

LA POLITIQUE DU LOGEMENT MÉRITE MIEUX QUE DES EFFETS D'ANNONCE ET UNE GUERRE DES CHIFFRES !

Analyse RBDH - Juin 2026

INTRODUCTION

L'objectivation des loyers du marché privé est une question polémique à Bruxelles. La grille des loyers actuelle ([Homepage - loyers.brussels](#)) est un outil considéré comme insuffisamment fiable et obsolète par les représentants des bailleurs¹ et les partis politiques qui relayent leurs intérêts.

On se rappellera que l'Ordonnance visant à sanctionner les loyers abusifs, adoptée par le parlement bruxellois en 2021, n'a pas pu entrer pleinement en vigueur, durant plusieurs années, faute d'accord sur la grille et les loyers de référence. L'aile droite du gouvernement de l'époque (Défi et Open VLD) estimait que les valeurs de la grille étaient trop basses - mais pas que les loyers pratiqués par le marché étaient trop élevés - et conditionnait l'entrée en vigueur du volet contraignant de l'Ordonnance (interdiction de pratiquer un loyer abusif et action en révision auprès du juge) à une réévaluation de la grille pour épouser mieux les dynamiques du marché. C'est en affaire courantes qu'une majorité parlementaire "alternative", de gauche, a portée l'entrée en vigueur des articles laissés en stand-by entre 2021 et 2025.²

L'actuelle secrétaire d'Etat au Logement n'a pas fait de la réévaluation de la grille une priorité absolue. Elle entend progresser par étapes sur ce sujet, annonçant une nouvelle enquête / sondage sur les loyers, plutôt que d'avancer exclusivement avec les baux enregistrés, ce qu'escomptaient les représentants et relais politiques des bailleurs. Karine Lalieux estime que " ces nouvelles données doivent être analysées avec prudence, car les logements situés dans les quartiers plus aisés y sont surreprésentés. Le montant des loyers moyens risque donc d'être faussé. De plus, cette base de données omet les baux déjà en cours."³ Le RBDH a toujours pointé les mêmes limites en cas de recours aux baux enregistrés exclusivement.

Invoquant l'inaction du gouvernement dans l'actualisation de la grille des loyers, le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) a annoncé, mi-juin 2026, l'établissement d'une grille alternative sur base des baux enregistrés par ses membres. Il observe un décalage

¹ Soulignons l'exception notoire du [BADALA](#), nouveau syndicat de propriétaires "socialement responsables".

² Pour plus d'info quant à l'adoption de ce texte : [analyse-RBDH-loyers-abusifs-mai-2025.pdf](#)

³ [Parlement bruxellois, discussions budgétaires, 23 mars 2026, p.163](#)

moyen de + 13,5% par rapport au calculateur loyers.brussels de Bruxelles Logement, avec un loyer moyen de 992 € observé, contre une moyenne de 874 € renvoyée par la grille pour des biens équivalents. Le SNPC appelle dès lors aussi ses membres à inclure dans tout bail un loyer de référence avec un coefficient de correction par commune sur base de ses observations.⁴

Avant d'entrer dans la critique des chiffres, le RBDH constate que le SNPC incite ouvertement ses membres à outrepasser la loi : la grille des loyers est un outil officiel qui a été arrêté par le gouvernement bruxellois et tout bail d'habitation doit désormais mentionner le loyer de référence comme information précontractuelle. La grille est la seule base d'appréciation au départ de laquelle un dépassement du loyer de référence peut ou non être justifié par des éléments de confort. Contrevenir à cet impératif légal et distiller des chiffres douteux relève au mieux d'une erreur d'appréciation manifeste, au pire d'une remise en cause fondamentale d'un principe élémentaire de l'état de droit.

AVEU DE FAIBLESSE DES STATISTIQUES DU SECTEUR IMMOBILIER

Le principal enseignement de la prétendue grille alternative du SNPC est clair : les chiffres avancés par le secteur immobilier depuis plusieurs années pour délégitimer la grille officielle et repris en grande pompe par la presse, les acteurs de l'immobilier et... les autorités elles-mêmes, sont en réalité imprécis et orientés : en effet, le loyer moyen tout type de logement confondu d'après Federia, la fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, pour l'année 2025 s'établissait à 1376 € en Région de Bruxelles-Capitale (sur base d'un échantillon de seulement... 8.000 baux !)⁵. C'est bien sur base de ces chiffres que tout le secteur immobilier est monté au créneau pour dénoncer la grille de loyers. Or la grille du SNPC renvoie des valeurs de 992€, bien en-dessous des assertions de Federia : 40% de différence, c'est énorme et bien au-delà de toute marge d'erreur.

Le RBDH et les associations n'ont eu cesse de répéter depuis des années que ces chiffres étaient peu représentatifs, et le SNPC vient en réalité renforcer notre position : la réalité est bien en-dessous des chiffres de Federia et somme tout assez proche de la grille. Et tout cela, sans prendre en compte les logements modestes voire bas-de-gamme, qui représentent le lot quotidien des usagers accompagnés par nos associations mais qui passent complètement sous les radars car, rappelons-le, ces baux sont dans leur toute grande majorité conclus sans passer par des agences, sans publication sur des sites web et... ne sont pas enregistrés ! En incluant ces baux dans l'équation, le résultat plaiderait encore plus en faveur du bien-fondé de la grille.

Il est aujourd'hui clair que toute tentative unilatérale d'établir une grille des loyers de référence s'apparente à un exercice d'apprenti sorcier : la « grille » du SNPC et le « baromètre » de Federia sont à prendre pour ce qu'ils sont, à savoir des photographies de segments particuliers du marché locatif bruxellois. La première se base sur les seuls baux enregistrés par les membres du SNPC, dont on peut supposer qu'il s'agit de petits bailleurs qui s'efforcent

⁴ [Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires | SNPC](#)

⁵ [FEDERIA - La fédération des agents immobiliers francophone de Belgique](#)

d'opérer dans les règles de l'art avec des logements pour la plupart corrects, tandis que le second concerne un marché encore plus restreint, à savoir celui des agents immobiliers dont la cartographie des annonces suffit à montrer qu'il concerne des quartiers plus chers, avec des logements aux qualités bien supérieures à la moyenne bruxelloise voire franchement luxueux, et proposés par des bailleurs au profil beaucoup plus professionnel. Ils ne représentent donc absolument pas l'ensemble du marché bruxellois. La « grille » du SNPC a au moins le mérite de rappeler ces errements méthodologiques ! Mais, c'est bien là son unique mérite.

MOYENNE OU MEDIANE ?

La « grille » publiée par le SNPC ne mentionne aucune donnée permettant d'apprécier sa méthodologie et sa robustesse : pas de marge d'erreur, pas de mention de la taille de l'échantillon, pas d'information sur la stratification,... Pour un organisme qui n'a eu cesse de délégitimer un outil officiel et le traiter de faux, la démarche n'en est que plus grossière.

Face aux 15.000 baux utilisés dans les Observatoires des Loyers, le baromètre de Federia reposait sur moins de 8.000 baux. Pour le SNPC, le nombre est tout simplement inconnu. Gageons qu'il aurait été dévoilé s'il était significatif. Mais au-delà, nous ne savons rien non plus de la taille moyenne des logements concernés, ni du nombre de chambres. Ainsi, établir une valeur moyenne des loyers observés sans distinguer ces éléments essentiels et en tirer des conclusions sur l'ensemble du marché locatif est une faute d'autant plus dommageable que les équations de la grille opèrent différemment en fonction de ces critères.

La comparaison entre les valeurs moyennes des baux observés et des loyers de référence ne dit rien non plus de la distribution des valeurs, des écarts-type, et encore moins de la médiane : en effet l'arrêté instaurant la grille des loyers prévoit que le loyer de référence soit la médiane des baux pour le type de bien en question. Or les données mises en avant par le SNPC ne permettent pas de déterminer quelle portion des baux observés se situe au-dessus de la médiane renvoyée par la grille. Pour une remise en question argumentée de la solidité de la grille des loyers, il faudra repasser.

HALTE A LA GUERRE DES CHIFFRES

Jusqu'à preuve du contraire, la grille des loyers repose sur une base réglementaire et constitue l'outil de référence. Si les enquêtes de l'Observatoire des Loyers – et donc les échantillons de baux qui ont servi à constituer la grille – commencent effectivement à dater, la méthodologie de traitement est bien solide, transparente, et a été documentée. La grille est en outre annuellement indexée et même les professionnels de l'immobilier n'observent

pas d'augmentation des loyers au-delà de l'évolution de l'indice-santé pour les nouveaux baux depuis 2022, date d'entrée en vigueur de la grille actuelle.⁶

Nous accueillerons avec enthousiasme toute nouvelle enquête officielle que le gouvernement lancera selon une méthodologie conforme aux standards statistiques requis, afin de doter tous les acteurs d'un outil que personne ne pourra plus contester. Entretemps, nous invitons tous les acteurs à respecter le cadre légal tel qu'il est démocratiquement établi et refusons que le débat soit pris en otage par des chiffres non-représentatifs et des annonces sans fondement⁷.

Cette analyse est produite et publiée avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, et de la Région de Bruxelles-Capitale, insertion par le logement
Analyse RBDH - juin 2026



⁶ 19% d'augmentation observée entre les baromètres Federia de 2022 et 2025, contre 18% d'augmentation de l'indice santé entre janvier 2022 et janvier 2026.

⁷ Ce texte a été communiqué à la presse, soutenu par le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) et la Plateforme Logement (IEB, Febul, Equipes Populaires, CSC Bruxelles, FGTB Bruxelles, MOC Bruxelles).