

# BRUXELLES : LE DROIT AU LOGEMENT N'EST PAS A VENDRE



*Voilà plus d'un an que Bruxelles est sans gouvernement. Cette situation d'instabilité politique pèse lourdement sur les secteurs du travail social, en particulier celui du logement, contraints d'avancer à l'aveugle sans budget clair ni direction politique stable. En attendant, des propositions politiques continuent d'être mises sur la table, pour le meilleur et pour le pire. Les déclarations de la droite politique et du secteur immobilier parues dans les médias ces dernières semaines, souvent fondées sur des données partielles ou incorrectes, constituent une menace réelle pour le droit au logement de milliers de Bruxellois-es.*

*En tant qu'associations membres du RBDH, nous tirons la sonnette d'alarme : alors que la tentation est forte, face à l'incertitude, de réclamer un gouvernement coûte que coûte, il nous semble essentiel de rappeler que tous les programmes ne se valent pas. Ainsi, la déclaration de politique régionale (DPR) présentée par le MR en mai dernier <sup>1</sup> s'inscrit à contre-courant des besoins réels de la population, remettant en cause des avancées majeures en matière de protection des locataires, d'encadrement des loyers et de lutte contre les expulsions.*

## **L'encadrement des loyers : une mesure équilibrée et nécessaire**

Nous nous sommes réjouis de l'adoption, en avril dernier, d'une ordonnance interdisant les loyers abusifs<sup>1</sup>. Cette avancée avait suscité l'opposition féroce de la droite au Parlement, et celle des représentants du secteur immobilier, qui ont annoncé l'introduction d'un recours en annulation de l'ordonnance devant la Cour Constitutionnelle. Les arguments avancés contre une régulation des loyers sont toujours les mêmes : risque de pénurie de logements du fait de la défiance des investisseurs,<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Le loyer abusif est un loyer qui dépasse de 20 % son loyer de référence (calculé via la grille des loyers bruxelloise) ou présente des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement.

<sup>2</sup> MR, « [Projet de Déclaration de politique régionale bruxelloise : législature 2024-2029](#) », 28 mai 2025. p.28

grille de référence – qui permet de déterminer le caractère abusif d'un loyer – non actualisée ou non représentative du marché<sup>3</sup>... Et ils ne reposent sur aucune base solide.

Tout d'abord, et bien que nous saluions cette avancée, il nous semble important de relativiser la portée de cette nouvelle ordonnance. La grille reste bel et bien indicative : l'ordonnance interdit de proposer un loyer abusif, dont la définition est une *présomption* d'abus - lequel doit encore être établi par la Commission paritaire locative ou le juge de paix. Ceux-ci pourront prendre en considération la présence d'éléments de confort, qui permet de s'écarter des loyers prescrits. Il n'y a donc aujourd'hui aucune atteinte disproportionnée à la libre fixation d'un loyer en soi.<sup>4</sup>

Ensuite, les déclarations du secteur (chute de 10% des mises en location depuis l'annonce de l'entrée en vigueur de la législation, 50% des loyers pour les biens nouvellement mis en location considérés comme abusifs selon la nouvelle ordonnance)<sup>5</sup> se basent sur des données récoltées par les agences immobilière et/ou Immoweb, c'est-à-dire portant des biens souvent plus qualitatifs, dans des quartiers plus aisés. Ces données ne sont donc pas représentatives de l'entièreté du marché locatif bruxellois, et, à tout le moins, ne peuvent servir seules à fonder des politiques publiques. Par ailleurs, évoquer des études menées dans d'autres villes n'est pas suffisant pour tirer des conclusions définitives concernant Bruxelles : un marché n'est pas l'autre, et un grand nombre de facteurs contextuels jouent un rôle dans la fixation des prix du logement. Analyser le moindre soubresaut du marché comme une tendance structurelle (en établissant, par exemple, un lien causal direct entre la nouvelle ordonnance et une rétraction du marché locatif), est simplement fallacieux d'un point de vue méthodologique.

Enfin, comme l'a rappelé l'économiste Hugo Périlleux à la Commission logement en mars dernier,<sup>6</sup> les critiques concernant la représentativité de la grille sont infondées d'un point de vue statistique. Quant à l'argument qui dit que les données sur lesquelles elle repose sont obsolètes, il est à écarter lui aussi : la grille, adoptée en 2020, avait déjà à l'époque absorbé les excès du marché (c'est-à-dire une augmentation d'environ 20% hors inflation tous les 10 ans). Elle est indexée chaque année, or le marché n'a pas, depuis lors, évolué au-delà de l'inflation.<sup>7</sup> Augmenter en permanence les taux de la grille va à l'encontre de sa raison d'être : cela ne ferait que cautionner l'augmentation injustifiée des prix des loyers, au lieu de les stabiliser.

---

<sup>3</sup> SNPC, « [Le SNPC et 6 acteurs du monde de l'immobilier vont saisir la Cour constitutionnelle pour s'opposer à l'encadrement des loyers](#) », 18 juin 2025.

<sup>4</sup> Ainsi, il est fort à parier que nombre des biens parmi les 50% considérés comme ayant un loyer abusif comportent de éléments de confort, qu'il appartiendra au juge de prendre en compte pour écarter la présomption de loyer abusif.

<sup>5</sup> SNPC, *op.cit.*

<sup>6</sup> 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=PLQ3uOzWd9MNzQNEW2c8cnYeltEflTt5lO&index=11>.

<sup>7</sup> *Ibid.*

## Une offre adaptée à la demande des habitant.es

Un autre argument, récurrent, sur lequel s'appuie le programme du MR est l'idée selon laquelle augmenter l'offre de logements ferait mécaniquement baisser les loyers.<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup> Comme l'analyse le Plan d'Urgence Logement 2020-2024, « le problème n'est pas le manque de logements disponibles mais l'inaccessibilité grandissante à ces logements pour une partie de plus en plus importante de la population. »<sup>10</sup> Outre la difficulté de collecter des données suffisamment solides pour comparer l'offre et la demande en termes purement chiffrés, on sait ainsi 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).<sup>11</sup>

Par ailleurs, 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.<sup>12</sup> Enfin, les nouvelles constructions ne représentent qu'une partie infime du stock total de logements (environ 0,66% au rythme de construction actuel de 4000 unités par an):<sup>13</sup> concentrer les efforts sur ce segment infime afin de tenter d'influencer l'ensemble du marché immobilier semble donc illusoire. Dans les faits, il a été prouvé qu'augmenter l'offre ne fait pas diminuer les prix de manière conséquente – mais exercerait en revanche une pression à la hausse sur le prix du foncier, non extensible lui.<sup>14</sup>

---

<sup>8</sup> MR, *op.cit.* p. 26.

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Bruxelles logement, [Plan d'Urgence Logement 2020-2024](#), p.6.

<sup>11</sup> Voir ARAU, *op.cit.* qui cite de nombreuses sources à ce sujet.

<sup>12</sup> Bruxelles en Mouvement, « [Ce que la promotion immobilière fait aux habitant.es de Bruxelles](#) », décembre 2021. Quand on parle de logement il existe non pas une, mais deux demandes inconciliables : celle des habitant.es à se loger à prix décent, et celles des investisseurs maximiser le rendement sur leurs investissements.

<sup>13</sup> ARAU, *op.cit.* p.14.

<sup>14</sup> *Ibid.*

## Une politique qui pénalise les plus vulnérables

Le programme du MR annonce une volonté de « retenir et d’attirer la classe moyenne » à Bruxelles, y compris à travers la politique de logement. Mais en dehors de la baisse des droits d’enregistrement, les mesures semblent plutôt axées sur la diminution des droits des publics les plus précarisés.

- La possibilité pour des propriétaires d’expulser un locataire qui aurait introduit une plainte pour logement insalubre pendant le traitement de sa demande – un comble de cynisme alors même que cette protection, qui cherche à encourager les locataires à porter plainte contre des propriétaires ne respectent pas leurs obligations légales, venait tout juste d’être adoptée par la majorité sortante.
- Une réduction du délai d’expulsion à trois mois, alors qu’il a été démontré que l’allongement, à peine acté dans l’ordonnance expulsion de juin 2023, permet justement d’éviter des expulsions grâce à l’intervention des CPAS.<sup>15</sup>
- Un désinvestissement général du logement social, avec l’arrêt des projets de construction (sauf ceux déjà trop engagés, qui pourront être mis sur le marché privé pour les « amortir » pendant 5 ans), la hausse des loyers sociaux et le resserrement des conditions d’accès.

Sans pour autant aider la classe moyenne à accéder au logement, ce type de politique a plutôt pour effet de criminaliser la pauvreté et de déséquilibrer davantage le rapport de force entre locataires et propriétaires.

Nous ne le nions pas, les Bruxellois-es ont besoin de logements. Mais il ne s’agit pas des logements que les investisseurs sont prêts à fournir en masse. Dans un contexte de ressources limitées, nous devons nous méfier d’une politique qui présente le logement abordable – abordable pour qui, d’ailleurs ? – comme un nouveau produit sur le marché en compétition avec le logement social.<sup>16</sup> 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.

Cette analyse est produite et publiée avec l’aide de la Fédération Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, et de la Région de Bruxelles-Capitale, insertion par le logement.

Analyse RBDH – juin 2025



---

<sup>15</sup> BX1, « [La Région bruxelloise dresse un premier bilan de la réforme sur l’expulsion des locataires](#) » 28 mars 2025

<sup>16</sup> Voir à ce sujet l’intervention de Ruth Owen, présidente de la FEANTSA, à la Commission emploi et affaires sociales du Parlement européen le 25 juin 2025 : <https://control.eup.glcloud.eu/content-manager/content-page/20250625-1100-COMMITTEE-EMPL>