



Loyers et régulation : arguments pour l'instauration d'un dispositif d'encadrement à Bruxelles

Matéo Robberecht ■ Octobre 2025

Introduction

À Bruxelles, le parc immobilier est relativement peu dynamique. Chaque année, environ 2.500 permis sont délivrés, soit une croissance inférieure à 1%, et 14.000 transactions sont effectués.

Bruxelles ne dispose pas d'une périphérie offrant une réserve foncière importante : le parc doit donc se développer dans une région aux frontières finies où les espaces disponibles sont de plus en plus rares. À moins d'opter pour une densification massive et verticale - au détriment d'autres fonctions il semble difficile d'imaginer une augmentation rapide et significative de l'offre de logements à Bruxelles. De plus, construire à tout prix sans tenir compte de la question de l'abordabilité, ne permettra pas de répondre efficacement à la crise du logement qui sévit actuellement. Pour rappel, à Bruxelles, ce sont dans les segments bas du marché immobilier que la tension locative est la plus forte. Dans une région où plus de 60% de la population est locataire¹, trouver un logement abordable, de qualité et répondant à ses besoins relève du parcours du combattant.

Selon l'économiste Jacques Friggit, spécialiste du marché immobilier, une hausse de 1% de l'offre de logements dans une ville (en plus de la croissance annuelle habituelle) ferait baisser les prix de 1 à 2%. Ces ordres de grandeur semblent similaires pour différents pays de l'OCDE. Cette hausse de 1% doit donc s'ajouter à la croissance moyenne du marché.

À Bruxelles, cela impliquerait la construction de 6.000 nouveaux logements supplémentaires par an (au-delà des quelque 2.500 permis déjà octroyés) pour observer une diminution des loyers de seulement 1% à 2% sur le marché². Un scénario irréaliste au vu de l'inertie du secteur de la construction et du manque de terrains disponibles.

De plus, une telle accélération risquerait de raréfier encore les dernières parcelles constructibles, renchérissant leur valeur et in fine, le coût des projets. Les loyers des logements produits s'en trouveraient mécaniquement tirés vers le haut³. Le problème du logement ne peut donc pas être réduit à une simple question quantitative. Un parc en croissance ne répondra pas aux besoins des ménages si les logements produits ne sont pas accessibles financièrement ou adaptés à leurs besoins.

La construction de nouveaux logements, bien que nécessaire, ne peut donc, à elle seule résoudre la crise. Elle est coûteuse, prend du temps et se heurte à la fois à des contraintes budgétaires régionales importantes et à une raréfaction des terrains disponibles. Face à ces limites structurelles, il apparaît essentiel de compléter la politique du logement par des mécanismes législatifs et fiscaux capables d'encadrer et de freiner l'explosion des loyers. Ce travail s'inscrit dans la perspective suivante ; proposer et étudier une solution concrète combinant faisabilité immédiate et coût maîtrisé, afin de répondre à la crise du logement et de renforcer le droit au logement à Bruxelles.

¹ IBSA, PERSPECTIVES.BRUSSELS, 62% de locataire en RBC. Septembre 2024

² ARAU. Halte aux idées reçues : construire plus de logements ne fait pas baisser leurs prix ! 2024. P.8

³ Ididem

Encadrer les loyers

La régulation des loyers n'est ni une idée neuve ni propre à Bruxelles. Elle a été instaurée à plusieurs reprises en Belgique et dans d'autres pays européens au cours du XXe siècle

Durant la Première Guerre mondiale, les déplacements forcés de population et la nécessité d'alimenter l'industrie de guerre ont entraîné une forte croissance démographique dans certaines régions. Cette pression soudaine sur les marchés immobiliers locaux a provoqué une hausse rapide des loyers et parfois, de vives tensions sociales. C'est dans ce contexte que sont apparues les premières formes d'encadrement des loyers dans plusieurs pays européens, sous la forme d'un gel strict empêchant toute augmentation pendant ou à la fin du bail.

Ces mesures, mises en place à titre temporaire, ont progressivement été levées à partir des années 1930. Au début de la Seconde Guerre Mondiale, des dispositifs similaires ont toutefois été réinstaurés en Europe et sont restés en vigueur pendant plusieurs décennies⁴.

Les exemples à l'étranger

Plusieurs formes de régulation des loyers existent actuellement en Europe. Les paragraphes suivants présentent un bref aperçu des principaux dispositifs appliqués dans nos pays voisins.

En Allemagne

En Allemagne, seules les zones urbaines sont soumises à une réglementation des loyers, chaque ville disposant de son propre mécanisme. Beaucoup se sont inspirées du modèle de Cologne. En 1970, la ville s'est dotée d'un observatoire des loyers et en 1973, d'une grille des loyers contraignante, le « mietspiegel » (miroir des loyers), qui dresse une photographie de l'ensemble des loyers demandés en ville. Si le loyer dépasse la grille de 20%, le locataire peut saisir un juge. Environ 1.000 recours sont introduits chaque année, ce qui exerce un effet dissuasif et favorise une forme d'autorégulation du marché⁵.

En France

Depuis la loi ELAN en 2018⁶, 28 agglomérations - la majorité des grandes villes françaises - ont été définies comme « zones tendues ». Pour chacune d'elles, un loyer de référence est calculé en fonction des prix du marché, assorti de seuils de +20% et -30% pour déterminer la justesse d'un loyer. Ce loyer de référence est établi selon 4 critères : l'équipement du logement (vide ou meublé), la zone géographique, le nombre de pièces et la période de construction (avant 1946, 1946-1970, 1971-

⁴ WHITEHEAD Christine. 2023. Le contrôle des loyers dans un monde régi par des logiques de marché. Dans : Conférence sur la régulation des loyers. Bruxelles. RBDH. P.1

⁵ PERILLIEUX Hugo. DUPONT Anne-Sophie. 2017. Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers. IEB.

⁶ LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

1990 ou après 1990). Le bailleur peut justifier un dépassement du plafond de +20% en invoquant des éléments de confort ou de localisation non repris dans le calcul du loyer de référence⁷.

La philosophie est relativement semblable à celle que l'on connaît à Bruxelles. Les contestations doivent être portées devant des commissions départementales de conciliation composées paritairement de représentants des bailleurs et des locataires.

Aux Pays-Bas

Aux Pays-Bas, le loyer de référence repose sur un système à points. Un loyer maximal est défini sur base de caractéristiques telles que la qualité, le confort, la performance énergétique, l'année de construction ou encore les équipements du bien. Locataires et propriétaires peuvent saisir la commission paritaire indépendante de leur région pour régler des litiges concernant le montant du loyer, l'entretien ou les charges du logement⁸. Seuls les logements dont le loyer est supérieur à 750 € sont concernés par ce dispositif⁹.

En Suède

Jusque dans les années 1970, la Suède appliquait un encadrement strict des loyers. Au début des années 2000, les loyers du secteur public étaient fixés à l'échelle locale et les loyers du secteur privé ne pouvaient pas dépasser de 5% ceux du public. En 2005, le système fut attaqué par la Fédération Européenne de la Propriété : sous la pression de la Commission européenne, le pays a dû réviser son dispositif pour se conformer aux règles de la concurrence¹⁰.

Au Danemark

Seuls les loyers des logements construits avant 1991 et dans certaines municipalités sont réglementés¹¹.

Au Royaume-Uni

Les loyers ont été régulés du début du XXe siècle jusqu'à la fin des années 1980. Le Housing Act de 1988 a marqué la fin progressive de cette régulation, ouvrant la voie à un marché largement dérégulé. Aujourd'hui, les baux ont une durée d'un an et la très grande majorité du marché est libre et privé¹².

L'encadrement des loyers est donc une pratique relativement courante en Europe, principalement dans les grandes zones urbaines, même si les modalités varient sensiblement d'un pays et d'une ville à l'autre.

Ces expériences européennes démontrent que l'encadrement des loyers n'a rien d'une mesure marginale ou expérimentale. Elles montrent aussi que, bien conçue et accompagnée, une telle politique

⁷ PERILLIEUX Hugo. 2023. Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles. P.191

⁸ PERILLIEUX Hugo. DUPONT Anne-Sophie. 2017. Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers. IEB.

⁹ WHITEHEAD Christine. 2023. Le contrôle des loyers dans un monde régi par des logiques de marché. Dans : Conférence sur la régulation des loyers. Bruxelles. RBDH P.

¹⁰ PERILLIEUX Hugo. DUPONT Anne-Sophie. 2017. Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers. IEB.

¹¹ WHITEHEAD Christine. 2023. Le contrôle des loyers dans un monde régi par des logiques de marché. Dans : Conférence sur la régulation des loyers. Bruxelles. RBDH. P.3

¹² PERILLIEUX Hugo. DUPONT Anne-Sophie. 2017. Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers. IEB.

peut contribuer efficacement à rendre le logement plus abordable, tout en soulignant l'importance de tirer les leçons des effets pervers observés ailleurs

Les effets de l'encadrement des loyers

Les effets pervers de l'encadrement

L'encadrement des loyers est une mesure clivante et régulièrement critiquée dans la littérature scientifique, ainsi que par les représentants des bailleurs et les professionnels de l'immobilier¹³. Comme nous l'avons vu précédemment, cette opposition s'est notamment manifestée à Bruxelles lors du vote de l'ordonnance « loyer abusif » en mars dernier¹⁴.

Pour rappel, même si l'ordonnance « loyer abusif » ne constitue pas à proprement parler une forme d'encadrement, les partis de centre droit et de droite et les représentants professionnels de l'immobilier y voient un premier pas vers un encadrement généralisé du marché.

Plusieurs effets négatifs potentiels sont régulièrement avancés - en particulier une baisse de l'investissement et une réduction de l'offre - mais comme nous l'avons vu précédemment, ces arguments reposent sur des hypothèses discutables dans le contexte bruxellois.

Même si ces arguments peuvent être nuancés, il existe effectivement une série d'effets dits « pervers » observés dans plusieurs pays ayant mis en place un encadrement.

Depuis les premières expériences menées pendant la Première Guerre Mondiale, les effets de l'encadrement des loyers ont été largement étudiés¹⁵.

Une étude de synthèse réalisée en 2024, recensant les travaux scientifiques publiés entre 1972 et 2023 sur les effets d'un contrôle des loyers, révèle que si les effets positifs sont majoritaires (notamment une baisse ou une limitation des loyers encadrés, comme nous le verrons plus loin), certains effets secondaires, souvent négatifs, ont également été observés¹⁶.

Il a pu être observé, lors des périodes de blocage des loyers, un retrait significatif de certains logements du marché ainsi qu'un ralentissement de la construction neuve. La qualité du parc locatif peut également se détériorer, les propriétaires investissant moins dans l'entretien et la rénovation en l'absence de perspectives de rentabilité. Enfin, une inflation significative est parfois observée dans les segments ou zones géographiques non soumises à la régulation, entraînant des disparités au sein du marché immobilier¹⁷.

¹³ BILSBOROUGH Joe. 2021. Why the Establishment Hates Rent Controls. TRIBUNE; SNPC. 2025. Encadrement des loyers à Bruxelles: enjeux, défis et perspectives d'Avenir.

¹⁴ DH. 2025. Crise du logement à Bruxelles : l'ordonnance visant à intensifier la lutte contre les loyers abusifs votée en commission. DH.

¹⁵ MADEC Pierre. 2025. Encadrer les loyers : nécessaire mais insuffisant. L'Observatoire français des conjonctures économiques.

¹⁶ KHOLODILIN Konstantin A. 2024. Rent Control: Does it work? Institute of Economic Affairs.

¹⁷ *ibidem*

Certains effets indésirables découlent aussi des stratégies de contournement mises en place par des bailleurs. Ainsi, la pratique des « pas-de-porte » ou le paiement de sommes de la main à la main au moment de la signature du bail seraient plus fréquents dans un marché immobilier encadré. Plus récemment, à Lille, l'Atelier Populaire d'Urbanisme de Fives a mis en lumière des tactiques visant à augmenter artificiellement le loyer de référence, comme la requalification de petites pièces/bureaux en chambres, l'ajout de caractéristiques non prises en compte dans le calcul ou l'augmentation du montant des charges. Des pratiques similaires ont également été observées à Paris depuis l'instauration de la mesure¹⁸.

La réduction de la « mobilité résidentielle » - c'est-à-dire une moindre rotation des locataires - est également pointée du doigt comme effet négatif de l'encadrement des loyers¹⁹.

Les effets positifs de l'encadrement

Malgré les éventuels effets pervers évoqués précédemment, l'encadrement des loyers présente des effets positifs tangibles qui méritent d'être soulignés.

L'étude de synthèse publiée en 2024 apporte un éclairage solide. Sur les 42 recherches recensées entre 1972 et 2023, 37 concluent à une baisse ou à une limitation effective des loyers consécutive à la mise en place d'un mécanisme d'encadrement. Plusieurs expérimentations récentes confirment également l'intérêt de ce dispositif.

En France, plusieurs grandes agglomérations - Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Bordeaux et Montpellier notamment - ont participé à une expérimentation sur l'encadrement des loyers menée entre 2019 et 2025. Une étude consacrée à la ville de Paris, réalisée en 2024 et actualisée en 2025, permet déjà de mesurer certains effets positifs²⁰.

L'instauration d'un encadrement des loyers s'est accompagnée d'un ralentissement de la hausse du loyer médian.

Entre le 1^{er} juillet 2019 et le 30 juin 2024, l'encadrement a permis de limiter la hausse des loyers de 5,2% par rapport à la situation sans encadrement, soit une économie moyenne de 984 € par an).

L'effet de l'encadrement s'est renforcé dans le temps : la baisse a atteint 8,2% sur la période de juillet 2023 à juin 2024, contre 3,5% en 2020 sur la même période et 2,5% en 2019.

Si tous les propriétaires avaient respecté le mécanisme, la baisse aurait atteint

9,8% sur l'ensemble de la période.

Aucune baisse durable du nombre d'annonces de biens à louer n'a été observée depuis la mise en place de l'encadrement²¹.

¹⁸ POUJOL Guilhem. 2022. Ces propriétaires qui rivalisent d'imagination pour contourner l'encadrement des loyers. Capital.

¹⁹ PERILLEUX Hugo. 2023. Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles. P.180

²⁰ VILLE DE PARIS. 2025. Pour la pérennisation de l'encadrement des loyers. Bilan de l'action parisienne. Ville de Paris.

²¹ VILLE DE PARIS. 2025. Pour la pérennisation de l'encadrement des loyers. Bilan de l'action parisienne. Ville de Paris.

La même étude met en évidence une baisse moyenne de 4,4% des loyers dans les autres villes concernées par l'expérimentation (Lille, Lyon, Villeurbanne, Bordeaux et Montpellier).

À Paris, une première expérience d'encadrement a eu lieu entre 2015 et 2017, ce qui permet une comparaison directe entre une période avec et sans régulation. Durant cette phase, le taux de dépassement de 20% au-dessus du loyer de référence est passé de 26% à 21% (avec un dépassement moyen de 134 €). Après la suppression du dispositif en 2018, il est remonté à 28% (dépassement moyen : 151 €)²².

Ces résultats empiriques indiquent que l'encadrement des loyers peut effectivement contribuer à freiner la hausse des loyers et par conséquent, à améliorer l'accessibilité du parc locatif - sans provoquer d'effondrement de l'offre.

Perspectives...

Comment limiter les effets pervers et améliorer le mécanisme à Bruxelles ?

Comme nous l'avons constaté, l'encadrement des loyers est un instrument efficace pour contenir la hausse des loyers, mais il peut engendrer certains effets négatifs, tant pour le marché que pour les locataires. Il est donc essentiel de soigner sa mise en œuvre et de l'accompagner de dispositifs complémentaires afin d'en maximiser les bénéfices tout en limitant les effets indésirables :

Éviter les effets de déplacement vers des segments non régulés

La mise en place d'un encadrement partiel risque d'entraîner une hausse des loyers dans les segments non régulés et inciter certains bailleurs à se tourner vers des formes alternatives de location (Airbnb ou co-living) réduisant l'offre locative « classique ».

Pour éviter cela, il serait pertinent d'instaurer un encadrement sur l'ensemble du marché (à l'exception éventuelle du segment de luxe et haut de gamme) tout en encadrant strictement les autres formes de financiarisation du marché immobilier.

Prévenir une dégradation du parc

L'encadrement des loyers pourrait pousser certains propriétaires à ne plus entretenir ou rénover leur bien.

Il convient donc de renforcer les moyens humains et financiers de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) pour lutter contre les logements insalubres. Un soutien ciblé à la rénovation - notamment à destination des petits bailleurs - assorti d'objectifs contraignants de performance énergétique pour la mise en location contribuerait également à prévenir une dégradation.

Lutter contre les pratiques frauduleuses

²² DOMERGUE Manuel. 2020. L'encadrement des loyers, ça marche ! Alternative Economique

Un autre enjeu important concerne les pratiques frauduleuses qui peuvent émerger ou s'intensifier dans un contexte d'encadrement. Pour contourner la régulation, certains bailleurs peuvent recourir à des stratégies illégales telles que les prix au « pas-de-porte » (paiements initiaux exigés au moment de la signature du bail) ou les paiements informels en liquide, et plus du loyer déclaré

Pour éviter ces dérives, il est indispensable de renforcer les contrôles administratifs et les moyens des services compétents (comme la DURL), afin d'identifier et de sanctionner ces pratiques. Ces contrôles doivent être suffisamment dissuasifs pour décourager les abus, tout en protégeant les locataires souvent peu outillés pour contester ces situations.

Il faut rappeler que ces pratiques existent déjà dans un marché faiblement régulé, comme en témoignent le nombre élevé de logements insalubres et la présence de marchands de sommeil à Bruxelles. L'encadrement des loyers ne crée donc pas ces comportements : il peut au contraire offrir un cadre plus clair pour les combattre plus efficacement.

limiter le retrait de logements du marché

L'encadrement peut conduire certains propriétaires à retirer leurs biens de la location en cas de rentabilité jugée insuffisante (surtout des multipropriétaires pour lesquels la mise en location est un pur investissement). Pour limiter ce phénomène, il faut renforcer les dispositifs de lutte contre les logements inoccupés, en particulier le droit de gestion publique.

Ce mécanisme permet à un opérateur public (commune, CPAS, Bruxelles Logement) de prendre temporairement la gestion d'un logement inoccupé depuis au moins douze mois ou déclaré insalubre, afin de le rénover et de le mettre en location à un loyer réduit, tout en laissant la propriété au propriétaire. Une cinquantaine de dossiers sont en cours, alors qu'une étude de l'ULB et de la VUB estime à environ 4.500 le nombre de logements potentiellement concernés à Bruxelles. Ce dispositif reste donc largement sous-utilisé et devrait être intensifié pour lutter plus efficacement contre la vacance structurelle.

Renforcer l'accès des locataires à la Commission Paritaire Locative

Depuis sa création, la Commission paritaire locative (CPL) a reçu seulement 54 demandes d'avis, dont 50 en 2025. Actuellement, c'est au locataire qu'il revient de contester un loyer abusif devant la commission. Cette situation pose question puisque les rapports entre un bailleur et un locataire sont par nature inégalitaires, encore plus dans un marché sous haute tension.

Pour que le mécanisme fonctionne efficacement, il est indispensable que tous les locataires soient correctement informés de leurs droits et puissent disposer de l'accompagnement nécessaire pour introduire une demande devant la Commission Paritaire Logement. Des dispositifs d'appui ou d'automatisation pourraient être mis en place pour faciliter le processus. Par exemple, une plus grande automaticité dans le traitement des dossiers - avec une introduction des recours à l'initiative de l'administration plutôt qu'à la seule charge des locataires permettrait de renforcer l'effectivité du dispositif et de faciliter l'accès à la Commission Paritaire Logement pour les publics les plus vulnérables.

Repenser la question de la mobilité résidentielle

Un autre effet négatif régulièrement avancé concerne la baisse de la mobilité des locataires.

Il faut toutefois rappeler qu'une diminution du nombre de baux signés peut aussi indiquer que le marché est moins tendu. Grâce à l'encadrement, les locataires seraient moins contraints d'accepter rapidement un logement inadéquat ou trop cher en attendant de trouver la « perle rare ». Autrement dit, ils auraient davantage la possibilité de choisir un logement qui correspond réellement à leurs besoins et à leur budget afin d'y rester.

Consolider la future base juridique

Afin de prévenir d'éventuels contentieux (comme ceux observés en Suède et à Paris), il est impératif de construire une base juridique solide pour tout futur mécanisme d'encadrement.

Il faudra notamment veiller à ne pas enfreindre la législation européenne en matière de concurrence. Plusieurs organisations (UPSI, Embuild, CIB, SNPC, Federia, BECI et UCM) ont déjà introduit un recours à la Cour Constitutionnelle contre l'ordonnance « loyer abusif », arguant d'une atteinte disproportionnée au droit de propriété²³.

Agir sur le niveau général des loyers

Pour l'instant, l'encadrement est pensé pour limiter les dépassements au-delà d'une valeur théorique calculée en fonction des caractéristiques du bien et du marché. Cette approche permet de limiter les hausses abusives de loyers mais ne remet pas en cause le niveau global des loyers qui reste trop élevé pour une large partie des ménages bruxellois.

La grille représente une photographie du marché à un instant T, une médiane des loyers observés. Ainsi, si un marché propose des prix élevés et inadéquats pour une partie de sa population, la grille n'en sera que le reflet. Une réglementation qui vise uniquement à ralentir la croissance n'aura peu d'effets structurels sur l'abordabilité de l'offre.

Pour faire baisser les loyers de manière effective et rendre le logement réellement abordable, le seuil définissant un loyer abusif (20% actuellement) pourrait être abaissé à 0% ou en dessous (-5%, -10%, ...).

Tenir compte des spécificités du contexte bruxellois

Enfin, il faut rappeler que le marché bruxellois est relativement inélastique. Les effets pervers habituellement anticipés dans les modèles d'offre et de demande risquent donc d'y être moins marqués.

Et surtout : le marché actuel est déjà en inadéquation profonde avec une large partie de la population, alors qu'il est largement dérégulé. L'encadrement ne serait donc pas une rupture brutale, mais une correction nécessaire.

La mesure pourrait se présenter comme en France, d'abord sous une forme temporaire ou expérimentale. Les pouvoirs publics pourraient opérer un suivi détaillé de plusieurs indicateurs (montant moyen des loyers, état du parc, nombre de constructions, bâtiments vides, ventes de logements...)

²³ SNPC. 2025. Le SNPC et 6 acteurs du monde de l'immobilier vont saisir la Cour constitutionnelle pour s'opposer à l'encadrement des loyers

durant la phase d'essai pour ensuite dresser un bilan de la mesure. En fonction des résultats, le mécanisme pourrait être amélioré, généralisé ou tout simplement abandonné si les résultats ne sont pas concluants.

Bibliographie

ARAU. Halte aux idées reçues : construire plus de logements ne fait pas baisser leurs prix ! [en ligne]. 2024. Disponible sur : https://www.arau.org/content/uploads/2025/01/20241219_analyse_arau_choc_offre.pdf [consulté en mars 2025].

BILSBOROUGH Joe. 2021. Why the Establishment Hates Rent Controls. TRIBUNE [en ligne]. Disponible sur : <https://tribunemag.co.uk/2021/10/why-the-establishment-hates-rent-controls> [consulté en aout 2025].

DOMERGUE Manuel. 2020. L'encadrement des loyers, ça marche ! Alternative Economiques [en ligne]. Disponible sur : https://www.alternatives-economiques.fr/manuel-domergue/lencadrement-loyers-ca_marche/00091988 [consulté en juin 2025].

DH. 2025. Crise du logement à Bruxelles : l'ordonnance visant à intensifier la lutte contre les loyers abusifs votée en commission. DH [en ligne]. Disponible sur : <https://www.dhnet.be/regions/bruxelles/2025/03/27/crise-du-logement-a-bruxelles-lordonnance-visant-a-intensifier-la-lutte-contre-les-loyers-abusifs-votee-en-commission-PQK4X3UT3RGYHEV5AD3RJVIDBM/>

IBSA, PERSPECTIVES.BRUSSELS, 62% de locataire en RBC [en ligne]. Septembre 2024. Disponible sur : [https://ibsa.brussels/actualites/62-pourcents-de-locataires-en-rbc#:~:text=La%20R%C3%A9gion%20de%20Bruxelles%2DCapitale%20est%20la%20seule%20r%C3%A9gion%20de,la%20R%C3%A9gion%20wallonne%20\(64%20%25\)](https://ibsa.brussels/actualites/62-pourcents-de-locataires-en-rbc#:~:text=La%20R%C3%A9gion%20de%20Bruxelles%2DCapitale%20est%20la%20seule%20r%C3%A9gion%20de,la%20R%C3%A9gion%20wallonne%20(64%20%25)) [consulté en avril 2025].

KHOLODILIN Konstantin A. 2024. Rent Control: Does it work? Institute of Economic Affairs [en ligne]. Disponible sur : <https://iea.org.uk/wp-content/uploads/2024/08/Rent-Control-Does-it-work-Dr-Konstantin-A.-Kholodilin.pdf> [consulté en juin 2025].

MADEC Pierre. 2025. Encadrer les loyers : nécessaire mais insuffisant. L'Observatoire français des conjonctures économiques [en ligne]. Disponible sur : https://www.ofce.sciences-po.fr/blog2024/fr/2025/20250619_PIM/

PERILLIEUX Hugo. DUPONT Anne-Sophie. 2017. Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers. IEB [en ligne]. Disponible sur : <https://www.ieb.be/Analyse-comparee-sur-l-encadrement-des-loyers> [consulté en juin 2025].

PERILLEUX Hugo. 2023. Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements [en ligne]. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles. Disponible sur https://dipot.ulb.ac.be/dspace/bitstream/2013/359086/5/Perilleux_2023_Extraction_de_la_rente_presentation.pdf [consulté en mars 2025].

POUIOL Guilhem. 2022. Ces propriétaires qui rivalisent d'imagination pour contourner l'encadrement des loyers. Capital [en ligne]. Disponible sur : <https://www.capital.fr/immobilier/ces-proprietaires-qui-rivalisent-dimagination-pour-contourner-lencadrement-des-loyers-1432405> [consulté en juin 2025].

VILLE DE PARIS. 2025. Pour la pérennisation de l'encadrement des loyers. Bilan de l'action parisienne. Ville de Paris [en ligne]. Disponible sur : <https://www.paris.fr/pages/encadrement-des-loyers-les-resultats-sont-la-31465#:~:text=Ainsi%2C%20la%20baisse%20atteint%20%2D8,et%20le%2030%20juin%202024> [consulté en juin 2025].

WHITEHEAD Christine. 2023. Le contrôle des loyers dans un monde régi par des logiques de marché. Dans : Conférence sur la régulation des loyers. Bruxelles. RBDH. Disponible sur : <http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Le-controle-des-loyers-dans-un-monde-regi-par-des-logiques-de-marche.pdf> [consulté en mai 2025].