

Regards croisés sur la régulation des loyers

Par Margot Dior Peelman¹, Gwenaëlle Dourthe², Alexia Falisse³, Hugo Périlleux², Julie Pollard⁴, Julien Rilliet⁵ et Maëlys Waiengnier¹



UNIVERSITÉ
LIBRE
DE BRUXELLES

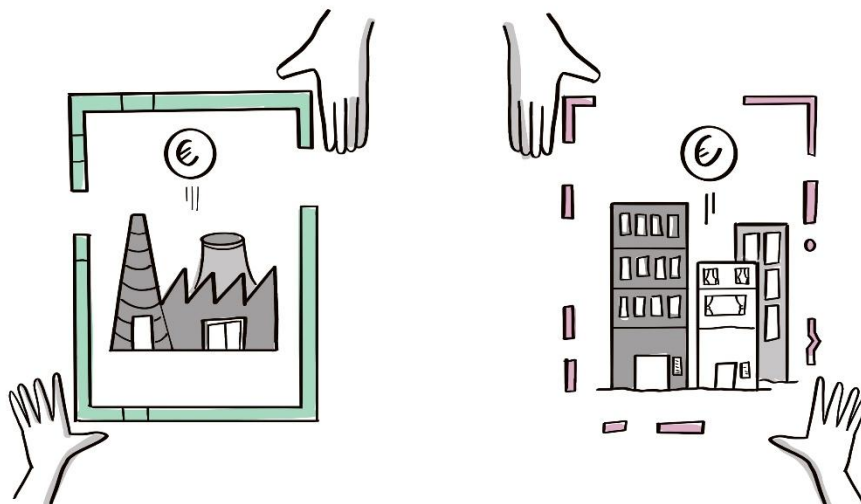
Cette note est le fruit d'une rencontre qui s'est déroulée en mars 2026 à Bruxelles. L'objectif était de croiser les expériences, contextes et approches sur la question de la régulation des loyers. Depuis Lausanne, Marseille et Bruxelles, nous y examinons d'abord différents mécanismes de régulation des loyers et leur mise en application, avant d'aborder certains enjeux liés à cette question : rente et dépenses des bailleurs, théorie du « choc de l'offre », « Airbnbisation ». Mettant à profit la diversité de profil des auteur-es de cette note, nous y mobilisons l'expertise de géographes, sociologues et économistes, ainsi que l'expérience de terrain d'associations de défense des locataires.

1. Réguler les loyers : quelques éléments de base	2
Quelles mesures de régulation des loyers ?	2
Quelle base pour déterminer le niveau de loyer ?	3
Quels mécanismes de contestation des loyers ?	4
2. En pratique : une charge qui repose sur les locataires	6
3. Un « choc d'offre » ne suffira pas à faire baisser les loyers	8
Le choc d'offre : déconstruction d'une évidence économique	8
La crise du logement réduite à un problème quantitatif	9
Les revers de la construction neuve	9
4. La régulation des loyers ne précariserait pas massivement les bailleurs	11
Des bailleurs individuels généralement aisés	12
Des dépenses d'entretien souvent limitées	13
5. Airbnb seul ne fait pas exploser les prix des loyers	14
La plateforme renforce localement la pression en rendant la location touristique plus rentable	15
Les effets d'Airbnb restent toutefois très inégaux selon les villes et les quartiers	15
Les régulations sont nécessaires, mais leur portée reste limitée	15
6. Conclusion	17
Bibliographie	18

1.

Réguler les loyers : quelques éléments de base

EN COMPARAISON au MARCHÉ du TRAVAIL,
le MARCHÉ du LOGEMENT EST TRÈS PEU ENCADRÉ



Quelles mesures de régulation des loyers ?

La régulation des loyers est plus souvent un **enjeu urbain**, les marchés locatifs étant plus développés (et souvent plus tendus) dans les villes. Il existe différents types de régulation des loyers, généralement classées en **trois générations** selon leur impact sur les marchés immobiliers (Kettunen et Ruonavaara, 2020) :

1. La régulation de « **première génération** » est considérée comme étant la plus stricte. Elle consiste en un gel des loyers ou un encadrement rigide.
2. La régulation dite de « **deuxième génération** » permet l'indexation des loyers en cours de bail, mais interdit l'augmentation des loyers entre deux baux. Elle ne s'applique pas au loyer fixé à la signature d'un premier bail, mais aux augmentations de loyers au-delà de l'indexation et/ou au renouvellement du bail.
3. Il existe également une forme de régulation plus permissive dite de « **troisième génération** » pour laquelle les augmentations de loyers sont limitées pendant la durée du bail, mais libres entre les baux.

En Belgique, en **Région bruxelloise** (62 % de ménages locataires), la régulation des loyers actuellement en vigueur s'apparente à une régulation dite de troisième génération. Il n'est toutefois plus autorisé d'augmenter le loyer entre les baux de courte durée (moins de trois ans). En **France**, l'encadrement des loyers est prévu et encadré au niveau national par l'État : introduit en 2014 par la loi Alur, repris par la loi Élan en 2018. Dans les zones reconnues comme « tendues », les communes ou intercommunalités peuvent mettre en place des

mesures de deuxième génération : même entre deux baux, les loyers ne peuvent être augmentés au-delà de l'indice de référence des loyers (qui correspond à la moyenne de l'évolution des prix à la consommation¹ sur les 12 mois), sauf en cas de travaux importants. De telles mesures ont été prises à Paris, Plaine Commune, Est-Ensemble², Grenoble, Lille, le Pays Basque, Lyon, Montpellier et Bordeaux – mais pas à **Marseille** (54 % de locataires), dont la plupart des arrondissements sont pourtant classés en zones tendues. En Suisse, dans le canton de **Vaud** (70 % de locataires), les bailleurs ne peuvent augmenter le loyer entre les baux que sous certaines conditions définies dans la loi et le locataire peut, dans le mois suivant la signature du bail, contester son loyer devant une commission de conciliation (mesure de seconde génération).

Malgré ces dispositifs, le marché du logement demeure, dans les trois contextes étudiés, très peu encadré en comparaison au marché du travail.

Quelle base pour déterminer le niveau de loyer ?

Au-delà des dispositifs décrits ci-dessus, d'autres instruments permettent de réguler les loyers : certains fixent un plafond que le bailleur ne peut dépasser, tandis que d'autres donnent au locataire le droit de contester un loyer excessif devant une instance de recours.

Dans le canton de **Vaud**, le loyer est considéré comme abusif s'il procure au bailleur un rendement net excessif³. Le rendement net est calculé en additionnant le rendement des fonds propres aux charges immobilières. Le rendement des fonds propres investis est considéré comme excessif dès lors qu'il dépasse le taux hypothécaire de référence (mis à jour chaque trimestre) majoré de 2 %.

La logique de calcul est tout autre à **Bruxelles**, où le loyer de référence (indexé chaque année) est établi sur base des **caractéristiques du bien** (superficie, nombre de chambres, quartier...) depuis 2021. Depuis mai 2025, les bailleurs ne peuvent plus exiger de **loyer abusif**, c'est-à-dire un loyer dépassant de plus de 20 % le loyer de référence ou, même en dessous de ce seuil, si le logement comporte des défauts substantiels de qualité. Un bailleur peut justifier un dépassement au-delà de 20 % si son bien comporte des « éléments de confort ».

En France, dans les zones tendues, les municipalités qui décident d'encadrer les loyers - dont Marseille ne fait pas (encore) partie - imposent aux bailleurs de ne pas dépasser un plafond fixé à 20 % au-dessus du loyer de référence. Celui-ci est fixé annuellement par les préfetures sur base des niveaux médians de loyers de loyers pour une catégorie de logement donnée (appartement ou maison, nombre de pièces, époque de construction, type de location nue ou meublée). En cas de dépassement, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation, selon le cas, ou engager une procédure devant le juge, pour obtenir une

1 Hors tabac et hors loyers

2 Plaine Commune et Est-Ensemble sont des Établissements public territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris, regroupant plusieurs communes de la petite couronne parisienne.

3 À ce sujet, voir l'étude faite par Schärer, M., Höglinger, D., Geber, C. (2022) : Évolution et rendements obtenus sur le marché de la location (2006-2021) , Büro für arbeits- und sozialpolitische studien BASS.
https://www.asloca.ch/sites/default/files/2025-08/Studie%20BASS_08-02-2022_Zusammenfassung_FR.pdf

diminution de loyer⁴. C'est donc, comme à Bruxelles, les caractéristiques du bien qui déterminent le niveau du loyer qui peut en être tiré.

Quels mécanismes de contestation des loyers ?

Une fois le niveau de loyer fixé, les locataires doivent pouvoir contester les abus. Au-delà des cours existantes, des instances spécifiques sont parfois mises en place à cet effet. C'est le cas en Région bruxelloise et dans le canton de Vaud, que nous examinons ci-dessous, ainsi que dans certaines municipalités et intercommunalités françaises sur lesquelles nous ne nous étendrons pas.

A **Bruxelles**, les loyers peuvent être contestés depuis septembre 2024 devant la **Commission paritaire locative (CPL)**. La CPL est composée de représentants des bailleurs et des locataires et présidée par le procureur du Roi de Bruxelles. Elle est habilitée à formuler des avis sur la justesse des loyers, en particulier à déterminer si un loyer est abusif. La CPL ne se saisit pas directement d'autres questions liées au bail notamment en matière d'entretien et de rénovation, arriérés de loyers, insalubrité, etc. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre en CPL, le locataire peut se tourner vers la justice de paix. Seul le juge de paix peut émettre un jugement contraignant, et il peut se baser sur l'avis de la CPL pour rédiger ce jugement.

Les procédures en CPL sont gratuites, mais des frais de procédure (et d'avocats s'ils sont sollicités) sont applicables pour passer devant la justice de paix. Un locataire qui se présente devant la CPL est protégé contre les congés de représailles mais seulement pendant une période de trois mois – trop court pour se prémunir du risque d'une résiliation du bail à sa prochaine échéance. Si le loyer est révisé à la baisse, le propriétaire doit rembourser le trop-perçu des 4 mois qui ont précédé la décision et non depuis la signature du bail.

En 2025, la CPL a rendu 71 avis pour 124 dossiers introduits (pour environ 360 000 ménages locataires⁵). Dans 41 avis, le loyer était considéré comme raisonnable, contre seulement 14 où le loyer était reconnu comme abusif soit environ 15 % des avis rendus. Enfin, 16 cas ont résulté en une absence d'avis pour cause de non-unanimité⁶.

Si la mise en place de ces mécanismes constitue une avancée importante pour les locataires bruxellois-es, un certain nombre d'éléments diminuent l'efficacité et la fiabilité de ces outils pour celles et ceux qui s'en saisissent. Certains de ces obstacles ont trait à la manière dont est conçue et fonctionne la CPL et pourraient être levés, comme la règle de consensus au sein des membres ; le manque de protection pour les locataires qui la saisissent ou l'absence, dans de nombreux cas, de motivation des avis. D'autres problèmes - nous y reviendrons - sont en

4 Il faut noter qu'à Paris, le loyer de référence est uniquement calculé sur les nouveaux baux communiqués à l'administration par un ensemble de professionnels de l'immobilier, ce qui tire probablement les valeurs à la hausse. En effet, une analyse sur Bruxelles a montré que les logements mis en location à travers les agences immobilières sont probablement davantage situés des segments hauts du marché (voir Périlleux, H. (2026). Débats autour de la régulation contre les loyers abusifs à Bruxelles. *Espaces et sociétés*, 197(1), 266-276. <https://doi.org/10.3917/esp.197.0266>).

5 Estimation basée sur la proportion de logements non occupés par leur propriétaire en RBC (62 % selon le Censur 2021), appliquée aux 582 648 ménages résidant en RBC en 2025 (Statbel).

6 [Rapport 2025](#) de la Commission paritaire locative.

revanche plus structurels et découlent du rapport de force en défaveur des locataires sur un marché locatif tendu.

Dans le canton de **Vaud** en **Suisse**, les locataires peuvent faire appel aux **Commissions de conciliation**, ainsi qu'au **Tribunal des baux** en cas d'échec de la conciliation. Les procédures couvrent tous types de problèmes locatifs et sont gratuites. La Commission de consultation est la première étape du contentieux, initiée sur demande du locataire. Elle est présidée par le préfet de chaque district et accompagnée d'un juge assesseur locataire et d'un juge assesseur bailleur. La majorité des affaires se règle à ce stade. Environ 9 500 requêtes sont déposées par an à l'échelle du canton de Vaud (pour environ 263 000 ménages locataires), dont environ 3 000 pour défauts et 3 000 pour contestations de hausses de loyer – mais seulement 450 pour contestations du loyer initial, une procédure qui permet de contester son loyer dans les 30 jours suivant la remise des clés, si le loyer a été augmenté par rapport au bail précédent sans justification valable⁷.

Les résiliations qui sont envoyées lorsqu'une procédure est en cours entre les bailleurs et les locataires sont abusives et seront annulées par les tribunaux. Par ailleurs, le locataire bénéficie d'une protection contre la résiliation du bail pour une durée de trois ans (sauf dans certains cas : besoin urgent du bailleur d'occuper lui-même le logement, ou défaut de paiement du locataire)⁸. L'effet rétroactif n'est pas limité dans le temps.

S'il y a un échec en conciliation ou si une partie s'oppose à la proposition de jugement, la procédure se poursuit au Tribunal des baux, instance spécialisée créée en 1983 dédiée à la résolution des conflits entre locataires et bailleurs. Celle-ci est présidée par un juge professionnel entouré d'un assesseur bailleur et un assesseur locataire. Il y a environ 1 000 recours au Tribunal des baux par an dans le Canton de Vaud.

⁷ [État de Vaud - Statistiques en matière de logement – Droit du bail – consultations instances diverses](#)

⁸ La résiliation en cas de non-paiement du loyer : le bailleur peut résilier le contrat de bail moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois si, après lui avoir octroyé un ultime délai de paiement de 30 jours, le locataire ne s'est toujours pas acquitté de son loyer. Le contrat de bail prend alors fin et le locataire reste tenu de payer les loyers jusqu'à la relocation du logement (mais au maximum jusqu'à la prochaine échéance contractuelle).

2.

En pratique : une charge qui repose sur les locataires



Il ressort un point commun fort entre les contextes locaux décrits ci-dessus : la régulation des loyers ne peut être évaluée uniquement au regard des instruments juridiques. Il faut aussi évaluer l'effectivité et l'efficacité réelles de ces instruments. En Suisse, les mécanismes de contestation des loyers abusifs, notamment lors de la fixation du loyer initial, peuvent en théorie avoir des effets importants. Il en va de même à Bruxelles, où il est désormais théoriquement possible de contester un loyer trop élevé. Mais dans les deux cas, l'activation de ces mécanismes repose uniquement sur l'initiative des locataires. Or, les délais peuvent être courts, les procédures longues, et l'accès aux droits limité par leur complexité ou leur méconnaissance. De plus, dans un marché tendu, il est risqué de rentrer en confrontation avec un bailleur dont on dépend pour se loger.

Résultat, il existe tant en Suisse qu'à Bruxelles un **décalage immense entre l'existence des droits et leur usage concret**. Une même interrogation s'impose : comment rendre effectifs des dispositifs de régulation dans un marché asymétrique et sous tension ?

Les expériences des contextes analysés ici dessinent une même réponse à cette question : la seule régulation réellement protectrice des locataires doit combiner des règles claires, des mécanismes de contrôle transparents et accessibles, et une application qui ne fait pas reposer l'essentiel de la charge sur les locataires. Concernant ce dernier point, différentes approches sont possibles, telles que donner les moyens à l'administration d'effectuer des contrôles aléatoires et de sanctionner en cas d'excès (ainsi que réclamé par l'ASLOCA en Suisse), ou rendre impossible la fixation d'un loyer abusif au moment de l'enregistrement du bail (comme demandé par le RBDH à Bruxelles).

Enfin, les systèmes de régulation des loyers présentés ci-dessus résultent d'un équilibre fragile de compromis entre bailleurs et locataires et d'acquis sociaux (obtenus aux termes de victoires en votation, campagnes de longue haleine, etc.). **Ils ne remettent pas en cause la propriété lucrative**, mais cherchent à limiter les rendements excessifs qui peuvent en être tirés. Néanmoins, ces systèmes sont contestés par les bailleurs qui y voient une atteinte au droit de propriété. En pratique, ils se bornent pourtant à limiter les excès au sein même d'un système de fixation des prix qui reste largement dépendant du marché. Dans les contextes analysés ici, le principe consiste en effet à déterminer le loyer « juste » à partir d'une estimation des loyers pratiqués. Une telle logique, rend difficile d'envisager un jour une *baisse* des loyers, alors même que ceux-ci absorbent une part toujours plus grande des revenus des locataires.

S'attaquer en profondeur au problème des loyers trop chers nécessite donc des mesures qui dépassent ce type d'encadrement des loyers. Un enjeu de taille consiste également à mieux définir ce qu'est un niveau de loyer « juste ». Faut-il s'appuyer uniquement sur les nouveaux baux ou également prendre en compte ceux qui sont encore en cours ? Sur quelles données fonder cette définition : celles des professionnels de l'immobilier, les baux effectivement enregistrés, ou une enquête menée spécifiquement à cette fin ? Faut-il, à l'inverse, renverser la logique, et définir le loyer « juste » à partir de la capacité réelle des locataires à le payer ?

3.

Un « choc d'offre » ne suffira pas à faire baisser les loyers



Parmi les arguments fréquemment opposés à la régulation des loyers figure celui du « choc d'offre » : *Construire massivement de nouveaux logements permettrait, par le jeu du marché, de faire baisser les prix et de résoudre la crise d'accessibilité. Toute limitation des prix ou des loyers déprimerait la production de logement et ne ferait qu'empirer la crise.* Cet argumentaire est omniprésent dans les discours politiques contemporains - du plan de relance français de janvier 2026 visant la construction de deux millions de logements d'ici 2030, au Plan d'action sur la pénurie de logements (2024) en Suisse, en passant par le Plan européen d'action pour le logement abordable (2025). Cette idée repose toutefois sur des présupposés théoriques fragiles et des preuves empiriques discutées.

Le choc d'offre : déconstruction d'une évidence économique

La théorie du choc d'offre s'appuie sur le modèle dit du *filtrage* : la construction de logements neufs, même haut de gamme, libérerait progressivement des logements plus anciens et moins chers pour les ménages modestes, à mesure que les biens se déprécient dans le temps et que les ménages plus aisés migrent vers le neuf. Cette **logique de ruissellement immobilier**, défendue dans un ensemble de travaux d'économie urbaine, a une certaine cohérence sur un

plan purement théorique. Mais elle sert surtout de socle à un programme politique articulé autour de plusieurs dimensions (qui sont en fait discutables et discutées) : construire massivement pour résoudre la crise du logement, ce qui implique d'alléger les réglementations d'aménagement du territoire, d'augmenter les droits à bâtir (notion de *upzoning*) et de limiter les possibilités de recours contre les projets de construction. C'est la logique portée par les mouvements dits YIMBY (*Yes In My Backyard*), qui s'opposent aux résistances locales au développement urbain.

Cette théorie bute par ailleurs sur des obstacles empiriques majeurs. D'abord, la temporalité du processus. **Si ce mécanisme de filtrage existe, il est extrêmement lent, de l'ordre de plusieurs décennies.** Or les ménages en difficulté face aux loyers ne peuvent se permettre d'attendre une génération. Ensuite, la segmentation sociale et spatiale des marchés du logement. Une offre nouvelle dans un segment haut de gamme n'a un effet que très limité et qu'après un temps important sur les segments intermédiaires ou populaires, d'autant que la demande urbaine est très localisée en fonction des emplois et des aménités de chaque quartier. Enfin, les études empiriques mobilisées à l'appui de cette théorie sont loin d'être sans réserve. Une étude en particulier, conduite à Helsinki, a eu un certain écho à Bruxelles car elle a souvent été mobilisée à la faveur de la promotion immobilière. Leurs auteur·es eux-mêmes soulignent les limites du mécanisme et concluent que la production directe de logements destinés aux ménages à bas revenus (i.e. logements sociaux) reste le levier le plus efficace pour améliorer l'accessibilité (Bratu et al., 2023). Par ailleurs, cette étude, comme d'autres sur le même sujet, ne tient pas compte de la composition des ménages : dans le suivi des relogements, l'adéquation entre les nouveaux logements occupés et les besoins et moyens de leurs occupant·es n'a pas été examinée.

La crise du logement réduite à un problème quantitatif

Le récit du choc d'offre opère une réduction importante : il traduit une crise multidimensionnelle en problème quantitatif. Or cette opération de quantification est elle-même politique. Comme le montrent les travaux d'Alexandre Coulondre et Claire Juillard (2025) sur le cas français, les estimations des « besoins » en construction varient considérablement selon les hypothèses retenues (entre 100 000 et 500 000 logements par an), révélant que ces chiffres sont le produit de choix politiques autant que de calculs techniques.

Plus fondamentalement, **cette lecture quantitative masque ce qui est au cœur de la crise : le décrochage entre les revenus des ménages et les prix immobiliers.** En France, Thibault Le Corre et Renaud Le Goix ont montré que sur les vingt dernières années, les prix des biens immobiliers ont augmenté quatre fois plus vite que les revenus bruts des ménages (cf. rapport Oxfam, 2023). Ce n'est pas là un problème de volume de construction, mais d'inégalités structurelles. Un constat similaire est dressé par des travaux récents menés aux États-Unis, qui placent les inégalités de revenus (et non les excès de régulation politique) au cœur de la crise d'accessibilité (Buchholz et al., 2026).

Les revers de la construction neuve

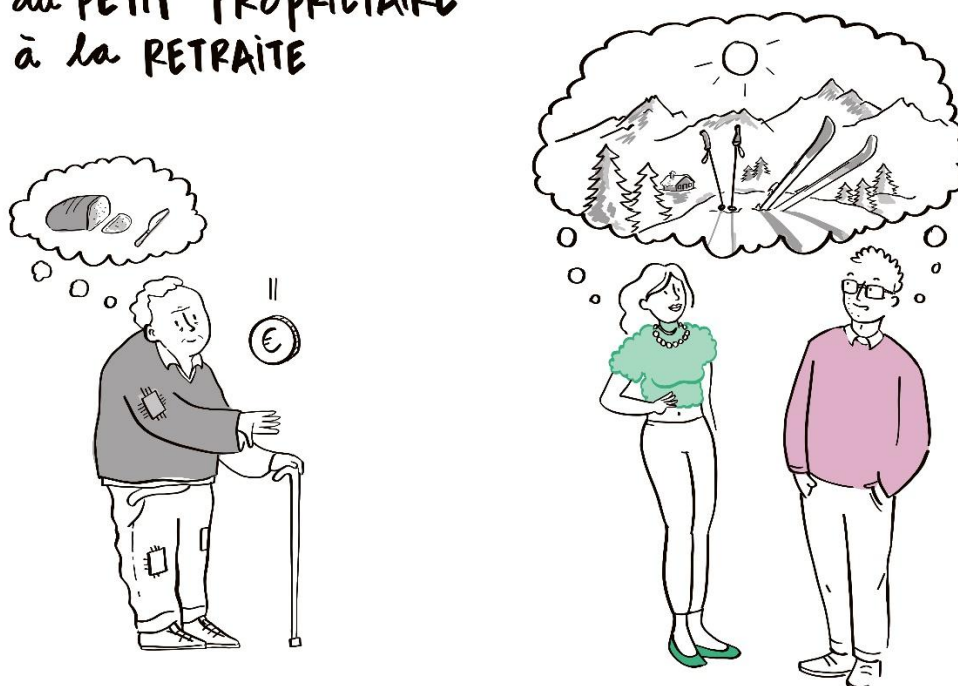
Enfin, une politique centrée sur la construction neuve n'est pas sans potentiels effets pervers. Dans les marchés urbains attractifs, l'augmentation de l'offre peut s'articuler à des dynamiques de valorisation foncière et de gentrification, sans garantir une amélioration de l'accessibilité au

logement pour les populations modestes (Wyly, 2022). Par ailleurs, une augmentation de l'offre totale de logements ne se traduit pas nécessairement par une hausse équivalente de l'offre effectivement accessible aux ménages résidents. Dans un contexte de financiarisation du logement, **une part croissante du parc immobilier est mobilisée comme actif patrimonial et financier** - investissements locatifs, placements spéculatifs ou locations à forte rentabilité telles que les locations touristiques de courte durée. Le logement tend alors à être valorisé moins pour sa fonction d'usage résidentiel que pour sa capacité de valorisation du capital. Les segments neufs apparaissent particulièrement soumis à cette évolution qui s'inscrit dans les dynamiques analysées par Manuel Aalbers (2017) autour de la financiarisation du logement et rejoint plus largement la littérature sur le *housing asset-based welfare*, qui décrit le rôle croissant de la propriété résidentielle comme support d'accumulation patrimoniale (par exemple : Ronald et al., 2017).

4.

La régulation des loyers ne précarisera pas massivement les bailleurs

DÉCONSTRUISONS le MYTHE TENACE
du PETIT PROPRIÉTAIRE
à la RETRAITE



Il est souvent avancé que la régulation des loyers précariserait les propriétaires bailleurs. La figure de la personne retraitée qui a absolument besoin de ses rentes pour finir ses fins de mois est fréquemment mobilisée. Cette figure ne correspond pas aux statistiques sur le profil de bailleurs. Non seulement les propriétaires bailleurs n'ont, pour la majorité, pas besoin des revenus locatifs qu'ils perçoivent pour vivre dignement (Ghesquière, 2023 ; Périlleux, 2023 ; André et Meslin, 2025) , mais les frais d'entretien qu'ils encourent semblent par ailleurs avoir longtemps été surestimés (Dior Peelman et Périlleux, 2025). **Si une régulation plus stricte des loyers pouvait diminuer le montant de certains revenus locatifs, celle-ci pourrait tenir compte des frais encourus et garantir un revenu suffisant aux bailleurs pour qu'ils puissent entretenir leurs logements.** Les données disponibles montrent que la régulation des loyers ne représente pas un risque réel de précarisation massive des bailleurs, alors qu'un contrôle des loyers permettrait de mieux garantir l'accès au logement pour toutes et tous, en particulier pour les ménages ayant les plus faibles revenus.

Des bailleurs individuels généralement aisés

A **Bruxelles**, les grandes sociétés qui possèdent beaucoup de logements sont (encore) marginales : les entreprises privées qui possèdent plus de 20 et plus de 50 logements représentent respectivement environ 3 % et 1,2 % du stock de logements loués. La propriété à Bruxelles est ainsi plutôt dispersée : 60 % des logements loués par des individus appartiennent à des bailleurs qui en possèdent de 1 à 3, et 75 % à des bailleurs qui en possèdent de 1 à 5 (données du cadastre). Ils sont néanmoins une minorité puisque seulement 10 % des ménages bruxellois sont bailleurs.

Les loyers sont un transfert qui part en moyenne de locataires plus pauvres vers une minorité de bailleurs plus aisés. Les bailleurs sont sur-représentés parmi les catégories aisées tandis que les locataires sont sur-représentés dans les déciles inférieurs. À l'échelle de la Belgique on observe une surreprésentation similaire des bailleurs dans les déciles supérieurs (Ghesquière, 2023 ; Périlleux, 2023). En revanche, les propriétaires pauvres sont assez rares : la part des propriétaires ne possédant qu'un seul logement mis en location et appartenant aux 3 premiers déciles de revenus représentent environ 4 % des logements loués (Périlleux, 2023).

On peut également observer un **transfert depuis la ville vers sa périphérie aisée**. En effet, 30 % des logements loués appartiennent à des bailleurs qui habitent en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale dont une part importante dans la périphérie de Bruxelles.

Contrairement à l'image de la personne âgée modeste qui a besoin de ses loyers pour survivre, la plupart des bailleurs sont en âge de travailler (Ghesquière, 2023). Le loyer perçu est donc essentiellement un revenu de complément et non un revenu de substitution.

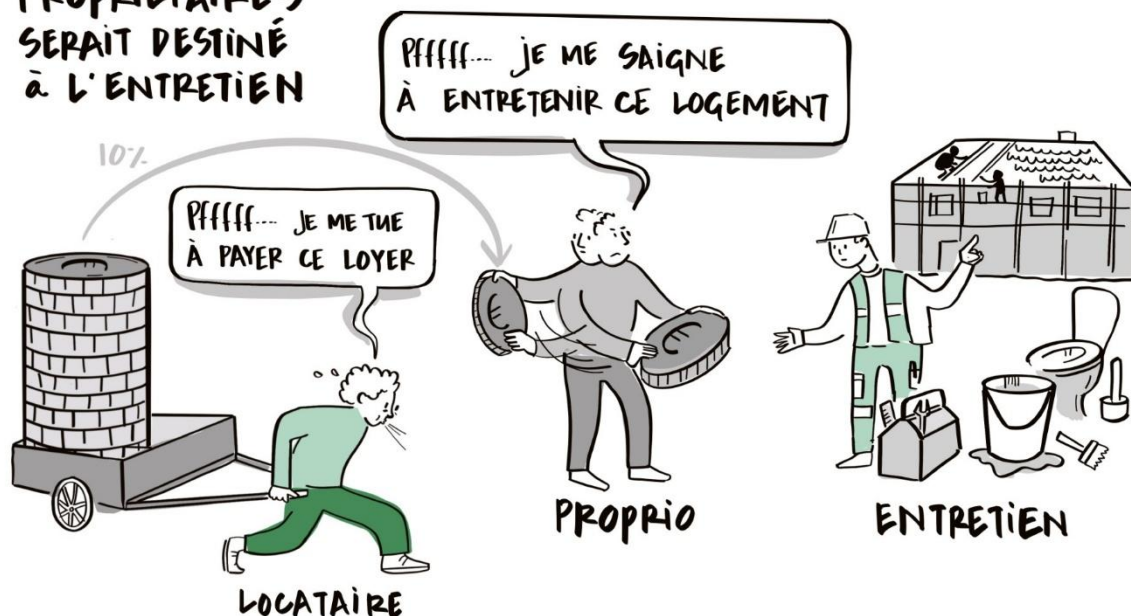
Les constats sont assez similaires en **France**, où 75 % des logements loués appartiennent à des bailleurs issus des 5 déciles supérieurs (André et Meslin, 2025). A Marseille, trois logements de particuliers sur quatre sont détenus par des multipropriétaires, qui vivent en très grande majorité dans la région (Argouarc'h et Durieux, 2024). Comme à Bruxelles, à Marseille, les bailleurs vivent principalement de revenus issus d'une activité salariée (46 %) et dans 35 % des cas, de pensions de retraite (Argouarc'h et Durieux, 2024). Les ménages multipropriétaires sont donc majoritairement aisés et salariés.

En **Suisse**, en particulier dans les villes comme **Genève ou Lausanne**, les logements locatifs sont beaucoup moins souvent détenus par des particuliers que par des investisseurs institutionnels (compagnies d'assurance, caisses de pensions, banques, fonds de placement, etc.), qui en tirent des profits importants. Les particuliers ne possèdent ainsi que 20 à 30 % des logements mis en location, et les pouvoirs publics sont très peu propriétaires. Cette situation contraste avec la moyenne nationale, où les particuliers possèdent environ deux tiers des logements⁹.

⁹ [Office fédéral de la statistique suisse - Type de propriétaire des logements de locataires pour les six plus grandes villes, 2023-2025 cumulé](#)

Des dépenses d'entretien souvent limitées

10 % des LOYERS
PERÇUS PAR LES
PROPRIÉTAIRES
SERAIT DESTINÉ
À L'ENTRETIEN



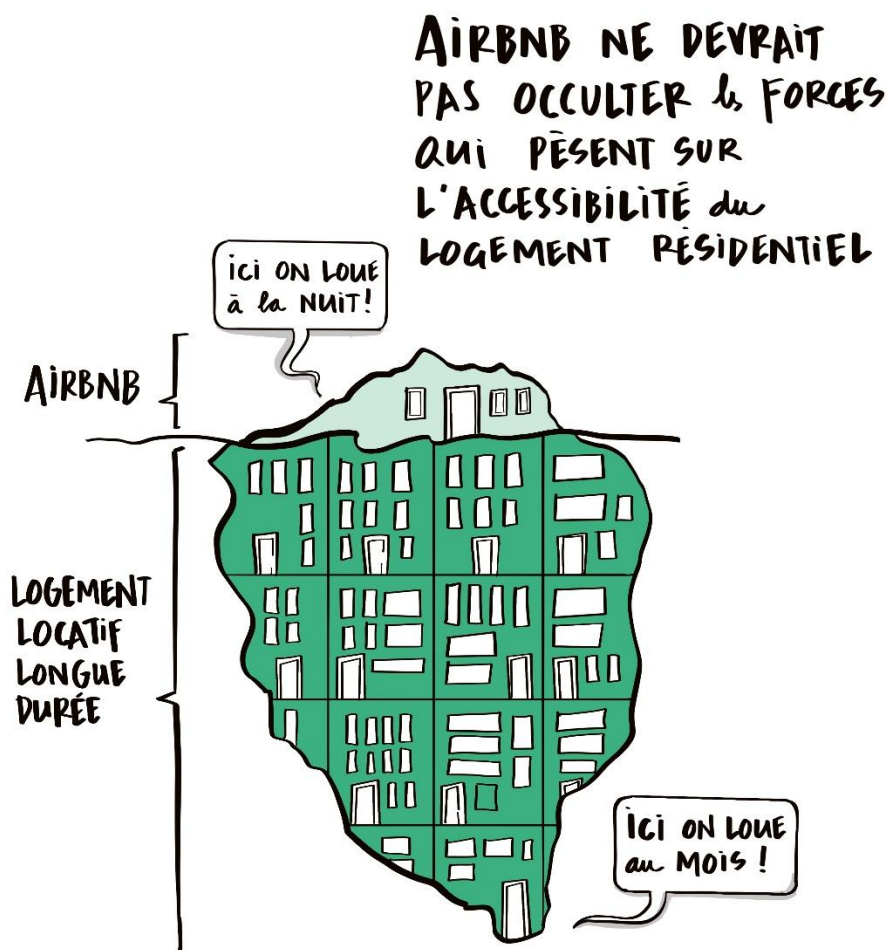
Un discours régulièrement mobilisé par les propriétaires bailleurs et leurs représentants est que les frais d'entretien et de réparation justifieraient des loyers élevés pour les couvrir. En Belgique par exemple, la fiscalité prévoit que 40 % du revenu locatif est réinvesti dans l'entretien du bien : cette proportion du loyer n'est donc pas taxée.

Pour évaluer l'adéquation entre ce que prévoit la taxation et la réalité empirique, une enquête exploratoire a été menée afin d'objectiver les frais des propriétaires bailleurs à Bruxelles (Dior Peelman et Périlleux, 2025). Il en ressort que les frais tournent plutôt à 10 %, et non à 40 % comme prévu par la fiscalité belge. Ces résultats mettent également en lumière l'importance de la rente que perçoivent les bailleurs : les propriétaires interrogés dans le cadre de cette enquête en tireraient une rente représentant entre 50 et 60 % du loyer perçu.

Ce résultat est d'intérêt pour la régulation des loyers. On pourrait en effet imaginer une régulation qui **limite l'augmentation des loyers selon les montants effectivement investis par le bailleur dans l'entretien du bien**. Les impératifs de rénovations énergétiques soulèvent également la question des coûts : les rénovations devront-elles être assumées par les bailleurs, répercutés sur les locataires (au travers d'augmentation des loyers) ou pris en charge par l'État (sous forme de subsides ou de réductions fiscales). On pourrait, par exemple, **conditionner** l'octroi des aides publiques à la rénovation au respect de certaines obligations de la part des bailleurs : imposer aux bailleurs de fixer des loyers inférieurs de x % au loyer de référence et interdire toute augmentation de loyer pendant x années. Si les pouvoirs publics participent au financement de rénovations, cela ne devrait pas se répercuter sur le prix des loyers, afin de protéger les ménages locataires. De tels dispositifs supposent une connaissance des frais réels engagés par les bailleurs et donc une enquête à plus large échelle auprès de bailleurs.

5.

Airbnb seul ne fait pas exploser les prix des loyers : il s'agit de réguler l'ensemble du marché



L'idée selon laquelle réguler Airbnb suffirait à faire baisser les prix du logement repose sur une lecture partielle des mécanismes à l'œuvre sur les marchés immobiliers urbains. La littérature scientifique montre en effet que les effets d'Airbnb sont réels, mais localisés, et qu'ils s'inscrivent dans une logique de co-causalité. Autrement dit, la plateforme n'est pas l'unique cause de la crise du logement, mais elle en constitue un facteur aggravant, particulièrement dans les espaces déjà attractifs, centraux et touristiques.

La plateforme renforce localement la pression en rendant la location touristique plus rentable

Airbnb modifie les arbitrages des propriétaires en rendant la location saisonnière nettement plus rentable que la location de longue durée. À Marseille, cette rentabilité est estimée à deux fois supérieure (Tessier, 2018), ce qui peut inciter au retrait de logements du marché résidentiel classique. Le phénomène d’Airbnb contribue à raréfier l’offre disponible pour les habitants permanents et participe ainsi à la tension du marché. La plateforme alimente également des dynamiques spéculatives. Selon le Cerema, 6 % des logements vendus récemment à Marseille ont été réorientés vers les plateformes touristiques, cette part atteint 15 % dans le 1^{er} arrondissement (Pélé et Alpin, 2024). Cette évolution s’inscrit dans un contexte de forte hausse des prix immobiliers, avec une augmentation de 25 % entre 2019 et 2022. L’exemple du quartier du Panier illustre bien cette logique : avec 76 annonces pour 100 logements, contre 17 pour 100 à l’échelle de la ville, ce quartier connaît une pression particulièrement intense, qui se traduit par des transformations commerciales, des nuisances accrues et des formes d’éviction résidentielle.

Les effets d’Airbnb restent toutefois très inégaux selon les villes et les quartiers

Pour autant, ces effets ne sont ni uniformes ni automatiques. Airbnb est un phénomène fortement quartier-dépendant. À Marseille, les 12 000 meublés touristiques (occasionnels ou permanents) recensés en 2023 ne représentent que 2,5 % du parc total de logements, mais leur concentration dans les arrondissements centraux est beaucoup plus forte : environ 9 % dans le 1^{er} arrondissement, plus de 5 % dans les 2^e et 7^e (Pélé et Alpin, 2024). Cette distribution spatiale inégale confirme que l’impact d’Airbnb varie selon les configurations locales du marché. Des travaux comparatifs menés à l’échelle européenne soulignent d’ailleurs le caractère différencié de ses effets : dans certaines villes ou certains quartiers, la plateforme accentue la tension immobilière ; dans d’autres, son influence reste plus limitée au regard d’autres déterminants structurels.

À Bruxelles, en 2019, entre 2 500 et 4 000 logements étaient proposés sur Airbnb, de manière intensive, au point d’être probablement indisponibles sur le marché locatif résidentiel. Ils représentaient entre 0,5 et 1 % du stock total de logements. Néanmoins, ces biens sont fortement concentrés dans certains quartiers du centre de Bruxelles, où ils peuvent représenter près de 20 % voire 30 %, des logements loués (Périlleux, 2023).

Les régulations sont nécessaires, mais leur portée reste limitée

C’est pourquoi les régulations mises en place apparaissent nécessaires, mais insuffisantes. À Marseille, elles se sont considérablement durcies : enregistrement obligatoire, taxe de séjour, réduction à 90 jours pour certaines locations, encadrement du changement d’usage avec compensation. En France, la loi Le Meur a encore renforcé les capacités d’intervention des maires à travers des outils de zonage, de quotas, de fiscalité et d’exigences énergétiques. Ces mesures peuvent freiner la croissance du nombre d’annonces et limiter la professionnalisation

du marché, mais les études européennes montrent qu'elles agissent peu sur la concentration spatiale du phénomène, d'autant que leur efficacité dépend fortement des moyens de contrôle public. En outre, certains investisseurs contournent les règles via des montages sociétaires.

Ainsi, même si une partie des logements Airbnb revenait vers le marché classique, cela ne suffirait pas à faire baisser mécaniquement les prix. D'autres forces structurelles pèsent lourdement sur l'accessibilité résidentielle : hausse générale des loyers, vacance persistante et progression des résidences secondaires. Réguler Airbnb est donc indispensable pour desserrer la pression dans les quartiers les plus touristiques, mais attendre de cette seule politique une baisse générale des prix reviendrait à surestimer le rôle de la plateforme. Une amélioration durable suppose aussi d'agir sur la vacance, le parc dégradé, la production de logements abordables et l'effectivité du contrôle public.

6.

Conclusion

La mise en regard des trois configurations juridiques et institutionnelles — la régulation de troisième génération en Belgique et la grille de loyers de référence, les commissions de conciliation et le tribunal des baux dans le canton de Vaud, ainsi que l'encadrement des loyers dans les « zones tendues » en France — permet de faire ressortir à la fois la diversité des instruments disponibles et une limite commune aux trois contextes : l'écart entre la reconnaissance formelle des droits des locataires et leur capacité à les faire effectivement valoir.

Tant que la responsabilité de faire respecter ces droits reposera principalement sur les locataires eux-mêmes, sans interroger plus largement la place et les obligations des bailleurs, l'effectivité de ces droits restera limitée, quand bien même le système de régulation des loyers, serait particulièrement développé.

Bibliographie

1. Réguler les loyers : quelques éléments de base

- Kettunen, H., Ruonavaara, H. (2020) Rent Regulation in 21st Century Europe. Comparative Perspectives. *Housing Studies*, 36 (9): 144668. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769564>.

2. En pratique : une charge qui repose sur les locataires

- L'ASLOCA est une association privée et indépendante qui a pour but de défendre les locataires. Elle est active sur tout le territoire national suisse. <https://www.asloca.ch/>
- Le RBDH est un regroupement bilingue de plus de 50 associations qui, chacune sur leurs terrains, défendent le droit à l'habitat et œuvrent pour un accès à un logement de qualité à prix abordable à Bruxelles. <http://rbdh-bbrow.be/>

3. Un « choc d'offre » ne suffira pas à faire baisser les loyers

- Aalbers, M. B. (2017) The Variegated Financialization of Housing, *International Journal of Urban and Regional Research*, 41, p. 542-554. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>
- Bonneval, L., Le Goix, R. (2024, 22 avril) Patrimoines immobiliers : comment l'espace creuse les inégalités, *Métropolitiques* [en ligne] <https://metropolitiques.eu/Patrimoines-immobiliers-comment-l-espace-creuse-les-inegalites.html>
- Bratu, C., Harjunen, O., Saarimaa, T. (2023) JUE Insight: City-wide effects of new housing supply: Evidence from moving chains. *Journal of Urban Economics*. Vol 133, pp. 103528. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2022.103528>
- Buchholz, M., Kemeny, T., Randolph, G., F., Storper, M. (2026) Inequality, not regulation, drives America's housing affordability crisis, *International Inequalities Institute*, Working paper 159. https://ideas.repec.org/p/osf/socarx/95trz_v1.html
- Coulondre, A., & Juillard, C. (2025). La construction politique des besoins en logements, *Métropolitiques*. <https://metropolitiques.eu/La-construction-politique-des-besoins-en-logements.html>
- Le Corre, T., Le Goix, R. ((2023) La financiarisation du logement social et intermédiaire et ses acteurs. Dans Guérin, L. (dir), *Logement : inégalités à tous les étages*, pp 22-30, Rapport Oxfam. <https://www.oxfamfrance.org/rapports/logement-inegalites-a-tous-les-etages/>
- Ronald, R., Lennartz, C., & Kadi, J. (2017). What ever happened to asset-based welfare? Shifting approaches to housing wealth and welfare security. *Policy & politics*, 45(2), 173-193. <https://doi.org/10.1332/030557316X14786045239560>
- Wyly, E. (2022) YIMBY: The Latest Frontier of Gentrification, *International Journal of Urban and Regional Research*, 46, p. 319-330. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.13067>

3. La régulation des loyers ne précarisera pas massivement les bailleurs

- André, M., Meslin, O. (2025) *Le bonheur est dans le prix : Estimation du patrimoine immobilier brut des ménages sur données administratives exhaustives*, Document de travail n° 2025-04, INSEE. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8351238>

- Dior Peelman, M. Périlleux, H. (2025) Mesure de la rente locative à partir des frais d'entretien, *Brussels Studies* [En ligne], Collection générale, document 205. <https://doi.org/10.4000/14ip3>
- Ghesquière, F. (2023) La structure de la propriété des logements en Wallonie et en Belgique. *Regards statistiques n°8*, IWEPS. <https://www.iweps.be/publication/la-structure-de-la-propriete-des-logements-en-wallonie-et-en-belgique/>
- Périlleux, H. (2023) *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*, Thèse de doctorat en sciences géographiques, Bruxelles, Université libre de Bruxelles.

5. Airbnb seul ne fait pas exploser les prix des loyers : il s'agit de réguler l'ensemble du marché

- Argouarc'h, J., Durieux, S. (2024) Marseille : dans le centre ancien, plus de quatre logements du parc privé sur cinq sont détenus par des multipropriétaires, *INSEE Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur*, 102. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8061983>
- Moallic, T. (2025) *Observatoire Local des Loyers du parc privé*, Métropole Aix-Marseille-Provence, 2024, Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône. <https://www.anil.org/adil-13/notre-expertise/etudes-adil13/observatoire-loyers-parc-prive/>
- Pélé, N., Alpin, C., (2024) *Analyse des meublés touristiques et de leurs propriétaires à Marseille en 2023*, Rapport d'étude, Cerema Méditerranée. <https://www.cerema.fr/fr/actualites/analyse-meubles-touristiques-leurs-proprietaires-marseille>
- Tessier, A. (2018) *L'impact du développement de Airbnb sur l'habitat : « voyage autour d'un géant du tourisme » : le cas du Panier à Marseille*, Mémoire de Master 2 Urbanisme et Aménagement, Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, Aix-Marseille Université. <https://hal.science/hal-05031455v1/document>

Crédits

Rédaction : Margot Dior Peelman, Gwenaëlle Dourthe, Alexia Falisse, Hugo Périlleux, Julie Pollard, Julien Rilliet et Maëlys Waiengnier

Relecture : Alexia Falisse, Margot Dior Peelman, Hugo Périlleux et Maëlys Waiengnier

Coordination : Maëlys Waiengnier

Illustrations : Judith Du Faux www.visualgarden.be

Communication, soutien logistique et organisationnel : Robin Lebrun, Juliette Thieme et Donia Matine de l'OpenLab.brussels

Financement : CIVIS - Europe's Civic University Alliance, co-funded by the European Union