



# AVIS D'INITIATIVE

## Grille indicative des loyers

17 mai 2018

**Demande traitée par**

**Demande traitée les**

**Avis rendu par l'Assemblée plénière le**

**Avis d'initiative**

Commission Logement

6, 26 février, 12 mars et 16 avril 2018

17 mai 2018

## Préambule

Le Conseil a rendu le 22 décembre 2016<sup>1</sup> un avis sur l'avant-projet d'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une grille indicative de référence des loyers (GIL).

Le 6 novembre 2017<sup>2</sup>, l'arrêté d'exécution instaurant cette grille indicative a été publié au Moniteur belge.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, un site Internet<sup>3</sup> permet de connaître le loyer indicatif de référence pour un bien. Les éléments suivants doivent être introduits dans le formulaire : le type de bien, le nombre de chambres, la superficie du logement, l'année de construction du logement (avant ou après 2000), la présence ou non de certaines caractéristiques (chauffage central, régulation thermique, double vitrage, deuxième salle de bain, espace récréatif, espace de rangement), le niveau PEB et le nombre de garage(s) ainsi que la localisation du logement.

## Avis

### 1. Contexte

Bien que l'arrêté instaurant la grille indicative des loyers ait déjà été publié au Moniteur belge le 6 novembre 2017, **le Conseil** a tout de même décidé de remettre un avis d'initiative. Celui-ci s'inscrit dans le cadre de l'article 9§1 qui prévoit que « *le Ministre révisé la grille annuellement et au plus tard, le 31 décembre précédant son année d'application* » et du constat que la GIL sert de référence pour l'octroi d'une allocation-loyer.

À cet égard, **le Conseil** estime que pour juger du montant d'un loyer, il ne faut pas strictement s'en tenir aux valeurs données par la GIL. En effet, pour lui, la grille, à elle seule, n'est pas un outil suffisant pour déterminer le caractère raisonnable du loyer d'un logement précis, compte tenu de toutes ses caractéristiques singulières. Certains loyers s'écartent à juste titre des valeurs comprises dans la grille mais pour autant, il ne faut pas sanctionner le locataire en le privant de l'allocation-loyer. À ce titre, **le Conseil** renvoie à son avis du 18 janvier 2018<sup>4</sup> relatif à l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement instituant une allocation généralisée en matière de logement et à son avis d'initiative du 15 mars 2018 relatif à la Commission paritaire locative<sup>5</sup>.

Dans un premier temps, **le Conseil** tient à saluer l'évolution positive de la GIL entre la version qui lui avait été soumise en décembre 2016 et celle publiée au Moniteur belge en novembre 2017.

En effet, **le Conseil** constate qu'un certain nombre de ses remarques ont été suivies, ce dont il se réjouit. Ainsi dorénavant, des critères supplémentaires ont été introduits, la PEB est prise en compte et il est dorénavant question de se baser sur le nombre de m<sup>2</sup> (plutôt que sur des classes de superficie).

---

<sup>1</sup> Voir [A-2016-097-CES](#).

<sup>2</sup> Un erratum comprenant l'annexe a été publié le 29 novembre 2017 au Moniteur belge.

<sup>3</sup> <https://loyers.brussels/>.

<sup>4</sup> Voir [A-2018-008-CES](#).

<sup>5</sup> Voir [A-2018-024-CES](#).

Sont repris comme éléments de confort : la présence d'une deuxième salle de bain, la présence d'un garage et un haut degré de performance énergétique. Les éléments d'inconfort sont quant à eux : la présence de convecteurs en lieu et place d'un système de chauffage central, l'absence d'outils de régulation thermique tels qu'un thermostat ou des vannes thermostatiques, l'absence d'espaces récréatifs tels qu'une terrasse, une cour, un jardin ou un balcon et un faible niveau de performance énergétique.

Dans un deuxième temps, **le Conseil** estime que la grille reste perfectible sur un certain nombre d'éléments et qu'il reste certaines questions qui méritent une réponse. C'est l'objet de cet avis d'initiative.

## 2. Considérations générales

### 2.1 Objectifs de la GIL

Pour **le Conseil**, la grille indicative des loyers est un des outils qui devrait permettre de répondre aux objectifs de lutte contre les loyers abusifs (certainement sur le segment du logement modeste) sans freiner les investissements dans le bâti ancien et nouveau. Le caractère indicatif permet des écarts justifiés à la hausse ou à la baisse compte tenu de la qualité du bien et/ou d'autres critères qui ne sont pas pris en compte dans la grille.

**Le Conseil** insiste, en outre, pour que les pouvoirs publics soient conscients de la possibilité, dans certains cas, d'augmentation des loyers quand ceux-ci ont été sous-évalués au départ par le bailleur. En effet, un pourcentage significatif des loyers est inférieur aux bornes inférieures de la GIL et est donc susceptible de faire l'objet d'une révision à la hausse, dans les cas prévus par la loi.

### 2.2 Éléments de la GIL à clarifier

**Le Conseil** constate que les éléments repris au sein de la grille tiennent compte de (article 3 de l'arrêté):

- **La superficie du logement**

**Le Conseil** souligne positivement le fait que le choix initial de travailler avec trois classes de superficie pour définir une valeur indicative ait été abandonné au profit d'un prix au mètre carré.

Pour **le Conseil**, la façon de calculer ce nombre de m<sup>2</sup> est essentielle. En effet, des différences dans la manière de mesurer le nombre de m<sup>2</sup> peuvent avoir des conséquences sur la hauteur du loyer. Actuellement, il existe différentes notions de surface/superficie tant dans des textes réglementaires (Code du Logement, arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, ...) que dans des codes propres à certaines fédérations. C'est pourquoi, **le Conseil** insiste pour qu'un Code de mesurage objectif, facilement contrôlable et partagé par toutes les parties prenantes (agents immobiliers, promoteurs, notaires, bailleurs, locataires, ...) soit rapidement adopté afin de clarifier la situation et d'apporter une cohérence pour tout un chacun.

Sur base de ce Code de mesurage, **le Conseil** demande donc de vérifier quelle notion de surface/superficie a été utilisée pour construire la GIL et adapter en conséquence l'arrêté relatif à la grille indicative des loyers et le site Internet <https://loyers.brussels>.

En effet, à l'heure actuelle, **le Conseil** fait état d'une certaine confusion dans les notions utilisées entre l'arrêté et le site Internet de la Région puisque l'arrêté énonce explicitement qu'il s'agit du prix au m<sup>2</sup> de surface habitable. Or, sur le site Internet dans l'explication donnée sur la mesure de la superficie<sup>6</sup>, il y a une confusion entre la surface habitable et la superficie plancher (qui en réalité correspond à la superficie utile).

Pour **le Conseil**, cette absence d'un Code de mesurage risque d'entraîner un certain nombre de conflits et de potentiels recours. En effet, la notion de surface habitable n'étant pas définie dans l'arrêté, il existe donc un risque que celle-ci soit interprétée comme celle de locaux habitables.

Or, par exemple, si l'Administration l'interprète comme celle de locaux habitables, il risque d'y avoir des problèmes en matière d'octroi d'allocation-loyer. En effet, se basant sur la définition donnée par le site, le propriétaire et le locataire constateraient un loyer donnant droit à une allocation-loyer tandis que l'Administration, interprétant le texte de l'arrêté comme imaginé ci-dessus, obtiendrait une surface plus restreinte et un loyer dépassant les limites donnant droit à l'allocation-loyer. Les problèmes pour le locataire – comme pour le propriétaire – se verraient encore amplifiés si ce constat se faisait, et que comme prévu, *a posteriori*, il entraînerait une demande de remboursement des allocations perçues.

#### ○ La localisation du logement

**Le Conseil** s'interroge sur la façon dont les logements situés à la frontière entre deux quartiers repris au Monitoring des quartiers. Il attire l'attention sur le fait qu'au sein même d'un quartier, l'environnement immédiat d'un bien peut être différent ce qui peut justifier une majoration ou une minoration du loyer.

Par ailleurs, il rappelle que la GIL est une photographie du marché à un moment « T », ce qui n'incite pas à l'investissement dans certains quartiers. En effet, **le Conseil** constate que certains quartiers proposent aujourd'hui des loyers relativement bas pour des raisons qui échappent aux propriétaires/habitants locaux : peu/pas de services de proximité à la population, peu/pas de transports publics, entretien aléatoire des espaces urbains, pauvreté du bâti, mixité de fonctions avec des activités économiques nuisibles pour les habitants locaux (au niveau sonore, olfactif, de la mobilité, ...). Or, ce type de quartiers devrait constituer des priorités en termes de redéveloppement urbain et d'investissements publics/privés.

D'où le fait que **le Conseil** souligne l'importance de la révision annuelle de la grille et le suivi de l'évolution des différents groupes de quartiers afin que la revalorisation d'un quartier, la construction de logements neufs, ... puissent être prises en compte. Bien que les loyers de la GIL ne s'imposent pas aux parties prenantes, il faut être conscient que la grille sera probablement utilisée par les investisseurs comme indicateur des loyers qu'ils pourront demander sans crainte de devoir affronter des discussions avec les locataires (risque supplémentaire dans le cadre de l'investissement privé).

Par conséquent, **le Conseil** considère que la GIL doit être utilisée de manière constructive sans freiner les développements immobiliers stratégiques qui sont nécessaires pour le redéveloppement de la

---

<sup>6</sup> L'explication donnée est la suivante : Dans le cadre des loyers indicatifs de référence, la superficie habitable correspond à la superficie plancher totale (c'est-à-dire à l'exclusion des murs et parois) du logement. Celle-ci est en général inscrite dans l'annonce de mise en location. Chaque partie reste néanmoins libre de calculer celle-ci, l'outil ayant une portée indicative et non contraignante.

Région bruxelloise. À cet égard, **le Conseil** propose au Gouvernement de se pencher sur des solutions afin que la GIL reste incitative pour les développements immobiliers dans ces quartiers défavorisés et il insiste sur la communication qui doit être faite par rapport à l'usage de cette GIL (voir 2.4).

○ **L'état du logement**

**Le Conseil** continue de s'interroger sur ce qui est entendu par année de construction : s'agit-il de la réception provisoire du bien, sa réception définitive ou la date d'obtention du permis d'urbanisme ? Quid également d'un bien qui a été entièrement rénové ?

De plus, pour **le Conseil**, l'année de construction du bien n'est pas forcément un élément qui peut être facilement constatable par tout locataire. C'est pourquoi, à l'avenir, dès lors que l'Observatoire des loyers disposera de l'ensemble des certificats PEB, **le Conseil** suggère d'opter pour une simplification et donc d'utiliser la performance énergétique du bâtiment. Ceci d'autant plus qu'il s'agit d'un critère qui est légalement obligatoire, donc encadré et qui s'inscrit dans la logique que la Région s'est mise en termes de rénovation du bâti existant. À cet égard, **le Conseil** souligne qu'il faut toutefois veiller à une harmonisation des évaluations réalisées par les certificateurs PEB.

En attendant, il serait d'ores-et-déjà intéressant de communiquer sur le niveau de confort standard en termes d'équipements que le locataire est en droit d'attendre pour les valeurs qui sont fournies par la GIL afin de mieux l'appréhender, et faciliter les négociations précontractuelles entre les parties. Un ou des équipement(s) supplémentaire(s) par rapport à ce confort standard (par exemple : cuisine super équipée, revêtement de sol, présence de domotique, architecture remarquable, éléments encastrés, ...) justifie(nt) un écart par rapport aux valeurs de la GIL et inversement. Ceci encouragerait notamment certains bailleurs à investir dans leur bien.

○ **Le type de logement et le nombre de chambres disponibles**

**Le Conseil** souligne positivement le fait que les maisons 1 chambre aient été prises en compte et que sur le site Internet, une explication soit donnée sur ce qu'il faut entendre par chambre<sup>7</sup>.

**Le Conseil** se demande si un duplex est considéré comme un appartement ou comme une maison.

- **Le Conseil** formule les remarques suivantes quant aux éléments de confort :

**1. La présence d'une deuxième salle de bain**

**Le Conseil** n'a pas de remarque.

**2. La présence d'un garage**

**Le Conseil** n'a pas de remarque.

**3. Un haut degré de performance énergétique**

Afin de prendre en compte la PEB, **le Conseil** constate que le Gouvernement a défini de manière arbitraire une valeur pour chacun des niveaux de PEB (A → 150€, B → 100€, C → 50€, ...). Il estime positif que le niveau de PEB soit pris en compte car cette donnée n'est pas toujours valorisée par le marché. **Le Conseil** s'interroge, toutefois, sur l'écart disproportionné de prix entre les différents

---

<sup>7</sup> À savoir : Une chambre est un local à destination du coucher, qui doit respecter un certain nombre de conditions pour pouvoir être considérée comme telle (superficie, luminosité, hauteur sous plafond, ventilation, etc.).

niveaux de PEB. Il considère qu'il serait plus pertinent de majorer (dans ce cas) le loyer non pas de manière forfaitaire mais plutôt en fonction du nombre de m<sup>2</sup> (comme dans l'arrêté relatif aux AIS).

#### **4. La présence d'espaces récréatifs tels qu'un jardin, une cour, une terrasse**

**Le Conseil** demande d'ajouter cette catégorie car il est plus pertinent de prendre en compte la présence d'espaces récréatifs tels qu'un jardin, une cour, une terrasse comme un élément de confort plutôt que de les mettre dans les éléments d'inconfort au cas où ils ne seraient pas présents.

- **Le Conseil** formule les remarques suivantes quant aux éléments d'inconfort :

##### **1. La présence de convecteurs en lieu et place d'un système de chauffage central**

**Le Conseil** n'a pas de remarque.

##### **2. L'absence d'outils de régulation thermique tels qu'un thermostat ou des vannes thermostatiques**

**Le Conseil** n'a pas de remarque.

##### **3. L'absence d'espaces récréatifs tels qu'une terrasse, une cour, un jardin ou un balcon**

Pour **le Conseil**, il est plus pertinent de prendre en compte ici uniquement l'absence d'un balcon et de valoriser la présence d'espaces récréatifs tels que le jardin la cour comme un élément de confort plutôt que de les mettre dans les éléments d'inconfort au cas où ils ne seraient pas présents.

##### **4. Un faible niveau de performance énergétique**

**Le Conseil** renvoie à sa remarque formulée sous le point « un haut degré de performance énergétique ».

Par rapport aux éléments de confort et d'inconfort, **le Conseil** remarque une imprécision dans l'arrêté. Il y est fait mention de l'état du bien- en trois catégories mais il n'est nulle part précisé comment interpréter ces catégories. Se basant sur les projets qui lui ont été soumis auparavant et sur les questions reprises sur le formulaire du site Internet, **le Conseil** suppose qu'il s'agit des catégories suivantes : construit avant 2000 sans double vitrage, construit avant 2000 avec double vitrage, construit après 2000. **Le Conseil** demande que cela soit précisé afin de permettre un usage de la grille sans accès au site Internet. D'où l'importance d'établir en annexe à l'arrêté une liste de défaut et de qualité de confort qui ne sont pas repris dans la grille mais qui peuvent être pris en compte pour une majoration ou une diminution du loyer.

## **2.3 Révision et évaluation de la GIL**

**Le Conseil** constate que dans l'arrêté, il est prévu que « *le Ministre révisé la grille annuellement et au plus tard le 31 décembre précédant son année d'application. A défaut de révision dans ce délai, les loyers repris au sein de la grille sont indexés conformément à l'article 1728bis du Code civil.*

§ 2. Les critères pris en compte pour l'évaluation de la grille sont notamment :

1° sa représentativité, à savoir le pourcentage des loyers réellement pratiqués qui la respectent au sein des enquêtes visées à l'article 2, § 2 ;

2° la pertinence des critères visés aux articles 3, 5 et 6, de même que l'importance qui leur est attribuée compte tenu des données disponibles ;

3° la connaissance qu'a le public de la grille et le degré d'utilisation qu'il en fait ;

4° les politiques sociale ou environnementale menées par le Gouvernement ».

Par rapport aux critères pris en compte ci-dessus, **le Conseil** se demande comment et sur quelle base vont pouvoir être évalués la connaissance qu'a le public de la grille et le degré d'utilisation qu'il en fait.

De plus, suite aux réserves exprimées sur l'utilisation effective de la grille comme instrument d'estimation de loyers, **le Conseil** regrette qu'une phase de test de la grille n'ait pas été faite afin d'évaluer les adaptations préalables à sa communication au grand public et sa publication officielle.

Par ailleurs, **le Conseil** demande d'évaluer l'impact de la grille quant à l'évolution à la hausse ou à la baisse des loyers (à affiner par segment du marché).

Enfin, **le Conseil** estime que pour affiner la GIL et son actualisation, il est pertinent de mobiliser des outils tels que, par exemple, le développement d'une plate-forme d'enregistrement des baux s'accompagnant d'un état des lieux type (utile en termes d'information pour les parties). Ce mécanisme permettrait de collecter une série d'informations sur les loyers réels et l'état des biens en location.

## 2.4 Communication quant à l'usage de la GIL

Concernant l'usage de la GIL, **le Conseil** insiste pour que la communication (notamment sur le site Internet) envers le grand public, les promoteurs immobiliers, ... mette en évidence que d'autres éléments de confort et/ou d'inconfort qui ne se retrouvent pas comme critères de la GIL peuvent justifier des écarts à la hausse ou à la baisse du montant du loyer par rapport à celui qui est indiqué dans la GIL. Ainsi, au sein même d'un quartier, si un promoteur ou un bailleur met en valeur son bien, que celui-ci présente des éléments de confort supérieur au niveau de confort standard attendu, des écarts par rapport à la GIL se justifient, permettant ainsi à un promoteur ou un bailleur de demander un loyer plus élevé et à un locataire de potentiellement bénéficier de l'allocation-loyer étant donné que le montant du loyer n'est pas abusif puisqu'il se justifie par les caractéristiques propres au bien.

Pour **le Conseil**, une liste non exhaustive de ces critères pourrait être reprise à titre informatif, notamment sur le site Internet : présence/absence d'un ascenseur, qualité des espaces communs/services annexes, présence/absence d'un local à vélos et/ou poussettes, qualité du revêtement de sol, présence/absence d'une cuisine équipé...

\*  
\*       \*