

Réguler les loyers à Bruxelles?

12 octobre 2023

Hugo Périlleux
hugo.perilleux@ulb.be



Plan

1. Contexte du logement à Bruxelles
2. Arguments pour défendre la régulation des loyers
3. La grille des loyers, une régulation insatisfaisante
4. Des pistes pour une régulation



1. Contexte du logement à Bruxelles

- ▶ 60 % de locataires à Bruxelles (AGDP, 2015)
- ▶ Loyers +20 % tous les 10 ans depuis 1985 (Observatoire des loyers, 2018)
- ▶ Pour garder la part du budget destinée au loyer inférieure à 30 %, les 30 % les plus pauvres n'ont accès que à 3 % du marché du logement (Observatoire des loyers, 2018)
- ▶ Pour les 25 % les plus pauvres, loyer = 40 % du budget (EU SILC, 2017)
- ▶ 11 expulsions par jour, surtout liées à des arriérés de loyers (Godart et al., 2023)
- ▶ 1 ménage sur 6 : report de soin de santé pour des raisons financière (Enquête nationale de santé, 2018)

Tableau 38 – Part théorique du marché locatif accessible à chaque décile de revenus (2018)

DÉCILES DE REVENUS	Revenu mensuel maximum	Part théorique du marché locatif accessible	
		Si le loyer ne peut dépasser 25 % du budget	Si le loyer ne peut dépasser 30 % du budget
2	870 €	0 %	1 %
3	1145 €	1 %	3 %
4	1322 €	3 %	6 %
5	1589 €	6 %	13 %
6	1932 €	14 %	28 %
7	2387 €	29 %	47 %
8	3075 €	65 %	84 %
9	4473 €	92 %	96 %

2. Réguler les loyers ?

- ▶ Arguments principaux contre :
 1. « Réguler les loyers va déprimer l'offre de logements (baisse de la production et retrait de logement) »
 2. « La régulation va supprimer tout signal prix » (des vieux seuls dans des grands logements et des familles sans logements)
 3. « Les propriétaires ont besoin de leur rentes pour s'en sortir »
 4. « Les propriétaires sont accablés de frais »

2. Réguler les loyers ?

- « Réguler les loyers va déprimer l'offre de logements »
 - Théorie à court terme (CT) peu d'ajustement mais bien à long terme (LT)
 - Étude OCDE (Caldera et Johansson, 2013) Belgique : élasticité = 0,3
« une baisse de 1 % du prix entraîne une baisse de 0,3 % du stock de l'offre de logements »
= peu d'impact, courbe très verticale
 - Logements produits par la promotion immobilière inaccessible pour les déciles inférieurs
 - Réponse publique : lutte contre le retrait de logements + production de logements publics

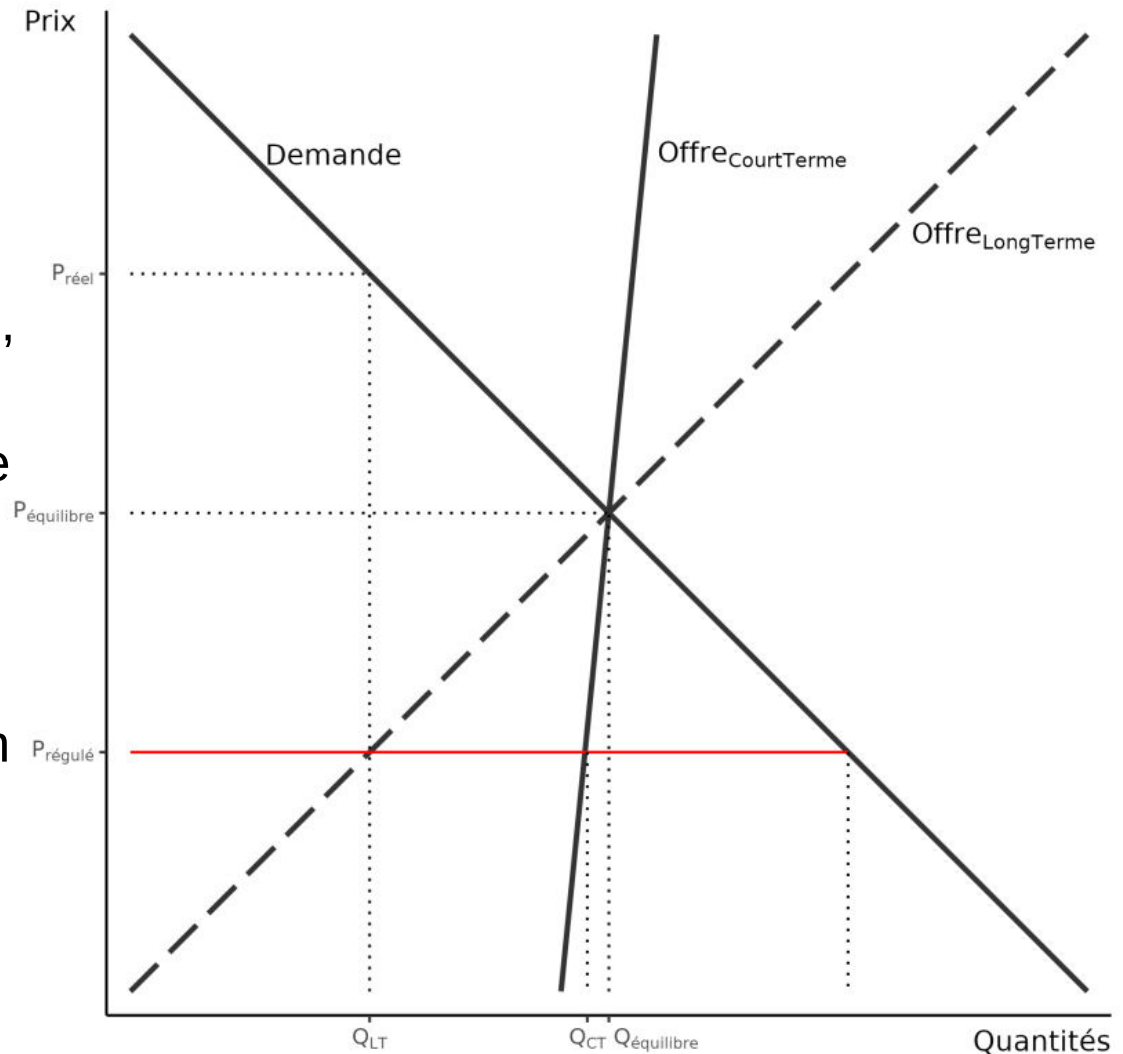


Figure 4.1: Schéma d'offre et de demande : impact d'une régulation sur les prix (loyers) à court et long terme

2. Profil des bailleurs

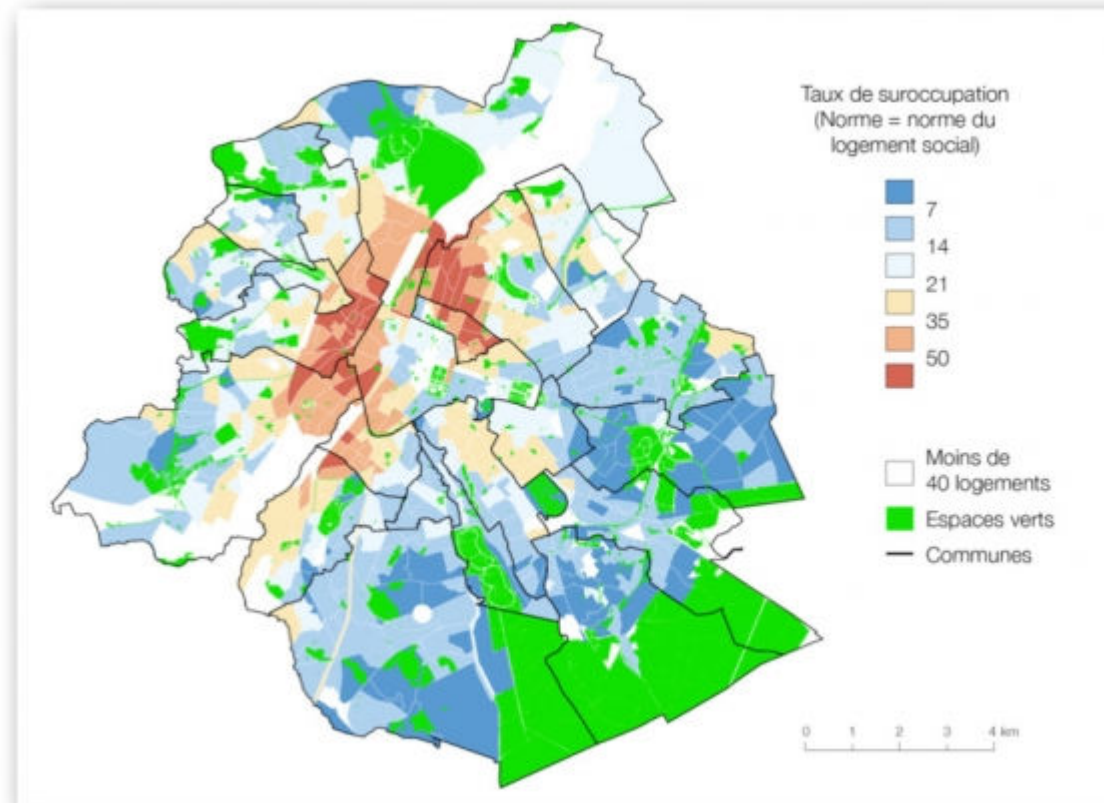
2. « La régulation va supprimer tout signal prix » (des vieux seuls dans des grands logements et des familles sans logements)

► Recensement 2001 :

- Suroccupation : 20 % (10 % des ménages)
- Sous-occupation :
 - 2 chambres 63 %
 - 3 chambres 74 %
 - 4 chambres 89 %
 - 5 chambres et plus 89 %
- Liens entre niveau de revenu et sur/sous-occupation

► L'organisation par le marché ne semble pas aboutir à une allocation optimale des logements

► Dans le logement social : mutations



2. Réguler les loyers ?

Répartition en % des logements non-cumulée des logements loués par des pers. physique selon les déciles de revenus fiscaux

Répartition non-cumulée (en %)	DEC01	DEC02	DEC03	DEC04	DEC05	DEC06	DEC07	DEC08	DEC09	DEC10
Locataires (1)	13.7	12.3	11.3	12.2	11.1	9.7	9.7	7.4	6.8	5.8
Équirépartition	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
Tous les bailleurs	4.0	6.2	7.7	6.2	8.1	10.0	9.8	14.1	15.8	18.2
Bailleurs à domicile	5.0	9.1	11.5	9.3	10.4	11.2	9.5	11.8	11.0	11.1
Bailleurs non BXL	1.7	3.0	4.7	3.7	6.6	9.7	10.3	16.5	20.5	23.4
Bailleurs BXL hors dom.	5.4	7.2	8.3	6.8	8.3	9.6	9.6	13.2	14.2	17.3

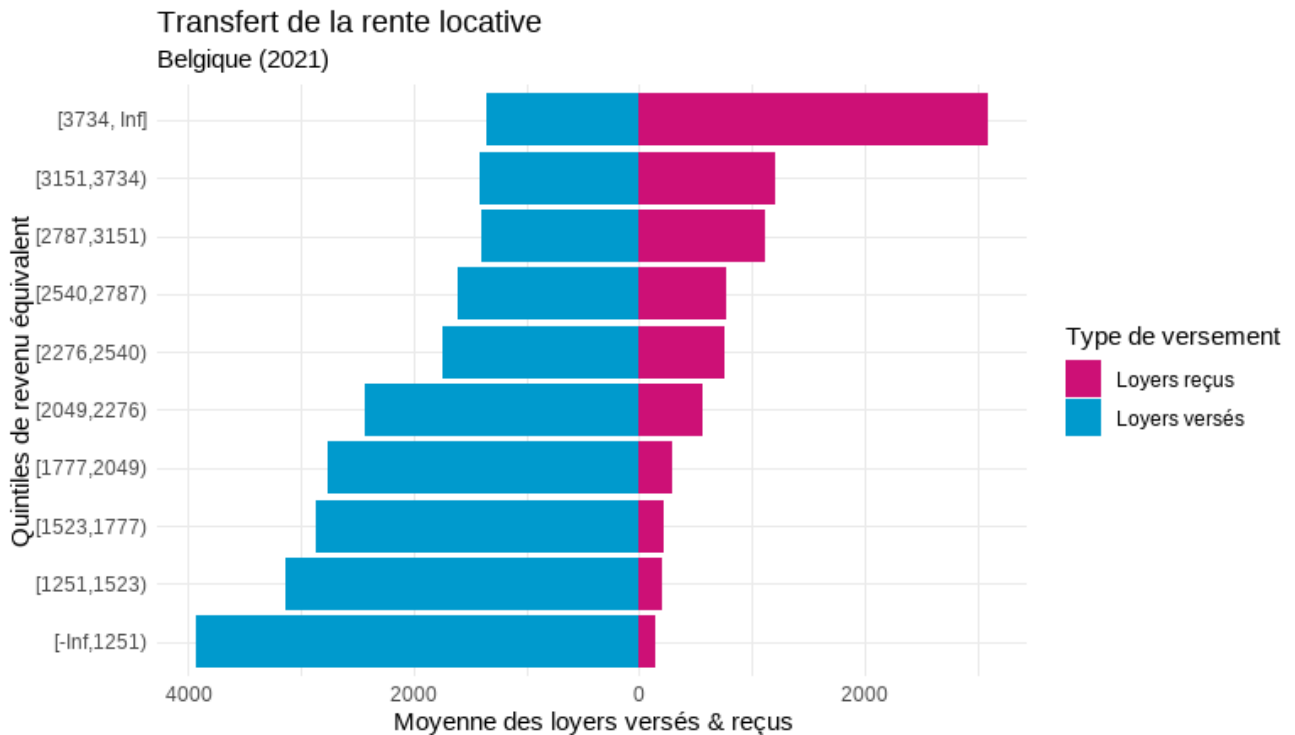
Source: Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, 2015. (1) Census, 2011.

3. « Les propriétaires ont besoin de leur rentes pour s'en sortir »

- ▶ Locataires sur-représenté parmi les déciles inférieurs
- ▶ Loyer = transfert de plus pauvres vers des plus riche : 75 % logements loués propriétaires des 5 derniers déciles
- ▶ « bailleurs pauvres » : 3 premiers déciles = 18 % (Revenu fiscaux → revenu locatifs pas pris en compte), 1 seul logement loués = 4,4 %, 1 seule adresse = 8,4 %

2. Réguler les loyers ?

- ▶ Les ménages bailleurs sont aisés : 75 % des logements loués appartiennent à des ménages qui sont dans les 5 derniers déciles, sans tenir compte des revenus locatifs (Périlleux, 2023)
 - ▶ 30 à 40 % des logements loués appartiennent à des bailleurs qui habitent en dehors de BXL) (Ghesquière, 2023 ; Périlleux, 2023)
 - ▶ Les bailleurs sont une minorités des ménages bruxellois : environ 15 % (Ghesquière, 2023 ; Périlleux, 2023)
 - ▶ Les loyers sont un transfert qui va de ménages plus pauvres vers des ménages plus riches
 - ▶ Le logement de plus en plus utilisé comme complément de revenu/pension pour une minorité
- La régulation des loyers est possible sans risque de précarisation des bailleurs



2. Réguler les loyers ?

4. « Les propriétaires sont accablés de frais »

- ▶ Environ 90 % des logements loués à Bruxelles ont plus de 30 ans (largement amortis)
- ▶ 50 % du loyer va directement au propriétaire une fois les frais de mise en location décomptés

→ la mise en location de logements est marginalement un service rendu

→ réfléchir en terme de travail mis à disposition par le propriétaire et le locataire (rapport d'exploitation)

→ interpréter le marché de la location comme un marché de droit de propriété permettant l'appropriation le travail des locataires par les propriétaires

→ rôle « parasitaire » des propriétaires (David Ricardo)

Rente moyenne perçue par les propriétaires et liée à la location de logements

	/mois	/an	part du loyer
loyer ¹	750€	9000€	100%
Frais de petits et gros entretiens ²	-167€	-2000€	22%
Impôt foncier (précompte immobilier et IPP) ³	-188€	-2250€	25%
Assurance ⁴	-42€	-500€	6%
Rente moyenne	458€	5500€	47%

¹ Loyer moyen de My Rent (2018) et de l'Observatoire des Loyers (2020).

² Les entreprises sociales pour l'habitat. Dossier Individuel Prévisionnel 2012-2017 - Cumul sur 154 sociétés DIP 18/09/2013 ; The Boston Consulting Group, Etude sur le coût global du logement social, 15 février 2013. ; MEDDE, Rapport de la Commission des comptes du logement 2012. 2014. ; Tutin, Christian. Le financement du logement social en France: un modèle sans équivalent en Europe. Séminaire franco-coréen Le logement social en France, une expérience centenaire et ses leçons, Mars 2017, Séoul, Corée du Sud. Halshs-01683908.

³ Estimations propres sur base du revenu cadastral (AGDP, 2015).

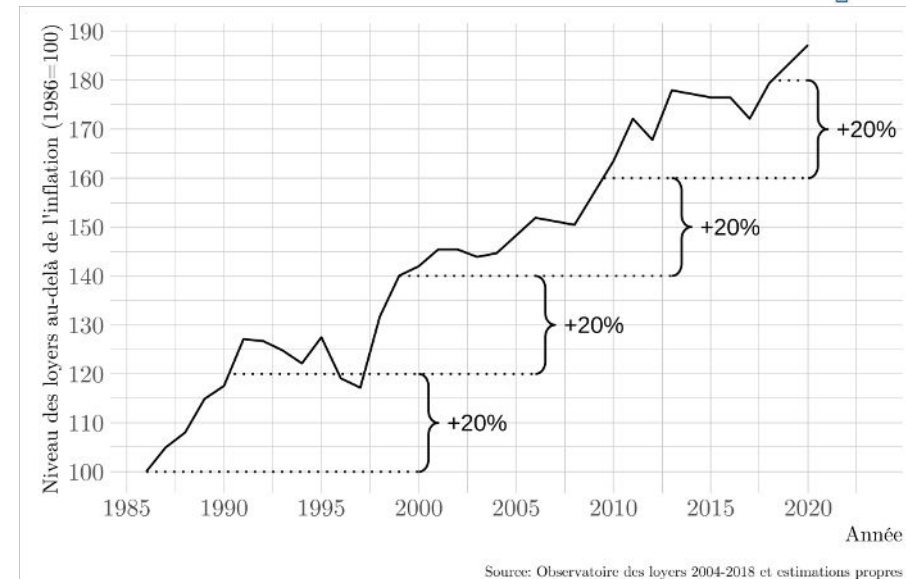
⁴ Enquête sur le budget des ménages 2018.

3. La grille des loyers

- ▶ Loyers de référence sur base des caractéristiques des logements
- ▶ Objectif : limiter les loyers qui s'écarteraient trop de la norme (logements en mauvais état qui seraient plus chers que les logements en bon état ?)
- ▶ 2 critiques principales :
 - Contestation laissée à l'initiative des locataires pris dans une rapport de force défavorable avec leur propriétaire
 - Le marché constitue la référence
 - effet limités sur la baisse
 - risque de faire augmenter les loyers qui sont en dessous du loyer moyen

3. La grille des loyers

- ▶ Loyer de référence = loyer du marché
- ▶ Loyer d'aujourd'hui serait au dessus des plafonds si on avait choisi 2010
- ▶ Évaluation du dispositif français
 - Malard et Poulhes (2020) :
 - après la mesure 20 % des loyers sont au dessus de la référence, il aurait été 25 % sans la mesure
 - Baisse de 3 % du loyer pour les petits logements (15€/mois pour un loyer de 500€)
 - Sous-estimation des loyers des petites logements comme dans la grille bruxelloise de 2018
 - CLCV (2020) :
 - Sur 1000 annonces récoltés à Paris, 40 % ne respectent pas les plafonds
 - APU de Fives (Lille) (2020) :
 - 313 annonces sur Le Bon Coin, ~50 % ne respectent pas l'encadrement



Source: Observatoire des loyers 2004-2018 et estimations propres

► Risque de faire augmenter les loyers :

- Ceux qui risquent le plus au hausse de loyers sont les bas revenus
- Ceux qui peuvent le plus espérer une baisse de loyers sont les hauts revenus

(en %)	Ampleur de la contestation	Revenu par unité de consommation (€ par unité de conso.) ¹						Ensemble de l'échantillon	Extrapolation en nombre de logements
		Moins de 670	De 670 à 890	De 890 à 1250	De 1250 à 1750	Plus de 1750	Pas de réponse		
possible hausse du loyer ²	100€ à 210€	2	2	1	0	1	1	1	4000
	50€ à 100€	2	2	1	1	1	1	1	4000
	0€ à 50€	4	3	3	1	2	2	2	7000
	Total hausse	7	8	5	2	3	4	5	15000
loyer non contestable ³	loyer < référence	43	42	42	28	30	35	38	113000
	loyer ≥ référence	32	35	35	35	37	37	35	105000
possible baisse du loyer ⁴	0€ à 50€	8	7	7	11	9	8	8	24000
	50€ à 100€	5	3	4	7	7	5	5	15000
	100€ à 200€	4	3	4	9	8	6	5	15000
	200€ à 300€	1	1	2	4	3	2	2	6000
	300€ à 650€	1	1	1	4	4	3	2	6000
	Total baisse	18	15	17	35	30	25	22	66000
Total		100	100	100	100	100	100	100	300000
Part de l'effectif		16	17	22	10	16	19	100	

¹ Le premier adulte vaut 1, les adultes suivants ainsi que les enfants de 12 ans et plus valent 0.5 et les enfants de moins de 12 ans valent 0.3

² Loyer plus bas que la borne inférieure (30% en dessous du loyer de référence)

³ Loyer entre la borne inférieure (30% en dessous du loyer de référence) et la borne supérieur (20% au-delà du loyer de référence)

⁴ Loyer plus élevé que la borne supérieur (20% au-delà du loyer de référence)

3. La grille des loyers

- ▶ Augmentation aussi en dehors du système prévu par l'ordonnance :
 - Cas d'un loyer passé de 880€ à 950€ avec un simple mail et justifié par le loyer de référence
 - Ampleur difficilement mesurable vu la mauvaise connaissance des loyers

De : [REDACTED]
Date: lun. 23 mai 2022 à 10:48
Subject: Re: Résiliation du bail
To: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]

Bonjour

Merci pour ton retour.

Ta proposition me semble équilibrée et je te marque dès lors mon accord. Je vois sur le site loyers.brussels que le loyer de référence pour cet appartement serait entre 962.72 € et 1175.68 € hors charges. Je vais dès lors le porter à 950.00 € + 50.00 € de provision de charges.

Belle journée à vous deux,

[REDACTED]

3. La grille des loyers

- ▶ Contestation laissée à l'initiative individuelle
- ▶ Risque important de rentrer en conflit avec son propriétaire, situation avec un rapport de force défavorable pour le locataire
- ▶ Expérience de la Loi ALUR (commune de Paris, 1,8M hab . 1an et demi, 2015-2017) ([Malard et Poulhes, 2020, p.12](#)) :
 - 225 demandes de baisse de loyers
 - 230 demandes de hausse de loyers
 - Proposition : introduire un contrôle de l'État ? Risque de faire augmenter les loyers qui sont en dessous de la référence → contrôle pour appliquer des baisses et non des hausses

4. Pistes

► Constats :

- La régulation par le marché n'est pas satisfaisante (la production ne fournit pas une offre accessible)
- Grille des loyers : la référence doit être en dessous du prix du marché + mécanisme de contrôle
- Taxer ? Risque de faire peser sur les locataire → besoin de limiter les loyers
- Effets pervers si régulation des loyers à contrecarrer par mesures publiques (entretien, création de nouveaux logements)
- La plupart des logements achetés et vendus sont déjà existants (90 % du stock a + de 30 ans à BXL)+ peu de frais (environ 50 % du loyer) = pas un service mais échange de droit d'exploiter

4. Pistes

- ▶ Proposition :
 - Scinder la propriété d'usage (pour son usage propre) et la propriété d'exploitation (bailleurs)
 - Limiter la rente en tenant compte des frais de mise en location et sans le prix d'achat
 - Captation de la rente par l'État pour augmenter l'offre de logement publics / soutien aux bailleurs pauvres

Références

- ▶ Thèse disponible en ligne :

<https://difusion.ulb.ac.be/vufind/Record/ULB-DIPOT:oai:dipot.ulb.ac.be:2013/359086/Holdings>

Prochaines présentations

- ▶ « La question du logement : un enjeu majeur pour Bruxelles » au Collège Belgique en 2024
- ▶ 17h-19h à Bruxelles, au Palais des Académies - Écuries royales
 - 1. Me 24/01** Introduction (Christian Vandermotten) et Théorie de la rente (Hugo Périlleux)
 - 2. Je 25/01** Le logement social et l'expérience des cités-jardins coopératives (Christian Vandermotten)
 - 3. Ma 30/01** Logement et délogements à Bruxelles (Mathieu Van Criekingen et Pernelle Godart)
 - 4. Me 31/01** Entre flexibilisation et financiarisation : nouvelles formes d'utilisation du parc immobilier (Charlotte Casier et Hugo Périlleux)

Merci beaucoup pour votre
écoute !