

Bruxelles, le 1 avril 2025

Nouveau pas vers la régulation des loyers : une menace pour le logement abordable à Bruxelles

COMMUNIQUÉ DE PRESSE – Jeudi passé, après plusieurs semaines d'auditions et de débats houleux, la commission du logement du Parlement bruxellois a approuvé, à une courte majorité, l'initiative de la gauche visant à renforcer la lutte contre les loyers abusifs, tout en ouvrant la voie à une régulation contraignante des loyers. Pour le secteur immobilier, les mesures proposées, qui entreront en vigueur en mai, auront l'inverse de l'effet souhaité sur le marché du logement. Renforcer l'application d'une grille des loyers obsolète ne mènera pas à des loyers moins abusifs ; au contraire, cela réduira encore l'offre de logements locatifs, pour finalement renforcer la pression sur le marché du logement. Le secteur de l'immobilier avertit : en multipliant les obstacles pour les investisseurs, Bruxelles risque de les voir partir ailleurs. Sans eux, la construction de nouveaux logements pourrait stagner encore plus, rendant l'accès à des loyers abordables encore plus utopique.

Une base obsolète aux conséquences désastreuses

La grille des loyers sur laquelle repose la nouvelle mesure date d'il y a cinq ans. Elle ne tient pas compte de la réalité actuelle du marché locatif bruxellois, caractérisé par une pénurie de logements locatifs et des loyers en hausse.

En appliquant cette grille obsolète, près de 50 % des nouveaux baux seraient considérés comme des contrats à loyer abusif. Quel message cela envoie-t-il aux investisseurs potentiels sur le marché bruxellois ? Cette présomption de loyers abusifs ne manquera pas de dissuader ces investisseurs, alors qu'ils jouent un rôle important dans la mise à disposition d'une offre de logements suffisante à Bruxelles. En effet, 86 % des logements locatifs y passent par des acteurs privés.

« Rien n'est plus volatile que le capital », déclarent les 8 fédérations concernées. « Lorsque les investisseurs se retirent, il n'y a plus l'élan nécessaire pour augmenter l'offre et stabiliser le marché locatif. »

Un dossier politique sensible qui nécessite une approche réfléchie

L'UPSI-BVS a été auditionnée au Parlement bruxellois, avec Embuild (la fédération de la construction) et le SNPC (Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires). Ensemble elles y ont expliqué leur position et mis en garde contre les effets néfastes à long terme de nouvelles mesures qui tendent vers une régulation des loyers sur le marché du logement.

Un avertissement totalement ignoré, à la grande déception du secteur de l'immobilier et de la construction. Dès lors, le secteur répète sa demande de discuter de dossiers politiques tellement sensibles comme celui-ci au niveau gouvernemental.

Les 8 fédérations sectorielles réclament instamment la suspension de cette mesure précipitée et demandent d'attendre que l'enregistrement des baux, qui est d'application depuis le 1^{er} janvier 2025, fasse son effet. Ce n'est qu'à travers une révision approfondie de la grille des loyers basée sur des données de loyers récentes et pertinentes, et une consultation de l'ensemble des acteurs économiques, qu'une politique locative réaliste et équilibrée pourra être développée, bénéficiant à la fois aux locataires et aux investisseurs et garantissant la stabilité du marché locatif.

Personnes de contacts

UPSI-BVS : Katrien Kempe – Administrateur
katrien.kempe@upsi-bvs.be – +32 486 66 10 65

Embuild Brussels : Laurent Schiltz – Secrétaire général
laurent.schiltz@embuild.be – +32 495 58 17 71

SNPC : Patrick Willems – Secrétaire général
patrick.willems@snpc-nems.be – +32 491 15 15 75

Federia : Charlotte De Thaye – Directrice générale
charlotte.dethaye@federia.immo – +32 474 47 65 80

CIB : Kristophe Thijs – Directeur Communication
+32 476 60 43 61

Unizo : Julie Huntz – Teamleader Région de Bruxelles-Capitale
julie.huntz@unizo.be

BECI : Maïlys Charlier Zenari – Marketing & Communication Manager
mcz@beci.be – +32 484 86 28 06

UCM : Julie Lambotte – Conseillère Région de Bruxelles-Capitale
julie.lambotte@ucm.be – +32 476 80 71 45