

Beaucoup d'incertitudes, peu de social :

Lecture associative du thème *logement* de la déclaration de politique régionale bruxelloise 2026-2029



Février 2026

Bruxelles a, enfin, une déclaration de politique régionale¹. La feuille de route de la nouvelle équipe gouvernementale reste très sommaire pour ce qui est du logement. Si le gouvernement Vervoort III avait fait du logement sa priorité - de belles avancées sont d'ailleurs à mettre à l'actif de l'ex-secrétaire d'état au logement, Nawal Ben Hamou, telles que l'accélération de la production de logements sociaux, l'interdiction des loyers abusifs, l'instauration de la commission paritaire locative, l'allongement des délais en justice de paix pour prévenir les expulsions et le moratoire hivernal - ce n'est manifestement pas le cas de celui-ci. Son projet phare, c'est le retour à l'équilibre budgétaire en 2029. Le logement social, singulièrement, risque d'en faire les frais, alors même que tous les indices socio-économiques sont dans le rouge à Bruxelles : 1/3 de la population vit sous le seuil de risque de pauvreté. L'exclusion de dizaines de milliers de chômeur·ses risque de précipiter davantage de ménages dans la précarité. Près de 60.000 ménages sont inscrits sur les listes d'attente du logement social. Les loyers du marché privé atteignent des sommets et siphonnent littéralement les ressources des ménages modestes. Ce n'est donc pas le moment d'abandonner le logement social !

Aucune perspective pour le logement social

Le RBDH défend la production de logements sociaux. A la fois solution abordable, bien collectif pérenne et solidaire, le logement social est le meilleur rempart contre la pauvreté et contre les discriminations, trop fréquentes sur le marché privé. Bruxelles a besoin d'une véritable production publique de logements, pas d'une production abandonnée aux intérêts privés. Pourtant, la déclaration de politique régionale ne développe aucune mesure favorable à la production sociale.

¹ [Accords et arrêtés | Région de Bruxelles-Capitale](#)

➤ **Pas de nouveau plan logement, et pas de volonté de faire aboutir les plans précédents qui ne sont toujours pas achevés, non plus.**

Dans les communications émanant du PS, on annonce des investissements en faveur du logement social, à hauteur de 400 millions d'euros : *“on consolide le financement de la politique de logement social, on va d’ailleurs délivrer plus de 1.000 logements dans les trois prochaines années”*² peut-on lire dans les colonnes du Soir.

Vu qu’il y a 1092 logements sont en cours de construction du côté de la SLRB, l’opérateur chargé de produire du logement social à Bruxelles, nous supposons que les 1000 logements annoncés concernent en réalité le financement de ces projets entamés. Un accord ambitieux aurait assuré le financement de logements nouveaux, idéalement les 3.000 logements restants des différents plans.

Dans la DPR, le logement social est mis en balance avec l’allocation-loyer et les AIS. On peut y lire que *“l’affectation des moyens devra être objectivée afin de maximiser le nombre de ménages soutenus”* (DPR, p.12). Le RBDH défend également ces options, utiles pour aider les locataires, à côté du logement social, et non à ses dépens.

Soulignons, en outre, que la DPR entend également soutenir l’indispensable rénovation des logements sociaux “dans le respect du cadre budgétaire”.

➤ **Pas de quotas de logement social sur les terrains publics.**

Pour rappel, le précédent gouvernement s’était engagé à produire sur chaque terrain appartenant à la Région et voué à la construction, 50% minimum de logements à finalité sociale. C’était, à notre sens, un pas dans la bonne direction, auquel on ne donne pas suite. Que du contraire, dans la DPR 2026-2029, même les terrains sociaux sont susceptibles de reventes ou d’affectations à d’autres objets que le logement social.

Ainsi, nous lisons que le Gouvernement entamera une réforme du financement du logement social, *“pour en assurer sa pérennité”*. Aucune piste concrète n’y est détaillée, mais les actualités et déclarations récentes n’augurent rien de favorable. Le contexte budgétaire et les logiques d’économies ont poussé le gouvernement sortant à vendre deux terrains sociaux. D’autres pourraient suivre³.

Nous sommes particulièrement inquiet·ètes de lire que *“Concernant les terrains visés par des projets de la SLRB, outre ceux qui sont considérés comme inéluctables et qui seront donc poursuivis, le gouvernement réévaluera l’opportunité des initiatives encore à un stade préliminaire, avec une analyse menant soit à la poursuite des études, soit à un lancement d’un partenariat avec le secteur privé, soit à une sanctuarisation du terrain.”* (DPR, p.14).

Cet extrait du chapitre “aménagement du territoire” de la DPR intervient à la suite de considérations touchant aux impératifs environnementaux auxquels la Région doit répondre. Il est question de sanctuariser certains sites en zone verte (Wiels, Avijl et Donderberg). Les terrains

² [Ahmed Laaouej \(PS\) au « Soir » : « On n’a pas le droit de s’engluer dans des querelles byzantines » - Le Soir](#)

³ Voir à ce propos [la carte blanche du RBDH "Non à la vente de logements sociaux", janvier 2026](#)

destinés à accueillir du logement social pourraient suivre la même voie. Mais alors, si l'objectif est de préserver les espaces verts dans la Région, pourquoi envisager la piste du secteur privé ? La logique semble donc bel et bien de confier la production de logement au privé (on ne lit nulle part quelles seraient les conditions attendues du privé), même sur les dernières, et ô combien précieuses, réserves foncières publiques et sociales, et pas tellement d'œuvrer en faveur d'une Région plus verte.

➤ **Pas de quotas de logement abordable imposés à la promotion privée, ni de réforme des charges d'urbanisme.**

Sous la précédente législature, la majorité s'était accordée - même si le projet n'a pas pu être voté en fin de législature - pour imposer un quota de 25% de logements à finalité sociale dans tous les grands projets immobiliers - 25% de la superficie devaient être proposés prioritairement à un opérateur immobilier public, le logement social en tête, à un prix plafonné - combiné à une réforme des charges d'urbanisme pour financer les acquisitions par les opérateurs publics. Une option très concrète pour étendre l'offre abordable, dont on ne retrouve pas de trace dans la DPR. Le texte n'aborde pas plus les quotas de logements à finalité sociale dans les PAD's (plans d'aménagement directeur), un levier retenu par l'exécutif sortant pour l'aménagement de certaines zones stratégiques. La nouvelle DPR vise à encourager la production privée, mais sans lui imposer de contrepartie sociale.

Augmenter l'offre, mais quelle offre ?

Le nouvel exécutif ne fait pas le choix du logement social, non, il met plutôt l'accent sur le logement privé, pour "favoriser l'accessibilité au logement". Sa recette : augmenter l'offre. Comment ? *"en levant les barrières qui nuisent à la maximisation de l'offre"* (DPR, p.12). *"Le Gouvernement déploiera, dès son entrée en fonction, un plan de simplification immédiate visant à déverrouiller le marché immobilier bruxellois"* (DPR, p,14). Le chapitre "urbanisme" de la DPR est détaillé, on y retrouve une dizaine de pistes concrètes visant à accélérer la délivrance des permis d'urbanisme.

Nous ne nions pas que le cadre urbanistique régional doit être revu et que les procédures peuvent gagner en efficacité. Mais l'augmentation de l'offre de logements, seule, ne garantit en rien une meilleure accessibilité au logement. Elle ne fait pas mécaniquement baisser les loyers. Les logements privés neufs ne sont pas adaptés aux besoins des Bruxellois-es (ils sont trop petits et trop chers), les investisseurs n'ont aucun intérêt à voir baisser les prix de l'immobilier et puis, les nouvelles constructions ne représentent qu'une infime partie de stock total de logements. Concentrer les efforts sur ce segment infime afin de tenter d'influencer l'ensemble du marché est illusoire⁴.

⁴ [RBDH, Le droit au logement n'est pas à vendre, juin 2025](#) et [ARAU, Halte aux idées reçues : construire plus de logements ne fait pas baisser leurs prix !, décembre 2024](#)

Agir sur les loyers ?

Pour renforcer l'accessibilité du marché locatif privé, le Gouvernement projette de développer “une politique de **conventionnement volontaire**”. Il faut, en effet, agir sur le marché locatif privé, qui loge 9 locataires sur 10 dans notre Région, à grande échelle. Pour que les parties y adhèrent, le projet se devra d'être pérenne et proportionné, en veillant à ne pas concurrencer les AIS. Toute aide (prime pour travaux, privilège fiscal ou tout autre avantage (une assurance loyer garanti par exemple)) doit être conditionnée à la fixation d'un loyer inférieur au loyer référence, et le conventionnement ne devrait pas se limiter à la question du loyer et des incitants : il peut devenir un levier pour renforcer le respect d'autres législations (conformité des logements, droit du bail,...). Le respect des conditions du conventionnement doit être contrôlé dans le temps. Les associations qui accompagnent les locataires dans la défense de leurs droits, mais aussi les propriétaires dans la rénovation de leur bien, possèdent une expertise utile à la mise en œuvre d'un politique de conventionnement équilibrée.

La lutte contre les loyers abusifs et la commission paritaire locative (CPL), deux avancées incontestables de la législature sortante, ne sont pas remises en cause. En revanche, l'outil sur lequel se fonde la définition du loyer abusif et les décisions de la CPL, **la grille des loyers**, elle, suscite des interrogations. La DPR souligne la nécessité de l'évaluer et de disposer d'information statistique transparente sur les loyers du marché. A notre sens, cette “meilleure connaissance du marché” ne peut pas être atteinte en interrogeant la nouvelle base de données bruxelloise des baux enregistrés, exclusivement. Pour rappel, depuis le 1er janvier 2025, les propriétaires qui concluent des baux pour des biens situés à Bruxelles doivent enregistrer les contrats auprès de l'administration régionale. Les indicateurs de la grille, susceptibles de faire varier les prix, doivent y être référencés. Certes, à terme, les baux enregistrés affineront la connaissance des réalités locatives bruxelloises. Pour autant, les loyers des nouveaux baux ne donneront jamais qu'une information très partielle. L'enregistrement régional ne concerne que les baux conclus à partir du 1er janvier 2025 sans effet rétroactif. Ils sont inévitablement plus élevés que ceux vieux de plusieurs années. On observe également que les baux conclus dans les quartiers aisés sont plus régulièrement enregistrés que ceux conclus dans les quartiers populaires⁵. De quoi provoquer l'inflation des valeurs de la grille. Il faut compléter ces données administratives par des enquêtes de terrain qui donneront une image plus juste du loyer de tous les logements bruxellois, sans quoi la grille entérinera les augmentations injustifiées des loyers plutôt que les contrer. Les enquêtes de l'observatoire logement ont été mises de côté pendant toute la législature précédente. Il faut y revenir, avec des améliorations.

Le secteur associatif doit également être renforcé pour accompagner les locataires fragilisés dans la défense de leurs droits, auprès de la CPL notamment.

⁵ [Margot Dior Peelman et Hugo Périlleux, Réguler pour mieux loger. Quel impact d'une régulation sur le marché de l'immobilier, étude pour le RBDH, novembre 2025](#)

Qualité du logement et protection des locataires

On retrouve, dans le DPR, des objectifs louables visant à soutenir les reconversions des bureaux inoccupés en logements et la volonté de renforcer la lutte contre les logements inoccupés. **La lutte contre le mal-logement** est érigée en “*priorité politique majeure du Gouvernement*”, qui s’engage également à renforcer la lutte contre les marchands de sommeil. On ne peut que souscrire à ces engagements. Cependant, ils manquent, à ce stade, de concrétude. Quelles mesures opérationnelles sont envisagées pour renforcer ces politiques, alors que les administrations sont soumises à un régime de rationalisation et d’économie ? La DPR le tait.

Aucune référence à la question des **expulsions locatives** dans la déclaration de politique régionale. Nous en déduisons que les acquis de la précédente mandature ne seront pas remis en cause (l’allongement des délais de procédure en justice de paix et le moratoire hivernal). Le RBDH a soutenu ces mesures protectrices mais nous ne sommes cependant pas complètement satisfait.es du statu quo, il faut aller plus loin. Nous restons persuadé-es qu’une intervention en amont de la procédure judiciaire reste nécessaire et plaidons pour un fonds régional d’apurement des dettes de loyers qui interviendrait avant que la situation ne devienne inextricable. Le conseil consultatif du logement, organe composé de représentant.es des locataires et des bailleur.resses, s’était d’ailleurs accordé sur la nécessité d’un tel fonds⁶.

Rien non plus sur les règles en matière de **droit du bail**. Nous avons également salué la décision de l’ex-secrétaire d’état au logement, Nawal Ben Hamou, d’un retour à des baux de courte durée prorogeables une fois seulement. Mais, à nouveau, nous estimons qu’il faut aller plus loin en matière de durée de bail notamment. Au RBDH, nous plaidons pour des baux à durée indéterminée. Plus protectrice pour les locataires, une telle norme devrait aussi freiner les augmentations de loyers les plus fréquentes, celles que les bailleur.resses imposent à la conclusion d’un nouveau bail.

La lutte contre le sans-abrisme est intégrée au chapitre consacré au logement, on y voit une réelle cohérence. On peut difficilement aller plus loin dans l’analyse à ce stade, la DPR évoquant une réforme du secteur sans l’explicitier.

Et les associations ?

Craintes majeures pour le secteur associatif. La DPR pointe la “*gouvernance*” des acteurs du logement, et défend la mise en œuvre d’une dynamique visant à “*renforcer l’efficacité et les synergies*” (DPR, p.13).

Quand on sait que les budgets des “subsidés facultatifs”, ceux qui reviennent aux associations, devraient être amputés de 25 millions d’euros, après un recul de 22,5 millions d’euros en 2025 déjà, il est clair que le projet n’est pas de renforcer le secteur associatif dans ses missions sociales, de première ligne, essentielles pour accompagner les bruxellois-es les plus fragilisés-es et soutenir les locataires pour faire valoir leurs droits.

⁶ [Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Avis d’initiative LES EXPULSIONS LOCATIVES EN MATIERE DE BAUX PRIVES](#)

Quid du budget logement ?

Nous n'avons pas, à ce stade, de vue suffisamment claire des coupes budgétaires qui impacteront le logement. Dirk De Smedt, ministre du budget, entend déposer un budget 2026 au Parlement le 6 mars prochain. On en saura alors certainement plus.

Nous comprenons que les investissements dans le logement social seront limités, il est également question de stabiliser la ligne budgétaire de l'allocation régionale de solidarité (ARS), ce qui devrait aller de pair avec une révision du mode de calcul du loyer dans le logement social⁷.

Le soutien renouvelé à l'allocation loyer et aux AIS devrait prémunir ces politiques de la dynamique d'austérité.

Et ce n'est pas du côté de la fiscalité immobilière que le Gouvernement semble aller chercher de nouvelles recettes. Les propriétaires bruxellois.es occupant-es ont subi une hausse du précompte immobilier dans plusieurs communes. Pour compenser partiellement cette augmentation, la Région va doubler la prime Be-Home, qui passera de 160 à 320 euros. Cette mesure de soutien aurait pu être ciblée et réservée aux revenus modérés.

Par ailleurs, l'accès à la propriété sera facilité pour les (certain-es) primo-acquéreur-ses grâce à un relèvement du plafond donnant droit à l'abattement sur les droits d'enregistrement, qui passera de 600.000 à 800.000€. Là aussi, nous questionnons l'absence de ciblage. Qui achète des biens de 800.000€ à Bruxelles ? Une politique fiscale plus juste et plus redistributive devrait tenir compte des revenus des bénéficiaires. Le RBDH plaide pour une refonte sociale des droits d'enregistrement. Nous proposons de remplacer l'abattement par un impôt au taux progressif, qui évolue en fonction des revenus des acquéreur-ses et du prix de ce qui est acquis, de manière à alléger la charge pour les revenus modestes.

Pour promouvoir l'accès à la propriété, la Région subsidie également des logements acquisitifs (via le CLTB, le Fonds du Logement et Citydev). Cette politique doit être poursuivie avec une généralisation du démembrement et des clauses anti-spéculatives, pour permettre aux ménages modestes d'accéder à ces logements.

Enfin, il est évident que les revenus locatifs sont trop peu taxés. Le Gouvernement aurait pu envisager de revoir la manière dont les bailleur-resses sont imposé-es au niveau régional en modulant le précompte immobilier en fonction du nombre de logements mis en location par exemple, ou de la hauteur des loyers par rapport à la grille des loyers de référence.

⁷ Pour rappel, le calcul du loyer d'un logement social est basé sur la valeur locative du logement, déterminée, elle-même, par le prix de revient (entre 3 et 10 %) du logement. Le loyer réellement payé par le locataire peut être inférieur à ce prix, il tient compte de ses revenus. Le cas échéant, la Région intervient pour couvrir la différence, via l'allocation régionale de solidarité, qui couvre 75% des déficits sociaux enregistrés par les SISF.

Conclusion

Les défis en matière de logement dans notre Région sont considérables. Les réponses proposées par la nouvelle équipe gouvernementale ne sont pas à la hauteur des enjeux. Miser sur la production de logements privés neufs ne permettra pas d'enrayer la flambée des prix. L'accord de majorité est décevant pour le RBDH. D'autres choix étaient possibles, et nécessaires, pour s'attaquer à la crise du logement. La priorité devait aller vers une régulation plus effective du marché locatif privé afin de protéger les locataires, qui représentent 60% des habitant-es de notre Région, ainsi qu'à un investissement massif dans le logement public et social. Le RBDH et ses associations membres porteront ces revendications avec détermination et sans relâche tout au long de cette courte législature.

Cette analyse est produite et publiée avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, et de la Région de Bruxelles-Capitale, insertion par le logement

Analyse RBDH - février 2026

