



Le rassemblement s'agrandit :
BADALA rejoint le RBDH

**LE NOUVEAU SYNDICAT DES
PROPRIÉTAIRES SOCIALEMENT
RESPONSABLES**

Une nouvelle organisation rejoint le RBDH, BADALA pour "Bailleurs-Acteurs du Droit Au Logement Abordable". Un tout jeune syndicat de propriétaires, bailleur.resses et occupant.es, qui tient à se distinguer du projet et des discours et prises de positions publiques des représentant.es traditionnel.les des bailleur.resses. C'est bien là l'un des objectifs de BADALA : faire entendre les propriétaires qui louent des logements abordables, de qualité et qui veulent faire primer le droit au logement sur le profit pur et simple.

Qui sont les propriétaires socialement responsables qui ont rejoint les rangs de ce nouveau syndicat ? Pourquoi se sont-ils syndiqués ? Que proposent-ils ? Et pourquoi avoir rejoint le RBDH ?

Éléments de réponses avec trois des fondateurs et pilotes de BADALA, Grégoire Chrisantakis, Bruno Fierens et Martin Willems.

Plus de logements abordables

BADALA est une organisation récente - l'asbl a été fondée début 2026 - qui réunit déjà près de 250 propriétaires, bailleurs et bailleuses privé.es et propriétaires occupant.es, belges, majoritairement bruxellois.es, soucieux.ses du rôle sociétal qu'ils ont à jouer.

Sous l'impulsion de Laurent d'ursel, que l'on ne présente plus, les initiateur.rices du projet se rejoignent autour d'une philosophie partagée : considérer le logement comme un droit fondamental avant d'y voir un investissement financier.

Une charte rassemble les engagements des adhérent.es. Il s'agit d'abord de respecter les obligations qui pèsent sur tout bailleur, trop souvent bafouées pourtant, en matière de salubrité, de garantie locative, de non-discrimination, d'enregistrement du bail...

Et d'aller un pas plus loin ; les bailleurs BADALA s'engagent à respecter la grille indicative des loyers. Il est toutefois utile de rappeler que cette grille reflète les prix du marché, un marché spéculatif et excluant ; le RBDH défendant une diminution des loyers d'au moins 20% par rapport à leur hauteur actuelle, pour corriger le décrochage à l'œuvre depuis 10 ans au moins.[1]

Les adhérent.es ne cherchent pas à exclusivement rentabiliser leurs logements sur des plateformes de locations court-terme (type AirBnB), ils font évoluer raisonnablement leur loyer, entretiennent leurs biens, par exemple en réagissant rapidement lorsqu'un problème est signalé, et font appel à la médiation en cas de conflit, plutôt que d'aller directement vers l'action judiciaire.

[1] RBDH, Mémoire 2024

La charte invite également les signataires à envisager de faire appel à une agence immobilière sociale ou à s'investir dans des projets alternatifs anti-spéculatifs (tels que la coopérative Fair Ground par exemple) pour garantir l'accessibilité des logements aux locataires précarisés.

BRUNO : *“Donc chaque membre en plus, c'est un logement potentiellement abordable en plus dans la ville de Bruxelles”.*

C'est là le premier objectif de BADALA.

Faire entendre la voix de ces propriétaires qui n'envisagent pas la propriété comme un investissement exclusivement.

En Belgique, c'est le SNPC, le syndicat national des propriétaires et co-propriétaires, qui fédère les propriétaires et bailleurs. Il se présente d'ailleurs comme “l'unique interlocuteur pour la défense des propriétaires immobiliers” auprès des autorités publiques. [2] Son plaidoyer et ses actions judiciaires témoignent d'une ligne de défense des intérêts des bailleurs très sèche. Toute initiative publique favorable aux locataires, qui tente de rééquilibrer quelque peu le rapport de force dans la relation locative (interdiction de pratiquer des loyers abusifs, moratoire hivernal sur les expulsions avec compensation pour les bailleur.esses, sanctions à l'égard des pratiques discriminatoires...) est dépeinte comme un obstacle à l'investissement immobilier, présenté comme l'unique salut à la crise du logement

BRUNO : *“Quand les pouvoirs publics veulent parler aux propriétaires, pour l'instant, ils n'ont qu'un contact à qui parler pour tous les propriétaires. (...) En tant que propriétaire, il y a des gens qui parlent pour moi. Et très souvent, je me dis “mais ce n'est pas vrai, ce n'est pas vrai ce qu'ils disent”. Il y a un décalage. Quelqu'un porte ma parole alors que je ne suis pas d'accord du tout. (...) Alors, à partir de maintenant, il y a un contact en plus. Il y a une organisation en plus qui parle aussi pour les propriétaires et qui ne va pas nécessairement dire la même chose. Ce qui va être important, ce sera d'être reconnu comme interlocuteur de référence, monter en puissance et devenir un syndicat alternatif”.*

GREGOIRE : *“On a un fil directeur sur notre politique et notre vision, on veut agir pour que le logement ne soit plus considéré comme un investissement constitutif de valeur patrimoniale ou de valeur financière, mais que ce soit vraiment un bien destiné, d'abord à l'habitat. Naturellement, ça passe notamment par un appui à la régulation des loyers, ça passe par la contestation du discours, entre autres, porté par le SNPC. Mais je ne voudrais pas qu'on se définisse par rapport au SNPC exclusivement ; on se définit par rapport à nos propres valeurs. Mais effectivement, le discours actuel du SNPC qui dit que toute atteinte à la rentabilité du propriétaire est une atteinte à son droit de propriété, on n'adhère pas. On est également en faveur d'une fiscalité immobilière juste, équitable, en prévoyant des avantages fiscaux au propriétaire pour autant que ce propriétaire bailleur participe à une contribution sociale ”.*

[2] Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires | SNPC

Pour des aides conditionnées

Encadrement des loyers, fiscalité immobilière révisée... il est encore un peu tôt pour évoquer les prochaines campagnes du tout jeune syndicat. Ce qui est certain, c'est que l'enjeu de la rénovation des logements sera l'une des priorités de tous les propriétaires, les propriétaires BADALA s'inquiètent également des risques sur les loyers que ces améliorations pourraient amener, au même titre que les associations de locataires.

MARTIN : *" Les propriétaires, bailleurs et occupants, sont confrontés à la nécessité de rénover leur logement (...). Cela nécessite vraiment qu'on réfléchisse à la problématique du logement, de la rénovation, et de l'implication des pouvoirs publics. Y'aura-t-il encore des aides pour soutenir les propriétaires ? Comment faire en sorte que ces aides publiques ne se transforment pas en un simple don au propriétaire, ce qui ne serait pas logique non plus ? Pour être propriétaire, il ne suffit pas d'avoir un logement et puis d'attendre pendant des années sans rien faire, c'est quelque chose qui doit évoluer. C'est quelque chose qu'on veut faire comprendre aux propriétaires aussi et les aider à suivre cette évolution. (...) Potentiellement, il y a énormément d'investissements à faire dans le logement. Qui va les payer et quelle en sera la contrepartie ? "*

BRUNO : *" C'est une de nos priorités. Quand on reçoit de l'aide de l'État, ça doit être conditionnel dans le sens où ça ne peut pas revenir, après, simplement un avantage pour le propriétaire, qui augmenterait ses loyers. On fait très attention à cette idée que l'argent public ne se transforme pas en argent privé automatiquement. Ce qui se passe très souvent maintenant, ça, c'est une dynamique sur laquelle BADALA veut avoir son mot à dire."*

Monter en puissance

Après quelques mois d'existence, BADALA compte 240 adhérent.es. Le mouvement est poussé par un comité de pilotage, composé d'une dizaine de personnes, aux compétences diverses (contacts et communication, expériences de terrain, juristes...).

GREGOIRE : *" Pour l'instant et sans une grande campagne de recrutement, on tourne aux alentours de 240 membres et adhérents de la charte. Une première grande étape qui a été mise en place, c'est la création d'un site internet que l'on alimente au fur et à mesure de l'actualité avec des positions et des plaidoyers politiques. A brève échéance, on prépare une coordination de façon à monter en puissance et en compétences. Et en visibilité ! On prépare cela pour déployer force et actions cet automne."*

BRUNO : *"Ce qui va être important dans la phase qui suit, c'est de bien se limiter. Il n'y a aucune nécessité pour nous de refaire ce qui a déjà été fait ou de recréer une expertise qui existe déjà. Par exemple, tous les membres du RBDH, c'est énormément d'expertise sur la crise du logement abordable et on n'a aucun besoin de répéter la même chose. Donc, ce qui va être important chez nous, c'est de trouver quelle est notre valeur ajoutée dans ce débat, comment bien la développer et bien définir notre positionnement. Je pense que ça va être là, une prochaine étape vraiment importante. Et puis après? Monter en puissance en termes de membres et ainsi monter en puissance en termes de visibilité et d'influence."*

Le réseau RBDH s'agrandit en accueillant un nouvel acteur, qui parle au nom des propriétaires et des bailleurs. Notre assemblée générale compte plusieurs membres qui peuvent partager le point de vue de propriétaires soucieux du respect du droit au logement de toutes et tous (c'est le cas des AIS notamment). Le projet porté par BADALA alimentera utilement nos échanges et devra jouer un contre-poids nécessaire aux discours à sens unique porté par les bailleurs dans le débat public.

Cette analyse est produite et publiée avec l'aide de la Fédération Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, et de la Région de Bruxelles Capitale, Insertion par le logement.

Analyse RBDH – septembre 2026

