



Communiqué de presse - 17 septembre 2026

Recours en annulation de l'ordonnance « loyer abusif » : la Cour constitutionnelle déboute le SNPC et l'UPSI

La Plateforme logement se réjouit de la décision rendue cet après-midi par la Cour constitutionnelle, qui préserve le dispositif bruxellois de lutte contre les loyers abusifs. La Cour a rejeté le recours en annulation introduit par le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) et l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) contre l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2025. Cette ordonnance vise à mettre en œuvre deux dispositions prévues par la réforme de 2021 destinée à lutter contre les loyers abusifs, dont l'interdiction faite aux bailleurs de pratiquer de tels loyers.

Nous nous réjouissons que la Cour ait écarté la menace qui pesait sur cette ordonnance, et plus largement sur les mécanismes d'encadrement des loyers qui sont en train d'être mis en place en Région bruxelloise. La Commission paritaire locative, la grille indicative des loyers, et l'interdiction de pratiquer des loyers abusifs sont des outils précieux dans la lutte pour le logement abordable. La mise en place de ces outils par le législateur indique une volonté d'encadrer la fixation des loyers et de légitimer l'intervention des pouvoirs publics dans le rapport de force inégal entre locataires et bailleurs.

La majorité des arguments avancés par les bailleurs concernait la soi-disant non-fiabilité de la grille indicative des loyers. Nous avons rappelé et démontré que celle-ci n'est ni obsolète (puisqu'indexée chaque année), ni non-représentative (les données sur lesquelles elles se basent sont statistiquement solides). Certes, elle pourrait être améliorée : nous regrettons son absence de caractère contraignant, et surtout le fait que sa mise en application repose sur des démarches qui doivent être entreprises par les locataires. Nous pensons également que la grille ne devrait pas se baser sur les prix du marché, mais sur un loyer inférieur aux prix déjà excessifs pratiqués par la majorité des bailleurs à Bruxelles. Nous appelons en ce sens au lancement d'un nouvel Observatoire des Loyers, qui constituerait une base nécessaire à la réforme de la grille. Une telle enquête devra être représentative de *l'ensemble* des loyers pratiqués à Bruxelles, et non seulement des baux déjà enregistrés.

Interdire aux propriétaires bailleurs les abus nous semblent être la moindre des mesures dans un contexte où se loger devient de plus en plus difficile pour une part croissante des bruxellois.es. L'ordonnance n'est pas pénalisante pour les bailleurs qui appliquent des loyers dans la moyenne de la grille, et elle permet très (et encore trop) largement des écarts par rapport à la grille pour des biens présentant des « éléments de confort ». Son impact sur le rendement locatif devrait donc être minime, voire nul. L'attaque du secteur immobilier, s'il ne nous surprend pas, nous semble tenir d'une croyance idéologique en la supériorité inhérente du droit à la propriété lucrative, incompréhensible dans un contexte de mal-logement de plus en plus généralisé.

Face à une situation que nous ne voulons plus appeler crise tant elle perdure et n'a rien d'accidentel, nous défendons un strict encadrement et, à terme, une baisse des loyers dont l'évolution actuelle dépasse très largement celle du pouvoir d'achat.

Contact presse :

Alexia Falisse - Chargée de mobilisation RBDH : Alexia.falisse@rbdh.be