

BRUXELLES LOGEMENT

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



INTRODUCTION

En Région bruxelloise, la mise en œuvre du droit fondamental à un logement décent pour tous fait face à de nombreuses difficultés : la pression démographique, l'augmentation des prix des logements, les inégalités d'accès au logement, la pauvreté, le parc de logements sociaux insuffisant ainsi que l'état des logements existants.

Ces obstacles affectent le marché du logement en augmentant la demande, en rendant l'accès à un logement décent difficile, et en compliquant la tâche des autorités publiques pour répondre à cette demande. La qualité de vie des citoyens s'en voit également affectée.

La situation budgétaire préoccupante de la Région bruxelloise et l'absence actuelle de Gouvernement viennent compliquer encore la réponse à apporter aux nombreux défis posés par la problématique du logement.

Pour faire face à ces enjeux, Bruxelles Logement, avec ses partenaires, met en place des actions visant à améliorer la qualité des logements, couvrir partiellement les frais de logement de locataires à faibles revenus ainsi qu'à créer de nouveaux logements abordables et rénover des logements existants.

Concrètement, l'administration gère un large éventail de dispositifs tels que la lutte contre les logements insalubres ou inoccupés, l'octroi d'aides financières aux ménages à faibles revenus et le financement des acteurs du secteur.

Elle participe également à la révision de la réglementation et à l'élaboration de nouvelles législations.

En outre, l'administration s'emploie à simplifier les procédures administratives ainsi qu'à sensibiliser et informer les citoyens sur leurs droits et les ressources disponibles afin de les soutenir dans leur recherche d'un logement.

Bruxelles Logement intensifie également ses partenariats avec les acteurs associatifs, autorités locales et acteurs du secteur du logement.

Au cours de la législature 2019-2024, de nouvelles initiatives ont été mises en place. Les missions de base de l'administration se sont vues renforcées par plusieurs actions initiées par le Plan d'Urgence Logement 2020-2024 (PUL). Le PUL, plan transversal impliquant les acteurs du secteur, regroupait des actions visant à augmenter l'offre et la qualité des logements à finalité sociale, améliorer l'action publique en matière de logement, soutenir les locataires, garantir le droit au logement et favoriser l'accès à la propriété. Bruxelles Logement a participé activement à sa mise en œuvre par la prise en charge de nombreuses actions.

Ce rapport annuel donne un aperçu de l'ensemble des actions déployées par Bruxelles Logement en 2024.

À ce jour, les négociations en vue de former un Gouvernement régional sont toujours en cours. Face à cette situation inédite, Bruxelles Logement s'emploie à

atténuer les effets de l'absence de Gouvernement, plus particulièrement ressentis au niveau budgétaire et créant un climat d'incertitude auprès de divers acteurs du logement.

D'un point de vue organisationnel, l'année 2024 a vu Bruxelles Logement procéder à une réorganisation de ses unités administratives en vue d'améliorer son fonctionnement interne, mais aussi de fournir un meilleur service aux citoyens. C'est notamment sur cette nouvelle base que Bruxelles Logement a élaboré les plans opérationnels de ses services pour l'année 2025.

Les réussites des actions mises en œuvre en 2024 et tout au long de la législature précédente sont le fruit de la motivation et de l'engagement de nos collaborateurs, partenaires et responsables politiques. Nul doute qu'ensemble, avec nos partenaires, nous saurons relever les défis actuels et futurs et continuerons à créer les conditions nécessaires pour permettre à chaque citoyen bruxellois de disposer d'un logement abordable et de qualité.



David Van Vooren

Directeur général de Bruxelles Logement



SOMMAIRE

1. Les activités de Bruxelles Logement ... 4

1.1. Contrôle de la conformité aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement.....5

1.1.1 Présentation 6

1.1.2 Actions et données chiffrées..... 6

1.1.3 Sous les projecteurs 11

1.2. Détection et lutte contre les logements inoccupés..... 12

1.2.1 Présentation 13

1.2.2 Actions et données chiffrées..... 13

1.2.3 Sous les projecteurs 22

1.3. Octroi d'aides aux locataires et propriétaires bailleurs 24

1.3.1 Présentation 25

1.3.2 Actions et données chiffrées..... 25

1.4. Lutte contre les faits de discriminations au logement..... 31

1.4.1 Présentation 32

1.4.2 Actions et données chiffrées..... 33

1.5. Accorder des subventions aux acteurs du logement..... 35

1.5.1 Présentation 36

1.5.2 Actions et données chiffrées..... 36

1.6. Informer le public et les acteurs du logement..... 39

1.6.1 Présentation 40

1.6.2 Dispositifs et données chiffrées..... 40

1.6.3 Sous les projecteurs 45

1.7. Soutien de la politique du logement 46

1.7.1 Aspect législatif..... 47

1.7.2 Enregistrement des baux d'habitation contractés en Région de Bruxelles-Capitale..... 50

1.7.3 Projets européens..... 52

1.7.4 Coordination d'un programme de mise en hébergement temporaire et d'insertion sur le marché du logement (Brussels Help Ukraine) 53

1.7.5 Etudes et recherches 54

1.7.6 Conseil Consultatif du Logement 55

1.7.7 Budget..... 55

1.7.8 Note d'orientation, Lettre d'orientation et suivi des objectifs stratégiques et opérationnels 56

1.7.9 Questions parlementaires..... 57

2. A propos de Bruxelles Logement 58

2.1. Organisation..... 60

2.1.1 La Direction générale 61

2.1.2 Les unités administratives..... 61

2.1.3 Organigramme et personnel 62



Les activités de Bruxelles Logement



1.1

CONTRÔLE DE LA CONFORMITÉ AUX NORMES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'ÉQUIPEMENT



1.1.1 Présentation

Afin de favoriser la réalisation du droit à un logement décent pour tous, le contrôle de la conformité des biens¹ est une des actions primordiales menées par Bruxelles Logement.

Le contrôle des logements loués ou destinés à la mise en location porte essentiellement sur le respect des critères suivants :

- **Sécurité** : stabilité et installations électriques, de gaz et de chauffage.
- **Salubrité** : présence d'humidité, parasites, éclairage naturel, ventilation, surface, hauteur sous plafond et accès.
- **Équipement** : eau chaude et froide, équipement électrique, chauffage, équipement de cuisson, sonnette et boîte aux lettres, détecteurs de fumée.

¹ Conformément au Titre III, chapitre 1er du Code bruxellois du Logement.

1.1.2 Actions et données chiffrées

Par rapport aux années antérieures, le nombre total de dossiers gérés est en constante augmentation.

En 2024, le nombre de plaintes et de demandes d'attestation de contrôle de conformité continuent d'augmenter tandis que les dossiers ouverts d'initiative stagnent. Les avertissements de non-conformité diminuent encore par rapport à 2023. Cette baisse fait suite à une modification du Code du Logement entrée en vigueur le 1er novembre 2024 et supprimant les avertissements de non-conformité².

² Ordonnance du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement

Le contrôle est effectué :

- **Suite à une plainte**, principalement introduite par un locataire, mais aussi dans une moindre mesure, par les communes, CPAS ou les associations œuvrant à l'insertion par le logement agréées (AIPL).
- **D'initiative**, notamment sur base d'informations recueillies auprès de partenaires.
- **Suite à un avertissement de non-conformité** émis par la Direction Allocations Loyers et Logements inoccupés de Bruxelles Logement.
- **A la suite d'une demande d'attestation de contrôle de conformité** relative à un logement interdit à la location, introduite par le bailleur pour lever cette interdiction.

- **Suite à une demande de certificat de conformité** (non obligatoire) émanant du titulaire du droit réel qui souhaite s'assurer (avant de mettre un logement en location et lorsque celui-ci est vide d'occupation) que ce logement répond bien aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement de base.

En outre, les inspecteurs de Bruxelles Logement réalisent chaque année une dizaine de visites à la demande du Parquet ou de la Police dans le cadre de poursuites pénales à l'encontre de bailleurs suspectés d'être des marchands de sommeil.

Depuis 2018, Bruxelles Logement est également en charge de l'octroi du label logement étudiant de qualité.

Evolution du nombre de dossiers par procédure et par an

Procédures	2022	2023	2024	Variation (entre 2023 et 2024)
Plaintes	621	746	854	↗ + 14 %
Attestations de contrôle	302	340	417	↗ + 22 %
Initiatives	122	124	123	Quasi statu quo
Avvertissements de non-conformité	145	30	10	↘ - 66 %
Total	1.190	1.240	1.404	

A. Inspections

En 2024, les 14 inspecteurs chargés du contrôle des biens locatifs ont effectué au total **1.474 inspections**. Le nombre d'inspections réalisées est stable par rapport à 2023 (1.480 inspections en 2023). Ce chiffre reprend l'ensemble des visites réalisées, un dossier pouvant faire l'objet de plusieurs enquêtes sur le terrain.

Évolution du nombre d'inspections

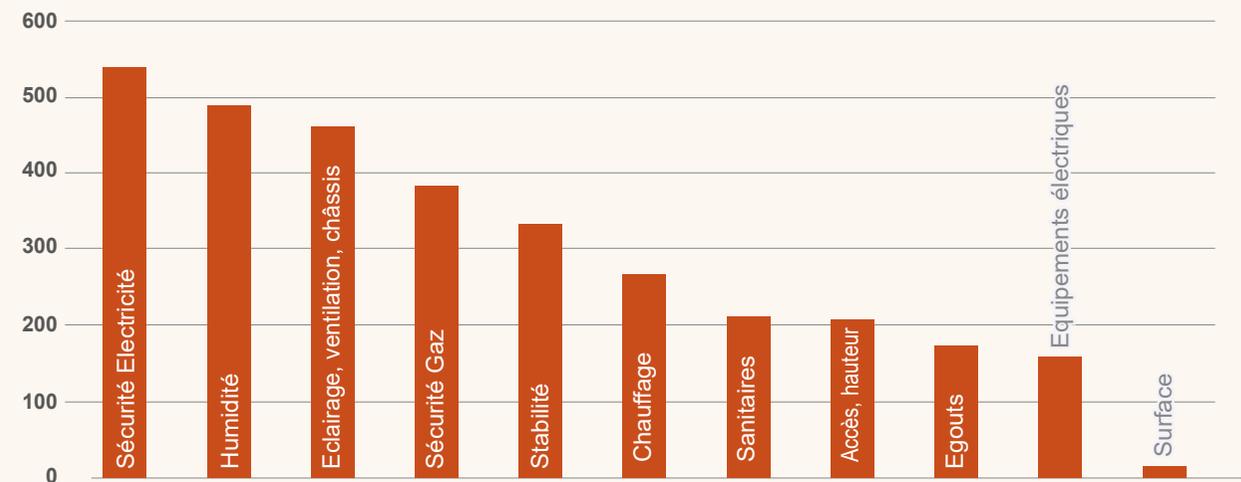


B. Nature des défauts constatés

Par rapport à 2023, les cinq principaux défauts constatés en 2024 restent identiques, seul leur classement par ordre d'importance varie :

1. **dangerosité des installations électriques (16 %)** ;
2. **présence d'humidité (14 %)** ;
3. **défauts liés à l'éclairage naturel, à l'état des châssis et à la ventilation (14 %)** ;
4. **dangerosité des installations au gaz (12 %)** ;
5. **défauts de stabilité au sens large (10 %)**.

Nature des défauts constatés

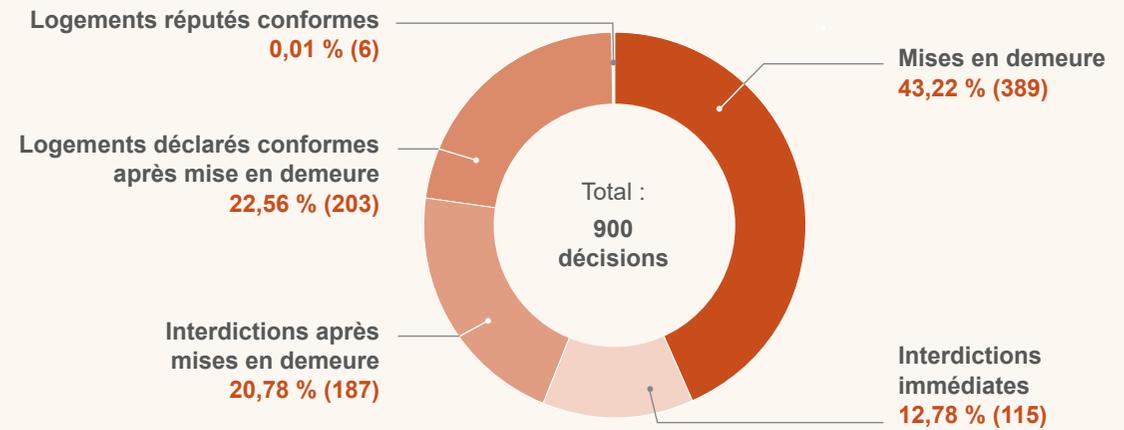


C. Décisions

Suite au contrôle d'un bien locatif, différentes décisions peuvent être rendues :

- **Le logement peut être déclaré conforme**, si l'ensemble des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement sont respectées.
- **Le bailleur peut être mis en demeure** de réaliser dans un délai de maximum 12 mois (prolongeable d'une même durée) des travaux de mise en conformité.
A l'issue de ce délai, le logement non conforme peut être interdit à la location si les travaux n'ont pas été réalisés ou si le logement n'est pas conforme, malgré la réalisation des travaux.
- **Le logement peut être interdit immédiatement à la location** en cas de danger manifeste.

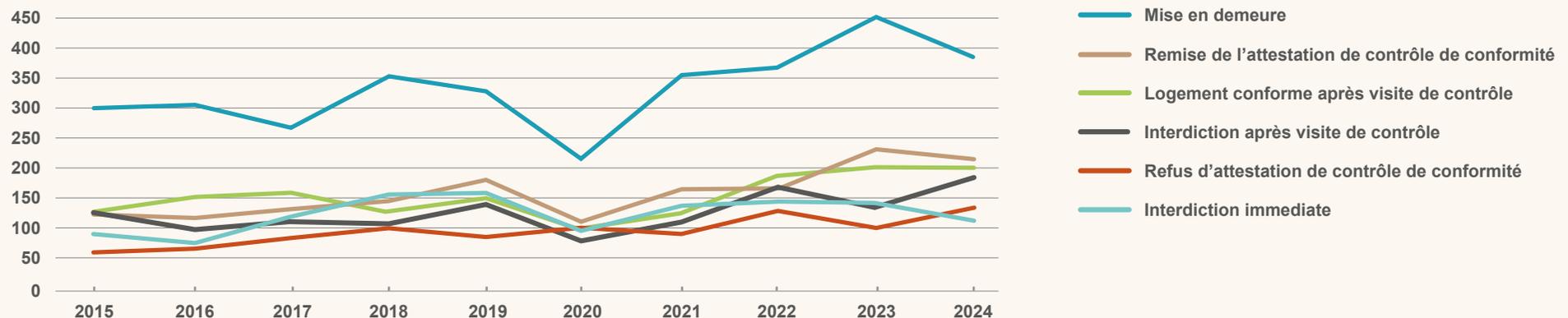
Nombre de décisions en 2024, par type de décision :



Il convient de préciser que les nombres de décisions mentionnés ci-dessus incluent des dossiers ouverts avant 2024. En outre, il y a plus de décisions que de dossiers, car certains dossiers font l'objet de deux décisions (une mise

en demeure, suivie d'une décision après mise en demeure ou revisite).

Evolution du nombre de décision, par type de décision



► Demande d'attestation de conformité

Afin de voir une interdiction à la location levée, le bailleur concerné doit demander et obtenir après travaux une attestation de contrôle de conformité. La décision rendue après une demande d'attestation est soit la délivrance, soit le refus d'attestation.

Par rapport à 2023, **la répartition des décisions a évolué comme suit** :

- **215 (-10 %)** attestations **ont été délivrées** ;
- **131 (+7 %)** attestations **ont été refusées**, souvent en raison d'une demande prématurée (avant la fin de tous les travaux).

D. Amendes

Après audition du bailleur en infraction, une amende administrative peut lui être imposée¹ pour mise en location d'un logement non conforme ou pour non-respect d'une décision d'interdiction à la location.

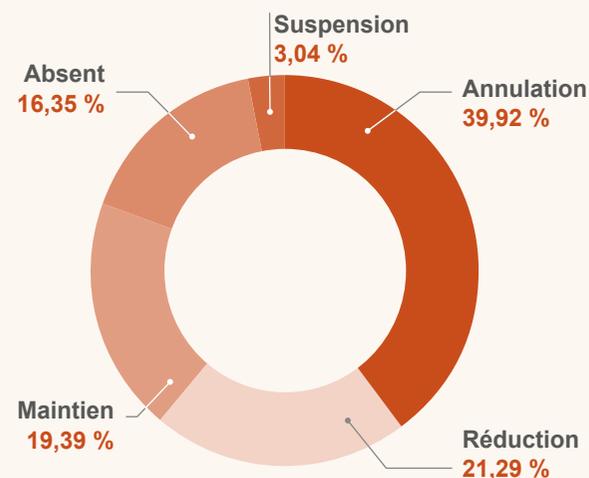
Le montant de l'amende (entre 2.000 EUR et 25.000 EUR) est proportionnel au nombre et à la gravité des défauts constatés. Ce montant peut être doublé en cas de récidive.

En 2024, dans le cadre des contrôles des biens mis en location, Bruxelles Logement a :

- Adressé **316 estimations d'amende** aux bailleurs (comme en 2023).

- Mené **294 auditions**, basées sur un montant total d'estimation d'amende de 2.493.450 EUR, soit une estimation d'amende moyenne par audition de 8.481 EUR. La valeur médiane de ces estimations est de 6.500 EUR.
- Pris **158 décisions d'amende**, pour un montant total de 1.109.650 EUR.

Répartition des décisions d'amendes après auditions



Par rapport à 2023, les réductions d'amendes ont été moins nombreuses en 2024 (-6 %). Les décisions d'annulations ont par contre, augmenté (+7 %). Les proportions des autres types de décisions ont peu évolué.

E. Dossiers sociaux

A la suite d'une décision d'interdiction à la location, un accompagnement social individuel est proposé au locataire afin de l'aider dans ses démarches de relogement. La cellule sociale de Bruxelles Logement l'informe de ses droits, examine sa situation et les pistes de relogement adaptées. Elle suit également son parcours jusqu'à l'emménagement dans son nouveau logement.

Trois aides spécifiques sont proposées :

1. **Cinq titres de priorité** pour l'octroi d'un logement social.
2. **Une allocation de déménagement et de loyer** à charge du Fonds régional de Solidarité.
3. **Des tables du logement** visant à mettre à disposition du locataire des outils de recherche de logement.

En outre, depuis 2022, Bruxelles Logement dispose de cinq logements de transit susceptibles d'accueillir temporairement des locataires en situation d'urgence extrême.

En 2024, Bruxelles Logement, via sa cellule sociale, a fourni **231 nouveaux accompagnements**, soit un statu quo par rapport à 2023.

¹ article 10 du Code du Logement

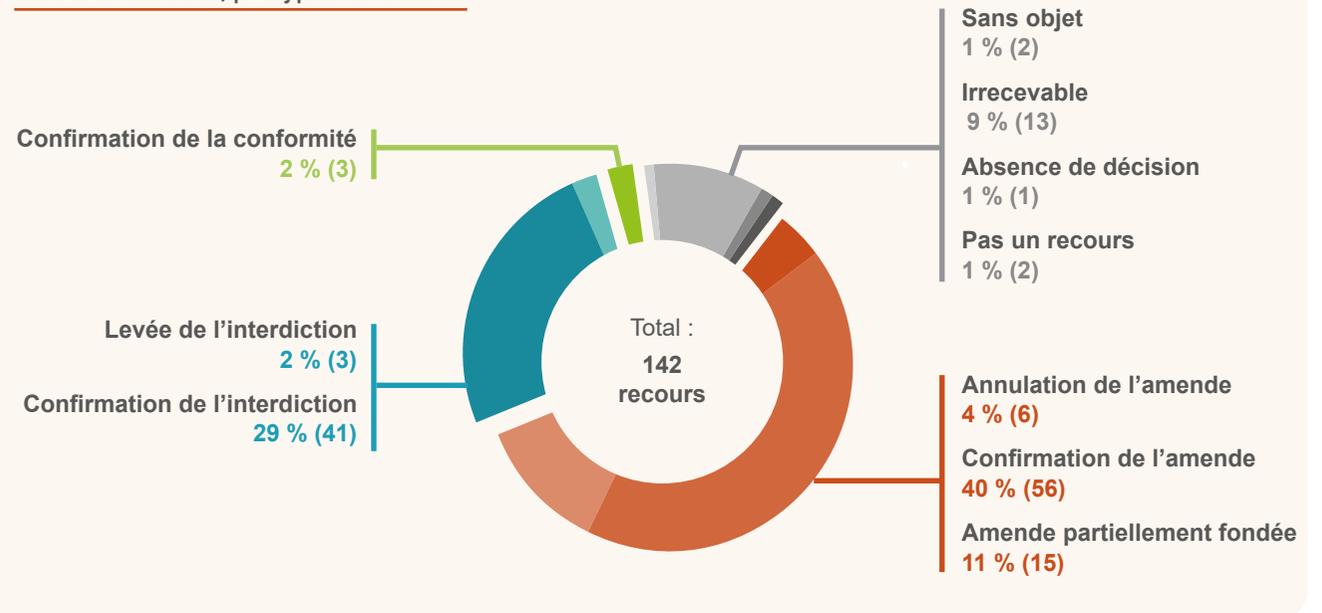
F. Recours

Le bailleur ou le locataire dispose du droit d'introduire un recours administratif contre les décisions techniques finales et les décisions d'amende prises par Bruxelles Logement auprès du Fonctionnaire délégué.

En 2024, le nombre de recours introduit contre une décision relative à la conformité des logements s'élevait à 142 (soit 30 % du total des recours (472) contre des décisions portant sur la conformité des logements, les logements inoccupés, les allocations de loyer et les allocations de relogement).

Sur un total de 142 recours, 6 recours ont abouti à une annulation d'amendes (4 %) et 3 à une levée de l'interdiction de mise en location (2 %).

Nombre de recours, par type de décision :



Pour en savoir plus sur la conformité aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement consultez la page [Conformité logement](#), sur le site web [be.brussels](#).

1.1.3 Sous les projecteurs

Les 20 ans de l'Inspection régionale du logement (IRL)

En 2024, Bruxelles Logement a fêté avec ses partenaires, l'anniversaire des 20 ans d'existence de l'IRL. Ce service est capital, il veille en effet, depuis deux décennies, à garantir des conditions de logement décentes aux locataires bruxellois.

L'évènement

A l'occasion des 20 ans de l'IRL, un colloque a été organisé par Bruxelles Logement, le 17 octobre 2024, en présence de la Secrétaire d'Etat bruxelloise au Logement.

Cette matinée d'exposés et débats a permis de faire le bilan des 20 ans d'existence de l'IRL en rappelant d'une part, les compétences et principales réalisations du service et d'autre part, en dressant un certain nombre de perspectives pour l'avenir. Les modifications du Code du logement et de l'arrêté normes ont été également présentées ainsi que les logements de transit mis à disposition par Bruxelles Logement ; projet particulièrement important, réalisé en collaboration avec la Régie foncière régionale.

Les partenariats ont été mis en avant et l'asbl Convivence, la Cellule Habitat de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean et le Substitut du Procureur du Roi ont eu l'occasion de présenter leurs missions ainsi que leurs collaborations avec la Direction Inspection régionale du logement. Les perspectives de renforcement des partenariats et les souhaits pour les années à venir ont également été évoqués.

Enfin, pour clôturer l'évènement, un débat portant sur les manières de garantir l'effectivité du droit à un logement décent, a eu lieu. La représentante du Barreau de Bruxelles et conseillère juridique au Centre d'Appui Social Energie de la Fédération des Services Sociaux, un représentant de la régionale bruxelloise du Syndicat national des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) ainsi qu'un représentant du Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RDBH), ont eu l'occasion de partager leurs points de vue sur le sujet.

Défis et perspectives

Depuis sa création, le principal défi de l'IRL a été de se forger une crédibilité en tant que garant du respect des normes techniques touchant au quotidien de centaines de milliers de Bruxellois. Il a fallu gagner la confiance et le respect des locataires, des bailleurs, ainsi que de leurs organisations représentatives. L'IRL estime aujourd'hui avoir atteint cet objectif, grâce notamment, à une excellente collaboration avec le Parquet, les communes et bien d'autres partenaires.

Aujourd'hui, la crise du logement qui frappe Bruxelles, comme d'autres grandes villes européennes, impacte fortement les missions du service. En effet et à titre d'exemple, nombre de locataires sont réticents à porter plainte par crainte de ne pas pouvoir retrouver un logement. Cette situation rend la lutte contre les logements insalubres très complexe mais grâce à sa motivation et à sa ténacité ainsi qu'à la collaboration étroite avec tous ses partenaires, l'IRL continue d'avancer dans la bonne direction.

En 2026, de nouvelles exigences techniques, fruit d'un travail collectif exigeant, entreront en vigueur. L'IRL s'y prépare d'ores et déjà, avec rigueur et enthousiasme.

Les priorités de Bruxelles Logement et de l'IRL sont et restent claires : renforcer la lutte contre les marchands de sommeil et les logements très dégradés mais également, encourager les rénovations nécessaires pour améliorer l'état du parc locatif bruxellois.



Colloque organisé pour les 20 ans de l'IRL le 17 octobre 2024

1.2

DÉTECTION ET LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS



1.2.1 Présentation

En Région bruxelloise, le fait de maintenir inoccupé un immeuble, ou une partie d'immeuble destiné au logement plus de 12 mois consécutifs, constitue une infraction au Code du Logement et est passible d'une amende administrative¹.

Dans ce cadre, Bruxelles Logement œuvre à mettre fin aux situations de vacance immobilière en région bruxelloise :

1. En identifiant les logements suspectés d'inoccupation, en vérifiant l'occupation réelle et le cas échéant, en infligeant une amende aux propriétaires qui ne peuvent justifier l'inoccupation.

1 Les dispositions légales relatives aux sanctions en cas de logements inoccupés se retrouvent dans l'ordonnance du 17 juillet 2003 relative au Code bruxellois du logement (Chapitre III - Art. 20-23).

2 En vertu de l'art. 19/3, 4°, du Code du logement, «sont présumés inoccupés, jusqu'à preuve contraire, notamment les logements pour lesquels la consommation d'eau est inférieure à cinq mètres cubes par an ou pour lesquels la consommation d'électricité est inférieure à cent kilowattheures par an ».

3 Les OGP incluent les communes, les CPAS, les régies communales autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que le Service public régional de Bruxelles. (Titre I – Art. 2, § 1er , 40° du Code bruxellois du logement).

Pour ce faire, **Bruxelles Logement agit** :

- ▶ **D'initiative** (suite à un repérage sur le terrain ou à partir des listes des logements présentant une très faible consommation d'eau ou d'électricité²).
- ▶ **Sur base de plaintes** émanant des communes.

Chaque logement inoccupé fait l'objet d'un contrôle annuel par les enquêteurs de Bruxelles Logement, jusqu'à qu'il soit effectivement occupé.

C'est sur base de ce contrôle que l'Inventaire régional des Logements inoccupés est établi annuellement et mis à disposition des communes.

2. En apportant un soutien juridique, financier, administratif ou technique aux **Opérateurs de Gestion Publique³ (OGP)** qui mènent des actions de remise de logements en location telles que l'action en cessation, la prise en gestion publique ou l'expropriation. Ces actions peuvent également être menées d'initiative par l'administration.

1.2.2 Actions et données chiffrées

A. Contrôle des logements inoccupés

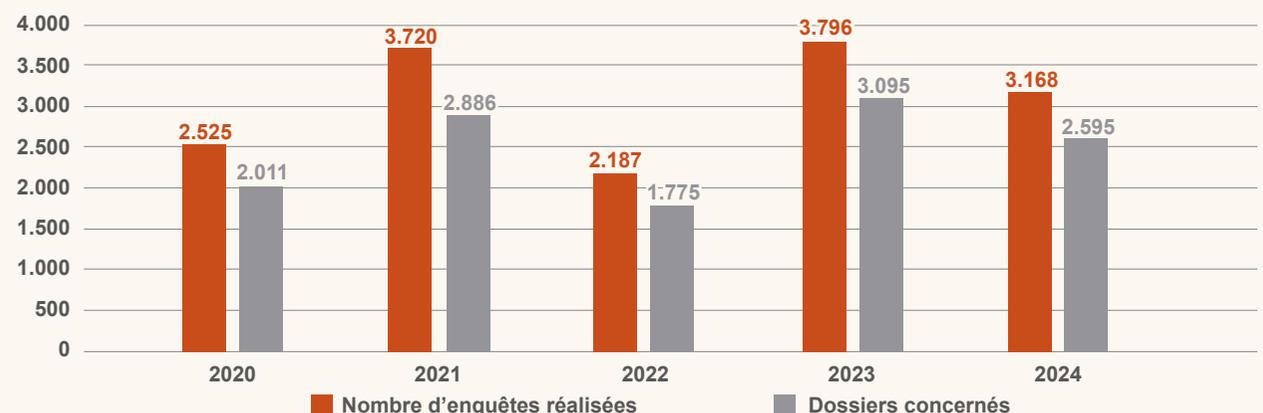
A.1 Enquêtes

Par rapport à 2023 et en raison d'une réduction des effectifs affectés aux contrôles en 2024, un nombre moins important d'enquêtes a pu être mené en 2024.

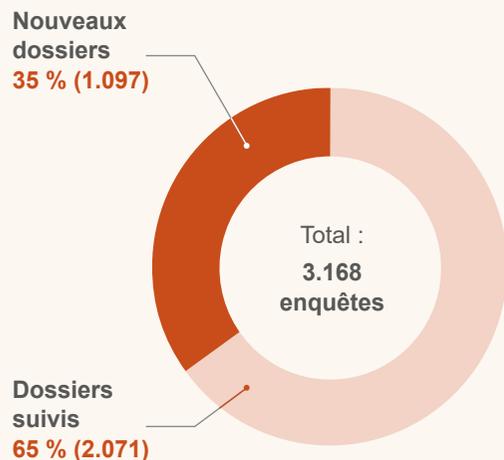
Néanmoins, une détection plus efficace des logements suspectés d'inoccupation, notamment rendue possible grâce à l'étude menée par les chercheurs du Brussels Studies Institute (voir [1.2.3.A1](#)), a permis une utilisation optimale des ressources disponibles.

Par rapport à 2023, le ratio entre le nombre d'enquêtes et le nombre de dossiers concernés reste stable (+/- 80 %).

Évolution du nombre d'enquêtes et des dossiers concernés



Répartition du nombre total d'enquêtes



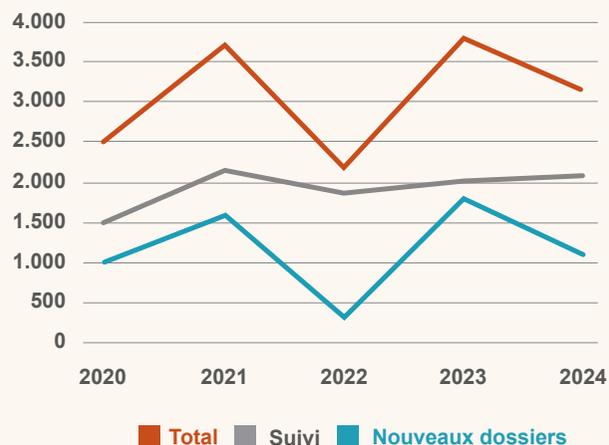
Sur les 3.168 enquêtes menées **en 2024, 2.071 enquêtes (65 %) sont des enquêtes de suivi.**

Par rapport à 2023, on constate une augmentation de la proportion d'enquête de suivi (65 % en 2024, contre 53 % en 2023).

En effet, au fil des années, plus le nombre d'enquêtes augmente, plus l'administration doit reconstruire des adresses déjà existantes (chaque logement inoccupé fait l'objet d'un contrôle annuel jusqu'à ce qu'il soit mis fin à l'inoccupation).

En outre, si l'effectif affecté aux enquêtes est limité, les adresses déjà contrôlées et celles provenant de plaintes doivent être traitées en priorité.

Évolution du nombre d'enquêtes de suivi et du nombre d'enquêtes relatives à de nouveaux dossiers



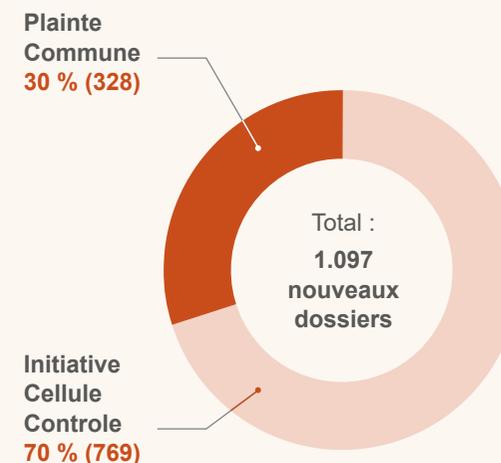
L'évolution annuelle du nombre d'enquêtes démontre que d'une part, le volume des enquêtes de suivi est stable et d'autre part, le nombre d'enquêtes relatives à de nouveaux dossiers est fortement lié au nombre d'enquêteurs disponibles au sein de Bruxelles Logement (en 2022, par exemple, l'absence de 3 enquêteurs sur 9 au total a grandement impacté le volume des enquêtes relatives à de nouveaux dossiers au cours de cette même année).

Le niveau minimum des ressources humaines affecté aux enquêtes qu'il convient de maintenir est celui nécessaire pour réaliser le suivi des dossiers déjà ouverts. En effet, si les moyens humains nécessaires au suivi des dossiers en infraction ne sont plus disponibles, l'infraction constatée risque de perdurer.

A.2 Nouveaux dossiers

1.097 nouveaux dossiers (35 %) ont été ouverts en 2024.

Origine des nouveaux dossiers



En 2024, 30 % des nouvelles enquêtes ont été réalisées suite aux plaintes émises par les communes. Le pourcentage d'enquêtes effectuées d'initiative est de 70 %.

A.3 Résultats des enquêtes

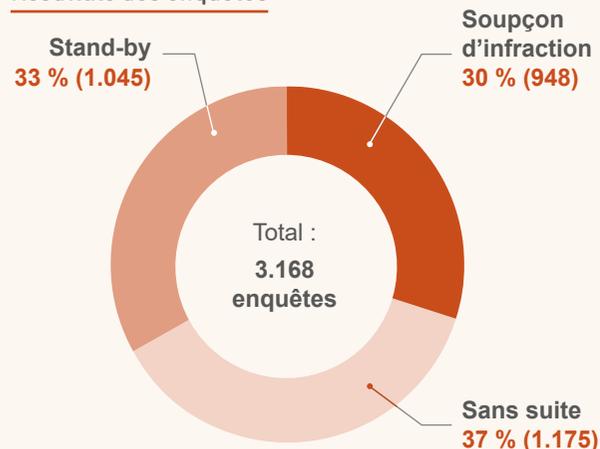
37 % des enquêtes ont été classées « Sans suite », ce qui signifie qu'aucune infraction présumée n'a été constatée. Il s'agit principalement d'adresses ayant déjà fait l'objet d'une enquête sur le terrain et où le contrôle annuel a confirmé une occupation effective.

Les dossiers en « Stand by » (33 %) sont des dossiers que les enquêteurs prendront en charge ultérieurement. Il s'agit, soit :

- De logements considérés comme inoccupés mais pour lesquels l'inoccupation est inférieure à 12 mois consécutifs.
- De logements pour lesquels des raisons objectives d'inoccupation sont connues (travaux en cours, demande de permis d'urbanisme en cours, nouveau propriétaire, bien vendu ou à vendre, etc.).

Pour **30 % des enquêtes** menées, celles-ci concluent à un **soupçon d'infraction**.

Résultats des enquêtes

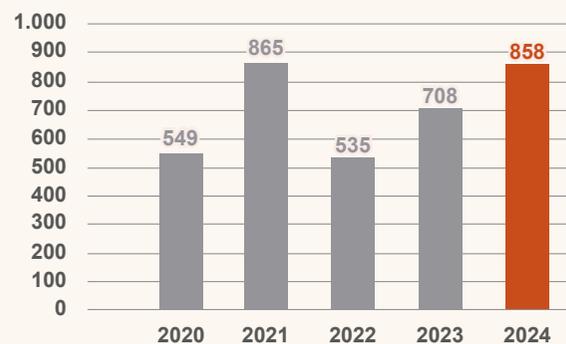


B. Sanctions administratives

B.1 Avertissements

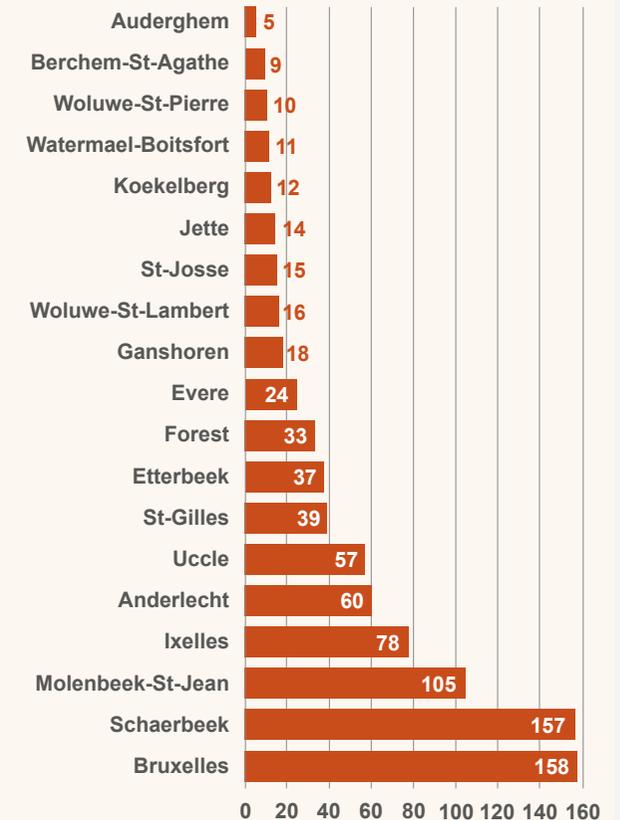
Lorsque la présomption d'inoccupation d'un logement est confirmée par une enquête sur le terrain, un courrier d'avertissement est adressé au propriétaire, qui dispose d'un délai de 3 mois pour renverser la présomption d'infraction ou justifier valablement l'inoccupation.

Évolution du nombre d'avertissements



En 2024, le nombre d'avertissement envoyé augmente de **21 %** par rapport à 2023. Cette augmentation s'explique principalement par une détection plus efficace des biens présumés vacants. L'étude menée par Brussels Studies Institute (BSI) ([voir 1.2.3.A](#)), a contribué à une approche plus ciblée et orientée sur les données disponibles, permettant d'identifier plus rapidement et plus précisément les biens potentiellement vacants.

Nombre d'avertissements envoyés par commune



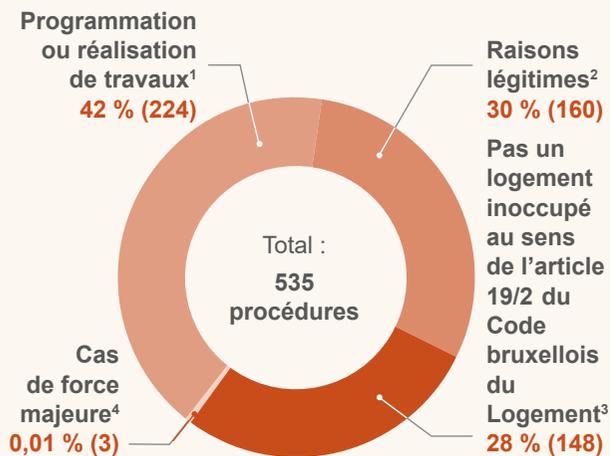
Le nombre d'avertissements notifiés dans les communes de Schaerbeek et Bruxelles est plus important que dans les autres communes car celles-ci déposent plus de plaintes auprès de Bruxelles Logement. Par ailleurs, le nombre d'enquêtes réalisées (et leurs résultats) sont aussi fonction de la superficie de la commune et du nombre d'adresses.

B.2 Clôture de procédures

En 2024, suite à des présomptions d'inoccupations confirmées, Bruxelles Logement a envoyé 858 avertissements aux propriétaires afin de permettre à ceux-ci de renverser, le cas échéant, la présomption d'infraction ou justifier valablement l'inoccupation.

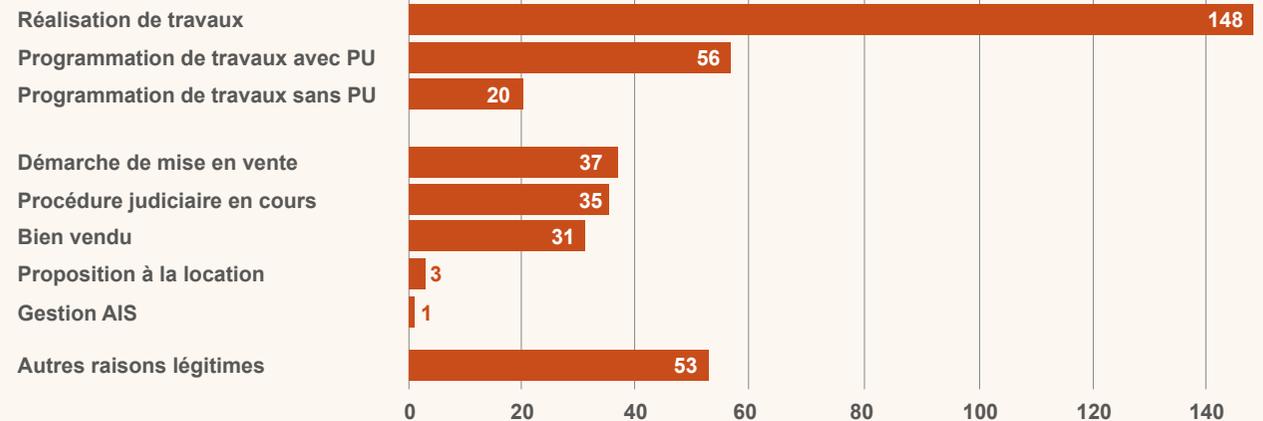
Dans 535 dossiers, il a pu être mis fin à la procédure d'infraction. Les propriétaires concernés ont pu démontrer que l'inoccupation de leur logement était justifiée.

Répartition des motifs justifiant la fin de la procédure



En 2024, dans 71,8 % des cas, l'enquêteur a mis fin à la procédure car le propriétaire a pu fournir des motifs légitimes à l'inoccupation ou parce que des travaux sont en cours ou programmés.

Répartition des justifications pour motifs légitimes et de travaux



Parmi les « autres raisons légitimes » citons par ex. des circonstances nécessitant de laisser le bien en l'état (expertises assurances, enquêtes de police) ou des procédures de changement de destination du bien.

Une analyse des dossiers dans lesquels la procédure a été clôturée pour « autre motif légitime » a été réalisée en 2024 et montre que la majorité d'entre eux concerne des situations dans lesquelles, au cours de la procédure,

la destination légale ou le nombre d'habitations a été modifié ou révisé par le service d'urbanisme de la commune concernée. Par conséquent, à partir de 2025, ce motif sera inclus distinctement dans la liste des motifs de clôture d'une procédure administrative.

1 Démarches entreprises de manière effective, continue et diligente, en vue de réaliser les travaux et mettre fin à l'inoccupation. Programmation des travaux rendant impossible toute occupation du bien, y compris de manière temporaire et/ou partielle, si le bien est constitué de différentes unités. Travaux effectués de manière effective, continue et diligente, en vue de mettre fin à l'inoccupation.

2 Les circonstances invoquées ont empêché l'occupation ou de faire occuper le bien. Le maintien de l'inoccupation est indépendant de la volonté du ou des propriétaire(s). Le lien de cause à effet entre le motif invoqué et l'inoccupation du logement doit être établi.

3 Le bien n'est pas un « logement » (exemple : la destination licite du bien est du bureau), le logement est effectivement « occupé » comme tel (utilisation régulière et continue de l'habitation), le logement a été inoccupé mais pendant moins de « 12 mois consécutifs ».

4 La théorie classique (jurisprudence du Conseil d'Etat notamment) définit la force majeure par trois critères, évalués de manière cumulative : l'extériorité (l'événement est extérieur à la personne mise en cause), l'imprévisibilité dans la survenance de l'événement (on considère que si un événement est prédit, on pourra prendre les mesures appropriées pour éviter ou limiter le préjudice) et l'irrésistibilité (l'événement est insurmontable, celui-ci n'est ni un simple empêchement ni une difficulté accrue).

B.3 Amendes

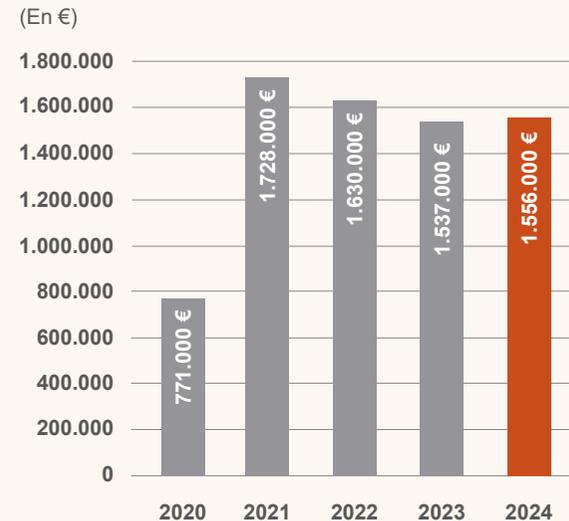
Si l'inoccupation est avérée et que le propriétaire ne peut pas la justifier par des raisons légitimes ou un cas de force majeure, une amende administrative lui est infligée.

Évolution du montant des amendes infligées



En 2024, le montant total des amendes infligées a diminué de 8 %.

Montant total d'amendes perçues



Par rapport à 2023, le montant total des amendes perçues reste stable en 2024 (1.556.000 EUR contre 1.537.000 EUR en 2023).

L'écart entre le montant des amendes infligées et le montant des amendes perçues peut s'expliquer par :

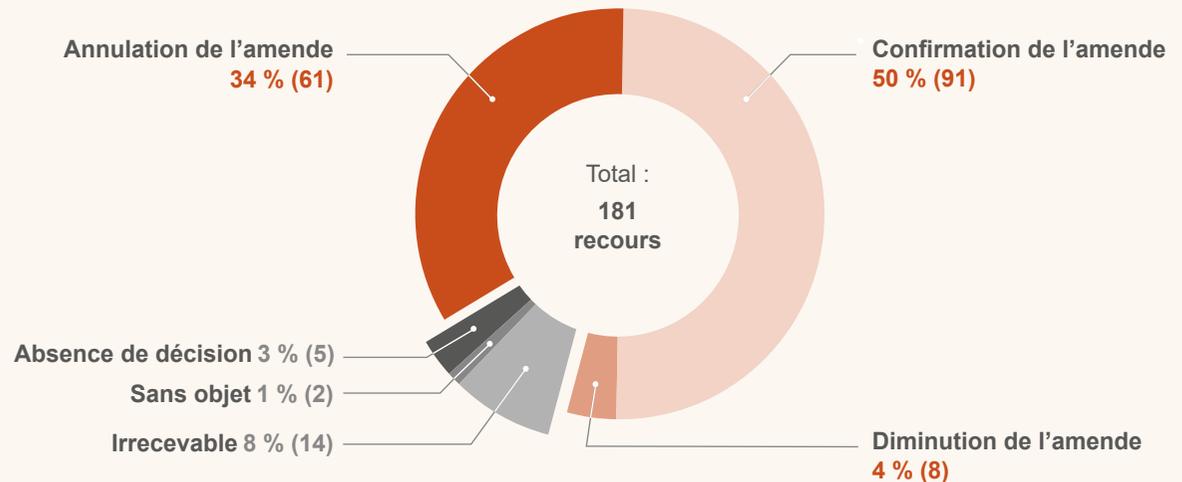
- La durée des différentes obligations à respecter en termes de procédure de recouvrement des amendes infligées.
- Les décisions d'annulation d'amende ou de diminution du montant de l'amende, prononcées par le Fonctionnaire délégué suite à l'introduction d'un recours.

B.4 Recours

Le propriétaire dispose du droit d'introduire un recours suspensif contre la décision d'imposer une amende administrative prise par Bruxelles Logement auprès du Fonctionnaire délégué.

En 2024, le nombre de recours contre une décision d'amende s'élevait à 181 (soit 38 % du total des recours introduits (472) contre des décisions portant sur la conformité des logements, les logements inoccupés, les allocations loyer et les allocations de relogement).

Nombre de recours en 2024, par type de décision :



Sur un total de 181 recours, 61 ont fait l'objet d'une annulation d'amende, soit 34 % des recours introduits.

91 amendes (50 %) ont été confirmées et 8 recours (4 %) ont conduit à une diminution du montant de l'amende (par exemple : lorsqu'une preuve d'occupation d'un niveau dans un immeuble à multiples logements, est fournie ou qu'une erreur a été commise lors du métrage de la façade, etc.)

Par rapport à 2023, on constate une diminution importante de la proportion des annulations d'amende (53 % en 2023 contre 34 % en 2024) et une augmentation de la proportion des confirmations d'amende (34 % en 2023 contre 50 % en 2024).

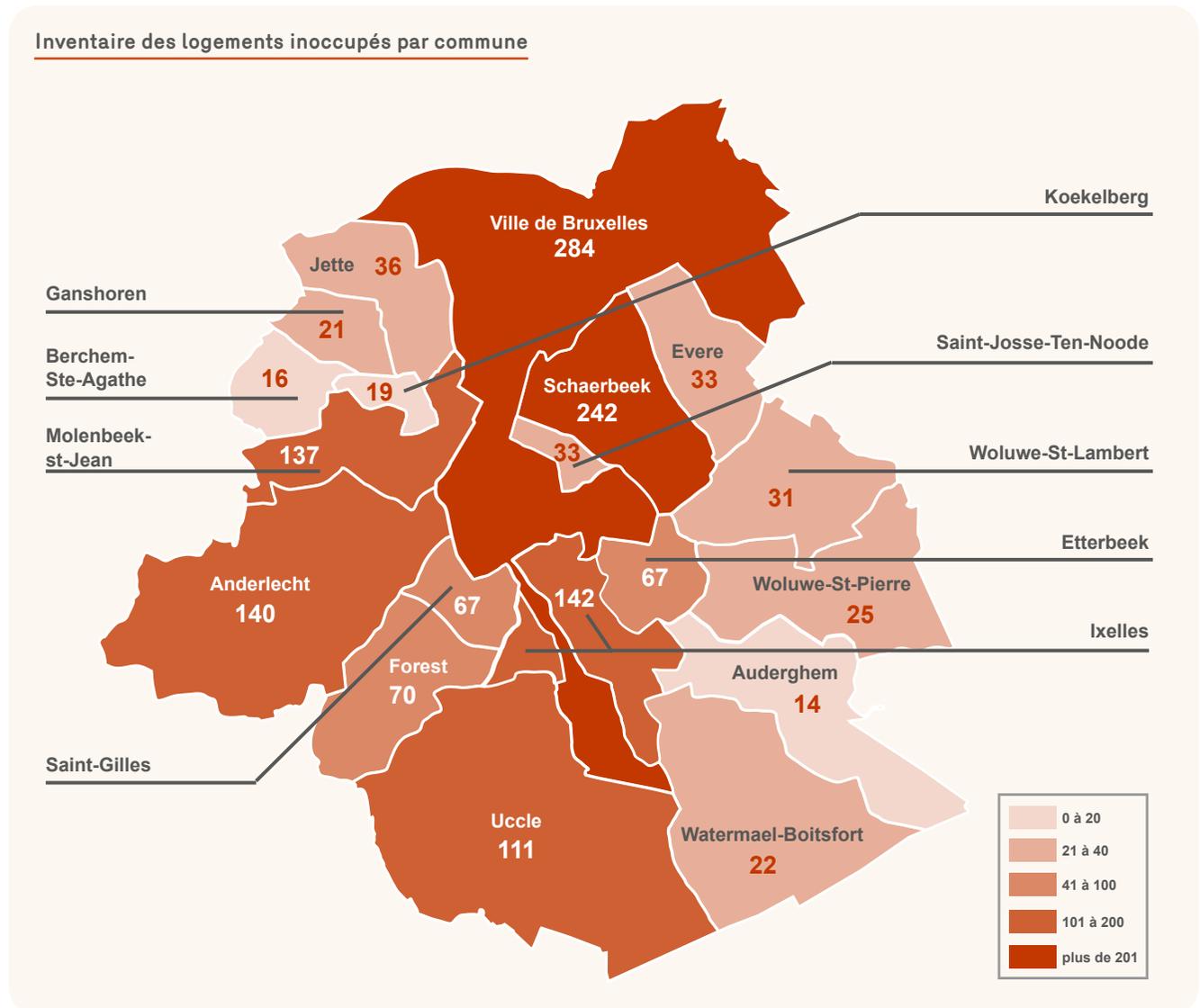
Ce résultat démontre l'impact positif des réunions de collaboration entre la direction Affaires juridiques Logement (DAJL) gérant les recours et la direction Allocations loyer et logement inoccupés (DALLI) contrôlant des logements inoccupés. Ces réunions organisées dès 2023 ont notamment permis le partage de la jurisprudence entre juristes, des débats sur l'interprétation et l'application de la législation ainsi qu'une amélioration et un renforcement de la motivation des décisions. Parallèlement, des réunions entre le fonctionnaire dirigeant de la DALLI et le Fonctionnaire délégué de la DAJL ont également eu lieu afin de monitorer les différentes décisions.

C. Inventaire des logements inoccupés

Depuis début 2023, chaque commune peut consulter en ligne la liste des logements inoccupés qui la concerne (en application de l'article 14/1 §2 du Code bruxellois du Logement).

La liste est mise à jour trimestriellement et reprend les adresses qui ont fait l'objet d'un contrôle durant les douze mois précédant leur mise en ligne.

Au 31 décembre 2024, l'inventaire dénombre 1.510 logements inoccupés. Notons, toutefois que cette liste comprend toutes les adresses de biens vacants, y compris ceux dont l'inoccupation est légitime.



D. Actions de réhabilitation de logements inoccupés

Bruxelles Logement dispose d'une équipe pluridisciplinaire (juristes, architectes, gestionnaires de travaux, gestionnaires administratifs) pour soutenir les opérateurs de gestion publique (OGP) dans leurs différentes actions de remise sur le marché de logements inoccupés (prise en gestion publique, action en cessation, droit de préemption, expropriation).

En outre, l'administration dispose de la faculté d'initier ces différentes actions, notamment de faire usage du droit de gestion publique (DGP).

D.1 Actions dans le cadre l'ordonnance en matière de droit de gestion publique

En 2024, dans le cadre de ses actions de soutien aux organismes de gestion publique, Bruxelles Logement a ciblé 30 nouvelles adresses ayant fait l'objet d'une première demande de visite par un opérateur de gestion publique et qui concerne 64 logements au total.

Visites de logements inoccupés

► 50 demandes de visite émanant des OGP :

- 30 demandes pour des premières tentatives de visite.
- 20 demandes pour des deuxièmes tentatives de visite.

Par rapport à 2023, il est constaté une forte augmentation des demandes de visites provenant des OGP (+62 %). Les actions de sensibilisation et d'information sur le droit de gestion publique menées par Bruxelles Logement portent donc leurs fruits.

► 35 tentatives de visites réalisées par Bruxelles Logement :

- 17 premières tentatives de visites qui ont donné lieu à 8 visites effectives.
- 18 deuxièmes tentatives de visites qui ont donné lieu à 18 visites effectives.

L'année 2024 a vu les tentatives de visites considérablement augmenter passant de 24 tentatives en 2023 à 35 tentatives en 2024, soit une augmentation de 45 %.

► 26 visites réalisées par Bruxelles Logement :

En 2024, le nombre de visites effectuées augmente de 300 % par rapport à 2023.

Ces chiffres démontrent que l'équipe de soutien aux OGP de Bruxelles Logement, formée en 2023, est aujourd'hui pleinement opérationnelle et bénéficie de la confiance des opérateurs.

Poursuite des procédures

Cinq propositions de prise en gestion ont été envoyées aux propriétaires de biens inoccupés, en 2024 :

► **Clôture de deux dossiers** en raison de la fin de la situation problématique (vente ou réoccupation).

► **Envoi d'une mise en demeure** pour deux dossiers :

- Un dossier a abouti à la signature d'un contrat de gestion ([voir 1.2.3.B](#)).
- Un dossier a abouti à l'envoi d'une notification.

► **Une procédure est encore ouverte.**

Etudes techniques

► **Réalisation de 16 pré-études** en soutien aux OGP : réalisation d'un rapport de visite, des plans de la situation existante si nécessaire, d'esquisses et d'une première estimation budgétaire de l'opération.

► **Réalisation de 4 études complètes** en soutien aux OGP : réalisation des plans de la situation projetée ainsi que d'un métré détaillé complet.

Clôtures de dossiers

► La procédure de mise en œuvre du DGP a été **clôturée pour 27 adresses**. Les principaux motifs de clôture des dossiers sont l'occupation (26 %), la réalisation ou la programmation de travaux (26 %) et la vente (22 %).

D.2 Actions de cessation d'inoccupation

Ce dispositif permet au Président du tribunal de première instance, statuant en référé, d'ordonner au titulaire d'un droit réel sur un logement inoccupé de prendre toute mesure utile afin d'assurer l'occupation du logement dans un délai raisonnable. Cette action peut être introduite à la demande des autorités administratives ou d'une association ayant pour objet la défense du droit au logement.

► Bruxelles Logement a poursuivi l'application de ce dispositif, ce qui a donné lieu à la **création de quatre nouveaux dossiers en 2024** :

- **Un dossier a été clôturé** par réoccupation avant action judiciaire.
- **Un dossier est en attente, faute du budget** nécessaire pour confier la mission au conseil de la Région.
- **Deux dossiers ont fait l'objet d'une mise en demeure** de faire cesser l'inoccupation, transmise par le conseil de la Région aux propriétaires. En outre, une requête en cessation a été introduite auprès du tribunal de première instance et l'audience a été fixée en mars 2025. Une requête en cessation sera également introduite en 2025.

► Le suivi de **quatre dossiers existants** s'est également poursuivi en 2024 :

- **Réouverture d'un dossier 2022** : envoi d'une mise en demeure en 2024 et introduction d'une requête en cessation début 2025.

- **Introduction d'une requête en cessation** auprès du tribunal de première instance. L'audience est fixée en février 2025.
- **Suivi des deux Ordonnances du tribunal de première instance rendues en 2023 et ordonnant au propriétaire de réoccuper le bien dans un délai fixé** : contrôle de l'absence de réoccupation et suivi de l'exécution des astreintes notifiées en 2024 par huissier (100 EUR/jour de retard en cas de non-exécution).

D.3 Successions vacantes

Les enquêteurs de Bruxelles Logement sont régulièrement confrontés à des logements inoccupés pour lesquels les propriétaires sont décédés, sans héritiers connus. Ces biens inoccupés et à l'abandon entraînent la dégradation du bâti, des nuisances pour le voisinage, l'absence de paiement de la fiscalité immobilière, l'apparition de squats, etc.

► En 2024, Bruxelles Logement a continué à mettre en œuvre **une série d'actions visant à retrouver d'éventuels héritiers ou de permettre à l'Etat d'entrer en possession du bien concerné** afin de le réhabiliter en vue de sa remise sur le marché :

- **Introduction de 6 requêtes** auprès du tribunal de la famille pour désignation d'un curateur à succession vacante.

- **Préparation de 5 dossiers** en vue d'être transmis aux avocats de Bruxelles Logement. Ces dossiers sont **en attente**, faute du budget nécessaire pour confier la mission aux conseils de la Région.
- **Clôture de 9 dossiers** pour les motifs suivants :
 - Désignation d'un curateur suite à requête introduite auprès du tribunal de la famille par Bruxelles Logement: 3 dossiers.
 - Désignation d'un curateur suite à requête introduite auprès du tribunal de la famille par un tiers : 2 dossiers.
 - Vente du bien immobilier : 2 dossiers.
 - Clôture par le tribunal de la famille : 1 dossier.
 - Il ne s'agit pas d'une succession vacante : 1 dossier.



Pour en savoir plus sur les logements inoccupés

Consultez la page [logements inoccupés](#), sur le site web [be.brussels](#).

1.2.3 Sous les projecteurs

A. Finalisation et remise de l'étude sur les « logements inoccupés »

A.1 Étude sur les logements inoccupés

Afin de remplir au mieux cette mission, Bruxelles Logement a commandé une étude intitulée « Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale » et portait plus précisément sur la mise en place d'un outil pour identifier les logements inoccupés en Région bruxelloise et la mise à jour annuelle des données.

L'étude, attribuée en 2020, a été réalisée par des chercheurs du Brussels Studies Institute (BSI), en collaboration avec le Brussels Informatie-, Documentatie- en Onderzoekscentrum (BRIO, VUB) et l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT, ULB).

La mission confiée à BSI a malheureusement subi de nombreux retards, principalement en raison des importantes difficultés d'accès aux données nécessaires à la réalisation de l'étude. Le rapport finalisé a été transmis à Bruxelles Logement et présenté à la Secrétaire d'Etat chargée du logement en janvier 2024.

A.2 Méthodologie

Le Brussels Studies Institute a développé l'outil selon une approche basée sur l'analyse des risques, afin de prioriser les actions de contrôle menées par les enquêteurs de Bruxelles Logement.

A.3 Processus

La mise en relation de données anonymisées issues de sources gérées par des administrations publiques ou des intercommunales (telles que les cadastres, le registre national, la Banque Carrefour des Entreprises de Belgique et les chiffres de faible consommation d'eau (Vivaqua) combinées à des contrôles sur le terrain par Bruxelles Logement - sur un échantillon aléatoire et stratifié de 5.000 bâtiments représentatif de la Région de Bruxelles-Capitale - a permis d'établir un modèle statistique utilisable.

L'application du modèle à l'ensemble des bâtiments de la Région bruxelloise a permis à Bruxelles Logement de se doter d'un outil capable d'attribuer à chaque bâtiment, un indice de risque d'inoccupation¹ - c'est-à-dire une suspicion d'inoccupation - et ainsi, de détecter des logements vacants de manière beaucoup plus ciblée qu'auparavant.

A.4 Résultats

Outre le développement de l'outil produisant un indice de risque d'inoccupation, l'étude fournit également et pour la première fois, une estimation fiable du nombre de logements inoccupés dans la Région.

Le nombre logements inoccupés qui pourraient être remis sur le marché du logement est estimé à 4.500, soit moins de 2 % du parc immobilier.

A.5 Inventaire

A partir de la base de données « logements inoccupés » (cadastre) issue de l'étude réalisée, un inventaire des logements effectivement inoccupés a été établi. Il est mis à jour trimestriellement sur base des contrôles effectués sur le terrain par Bruxelles Logement.

Un outil technique permettant l'accès des Opérateurs de Gestion Publique (OGP) à cet inventaire des logements inoccupés a également été réalisé, en collaboration avec ConnectIT (SPRB).



Pour en savoir plus, consultez [la synthèse de l'analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale](#) et [l'article sur le cadastre régional des logements présumés inoccupés](#).

¹ Chaque adresse est suivie d'un chiffre entre 0 et 1. Plus l'indice est proche de 1, plus le risque d'inoccupation est élevé.

B. Première application du droit de gestion publique par la Régie foncière régionale

Le droit de gestion publique permet à un OGP de prendre temporairement en gestion - avec ou sans accord du propriétaire - un logement inoccupé (depuis au moins 12 mois) ou insalubre afin de le rénover et de le mettre en location à un loyer réduit pour une période minimale de 9 ans.

L'objectif du droit de gestion publique est de réaliser les travaux de rénovation nécessaires pour que le bien soit conforme aux exigences du Code bruxellois du Logement et puisse être loué aux personnes qui remplissent les conditions d'accès au logement social et sont obligées de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de salubrité, sécurité et d'équipement ou, dont le bien fait l'objet d'une interdiction à la location mise en exécution par le bourgmestre.

En octobre 2024, la Régie foncière régionale a appliqué pour la première fois le droit de gestion publique à Bruxelles, marquant ainsi une avancée majeure dans la lutte contre les logements inoccupés.

Une habitation située à Woluwe-Saint-Pierre était inoccupée depuis 2014. Le propriétaire malgré la réception de plusieurs amendes administratives, n'a pas pris de mesures pour la réhabiliter. Grâce à l'application du droit de gestion publique, le logement sera rénové. Il sera ensuite mis à disposition d'un ménage bénéficiant d'un accompagnement par Bruxelles Logement, suite à l'interdiction à la location du bien qu'il habitait.



En apportant un soutien d'ordre juridique, technique, administratif et financier aux OGP dans leurs actions de remise sur le marché locatif de logements inoccupés, Bruxelles Logement a joué un rôle clé dans la réalisation de ce projet.

1.3

OCTROI D'AIDES AUX LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES BAILLEURS



1.3.1 Présentation

Bruxelles Logement favorise l'accès à un logement décent en Région de Bruxelles-Capitale par l'octroi d'aides financières aux locataires à bas revenus respectant les conditions d'octroi.

Trois types de soutien financiers peuvent être accordés pour les locataires :

- l'allocation de loyer¹ ;
- l'allocation de relogement² (allocation de déménagement et/ou allocation loyer) ;
- l'Intervention dans le montant du nouveau loyer et les frais de déménagement ou d'installation³.

En outre, l'ordonnance du 22 juin 2023 insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité a instauré un moratoire hivernal interdisant l'expulsion de locataires entre le 1er novembre et le 15 mars .

Dans ce cadre, si le locataire ne paie pas son loyer durant cette période hivernale, le propriétaire bailleur peut demander à Bruxelles Logement une indemnité couvrant son préjudice financier.

1 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer.

2 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.

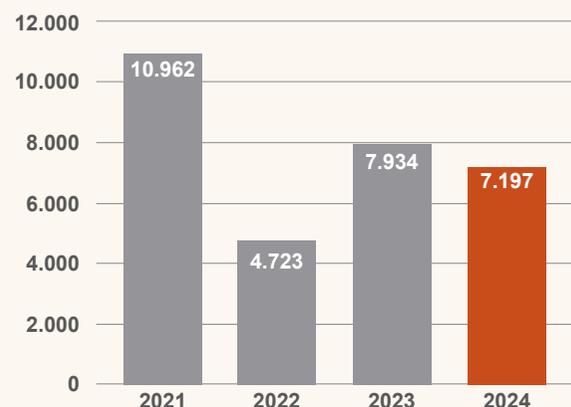
3 Ordonnance du 17 juillet portant le Code bruxellois du Logement et Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 2015 relatif aux procédures du service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'octroi des interventions dans le montant du nouveau loyer et aux frais de déménagement ou d'installation du Fonds budgétaire régional de solidarité.

1.3.2 Actions et données chiffrées

A. Allocation de loyer

Cette allocation est destinée aux bruxellois à faibles revenus, locataires sur le marché privé, et inscrits comme candidats locataires sur la liste d'attente d'attribution d'un logement social.

Evolution du nombre de demande d'octroi de l'allocation de loyer

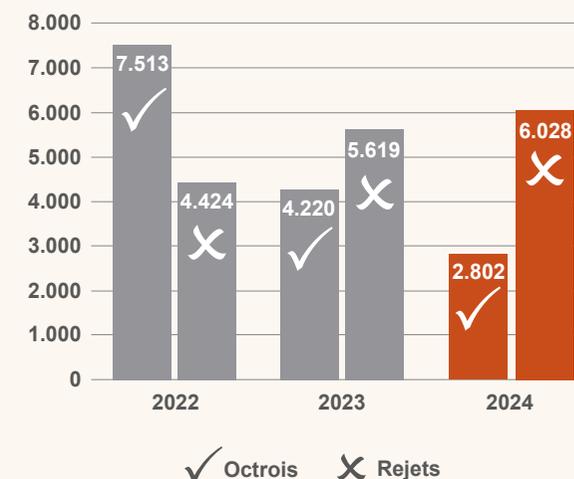


En 2024, 7.197 nouvelles demandes d'allocation de loyer ont été introduites auprès de Bruxelles Logement.

Par rapport à 2023, il est constaté une diminution du nombre de demandes. Toutefois, il est encore trop tôt pour établir des hypothèses crédibles quant à cette réduction des demandes d'allocations.

Depuis le lancement de cette allocation en 2021, 30.816 demandes (au 31 décembre 2024) ont été traitées par les services de Bruxelles Logement.

Evolution des décisions relatives aux demandes d'octroi de l'allocation de loyer (par an et par type de décision)

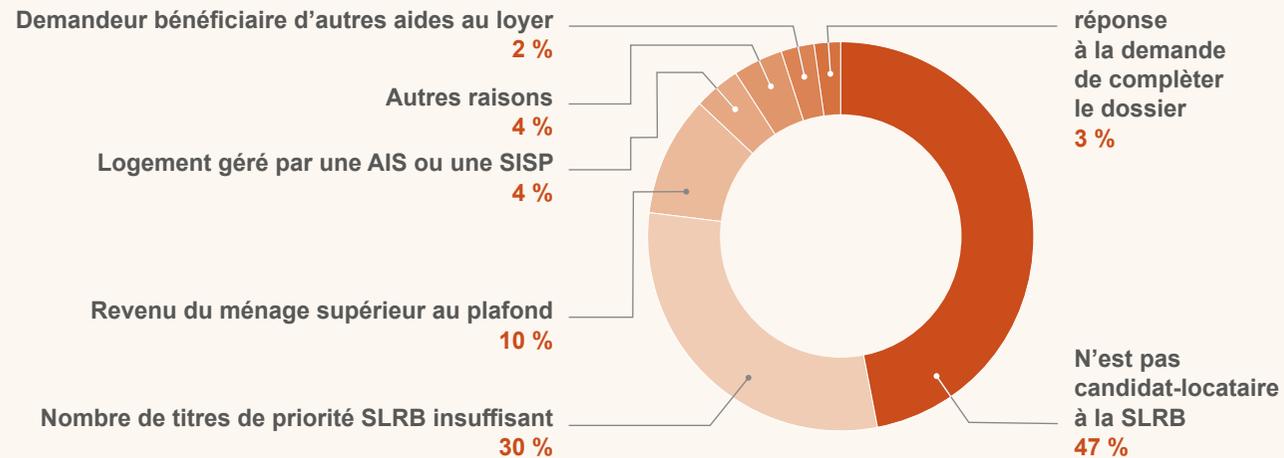


En 2024, le nombre élevé de rejets (6.028) de demandes d'allocation de loyer peut s'expliquer par deux éléments :

- D'une part une grande partie des demandeurs ne remplissaient pas les conditions d'éligibilité.
- Et d'autre part, certains demandeurs n'ont pas donné suite aux demandes de pièces justificatives manquantes.

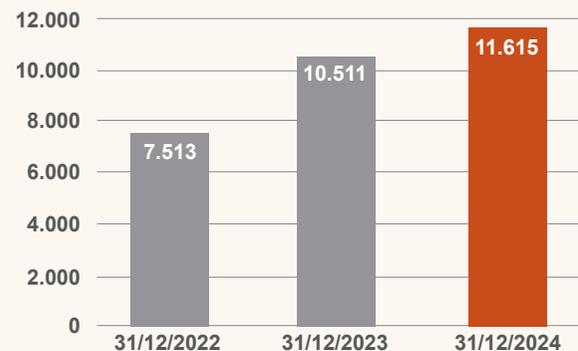
Par ailleurs, il convient de préciser que les décisions d'octroi ou de rejet prises en 2024 concernent également un certain nombre de dossiers introduits en 2023.

Motifs de rejet des demandes d'octroi de l'allocation loyer



Par rapport aux années précédentes, il n'est pas constaté d'évolution concernant les motifs de rejet des demandes d'allocation de loyer. Ces motifs sont dans la continuité des années précédentes.

Evolution des dossiers en paiement (nombre de bénéficiaires annuels)



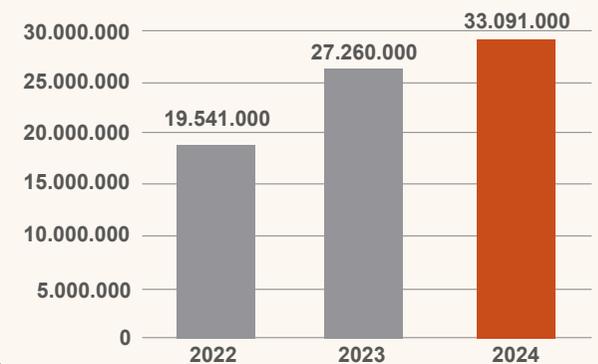
Au 31 décembre 2024, la situation des dossiers d'allocation de loyer octroyés (14.535) est la suivante :

- 11.615 dossiers sont en paiement.
- 517 dossiers sont suspendus¹ ou en mutation².
- 2.403 dossiers sont clôturés³.

Le montant total des allocations de loyer versées en 2024 est de 33.091.000 EUR.

Evolution du budget annuel consacré aux paiements

(En €)



1 Exemple: titulaire décédé et en attente de transmission du dossier à un autre membre du ménage

2 Exemple: traitement administratif d'un déménagement intervenu après l'octroi de l'allocation

3 Exemple: le bénéficiaire s'est vu attribuer un logement social

B. Allocation de logement

L'allocation de logement est destinée aux personnes qui prennent un logement en location après avoir quitté une situation de sans-abrisme ou un logement considéré comme inadéquat¹ ou inadapté au handicap ou à l'âge d'un des membres du ménage.

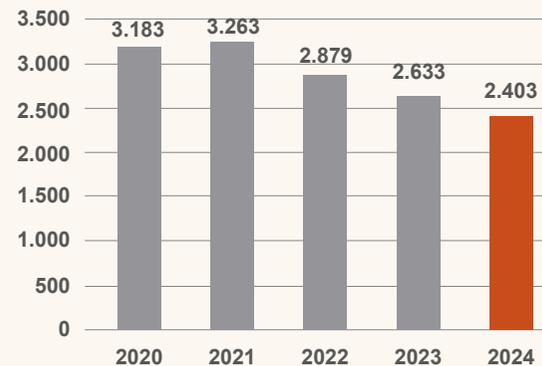
Préalablement à l'octroi de l'allocation de logement, la Cellule Inspection-relogement de Bruxelles Logement inspecte le logement occupé au moment de la demande d'octroi afin de s'assurer que le demandeur occupe un logement lui permettant de bénéficier d'une allocation de logement.

Evolution annuelle du nombre de demandes d'octroi de l'allocation de logement



De 2023 à 2024, le nombre de demandes a diminué de 5 %. Cette diminution peut s'expliquer par le succès de l'allocation de loyer (en vigueur depuis le 1er octobre 2021) qui profite d'une procédure administrative d'octroi simplifiée.

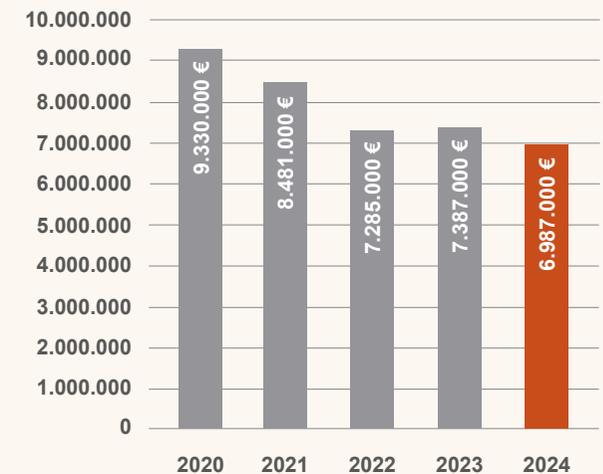
Evolution annuelle des dossiers en paiement (nombre de bénéficiaires annuels)



Au 31 décembre 2024, le nombre de ménages bénéficiant de l'allocation de logement a diminué de 9 % par rapport à 2023. Cette diminution progressive depuis fin 2021, peut s'expliquer par la mise en place de la nouvelle allocation de loyer.

Evolution du budget annuel consacré aux paiements

(En €)



Le montant total des allocations de logement versées en 2024 est de 6.987.000 EUR.

¹ Déclaré non-conforme aux normes d'équipement, de salubrité et de sécurité du Code du bruxellois du logement.

C. Intervention dans le montant d'un nouveau loyer et les frais de déménagement ou d'installation

Lorsqu'un logement est interdit à la location en raison de son insalubrité, les occupants forcés de quitter celui-ci peuvent bénéficier d'une intervention financière pour couvrir partiellement les frais de déménagement ou d'installation et le loyer de leur nouveau logement.

Le paiement de cette intervention est assuré via le Fonds budgétaire régional de solidarité¹, créé à cet effet et notamment alimenté par les amendes issues du contrôle du respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

En 2024, **77 interventions financières** ont été octroyées :

- **29 octrois d'une aide au déménagement uniquement**
- **48 octrois d'une aide au déménagement combinée à une aide pour couvrir partiellement le nouveau loyer.**

Par rapport à 2023, il est constaté une diminution de 15 % du nombre d'octrois d'interventions financières dans le montant d'un nouveau loyer et les frais de déménagement (77 en 2024 contre 91 en 2023).

Cette réduction est principalement due à la baisse de 30 % du nombre d'octrois d'aides au déménagement uniquement (29 en 2024 contre 41 en 2023). Le nombre d'octrois d'une aide au déménagement combinée à une aide dans le montant d'un nouveau loyer reste stable : 50 en 2023 et 48 en 2024).

D. Indemnité « Moratoire hivernal »

L'Ordonnance du 22 juin 2023² a inséré dans le Code bruxellois du Logement de nouvelles règles relatives aux expulsions judiciaires. Celle-ci a instauré, en particulier, un moratoire hivernal interdisant de procéder à l'expulsion de locataires entre le 1er novembre et le 15 mars, sauf si le Juge applique expressément l'une des quatre exceptions citées par le Code bruxellois du logement³.

Si le locataire reste en défaut de payer le loyer ou l'indemnité d'occupation durant cette période hivernale, le bailleur peut demander à Bruxelles Logement une indemnité couvrant son préjudice.

Pour percevoir cette indemnité, le bailleur doit fournir certains documents attestant qu'il répond aux conditions. Il doit notamment produire un jugement autorisant l'expulsion après le 15 août, avant ou pendant le moratoire hivernal, ainsi que le rappel de paiement du loyer qu'il a adressé au locataire.

D.1. Demandes d'indemnisation

Pour l'hiver 2023-2024, Bruxelles Logement a reçu 103 demandes d'indemnisation concernant l'ensemble des cantons judiciaires bruxellois. Un pic de demandes a été enregistré durant les deux mois qui ont suivi la fin du moratoire.

Evolution du nombre de demandes par mois entre novembre 2023 et octobre 2024



1 Le Fonds budgétaire régional de solidarité est un fonds budgétaire instauré par l'article 11 du Code bruxellois du Logement. Il est géré par Bruxelles Logement et prévoit l'affectation spécifiques de certaines recettes liées au contrôle de conformité des logements.

2 Ordonnance insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité.

3 Art. 233duodecies Moratoire hivernal - § 1er.

D.2. Décisions

Sur 103 demandes :

- **53 dossiers** répondant aux conditions légales et réglementaires **se sont clôturés par le paiement d'une indemnité**,
- **6 dossiers** ont été **introduits prématurément**,
- **44 dossiers** ont été **refusés**.

Les principales causes de refus de la demande d'indemnité sont les suivantes :

- Le juge a expressément autorisé l'expulsion du locataire nonobstant le moratoire hivernal, appliquant une cause légale d'exception ou écartant le moratoire hivernal pour sa prétendue inconstitutionnalité ;
- L'expulsion était autorisée avant le 15 août ou n'était autorisée qu'à partir d'une date postérieure au 15 mars ;
- Le jugement produit ne mettait pas fin au bail et n'ordonnait pas l'expulsion du locataire ;
- Le logement concerné appartient à un opérateur immobilier public qui a bénéficié d'un subside régional pour son acquisition ou sa rénovation.

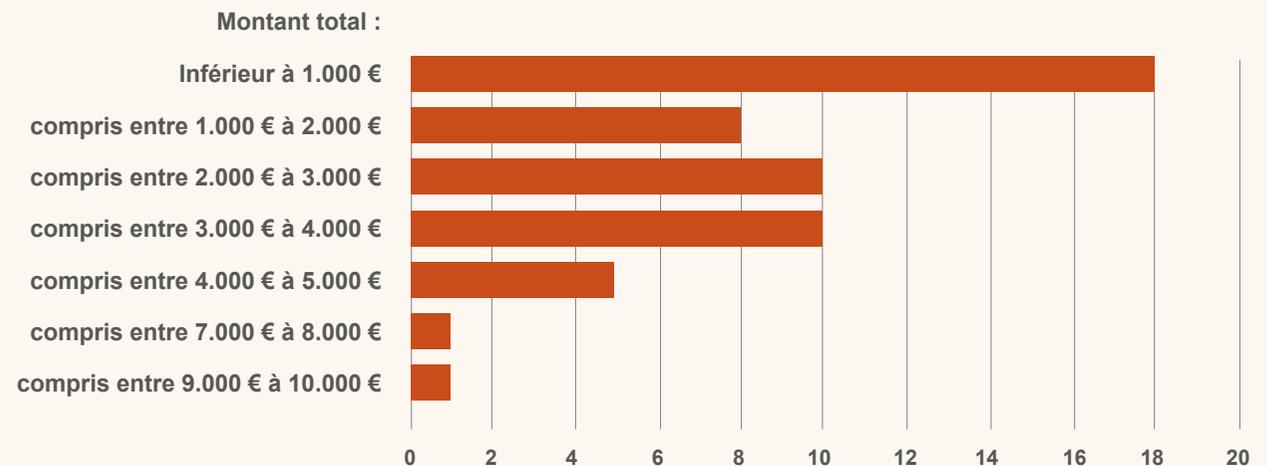
Pour 46 dossiers (soit 45 %), la décision a été communiquée dans le mois de la demande. 18 décisions (17 %) ont été notifiées dans un délai supérieur à trois mois. Le délai moyen de traitement est de 47 jours.

D.3. Montants des indemnités versées et délais de paiement

Le montant total des indemnités versées pour les **53 demandes acceptées s'élève à 121.586 EUR, soit un montant moyen de 2.298 EUR.**

La répartition des dossiers en fonction du montant total versé (par tranches de 1.000 EUR) est la suivante :

Nombre de dossiers par montant total indemnisé

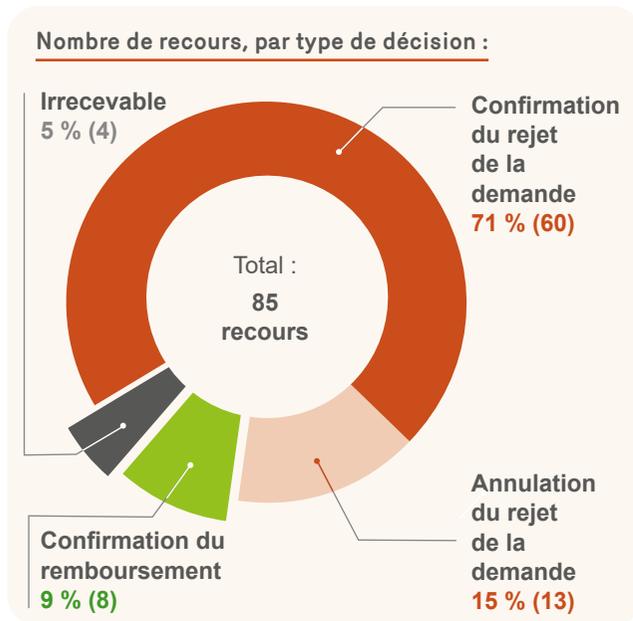


Le délai moyen entre la demande et le paiement est de 60 jours. 80 % des indemnités ont été payées dans un délai inférieur à trois mois.

E. Recours

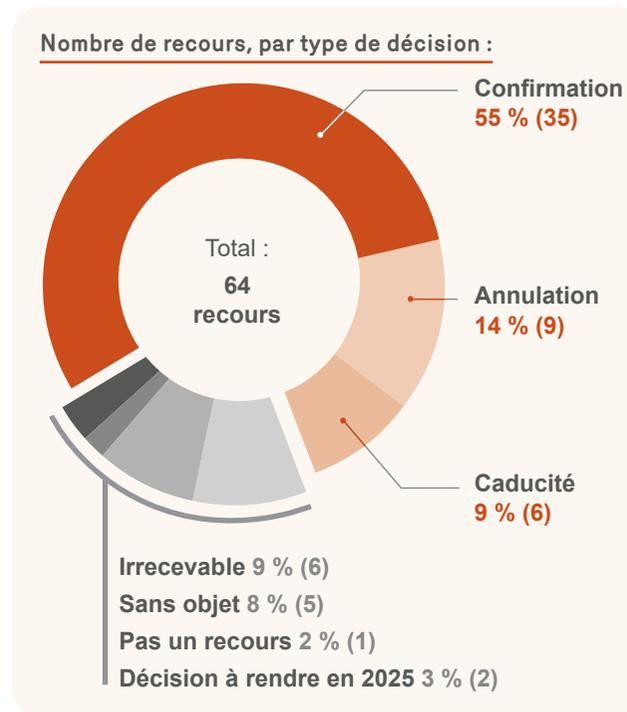
Les personnes dont la demande d'allocation de loyer ou d'allocation de relogement est rejetée disposent du droit d'introduire un recours contre la décision prise par Bruxelles Logement auprès du Fonctionnaire délégué.

Allocation de loyer



Sur un total de 85 recours introduits en 2024, 13 recours ont abouti à une annulation de la décision de Bruxelles Logement, soit 15 % des recours introduits.

Allocation de relogement



Sur un total de 64 recours introduits en 2024, 62 ont fait l'objet d'une décision du Fonctionnaire délégué en 2024. Deux décisions seront rendues en 2025.

En 2024, 9 recours ont fait l'objet d'une annulation de la décision de Bruxelles Logement, soit 14 % des 64 recours introduits.



Pour en savoir plus sur les allocations aux particuliers et l'indemnisation des propriétaires bailleurs, consultez les pages [Aides financières](#) et [Demande d'indemnisation moratoire hivernal](#), sur le site web be.brussels.

1.4

LUTTE CONTRE LES FAITS DE DISCRIMINATIONS AU LOGEMENT



1.4.1 Présentation

Depuis le 1er septembre 2019, Bruxelles Logement est compétente pour rechercher, contrôler et sanctionner les faits de discrimination au logement.

Le Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité¹ interdit les discriminations basées sur une liste limitative de critères dits « protégés » (p.ex. la nationalité, l'âge, la fortune, l'état de santé, etc.²). On parle de discrimination lorsqu'une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre personne sur la base d'un ou plusieurs de ces critères protégés alors que ces deux personnes sont dans des situations comparables et qu'il n'y a pas de justification pertinente.

Un bailleur, propriétaire ou agent immobilier ne peut discriminer un candidat (acheteur ou locataire).

Pour lutter contre la discrimination au logement, Bruxelles Logement dispose d'une cellule spécialisée. Celle-ci intervient sur base d'une plainte émanant d'une victime ou d'un signalement provenant d'un témoin de faits de discrimination au logement ayant eu lieu dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Après réception d'une plainte ou d'un signalement, un dossier est instruit et analysé pour vérifier si les faits sont susceptibles de constituer une infraction de discrimination au logement. Des éléments complémentaires peuvent être demandés.

- Si les éléments fournis sont incomplets ou s'ils ne sont pas susceptibles de constituer une infraction relevant de la compétence de Bruxelles Logement, la plainte ou le signalement sera déclaré irrecevable. Les causes d'irrecevabilité sont multiples : logements situés en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale, plainte pour un motif autre qu'une discrimination (p.ex. : insalubrité) ou encore, absence de réponse aux demandes répétées d'informations complémentaires.
- Bruxelles Logement peut réaliser un test de discrimination si les conditions légales sont réunies et si ce test est nécessaire pour établir l'existence de l'infraction.
- Si une plainte ou un signalement est fondé, l'auteur de la discrimination pourra, après avoir été entendu, se voir imposer une amende de 125 € à 6.200 €. Dans certains cas, il pourra même se voir imposer des sanctions pénales. Lorsque la discrimination est intentionnelle, l'amende pourra être appliquée autant de fois qu'il y a de personnes victimes de discrimination sans que son montant ne puisse excéder 20.000 €.

Bruxelles Logement ne pourra prononcer aucune mesure de compensation pour la victime, telle que des indemnités.



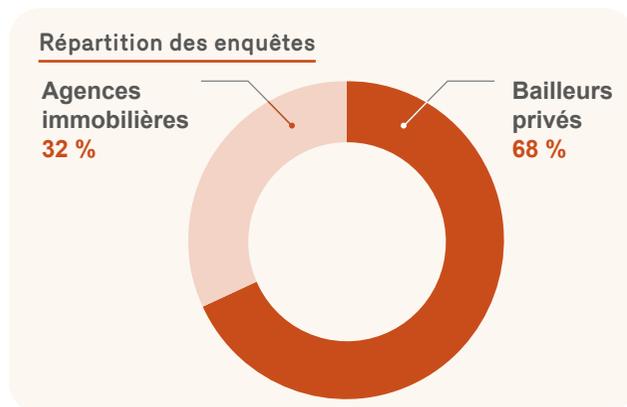
1 Le 4 avril 2024, le législateur bruxellois a adopté le Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion à la diversité. Ce Code est entré en vigueur le 16 octobre 2024 et abroge le Titre X « de l'égalité de traitement et de la lutte contre la discrimination » du Code bruxellois du Logement.

2 Pour en savoir plus sur les critères protégés, consultez la page [Discrimination au logement](#), sur le site web [be.brussels](#).

1.4.2 Actions et données chiffrées

A. Contrevenants¹

Les plaintes et signalements concernent tant des comportements adoptés par des agents immobiliers (32 %) que par des bailleurs privés (68 %).

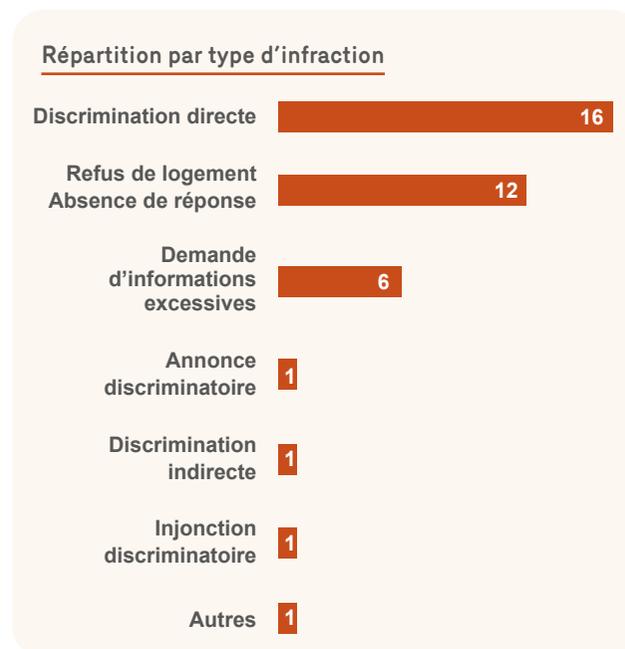


En comparaison avec 2023, aucun signalement ni plainte concernant des comportements de bailleurs publics n'ont été enregistrés en 2024 (ces faits représentaient 5 % des plaintes et signalements en 2023).

On observe également une diminution de la proportion des plaintes et signalements liés aux comportements des agents immobiliers, celle-ci passe de 48 % en 2023 à 32 % en 2024. En revanche, la proportion des plaintes et signalements concernant les comportements des bailleurs privés est en hausse, atteignant 68 % en 2024 contre 47 % en 2023.

B. Infractions²

Le principal fait de discrimination constaté est la discrimination directe³, suivie de près par le refus de logement ou l'absence de réponse à un candidat locataire. Un même dossier peut également impliquer plusieurs types d'infractions.



C. Critères

En ce qui concerne les critères protégés (critère discriminant sur base duquel s'opérerait le comportement interdit), la fortune (origine et nature des ressources) apparaît toujours - et de loin - comme le premier critère discriminant, suivi par la nationalité, l'origine (nationale ou ethnique), les responsabilités familiales, la condition sociale, l'orientation sexuelle, la langue, l'âge, le handicap et le statut de séjour.



¹ Le Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion à la diversité du 4 avril 2024 prévoit une présomption de discrimination. La charge de la preuve est renversée : celui qui prétend ne pas avoir commis un fait de discrimination doit en apporter la preuve. Il s'agit d'une particularité de la législation anti-discrimination.

² Au moment de l'examen de la recevabilité de la plainte ou du signalement, une première analyse permet d'identifier le type de discriminations en cause. À l'issue de la procédure, il est possible que toutes les infractions ou les discriminations présumées ne soient pas retenues lors de la décision finale.

³ Pour les définitions des différents types de discrimination : voir points 14 à 18 de l'art.5 du Décret et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Commission communautaire commune et de la Commission communautaire française du 4 avril 2024 portant le Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité.

D. Auditions et testings

Auditions

En 2024, sept auditions de bailleurs et d'agents immobiliers contrevenants ont été réalisées.

Testings

Un test de discrimination peut être effectué si les conditions légales sont réunies et si ce test est nécessaire pour établir l'existence de l'infraction.

Celui-ci consiste, dans la plupart des cas, à utiliser une ou deux identités d'emprunt et à soumettre des candidatures fictives à un bailleur ou un agent immobilier pour vérifier si la réponse donnée constitue une différence de traitement.

- **En 2024, 5 testings non-proactifs** (réalisés suite à une plaintes ou une signalement), ont été réalisés.
- Des testings proactifs peuvent aussi être réalisés d'initiative, en l'absence de plainte ou de signalement.
En 2024, 80 testings proactifs ont été réalisés.

E. Décisions

En 2024, 32 dossiers ont été traités pour lesquels, Bruxelles Logement a prononcé les décisions suivantes :

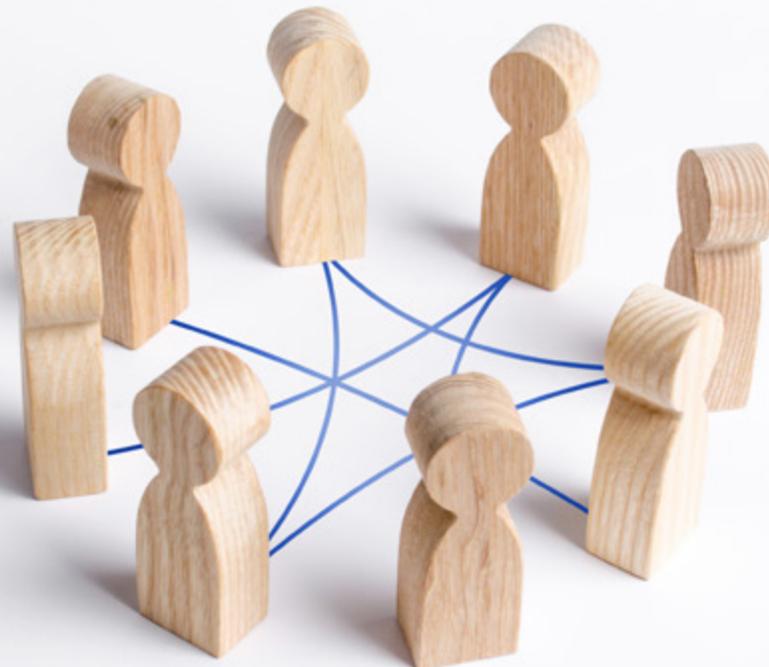
- **4 décisions imposant une amende** administrative pour un montant total de 4.600 EUR ont été notifiées aux contrevenants ;
- **6 dossiers sont en cours de traitement** ;
- **5 dossiers ont été déclarés irrecevables** car ne relevant pas de la compétence de Bruxelles Logement ;
- **7 décisions de non poursuite** (dossiers dans lesquels l'infraction a été constatée mais des arguments permettant de mettre fin aux poursuites ont été retenus par l'administration) ;
- **10 décisions de classement sans suite** en raison d'un dossier jugé incomplet (collaboration insuffisante de la victime ou du témoin pour établir la présomption de discrimination, absence de preuves, identité du bailleur inconnue malgré les recherches, ...).



Pour en savoir plus sur la discrimination au logement, consultez la page [Discrimination au logement](#), sur le site web [be.brussels](#).

1.5

ACCORDER DES SUBVENTIONS AUX ACTEURS DU LOGEMENT



1.5.1 Présentation

Bruxelles Logement octroie des subventions à différents opérateurs dans le cadre de la mise en œuvre de leurs actions en matière de logement. L'administration est chargée du traitement des demandes, de l'octroi et de la liquidation des subventions ainsi que de leur contrôle.

Les subsides engagés en 2024 sont repris ci-après. Concernant plus spécifiquement les subventions aux communes signataires de contrats logement, il s'agit de montants consacrés, c'est-à-dire des montants issus de budgets antérieurs mais couvrant l'année 2024.



1.5.2 Actions et données chiffrées

A. Subventions aux communes et CPAS

► Soutien à l'insertion des personnes en situation précaire sur le marché immobilier locatif

5.000.000 EUR (engagés en 2023) pour couvrir les années 2023 et 2024.

Ce soutien touche en premier lieu les bénéficiaires de la protection temporaire en provenance d'Ukraine.

► Socialisation d'une partie du parc de logements des communes et CPAS

Le Plan d'urgence logement (PUL) prévoyait que les locataires d'un logement communal ou appartenant au CPAS puissent, sous certaines conditions, bénéficier d'un loyer répondant aux conditions du logement social. Dans ce cas, la Région compense le manque à gagner dû à cette diminution de loyer, en versant une subvention aux communes et CPAS. En 2024, Bruxelles Logement a poursuivi le déploiement de cette mesure pour 13 communes ou CPAS.

En 2024, 14 subventions ont été octroyées à des communes et CPAS, pour un montant global de **8.935.644 EUR**, pour la socialisation de 2.687 logements.

► Subventions aux CPAS dans le cadre de la prévention et de l'accompagnement des expulsions de locataires

1.620.000 EUR, octroyés en deux temps :

- Une première subvention de 1.080.000 EUR portant sur la période du 01/07/2023 au 30/06/2024.

- Une deuxième subvention de 540.000 EUR portant sur la période du 01/07/2024 au 31/12/2024 afin de couvrir le financement de la surcharge de travail induite par la réforme sur les expulsions.

► Subventions aux 16 communes signataires du contrat logement

Le Plan d'urgence logement (PUL) prévoyait la conclusion d'un contrat logement avec chaque commune afin de définir des objectifs partagés en matière de logement ainsi que les moyens mis en œuvre pour les réaliser.

1.879.257 EUR (montant total des subventions) pour couvrir le financement du personnel communal désigné comme « référent suivi contrat logement », suite à la signature de 2022 à 2023 de 16 contrats logement avec la Région de Bruxelles-Capitale.

► Acquisition de biens pour y créer du logement public

196.250 EUR afin de créer un logement public.

B. Subvention de fonctionnement à Homegrade

Homegrade est une asbl qui accompagne les citoyens bruxellois concernant des questions liées à l'urbanisme, à l'environnement et au logement. La subvention vise à couvrir les frais de fonctionnement de leur mission d'information sur les dispositifs existants en matière de logement (allocation-loyer, AIS, etc.).

- ▶ **5.740.669 EUR** octroyés par Bruxelles Environnement, Urban et Bruxelles Logement. Le budget engagé par Bruxelles Logement est de 97.204 EUR.

C. Subventions aux associations d'insertion par le Logement (AIPL)

Les AIPL poursuivent comme objectif l'intégration par le logement de toute personne ou ménage en situation d'insécurité sociale (pour des raisons financières et de santé, des difficultés de subsistance ou l'accès à l'information).

- ▶ **6.755.902 EUR** pour 51 associations en 2024.

D. Dotations au Fonds du Logement

- ▶ **13.713.019 EUR** dans le cadre de l'octroi de prêts hypothécaires aux familles à revenus moyens ou faibles. La dotation sert à compenser la différence entre les intérêts totaux d'un emprunt théorique pour le pouvoir d'emprunt du Fonds du Logement et les intérêts escomptés des emprunteurs du Fonds.
- ▶ **2.226.595 EUR** pour le financement de l'accompagnement du programme social du secteur locatif (accompagnement social des locataires et des familles qui souhaitent contracter un prêt).
- ▶ **1.485.409 EUR** pour couvrir les dépenses relatives à la mise en œuvre de l'Alliance Habitat, l'objectif étant de mettre en vente 1.000 logements, aux performances énergétiques élevées, destinés aux ménages dans les conditions d'accès prévues.
- ▶ **940.433 EUR** pour couvrir les dépenses relatives à la mise en œuvre du programme de garanties locatives.
- ▶ **114.230 EUR** pour compenser l'augmentation du précompte immobilier (12 % d'augmentation de la taxe d'Agglomération dans le précompte immobilier à partir de 2016).

E. Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)

Dotations

- ▶ **45.081.000 EUR** pour le financement de l'intervention de solidarité dans les déficits des sociétés du logement agréées en 2024. Un complément de 7.225.607 EUR a également été octroyé.
- ▶ **20.097.000 EUR** pour couvrir les frais de fonctionnement de la SLRB. Un complément pour l'indexation des salaires, de 676.000 EUR, a été octroyé.
- ▶ **18.359.000 EUR** pour le remboursement aux Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) des réductions octroyées aux locataires avec enfants à charge et membres du ménage avec un handicap. Un complément de 12.875.357 EUR a également été octroyé.
- ▶ **4.136.000 EUR** pour couvrir les frais de personnel et de fonctionnement de l'ASBL « Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux », de manière à poursuivre la mise à disposition de personnel dans les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP).
- ▶ **4.808.000 EUR** afin de couvrir les frais de fonctionnement et d'accompagnement affectés aux projets de cohésion sociale.
- ▶ **1.142.400 EUR** pour les frais de fonctionnement du Pôle d'Expertise et d'Appui aux Sociétés Immobilières de Services Publics.

- ▶ **450.000 EUR** pour le fonctionnement des Conseils Consultatifs des Locataires.
- ▶ **143.000 EUR** pour le développement d'installations photovoltaïques sur les logements sociaux gérés par les SISP.
- ▶ **250.000 EUR** pour le développement de l'application « Appinest » (application informatique qui permet aux locataires sociaux de soumettre une demande d'intervention technique, de consulter leurs données personnelles, de signaler des changements, etc.).
- ▶ **110.000.000 EUR** pour l'exécution du plan stratégique d'investissement destiné à la poursuite de la rénovation durable du parc de logements sociaux.
- ▶ **35.000 EUR** pour le remboursement aux SISP des frais engagés dans le cadre du soutien aux personnes à mobilité réduite ou handicapées.
- ▶ **68.000 EUR** pour couvrir les frais de fonctionnement de la SLRB nécessaires à la mise en œuvre de la socialisation d'une partie du parc des communes et des CPAS.
- ▶ **586.578 EUR** pour la réalisation des missions dans le cadre de l'action "CORES".

Subventions d'investissement

- ▶ **35.000 EUR** en vue de couvrir les surcoûts de la construction du projet pilote « La Marolle ».
- ▶ **150.000.000 EUR** sous forme de prêt.

F. Subventions aux agences immobilières sociales (AIS) et à la Fédération des AIS (FEDAIS)

Les AIS sont des asbl reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale. Elles gèrent la location de logements qui appartiennent principalement à des propriétaires privés et les mettent en location à un prix abordable, à destination de ménages à revenus modestes.

- ▶ **AIS : 29.341.117 EUR** (27.469.335 EUR comme subside de base total pour les 24 AIS et un subside complémentaire total octroyé de 1.871.782 EUR dans le cadre de l'application de la nouvelle méthode de calcul des subventions¹) pour 7.946 logements subventionnés.

La FEDAIS est une asbl qui coordonne les 24 AIS agréées par la Région de Bruxelles-Capitale. Elle est au service de ses AIS membres, les représente, défend leurs intérêts et organise la promotion du secteur.

- ▶ **FEDAIS : 311.000 EUR** pour couvrir les frais de fonctionnement.

G. Subventions au Community Land Trust Brussels (CLTB)

Le CLTB construit des logements abordables pour les citoyens à faibles revenus. Les habitants achètent leur logement mais pas le terrain sur lequel il est construit. Ceux-ci sont, en outre, impliqués dans la conception et la gestion des projets de logement. En outre, le CLTB collabore avec les associations locales afin que ses projets répondent aux besoins des quartiers, en intégrant des infrastructures communautaires dans les projets. Des projets sociaux sont également développés avec les habitants.

- ▶ **500.000 EUR** pour couvrir les frais de fonctionnement.

H. Subventions à différentes organisations pour divers projets

- ▶ **1.148.134 EUR** affectés à divers projets (captation de logements, gestion et soutien de l'hébergement chez le citoyen, ...) menés par 11 organisations.

¹ Suite à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mars 2021 modifiant l'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

1.6

INFORMER LE PUBLIC ET LES ACTEURS DU LOGEMENT



1.6.1 Présentation

Bruxelles Logement **informe les Bruxellois** sur ses services et dispositifs d'aides au logement ainsi que sur les nouvelles législations et les modifications des dispositions législatives existantes en matière de logement, applicables sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

En outre, l'administration **partage son expérience, son expertise et sa connaissance** de la politique régionale du logement avec ses partenaires, les acteurs locaux, les associations actives sur le terrain et des experts en matière de logement.

Grâce à ses contacts avec les citoyens, les professionnels du secteur, les différentes administrations régionales ou fédérales et les acteurs politiques, Bruxelles Logement dispose d'informations pertinentes en matière de logement. L'administration continue ainsi son développement en tant

que **centre d'expertise** en matière de logement. En outre, Bruxelles Logement centralise les informations relatives à ses compétences et à celles de ses partenaires et dispose de son propre centre de documentation sur le logement.

L'administration met également ses compétences en matière de communication à disposition des acteurs du secteur ainsi que les canaux de **communication** nécessaires afin répondre à leurs besoins.

Bruxelles Logement ambitionne de renforcer son image de marque, visuellement identifiable et d'autre part, d'**accroître sa notoriété** auprès de ses groupes cibles.

Pour atteindre ses objectifs, l'administration :

- organise des événements (colloques, Midis du Logement, formations) ;
- commande ou réalise des campagnes de communication ;
- diffuse du contenu via le site web be.brussels ;
- diffuse des newsletters et mailings externes ;
- gère ses réseaux sociaux et canaux de communication ;
- produit des clips vidéo informatifs ;
- répond aux questions de la presse ;
- organise des permanences téléphoniques à destination des citoyens bruxellois en quête d'informations sur les dispositifs d'aides en matière de logement.

1.6.2 Dispositifs et données chiffrées

A. 0800 40 400, le numéro central de Bruxelles Logement

Pour toute question concernant le logement en Région de Bruxelles-Capitale, les Bruxellois ont la possibilité d'appeler gratuitement le 0800 40 400.

- Bruxelles Logement via son Centre d'Information sur le Logement, répond aux demandes d'informations générales des citoyens les lundi, mercredi et vendredi de 9h à 12h. Ces derniers sont orientés vers les services compétents si nécessaire.

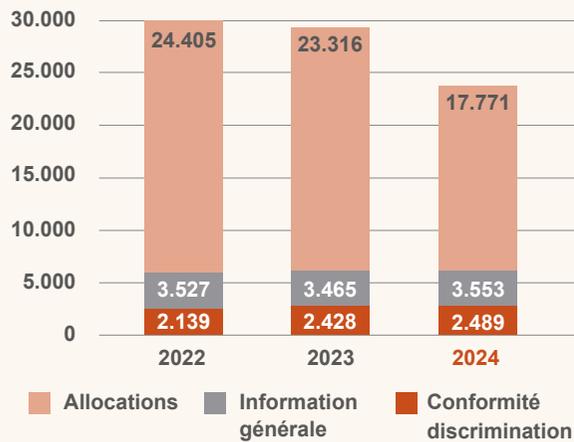
- Concernant plus spécifiquement les allocations aux particuliers, les logements inoccupés, la conformité des logements et la discrimination au logement, des permanences téléphoniques sont organisées tous les jours ouvrables de 9h à 12h.

Les collaborateurs de Bruxelles Logement ont répondu à un total de 23.813 appels téléphoniques en 2024, contre 29.232 en 2023 et 30.125 en 2022.

En 2024, les demandes d'information portaient sur les domaines suivants :

- Attribution des allocations et avancement des dossiers : **17.771 appels**, soit 23 % de moins qu'en 2023 (23.316 appels).
- Informations générales sur le logement en Région bruxelloise : **3.553 appels**, soit 2 % de plus qu'en 2023 (3.465 appels).
- Plaintes relatives à des logements non conformes et à des discriminations dans l'accès au logement : **2.489 appels**, soit 2 % de plus qu'en 2023 (2.428 appels).

Evolution du nombre d'appels traités au 0800 40 400



On constate une diminution des demandes de renseignements par téléphone. Cette réduction peut notamment s'expliquer par le fait que les conditions d'octroi de la nouvelle allocation loyer ont été assimilées par un nombre de plus en plus grand de citoyens et que le traitement des dossiers relatifs à celle-ci a atteint une vitesse de croisière.

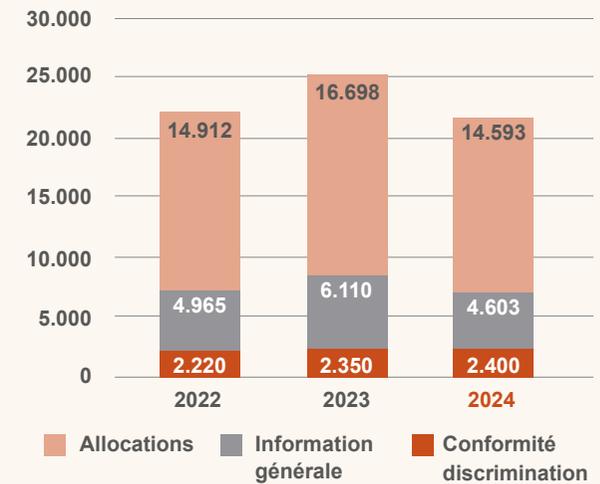
B. E-mail

En 2024, les collaborateurs de Bruxelles Logement ont répondu à un total de 21.596 e-mails, soit 14 % de moins qu'en 2023 (25.158 e-mails).

Les courriels portaient sur les domaines suivants :

- **Demandes d'informations sur les allocations et sur l'avancement des dossiers** : 14.593 e-mails, soit 13 % de moins qu'en 2023 (16.698 e-mails). Cette réduction est due à l'impact de la communication sur l'allocation loyer. Le nombre de courriers électroniques se stabilise après une augmentation ces dernières années suite à l'introduction de la nouvelle allocation de loyer.
- **Informations générales sur le logement en Région bruxelloise** : 4.603 e-mails sur l'adresse e-mail générique logement@sprb.brussels. Cela représente 25 % de moins qu'en 2023 (6.110 e-mails).
- **Plaintes relatives à des logements non conformes et à des discriminations** dans l'accès au logement : 2.400 e-mails, soit 2 % de plus qu'en 2023 (2.350 e-mails).

Evolution du nombre d'emails traités



C. Le site web : www.logement.brussels

En octobre 2024, dans le cadre de la Stratégie web régionale, le site web de Bruxelles Logement [logement.brussels](http://www.logement.brussels) a intégré le portail régional be.brussels ([voir 1.6.3 Sous les projecteurs - Intégration du site web de Bruxelles Logement logement.brussels au sein du portail web régional be.brussels](#)).

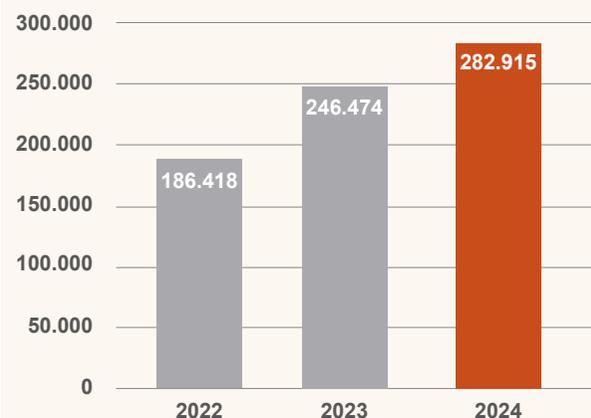
En 2024, les pages « logement » de ces deux sites web ont totalisé 282.915 visites, soit 14 % de plus qu'en 2023 (soit, 246.474 visites sur logement.brussels en 2023).

Cette augmentation est principalement due à l'intérêt des Bruxellois pour les nouvelles règles liées au bail d'habitation (indexation des loyers, enregistrement des baux, détecteurs de fumée et autres nouveautés législatives).

Depuis l'intégration du site web de Bruxelles Logement [logement.brussels](http://www.logement.brussels) dans le portail régional be.brussels (entre le 1er octobre et le 31 décembre 2024), **les 5 pages les plus visitées** sont par nombre décroissant de consultation :

1. [Allocation loyer](#)
2. [Indexation des loyers avec facteur de correction](#)
3. [Détecteurs de fumée](#)
4. [Indexation des loyers](#)
5. [Contrat de bail \(modèles et annexe\)](#)

Evolution du nombre de visites par an sur le site web



D. Réseaux sociaux

Bruxelles Logement est active sur Facebook, Instagram, LinkedIn, et Youtube.



A ce jour, [Facebook](#) est toujours le principal réseau social de Bruxelles Logement. L'administration y informe les Bruxellois de manière accessible et dynamique, sur ses services et projets. **En 2024, la page comptait 5.000 followers.**



[Instagram](#) a un taux d'engagement élevé et permet d'augmenter la visibilité de Bruxelles Logement auprès des jeunes adultes en y communiquant des informations sur ses activités, ses services et des sujets liés au logement. **Le nombre d'abonnés était de 3.500 en 2024.**



Via [LinkedIn](#), le plus grand réseau social professionnel en ligne, Bruxelles Logement partage son expertise et ses connaissances sur la politique régionale du logement avec les acteurs du secteur. L'administration y renforce également « sa marque employeur » en accordant une place centrale à ses collaborateurs. **En 2024, la page comptait 1.150 followers.**



Sur sa page [YouTube](#), Bruxelles Logement présente sous forme de vidéoclips ses différents services ainsi que d'autres organisations du secteur, des études, etc. Dans le cadre de l'employer branding, quatre portraits vidéo ont été réalisés en 2024 afin de mettre en lumière les services de Bruxelles Logement. Ces vidéos présentent le travail de la cellule sociale, la cellule Lutte contre les discriminations, la cellule de Contrôle des Logements inoccupés, ainsi que le groupe de travail « Logement » créé pour l'accueil des réfugiés ukrainiens.

E. Newsletters

L'administration diffuse **4 fois par an une newsletter destinée aux organisations bruxelloises actives dans le secteur du logement ainsi qu'aux citoyens** bruxellois intéressés par la politique du logement en région bruxelloise. Cette newsletter diffuse de l'information tant sous forme d'articles que de clips vidéo, sur des études, sur des législations portant sur le logement, sur les services de Bruxelles Logement, etc.

Sept envois de courriels externes ont également été adressés aux acteurs du secteur du logement, afin de les informer sur des initiatives spécifiques liées à la politique régionale du logement.



F. Réalisation de brochures et dépliants

Afin d'informer les citoyens et les professionnels sur les nouvelles réglementations ainsi que sur les changements apportés aux réglementations existantes dans le domaine du logement, **3 dépliants et 3 brochures** ont été réalisés et diffusés en 2024 :

- [La discrimination au logement](#) ;
- [Les inégalités de genre liées au logement](#) ;
- [Vivre son bail d'habitation](#) ;
- [Comment déposer plainte auprès de l'Inspection Régionale du Logement](#) ;
- [La Commission Paritaire Locative](#) ;
- [Enregistrement des baux bruxellois.](#)

Les pouvoirs locaux et les associations ont été informés de l'existence de ces dépliants et brochures par un mailing externe et ont eu la possibilité de les commander auprès de Bruxelles Logement. Par cette initiative, l'administration souhaite soutenir les acteurs de terrain dans leur service aux Bruxellois.



Pour consulter les brochures et dépliants de Bruxelles Logement, consultez la page [Documentation de Bruxelles Logement](#), sur le site web [be.brussels](#).

G. Accueil

À l'accueil situé au rez-de-chaussée de l'Iris Tower, les Bruxellois peuvent déposer des documents à destination de Bruxelles Logement.

Les citoyens peuvent également trouver rapidement des informations sur les services de l'administration aux kiosques numériques.



H. Formations et Midis du logement

En 2024, Bruxelles Logement a repris ses activités de formation ainsi que les « midis du logement ».

Formations

L'administration a organisé trois formations destinées aux professionnels du logement. Celles-ci portaient sur les domaines suivants :

- Mesures contre les discriminations dans le secteur du logement (février 2024) ;
- Conformité des logements, exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement (juin 2024) ;
- La lutte contre les logements inoccupés : cadre légal, droit de gestion publique et amendes administratives (novembre 2024).

Toutes les formations peuvent être visionnées en ligne via la chaîne YouTube de Bruxelles Logement.

Midis du logement

Les « Midis du logement » ont pour objectif de présenter des thèmes d'actualité relatifs au logement à un public professionnel. Les trois « Midis » organisés en 2024 portaient sur les sujets suivants:

- Comment les plateformes en ligne de location de courte durée ont-elles modifié la dynamique du tourisme et de la vie urbaine à Bruxelles (avril 2024) ;
- Les inégalités de genre liées au Logement en Région de Bruxelles-Capitale (juin 2024) ;
- Les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale (octobre 2024).

Afin de synthétiser les thématiques abordées et les rendre accessible à un public plus large, une courte vidéo de 2 à 3 minutes a été réalisée pour chaque sujet traité.



Pour revoir les formations et midis du logement, consultez la page [Formations et midis de Bruxelles Logement](#), sur le site web be.brussels.



Midi du logement du 10 octobre 2024

1.6.3 Sous les projecteurs

Intégration du site web logement.brussels au sein du portail web régional be.brussels

Depuis le 1er octobre 2024, Bruxelles Logement informe les Bruxellois sur les questions relatives au logement via le site web officiel de la Région de Bruxelles-Capitale be.brussels.

L'ancienne adresse web de Bruxelles Logement - www.logement.brussels - reste toutefois active, mais les visiteurs sont automatiquement redirigés la page « logement » du site be.brussels. Grâce à cette redirection vers le site officiel régional, la transition se fait de manière fluide et garantit un accès continu aux informations sur la politique du logement de la Région bruxelloise.

Ce changement fait partie de la stratégie web régionale visant à simplifier et rendre plus accessibles la communication digitale et les services en ligne de la Région, tant pour les citoyens que pour les professionnels.

Informations disponibles

La nouvelle plateforme web régionale reprend en rubrique «logement», tant les informations corporate que les informations sur les services et compétences de Bruxelles Logement.

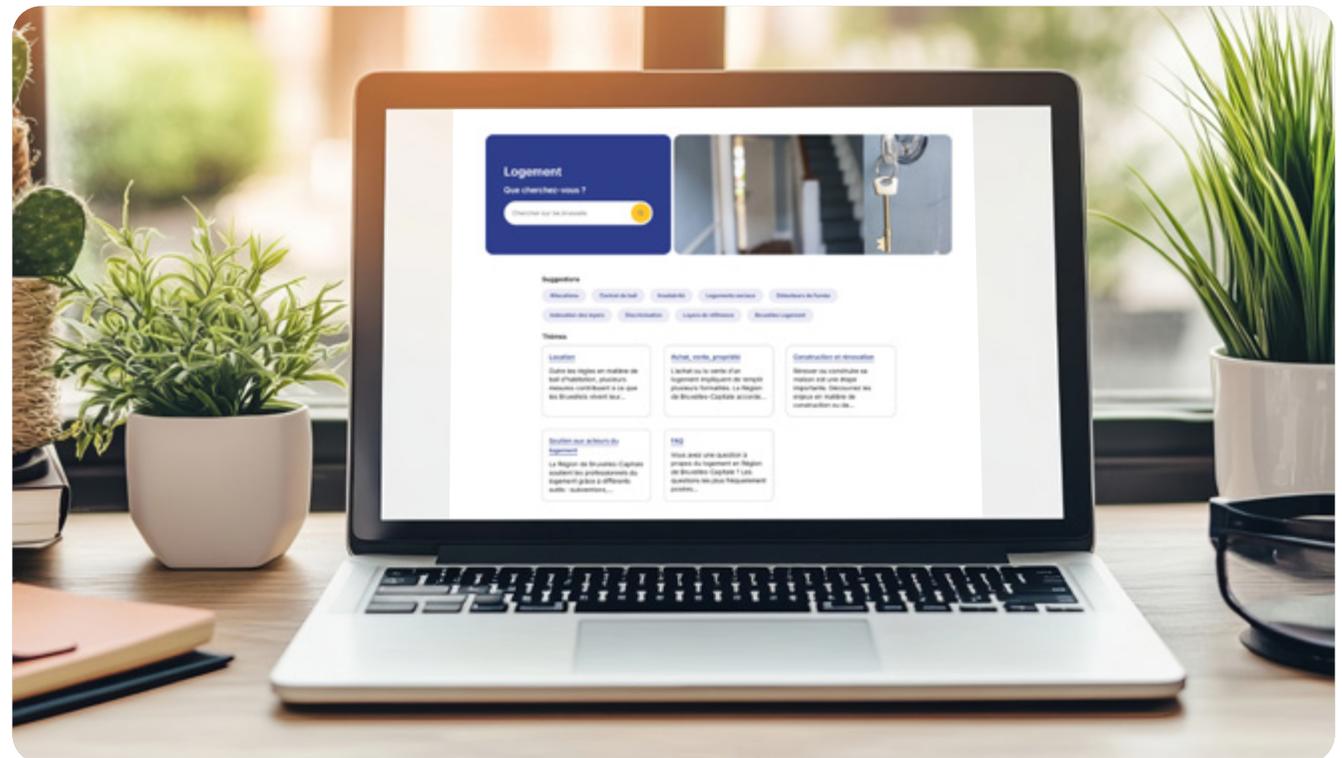
Les visiteurs y trouveront des renseignements concernant notamment les thématiques suivantes :

- [Conformité des logements locatifs](#) : Contrôle des normes en matière de sécurité, santé et équipements.

- [Logements inoccupés](#) et [discrimination](#) : Actions contre l'inoccupation et la discrimination sur le marché du logement.
- [Bail d'habitation](#) : Modèles, indexation des loyers, rôle de la Commission Paritaire Locative.
- [Soutien financier](#) : Allocations pour les citoyens et subventions pour les acteurs du logement.
- [Soutien aux acteurs du logement](#).

La rubrique « logement » fournit également des informations concernant les sujets suivants :

- [Louer et mettre en location](#) : Guides pratiques et réglementations.
- [Achat, vente et propriété](#) : Tout ce qu'il faut savoir pour acquérir ou vendre un bien immobilier.
- [Construire et rénover](#) : Informations utiles sur les procédures, normes et primes.



1.7

SOUTIEN DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT



1.7.1 Aspect législatif

A. Adaptation de la réglementation

Au cours de la législature 2019-2024, Bruxelles Logement a participé à l'élaboration de modifications législatives et de nouvelles dispositions juridiques rendues nécessaires par la mise en place de certaines actions du Plan d'Urgence Logement de la secrétaire d'Etat au Logement.

Ce travail juridique s'est traduit par l'approbation de nombreux textes législatifs, par le Gouvernement et le Parlement. En 2024, les législations suivantes ont été approuvées, publiées au Moniteur Belge (MB) ou sont entrées (ou entreront) en vigueur :

- Ordonnance du 28 septembre 2023 portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un **droit de préférence pour les locataires** d'un logement mis en vente : approuvée en séance du Conseil des Ministres du 15 juin 2023, publiée au MB le 27 décembre 2023 et entrée en vigueur le 6 janvier 2024.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2023 définissant les **exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements** : publié au MB le 12 janvier 2024 et entrée en vigueur prévue le 1er janvier 2026.
- Ordonnance du 22 décembre 2023 **modifiant le Code bruxellois du Logement** : approuvée en séance du Conseil des Ministres du 9 novembre 2023, publiée au MB le 12 janvier 2024 et entrée en vigueur le 13 janvier 2024.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 janvier 2024 relatif à **la composition, à l'organisation, au fonctionnement et la rémunération de la Commission paritaire locative** : publié au MB 1er mars 2024 et entré en vigueur le 11/03/24.
- Arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 janvier 2024 établissant la **liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques** visée à l'article 107/2 du Code bruxellois du logement: publié au MB le 1er janvier 2024 et entré en vigueur le 11 mars 2024.
- Ordonnance du 4 avril 2024 **modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement** : approuvée en deuxième lecture en séance du Conseil des Ministres du 30 novembre 2023, publiée au MB le 22 avril 2024 et entrée en vigueur le 1er novembre 2024.
- Arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 7 mars 2024 **modifiant l'arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 13 octobre 2022 instituant une allocation d'accompagnement au relogement** : publié au MB le 29 mars 2024 et entré en vigueur 8 avril 2024.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mars 2024 **modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales** : 21 mars 2024 et entré en vigueur le 31 mars 2024.
- Ordonnance du 25 avril 2024 **modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation** : approuvée en deuxième lecture en séance du Conseil des Ministres du 7 mars 2024, publiée au MB le 2 mai 2024 et entrée en vigueur le 1er janvier 2025.
- Arrêtés du 2 mai 2024 instaurant respectivement, un **modèle-type de bail** à valeur indicative, **une annexe explicative** en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement et des **modèles de renon et de congé** à valeur indicative : publiés au MB le septembre 2024 et entrés en vigueur le 1er novembre 2024.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 septembre 2024 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 2015 relatif aux **procédures du service d'inspection régionale du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'octroi des interventions dans le montant du nouveau loyer et aux frais de déménagement ou d'installation du fonds budgétaire régional de solidarité** : publié au MB le 23 septembre 2024 et entré en vigueur le 1er novembre 2024.

Notons également que le décret et l'ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Commission communautaire commune et de la Commission communautaire française du 4 avril 2024 portant le **Code bruxellois en matière d'égalité, de non-discrimination et de promotion de la diversité** (publication au MB du 16 avril 2024 et entrée en vigueur le 16 octobre 2024) indique en son art. 204 que le « Titre X - De l'égalité de traitement et de la lutte contre la discrimination » du Code du logement bruxellois, est abrogé à partir du 16 octobre 2024.

Les dispositions reprises au titre X du Code du Logement bruxellois sont dorénavant reprises dans le décret et l'ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Commission communautaire commune et de la Commission communautaire française du 4 avril 2024 susmentionnés.

B. À la loupe

B.1 Adoption et entrée en vigueur de l'Ordonnance bail

Le logement constitue une dimension centrale de l'existence humaine et est en outre, un socle indispensable pour s'inscrire comme « ayant-droit » ou se maintenir en tant que bénéficiaire de droits sociaux.

Le droit au logement revêt donc une importance toute particulière. Or, ce droit élémentaire est de moins en moins effectif pour les personnes en situation de précarité. De nombreux droits en matière d'aide à l'accès au logement, de prévention de l'expulsion, de relogement suite à une expulsion, de lutte contre la discrimination, et de règlement des litiges en matière locative sont inaccessibles pour une partie importante des Bruxellois.

Afin de garantir l'accessibilité et l'effectivité des droits en matière de logement, une évaluation de l'Ordonnance relative à la régionalisation du bail d'habitation du 27 juillet 2017 a été réalisée au cours de la législature 2019-2024.

Cette évaluation portait notamment sur la rupture du contrat de bail, la justesse du loyer, la sanction de la violation du droit de propriété par le bailleur ainsi que sur la limitation du recours au contrat de bail de courte durée. Une attention spécifique a également été donnée à la question de l'effectivité du droit au recours pour les personnes précarisées.

Grâce au travail des juristes de Bruxelles Logement, cette évaluation a débouché sur une modification de la législation sur les baux.

Le gouvernement a approuvé le 4 avril 2024, l'**Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement**.

La modification de la législation sur les baux vise à supprimer les obstacles qui empêchent l'accès à un logement décent, abordable et durable. Elle a permis des adaptations dans les domaines suivants :

► Les compétences de l'Inspection régionale du Logement

- Le contrôle des exigences en matières de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements loués, assuré par Bruxelles Logement via son service de l'Inspection régionale du logement, est étendu aux logements qui n'ont pas encore été ou ne sont plus mis en location.
- Le locataire qui a porté plainte auprès de l'Inspection régionale du logement ou qui a saisi la Commission paritaire locative (CPL) bénéficiera d'une protection supplémentaire pendant la durée de la procédure.
- Un bailleur souhaitant vérifier si le bien qu'il compte mettre en location répond aux normes minimales de qualité, pourra solliciter un certificat de conformité auprès de Bruxelles Logement.

► La garantie locative

- La garantie ne peut pas excéder l'équivalent de deux mois de loyer (charges non comprises) et le montant de celle-ci ne peut plus être remis en espèces au bailleur.
- Le bailleur doit rembourser la garantie au locataire dans les deux mois suivant son départ.

► Le bail de courte durée (maximum 3 ans)

- Si un bail de courte durée est proposé par le bailleur, il doit signaler le dernier loyer appliqué pour le bien.
- Le montant du loyer de base ne peut pas être augmenté pendant neuf ans (sauf pour l'indexation et la révision du loyer dans certaines circonstances).
- Les baux de courte durée ne peuvent être prorogés qu'une seule fois.

► Les expulsions non contrôlées (sans titre exécutoire)

- Si des expulsions sont réalisées sans que le bailleur ne dispose d'une décision judiciaire autorisant l'expulsion ; elles seront punies plus sévèrement (indemnité allant jusqu'à 18 mois de loyer au locataire).

► Le bail

- Le contrat de bail doit lister et énumérer limitativement les charges que le locataire doit supporter et à chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le bailleur doit établir un décompte distinct des charges de l'année écoulée.
- Le locataire est tenu de souscrire à une assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux.
- Les clauses du bail relatives à l'interdiction de garder des animaux de compagnie ou de se domicilier à l'adresse du bien loué ne sont plus valides.
- Des modèles type de lettre de résiliation seront proposés de sorte que chaque partie est correctement informée de ses droits lors de la résiliation du bail.

- Ces modifications de la législation sont entrées en vigueur le 1er novembre 2024.

Les modifications qui concernent la phase précontractuelle et la conclusion du contrat ne s'appliquent qu'aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1er novembre 2024. Les autres modifications s'appliquent à tous les baux en cours.



Pour en savoir plus, consultez la page [Bail d'habitation](#), sur le site web [be.brussels](#).

B.2 Démarrage des activités de la Commission Paritaire Locative (CPL)



L'année 2024 a permis de finaliser les modifications légistiques nécessaires au démarrage des activités de la Commission Paritaire Locative.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la composition, à l'organisation, au fonctionnement et la rémunération de la Commission paritaire locative ainsi que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale établissant la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques visée à l'article 107/2 du Code bruxellois du logement - nécessaires à la mise en œuvre de la CPL - ont été définitivement approuvés par le

Gouvernement, le 25 janvier 2024.

Les membres de la Commission Paritaire Locative ainsi que les présidents effectif et suppléant ont été désignés, respectivement le 2 mai 2024 et le 30 mai 2024.

La Commission Paritaire Locative est un organe consultatif indépendant et impartial qui rend des avis, gratuits et non contraignants, sur la justesse du loyer de tout bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale sur demande du locataire, du propriétaire ou de toute autre personne intéressée. Seuls les baux de logements privés sont concernés. Les contrats conclus avec un opérateur immobilier public ou une agence immobilière sociale, dont les loyers sont réglementés par une ordonnance ou un arrêté, sont exclus de son champ de compétence.

Ces avis, rendus dans un délai de deux mois, se basent notamment sur la grille de référence des loyers ainsi que sur les éventuels défauts de qualité du logement. Lorsque l'avis conclu à une révision du montant du loyer, la CPL propose aux parties une conciliation visant ajuster le loyer à la valeur locative réelle.

La Commission Paritaire Locative est composée de manière paritaire soit, quatre représentants des locataires et quatre représentants des bailleurs. Lors des séances, seuls deux représentants des locataires et deux représentants des bailleurs siègent. Les débats de la Commission sont encadrés par un président qui ne prend pas part aux délibérations.

La CPL est opérationnelle depuis le mois d'octobre 2024 et la première demande d'avis a été introduite le 7 octobre 2024.

Les citoyens peuvent introduire des demandes via la page [Demande d'avis à la Commission Paritaire Locative](#) sur le site web [be.brussels](#), ou par lettre recommandée ou par dépôt contre accusé de réception¹ à l'adresse du SPRB - Bruxelles Logement (Iris Tower).

D'un point de vue législatif, notons également que l'Ordonnance du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du logement en vue de concrétiser le droit au logement², introduit en son article 12:

- Une nouvelle protection à l'égard des locataires à l'article 107/2, al. 2 du Code bruxellois du logement:

« Le locataire, qui a saisi la commission paritaire locative [...], bénéficie d'une protection de trois mois à dater du lendemain de la saisine. Le congé notifié par le bailleur, après la saisine de la commission paritaire locative, est suspendu pendant cette période et ne produit ses effets qu'à l'expiration de ce délai »

- Une nouvelle possibilité de saisir la Commission Paritaire Locative à l'article 221 du code du Logement : Les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés à l'alinéa 1er de l'article 221³ que ces travaux donneront lieu à une augmentation du

loyer. En cas de désaccord, la commission paritaire locative peut être saisie pour remettre un avis sur la justesse de cette augmentation.

En 2024, un seul avis a été publié sur le site de la Région. Celui-ci indique que le montant du loyer n'est pas abusif et ne donne par conséquent pas droit à la demande de la partie demanderesse.



Pour en savoir plus, consultez la page [Commission Paritaire Locative](#), sur le site web [be.brussels](#).

¹ Sur base du formulaire imprimable disponible sur le site [be.brussels](#) (voir lien ci-dessus) à l'adresse : SPRB - Bruxelles Logement (Iris Tower) à l'attention de la Commission Paritaire Locative Place Saint-Lazare 2 - 1035 Bruxelles

² Cette ordonnance est entrée en vigueur le 1er novembre 2024, soit pendant la période d'activité de la Commission.

³ Travaux effectués en vue d'apporter des améliorations au bien loué pour améliorer la performance énergétique du logement ou pour adapter le logement au handicap ou à la perte d'autonomie du locataire

1.7.2 Enregistrement des baux d'habitation contractés en Région de Bruxelles-Capitale

L'Ordonnance du 25 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation, modifie la procédure d'enregistrement des baux d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale à partir du 1er janvier 2025.

L'année écoulée a permis de finaliser le développement de la plateforme d'enregistrement [www.Irisrent.brussels](#) ainsi que de terminer et approuver les protocoles d'échange de données nécessaires à la mise en œuvre de l'enregistrement des baux.

Le cadre opérationnel a été mis en place au second semestre 2024 : développement informatique avec Paradigm, testing de l'application, réalisation d'une analyse d'impact sur la protection des données, information des parties prenantes bruxelloises, etc.

L'enregistrement régional des contrats de bail est opérationnel depuis le 1er janvier 2025, conjointement à l'entrée en vigueur de l'Ordonnance susmentionnée.

Pour enregistrer un bail au niveau régional, il faut se rendre sur la plateforme [www.Irisrent.brussels](#), accessible via l'application IRISbox¹. Le formulaire en ligne doit être complété et le contrat de bail ainsi que ses annexes,

téléchargé sur la plateforme.

Pour les personnes ayant des difficultés à utiliser les outils numériques, il est possible de compléter un formulaire papier qui doit ensuite être introduit auprès de Bruxelles Logement.

► Les avantages de l'enregistrement

L'enregistrement présente des avantages, tant pour le bailleur que pour le locataire :

- Il confirme le contrat vis-à-vis des tiers et facilite sa reconnaissance par le juge de paix en cas de litige (**sécurité juridique accrue**).
- Il constitue une **condition obligatoire pour négocier un délai de préavis plus long** lors du départ du locataire **ainsi que pour pouvoir indexer le loyer** (dans ce cas, la déclaration PEB est également nécessaire).

Dans un futur proche, la récolte et l'analyse des données enregistrées permettra ainsi de disposer d'une meilleure connaissance du marché locatif mais également d'alimenter la grille indicative des loyers.



Pour en savoir plus, consultez la page [Enregistrement bail d'habitation](#), sur le site web be.brussels

RECOURS AUPRÈS DE LA COUR CONSTITUTIONNELLE ET “DOUBLE ENREGISTREMENT”

Suite à une demande en annulation par le Gouvernement fédéral, la Cour constitutionnelle a annulé le 3 avril 2025 une disposition de l'ordonnance bruxelloise qui prévoyait un enregistrement des baux uniquement au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale. La Cour a estimé que la suppression de l'obligation d'enregistrement des baux au niveau fédéral ne respectait pas la répartition des compétences entre les niveaux de pouvoir.

Suite à cet arrêt, les bailleurs de logements bruxellois doivent enregistrer leurs baux sur deux plateformes distinctes :

- [Irisrent](#) (plateforme régionale)
- [MyRent](#) (plateforme du Service Public Fédéral - Finances)

Des concertations sont actuellement en cours entre Bruxelles Logement et le SPF Finances pour que les citoyens puissent remplir leurs obligations à travers une seule démarche. Le projet est d'aboutir à une procédure unique qui permettrait d'alimenter en même temps la plateforme régionale et la plateforme fédérale.



1.7.3 Projets européens

A. NETCO

Jusqu'en 2024, Bruxelles Logement a été partenaire du réseau européen NETCO (Network of Cities for Collaborative Housing), auquel 16 autres villes/régions en Europe ont également appartenu.

Ce réseau est né d'une proposition émanant de la ville de Barcelone et d'un financement du programme « Citoyens, égalité, droits et valeurs » (CERV) de la Commission européenne afin de promouvoir l'apprentissage par les pairs et l'échange entre les fonctionnaires municipaux/régionaux, les praticiens et les organisations de la société civile sur les formes de logement collaboratif.

Les objectifs du réseau NETCO étaient l'échange sur les bonnes pratiques et les difficultés rencontrées, l'analyse de la situation actuelle et le partage des connaissances.

En 2024, Bruxelles Logement via ses coordinateurs de projets européens, a organisé une conférence, du 29 au 31 janvier 2024, portant sur la lutte contre la discrimination et l'exclusion résidentielle par le biais des logements collaboratifs.

Le projet NETCO a pris fin en avril 2024.

B. Cities 4 Co-housing

Cities 4 Co-housing est un réseau de transfert d'innovation d'URBACT dédié à repenser la conception classique du logement abordable. Le projet a débuté le 1er septembre 2024 et prendra fin le 31 août 2026.

Sur base du modèle anti-spéculatif du Community Land Trust (CLT), le réseau s'inspire du projet innovant CALICO en Région de Bruxelles-Capitale, et vise à reproduire son succès dans cinq villes partenaires à travers l'Europe.

L'objectif du réseau est de favoriser le développement de logements abordables sur le long terme tout en promouvant des communautés autonomes et durables qui valorisent l'entraide, l'intégration dans le quartier, l'égalité des genres et un fort sentiment d'appartenance.

Bruxelles Logement est le Lead Partner du réseau «Cities 4 Co-housing» institué en collaboration avec 5 partenaires européens :

- Gaiurb (Vila Nova de Gaia, Portugal);
- MDAT (Thessalonique, Grèce);
- Municipalité de Naples (Naples, Italie);
- Ayuntamiento de Fuenlabrada (Fuenlabrada, Espagne);
- Municipalité de Nikšić, Communauté locale de Stara Varoš (Nikšić, Monténégro).



1.7.4 Coordination d'un programme de mise en hébergement temporaire et d'insertion sur le marché du logement (Brussels Help Ukraine)

L'arrivée massive d'Ukrainiens dans la Région de Bruxelles-Capitale dès mars 2022, a nécessité l'élaboration d'un plan d'action pour éviter l'habitat de rue via un programme de mise en hébergement temporaire. Ce travail a été consolidé en 2023.

En 2024, Bruxelles Logement, par l'intermédiaire du groupe de travail « Logement » de Brussels Helps Ukraine, a amélioré les outils mis en place pour les rendre adaptables à d'autres crises.

Suite à sa décision du 4 avril 2024, le Gouvernement a élargi le public bénéficiaire des actions mises en œuvre :

- **Hébergement citoyen** : il est désormais ouvert à tous. La plateforme informatique Bemygquest offrira une vision consolidée des places d'hébergement disponibles chez le citoyen et garantira une meilleure réactivité en cas de nouvelle crise.
- **Hébergement temporaire** en centres semi-autonomes : il est élargi à toute personne remplissant certaines conditions (titre de séjour, inscription communale et CPAS, revenu, autonomie sanitaire, psychologique et sociale, aptitude à la vie en collectivité).

Cette extension facilite la sortie des centres collectifs préexistants à l'arrivée des Ukrainiens, en créant une dynamique en deux étapes :

1. Les centres collectifs se concentrent sur la finalisation des trajets migratoires.

2. Les centres semi-autonomes accueillent les bénéficiaires éligibles des autres centres collectifs pour favoriser leur insertion sur le marché du logement et libérer plus rapidement les places d'accueil.

Concrètement, l'accompagnement au logement peut désormais s'ouvrir aux réfugiés (bénéficiaires de protection internationale, subsidiaire ou temporaire) et aux personnes (à risque de) sans-abri répondant aux critères établis.

Les outils du groupe de travail « Logement » sont revus et complétés :

- Plateforme informatique Bemygquest : une réflexion est développée pour une exploitation optimisée par un acteur spécialisé, libérant les communes de cette gestion. Une solution pérenne est attendue en 2025.
- Insertion vers le logement : les séances d'information et les tables du Logement (budget, profilage, assistance à la recherche, accompagnement aux visites, obligations locatives).
- Captation de logements : le lancement de ce nouvel outil a eu lieu fin 2024 pour soutenir les publics en difficulté (65+, familles nombreuses, problèmes de santé non invalidants).

L'implication de Bruxelles Logement dans le soutien logistique aux résidents ukrainiens en centres semi-autonomes (conventions d'hébergement, indemnités

d'hébergement) a été maintenue en 2024. Ces activités seront entièrement reprises par Bruxelles Synergie à partir de 2025.

1.7.5 Etudes et recherches

Le recours aux études basées sur des données probantes et scientifiques est primordiale pour éclairer la prise de décision et la pratique, notamment en matière de politique du logement.

Ces études permettent notamment, une connaissance objective et scientifique de la problématique du logement sur un territoire donné, des caractéristiques du marché, des acteurs, du public-cible, etc. Cette approche est essentielle pour promouvoir les meilleures pratiques, améliorer les résultats et maximiser l'impact des interventions et de la politique.

Dans ce cadre, les études suivantes - initiées par Bruxelles Logement et portant sur le territoire de la Région bruxelloise - ont été lancées, sont en cours ou ont été finalisées en 2024.

A. Études lancées

▶ Analyse sur l'hébergement citoyen

- **Objectif** : mettre en place des outils et des mesures adaptés afin d'encadrer l'hébergement citoyen et d'accompagner au mieux les accueillants et les accueillis.
- **Finalisation** : Avril 2026.

▶ Analyse sur la sécurité incendie des immeubles de logements élevés

- **Objectif** : déterminer les meilleurs dispositifs à mettre en place (prix/efficacité) pour protéger au mieux les occupants des immeubles de logements élevés contre les risques d'incendie.
- **Finalisation** : Juin 2025.

▶ Adoption d'un référentiel commun du logement adapté et adaptable

- **Objectif** : développer des critères communs en termes de logement adaptable et adapté, pour tous les opérateurs de logements de la Région de Bruxelles-Capitale afin, entre autres, de permettre aux concepteurs de connaître les normes de conception attendues.
- **Finalisation** : Mai 2025.

B. Étude en cours

▶ Réalisation de trois méthodologies afin de développer une grille indicative de référence des loyers, une enquête des logements locatifs privés et un profil des bailleurs

- **Objectif** : développer trois nouvelles méthodologies afin d'une part, pour la grille de référence des loyers et l'enquête sur les logements locatifs privés, de corriger les imperfections, anomalies et carences des méthodologies actuelles et d'autre part, pour le profil des bailleurs, de disposer d'un premier aperçu d'une méthodologie.
- **Finalisation** : Fin de l'année 2025.

C. Étude finalisée

▶ L'analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale

- **Objectif** : développer un outil de détection de l'inoccupation capable de prédire le risque d'inoccupation et fournir une estimation fiable du nombre de logements inoccupés en région bruxelloise
- **Finalisation** : Janvier 2024.

1.7.6 Conseil Consultatif du Logement

L'implication des acteurs du logement est primordiale dans l'élaboration de la politique du logement.

Dans ce cadre, le Conseil Consultatif du Logement (CCL) est un organe d'avis qui réunit des représentants émanant des opérateurs publics de logement, du tissu associatif, des syndicats des travailleurs, des syndicats patronaux, du secteur privé ainsi que quelques experts.

Le CCL est un lieu de réflexion, d'échange et de consultation pour la politique du logement en Région de Bruxelles-Capitale. Il examine notamment, les avant-

projets d'Ordonnances ou d'arrêtés réglementaires déposés par un membre du Gouvernement.

Le CCL peut également réaliser d'initiative des études et analyses, et soumettre des propositions au Gouvernement.

Bruxelles Logement est responsable du soutien administratif et logistique du CCL.

En 2024, le Conseil s'est réuni sept fois et a émis cinq avis, [consultables via la plateforme web régionale be.brussels](https://www.be.brussels).



Pour en savoir plus, consultez la page [Conseil Consultatif du Logement](https://www.be.brussels), sur le site web 'be.brussels'.



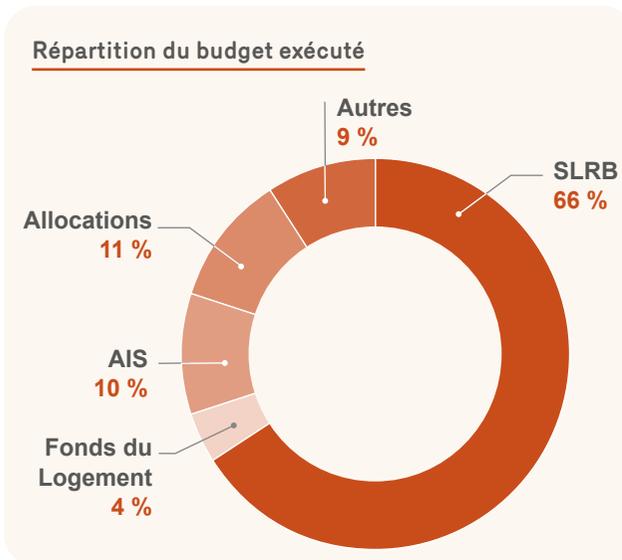
1.7.7 Budget

Bruxelles logement assiste la Secrétaire d'Etat chargée du logement dans l'élaboration du budget annuel, assure sa bonne exécution et gère toutes les opérations relatives à celui-ci, tout au long de l'année.

En 2024, Bruxelles Logement a liquidé 295.434.481 EUR dont la majeure partie (79 %) a été consacrée à l'octroi de subventions à la SLRB, aux AIS et au Fonds du Logement.

Budget en termes de crédits de liquidation

	Budget (crédits de liquidation du budget 2024 au 31 décembre)	Exécution	Taux d'exécution
Budget	301.758.000 €	295.434.481 €	97,90 %
Prêts	375.000.000 €	205.000.000 €	54,67 %
Total	676.758.000 €	500.434.481 €	73,95 %



- ▶ Les postes de dépenses les plus importants du budget exécuté sont les subventions à la SLRB, aux agences immobilières sociales et au Fonds du Logement. Ces subventions s'élèvent à :
 - 193.688.558 EUR pour la SLRB (66 %) ;
 - 13.181.762 EUR pour le Fonds du Logement (4 %) ;
 - 27.750.129 EUR pour les AIS (10 %).
- ▶ Le versement des allocations loyer représente 11 % du budget exécuté et s'élève à un montant total de 33.091.008 EUR.

- ▶ Les dépenses reprises sous la dénomination « autres » représentent 9 % du budget exécuté (27.723.025 EUR) et reprennent par exemple, les dépenses de fonctionnement et les frais d'études mais également les catégories de subventions moins importantes en termes de liquidation ; y sont notamment repris, les subsides aux AIPL.

Les subventions versées aux AIPL s'élèvent 6.292.141 EUR et représentent 2,13 % du budget exécuté.

A l'ensemble de ces dépenses s'ajoutent également 205.000.000 EUR de prêts accordés à la SLRB en 2024.

1.7.8 Note d'orientation, Lettre d'orientation et suivi des objectifs stratégiques et opérationnels

Une « Lettre d'orientation Logement » est rédigée annuellement et actualise la lettre d'orientation précédente reprenant les objectifs stratégiques et opérationnels fixés dans la note d'orientation élaborée en début de législature par la Secrétaire d'Etat en charge de cette matière.

En 2024, la note d'orientation par Cluster thématique¹, intégrant la lettre d'orientation pour la première année de la législature, aurait dû être transmise au Parlement bruxellois au plus tard le 31 octobre 2024².

Etant donné la durée plus longue que prévue de la formation

du Gouvernement bruxellois, la transmission de la Note d'orientation 2024-2029/Lettre d'orientation 2025 du cluster « Développement territorial - Logement »³ n'a pu avoir lieu en 2024.

Un projet de lettre d'orientation 2025 portant sur les compétences de Bruxelles Logement a toutefois été rédigé en 2024. Ce projet pourra servir de base à l'élaboration de la note d'orientation relative à la législature actuelle, lorsqu'un nouveau Gouvernement sera formé et que le/la Ministre compétent(e) ou le/la Secrétaire d'Etat au

logement, sera désigné(e).

Par ailleurs, l'administration a décliné les objectifs stratégiques et opérationnels dont elle a la charge, dans son plan opérationnel 2024 et a défini les actions et projets nécessaires à la bonne mise en œuvre de la politique du logement.

Un rapportage et un suivi régulier de l'état d'avancement des objectifs opérationnels gérés par Bruxelles Logement ont également été réalisés.

¹ Un cluster thématique est un regroupement d'entités par champs de domaine politique.

² Conformément à l'article 11 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mai 2024 concernant le contrôle de gestion.

³ Le cluster « Développement territorial - Logement » regroupe Bruxelles Logement, Urban.brussels, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), Citydev.brussels et la Société d'aménagement urbain (SAU).

1.7.9 Questions parlementaires

Les députés bruxellois ont la possibilité d'obtenir plus d'informations sur la politique menée par la Secrétaire d'Etat chargée du logement en posant des questions parlementaires, orales ou écrites.

Les questions orales font l'objet d'une réponse orale de la Secrétaire d'Etat en commission parlementaire, pour une demande d'explication ou en séance plénière du Parlement, pour une question d'actualité.

Dans ce cadre, la Secrétaire d'État peut faire appel à son administration pour formuler un projet de réponse.

En 2024, Bruxelles Logement a préparé des projets de réponses à 65 questions parlementaires (dont 44 questions écrites, 19 questions orales et 2 questions d'explication).





A propos de Bruxelles Logement



Bruxelles Logement est l'administration du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Cette administration du Service public régional de Bruxelles (SPRB), a pour mission, en collaboration avec ses partenaires, de mettre en œuvre les conditions nécessaires à la réalisation du droit fondamental à un logement décent pour tous.

Dans ce cadre, Bruxelles Logement ambitionne d'être le carrefour et le moteur d'une politique du logement performante, durable et évolutive dans la Région de Bruxelles-Capitale.

L'administration met en œuvre sa vision et sa mission en développant plus particulièrement, les actions suivantes :

- Soutien des décisions du Gouvernement régional dans la mise en œuvre de sa politique du logement.
- Contrôle du respect des normes fixées par le Code bruxellois du Logement.
- Octroi d'allocations aux particuliers.
- Lutte contre les logements inoccupés, les logements insalubres et la discrimination.
- Octroi de subventions aux acteurs du Logement.
- Information des citoyens bruxellois et des acteurs du logement en Région de Bruxelles-Capitale.

Bruxelles Logement accorde également une importance capitale à :

- Offrir un service de qualité aux citoyens.
- Développer des partenariats avec les pouvoirs locaux, les acteurs du logement et les autres services publics régionaux.
- Apporter une expertise aux décideurs politiques.
- Être une organisation attrayante où les collaborateurs peuvent s'épanouir professionnellement.



2.1 ORGANISATION



Afin de réaliser sa vision et sa mission, Bruxelles Logement est organisée en trois unités administratives opérationnelles et trois unités administratives transversales. La Direction générale chapeaute l'ensemble des services administratifs.

En 2024, pour structurer de manière plus d'efficace l'organisation, la Direction Politique du Logement et Appui aux acteurs a été créée. Elle a notamment repris les missions de la Direction Etudes et Subventions ainsi que celles de la Direction Stratégie, aujourd'hui dissoutes. Parallèlement, le Centre d'Information sur le Logement (CIL) a été intégré à la Direction Appui et Coordination.

2.1.1 La Direction générale

La Direction générale dirige et coordonne l'ensemble des activités de Bruxelles Logement et garantit la bonne exécution de la politique du logement décidée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Conjointement à cette mission d'encadrement de l'ensemble des unités administratives, le Directeur général de Bruxelles Logement assure également la fonction de Directeur intérimaire de cette unité administrative.

2.1.2 Les unités administratives

A. Les services opérationnels

► La direction Allocations Loyer & Logements Inoccupés (DALLI) est responsable de :

- L'octroi d'aides financières (allocations) aux locataires à bas revenus.
- La détection et la lutte contre les logements inoccupés.

► La direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL) assure :

- Le contrôle de la conformité des logements aux normes obligatoires de sécurité, de salubrité et d'équipement des biens loués ou destinés à la mise en location.
- La lutte contre les faits de discrimination dans l'accès à un logement.
- L'octroi du label logement étudiant.

► La direction Politique du Logement et Appui aux Acteurs (DPLA) est chargée :

- De la gestion des subventions octroyées par Bruxelles Logement aux producteurs et gestionnaires de logements (SLRB, Fonds du Logement, communes, etc.), à différents acteurs associatifs dans le secteur du logement ou dans le cadre d'appels à projets.
- Du financement et du contrôle des organismes para-régionaux qui sont chargés de la politique du logement.

- Du lancement et de l'accompagnement d'études en matière de politique du logement.
- De la coordination des projets européens.
- Du traitement des questions parlementaires.
- De la préparation et l'évaluation de la politique du logement.
- Du secrétariat du Conseil Consultatif du Logement et de la rénovation urbaine et de la Commission Paritaire Locative.

B. Les services transversaux

► La direction des Affaires Juridiques Logement (DAJL) a pour missions :

- L'instruction des recours administratifs introduits contre les décisions prises en première instance en matière de logement.
- Le suivi du contentieux devant le Conseil d'Etat ou les tribunaux judiciaires.
- Le soutien des unités administratives au niveau juridique.
- L'assistance au Cabinet de tutelle dans le travail législatif.

► La direction Appui & Coordination (DAC) assiste et soutient le Directeur général et les unités administratives de Bruxelles Logement, dans les domaines de compétence suivants :

- Les finances et le budget.

- Les ressources humaines.
- La communication interne et externe.
- Le contrôle de gestion et le contrôle interne.
- Les marchés publics.
- La gestion de projets transversaux.
- La gestion des espaces de travail.
- La centralisation et la diffusion de l'information relative au logement en Région de Bruxelles-Capitale via le Centre d'Information sur le Logement (CIL).

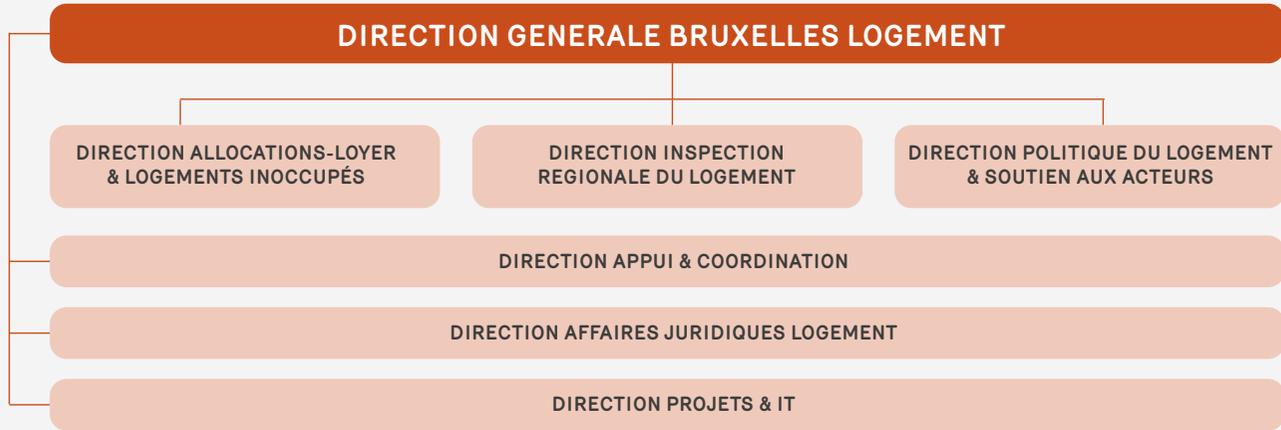
Le CIL répond également aux questions générales des citoyens et les oriente vers les services compétents, pour des requêtes plus précises.

► **La direction Projets & IT (DPIT)** apporte un soutien au Directeur général et aux unités administratives de Bruxelles Logement en ce qui concerne :

- Le développement de projets et des technologies de l'information.
- La mise en œuvre de projets spécifiques (initiation ou collaboration).
- La fourniture de conseils, d'analyses et de rapports sur le développement de projets, la protection des données personnelles et les technologies de l'information.

2.1.3 Organigramme et personnel

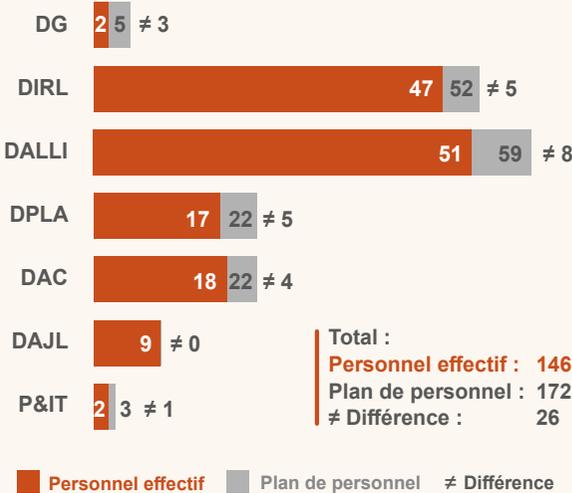
A. Organigramme



B. Plan de personnel au 31 décembre 2024

Bruxelles Logement comptait 146 agents au 31 décembre 2024. Le plan de Personnel prévoyant 172 agents, celui-ci est donc réalisé à 84,9 %.

Répartition des 146 agents par unité administrative



Mise en page :

Centre d'Information sur le logement,
Bruxelles Logement

© Credits photos : cellule Communication,
AdobeStock

© Bruxelles Logement

Tous droits réservés

De nombreuses autres informations sur
Bruxelles Logement à l'adresse :

www.logement.brussels

Rapport d'activité 2024
Bruxelles, Juin 2025



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Place Saint-Lazare 2 • 1035 Bruxelles
T +32 (0)800 40 400

logement@sprb.brussels
www.logement.brussels