Bruxelles, le 4 septembre 2025

Bruxelles : Le droit au logement n'est pas à vendre

En tant qu'association qui défend le droit au logement pour toutes et tous à Bruxelles et rassemblant plus de 60 associations actives sur ce sujet, nous nous alarmons des attaques, de plus en plus fréquentes et virulentes, contre toutes les avancées en matière de régulation des loyers, dont la dernière en date dans les pages de L'Echo du 2 septembre : "Le logement bruxellois menacé par une régulation mal calibrée."

Les arguments avancés par le secteur immobilier sont toujours les mêmes : d'une part, la grille des loyers qui sert d'outil de régulation ne serait pas représentative du marché, et d'autre part, contrôler le marché locatif constituerait un risque majeur de désinvestissement locatif, accentuant la pénurie de logements abordables. Au-delà des suppositions et effets d'annonce, nous souhaitons rappeler quelques éléments importants.

Tout d'abord, et bien que nous nous soyons réjouis de son adoption en avril dernier, il nous semble important de relativiser la portée de l'ordonnance interdisant les loyers abusifs, en rappelant que le loyer présumé abusif est celui qui dépasse déjà de 20% le loyer de référence du marché et que des éléments de confort peuvent être invoqués par les propriétaires pour justifier un loyer plus élevé encore. L'ordonnance vise donc bien exclusivement les abus et pas le niveau général des loyers et ne s'attaque qu'aux logements du segment modeste et pas à l'ensemble du parc.

Ensuite, comme l'a rappelé l'économiste Hugo Périlleux à la commission logement du parlement bruxellois en mars dernier,[1] les critiques concernant la justesse de la grille sont également infondées. Les échantillons de loyers utilisés et la manière dont ils sont construits, sont représentatifs sur le plan statistique.

A l'argument qui dit que les données sur lesquelles la grille repose sont obsolètes, on peut répondre que la grille, adoptée en 2020 - sur base des prix d'un marché déjà excessif - est indexée chaque année (même lorsque l'inflation atteignait des records au moment de la crise énergétique) et le marché n'a pas, depuis lors, évolué au-delà de l'inflation.[2] Augmenter en permanence les taux de la grille, comme souhaité par le secteur immobilier, va à l'encontre de sa raison d'être : cela ne ferait que cautionner l'augmentation injustifiée des prix des loyers, au lieu de les stabiliser.

[1] Voir l'audition d'Hugo Périlleux à la Commission logement du Parlement bruxellois du 27 mars 2025 : https://www.youtube.com/watch?v=LXZa3QM2cIs&list=PLQ3uOzWd9MNzQNEW2c8cnYeltEfLTt5IO&index=11.

[2] *Ibid*.

La grille actuelle offre des balises là où régnait avant mai 2025 une absence totale de limites, permettant toutes les dérives. Ses imperfections actuelles – la mauvaise prise en compte des faibles PEB par exemple – doivent être améliorées, mais n'invalident pas cet outil.

En outre, nous ne partageons pas la vision alarmiste de secteur immobilier selon laquelle ce nouvel instrument amènerait à un désinvestissement massif, dans la mesure où comme déjà évoqué, il ne vise que ceux et celles qui abusent en exigeant des loyers bien supérieurs aux prix du marché. Les bailleurs qui proposent des loyers raisonnables n'ont aucune raison de s'inquiéter et d'abandonner un patrimoine qui reste toujours rentable.

Enfin, le secteur immobilier n'a de cesse de répéter qu'il faut continuer à encourager la production de logements neufs. La législation sur les loyers abusifs est perçue comme une entrave à la production qui risquerait de limiter l'offre disponible, et provoquerait une augmentation des prix.

Ce raisonnement, hérité d'une lecture simpliste de la loi de l'offre et de la demande, ne tient pas face à la complexité du marché locatif bruxellois.[3] Les chiffres officiels (Plan d'Urgence Logement notamment) ne soulèvent pas de pénurie majeure de logements dans la Capitale, mais constatent plutôt une crise de *l'accessibilité*.

On sait par exemple qu'il existe une inégalité dans la répartition de l'offre (suroccupation chez les ménages précaires, sous-occupation chez les plus nantis) ; ou que les nouveaux logements sont peu adaptés aux besoins réels de la population bruxelloise (trop petits, trop chers). Construire du neuf n'est en tout cas pas la panacée : même en grande quantité, cela aurait un effet marginal sur l'offre totale de logement, et a fortiori insignifiant sur les prix.

En revanche, un défi important pour les habitant·es de Bruxelles et le secteur immobilier/construction réside dans la rénovation (énergétique) du parc immobilier vétuste. Les autorités bruxelloises doivent prendre des initiatives pour éviter que cela n'entraîne une nouvelle forte augmentation des loyers et/ou des expulsions de locataires.

Il y en tout cas un point qui met tout le monde d'accord : les Bruxellois·es ont besoin de logements abordables. Mais nous doutons fortement que ce soient ces logements que les investisseurs sont prêts à fournir en masse. Les investisseurs privés n'ont aucun intérêt à construire du logement peu cher, et encore moins à voir baisser le prix moyen de l'immobilier sur le long terme. Aux côtés des personnes que nous accompagnons chaque jour dans leur recherche de logement, nous défendons une vision fondée sur la justice sociale. Le logement n'est pas une marchandise. C'est un droit fondamental.

[3] Voir à ce sujet l'excellent étude de l'ARAU qui résume tous ces enjeux : « Halte aux idées reçues : construire plus de logements ne fait pas baisser leurs prix ! » , Décembre 2024.