

BRUXELLES AVANCE DANS LA LUTTE CONTRE LES LOYERS ABUSIFS.

RETOUR SUR L'ADOPTION D'UNE MESURE CONTROVERSÉE.



Tous les voyants sont au rouge quand on évoque la question des loyers dans la Capitale. Les grandes villes européennes sont sous pression, Bruxelles ne fait évidemment pas exception. Dans les zones tendues, où la demande en logement abordable est aigue, les locataires sont soumis aux mêmes difficultés à se loger, aux mêmes risques d'exclusion. L'intervention des pouvoirs publics est devenue indispensable pour contenir le marché et garantir le droit constitutionnel à un logement décent et abordable. Quel est le contexte bruxellois qui oblige aujourd'hui le monde politique à agir ? Que fait-on à Bruxelles depuis 20 ans face à une situation qui n'a de cesse de se dégrader ? Quelles sont les mesures adoptées par les mandataires régionaux pour tenter de juguler les loyers et diminuer la pression qui pèse de façon insoutenable sur les locataires ?

1. Inégalités de revenus et loyers inabordables

Une majorité de locataires

Bruxelles est une ville de locataires (62%)¹. Une singularité qu'elle affiche tant par rapport aux deux régions voisines qu'à d'autres grandes agglomérations comme Anvers - proche par la taille de sa population - où on avoisine la parité locataires/propriétaires occupants. Même l'âge avançant, la location reste majoritaire parmi les Bruxellois.es.

La plupart habite un logement privé. 7% du parc de logements est social, 10% public². 9 locataires sur 10 occupent des logements soumis aux logiques du marché. En 20 ans, 3000 nouveaux logements sociaux ont été réceptionnés³. En 20 ans, 25000 personnes supplémentaires sont venues s'ajouter sur

¹ [Institut bruxellois de Statistique et d'analyses sur base des résultats du census de 2021.](#)

² [Statistiques 2023 de la SLRB](#) et calculs propres pour les autres logements publics à partir des données des opérateurs locaux et régionaux (communes, CPAS, Fonds du logement) et du monitoring des projets de logements publics à Bruxelles.

³ Entre 2005 et 2024, ce sont 3570 logements qui ont été réceptionnés par la SLRB, mais tous ne sont pas sociaux. Le SLRB produit/a produit des logements modérés et moyens.

les listes d'attente du logement social portant le total des candidat.es à plus de 50000 ménages,⁴ mais c'est la moitié de la population bruxelloise qui pourrait prétendre occuper un logement social sur base de ses ressources.

Un niveau de pauvreté élevé

Bruxelles se distingue de ses deux voisines par la faiblesse des revenus de ses habitant.es. Une personne sur trois vit sous le seuil de risque de pauvreté (8% en Flandre et 18% en Wallonie), soit avec moins de 1366€/mois pour un isolé et moins de 2868€/mois pour un couple avec deux enfants (2022). 20% des actif.ves (18-64 ans) bénéficient d'une allocation remplacement ou d'une aide sociale du CPAS, avec un glissement marqué, depuis plusieurs années, des bénéficiaires du système assurantiel de la Sécurité sociale vers les CPAS, principalement des exclu.es du chômage⁵. Une tendance qui devrait encore se renforcer sous l'impulsion du nouveau Gouvernement fédéral.

La précarisation des ainé.es bruxellois.es est aussi une réalité en marche. On note depuis plusieurs années une progression constante des bénéficiaires bruxellois.es de la GRAPA (Garantie de revenus aux personnes âgées), aide octroyée lorsque la pension légale est insuffisante pour atteindre les minimas, avec des valeurs largement supérieures aux moyennes nationales (4,9% contre 12,9% à Bruxelles en 2022)⁶.

La comparaison des revenus, des bailleurs et bailleuses qui louent à Bruxelles avec ceux des locataires, met en avant des différences de moyens flagrantes. 53% des locataires bruxellois disposent de ressources deux fois moins élevées que leurs propriétaires et cela, sans tenir compte du versement du loyer. Par ailleurs, les bailleurs et bailleuses sont majoritairement des actif.ves (âge médian : 54 ans) et non des retraité.es pour lesquels les loyers constitueraient un revenu à même de compenser la faiblesse des pensions⁷.

Des loyers non objectifs

Les locataires ont des conditions de revenus tendanciellement moins favorables que celles des bailleurs et bailleuses. Iels assument, en outre, sur le marché privé, des loyers qui, contrairement aux revenus du travail et aux allocations sociales, ne suivent pas (plus) l'indice-santé. Les chercheurs, qui ont travaillé sur les données de l'Observatoire des loyers, parlent de 20% d'augmentation hors inflation tous les 10 ans depuis les années 80 au moins et ce, jusqu'à 2020. On manque de données actualisées sur le niveau général des loyers ces dernières années⁸.

La dernière enquête bruxelloise sur les loyers date en effet de 2020, la dernière publication des résultats, de 2018. Depuis lors, il n'y a plus de monitoring public autour de l'évolution générale des loyers à Bruxelles. Une situation particulièrement dommageable car l'actualité sur les loyers est aujourd'hui accaparée par le secteur privé (les agences immobilières) dont les données ne reflètent

⁴ [Mémorandum de la SLRB, année 2024](#)

⁵ [Observatoire de la santé et du social Bruxelles \(2024\), baromètre 2023, Vivalis.brussels](#)

⁶ [FELE D., Les personnes âgées en région bruxelloise : aperçu de leur situation socio-sanitaire et de l'offre d'accueil et d'hébergement, Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale, COCOM, 2022](#)

⁷ [GHESQUIERE F., La structure de la propriété des logements en Wallonie et en Belgique, Regards statistiques n°8, IWEP](#)

⁸ [PERILLEUX H., MARISSAL P., En finir avec la grille des loyers... Et la rente locative ! Observatoire belge des inégalités, 20 septembre 2021](#)

qu'une part limitée de l'activité locative. Et on verra plus loin combien ces chiffres ont perturbé les discussions autour de la régulation des loyers.

En 2018, le loyer moyen sur le marché privé atteignait 739 euros, selon l'Observatoire régional des loyers. En indexant, on atteint aujourd'hui un montant théorique d'environ 900€. L'échantillon bruxellois interrogé lors de l'enquête EU-SILC 2024, enquête sur les revenus et conditions de vie des ménages européens, mène à un résultat moyen de 856€/mois, tout type de logements confondus et qu'elle que soit la date de conclusion du bail (loyer médian : 770€/mois)⁹.

Dans le segment bas de gamme des locations, là où la demande sociale est concentrée, l'observatoire des loyers constate une absence de relation entre le prix du loyer et l'état du logement. Des logements de (très) mauvaise qualité se louent à des prix proches de ceux de qualité moyenne. L'existence de loyers abusifs a pu ainsi être objectivée. C'est aussi dans ce segment-là que les prix évoluent le plus vite¹⁰. Les ménages à faibles revenus sont captifs de ces logements trop exigus, mal isolés, inconfortables voire insalubres et chers, faute de pouvoir trouver mieux. La discrimination dans l'accès au logement est une réalité qui a, elle aussi, été objectivée. L'origine des candidat.es et leur état de fortune (nature des revenus) sont les deux critères protégés les plus souvent bafoués¹¹.

Les augmentations de loyers interviennent surtout au moment du départ des locataires, lors de la conclusion d'un nouveau bail. La prédominance des baux de courte durée à Bruxelles - 84% des nouveaux baux signés en 2018 étaient inférieurs à 3 ans – participe de cette logique inflationniste, bien que les augmentations de loyers entre deux baux de courte durée soient interdites depuis 1997, mais sans aucune effectivité¹².

Des taux d'effort indécents

Ces augmentations partiellement arbitraires et illégales imposent des taux d'effort très élevés aux locataires modestes. Les ménages qui vont partie du premier décile de revenus (les 10% qui ont les revenus les plus bas) consacrent plus de 45% de leur budget aux dépenses du logement, le dernier décile moins de 10%. Il reste, aux plus pauvres, 9 euros par jour et par personne pour vivre¹³.

On rappellera que l'endettement des ménages concernent majoritairement des dettes de vie (67%), dont le poste premier est le logement justement et pas des crédits à la consommation¹⁴. Dans la plupart des cas, c'est la faiblesse des ressources plutôt que l'incapacité à gérer un budget qui mène au surendettement. Les montants excessifs des loyers déstabilisent les budgets limités et créent la dette.

⁹ Données non publiées qui nous ont été transmises par l'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale

¹⁰ [Parlement bruxellois, Commission du logement du 20 mars 2025, audition du RBDH de l'asbl loyers négociés, 2h46'](#).

¹¹ [Verhaeghe, P.P. \(dir.\), DISCRIMIBRUX. Discrimination sur le marché locatif privé de la Région de Bruxelles-Capitale, Université de Gand, 2017 ;](#)

[Verhaeghe P.P. Mastari L., Mystery shopping bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2018 ;](#)

[Verhaeghe, P.P., Dumon, M., Discrimibrux 2019.](#)

¹² Le locataire entrant.e ne connaît pas le loyer antérieur pour exercer un contrôle quelconque sur le prix. Depuis novembre 2024, les propriétaires sont obligé.es d'informer les candidat.es sur le loyer précédemment appliqué et ce, dès le stade précontractuel. ([Article 217 du Code bruxellois du logement](#)).

¹³ Tous les loyers confondus, dont les loyers sociaux et pas seulement ceux du marché privé. Le taux d'effort des plus pauvres sur le marché privé exclusivement dépasse certainement les 45%.

Ibid., baromètre social 2023

¹⁴ [ENGLERT M., La problématique de du surendettement en région bruxelloise, conséquence et facteur aggravant de situations de pauvreté, Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale, COCOM, 2020](#)

En justice de paix, les jugements d'expulsion sont presque toujours motivés par un arriéré de loyers (dans plus de 80% des affaires)¹⁵, mais le caractère potentiellement abusif du loyer réclamé n'est que très exceptionnellement interrogé par le magistrat.e.

De leur côté, les propriétaires bailleurs bénéficient d'une fiscalité avantageuse, par rapport à celle qui pèse sur les revenus du travail. L'impôt sur les personnes physiques et le précompte immobilier régional représentent ensemble environ 25% du revenu locatif¹⁶, alors que le travail peut être imposé jusqu'à 50%. L'effort fiscal est faible alors que les bailleurs et bailleuses appartiennent pourtant aux classes de revenus supérieurs. Ajoutons que les loyers ne sont pas taxés à leur valeur réelle, mais sur base d'une valeur fictive, à savoir le revenu cadastral, daté et non actualisé, sans correspondance avec les loyers perçus. Cette déconnection n'incite pas à la modération des loyers.

On terminera, en appuyant sur les risques que fait courir la rénovation énergétique des logements, imposée au niveau européen, sur les loyers. En l'absence de régulation publique, les prix du marché risquent d'exploser et d'entraîner un nombre dramatique de "réno-victions". C'est aux pouvoirs publics à dire de quelle façon ces loyers devraient pouvoir évoluer et non au marché qui n'a rien de vertueux.

2. Régulation des loyers : plus de 20 ans d'attente

Les débats sur la nécessité d'une intervention publique, sur les loyers du marché, ont plusieurs décennies déjà. On évoquait, dès le début des années 2000, le besoin impérieux d'objectivation des loyers et la création d'un organe paritaire, destiné à recevoir les plaintes des locataires et à concilier sur la hauteur du loyer.

Entre 2005 et 2007, le Gouvernement fédéral a initié et soutenu des expériences-pilote de commissions paritaires locatives à Gand, Bruxelles et Charleroi. Ces commissions, composées de représentant.es des bailleurs et des locataires étaient chargées d'élaborer des grilles indicatives de loyers et d'organiser une médiation extrajudiciaire en matière de conflit locatif¹⁷.

Si la dynamique "partenariale" entre des acteurs que tout oppose a mis du temps à se mettre en place à Bruxelles, elle n'aura de toute façon pas eu l'occasion d'être affinée, ni pérennisée. L'expérience n'est pas reconduite. La sixième réforme de l'Etat est déjà en marche. La loi sur le bail et donc la compétence sur les loyers doit être transférée aux Régions. Le Fédéral passe la main en 2014, mais il faudra encore attendre 2018 pour une régionalisation effective à Bruxelles. L'encadrement des loyers est un projet politique qui divise la droite politique et la gauche, mais également le Nord et le Sud du pays.

En 2007, la matière du bail connaît des évolutions intéressantes qui, sans toucher directement aux loyers, cherchent à mieux encadrer des relations locatives déséquilibrées : obligation d'affichage des

¹⁵ Godart P., Swyngedouw E., Van Criekingen M., Van Heur B., *Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?*, Brussels Studies, Collection générale, n° 176, 2023

¹⁶ PERILLEUX H., *Fonctionnement et ampleur de la taxation des loyers à Bruxelles*, Contribution rédigée dans le cadre de la conférence organisée par le RBDH, le 5 septembre 2023, sur la fiscalité immobilière.

¹⁷ BERNARD N., DAWANCE T., LEMAIRE L., "La médiation à l'œuvre dans les commissions paritaires locatives : un irremplaçable outil (avorté) de proximité entre bailleurs et locataires", In : *Ville et Proximité*, Presses universitaires Saint Louis Bruxelles, pp.211-230

prix au moment de la mise en location, révision de la garantie locative entre autres, avec pour conséquence un allègement bienvenu pour les locataires (l'équivalent de deux mois de loyer maximum dans la plupart des cas, plutôt que trois mois).

L'enregistrement du bail fait partie des nouvelles obligations de 2007 qui incombent aux bailleurs et bailleuses. Le législateur fédéral y voit l'opportunité d'améliorer la connaissance sur les loyers¹⁸. Cette base de données, imparfaite et incomplète, ne fera jamais l'objet d'aucune exploitation du côté fédéral.

La réforme institutionnelle de 2001 transfère aux Régions des compétences en matière fiscale¹⁹. Sur le précompte immobilier, les Régions sont désormais habilitées à fixer les taux, les exonérations et même à revoir la base d'imposition. Une grille des loyers pourrait théoriquement remplacer le revenu cadastral comme base d'imposition.

L'accord de Gouvernement régional de 2009 prévoit pour la première fois que : "Des grilles de référence de loyers par quartier seront établies après consultation des représentants des locataires, propriétaires et des partenaires sociaux. Dès à présent et dans la perspective de la régionalisation de la compétence sur la réglementation des loyers, le Gouvernement préparera le cadre législatif et réglementaire permettant de valider ces grilles [...] Seront étudiés, en fonction des disponibilités budgétaires, des incitants notamment fiscaux favorisant les propriétaires qui coopèrent aux objectifs sociaux et environnementaux du Gouvernement."²⁰

Une grille est adoptée par le Gouvernement en 2012. Elle doit servir à préparer un encadrement des loyers par voie fiscale, en réduisant le précompte immobilier des propriétaires de logements aux loyers inférieurs aux valeurs de la grille. Cet objectif sera finalement abandonné, les contreparties fiscales à la modération des loyers (conditionnées aux moyens budgétaires limités de la Région) étant jugées insuffisantes pour convaincre les propriétaires. La grille des loyers ne sera pas rendue publique.

Le temps passe. La pression associative sur les mandataires politiques est maximale ; l'encadrement des loyers ne peut plus être repoussé. La grille des loyers n'est qu'une première étape dans le processus de régulation et elle se fait toujours attendre. Elle doit servir de référentiel à un dispositif dont il faut encore dire politiquement s'il sera normatif ou pas.

L'accord de Gouvernement de 2014 évoque une grille indicative, à usage informatif seulement, mais la réforme du bail qui a lieu en 2017, à la suite de la régionalisation de la compétence, laisse entrevoir d'autres possibilités.

En 2018, l'outil grille des loyers est mis en ligne pour les Bruxellois.es. Il s'agit de fourchettes de prix situées de part et d'autre d'un loyer médian (+10%, -10%). Celui-ci varie en fonction de caractéristiques reconnues statistiquement, comme intervenant dans la formation du loyer : nombre de chambres, superficie, état du logement (année de construction et double vitrage), localisation. La présence d'éléments de confort ou d'inconfort (garage, absence de thermostat, bonne PEB ou au contraire PEB médiocre...) majore le loyer de référence (forfaits) ou le réduit²¹.

¹⁸ BERNARD N., "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", In : Journal des Tribunaux, 2007, pp.513-523

¹⁹ Il s'agit des accords dits de la Saint-Polycarpe

²⁰ [Accord du Gouvernement régional 2009-2014](#)

²¹ [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017](#)

L'obligation de proposer un loyer raisonnable, qui avait fait son chemin parmi les parlementaires bruxelloise.es, ne figure pas dans le bail régionalisé. Il s'en est fallu de peu pourtant, mais les événements politiques du début de l'été 2017²² vont enterrer toute possibilité de compromis au sein de la majorité bruxelloise. Le caractère non contraignant de la grille est réaffirmé. Il n'empêche, l'idée de fixer un cadre normatif aux bailleurs n'est plus tabou.

En 2019, les partis qui composent la nouvelle majorité bruxelloise (PS, ECOLO, DéFI, GROEN, Vooruit et Open VLD) signent un accord qui prévoit explicitement de lutter contre les loyers abusifs. Il y a consensus entre la droite et la gauche sur la nécessité d'une action politique. La stratégie n'est cependant pas encore connue et les partis ne sont pas d'accord sur tout. Le Gouvernement va laisser au Parlement le soin de développer une proposition qui va aboutir à l'ordonnance de 2021 dont il est question dans la suite.

3. L'ordonnance "loyers abusifs"

Un compromis politique

Le 28 octobre 2021, le Parlement bruxellois adopte une ordonnance importante pour s'attaquer à la problématique des loyers *abusifs*. C'est bien sur les excès que les parlementaires ont choisi de légiférer, et pas sur le niveau général des loyers. En tout état de cause, il s'agit de plafonner les loyers, fixer une limite aux bailleurs qui n'en avaient aucune jusque-là.

Le texte de 2021²³ compte quatre éléments intéressants :

(1) Il reconnaît et définit la notion de loyer abusif. Est considéré comme abusif, le loyer qui dépasse de 20% le loyer de référence indiqué par la grille "indicative". Ainsi, seuls les bailleurs et bailleuses qui demandent 20% de plus que le marché sont concerné.es. Rappelons pourtant que les loyers ont décroché depuis des années de l'indice santé - la grille de référence a entériné ces augmentations spéculatives - le loyer du marché est abusif en soi.

Le loyer présumé abusif est aussi, au sens de l'ordonnance, celui d'un logement qui présente des défauts de qualité substantiels, et ce même si son loyer est dans les cordes. Ces défauts seront listés dans un arrêté, adopté quelques années plus tard, en janvier 2024²⁴.

A l'inverse, un bien qui présenterait des "éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement" n'est pas concerné par le dispositif. Son bailleur ou sa bailleuse peut dès lors justifier un loyer supérieur à 120% des valeurs de la grille. Pas de liste arrêtée ici.

(2) Ensuite, le texte interdit aux bailleurs et aux bailleuses de pratiquer un loyer abusif. Cet article donne une dimension contraignante à la grille, elle ne sert plus exclusivement à informer les parties des habitudes du marché.

²² [Le CDH quitte les gouvernements régionaux : pourquoi le parti de Benoît Lutgen a décidé de lâcher le PS, BX1, 19 juin 2017](#)

²³ [Ordonnance du 28/10/2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs](#)

²⁴ [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/01/2024 établissant la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques visée à l'article 107/2 du Code bruxellois du logement](#)

(3) L'ordonnance de 2021 instaure également une commission paritaire locative (CPL) extrajudiciaire et gratuite, à Bruxelles. La CPL, composée de représentant.es des locataires et des bailleurs, a pour vocation de rendre des avis sur la justesse des loyers et de proposer une conciliation entre les parties le cas échéant²⁵.

(4) Enfin, l'ordonnance prévoit une action en révision auprès du juge de paix pour loyer abusif. L'avis de la CPL n'étant pas contraignant, le recours au juge s'avèrera incontournable lorsque le bailleur ou la bailleuse n'est pas prêt.e à concilier. Le juge pourra s'appuyer sur l'expertise de la CPL pour déterminer le montant de la réduction de loyer.

L'ordonnance n'est, pour autant, pas dénuée de critiques, la première tenant à la définition de ce qui est considéré comme abusif, la seconde portant sur l'action en révision.

Elle doit être portée par le.la locataire et n'est pas sans risque. En matière d'insalubrité, la crainte de perdre le logement (fermeture ou fin de bail en représailles) explique pourquoi peu de locataires osent signaler son mauvais état. Les mêmes craintes risquent de retenir les locataires de dénoncer des loyers abusifs.

Pour atténuer ces risques, le code du logement prévoit, depuis 2024, une protection contre le congé "représailles" à l'égard des locataires qui solliciteront la CPL. L'intention est importante mais le délai - la protection est limitée à 3 mois - est court.

L'ordonnance est le fruit d'une négociation politique difficile. Les oppositions gauche/droite sur un enjeu comme celui-ci ont nécessité des compromis en cascade. On regrettera que pour trouver consensus, la baisse de loyers consentie par la CPL ou par le juge soit limitée, rétroactivement à 4 mois. Un principe que l'on peine à comprendre - si l'abus est confirmé, il existe depuis la signature du bail - et qui risque de décourager les locataires à entamer une procédure. Mais il fallait tomber d'accord avec ceux qui craignaient pour la santé financière des "petit.es" propriétaires.

La grille-même est améliorable. Elle sanctionne mal les logements peu qualitatifs et de mauvaise PEB. Réviser les montants forfaitaires associés aux passoires énergétiques encouragerait les propriétaires à effectuer des travaux d'amélioration. Si le marché est incapable de régler la question du mal logement, les normes publiques doivent, elles, remplir cette fonction.

Mais le plus grand obstacle à la lutte contre les loyers abusifs tenait au fait que tous les articles de l'ordonnance de 2021 n'étaient pas entrés en vigueur à sa publication. La définition du loyer abusif et la commission paritaire locative oui ; mais l'interdiction de proposer un tel loyer et l'action en révision auprès du juge, non. Il faudra attendre près de 4 ans avant que le volet contraignant ne soit adopté.

De quoi limiter fortement le potentiel du dispositif. La CPL pouvait concilier (en basant son argumentaire sur la définition du loyer abusif). Son avis est non contraignant et pratiquer un loyer abusif n'était pas encore interdit. Difficile d'envisager plus à l'égard des bailleurs moins collaboratifs alors.

De même, lorsque un.e locataire était assigné.e en justice pour arriérés de loyers, iel ne pouvait pas faire valoir l'existence d'un loyer abusif. L'entrée en vigueur des articles contraignants changera la

²⁵ [Commission Paritaire Locative | Région de Bruxelles-Capitale](#) . La CPL a rendu ses premiers avis, ils sont disponibles sur cette page.

donne, les locataires pourront alors, en défense, solliciter le juge sur le caractère raisonnable du loyer, et envisager une révision à la baisse des arriérés.

Des désaccords persistants

L'ordonnance d'octobre 2021 habilitait le Gouvernement à fixer une date d'entrée en vigueur ultérieure pour les articles concernés, les articles "8 à 13". Quand ? Lorsque la grille de référence, socle du dispositif, serait suffisamment fiable et représentative aux yeux de tous les partis, de DÉFI et de l'Open VLD singulièrement. Il y a un enjeu capital autour de la fixation de la hauteur du loyer de référence : plus il est élevé, moins le nombre de baux potentiellement abusif sera, lui, élevé, et inversement. Ces partis estiment que les valeurs de la grille qui sont trop basses (mais pas que les loyers pratiqués par le marché sont trop élevés). Il fallait donc, de leur point de vue, réévaluer la grille pour épouser mieux les dynamiques du marché.

DÉFI exige qu'elle soit définie sur base d'un échantillon correspondant à 10% de l'ensemble des loyers, soit sur 30 000 baux. La grille, en vigueur à ce jour, est basée sur un échantillon de 15 000 baux (données des enquêtes 2017, 2018 et 2020). Un effort important a été fourni sous la législature sortante pour corriger la grille 2018 et la rendre plus fiable : l'échantillon a été étoffé et la méthodologie affinée²⁶. Des avancées jugées toujours insuffisantes.

D'autant que les chiffres rendus publics par le secteur immobilier privé sèment le doute. A entendre FEDERIA, le loyer moyen à Bruxelles en 2024 se situerait très largement au-dessus des moyennes de la grille. Ce qui amène les représentant.es des propriétaires et les partis qui les soutiennent à conclure encore et toujours au manque de fiabilité de la référence par rapport au marché. Rappelons que FEDERIA ne connaît que les loyers des baux conclus par l'intermédiaire d'une agence immobilière (en 2024). Des contrats récents, pour des logements qualitatifs et dont la géographie est très probablement sélective²⁷.

Selon l'équipe de chercheur.ses qui a composé la grille "Ben Hamou", la représentativité ne dépend pas exclusivement de la taille de l'échantillon, mais aussi et surtout de sa qualité. Elle a proposé une méthodologie renouvelée pour les prochaines enquêtes sur les loyers.

Le Gouvernement sortant a fait un autre choix pour disposer de données, celui des baux enregistrés. Bruxelles a créé son propre enregistrement (ordonnance du 25 avril 2024)²⁸, abrogeant l'enregistrement fédéral²⁹. A partir du 1er janvier 2025, les propriétaires qui concluent des baux pour des biens situés à Bruxelles doivent enregistrer les contrats auprès de l'administration régionale. Les indicateurs de la grille, susceptibles de faire varier les prix, doivent y être référencés.

L'objectif du Gouvernement était donc de profiter de cette base de données administratives pour alimenter la grille des loyers, plutôt que de poursuivre les enquêtes, jugées coûteuses.

²⁶ La grille Fremault sous-estimait les loyers des logements de petite taille et surévaluait ceux des logements de grande taille. Pour corriger cet écueil, la grille "Ben Hamou" fonctionne par un système d'équations. Cf. [PERILLEUX H., Inefficacité et effets pervers du système de grille des loyers à Bruxelles, janvier 2023](#)

²⁷ [Commission du logement du 27/03/2025](#), audition d'H. PERILLEUX et [Commission du logement du 20/03/2025](#), audition de T. DE MENTEN

²⁸ [Ordonnance du 25 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation](#)

²⁹ Contre l'avis du fédéral, qui a introduit une requête en annulation auprès de la cour constitutionnelle. Cf. L'Echo, [Pas d'accord entre le Fédéral et Bruxelles sur l'enregistrement régional du bail, 16 avril 2024](#)

Certes, à terme, les baux enregistrés affineront la connaissance des réalités locatives bruxelloises. Pour autant, les loyers des nouveaux baux ne donneront jamais qu'une information très partielle. L'enregistrement régional ne concerne que les baux conclus à partir du 1er janvier 2025 sans effet rétroactif. Ils sont inévitablement plus élevés que ceux vieux de plusieurs années, de quoi provoquer l'inflation des valeurs de la grille. Les enquêtes régulières de terrain restent très précieuses.

Si DéFI et d'autres partis de centre-droit ou de droite conditionnaient l'interdiction de pratiquer un loyer abusif à une grille beaucoup plus proche des valeurs auxquelles les logements se louent aujourd'hui, l'ordonnance et la notion de loyer abusif ne sont pas réservées aux nouveaux et nouvelles emménagé.es. Tous.tes les locataires doivent pouvoir faire valoir leur droit à un logement abordable, quelle que soit la date de signature de leur contrat de bail. Or, si les loyers de référence évoluent vers les prix du marché 2025, il est fort probable que peu de baux antérieurs ne les surpassent pas de 20%... de quoi affaiblir la portée du dispositif.

Sortir de l'impasse

Entre octobre 2021 et juin 2024, la condition imposée par DéFI n'a pas été rencontrée. Les articles 8 à 13 n'ont pas pu être votés par la majorité sortante, celle qui avait pu s'entendre sur les principes de l'ordonnance.

A l'heure d'écrire ses lignes, nous ne sommes pas encore fixé.es sur la composition de la prochaine équipe gouvernementale bruxelloise. Elle sera plus à droite que la précédente, c'est une certitude. Elle sera également plus à droite que le Parlement, compte tenu des exclusives et équilibres linguistiques.

C'est fort de ce constat et pour ne pas prendre le risque de voir reportée encore, voire abandonnée, l'adoption des articles contraignants de l'ordonnance, que le PS³⁰ et ECOLO³¹, d'abord séparément puis conjointement, proposent d'avancer via initiative parlementaire - là où une majorité de gauche soutient le texte - sans attendre le Gouvernement. La nouvelle composition du Parlement permet une majorité de gauche, sans dépendre de DéFI ou de l'Open VLD. Il fallait aussi agir avant que le nouveau Gouvernement ne soit formé, au sein duquel le MR aura une place déterminante.

Leur proposition (cosignée par le PS, ECOLO, Groen, Vooruit, PTB et Team F. Ahidar) : faire entrer en vigueur les articles 8 à 13 de l'ordonnance à la date du 1er mai 2025. Elle est renvoyée en commission du logement fin janvier 2025, et fera l'objet de nombreux débats et auditions, avant une adoption en plénière le 4 avril 2025.

Les polémiques portées traditionnellement par les bailleurs et bailleuses y ont été dépliées. Les propriétaires et les partis qui défendent leurs intérêts continuent de soutenir que pour avancer sur l'abordabilité du logement, il faut surtout ne rien faire, si ce n'est continuer à produire et à encourager à produire. La loi de l'offre et de la demande fera le reste.

Les débats furent l'occasion de tenter de reporter l'entrée en vigueur du dispositif contraignant. DéFI et l'Open VLD proposent le 1er janvier 2027, estimant ainsi que dans un peu plus de 1 an et demi, la

³⁰ [Proposition d'ordonnance fixant l'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs](#)

³¹ [Proposition d'ordonnance portant modification de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs](#)

base de données des baux enregistrés bruxelloise sera suffisamment fournie que pour apporter la représentativité attendue par ces partis. L'amendement sera rejeté.

Depuis le 1er mai 2025 donc, les loyers abusifs sont interdits à Bruxelles. Les locataires peuvent solliciter des réductions de loyers en justice de paix et auprès de la CPL ou demander au juge de paix d'examiner la justesse de leur loyer lorsqu'ils sont assignés pour impayés.

Bien que le dispositif présente toujours des limites, voire des risques pour les locataires qu'il faudra lever, l'adoption du texte est une victoire pour les défenseur.ses du droit au logement.

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.

Elle a été publiée dans *La Revue Nouvelle*, numéro 3, juin 2025

Analyse RBDH – mai 2025

