

# Inefficacité et effets pervers du système de grille des loyers à Bruxelles

*Hugo Périlleux et Pierre Marissal – ULB-IGEAT*

*Intervention dans le cadre de la journée organisée par le RBDH « Pour la régulation des loyers ! Construire collectivement une contre-offensive à la pensée néo-libérale qui mène à l'impasse. »*

*17 janvier 2023*

*Cet article fait suite à l'article intitulé « En finir avec la grille des loyers ... et la rente locative ! » co-écrit avec Pierre Marissal dans l'Observatoire belge des inégalités (<https://inegalites.be/En-finir-avec-la-grille-des-loyers?lang=fr>)*

## Introduction

Récemment, la Région de Bruxelles-Capitale a entamé la mise en place d'un système de loyers de référence avec l'adoption d'une grille des loyers en 2018 et l'établissement d'une commission paritaire locative en 2021<sup>1</sup>. Ce système s'inspire des cas allemands et français, le principe est de définir comme potentiellement abusifs, les loyers s'écartant fortement (par le haut, mais aussi par le bas) du loyer estimé normal sur le marché, compte tenu des caractéristiques du logement. Une demande de révision du montant du loyer pourrait dès lors être introduite auprès d'une commission paritaire (où siègeront des représentants des locataires et des propriétaires) sur base de la valeur calculée par la grille. Ce n'est qu'à défaut d'accord à ce stade, qu'un juge de paix pourrait être amené à trancher.

Ce dispositif soulève plusieurs difficultés que nous décrivons ci-dessous. Ces critiques s'appuient sur une évaluation de la loi ALUR menée par le service de données et statistiques du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (Malard et Poulhes, 2020), une enquête menée par l'association française de défense des consommateurs (CLCV), un article de l'Atelier Populaire d'Urbanisme de Fives à Lille et sur l'expertise obtenue au travers d'un contrat de recherche mené à partir des données de l'Observatoire des loyers (2017, 2018, et 2020) sur le sujet, par notre département, pour le compte du gouvernement bruxellois.

---

<sup>1</sup>La commission paritaire a été formellement établie par une ordonnance en 2021 mais elle n'a pas encore été concrètement mise en place.

# 1. Contexte : des loyers chers aux conséquences sociales au-delà de la question du logement

À Bruxelles, comme dans d'autres villes européennes, la question des loyers et de leurs conséquences sociales sont de plus en plus dénoncées. Pour cause, les loyers ont augmenté de 20 % au-delà de l'inflation environ tous les 10 ans depuis 1985. Il en résulte que le loyer pèse de plus en plus dans le budget des ménages.

Les coûts liés au logement représentent 38% du budget des ménages bruxellois locataires (Enquête budget des ménages 2018), et ce n'est là qu'une moyenne qui cache des situations bien plus préoccupantes, en particulier pour les ménages à bas revenus. Une fois payées toutes les dépenses liées au logement, les 25% des ménages les plus pauvres ne disposent que de 8 € par jour et par personne en moyenne pour faire face aux autres dépenses, y compris celles de première nécessité : alimentation, santé, déplacements, habillement, scolarité, etc. (Enquête SILC 2017).

Un tel niveau de loyers oblige de nombreuses personnes à se sur-concentrer dans un logement de taille insuffisante ou en mauvais état, avec des conséquences graves en termes de santé mentale, de scolarité, etc. Il pèse également sur l'émancipation d'une partie des jeunes adultes qui, à défaut de pouvoir trouver un logement financièrement accessible, restent coincés sous le toit parental (Dessouroux et al. 2016). Il grève souvent lourdement les ressources des ménages, alors que selon la dernière enquête santé nationale (2018, donc avant la crise sociale et sanitaire), environ un ménage bruxellois sur six déclare avoir dû, dans la seule année écoulée, renoncer à des soins de santé pour des raisons financières. Autrement dit, le niveau des loyers ne conduit pas seulement à bafouer le droit à un logement décent ; il fait aussi obstacle à d'autres droits tout aussi fondamentaux, comme celui aux soins de santé.

Le marché du logement bruxellois est caractérisé par un taux relativement important de locataires (60 % des ménages) tandis que la fonction logement est largement laissée en gestion au marché puisque que seulement environ 8% des logements appartiennent à des sociétés de logement sociaux. Les autres acteurs publics, parapublics ou subventionnés (régies communales, CPAS, AIS, etc.) ne représentent, quant à eux, que 5 % des habitations de la région. L'essentiel des logements loués appartiennent à des personnes physiques résidentes en Belgique. La propriété des logements est relativement dispersée puisque 75 % des logements loués appartiennent à des propriétaires qui en possèdent 1, 2, 3, 4 ou 5.

Alors que les locataires sont sur-représentés dans les déciles faibles, 75 % des logements appartiennent à des propriétaires qui sont dans les 5 derniers déciles. Autrement dit, les loyers constituent en moyenne un large transfert financier des ménages plus pauvres vers des plus riches. Ces ménages propriétaires bailleurs sont minorité des ménages bruxellois puisqu'ils comptent pour environ entre 10 et 15% des ménages bruxellois. A ceux-ci, il s'agit d'ajouter les ménages non-bruxellois qui habitent surtout en périphérie proche, qui possèdent entre 30 % et 40 % des logements loués par des propriétaires personnes physiques et dont le nombre représente environ 10 % du nombre de ménage bruxellois. La location de logements permet aux propriétaires de tirer une rente qui équivaut à environ 50 % du loyer étant donné la faible taxation par le biais du revenu cadastral<sup>2</sup> (environ 20 % du loyer), les frais de petits et gros entretiens (environ 20 % du loyer) et les assurances (environ 10%).

---

<sup>2</sup> Ceci s'explique en partie parce qu'il n'y a pas eu de péréquation cadastrale depuis 1980 (sur les données de 1975).

## 2. Le système de loyer de référence

### 2.1. Un loyer de référence basé sur des données peu fiables

Pour réaliser le loyer de référence, les données utilisées sont celle de l'enquête de l'Observatoire des loyers. Alors que la grille de 2018 utilisait les données de 2013, 2014 et 2015, le loyer de référence de 2022 est basé sur les enquêtes de 2017, 2018 et 2020 avec un échantillon total d'environ 14 000 individus.

Très probablement par faute de moyens, l'enquête souffre de plusieurs manquements méthodologiques. Il en découle qu'il est très probable que l'échantillon est biaisé. Malheureusement, il est impossible de mesurer ce biais et de pondérer l'échantillon. De fait, il a seulement été vérifié qu'il y avait suffisamment d'enquêtés dans chaque secteur statistique mais au sein de chaque secteur, il a seulement été demandé aux enquêteurs de varier les rues et les types de rues ainsi que de privilégier les endroits où les gens avaient du temps comme les wasserettes. Ceci ne constitue pas une garantie suffisante de représentativité de l'échantillon et biaise par conséquent les résultats tirés des traitements de ces données.

Pourtant, une enquête de qualité doit toucher les personnes de façon aléatoire, il en résulte que l'échantillon est sensé ressembler à la population d'intérêt. Or, on sait que certains profils de la population ont tendance à moins répondre aux enquêtes. Une stratégie souvent utilisée est celle de la « stratification de l'échantillon », c'est-à-dire qu'on détermine des caractéristiques des personnes enquêtées qu'on souhaite retrouver dans l'échantillon. Si on a une sous-représentation ou sur-représentation d'un certain type de personnes, on va alors pondérer les données – donner un poids à chaque enquêté – pour contrecarrer le biais. En l'espèce, aucune stratégie de ce type n'a été réalisée dans l'Observatoire des loyers. À titre d'exemple, dans l'enquête de l'Observatoire des Loyers, il y a 16 % des enquêtés qui déclare avoir un ou une concierge pour leur immeuble, ce qui paraît bien surestimé. De plus, le questionnaire utilisé laissait place à beaucoup d'ambiguïté notamment vis-à-vis des charges (eau, électricité, gaz, ascenseurs, etc.) alors même qu'il est essentiel de pouvoir les isoler du loyer pour réaliser les comparaisons.

Deux pistes de solutions sont en cours d'élaboration. Aux titres de chercheurs, nous participons à conseiller le gouvernement et l'administration dans ce sens. À court terme, l'Observatoire des loyers devrait revoir sa méthodologie au travers d'une enquête avec un questionnaire revu pour être plus court, plus clair et une méthode d'échantillon sérieuse avec plusieurs passages à la même adresse si la personne tirée au hasard ne répond pas et une méthode qui permet notamment de traiter les non-réponses. À moyen terme, il est planifié d'utiliser la banque des baux enregistrés. Ceci permettrait d'utiliser des données quasi exhaustives. Néanmoins, cette solution nécessite de revoir l'enregistrement et rendre obligatoires les champs utiles pour caractériser le logement (surface, nombre de chambre, etc.). Par ailleurs, il faut régler la question des fins de baux<sup>3</sup> et s'assurer que tous les baux soient bien enregistrés<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> D'abord, un bail dont la date est passée est automatiquement reconduit après un certain délai. Dès lors, un bail enregistré dont la date est dépassée peut soit avoir toujours cours soit avoir conduit à un nouveau bail (possiblement avec un nouveau locataire). Par ailleurs, un bail peut être rompu avant la fin de la date prévue. Il est possible que le propriétaire ait conclu un nouveau bail et qu'il n'en ait pas informé l'administration. Nous sommes donc devant une double inconnue vis-à-vis des baux en cours et des baux dépassés.

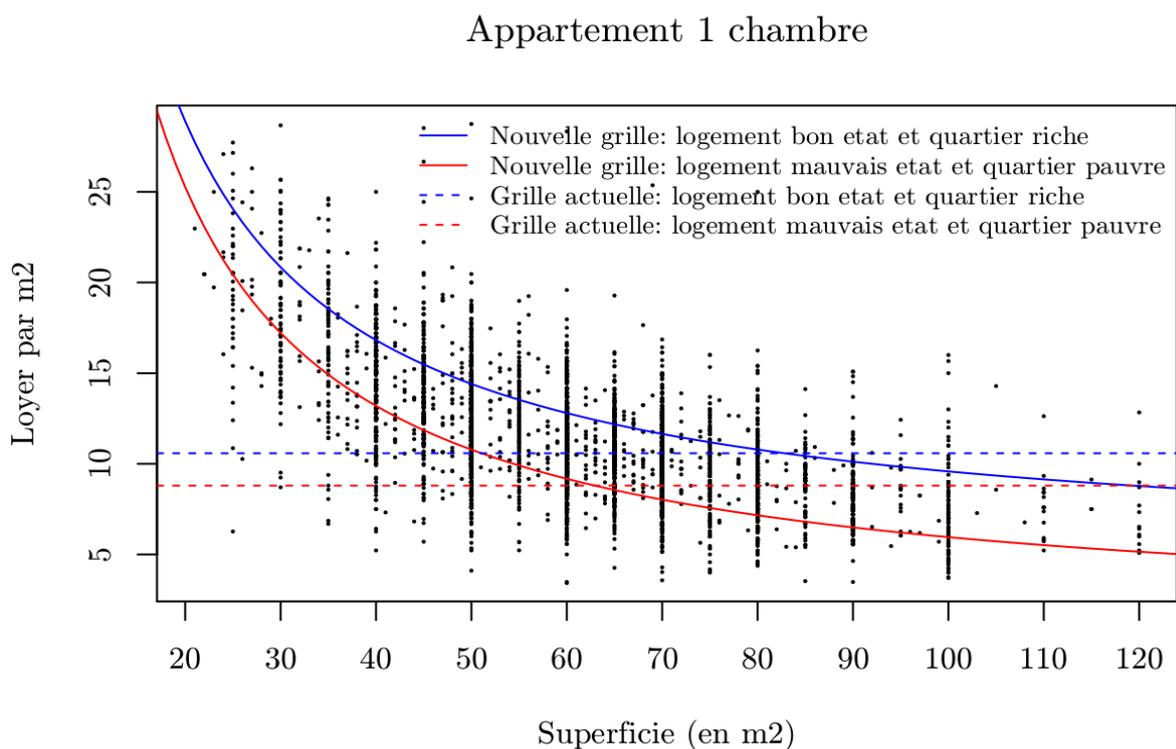
<sup>4</sup> Il y avait environ 170 000 baux enregistrés pour environ entre 310 000 et 350 000 logements loués à Bruxelles en 2020, soit environ la moitié.

## 2.2. D'une grille à des équations

En 2018, la région de Bruxelles-Capitale a adopté une grille des loyers pour déterminer les loyers de référence. Dans cette grille, l'influence de la surface sur le loyer était considérée comme entièrement prise en compte par le type de bien (studio, appartement ou maison) et le nombre de chambres. Une fois ces deux paramètres déterminés (en plus de l'état et de la localisation), la grille renseigne un loyer/m<sup>2</sup>. Cette méthode de détermination des loyers de référence a amené la grille à fortement sous-estimer les loyers des petits logements.

Par exemple, pour un appartement 1 chambre de 30 m<sup>2</sup> dans les Marolles construit avant 2000, avec du chauffage central, des vannes thermostatiques, sans double vitrage, ni jardin, ni cour, ni cave, ni grenier, ni garage et pour lequel on ne connaît pas le PEB, le loyer renseigné était d'environ 230€ (voir graphique 1). Alors que le loyer était censé être une photographie du marché mais il était évident qu'il était largement sous-estimé. Pour résoudre ce problème, le gouvernement avait lancé un appel d'offres destiné à des prestataires de recherche. Nous avons répondu à la mission et réalisé le nouveau modèle de fixation du loyer de référence qui a été publié en 2022.

La nouvelle méthode pour déterminer le loyer n'est plus une grille mais un système d'équation. Ceci permet de mieux tenir compte de la surface pour estimer le loyer.



Graphique 1 : Comparaison entre l'ancien et le nouveau système de loyer de référence.

Le modèle fonctionne en deux temps, d'abord une série de variables principales servent à déterminer un loyer/m<sup>2</sup> ensuite des aménités supplémentaires sont appliquées pour ajouter ou retirer des € au loyer estimé. Les variables principales sont le type de logement (appartement ou maison), le nombre de chambres, la surface, l'état du logement (approché par deux variables : construit avant ou après 2000 et présence/absence de double vitrage), l'environnement (estimé par un indice synthétique de difficulté de 2011, à l'échelle des secteurs statistiques). Les aménités supplémentaires tiennent compte de la présence de chauffage central, d'un système de régulation thermique, d'une 2ème salle de bain, d'un espace récréatif (jardin, terrasse ou balcon), d'un espace de rangement (cave ou grenier) et du PEB.

### **2.3. Une marge de contestation trop large restera ouverte aux propriétaires**

Un premier problème tient aux larges marges de contestation que le dispositif laissera, asymétriquement, aux propriétaires. Le modèle statistique d'estimation des loyers médians sur le marché ne peut en effet, faute de renseignements, prendre en compte qu'une partie des nombreux éléments pouvant conduire à des surcroûts de loyers. En particulier, l'état et la qualité du logement sont mal pris en compte. Les propriétaires pourront dès lors s'appuyer sur toutes les caractéristiques du logement non reprises dans le modèle mais théoriquement susceptibles de justifier un dépassement des valeurs de référence. Par exemple, le propriétaire d'un logement avec une belle vue, bien situé, tout juste repeint, avec du parquet ou des cheminées en marbre pourra justifier un loyer au-dessus de la référence.

L'Atelier Populaire d'Urbanisme de Fives à Lille fait état de plusieurs moyens pour contourner l'encadrement en France et faire gonfler le loyer de référence. Ils ont pu observer que des propriétaires augmentent le nombre de chambres avec des toutes petites pièces, prétextant un complément de loyer sur base de caractéristiques exceptionnelles non reprises dans le modèle, en gonflant les charges, ou en facturant des services (en particulier pour les entreprises de co-living).

Dans le cas contraire, il est très peu probable que les locataires payant un loyer non excessif selon les critères de la grille entament réellement des démarches de contestation pour faire valoir un « défaut de qualité substantiel » même bien réel. Dépourvus de toute référence pour en juger, ils auront en effet face à eux un propriétaire qui pourra, quant à lui, imposer les valeurs de la grille.

## **3. Évaluer le système de contestation des loyers sur base du loyer de référence**

### **3.1. Un loyer de référence pour lutter contre les effets de discriminations ?**

Ce type de système de loyer de référence n'a pas pour ambition de limiter le niveau général, mais de limiter les loyers qui dévièrent trop de la norme (Lind, 2001). Pour soutenir la mise en place d'un tel système à Bruxelles, il a été relayé, par plusieurs associations actives sur le logement, l'existence d'une relation inverse entre le loyer et le confort du logement sur le segment des logements en mauvais état (De Menten, 2018). En effet, l'Observatoire des loyers de 2015 (De Keersmaecker, 2016), faisait état dans un tableau (tableau 13, page 23) de loyers plus élevés pour les appartements 0, 1, 2 et 3 chambres ayant des mauvaises conditions de confort tandis que ceux avec des conditions moyennes avaient un loyer plus faible. Ceci suggérerait des formes de discrimination ou une forme de rente excessive liée à la pénurie sur le sous-segment délabré du marché locatif résidentiel.

À partir des données de l'Observatoire des loyers de 2017, 2018 et 2020, nous avons reproduit le tableau de 2015 en utilisant la question soumise aux enquêtés pour évaluer l'état général de leur logement<sup>5</sup>. Il ressort que la relation entre le loyer et l'état du logement suit la logique attendue : les logements en meilleur état sont en moyenne plus chers, ceci excepté pour quelques catégories de logements où les effectifs sont faibles dans l'échantillon.

En conclusion, le système de loyer de référence, outre le fait d'être construit pour ne pas toucher au niveau général des loyers, était censé contrer un effet de discrimination alors même que cet effet ne ressort pas de notre analyse des données de l'Observatoire des loyers.

### **3.2. Un risque de faire augmenter les petits loyers et ceux des ménages les plus pauvres aussi en dehors du système de contestation**

Ensuite, il convient de s'interroger non seulement sur le faible impact à attendre du dispositif, mais aussi sur ses éventuels effets pervers. Globalement, pour une même catégorie de logements, les ménages qui paient plus que le loyer de référence ne sont très probablement pas les mêmes que ceux qui paient moins. Parmi ces derniers, la proportion de ménages plus précarisés est probablement plus élevée. Ayant moins encore que les autres les moyens de payer un loyer trop élevé pour le type de logement qu'ils louent, ces ménages aux faibles revenus ont tendance soit à se rabattre sur des logements présentant des 'défauts' ou un mauvais état, caractéristiques souvent mal prises en compte par la grille (et donc difficiles à faire valoir, mais qui tendent actuellement à diminuer le loyer), soit à chercher longtemps pour trouver la « perle rare ».

À l'opposé, les ménages qui ont des plus hauts revenus pourront accepter des logements plus chers, en bon état selon des caractéristiques non prises en compte par la grille (belle vue, parquet, proximité d'équipements et services ...). Les données de l'Observatoire des loyers (2017, 2018 et 2020) confirment ces hypothèses puisque parmi les locataires enquêtés, il y a une surreprésentation des locataires avec des petits loyers et des plus petits revenus qui risque de voir le loyer augmenter et une surreprésentation des locataires avec des loyers plus importants et des revenus plus conséquents qui peuvent espérer des baisses de loyer.

Or, il est très probable que le dispositif ne contribuera pas seulement à baisser une partie des loyers jugés trop supérieurs à la médiane (probablement de plus de 20%), mais qu'il conduira également à relever une partie des loyers qui se trouvent en dessous. Pour les loyers relativement les plus faibles, il semble que la possibilité d'augmentation sera tout simplement intégrée au dispositif lui-même puisque selon le projet en cours d'adoption les loyers pourront être qualifiés "d'abusivement bas" s'ils sont 30 % en dessous de la référence.

Pour les autres, la hausse du loyer pourra se faire également en dehors du système au gré des renouvellements de locataires – les hausses de loyers restent parfaitement autorisées en cas de changement de locataires, et dans une ville comme Bruxelles, plus de 10 % de la population déménage chaque année (voir illustration 1). En bref, l'alignement vers le loyer de référence, à la baisse et à la hausse, fera légèrement baisser les loyers des ménages qui en ont le moins besoin, et monter les loyers de ceux qui peuvent le moins le supporter.

---

<sup>5</sup>La méthodologie de M.-L. De Keersmaecker (2016) n'étant pas explicite et donc pas reproductible.

De : [REDACTED]  
Date: lun. 23 mai 2022 à 10:48  
Subject: [REDACTED]  
To: [REDACTED]  
Cc: [REDACTED]

Bonjour

Merci pour ton retour.

Ta proposition me semble équilibrée et je te marque dès lors mon accord.

Je vois sur le site loyers.brussels que le loyer de référence pour cet appartement serait entre 962.72 € et 1175.68 € hors charges.

Je vais dès lors le porter à 950.00 € + 50.00 € de provision de charges.

Belle journée à vous deux,  
[REDACTED]

Figure 1 : Mail envoyé à une locataire par son propriétaire qui justifie une augmentation de loyer sur base du loyer de référence (plus élevé que le loyer pratiqué) passant de 880€ à 950€.

### **3.3. La révision des loyers laissée à l'initiative individuelle**

Un premier problème tient au fait que les demandes de révision des loyers potentiellement abusifs seront laissées à l'initiative des locataires. On sait pourtant qu'une partie importante d'entre elles et d'entre eux, particulièrement les plus précaires, ne disposent pas des moyens nécessaires pour entamer de telles démarches que ce soit par manque d'information ou de formation, ou parce qu'ils leur semblent trop risqué de s'engager dans un rapport de force face à leur propriétaire où ils ont beaucoup à perdre et peu d'espoir de gagner. Les ajustements des loyers potentiellement trop élevés pourraient pourtant être effectués systématiquement, sans aucune démarche des locataires, sur la base des données (éventuellement enrichies) de la banque des baux. Ce serait alors au propriétaire qu'il reviendrait de prendre l'initiative d'une éventuelle contestation devant la commission paritaire.

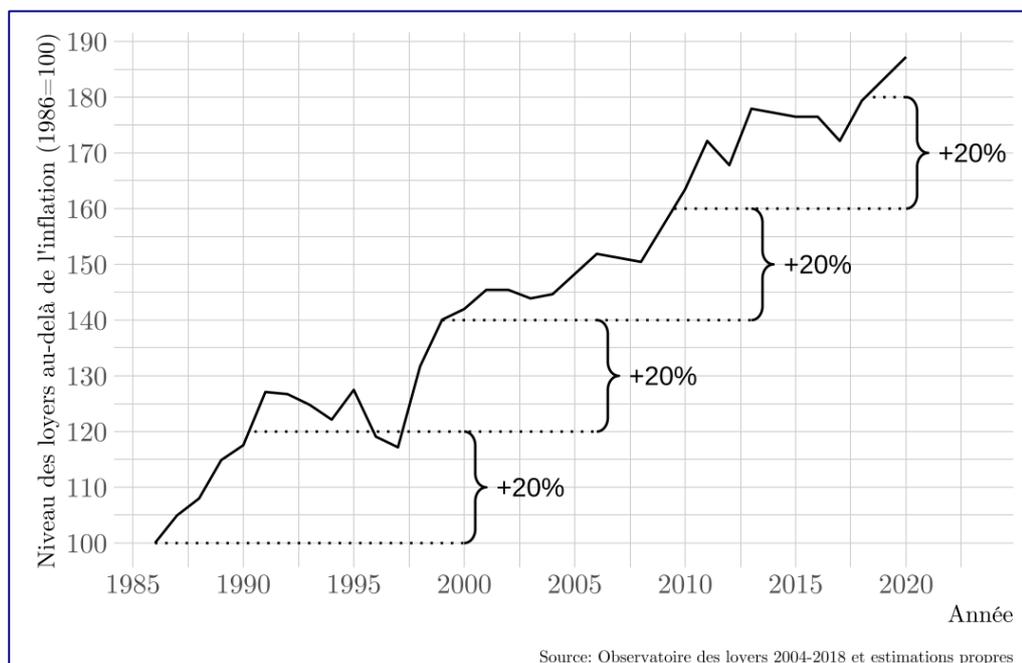
L'évaluation du système de la loi ALUR à Paris fait en effet état que très peu de dossiers ont été amenés à la commission de conciliation et quasi autant pour des demandes de baisse que de hausse de loyers : « Entre 2015 et 2017 à Paris, la commission départementale de conciliation a été saisie de 535 cas, dont 187 demandes de baisse de loyer (à comparer avec près de 18 000 nouveaux loyers au-dessus du plafond selon nos estimations), 80 contestations d'un complément de loyer, 230 demandes de hausse de loyer au moment du renouvellement du bail par des bailleurs et 38 demandes de baisse du nouveau loyer à la même occasion par des locataires. » [(Malard et Poulhes, 2020, p.12)]

Plus récemment, une enquête de la CLCV<sup>6</sup> sur 1000 annonces récoltées à Paris en 2020 montre que 40 % des annonces ne respectent pas les plafonds imposés par la loi ELAN. À Lille, l'Atelier Populaire de Fives a également réalisé une enquête auprès de 313 annonces majoritairement publiées sur « Le bon coin ». Il ressort que 48,6 % d'entre elles ne respectent pas les montants prévus par l'encadrement.

### 3.4. Le marché comme référence : pas touche au niveau général des loyers

Le problème précédent n'est en réalité qu'une des facettes du problème sans doute de loin le plus important. On l'a dit : le modèle statistique, pour déterminer les loyers de référence, ne fait qu'estimer la médiane des loyers observés. C'est donc le marché qui est pris de manière fétichisée comme référence pour l'estimation des 'justes' loyers. Dans ces conditions, le niveau général des loyers ne peut jamais, par définition, être considéré comme excessif. L'ambition se borne à réduire les écarts autour de ce niveau, sans le remettre lui-même en cause, aussi élevé soit-il.

Cette approche soulève pourtant de graves difficultés. Tout d'abord, pourquoi le marché conduirait-il à des niveaux justes, puisqu'on reconnaît par ailleurs qu'il conduit à des écarts qui ne le sont pas ? Pourquoi le marché serait-il juste en 2020 alors même qu'après plus d'une décennie de hausse, il atteint (avec une hausse de plus de 20 % hors index, cf. Figure 1) un niveau moyen qui aurait été considéré comme abusif sur la base du marché de 2009 ? Ne serait-ce pas plutôt cette année-là qu'il faudrait prendre comme base ? Ou plutôt le marché de 1997, puisque considérés selon cette référence plus ancienne, les loyers moyens de 2009 sont eux-mêmes abusifs ? Etc. De fait, les loyers ont augmenté de plus de 80 % au-delà de l'inflation entre 1986 et 2020.



Graphique 2 : Évolution des loyers au-delà de l'inflation depuis 1986 à Bruxelles.

<sup>6</sup><https://www.clcv.org/communiqués-de-presse/encadrement-des-loyers-paris-en-2020-halte-limpunité-des-40-de-bailleurs>

En pratique, il a été observé que le système français a peu d'effet sur les loyers. Le rapport du service de données et statistiques du Ministère de la Transition écologique et solidaire (Malard et Poulhes, 2020) relève que les propriétaires ont effectivement intégré la mesure mais en faible proportion : « environ 20 % des loyers se situent au-dessus des plafonds après août 2015. En comparant ces loyers avec ceux des baux signés juste avant l'encadrement, on estime que le pourcentage de dépassement aurait été de 25 % en l'absence d'encadrement. La mise en place du dispositif aurait donc fait diminuer le taux de dépassement de 5 points de pourcentage. » [p 6.]

Par ailleurs, l'évaluation montre que le niveau général des loyers n'a pas été influencé par l'introduction de la loi ALUR tandis que le niveau des loyers des petits logements a baissé de 3 % [p.6] (soit 15 €/mois pour un loyer mensuel de 500 €). Cette baisse pour les petits logements est expliquée par les auteurs par une surestimation des loyers des petits logements dans le calcul de la référence de manière similaire à ce qu'on avait à Bruxelles : « le dispositif d'encadrement est distorsif car le calcul des plafonds est distinct par nombre de pièces mais ne tient pas compte du fait que des logements disposant du même nombre de pièces peuvent avoir des surfaces très différentes. » [p.6]

## Conclusion

Le système de loyer de référence a pour objectif de s'attaquer aux loyers caractérisés comme « abusifs », ceux qui dévièrent trop de la norme, le marché étant défini comme la norme. Cet objectif semble peu ambitieux vu l'importance des problèmes sociaux liés aux loyers élevés. Les expériences dans les villes françaises suggèrent que ce type de mécanisme aura très peu d'effet sur le niveau général des loyers.

De surcroît, la révision est laissée à l'initiative individuelle alors que les locataires sont dans une position générale défavorable et des marges de contestation importantes sont laissées à cause des caractéristiques non ou mal prises en compte dans le modèle.

Enfin, il y a des risques pour que les loyers qui aujourd'hui sont en dessous du modèle se voient augmenter également en dehors du système de contestation prévu – procédure devant commission paritaire locative – simplement avec un nouveau bail parce que les propriétaires vont voir que les loyers qu'ils demandent sont en-dessous du loyer de référence. Les données de l'Observatoire des loyers suggèrent que ce sont surtout les ménages avec des hauts loyers et des plus hauts revenus qui peuvent espérer des baisses de loyers tandis que les locataires avec des plus petits loyers et des plus petits revenus risqueraient davantage de voir leur loyer augmenter à cause du loyer de référence.

Pour rendre le système plus effectif, il nous semble que d'une part, le loyer de référence devrait être fixé en dessous du prix du marché et que d'autre part, il s'agirait de décharger les locataires de la responsabilité d'entreprendre les démarches de contestation du loyer – contre leur propriétaire – par la mise en place d'un organisme public chargé de vérifier la conformité des loyers vis-à-vis du loyer de référence et uniquement pour les faire baisser.

L'ampleur de la situation sociale liée à ces loyers si élevés appelle à notre sens à également réfléchir en dehors du système de référence. Les loyers constituent un transfert financier massif des ménages

plus pauvres vers des ménages plus riches alors que le profil de bailleur à Bruxelles est caractérisé par une faible proportion de logements détenus par des bailleurs pauvres.

De plus, l'analyse de la rente moyenne est évaluée à environ 50 % du loyer. Ceci suggère qu'il y a des opportunités pour renforcer la fiscalité immobilière et redistribuer les loyers. Ceci ne peut se faire sans geler les loyers au risque de faire porter la charge de la fiscalité par les locataires. Vu l'énorme déconnexion entre les loyers et les revenus cadastraux – la base utilisée pour la fiscalité immobilière et sensés correspondre aux potentiels revenu location – à cause de l'absence de péréquation depuis 1980 (sur les données de 1975), une des chantiers prioritaires devrait être de faire correspondre les loyers réellement perçus et les revenus cadastraux.

## Bibliographie

- De Keersmaecker, Marie Laurence. (2016) Observatoire des loyers. *Enquête 2015*.
- De Menten, T. (2018). Loyers négociés ! Fourmilières, Septembre-Octobre 2018. Équipes Populaires.
- Lennert, Moritz, Marissal, Pierre, Perilleux, Hugo, Strale, Mathieu. (2020) Actualisation de la grille indicative de référence des loyers en Région de Bruxelles-Capitale : Rapport final méthodologique.
- Lind, Hans. (2001) Rent regulation : A conceptual and comparative analysis. *European Journal of Housing Policy*, vol. 1, n°1, p. 41-57.
- Malard, Louis ; Poulhes, Mathilde. (2020) Encadrement des loyers à Paris : les logements à petites pièces plus contraints que les autres. *Economie prévision*, 2020, 217.1: 1-41. <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/encadrement-des-loyers-paris-les-logements-petites-pieces-plus-contraints-que-les-autres>
- Perilleux, Hugo, Marissal, Pierre. (2021) En finir avec la grille des loyers ... et la rente locative ! Observatoire belge des inégalités.
- Perilleux, Hugo, Marissal, Pierre, Strale, Mathieu. (2021) Grille des loyers 2021 : Données 2017-2018-2020 - proposition d'une nouvelle grille.