

UN PLAN EUROPÉEN POUR DES LOGEMENTS ABORDABLES ?

Une opportunité ... et des attentes !



Analyse RBDH - OCTOBRE 2025



INTRODUCTION

Le logement est une compétence régionale. Nos mémorandums et plaidoyers sont, le plus souvent, dirigés vers les décideur.ses régionaux.ales. Nous portons également des revendications qui touchent le niveau local. Les communes ont des responsabilités en matière de logement, elles sont actives dans la lutte contre l'insalubrité, la lutte contre l'inoccupation, le relogement d'urgence, la production de logements abordables aussi... Le fédéral conserve également des compétences qui influent, directement ou indirectement, le marché locatif régional et la précarité des bruxellois.ses (loi "anti-squat", prévention du sans-abrisme, baux enregistrés...).

Sous cette législature, l'Europe pourrait-elle devenir un acteur influant ? Cela semble fait partie des projets de la Présidente. En effet, Ursula von der Leyen a annoncé dans les orientations politiques 2024-2029 que la Commission européenne nommerait un commissaire en charge de l'énergie et du logement – une première !, c'est le Danois Dan Jorgensen qui a endossé cette mission¹ - et présenterait son premier plan européen pour des logements abordables. Les constats qui ont poussé la commission dans cette voie sont connus dans plusieurs (tous ?) les états-membres. De plus en plus de ménages ne trouvent plus à se loger à prix abordable.

*" Le caractère abordable des logements s'est détérioré ces dernières années. Cette détérioration a débuté avec la crise financière de 2008 et s'est poursuivie tout au long de la période marquée par des taux d'intérêt bas qui en a découlé et qui a entraîné une hausse des prix de l'immobilier. Plus récemment, ce problème a été aggravé par la pandémie de COVID-19, la crise énergétique et la guerre continue menée par la Russie contre l'Ukraine. La plupart des pays de l'Union souffrent désormais de graves pénuries de logements, en particulier dans les grandes villes et autres pôles de croissance. Les coûts du logement ont considérablement augmenté par rapport aux revenus, ce qui représente un défi social majeur et une charge pour les familles avec enfants, les jeunes et les personnes les plus vulnérables de notre société."*²

Si l'Europe n'a pas directement la compétence "logement" dans son giron, elle agit dans des domaines qui ont une incidence sur le logement, tels que la politique sociale ou l'énergie. L'Europe, ce sont aussi des possibilités d'investissement et de financement qui peuvent être orientées vers le logement abordable et la lutte contre le sans-abrisme.

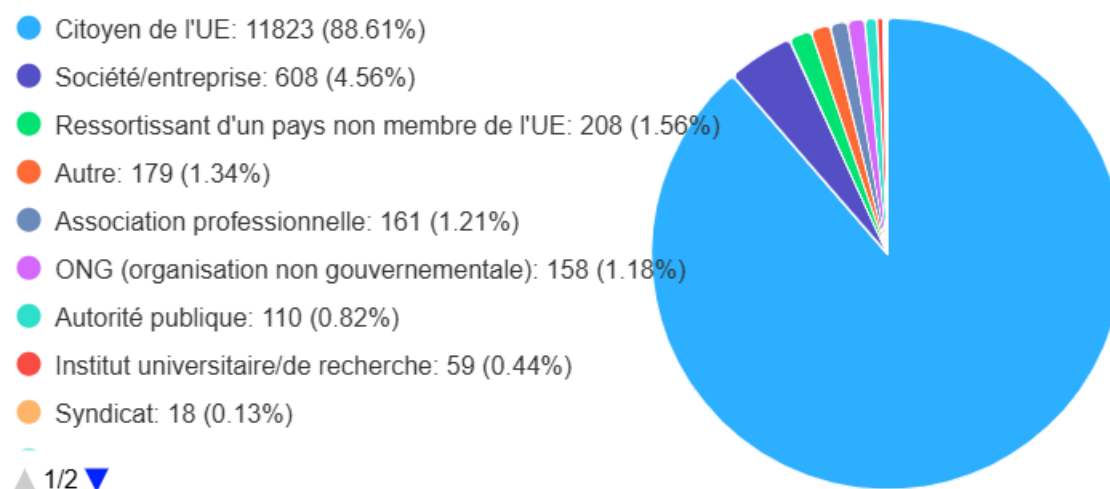
¹ [Lettre de mission au commissaire énergie et logement \(2024\)](#)

² Appel à contributions pour le plan européen pour des logements abordables, 2025

LA CONSULTATION

Pour construire ce plan, une large consultation, en plusieurs temps, a été adressée à plusieurs “publics cibles” dans tous les états-membres : les ONG, les citoyen.ens, les autorités publiques, les entreprises Ce qui est demandé aux répondant.es, c’est d’apporter des informations et points de vue sur les causes des problèmes, les solutions les plus pertinentes et des bonnes pratiques à partager, dans l’idée d’aider la commission à définir des actions stratégiques adaptées aux attentes nationales et locales.

Celle-ci s’est déroulée entre les mois de juillet et d’octobre 2025, les réponses ont été nombreuses (13342), émanant principalement de citoyen.nes.



Source : [Plan européen pour des logements abordables](#)

Le RBDH fait partie des ONG belges qui ont fait entendre leur voie. Le contexte bruxellois est alarmant. La crise du logement touche de plein fouet les locataires, soit 60 % des Bruxellois.es. La plupart habite un logement privé. 7 % du parc de logements est social, 10 % public. 9 locataires sur 10 occupent des logements soumis aux logiques du marché. En 20 ans, 3 000 nouveaux logements sociaux ont été réceptionnés. En 20 ans, 25 000 personnes supplémentaires sont venues s’ajouter sur les listes d’attente du logement social portant le total des candidat.es à plus de 50 000 ménages, mais c’est la moitié de la population bruxelloise qui pourrait prétendre occuper un logement social sur base de ses ressources.

Bruxelles est la région du pays où les habitant.es perçoivent les revenus les plus bas. Une personne sur trois vit sous le seuil de risque de pauvreté. 20 % des actif-ves (18-64 ans) bénéficient d’une allocation de remplacement ou d’une aide sociale.

Les loyers évoluent plus rapidement que les revenus. Ces réalités imposent des taux d’effort très élevés aux locataires modestes. Les ménages qui font partie du premier décile de revenus (les 10 % qui ont les revenus les plus bas) consacrent plus de 45 % de leur budget aux dépenses du logement, le dernier décile moins de 10 %. Il reste, aux plus pauvres, 9 euros par jour et par personne pour vivre.

Une telle situation demande des mesures fortes et des politiques publiques régionales, nationales et européennes pour rendre effectif le droit au logement pour toutes et tous. Pour toutes ces raisons, nous avons tenu à prendre part à la consultation européenne pour soutenir les priorités suivantes.

NOS ATTENTES

I. RENFORCER LE LOGEMENT SOCIAL

Le RBDH défend la production de logement social car c'est l'option la plus abordable pour les bas revenus et la seule qui propose des logements adaptés à la taille et aux revenus des locataires. C'est aussi un bien collectif, son caractère social est ainsi pérennisé. Sa production piétine, par manque de foncier mis à disposition notamment ; elle doit être accélérée.

-> Nous demandons que tous les terrains publics restent publics et ne soient pas cédés à des opérateurs privés. 100% des logements construits sur les terrains publics restent donc publics. Parmi eux, 60% minimum doivent être des logements locatifs sociaux et 20% sociaux acquisitifs (sur le modèle du Community land trust).

--> La promotion immobilière privée doit être mieux encadrée et contrainte à produire du logement social.

Bonne pratique : Le précédent gouvernement régional bruxellois s'était accordé (même si le projet n'a pas pu être voté en fin de législature) pour imposer un quota de logements à finalité sociale dans tous les grands projets immobiliers. Le principe était le suivant : dans tous les nouveaux projets de logements privés de plus de 3500 m², 25% de la superficie devaient être proposés à un opérateur immobilier public, le logement social en tête, à un prix plafonné. Si les opérateurs immobiliers publics n'exerçaient pas ce droit de préférence, le développeur pouvait alors mettre les logements en vente à prix libre sur le marché. Pour que le dispositif puisse produire des effets, il demande que les opérateurs immobiliers publics soient dotés de suffisamment de moyens que pour pouvoir se porter acquéreurs des logements proposés. Les financements de l'Union pourraient y contribuer.

--> utiliser le droit de préemption publique au bénéfice du logement social pour l'acquisition de ressources foncières également, à des prix qui peuvent être inférieurs aux prix du marché.

A côté du logement social et public, des initiatives privées de nature associative ou coopérative, participent également au développement du logement abordable. Au niveau Européen, Housing Europe (the European Federation of Public, Cooperative and Social Housing) estime le nombre de logements coopératifs à 7,9 millions pour l'ensemble de l'UE³.

--> L'UE doit aussi pouvoir soutenir ces modèles abordables, démocratiques et anti-spéculatifs.

Le RBDH soutient les initiatives suivantes qui renforcent la production de logements abordables à Bruxelles et qui peuvent être source d'inspiration au niveau européen.

Le CLT Brussels, suit les lignes de force suivantes pour produire du logement abordable : dissocier la propriété du sol et du bâti pour limiter les coûts d'achat ; droit de préemption systématique lors des reventes et limitation de la plus-value du vendeur. De quoi garantir l'abordabilité du logement, génération après génération (contrairement aux subsides à l'achat qui ne soutiennent qu'un seul ménage, l'effet du subside étant "perdu" dès que ce ménage décide de mettre en vente le logement aux prix du marché). Le CLT Brussels, ce sont 115 logements habités et 77 en construction/projet dans la capitale⁴. [Le projet CALICO, porté par le CLTB, projet inspirant au niveau européen.](#)

³ [Housing-Cooperatives 2025 DIGITAL.pdf](#).

⁴ Pour plus d'infos sur les projets et développements : [jaarverslag_FR2024.indd](#)

[La coopérative Fair Ground Brussels](#) est une coopérative immobilière, initiative de plusieurs associations actives dans le domaine du logement à Bruxelles. Ses sources de financement sont diverses : loyers et ventes, parts de coopérative, obligations citoyennes, donations et subsides.

Fair Ground Brussels utilise le modèle du Community Land Trust. Le foncier devient la propriété de la coopérative : il est protégé par des statuts juridiques qui empêchent la revente et qui socialisent ainsi le terrain pour toujours. Tandis que le bâti, mis en location ou vente, est géré de façon à rester abordable pour toujours.

Dans le cas où le bâti est vendu à des personnes et des ménages ayant des faibles revenus, Fair Ground Brussels garde le contrôle sur le prix de revente pour assurer que celui-ci reste abordable, revente après revente. Si le bâti est mis en location, il est confié à des Agences Immobilières Sociales.

[Le Housing Deal](#) se base sur le démembrement temporaire, via emphytéose, d'un terrain public sur un temps assez long pour qu'un investisseur patrimonial non public puisse développer des logements dont la sociabilité est garantie grâce à la gestion en AIS, tout au long de la durée du bail emphytéotique.

II. LUTTER CONTRE L'INOCCUPATION

(1) [Concernant les bâtiments industriels, commerciaux et bureaux vacants qui demandent des travaux de réaffectation et de rénovation.](#)

Le logement social à Bruxelles peine à se développer, faute de mobilisation du foncier public à cette fin, notamment. La société du logement de la Région Bruxelloise (SLRB), chargée de produire les nouveaux logements sociaux, s'est tournée, depuis une dizaine d'années maintenant, vers l'acquisitions de chancres et immeubles désaffectés en vue de les réaffecter/rénover à la faveur du logement social. Cela concerne un potentiel d'environ 1000 logements.

Bien que les délais pour aboutir soient longs, du côté des avantages on retient que cette stratégie permet d'accroître la maîtrise foncière publique, de créer des opportunités pour la production sociale et de limiter l'artificialisation des sols⁵.

Nous soutenons les reconversions de bureaux en logements abordables lorsque les conditions sont réunies. Par ailleurs, nous estimons nécessaire d'imposer un moratoire sur la construction de bureaux neufs tant que ceux qui restent vides n'ont pas trouvé de réaffectation : en logement lorsque le bâtiment le permet, en bureaux répondant aux exigences actuelles ou en équipements scolaires par exemple, plus facilement compatibles avec ce type de construction.

(2) [Concernant les logements inoccupés](#)

La législation visant à lutter contre les logements inoccupés, à Bruxelles, compte plusieurs dispositions adéquates:

- ✓ Un inventaire des logements présumés inoccupés (réalisé sur base d'indices croisés, tels que l'absence de domiciliation, la faible consommation d'eau, la situation urbanistique...) à l'échelle régionale ;
- ✓ Des sanctions : laisser un logement inoccupé plus de 12 mois d'affilé est une infraction ;

⁵ Sur le potentiel (limité) de reconversion bureau/logement :

[PERSPECTIVE, LA CONVERSION DES BUREAUX À L'APPUI DU PROJET RÉGIONAL. Un outil pour accélérer la production de logements ?, about nr8, avril 2024](#)

- ✓ Une équipe régionale en charge du contrôle des logements présumés inoccupés qui a la possibilité d'imposer une amende aux propriétaires incapables de justifier l'inoccupation de leur bien et à celles et ceux qui ne mettent rien en œuvre pour mettre fin à l'inoccupation. Des délais sont ménagés afin de laisser le temps et les moyens aux propriétaires concerné.es de se justifier et/ou d'entamer les démarches pour (faire) réoccuper le bien ;
- ✓ Des outils autorisant les autorités publiques à forcer les propriétaires à faire cesser l'inoccupation par voie judiciaire (action en cessation) ou à se substituer aux propriétaires les plus défaillant.es par une prise en gestion publique des logements laissés vides (ils sont alors loués à des conditions sociales à des ménages à bas revenus, prioritairement à ceux contraints de quitter un logement insalubre) ;
- ✓ Les sociétés de logement social sont tenues de proposer les logements sociaux inoccupés, en attente de rénovation, pour des occupations temporaires conventionnées à finalité sociale, afin de proposer un hébergement et du répit à des publics particulièrement exclus (sans papier notamment) ;
- ✓ Les propriétaires qui ne parviendraient pas à gérer leurs biens peuvent se tourner vers les Agences Immobilières Sociales ; elles prennent en charge la gestion locative, garantissent le paiement du loyer qui est inférieur au marché, et proposent le logement à des personnes à faibles revenus⁶.

Nous regrettons cependant que certains de ces outils intéressants restent encore sous-utilisés à Bruxelles. C'est en multipliant les interventions que l'on pourra adresser un véritable signal aux propriétaires qui laissent leurs biens inoccupés et aux spéculateurs qui tendent le marché locatif.

--> Lorsque les biens demandent des travaux de réaffectation (bâtiments industriels ou bureaux par exemple) et/ou des rénovations lourdes (logements ayant connu de longues périodes d'inoccupation), des fonds européens spécifiques pourraient soutenir le financement des projets publics pour garantir leur abordabilité. L'UE doit soutenir la production de logement social par reconversions notamment, ainsi que tous les pouvoirs publics qui rénovent des logements (acquisitions ou gestion publique) pour les mettre en location à des conditions sociales.

(3) Ne pas criminaliser des occupant.es sans titre !

Nous n'estimons pas qu'il faille durcir les sanctions à l'égard des occupant.es sans titre. La Belgique a pris des dispositions en ce sens (introduction de sanctions pénales et de procédures expéditives pour expulser les squatteur.ses en 2017), que nous avons tenté de faire annuler. Ce sont les propriétaires qui retirent des biens du marché qu'il faut sanctionner et non les occupant.es, qui cherchent à se loger.

--> Les Etats-membres ne doivent pas s'engager dans des législations qui sanctionnent lourdement les occupant.es ;

--> L'accès à la justice et le droit à un procès équitable doivent être garantis pour toutes et tous, afin d'éviter des expulsions expéditives ;

--> Pour remédier à l'occupation sans titre, d'autres pistes que les sanctions sont à privilégier à l'échelle européenne, telle que la lutte contre l'inoccupation et la création de logements abordables en nombre.

⁶ Pour plus de détails sur les outils bruxellois et leur impact : [2021_08_brochure_logement_inoccupe_FR_DEF.pdf](#) et [RA_BL_2024_FR_WEB_OK.pdf](#)

III. RÉGULATION DU MARCHÉ DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DE TYPE AIRBNB

Une régulation nécessaire des locations de logements pour de courtes durées à des fins touristiques et un plus grand contrôle des plateformes qui en ont permis l'essor.

En Région de Bruxelles-Capitale, plusieurs études récentes ont tenté d'objectiver les impacts du développement des locations de type AirBnB sur le marché locatif local.

Il a ainsi été démontré que l'augmentation des locations touristiques de courte durée dans un quartier, participait localement à l'augmentation des loyers⁷. Par ailleurs, d'autres chercheur.ses ont estimé le nombre de logements qui avaient été soustraits du marché locatif bruxellois (2022), au profit de ce type d'hébergement (entre 2400 et 3000 logements), accentuant la pénurie de logements abordables à l'échelle régionale⁸. Une autre étude encore (thèse de doctorat) s'est penchée sur le profil des hébergeur.ses. Si la moitié ne met à disposition qu'un seul bien sur le marché de l'hébergement touristique, cette part a tendance à diminuer au cours du temps, au profit d'hébergeur.ses de taille moyenne (2 à 5 logements) et de grande taille (plus de 20 logements), ce qui semble tendre vers une professionnalisation de l'activité, aux antipodes de l'économie de partage⁹.

Certains quartiers (les plus proches des lieux touristiques emblématiques) sont les plus touchés. La Ville de Bruxelles, une des 19 communes de la Région bruxelloise, est particulièrement affectée par le développement illégal des locations de courte durée (zone Unesco autour de la Grand-Place). En 2020, La Ville a créé une cellule contrôle avec pour mission d'identifier les logements convertis illégalement en hébergement touristique, de les sanctionner (police de l'urbanisme) et d'imposer un retour à l'affectation initiale. En 2023, 500 logements avaient retrouvé leur fonction logement¹⁰.

Le phénomène des logements Airbnb et consorts et leur incidence sur les marchés locatifs locaux mériteraient d'être davantage documenté à l'échelle européenne, pour envisager des actions communes ;

- Les initiatives européennes (cadre commun éventuel) ne doivent pas venir entraver, mais plutôt soutenir, les efforts de régulation des Etats-membres à l'égard des locations de courtes durées, pour tenter d'endiguer les risques qu'elles font peser sur l'offre et l'accessibilité de logements dans les zones tendues.
- En février 2024, le Parlement européen a adopté un nouveau règlement qui impose une obligation de transparence des plateformes de locations de courte durée à l'égard des autorités locales. Sa mise en oeuvre (2026) devrait être monitorée.
- Responsabiliser davantage les plateformes (sanctions) qui continuent de publier des annonces qui ne respectent pas les réglementations locales.

⁷ Verhaeghe P.P, Endrich. M, Te Braak P., *Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale ?* working paper, VUB, 18 pages.

⁸ MAY X., PONGI NYUBA R., DECROLY J-M., *Les locations de meublés touristiques : quels impacts sur le logement abordable en Région bruxelloise ?*, IBSA, focus n° 62, février 2024.

⁹ PERILLEUX H., *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*, thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en sciences géographiques, ULB, année 2022-2023, p. 151.

¹⁰ <https://anspersoons.prezly.com/la-ville-de-bruxelles-sen-va-en-guerre-contre-airbnb>

IV. RÉGULATION DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

En parallèle, nous soutenons une régulation générale des loyers pratiqués sur les marchés locatifs. En région bruxelloise, entre 2010 et 2020, les loyers ont augmenté de 20% au-delà de l'inflation (et de même tous les 10 ans depuis les années 80).¹¹ Bruxelles ne fait pas figure d'exception. Toutes les grandes villes européennes sont sous pression.

Ces augmentations, qui sont déconnectées de l'évolution du coût de la vie, participent de l'appauvrissement des locataires qui n'ont pas vu progresser leurs revenus dans les mêmes proportions.

Bruxelles s'est doté d'une grille de loyers en 2018 et d'un nouveau dispositif de lutte contre les loyers abusifs, entré pleinement en vigueur en mai 2025. Concrètement, les locataires qui se voient imposer un loyer qui s'écarte des valeurs de la grille de référence peuvent introduire une demande en révision du loyer auprès d'une commission paritaire locative (organe extrajudiciaire, paritaire) ou d'une cour de justice. Cette mesure est un premier pas salubre pour les locataires, même si elle présente certaines limites et ne remet pas en question le niveau général des loyers. Nous appelons au développement de mécanismes régulateurs dans toute l'Europe.

Par ailleurs, les régimes de baux à durée indéterminée devraient être privilégiés dans les législations régionales, puisqu'ils permettent de neutraliser l'inflation des prix qui a lieu, le plus souvent, à chaque renouvellement de contrat (à condition, d'empêcher des augmentations arbitraires en cours de bail également).

Enfin, la fiscalité immobilière pourrait être un levier pour encourager les propriétaires à louer à des prix abordables (incitants/conventionnement et/ou sanctions selon la hauteur des loyers exigés).

En ce qui concerne la stratégie européenne en matière de rénovation énergétique du bâti, si sa mise en œuvre est nécessaire, elle nous fait craindre le pire pour les locataires du parc résidentiel. Ces derniers risquent d'en payer le prix fort. Sans régulation, le coût des rénovations ne manquera pas d'être répercuté dans le loyer, dans un contexte qui est déjà à l'augmentation constante. Le risque de voir se multiplier les renoms pour travaux n'est pas à négliger (rénovictions).

Une des balises possibles serait de conditionner les aides financières à la rénovation accordées aux propriétaires-bailleurs, à la fixation d'un loyer inférieur au marché. La durée de conventionnement devrait être proportionnée à l'aide perçue et le respect des conditions du conventionnement, contrôlé dans le temps, pour que le parc locatif rénové reste abordable¹².

¹¹ <https://inegalites.be/IMG/pdf/en-finir-avec-la-grille-des-loyers-et-la-rente-locative-19-sept.pdf>

¹² Quelques bonnes pratiques pour des rénovations combinant durabilité et caractère abordable en RBC : Le pack CLT-réno solidaire : COMM Folder A4 ; Réga : [Projet RéGA – SoHab](#) ; Interface réno : [renovas_rapport_d_activites_2023.pdf](#) (pp.337 - 360) ; Social réno deal: [Sohonet-Memorandum2024-BAT-LD-1.pdf](#) (pp.11-15)

V. S'OPPOSER A LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT

Le logement n'est ni une marchandise, ni un produit financier et ne devrait pas être traité comme tel. Les investisseurs institutionnels (banques, sociétés d'assurances, fonds de pension, fonds spéculatifs...) transforment les logements en actifs financiers, utiles pour diversifier un portefeuille et compenser les baisses d'attractivité et de rentabilité conjoncturels qui interviennent dans d'autres secteurs où ils sont déjà présents. Les capitaux mobilisés sont nationaux et/ou internationaux, la propriété titrisée, déconnectée des réalités des occupants et des réalités locales. Evidemment que la rentabilité recherchée par les actionnaires exerce une pression accrue sur les prix. Nos pistes :

- Empêcher la vente de réserves foncières publiques à la promotion immobilière privée ;
- Capter les plus-values immobilières dans des zones où les changements d'affectation sont profitables aux investisseurs ;
- Leur imposer des quotas de logements sociaux au sein de leurs projets immobiliers ;
- Soutenir massivement le logement social public et toutes les formes d'habitat anti-spéculatives qui permettent de maintenir le foncier dans les mains de la collectivité et d'éviter la concentration de la propriété ;
- Développer la préemption publique (priorité des pouvoirs publics dans l'acquisition de ressources foncières ou de biens immobiliers sur un territoire) ;
- Plafonner les loyers ;
- Réguler l'accès des capitaux financiers au logement à l'échelle européenne (voir notamment la Lex Koller en Suisse) ;
- Imposer (davantage) les plus-values immobilières...
- Développer la préemption publique (priorité des pouvoirs publics dans l'acquisition de ressources foncières ou de biens immobiliers sur un territoire) ;
- Plafonner les loyers

VI. LUTTER CONTRE LE SANS-ABRISME

Faire de la lutte contre le sans-abrisme une priorité absolue au niveau de la politique sociale européenne
Pour une politique d'asile qui protège, accueille et respecte les droits fondamentaux des personnes migrantes

Les Etats membres, qui ont signé la déclaration de Lisbonne de 2021, se sont engagés à tout mettre en œuvre pour mettre fin au sans-abrisme à l'horizon 2030. Le temps passe et l'objectif semble bien mal engagé.

En cause notamment, le manque criant de logements abordables.

A Bruxelles, le 1er décile de revenus consacre jusqu'à 45% de son budget aux dépenses du logement. Les locataires les plus pauvres sont asphyxiés par les loyers et ne savent plus payer. En 2018, à Bruxelles, 80% des jugements d'expulsion concernaient des impayés de loyers.¹³

¹³ <https://journals.openedition.org/brussels/6434>

- Prévenir les expulsions et le sans-abrisme, c'est d'abord développer une offre de logements qui est financièrement soutenable pour les ménages. L'UE doit investir massivement dans la production de logements sociaux publics ou privés (de nature associative ou coopérative prioritairement).

De même, sortir d'un hébergement institutionnel (après avoir perdu son logement) implique que des solutions durables, abordables existent. Or, les durées d'hébergement se prolongent faute d'alternatives plus pérennes.

Parmi les personnes sans chez-soi, certaines sont en rue depuis longtemps. Elles présentent des vulnérabilités qui les ont éloignées du logement. Accéder à un habitat stable, protecteur est la première étape vers leur rétablissement.

- L'UE doit renforcer le soutien aux initiatives de type Housing First dont l'accompagnement sur mesure garantit le maintien en logement ;

Les politiques d'accueil en matière d'asile sont aussi responsables de la précarisation extrême des personnes en demande de protection internationale. La Belgique, d'ailleurs, bafoue le droit international en refusant d'accueillir dignement les demandeur.ses (même les familles), les poussant en rue, dans le plus grand dénuement, et en faisant peser, sur les centres d'hébergement d'urgence du secteur sans-abri, une pression insoutenable. La Belgique n'est pas un cas isolé, la précarité de l'accueil est utilisée par les Etats membres pour dissuader les migrations.

La sévérité des politiques d'asile et de migrations qui restreignent toujours davantage les possibilités d'accès à un séjour légal crée des situations de non-droit et des conditions de vie indignes pour des millions de personnes en Europe. Le Pacte européen sur l'asile et la migration qui entrera en vigueur en juillet 2026 suit cette même tendance.

- Les Etats membres doivent respecter les droits fondamentaux des personnes migrantes ;
- Personne ne devrait être contraint de dormir en rue. Un hébergement inconditionnel pour toutes et tous (quelle que soit sa situation administrative) doit être garanti ;
- De même, le statut de séjour ne devrait jamais constituer un argument pour discriminer les personnes dans l'accès au logement (public ou privé) ;
- Lever le tabou de la régularisation des personnes sans papiers au niveau européen.

POUR CONCLURE

Le point de vue que nous avons amené pour promouvoir le logement abordable défend la production publique et sociale de logements et la régulation du marché locatif privé.

Le secteur immobilier aura certainement également fait entendre sa voix dans le cadre de cette consultation. Lui qui n'a cessé de répéter qu'il faut continuer à encourager la production de logements neufs, la seule option selon les promoteurs pour éviter l'envol des prix... La régulation du marché est perçue comme une entrave à la production qui risquerait de limiter l'offre disponible, et provoquerait une augmentation des prix.

Ce raisonnement, hérité d'une lecture simpliste de la loi de l'offre et de la demande, ne tient pas face à la complexité du marché locatif bruxellois. Pas de pénurie majeure de logements à Bruxelles, mais une véritable crise de *l'accessibilité*. Les nouveaux logements produits par le privé sont peu adaptés aux besoins réels de la population bruxelloise (trop petits, trop chers). Construire du neuf n'est en tout cas pas la panacée : même en grande quantité, cela n'aurait qu'un effet marginal sur l'offre totale de logement, et a fortiori insignifiant sur les prix.

Faciliter et accélérer la production fait partie des enjeux soulevés par la consultation européenne. Elle mise largement sur cette piste, c'est du moins ce qui ressort de la consultation et des exposés qui l'accompagnent.

Il est essentiel que les solutions sociales, qui répondent le mieux aux besoins des plus fragiles, que nous avons évoquées dans cette analyse et partagées via la consultation, soient prises en compte.

Cette analyse est publiée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale,
Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Analyse RBDH · Octobre 2025

