



Le Centre d'Études Jacques Georgin est reconnu comme centre d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles

Note d'analyse 02 – 26 du Centre d'études Jacques Georgin

“Se loger à un prix abordable en Région bruxelloise : inaccessible rêve ?”

Bruxelles, le 10 mars 2026.

Franz ANDRÉ
Directeur du Centre d'études Jacques Georgin

AVANT-PROPOS

En septembre 2023, le Centre d'études Jacques Georgin publiait une étude intitulée “Evolution des besoins et de l'offre de logements en regard de l'aménagement du territoire en Région bruxelloise”¹. Cette étude dressait un état des lieux et une série de constats sur la situation du logement en Région bruxelloise et elle se penchait sur les politiques du logement dans le cadre des politiques urbaines en Région bruxelloise. Elle réalisait un portrait sans fard de la situation particulièrement difficile dans laquelle de nombreux ménages bruxellois se trouvaient, s'agissant de se loger à prix abordable. Elle abordait également la question de l'exode de la classe moyenne bruxelloise et soulevait les problèmes causés par cet exode à la Région bruxelloise.

Quelques années plus tard, il nous a semblé intéressant de faire le point sur la question du logement en Région bruxelloise. Cette note d'analyse montrera que, en Belgique, la Région bruxelloise est la plus chère à la vente et à la location et que ce coût élevé à la vente et la location entraîne des conséquences économiques sur lesquelles la Région bruxelloise doit se pencher de toute urgence.

La Région bruxelloise doit notamment favoriser l'accès à la propriété, garantir la soutenabilité financière de la politique du logement social, limiter la durée du bail social, agir sur l'offre de logements dans le cadre des AIS, favoriser des reconversions de bureaux en logements, éviter de tomber dans le piège des effets d'aubaine, ancrer sa classe moyenne...

La question du logement est centrale et elle est une question de dignité. Pour beaucoup, se loger dignement dans un logement abordable semble être devenu un inaccessible rêve.

¹ Voir : <https://www.ceig.be/etude-n2-2023-evolution-des-besoins-et-de-loffre-de-logement-en-regard-de-lamenagement-du-territoire-en-region-bruxelloise/>

INTRODUCTION

Dans son **discours sur l'état de l'Union** du 10 septembre 2025, la présidente de la Commission européenne Ursula von der Leyen abordait la question du logement devenu une *“source d'anxiété”* chez de nombreux européens. Elle constatait que les prix du logement ont augmenté de plus de 20% depuis 2015, et que les permis de construire ont diminué de plus de 20% en cinq ans. Elle évoquait une véritable *“crise sociale”* et annonçait qu'en 2025, la Commission européenne déposerait *“le tout premier plan européen pour des logements abordables. Pour rendre les logements plus abordables, plus durables et de meilleure qualité.”*

La Commission européenne travaille à une révision des règles en matière d'aides d'État afin de permettre la mise en œuvre de mesures d'aide au logement. L'accent est aussi mis sur la facilitation de construction de nouvelles maisons et de nouvelles résidences pour étudiants. Une initiative juridique sur les locations de courte durée afin de résoudre les problèmes qui subsistent sera aussi proposée.

Preuve que le logement est une préoccupation majeure au sein de l'Union européenne, une **Commission spéciale sur la crise du logement**² a été créée au sein du Parlement européen.

En 2025, **Statbel**³ a rendu une étude sur le prix de l'immobilier en Belgique. Selon cette étude, le prix médian d'un appartement en Belgique s'élève au premier trimestre 2025 à 249.000 €, soit une évolution de +3.8% par rapport au premier trimestre 2024. Le prix médian d'une maison de 2-3 façades en Belgique s'élève au premier trimestre 2025 à 290.000 €, soit une évolution de +11.5% par rapport au premier trimestre 2024. Et le prix médian d'une maison 4 façades en Belgique s'élève au premier trimestre 2025 à 395.000 €, soit une évolution de +7% par rapport au premier trimestre 2024.

Mais quelles sont les tendances en Région bruxelloise ? A quel âge accède-t-on à la propriété ? Quelle est la part de leur budget que les Bruxellois consacrent à leurs loyers ? La crise du logement joue-t-elle un rôle dans l'exode de la classe moyenne bruxelloise et dans la baisse de la fécondité de cette Région ? Quelles sont les causes et les conséquences de cette crise ? Autant de questions auxquelles nous tenterons de répondre dans cette note d'analyse, qui plongera dans les causes de la crise du logement que traverse aujourd'hui la Région bruxelloise et pointera les difficultés rencontrées par les locataires du marché privé et social ainsi que sur celles rencontrées par une série de propriétaires.

Après avoir conclu, cette note d'analyse émet huit recommandations pour améliorer l'accès au logement abordable en Région bruxelloise.

² <https://www.europarl.europa.eu/committees/fr/hous/home/highlights>

³ <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier>

SE LOGER EN RÉGION BRUXELLOISE

Acquérir ou louer un bien immobilier en Région bruxelloise peut se révéler un exercice extrêmement compliqué, à tel point que l'on peut parler d'une véritable **crise du logement** dans cette région. Une crise **qui s'installe à la fin des années 1990 et au début des années 2000, et qu'on peut considérer comme "structurelle"** depuis une vingtaine d'années.

Cette crise a plusieurs causes : une inversion démographique qui augmente la demande de logements à partir de la fin des années 1990 ; une augmentation plus rapide des prix de l'immobilier et des loyers par rapport aux revenus depuis le début des années 2000 qui crée une crise d'accès au logement ; une croissance démographique qui accroît la demande de logements ; un appauvrissement d'une partie de la population bruxelloise⁴. La rencontre entre une offre qui stagne et une demande qui continue d'augmenter peine à se faire, ce qui tend les prix et rend d'autant plus compliqué l'accès au logement. L'arrivée de nouveaux acteurs immobiliers, notamment les plateformes, peut également jouer sur l'offre de logements à la location ou à l'achat. Un parc immobilier souvent ancien et donc à rénover peut jouer sur les prix à la vente ou à la location, les propriétaires répercutant le coût des rénovations sur le prix de la location ou de la vente. Soit autant d'éléments qui rendent l'accès à un logement abordable particulièrement compliqué pour les ménages bruxellois.

En 2023, le CEG pointait notamment dans son étude des loyers prélevant des montants trop élevés sur les revenus des ménages⁵, une carence de logements sociaux ou à caractère social⁶, une proportion importante de logements loués⁷ et une faible proportion de propriétaires de leur logement⁸.

⁴ Selon Vivalis Brussels, en 2023, 28% de la population bruxelloise vivait sous le seuil de risque de pauvreté. Selon le Mini-Bru 2025 publié par l'IBSA, 27,7% de la population bruxelloise vit sous le seuil de risque de pauvreté en 2023.

⁵ *"Il est communément admis que pour vivre décemment, la charge locative ne doit pas excéder le quart du revenu disponible des ménages. En Région bruxelloise, plus de la moitié des ménages acquittent pour leur logement une somme variant entre 40% et 70% de l'ensemble de leurs revenus."*, Étude du CEG "Évolution des besoins et de l'offre de logements en regard de l'aménagement du territoire en Région bruxelloise", septembre 2023, p. 5.

⁶ *"En comptabilisant l'ensemble des logements sociaux, logements AIS, logements gérés dans le cadre de l'aide locative du Fonds du logement et logements détenus par les pouvoirs publics locaux, on ne compte au total que 57.160 logements sociaux encadrés par les pouvoirs publics en Région bruxelloise. Le déséquilibre entre offre et demande de logement social se situe largement du côté de la demande. Face à une offre de logement social qui a de grandes difficultés à s'accroître significativement, la demande de ce type de logement augmente dans de fortes proportions sous la pression démographique observée au cours de ces dernières décennies."*, Étude du CEG "Évolution des besoins et de l'offre de logements en regard de l'aménagement du territoire en Région bruxelloise", septembre 2023, p. 5 à 6.

⁷ *"La Région bruxelloise se caractérise par une proportion particulièrement importante de locataires, plus élevées que dans les autres régions et grandes villes de la Belgique. En 2021, 62% des ménages sont locataires en Région bruxelloise, contre 26 % en Région flamande, 34% en Région wallonne et 62% pour l'ensemble de la Belgique. (...). Il convient cependant de signaler qu'au sein de la Région bruxelloise, la proportion de locataires varie selon les communes : le pourcentage de locataires est plus élevé dans le centre de la Région et en première couronne, particulièrement au niveau du croissant pauvre par rapport au pourcentage en deuxième couronne."*, Étude du CEG "Évolution des besoins et de l'offre de logements en regard de l'aménagement du territoire en Région bruxelloise", septembre 2023, p. 6.

⁸ *"Les (grandes) villes occupent généralement une proportion plus de propriétaires que les milieux ruraux, mais avec ses 38,7% de propriétaires, Bruxelles reste en recul de 5 à 15 points de % par rapport aux autres grands centres urbains belges. En Région bruxelloise, le prix moyen d'acquisition d'un logement s'est accru de plus d'un tiers ces dix dernières années (+37% entre 2010 et 2017), ce brusque renchérissement se répercute à la hausse sur les loyers demandés en raison de la nécessité d'amortissement de l'investissement consenti par les propriétaires des logements concernés. Sur la période 2004-2020, le loyer médian en termes réels a augmenté d'environ, 30% et le loyer moyen de 25%, sans tenir compte de l'indexation liée à l'indice santé et avec une superficie plus réduite des logements ces dernières années."*, Étude du CEG "Évolution des besoins et de l'offre de logements en regard de l'aménagement du territoire en Région bruxelloise", septembre 2023, p. 6.

Dans son “Panorama socio-économique 2024”⁹, l’IBSA citait un rapport de l’OCDE au sujet du logement en territoire bruxellois :

- l’offre de logements existants **n’est plus en adéquation avec les besoins de la population** et le parc de logements **n’a pas suivi la croissance démographique** de la Région ;
- les réserves de foncier sont limitées et **ne permettent pas** la construction de beaucoup de nouveaux projets ;
- les prix de l’immobilier sont plus élevés en RBC que dans les deux autres régions, avec une **disparité croissante entre l’est et l’ouest** ;
- le marché locatif privé devient **inaccessible** pour les catégories de revenus les plus bas ;
- l’**offre de logements sociaux est faible** et le nombre de bénéficiaires potentiels est en augmentation ;
- le **nombre de logements inoccupés est inconnu** et leur détection reste compliquée ;
- la **vétusté d’une partie importante du parc immobilier bruxellois** nécessite d’importants efforts de rénovation pour atteindre les objectifs de réduction des émissions carbone, et dans certains cas un minimum de confort : seulement 0,3 % du parc de bâtiments rencontre les normes énergétiques visées pour 2050 ; le taux de rénovation annuel (0,25 % par an) demeure trop faible ; une partie importante du parc de logements appartient à des propriétaires privés dont 36 à 39 % n’ont pas la capacité financière de réaliser les travaux permettant d’atteindre les normes en matière d’économies d’énergie ;
- la **procédure d’octroi des permis de bâtir est longue et coûteuse**¹⁰, ce qui freine les promoteurs immobiliers et les investisseurs et entrave au final la construction de nouveaux logements, y compris de logements sociaux ;
- les projets de logements sociaux rencontrent fréquemment l’**opposition des riverains**.

En 2025, la Région bruxelloise confirme son statut de Région la plus chère pour l’achat d’un logement¹¹. Dans cette région, les ventes immobilières concernent pour 80% des appartements. La Région bruxelloise compte 38% de propriétaires occupants et 62% de locataires. La Région bruxelloise reste la plus chère des trois régions pour tous les types de logements. Selon Statbel, le prix médian d’un appartement en Région bruxelloise au premier trimestre 2025 est de 265.000 €, soit une évolution de +1,9% depuis 2024. Le prix médian d’une maison à deux ou trois façades est de 525.000 €, soit une évolution de +7,1% depuis 2024. Et le prix médian d’une maison à quatre façades est de 987.500 €, soit une évolution de -10,2% depuis 2024.

⁹ https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Pano_SE24_FR.pdf

¹⁰ La durée pour l’obtention d’un permis de bâtir en Région bruxelloise est variable. Elle peut aller de quelques mois à plusieurs années pour des projets complexes ou faisant l’objet d’un recours (entre 3 et 9 ans).

¹¹ En Belgique, les droits d’enregistrement varient d’une Région à l’autre. En Région flamande, les droits d’enregistrement s’élèvent à 3% pour une habitation propre/unique, voire 2% avec rénovation énergétique. En Région wallonne, les droits d’enregistrement s’élèvent à 3% pour l’acquisition de la seule et unique habitation occupée par l’acheteur. En Région bruxelloise, un taux normal de 12,5% est prévu avec un abattement prévu, exonérant les droits d’enregistrement sur les 200 000 euros pour l’achat d’une habitation unique.

Un focus sur le **prix médian des maisons en Région bruxelloise**¹² classe les communes d'Ixelles (930.000 €), de Woluwe-Saint-Pierre (741.750 €), d'Uccle (705.000 €), de Woluwe-Saint-Lambert (665.000 €) et de Watermael-Boitsfort (650.000 €) comme les plus chères ; et les communes d'Anderlecht (335.000 €), Berchem-Sainte-Agathe (420.000 €), Bruxelles (465.000 €), Schaerbeek (502.500 €) et Jette (530.000 €) comme les moins chères. Un focus sur le **prix médian des appartements en Région bruxelloise**¹³ classe les communes de Woluwe-Saint-Pierre (382.500 €), d'Ixelles (340.400 €), d'Uccle (340.000 €), de Woluwe-Saint-Lambert (340.000 €) et d'Auderghem (327.500 €) comme les plus chères. Les communes les moins chères sont Koekelberg (205.000 €), Anderlecht (210.000 €), Jette (210.000 €), Molenbeek-Saint-Jean (215.000 €) et Berchem-Sainte-Agathe (215.000 €).

Le Baromètre des notaires précise également qu'un **appartement neuf** se vend en moyenne à environ 30.000 € de plus qu'un appartement plus ancien en Région bruxelloise. Pour ce qui est de l'**âge de l'acquisition**, 24% des acheteurs d'appartements et 13% des acheteurs de maison ont entre 18 et 30 ans. Pendant le premier semestre 2025, l'âge moyen d'un acheteur d'appartement à Bruxelles est de 40 ans, contre 43 ans en Flandres et 44 ans en Wallonie. Et l'âge moyen d'un acheteur de maison en Région bruxelloise était de 41 ans en moyenne, contre 39 ans en Wallonie et 38 ans en Flandres.

A ces éléments viennent se greffer, pour les propriétaires, des impôts supplémentaires, comme le précompte immobilier¹⁴. Un précompte immobilier qu'une série de ménages semblent peiner à payer : *“En 2025, pour la première fois, le montant total des avertissements extraits de rôle pour lesquels il y a eu des demandes de plan de paiement dépasse les 100 millions d'euros (...). Alors qu'en 2023, ce montant était d'environ 70 millions d'euros, il est monté à près de 106 millions d'euros en 2025. Comme dans les deux autres Régions, Bruxelles enregistre également une **hausse des retards de paiement assez significative**, ceux-ci entraînant des rappels envoyés aux contribuables. Selon les chiffres communiqués par Bruxelles-Fiscalité. Entre 2023 et 2025, le nombre de rappels envoyés est passé de 218.842 à 227.553 (+4%). Du côté de l'administration, on explique cette augmentation des demandes de plan de paiement et des retards de paiement par une hausse importante du montant des impôts qui ont été affectés par l'inflation et par l'augmentation des centimes additionnels communaux. Les difficultés rencontrées par les Bruxellois peuvent également s'expliquer par le montant des précomptes immobiliers, généralement plus élevés que dans les autres Régions.”*¹⁵

Les centimes additionnels communaux à l'impôt sur les personnes physiques ainsi qu'au précompte immobilier (PRI) peuvent entraîner la charge qui pèse sur les épaules des propriétaires. Il faut rappeler que les centimes additionnels sur le PRI constituent 60% des recettes communales.

En 2026, une série de communes bruxelloises ont pris la décision d'augmenter leur taux de taxation sur le PRI, comme le présente le tableau ci-dessous :

¹² Chiffres Statbel.

¹³ Chiffres Statbel

¹⁴ Le précompte immobilier en Région bruxelloise se décompose comme suit : revenu cadastral indexé, taux régional (1,25%), centimes additionnels communaux, centimes additionnels de l'Agglomération, ainsi que des éléments de modulation (exemple : prime Be Home).

¹⁵ <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/bruxelles/de-plus-en-plus-de-bruxellois-ont-du-mal-a-payer-leur-precompte-immobilier/10646779.html>

Centimes additionnels au précompte immobilier :

	2025	2026	2025-2026
Anderlecht	3850	3850	=
Auderghem	1990	2440	+22,61%
Berchem-Sainte-Agathe	3690	3690	=
Bruxelles	2950	3457	+17,18%
Etterbeek	2966	3475	+17,16%
Evere	3800	3990	+5,00%
Forest	3990	3990	=
Ganshoren	3240	3880	+19,75%
Ixelles	3450	3450	=
Jette	3990	3990	=
Koekelberg	3090	3890	+25,89%
Molenbeek-Saint-Jean	3890	3890	=
Saint-Gilles	3450	3450	=
Saint-Josse-ten-Noode	2980	4090	+37,25%
Schaerbeek	4191	4191	=
Uccle	2940	3400	+15,65%
Watermael-Boitsfort	3090	3390	+9,71%
Woluwe-Saint-Lambert	3190	3175	-0,47%
Woluwe-Saint-Pierre	2700	2700	=

En 2026, les centimes additionnels au précompte immobilier (PRI) augmenteront ou devraient augmenter dans neuf des dix-neuf communes bruxelloises. Ces hausses de la fiscalité locale, en partie compensées par des primes “Be Home” pour les propriétaires qui habitent leur bien immobilier, connaissent plusieurs raisons : crises à répétition (exemple : crise énergétique), dépenses incompressibles (exemple : paiement des pensions des fonctionnaires communaux) et poids de décisions prises à des niveaux supra-communal qui pèsent sur les finances communales (exemple : personnes exclues du chômage qui se présentent au CPAS).

On peut légitimement inférer qu'une série de propriétaires ayant vu leur précompte immobilier augmenter seront tentés, lors d'un changement de locataire, de fixer un nouveau loyer de base intégrant une hausse de ces charges fiscales. Si cette hypothèse devait se vérifier, on serait face à une situation de cercle vicieux : toute augmentation de la fiscalité sur un bien immobilier mis en location entraînerait une hausse du loyer, augmentant les difficultés pour une série de ménages de pouvoir se loger.

À noter que les hausses des centimes additionnels sont parfois compensées par une diminution de l'additionnel à l'impôt des personnes physiques (IPP), mais cette baisse ne compense pas les hausses de PRI.

Pour l'appropriation d'un bien, le taux d'intérêt hypothécaire joue également un rôle. A l'heure actuelle, le taux fixe moyen d'un crédit sur 25 ans s'établit aux alentours de 3,89%, bien plus haut qu'avant 2022. Les montants à rembourser peuvent donc considérablement peser sur les ménages. On notera aussi que l'accès à la propriété peut également être rendu plus difficile pour les ménages puisque les banques, par mesure prudentielle, réclament un apport personnel d'au moins 10% pour une résidence propre, qui sert principalement à couvrir les frais de notaire, les frais de garantie et de dossier.

En Région bruxelloise, qui connaît une pénurie de logements, les loyers du marché privé continuent d'augmenter en 2025. Plus de la moitié des locataires y déboursent plus de 1200 € de loyer mensuel. Selon FEDERIA, l'offre de logements locatifs ne cesse de baisser en Région bruxelloise et la hausse du prix des loyers est à mettre sur le compte d'un désengagement progressif des investisseurs privés¹⁶. De même, l'offre de logements une chambre chute au profit de logements deux chambres, au loyer plus élevé. FEDERIA explique ce désengagement des investisseurs privés par un manque de soutien suffisant à Bruxelles.

Selon Statbel¹⁷, un ménage bruxellois a consacré 34,6% de son budget au logement (loyer, eau, gaz, électricité et autres combustibles) en 2024. Il s'agit, comme en Région wallonne, du premier poste de dépenses des ménages. Pour mémoire, la moyenne de ce poste de dépense en Belgique se situe à 30,6%.

Désormais, le loyer moyen s'élève à 1000 €/mois dans chacune des 19 communes bruxelloises. Le loyer médian suit de très près le loyer moyen, *“ce qui indique que les loyers ne sont pas nécessairement tirés par le seul segment de luxe ni par celui des logements très bon marché.”*¹⁸

Au sujet du logement social en Région bruxelloise, la situation est également tendue. Selon l'IBSA, le parc de logements sociaux s'élevait à 40.824 unités en 2023, à 40.532 unités en 2022, et à 40.347 unités en 2021¹⁹. Aujourd'hui, **plus de 50.000 ménages bruxellois sont en attente d'un logement social**²⁰.

¹⁶ https://www.federia.immo/images/blog/2025-09-04-communique-de-presse-federia-barometre-de-locations-s12025_file.pdf

¹⁷ <https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/budget-des-menages#news>

¹⁸ https://www.federia.immo/images/blog/2025-09-04-communique-de-presse-federia-barometre-de-locations-s12025_file.pdf

¹⁹ <https://ibsa.brussels/themes/amenagement-du-territoire-et-immobilier/parc-de-logements-sociaux>

²⁰ <https://bx1.be/categories/news/plus-de-50-000-menages-bruxellois-attendent-un-logement-social/>

Conséquence de cet écart entre l'offre et la demande pour obtenir un logement social en Région bruxelloise, les délais d'attente pour un logement social explosent²¹ :

- Pour un studio ou un appartement d'1 chambre : 11 à 12 ans (2023).
- Pour un appartement de 2 chambres : 12 à 13 ans (2023).
- Pour un appartement de 3 chambres : 14 à 15 ans (2023).
- Pour un appartement de 4 chambres : 18 à 20 ans (2023).
- Pour un appartement de 5 ou 6 chambres : plus de 20 ans (2023).

La situation globale du logement en Région bruxelloise est très préoccupante. **Elle entraîne notamment comme conséquence un exode de la classe moyenne bruxelloise**, notamment vers la Région wallonne. Selon FEDERIA : *"De nombreux Bruxellois ont quitté la capitale pour la périphérie et le champêtre Brabant wallon, ces dernières années. Un exode qui s'est accentué avec la crise Covid et le développement du télétravail. "À raison de deux ou trois jours en présentiel par semaine, par exemple, les trajets domicile-travail deviennent supportables", explique Federia. "Les personnes gardent leur travail dans la capitale, mais viennent habiter en Brabant wallon, pour son cadre de vie agréable."**²² A noter que cet exode peut avoir pour effet de tirer les loyers vers le haut dans une série de communes wallonnes.

Cet **exode de la classe moyenne bruxelloise** s'explique bien souvent par des logements trop chers et difficiles à adapter pour les familles en manque de surface, d'espaces verts et qui jugent leur environnement de vie trop bruyant. On ajoutera à ces raisons des problèmes liés à la mobilité, à la sécurité et à une pression fiscale jugée trop lourde. On notera aussi que la ville-région de Bruxelles est parfois considérée comme un territoire de transit que l'on quitte en phase de stabilisation familiale.

Autre conséquence entraînée par cet exode, le solde migratoire interne de la Région bruxelloise reste négatif (-18.752) en 2025. Les sorties internes dépassent les entrées internes. C'est le solde migratoire international, positif (+21.443), qui rattrape ce solde migratoire interne négatif.

Cet **exode de la classe moyenne entraîne également comme conséquence la gentrification de quartiers et des pertes de recettes fiscales** (taxes de circulation, taxes de stationnement, droits d'enregistrement, droits de donation, droits de succession...) non-négligeables, qui sont estimées à 250 millions d'euros par an par le député bruxellois Emmanuel De Bock (DéFI) en 2023.

Améliorer l'accessibilité au logement en Région bruxelloise pourrait permettre de freiner cet exode de la classe moyenne et des ménages à faibles revenus.

²¹ <https://logementbruxellois.be/candidat-locataire/>

²² <https://www.rtf.be/article/le-prix-des-loyers-en-forte-hausse-en-wallonie-11596065>

CONCLUSIONS

Trouver un logement abordable et en adéquation avec ses besoins en Région bruxelloise reste une véritable gageure. Tout comme accéder à un logement social dans un délai raisonnable. Selon une série d'observateurs, les indicateurs du marché de l'immobilier en Région bruxelloise sont "dans le rouge" : moins d'offres, moins d'investissements et de prix qui restent très élevés. Habiter en Région bruxelloise est source de tensions financières pour de très nombreux ménages.

Le 13 février 2026, un gouvernement bruxellois de plein exercice était formé après plus de 600 jours d'une crise institutionnelle la durée historique. **Dans sa Déclaration de politique régionale (DPR) 2026-2029, plusieurs mesures gouvernementales peuvent être relevées qui visent à ancrer la classe moyenne bruxelloise dans sa Région, à faciliter l'accès à la propriété et à renforcer l'accessibilité au logement locatif y compris social.**

Des mesures sont ainsi prises dans la DPR pour **soutenir les propriétaires domiciliés dans leur logement** au 1er janvier de l'année concernée. Dès 2027, il sera procédé à un doublement de la prime "Be Home" pour baisser le précompte immobilier. Cette prime passera désormais à 320,00 €, directement déduits du précompte immobilier. La DPR prévoit également la **baisse de 1% sur l'impôt des personnes physiques** pour l'ensemble des Bruxellois. Pour ce qui concerne l'acquisition d'un logement, le plafond donnant droit à un **abattement des droits d'enregistrement sera augmenté pour passer de 600.000 à 800.000 €²³**. Il est également prévu que la Région développe de nouveaux outils financiers et législatifs innovants (prêts à taux réduit ou à taux zéro, revolving funds, prêts en second rang, démembrement de droits réels, habitats partagés, options, garanties, etc.) pour permettre à davantage de personnes un accès à la propriété.

L'accessibilité au marché locatif, notamment via les Agences immobilières sociales (AIS), et acquisitif bruxellois sera un point d'action du gouvernement bruxellois. Le gouvernement bruxellois veillera à améliorer les délais d'octroi de permis et à simplifier les démarches administratives. La DPR stipule : *"En vue de renforcer l'accessibilité du marché locatif et en concertation avec les représentants des bailleurs et des locataires, une politique de conventionnement volontaire pourra être développée sur base des loyers de référence avec des incitants nouveaux à la clé pour les propriétaires qui choisissent de s'inscrire dans ce cadre. Une évaluation de ce système sera réalisée. La lutte contre les marchands de sommeil sera également renforcée."*

S'agissant du logement social, le gouvernement bruxellois entamera une réforme du financement de ce secteur pour assurer sa pérennité. Il veillera également à rénover les logements sociaux.

Le gouvernement bruxellois compte également **travailler sur l'offre de logement** sur le territoire de la Région bruxelloise, notamment par la reconversion des espaces de bureaux en logements sociaux.

Sur le plan de l'urbanisme, le gouvernement bruxellois poursuivra la révision du Règlement régional d'urbanisme (RRU) ainsi que la réforme du Code bruxellois d'aménagement du

23 La tranche exonérée d'impôts reste fixée à 200.000 euros, c'est la valeur du bien éligible qui passe de 600.000 à 800.000 euros. A noter que cette mesure est prévue en fin, de législature et qu'elle sera "proportionnelle aux moyens disponibles".

territoire (CoBAT), notamment concernant les procédures d'urbanisme. Il s'engage à réduire de moitié les délais de délivrance des permis d'urbanisme d'ici la fin de la législature, avec un objectif moyen de six mois pour les dossiers courants. Il prévoit également de déployer un plan de simplification immédiate visant à déverrouiller le marché immobilier bruxellois. Les leviers réglementaires et organisationnels disponibles seront activés pour réduire drastiquement les délais d'instruction : extension des dispenses ; accélération du dépôt et de la complétude ; rationalisation des réunions de projets ; réintégration de l'avis du SIAMU dans le processus de demande de permis ; fluidification des enquêtes et concertations ; sécurisation des modifications ; diminution et adaptation des documents requis ; mise à disposition d'une nouvelle fonctionnalité permettant au public d'accéder à toutes les réglementations applicables aux demandes de permis d'urbanisme pour une parcelle ou un quartier ; suppression de l'avis conforme du CRMS.

En matière d'aménagement du territoire, le gouvernement bruxellois *“développera une vision stratégique 2030 renouvelée du développement territorial, visant à mieux articuler les besoins en logements, les impératifs environnementaux et les objectifs de développement économique.”* Il poursuivra la réforme du RRU et du PRAS.

A la lecture de cette déclaration, on comprend qu'une série de mesures sont prises pour retenir la classe moyenne en Région bruxelloise et interrompre son exode. L'acquisition de logements est encouragée par des mesures fiscales, et l'accès au logement social pour les ménages à faibles revenus. La construction de logements est aussi au cœur de cette déclaration de politique régionale, de même que la nécessité d'améliorer une série de délais et de procédures dans le cadre immobilier.

La Région bruxelloise, en sus d'un exode de sa classe moyenne, connaît aussi une **forte baisse de sa fécondité** depuis l'année 2010. En 2023, le nombre d'enfants par femme bruxelloise est de 1,37. **Jamais la fécondité bruxelloise n'a été aussi basse.** Une baisse qui, selon une étude de l'IBSA²⁴ est due aux facteurs suivants : un contexte mondial incertain, une fécondité de plus en plus tardive, une périurbanisation des (futures) naissances, une fécondation étrangère également en diminution. On peut sans doute ajouter à ces facteurs la peur de l'avenir, l'éco-anxiété, l'épanouissement personnel et professionnel, la précarité, l'allongement des études. Dans le contexte d'une périurbanisation des futures naissances, cette étude précise que *“(les) migrations centrifuges sont déterminées par l'âge des individus et s'insèrent dans leur cycle de vie. Ainsi, le solde migratoire interne de la RBC est particulièrement négatif pour les personnes âgées de 30 à 44 ans ainsi que pour les jeunes de moins de 15 ans. Il s'agit essentiellement de couples avec jeunes enfants qui quittent la RBC pour avoir un logement qui correspond mieux à leurs besoins. En outre, ces mouvements migratoires auraient un impact important sur les caractéristiques démographiques de la Région, notamment sur la fécondité, car au-delà du transfert de population qu'ils engendrent, il y aurait le transfert d'éventuels enfants à venir.”* Cette étude de l'IBSA avance l'hypothèse selon laquelle les couples migreraient vers la périphérie bruxelloise avant de fonder une famille.

Les conséquences potentielles (essoufflement de la croissance, difficultés à terme de recrutement et de main-d'œuvre, hausse des dépenses publiques...) de cette baisse de la

²⁴ https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-69_FRv3.pdf

fécondité ne doivent pas être sous-estimées dans un contexte où le coût du vieillissement - retraites, santé, dépendance - ne va cesser de croître.

La Région bruxelloise n'échappe pas à un phénomène mondial de "baby krach", mais sa crise du logement explique sans doute en partie la situation actuelle. Une situation que d'autres grandes villes connaissent, et des différences marquées entre locataires et propriétaires de leur logement : *"L'économiste Alain Villemeur (...) a étudié le lien entre fécondité et variables économiques dans l'ensemble des pays de l'OCDE entre 1990 et 2019. "Les couples locataires sont très sensibles au prix du loyer : lorsque celui-ci augmente, leur fécondité diminue inmanquablement" (...). Chez les propriétaires, c'est l'inverse, une hausse des prix de l'immobilier entraîne une légère augmentation de la fécondité, la valorisation de leur logement renforçant leur confiance à se projeter. Mais l'âge moyen d'accession à la propriété (35 ans) limite cet effet."*²⁵

Des propos qui ont toute leur importance dans une ville-région dont plus de 60% des habitants sont locataires et où l'âge moyen d'un acheteur d'appartement est de 40 ans et d'un acheteur de maison est de 41 ans en moyenne.

²⁵ "La crise du logement, un obstacle majeur", Le Point, 22 janvier 2026, n° 2791, "Baby blues", pp. 64 à 65.

RECOMMANDATIONS

L'amélioration de l'accès au logement accessible doit être une priorité absolue pour tout gouvernement bruxellois. Il s'agit de permettre aux ménages d'accéder à des biens à un prix raisonnable et de permettre à la classe moyenne d'accéder à la propriété et de s'ancrer durablement en Région bruxelloise. Pour y parvenir, il faut agir sur l'offre et sur la demande de logements en Région bruxelloise. Cette amélioration passera par des mesures qui s'appuient sur le marché, l'investissement privé et des incitants fiscaux. Différentes mesures peuvent être imaginées, comme la création de partenariats public-privé et l'achat par la Région de logements neufs au privé, le soutien du co-housing, la mise sur pied ou l'approfondissement de programmes d'aides à la rénovation pour les petits propriétaires (système de primes) afin de mettre de nouveaux biens sur le marché.

Une première recommandation est d'améliorer la récolte et le traitement des données relatives au logement en Région bruxelloise. Pour citer un article du journal "Le Soir"²⁶, *"sans données fiables, impossible de piloter des politiques éclairées et efficaces."* La problématique est ancienne. En 2016 déjà, un article intitulé *"Le logement à Bruxelles : enjeux et diagnostics"* précisait : *"L'inexistence de données centralisées, exhaustives et détaillées sur le parc immobilier résidentiel fait qu'à ce jour l'offre existante et son évolution sont difficiles à chiffrer et à caractériser avec précision. (...). Cette pénurie d'informations immobilières rend assez difficile une compréhension élaborée des mécanismes du marché, ce qui a un impact sur la connaissance et la gestion territoriales."*²⁷

Une seconde recommandation vise à accélérer l'accès au logement social en Région bruxelloise. Il faut sans doute revenir à la vocation première du logement social vu comme une solution temporaire à une situation temporaire. On peut dès lors imaginer la limitation de la durée du bail d'un logement social à neuf ans, sans possibilité de prolongation. Ce système favoriserait les rotations entre locataires et réduirait les délais d'attente. Au terme de ces neuf ans, le locataire social serait réorienté vers le marché locatif privé et percevrait une allocation loyer pendant quelques années sous conditions.

L'accès plus rapide au logement social via les agences immobilières sociales (AIS) doit aussi être sérieusement étudié. Il faut dépasser les obstacles psychologiques et économiques qui retiennent des propriétaires et casser les obstacles de perception et d'information en mettant en avant les garanties de paiement, les avantages fiscaux, l'aspect vertueux de la mise en location d'un logement via une AIS. Une vaste campagne de communication ciblée sur la Région bruxelloise devrait être organisée afin de promouvoir la mise en location via le système des AIS. Pour aider une série de propriétaires à mettre leur(s) bien(s) en location via une AIS, des efforts doivent être consentis par la Région. Il faut aider, sous conditions, les propriétaires à rénover leur bien via un système d'aides visant à améliorer la qualité, la salubrité, les performances énergétiques du bien pressenti pour une mise en location via une AIS. Il faut simplifier au maximum les démarches administratives pour encourager la mise en location via une AIS. On peut également imaginer de permettre aux ménages qui font l'acquisition d'un bien immobilier sur le marché acquisitif secondaire en vue d'une location via une AIS pour une période d'au moins 10 ans d'obtenir un taux réduit de droits d'enregistrement.

²⁶ <https://www.lesoir.be/art/d-20250915-HDWRMP>

²⁷ <https://journals.openedition.org/brussels/1346?lang=en#tocto2n2>

Une troisième recommandation est de veiller à ce que les outils juridiques de développement territorial soient clairs pour les professionnels de l'immobilier comme pour les citoyens ou les fonctionnaires régionaux et communaux. À titre d'exemple, le Règlement régional d'urbanisme (RRU) devra fixer des règles claires afin de rétablir la confiance des investisseurs et des ménages, mais aussi afin de permettre que ces règles puissent être appliquées de manière uniforme sur l'ensemble du territoire de la Région bruxelloise. Il est nécessaire d'en finir avec une insécurité juridique qui mine la confiance. Il faut également raccourcir les délais d'obtention des permis.

Une quatrième recommandation est de veiller à ce que les outils juridiques régionaux de développement territorial prennent en considération les moyens financiers des ménages et des habitants. Les outils réglementaires peuvent viser à des nouveaux standards, notamment pour des questions environnementales et de sécurité, mais ils ne devraient pas entraîner une explosion des coûts du logement à la vente ou à la location. Ces outils devraient coller à la réalité économique de nombreux ménages bruxellois qu'ils soient bailleurs, acheteurs ou locataires. Il est nécessaire garder à l'esprit qu'une augmentation des coûts pour construire ou rénover se répercutera sur le prix de vente ou de location des biens. Comme le souligne la Déclaration de politique régionale de la nouvelle majorité gouvernementale bruxelloise : *“L'évaluation de la réforme du CoBAT de 2017, réalisée en 2022, a confirmé la nécessité d'une refonte profonde et cohérente de l'ensemble du cadre urbanistique régional (COBAT, RRU, PRAS) afin de répondre aux urgences démographiques, économiques, environnementales et sociales.”*

Une cinquième recommandation est d'améliorer la lutte contre les marchands de sommeil, qui profitent de la vulnérabilité d'une série de personnes pour louer à des prix totalement prohibitifs des biens qui ne sont pas conformes à la dignité humaine. Il faut continuer à renforcer la collaboration entre l'Inspection régionale du Logement et le Parquet bruxellois. Il est nécessaire de renforcer les équipes sur le terrain pour améliorer le partage d'informations entre services, mettre en place un réseau de travail plus structuré entre l'ensemble des intervenants (DIRL, police, Parquet, communes), alléger certaines procédures pour gagner en efficacité.

Une sixième recommandation est de remettre sur le marché des logements inoccupés en Région bruxelloise. On estime qu'environ 4.500 logements sont inoccupés en Région bruxelloise, soit 2% du parc immobilier bruxellois. La question de ces logements vides est complexe²⁸ et de nombreuses raisons expliquent qu'un bâtiment est inoccupé. Il est nécessaire de prendre contact avec le(s) propriétaire(s) du bien inoccupé et de faire preuve de beaucoup de pédagogie pour la remise de ce bien sur le marché, après rénovation le cas échéant. La mise en location via une AIS paraît être une piste intéressante.

Une septième recommandation est d'aider les primo-acquéreur lors de l'acquisition d'un bien immobilier en Région bruxelloise et de créer un “filet de sécurité” pour eux. On peut ainsi imaginer une suppression des droits d'enregistrement perçus lors de la constitution d'une hypothèque. On peut également imaginer un système d'aide aux propriétaires-occupants qui, par exemple, seraient fragilisés par une perte de revenus consécutive à une perte d'emploi, par la création d'une assurance Habitat garanti.

²⁸ <https://cbcs.be/mythes-realite-et-discours-du-logement-vide-a-bruxelles/>

Une huitième recommandation est de convertir des immeubles de bureaux en logements, en créant un cadre fiscal favorable permettant de faciliter ces reconversions en logements sociaux et moyens²⁹. Entre 1997 et 2022, 1.250.979 m² de bureaux ont été convertis en logement en Région bruxelloise, soit 64% des surfaces de bureaux converties. En Région bruxelloise, plus de 1.000.000 m² de bureaux sont actuellement inoccupés. En 2024, on estimait à un peu plus de 598.000 m² les surfaces de bureaux susceptibles d'être converties en logements/équipements, réparties en 263 immeubles de plus de 5 ans et plus, dont seulement 24 étaient totalement vides pour une surface totale de 195.577 m². Dans son rapport, Perspective Brussels précise : *“En outre, un tiers de ces immeubles fait l'objet d'un projet de rénovation. Sur base d'une surface moyenne de logement de +/-80 m², le potentiel net de conversion oscille entre 1.500 et 1.700 logements.”* Plusieurs pistes de réflexion sont à explorer : améliorer la veille et réaliser des études régulières sur la vacance cachée de bureaux ; transformer, reconverter les immeubles de bureau en programmes mixtes avec des logements, bureaux et équipements collectifs ; favoriser la mixité fonctionnelle ; coupler les outils de planification et d'urbanisme à des outils financiers favorables aux conversions, et jouer sur la fiscalité lors de la conversion selon les quartiers³⁰. Un écueil à dépasser reste celui de la conversion de bureaux en logements abordables, le coût des conversions restant élevés. Il est nécessaire que les pouvoirs publics et le secteur privé coopèrent pour dépasser cet obstacle et permettre à des ménages à faibles revenus de trouver un logement.

Franz ANDRÉ

²⁹ https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/about_nr8_conversionbureaux_avril2024_fr_v7_4.pdf

³⁰ *“Ainsi, il pourrait être imaginé d'exempter de charges d'urbanisme uniquement les conversions vers du logement abordable dans la seconde couronne sud-est alors que cette exemption pourrait être élargie au logement libre dans le CBD.”*, About Brussels #8, Perspectives pour l'aménagement du territoire bruxellois, p. 15.