les chiffres de Federia), et que 75% des bailleurs à Bruxelles sont dans les 50% les plus riches avant transfert des loyers. La marge est donc large avant qu'il ne soit plus intéressant pour un bailleur de mettre ses biens en location.

Finalement, là où nous rejoignons la Federia dans son plaidoyer pour une augmentation de l'offre de logements abordables, nous divergeons sur les moyens à mettre en œuvre. Il est illusoire de continuer de penser que « cela ne pourra se faire qu'avec l'aide des investisseurs privés ». Ce sont ces mêmes investisseurs qui ont eu la main pendant les dernières décennies, bénéficiant de l'absence totale de régulation des loyers et d'une taxation quasi inexistante de la rente, alors que le logement social était totalement délaissé. Pendant ce temps, les loyers ont continué à augmenter de manière injustifiée. On ne le dira jamais assez : **un marché immobilier (dé)laissé aux mains du privé ne permet pas de fixer des prix justes pour les locataires.**

S'il est indéniable qu'une partie des besoins en logement abordable devra être comblée à travers le marché privé, le cadre politique et réglementaire actuel reste taillé pour faciliter la maximisation du profit, et non l'accès à un droit universel à un logement décent. Crier à la surrégulation est un moyen de plus de chercher à maintenir un *status quo* qui bénéficie aux plus riches. **Nous plaillons pour une politique du logement réellement sociale, basée sur une offre large de logement public et une redistribution équitable des richesses à travers la régulation des loyers et une fiscalité juste.**

Contact presse : Chloé Thôme +32 (0) 456 31 22 12