



## Grille indicative : la Région bruxelloise avance dans l'encadrement des loyers

Ce lundi 5 novembre, le Secrétaire d'État en charge du Logement, Christos Doulkeridis, a fait le point sur l'encadrement des loyers en Région bruxelloise. Pour rappel, l'accord de majorité 2009-2014 prévoit:

**Des grilles indicatives de loyers par quartier seront établies après consultation des représentants des locataires, propriétaires et des partenaires sociaux (...) Ces loyers de référence tiendront notamment et progressivement compte de la qualité énergétique des biens proposés.**

C'est un fait, **le coût de la location est en hausse à Bruxelles, de manière continue depuis 2001**. L'enquête 2010 de l'Observatoire des loyers indique une nette progression du loyer moyen de 4% sur la période 2008-2010, et du loyer médian de 7%. *« L'encadrement des loyers correspond donc bien à un besoin », insiste Christos Doulkeridis. « Le logement est un **droit constitutionnel** et un besoin fondamental qui ne peut être laissé à la seule détermination du marché ».*

Aujourd'hui, **le loyer moyen s'élève à 640 euros** en Région bruxelloise. **Le revenu net imposable moyen plafonne quant à lui à 1.050 euros par mois**. *« Il est donc fréquent de voir le loyer "manger" 40%, 50% ou même 60% du budget d'un ménage. Si on y ajoute les coûts énergétiques, on se rend vite compte que de nombreux Bruxellois ont du mal à boucler leur budget »,* déplore Christos Doulkeridis.

Depuis son entrée en fonction, le Secrétaire d'Etat travaille, à travers une large concertation, à la mise en œuvre de cette grille indicative des loyers. *« L'idée est de disposer non pas d'un loyer abstrait, calculé en chambre, mais d'un loyer réel, tel que pratiqué sur le terrain. Et il ne s'agit pas ici de mener une chasse aux sorcières en se substituant aux propriétaires. Ce sont uniquement les loyers abusifs, excédant outrageusement les valeurs du marché, qu'on veut essayer d'éradiquer »,* souligne Christos Doulkeridis qui rappelle d'ailleurs que des représentants des locataires et des propriétaires ont été associés à la réflexion.

## Une méthode scientifique

**La grille indicative des loyers a été confectionnée sur base des 3 dernières livraisons de l'Observatoire des loyers (2008, 2010 et 2011).** Au total, près de **9.000 logements ont été sondés** pour confectionner cette grille.

**Plusieurs facteurs ont été pris en compte pour la détermination du loyer** : superficie totale, nombre de chambres, nombre de mois passés dans le logement, garage, nombre de salles de bain, jardin et/ou terrasse, ascenseur, chauffage central, thermostat et/ou vannes thermostatiques, la présence d'espaces récréatifs, ascenseur.

Ensuite, la Région a été divisée en 5 types de quartiers, homogènes sur le plan des tarifs locatifs.

Enfin est incluse une variable de temps passé dans le logement (en clair, l'ancienneté du bail pondère le résultat à la baisse).