

# VENDRE DU PATRIMOINE PUBLIC SANS CONDITION = MOINS DE LOGEMENTS ABORDABLES ET PLUS DE SPÉCULATION

L'exemple des logements vendus par la  
Régie Foncière de la Ville de Bruxelles



Analyse RBDH, mai 2026

**biddit**

## Introduction

Dans notre Région, aux côtés des sociétés de logement social et des AIS, les communes bruxelloises et les CPAS possèdent aussi un patrimoine immobilier locatif d'une certaine importance. Ensemble, ces opérateurs mettent en location environ 12.000 logements, soit près de 20% de l'offre locative publique et/ou à caractère abordable.

Il ne s'agit pas de logements sociaux. Une partie du parc locatif a été subsidiée par la Région; ce sont des logements qui sont abordables (loyers AIS) et destinés à des ménages à revenus plus bas (plafonds du logement social +20%). L'autre partie, c'est le patrimoine propre des communes et CPAS, loués à prix libre, mais le plus souvent un peu en deçà des prix du marché.

Parmi les opérateurs locaux, la Ville de Bruxelles se détache, le CPAS et la Régie proposant près de la moitié des 12 000 unités, l'autre moitié étant inégalement répartie entre les 18 autres communes de la Région. C'est aussi à la Ville de Bruxelles que la dynamique de production de nouveaux logements est la plus soutenue (plans logements de la Ville et du CPAS). Mais aujourd'hui, la régie foncière de la ville, comme le CPAS d'ailleurs, met en vente des logements. Pourquoi ? A quelles conditions ? A qui ? Éléments de réponse, inquiétants, dans les lignes qui suivent.

## Les choix politiques de la majorité communale bruxelloise

Dans son accord de majorité 2024-2030<sup>1</sup>, on peut lire que Bruxelles Ville a l'intention de proposer un "nouveau système acquisitif pour favoriser la propriété", décliné en deux volets. Le premier concerne les nouveaux logements que la Régie de la Ville compte produire sous cette mandature. Ils seront pour moitié locatifs et pour moitié acquisitifs, pour permettre à davantage de ménages modestes de devenir propriétaires.

Deuxième axe de cette politique : la transition vers la propriété pour les locataires des logements publics actuels (Régie, SISP et CPAS), avec des mécanismes tels que la location avec option d'achat, une voie pour ouvrir les possibilités de devenir propriétaires à des familles qui ne déposent guère d'épargne.

Les arguments en faveur de l'acquisitif mobilisés dans l'accord de majorité sont à chercher du côté de la mixité sociale, qui, par le mélange de propriétaires et de locataires *"enrichira les quartiers et introduira une nouvelle dynamique dans les grands ensembles de logements publics. Les propriétaires, plus investis dans la pérennité de leur bien, contribueront à un climat de respect accru dans leur environnement"*.

Au RBDH, nous défendons le logement abordable, très abordable. Les familles les plus précarisées restent très éloignées du marché acquisitif, même lorsqu'il est rendu un peu plus abordable. Nous regrettons toute réduction du stock de logement locatif abordable. Et, si un opérateur public souhaite promouvoir l'accès à la propriété, nous plaidons pour qu'il suive les lignes de force du CLT : dissociation de la propriété du sol et des briques, droit de préemption systématique en cas de revente, limitation de la plus-value du ménage vendeur.

### Leur mise en œuvre

Mais, ce qui nous interpelle aujourd'hui va au-delà du choix politique posé par la majorité communale de réorienter la politique logement communale vers l'acquisitif. Ce qui nous interpelle aujourd'hui, c'est sa mise en œuvre. La Régie foncière de la Ville de Bruxelles a identifié les premiers logements censés *"élargir progressivement l'accès à la propriété pour les ménages bruxellois, notamment à travers la valorisation du patrimoine existant"*<sup>2</sup>.

4 maisons unifamiliales sont proposées à la vente par la Régie. Elles sont toutes situées dans des quartiers particulièrement recherchés (quartier européen / Marolles) et mises en vente sur le site Biddit (vente de gré à gré, pas d'enchères)<sup>3</sup>, sans aucune condition,

---

<sup>1</sup> [Accord de majorité Ville de Bruxelles 2024-2030.pdf](#)

<sup>2</sup> [regiefonciere.bruxelles.be/2026/04/21/la-regie-fonciere-met-en-vente-une-maison-a-renover-rue-charles-quint-117/](https://regiefonciere.bruxelles.be/2026/04/21/la-regie-fonciere-met-en-vente-une-maison-a-renover-rue-charles-quint-117/)

<sup>3</sup> pour lire les annonces :

Rue Charles Quint 117 : [Biddit - Maison à vendre à Bruxelles \(1000\) - 4 chambre\(s\)](#)

Rue de l'Économie 13/15 : <https://www.biddit.be/fr/catalog/detail/295995>

Rue de l'Économie 17/19 : <https://www.biddit.be/fr/catalog/detail/296042>

Rue du Temple 6 : <https://www.biddit.be/fr/catalog/detail/295986>

ni sur le profil des potentiel.les acquéreur.ses, ni sur la destination du bien. Ces mises en vente se font en contradiction avec les ambitions de la politique acquisitive que la ville entend mener.

Les logements sont inabordables pour les familles aux revenus modestes et moyens. Ils sont proposés entre 330 000 et 430 000 euros environ, et nécessitent d'importants travaux de rénovation.

Pour comparaison, le CLTB, l'acteur de l'acquisitif social à Bruxelles, propose un logement, neuf, 3 chambres à 165 000 € et 4 chambres à 173 000 €, pour les familles qui présentent les revenus les plus bas (tous les logements CLTB sont réservés aux ménages dans les conditions de revenus du logement social et les prix varient en fonction des revenus des acquéreur.ses)<sup>4</sup>.

Même chez Citydev, l'opérateur qui propose de l'acquisitif subsidié pour la classe moyenne, un logement 3 chambres, neuf, passif, se vend entre 210 000 et 360 000 euros selon les projets.

Avec de tels montants, il est certain que les acquéreur.ses des biens de la Régie ne seront pas à aller chercher du côté des ménages modestes, ni des ménages de la classe moyenne, mais bien de la classe moyenne supérieure.

2 des 4 annonces visent même clairement les investisseurs : il s'agit de deux maisons mitoyennes, composées de 5 chambres chacune, qui, à lire l'annonce en ligne conviennent "*autant pour une occupation personnelle que pour un investissement*". Les annonces allant jusqu'à suggérer le potentiel de "*transformation ou de regroupement des biens, notamment dans l'hypothèse d'un co-living ou de toute autre forme d'exploitation*" !<sup>5</sup>

Sur le site web biddit, toute personne intéressée peut se porter acquéreur.ses. Ces 4 logements ne semblent pas, a priori, réservés aux locataires ou candidat.es locataires de la Régie, ni même aux locataires en place (un des logements est toujours occupé lors de la mise en vente)<sup>6</sup>. Peut-être des propositions ont-elles été faites dans ce sens ? Les éléments évoqués ci-dessus quant à la non-abordabilité des logements ont-ils réduit les possibilités ? On peut se poser la question.

Aucune condition imposée aux acquéreur.ses, aucune condition ne pèse sur la destination des biens, sur leur occupation, sur leurs conditions de revente comme c'est le cas dans le modèle CLT auquel nous faisons référence ci-avant... En les proposant à la vente à des prix proches de ceux du marché, la Régie alimente les phénomènes spéculatifs, dans des quartiers où les prix de l'immobilier ne cessent de grimper. Les

---

<sup>4</sup> [prix de vente 2026\\_index dec 2025.xlsx](#)

<sup>5</sup> [Biddit - Maison à vendre à Bruxelles \(1000\) - 5 chambre\(s\)](#)

<sup>6</sup> [Biddit - Maison à vendre à Bruxelles \(1000\) - 4 chambre\(s\)](#)

Marolles, quartier populaire, fait aujourd’hui l’objet de fortes pressions immobilières, préjudiciables, excluantes, pour toutes les habitant.es plus précaires de ce quartier.

## Et le contexte budgétaire

La ville de Bruxelles n’est pas le seul opérateur public qui se départit d’une partie de son patrimoine. Le CPAS de 1000 Bruxelles fait de même, il a besoin de fonds pour rénover son parc locatif<sup>7</sup>. D’autres communes pourraient aussi envisager de telles ventes. Et que dire du logement social. Le gouvernement, en affaires courantes lui imposait, en 2025, de vendre deux bâtiments de son patrimoine, qui auraient dû être réhabilités en de nombreux logements sociaux, pour rembourser ses dettes, dans un contexte budgétaire difficile. Décision confirmée par le nouvel exécutif bruxellois. Des logements existants devront également être mis en vente pour renflouer les caisses.

Mais les mises en vente de la Régie qui nous occupent auraient d’autres visées, elles sont censées soutenir « le déploiement de la politique d’habitat accessible et diversifiée »<sup>8</sup> porté par la majorité. Mais l’argument financier n’est jamais loin. Lorsque le Gouvernement régional autorise ces mises en vente, c’est bien ce dernier qui est retenu. On lit, dans les décisions du conseil des ministres, que *“cette vente devrait générer des recettes prévisionnelles d’au moins 1.039.000 euros, qui contribueraient à l’équilibre financier de la Régie foncière de la Ville de Bruxelles en 2026, ainsi qu’à faciliter la gestion technique et administrative de son parc de logements.”*<sup>9</sup> Pas un mot quant à la politique acquisitive communale ici.

Difficile de concilier l’abordabilité pour des acquéreur.ses modestes et la hauteur des recettes nécessaires pour soutenir les finances de la Régie.

Il faut pouvoir interroger l’argument financier, souvent présenté comme inéluctable et mobilisé par nos élu.es, pour décider et “justifier” des ventes de biens publics. Quels arbitrages aboutissent à de telles décisions ? Les besoins en logement abordables sont énormes à Bruxelles, les efforts publics doivent être décuplés pour y répondre. La mise en vente de biens publics constitue toujours une décision lourde de conséquences, dans une région où le foncier se fait rare et cher, où le logement abordable fait défaut, et où 23% de la population est en risque de pauvreté, rappelons-le.

\*\*\*

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



<sup>7</sup> [Le CPAS de Bruxelles vend l’un de ses plus importants bâtiments rue Royale - RTBF Actus](#)

<sup>8</sup> [regiefonciere.bruxelles.be/2026/05/05/newsflash-la-regie-fonciere-met-en-vente-trois-maisons-unifamiliales/](#)

<sup>9</sup> [Conseil des Ministres du gouvernement bruxellois du 22 janvier 2026](#)