

BRUXELLES LOGEMENT

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2025



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES





AVANT-PROPOS

L'année 2025 a été une année particulière pour Bruxelles Logement. Elle s'est inscrite dans un contexte marqué par la persistance de défis structurels en matière de logement, conjugués à une situation institutionnelle et budgétaire particulièrement contraignante. L'absence prolongée d'un Gouvernement régional de plein exercice et le recours aux douzièmes provisoires ont limité les marges d'action, tout en renforçant l'exigence de continuité du service public.

Dans ce cadre, Bruxelles Logement a poursuivi l'exécution de ses missions essentielles, au cœur de politiques publiques fortement sollicitées : garantir la qualité du parc de logements, soutenir les ménages les plus vulnérables, lutter contre l'insalubrité, la vacance immobilière et les discriminations, et soutenir les acteurs du logement. Ces missions se sont déployées dans un contexte de pression accrue sur le marché résidentiel bruxellois et d'attentes élevées de la part des citoyens et des partenaires.

Le présent rapport d'activité dresse un état des lieux des actions menées et des résultats obtenus par Bruxelles Logement en 2025. Il met en évidence la continuité de l'action administrative, malgré un cadre décisionnel limité, ainsi que la capacité de l'administration à concentrer ses moyens sur ses priorités fondamentales. Il reflète également

l'attention portée à la simplification des procédures, au renforcement des coopérations et au développement d'une expertise solide au service du public.

L'année 2025 a par ailleurs constitué une étape importante dans la réorganisation de notre administration. En 2025, Bruxelles Logement a poursuivi un travail interne de clarification de sa vision, de ses missions et de son organisation. Cette dynamique vise à renforcer la cohérence de l'action administrative, à mieux articuler les responsabilités et à aligner les ambitions de l'institution avec les moyens réellement disponibles. Elle s'inscrit dans une logique d'anticipation et de responsabilité, indispensable pour garantir la soutenabilité de l'action publique. Ces démarches, entamées fin 2025, vont s'intensifier en 2026.

Ce rapport s'inscrit également dans une perspective de transition, dans le prolongement de la fin de la législature intervenue à l'issue des élections régionales de juin 2024 . Il constitue un point d'appui pour la prochaine. Les constats, les enseignements et les chantiers décrits dans ces pages offrent une base factuelle pour accompagner la mise en œuvre des orientations de la nouvelle législature. Nous nous réjouissons de notre future collaboration avec les nouveaux responsables politiques

Les résultats présentés dans ce rapport sont le fruit de l'engagement et du professionnalisme des collaborateurs de Bruxelles Logement, ainsi que de la coopération constructive avec l'ensemble de nos partenaires. Dans un contexte incertain, leur contribution a été déterminante pour assurer la stabilité, la continuité et la qualité du service rendu aux citoyens.

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..... 13

1.2.1 Présentation 14

1.2.2 Actions et données chiffrées..... 14

1.2.3 Sous les projecteurs 23

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

1.3.1 Présentation 25

1.3.2 Actions et données chiffrées..... 25

1.3.3 Sous les projecteurs 32

1.4. Lutte contre les faits de discriminations au logement 34

1.4.1 Présentation 35

1.4.2 Actions et données chiffrées..... 36

1.5. Octroi de subventions aux acteurs du logement 39

1.5.1 Présentation 40

1.5.2 Actions et données chiffrées¹ 40

1.5.3 Sous les projecteurs 43

1.6. Soutien de la politique du logement 44

1.6.1 Développement et adaptation du cadre législatif 45

1.6.2 Enregistrement des baux d'habitation contractés en Région de Bruxelles-Capitale..... 46

1.6.3 Soutien aux acteurs 47

1.6.4 Réalisation et pilotage d'études et de recherches 53

1.6.5 Contribution à l'élaboration et au suivi budgétaire¹..... 55

1.6.6 Appui au pilotage stratégique et au suivi des objectifs 56

1.6.7 Rédaction de projet de réponses aux questions parlementaires 56

1.7. Informer le public et les acteurs du logement 57

1.7.1 Présentation 58

1.7.2 Dispositifs et données chiffrées..... 58

2. A propos de Bruxelles Logement 58

2.1. Organisation..... 60

2.1.1 La Direction générale 68

2.1.2 Les unités administratives..... 68

2.1.3 Organigramme et personnel 70



Les activités de Bruxelles Logement



1.1

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



1.1.1 Présentation

Le contrôle de la conformité des biens locatifs¹ - 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.

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 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».

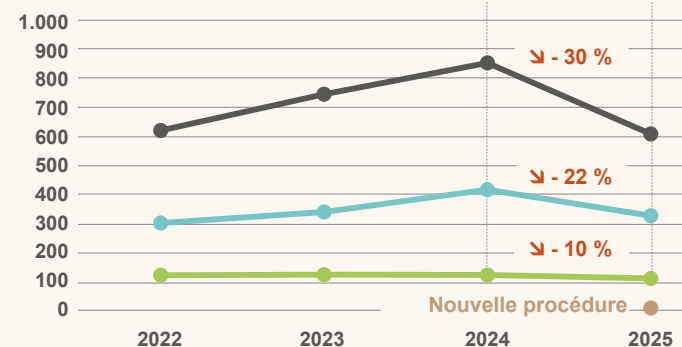
¹ Contrôle du respect des exigences en matières de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements mis en location, effectué conformément au Titre III, chapitre 1er du Code bruxellois du Logement

1.1.2 Actions et données chiffrées

Par rapport à 2024, à l'exception de la procédure « certificat de conformité »² qui est réintroduite, le nombre de dossiers relatifs à chaque procédure est en diminution : le nombre des dossiers de plaintes diminue de 30%, celui des attestations de contrôle de 22%, et celui des contrôles d'initiatives de 10%. Les avertissements de non-conformité ont été supprimés en novembre 2024.

² Le certificat de conformité, qui a existé de 2004 à 2013, a été réintroduit sous une forme quelque peu différente (notamment : la demande n'est pas possible si le logement est en location et la décision de l'administration n'est pas contraignante)

Evolution du nombre de dossiers par procédure et par an



Nombre total de dossiers en 2025 : 1056

— Plaintes (2025 : 609 dossiers)

— Attestations de contrôle (2025 : 327)

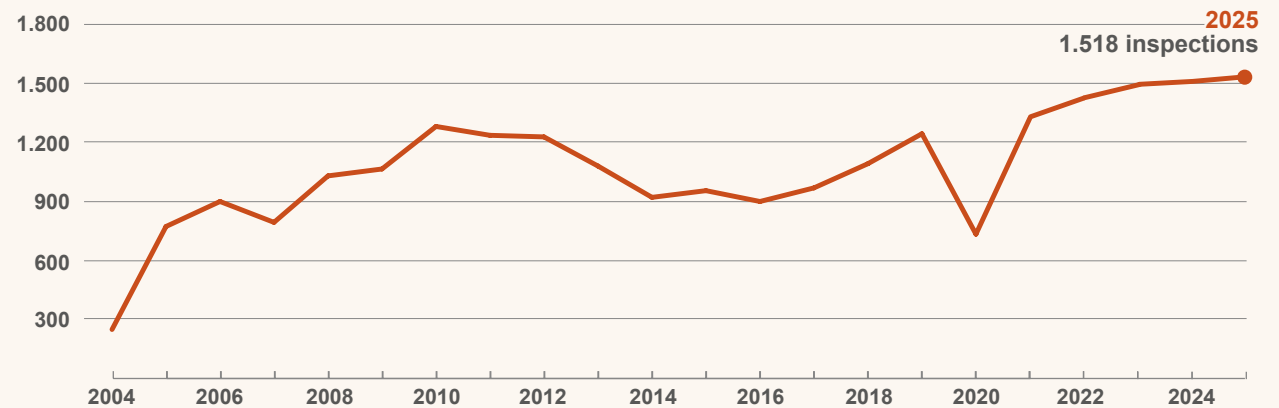
— Initiatives (2025 : 111)

— Certificat de conformité (2025 : 9)

A. Inspections

En 2025, les 14 inspecteurs chargés du contrôle des biens locatifs ont effectué au total **1.518 inspections**. Le nombre d'inspections réalisées est en légère hausse par rapport à 2024 (1.479 inspections en 2024). Ce chiffre reprend l'ensemble des visites réalisées, un dossier pouvant faire l'objet de plusieurs enquêtes sur le terrain. En effet, lorsqu'une décision de mise en demeure est prise, une deuxième décision est toujours nécessaire pour clôturer le dossier (logement conforme ou interdit à la location suite à une revisite).

Évolution du nombre d'inspections

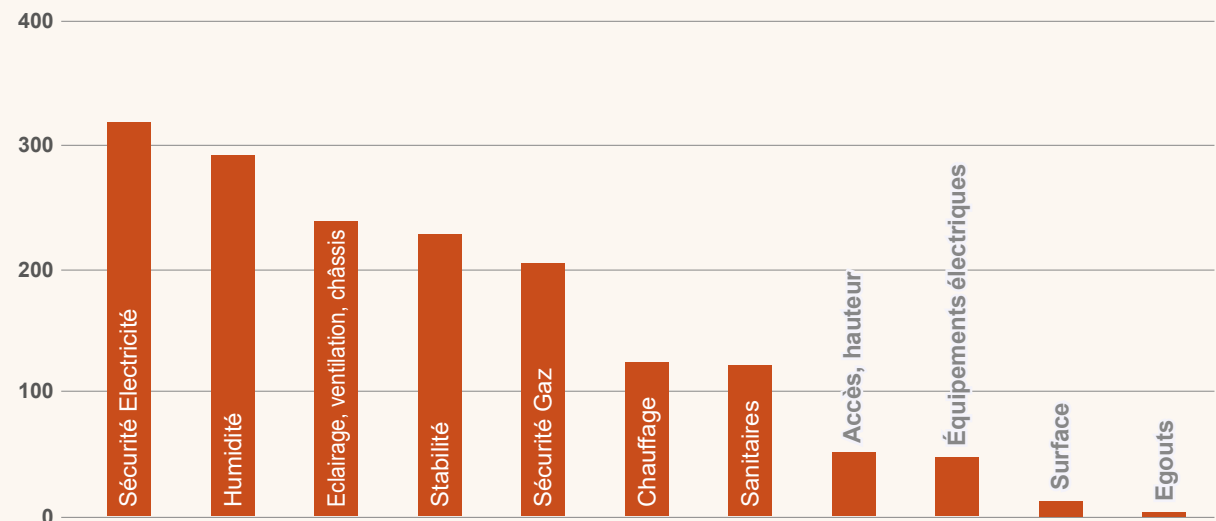


B. Nature des défauts constatés

Par rapport à 2024, les cinq principaux défauts constatés en 2025 restent identiques, seul leur classement, par ordre d'importance, varie (les défauts de stabilité au sens large passent de la 5^{ème} à la 4^{ème} place):

1. **dangerosité des installations électriques (19 %)** ;
2. **présence d'humidité (18 %)** ;
3. **défauts liés à l'éclairage naturel, à l'état des châssis et à la ventilation (14 %)** ;
4. **défauts de stabilité au sens large (14 %)** ;
5. **dangerosité des installations au gaz (12 %)**.

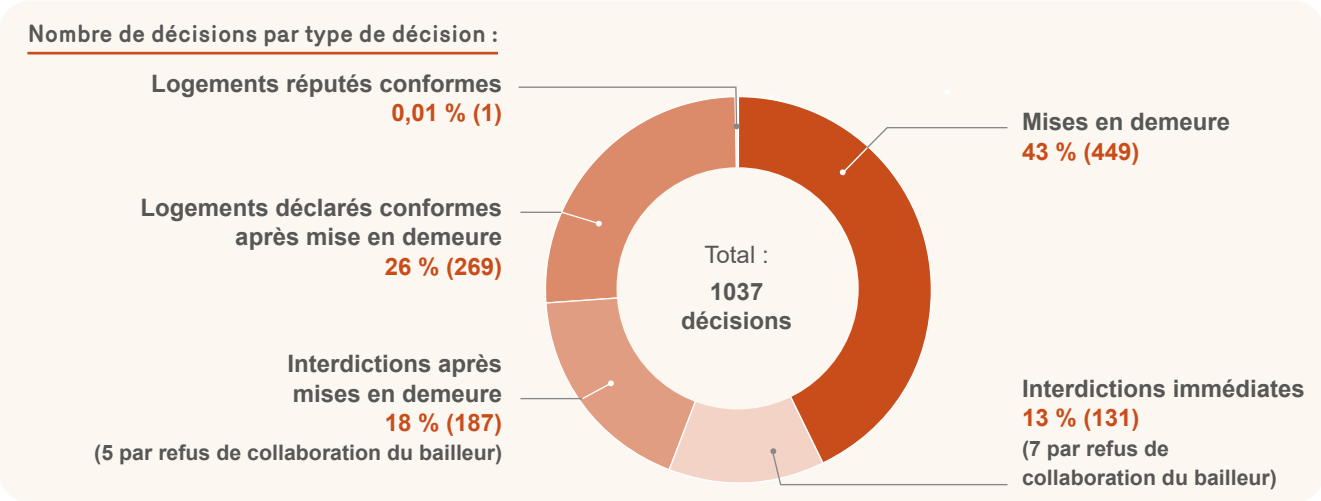
Nature des défauts constatés



C. Décisions

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

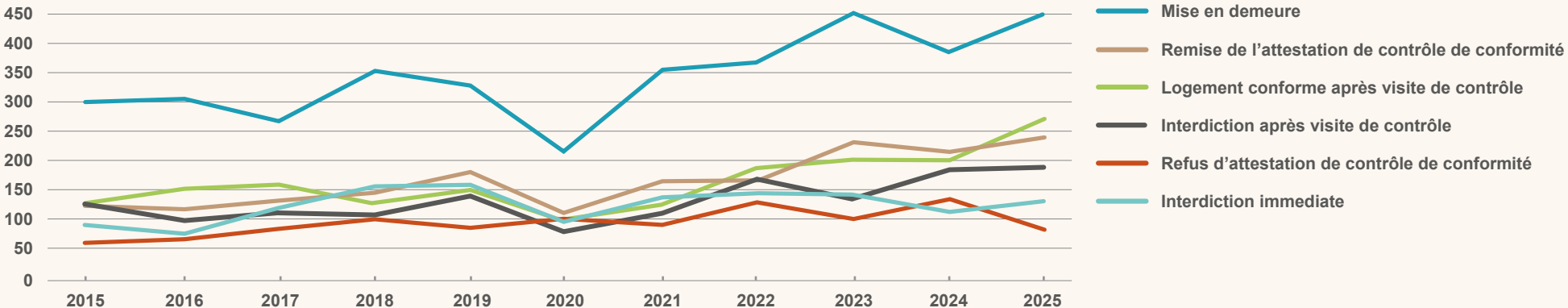
- **Le logement peut être déclaré conforme**, si l'ensemble des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement sont respectées.
- **Le bailleur peut être mis en demeure** de réaliser dans un délai de maximum 12 mois (prolongeable d'une même durée) des travaux de mise en conformité.
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.



Il convient de préciser que les nombres de décisions mentionnés ci-dessus incluent des dossiers ouverts avant 2025. 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 2024, **la répartition des décisions a évolué comme suit** :

- **247 (+14 %)** attestations **ont été délivrées** ;
- **78 (-14 %)** 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.

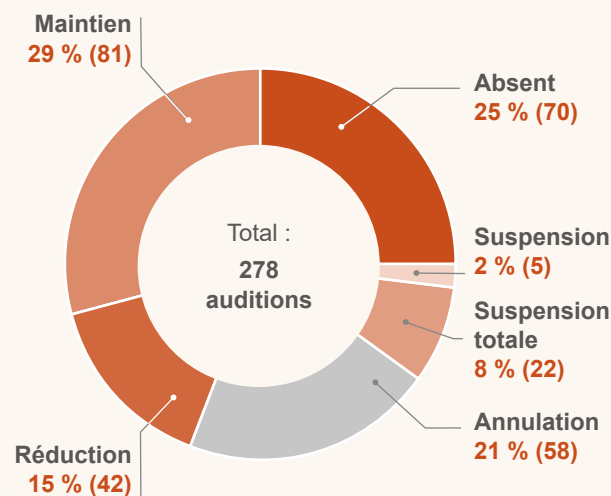
Le montant de l'amende (entre 2.000 EUR et 25.000 EUR) est proportionnel au nombre et à la gravité des défauts constatés. Ce montant peut être doublé en cas de récidive.

En 2025, dans le cadre des contrôles des biens mis en location, Bruxelles Logement a :

- Adressé **268 estimations d'amende** aux bailleurs.

- Mené **278 auditions**, basées sur un montant total d'estimation d'amende de 1.846.000 EUR², soit une estimation d'amende moyenne par audition de 6.886 EUR. La valeur médiane de ces estimations est de 5.925 EUR.
- Pris **221 décisions d'amende**, pour un montant total de 1.626.000 EUR².

Répartition des décisions d'amendes après auditions



Par rapport à 2024, les décisions d'annulation ont diminué de moitié. À l'inverse, les décisions de maintien ont augmenté d'environ un tiers, les suspensions totales d'amende³ ont été multipliées par plus de dix et les absences ont progressé de 40 %.

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 2025, Bruxelles Logement, via sa cellule sociale, a fourni **234 nouveaux accompagnements**, soit un quasi statu quo par rapport à 2024 (231 accompagnements).

¹ article 10 du Code du Logement

² Montants arrondis au millier d'EUR

³ La suspension totale d'amende est une nouvelle faculté intervenue fin 2024.

F. Recours

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

En 2025, Bruxelles Logement a pris **809 décisions relatives au contrôle de la conformité aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement**. Elles étaient réparties comme suit :

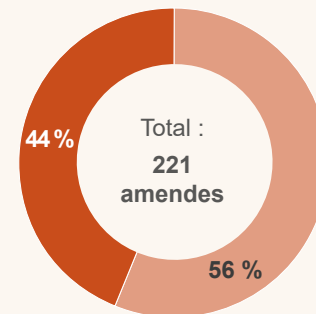
- Amendes : 221
- Interdiction : 318
- Conformité : 270

En 2025, le nombre de recours contre une décision relative à la conformité des logements s'élevait à 178. Parmi ces recours, 12 d'entre eux ont abouti à une annulation d'amende (7%), 29 à une révision de l'amende (16%) et 5 à une levée de l'interdiction de mise en location (3%).

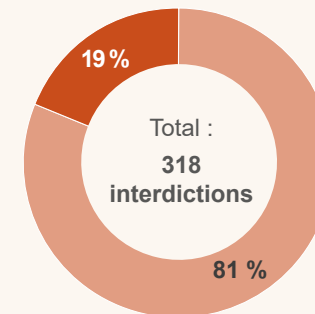
Par rapport à 2024, la **proportion des annulations d'amende est en augmentation**, passant de 4% en 2024 à 7% en 2025. Les levées d'interdiction sont stables (2% en 2024 contre 3% en 2025).

Taux de recours par type de décision :

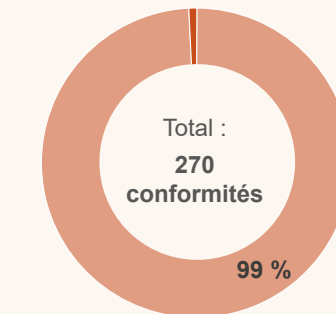
Amende



Interdiction



Conformité



■ Avec recours
■ Sans recours

Type de décisions suite aux recours :

Confirmation de la conformité

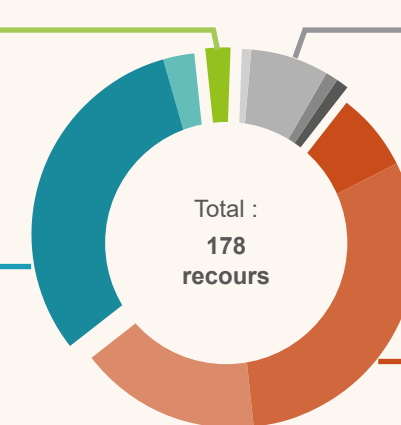
2 % (4)

Levée de l'interdiction

3 % (5)

Confirmation de l'interdiction

31 % (55)



Sans objet

1 % (2)

Irrecevable

7 % (13)

Absence de décision

1 % (1)

Pas un recours

1 % (1)

Annulation de l'amende

7 % (12)

Confirmation de l'amende

31 % (56)

Amende partiellement fondée

16 % (29)



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

1.1.3 Sous les projecteurs

La campagne d'information visant à inciter à l'installation de détecteurs de fumée dans les logements bruxellois

Modifications légistiques

L'obligation d'installer des détecteurs de fumée dans tous les logements de la Région de Bruxelles-Capitale à partir du 1er janvier 2025 a été instaurée par l'Arrêté du Gouvernement du 28 septembre 2023 déterminant les exigences en matière de détection incendie dans les logements¹.

Alors que cette obligation ne concernait auparavant que les logements mis en location, elle s'applique désormais à l'ensemble des habitations. La réglementation précise les emplacements requis, les caractéristiques techniques des détecteurs, les cas nécessitant un système centralisé ainsi que les obligations respectives des propriétaires et des locataires. Des informations détaillées sont disponibles [sur le portail régional be.brussels](https://www.brussels.be/le-portail-regionale-be-brussels).

Campagne d'information

Afin d'accompagner l'entrée en vigueur de cette obligation, une campagne d'information et de sensibilisation a été lancée le 25 février 2025 et déployée de mars à juin 2025, en étroite collaboration entre Bruxelles Logement et le SIAMU². Un budget total de 249.406,77 EUR, financé à parts égales par les deux partenaires, a été consacré à cette campagne.

Celle-ci visait à informer et sensibiliser les Bruxellois à



l'installation des détecteurs de fumée et à la vérification régulière de leur bon fonctionnement. Conçue de manière accessible et facilement identifiable, la campagne s'adressait au grand public ainsi qu'à des publics ciblés, notamment les personnes âgées, les familles monoparentales et les publics socialement précaires.

La communication s'est appuyée sur :

- ▶ **Des canaux locaux : affichages** (arborant le message Les détecteurs de fumée sauvent des vies et habillage full wrap d'un tram STIB par le même message), **diffusion d'un dépliant d'information**³ (via un réseau de partenaires locaux du logement) et **presse écrite** (interview dans le magazine BRUZZ).
- ▶ **Canaux commerciaux : médias sociaux** (publicité sur Méta, Instagram, LinkedIn et YouTube),

plateformes de télévision et de télévision numérique (publireportage sur BX1 et spots vidéo sur VTM, VTM Go, RTL Play et TF1+), **presse digitale** (articles sur Lesoir.be et Bruzz.be, publicités natives sur les sites DPG Media (HLN, De Morgen, Humo, 7sur7), **spots radio** (Contact Sud FR, Nostalgie FR, Gold FM et BX1).

Par ailleurs, des actions complémentaires ont été menées, notamment l'envoi de brochures aux acteurs du logement bruxellois et la publication d'articles dans les revues communales. Une page dédiée avait également été mise en ligne sur le site internet des Pompiers de Bruxelles (decteursdefumee.brussels) aujourd'hui intégrée au portail be.brussels et offrant des informations pratiques ainsi que des conseils illustrés.

¹ Texte de l'arrêté : [Banque de données Justel](#)

² Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale

³ [Dépliant «Placez des détecteurs de fumée»](#) (édité par Bruxelles Logement en collaboration avec le SIAMU)

Résultats de la campagne

La campagne a bénéficié d'un lancement médiatique¹ réussi, générant 18 articles et 6 reportages. Les spots télévisés ont totalisé plus de 247.000 contacts², avec un taux de visionnage complet de 97 %. Sur les réseaux sociaux, la campagne a atteint plus de 1,4 million de personnes, avec une fréquence moyenne de 8,6 expositions par individu.

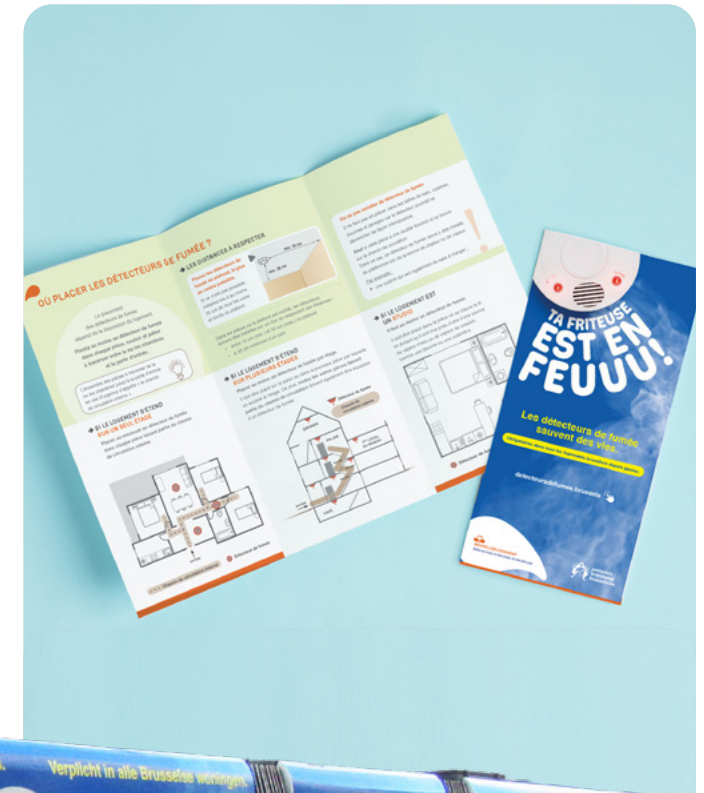
Un impact mesurable a également été observé sur les comportements : augmentation significative des recherches en ligne (le volume de recherche mensuel moyen pour le mot-clé « détecteur de fumée » est passé de 140 à 260 pendant la période de la campagne), hausse de 205 % des demandes de visites à domicile auprès des pompiers et augmentation notable des ventes de détecteurs de fumée. La campagne a ainsi contribué à un réel changement de

comportement. Le CIL, la DIRL et le service de sensibilisation des Pompiers de Bruxelles restent par ailleurs mobilisés pour informer et accompagner les citoyens.

Contrôles du respect de la législation en la matière

Depuis le 1^{er} janvier 2025, la DIRL effectue les contrôles sur la base du nouvel arrêté. À ce titre, 1.518 inspections ont été réalisées, révélant 309 situations de non-conformité (absence ou défaut de détecteurs). Les projets de construction de logements sont en outre soumis à l'avis du SIAMU, qui évalue l'adéquation des mesures de sécurité incendie.

- 1 Conférence de presse organisée par les pompiers de Bruxelles le 25 février 2025
- 2 Par "contacts", on entend le nombre total d'expositions des téléspectateurs aux spots diffusés, calculé sur la base de l'audience cumulée des différentes diffusions. Une même personne peut être comptabilisée plusieurs fois.



1.2

DÉTECTION ET LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS



1.2.1 Présentation

En Région bruxelloise, maintenir inoccupé pendant plus de douze mois consécutifs un immeuble — ou une partie d'immeuble — destiné au logement, ou l'utiliser en contradiction avec cette destination, constitue une infraction au Code du Logement et expose son propriétaire à 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.**

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 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).

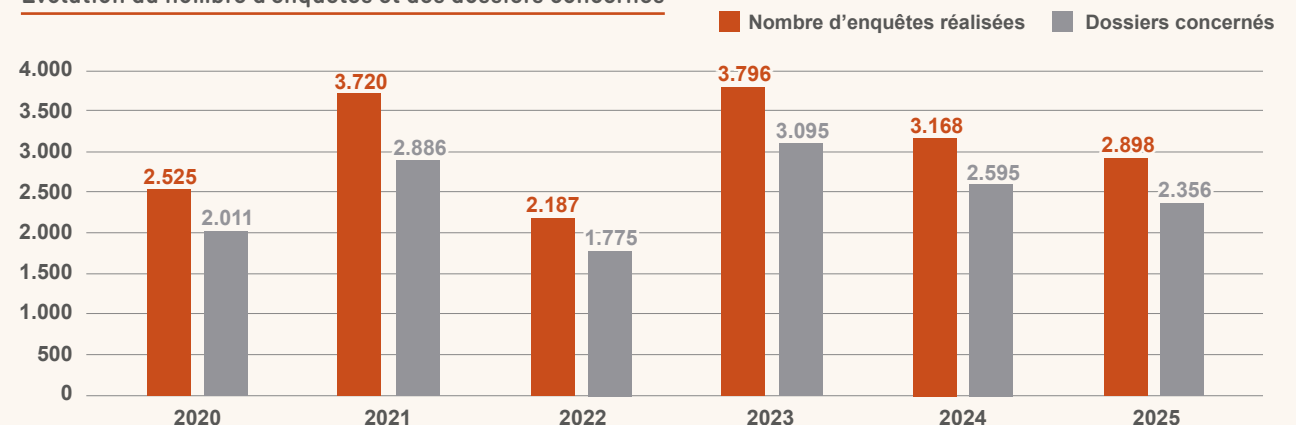
1.2.2 Actions et données chiffrées

A. Contrôle des logements inoccupés

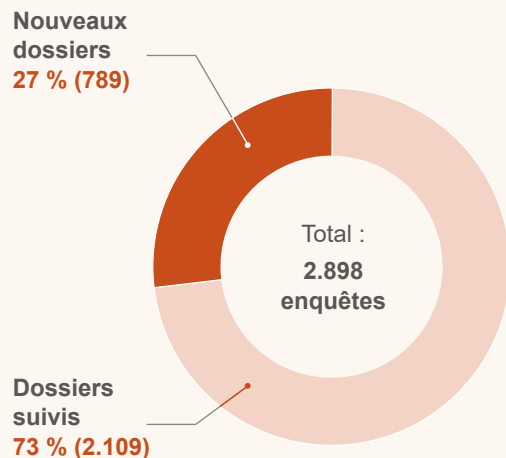
A.1 Enquêtes

En 2025 : 2.898 enquêtes ont été réalisées pour 2.356 dossiers concernés. Il faut ainsi noter qu'un dossier peut faire l'objet de plusieurs enquêtes. Par rapport à 2024 et en raison d'une réduction des effectifs affectés aux contrôles, un nombre moins important d'enquêtes a pu être mené en 2025.

Évolution du nombre d'enquêtes et des dossiers concernés



Répartition du nombre total d'enquêtes



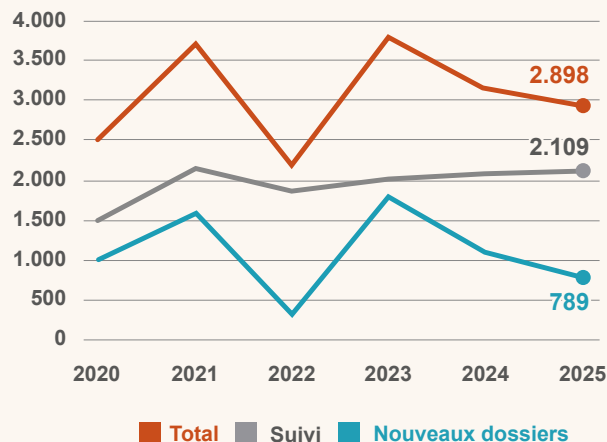
Sur les 2.898 enquêtes menées **en 2025, 2.109 enquêtes (73%) sont des enquêtes de suivi.**

Par rapport à 2024, on constate une augmentation de la proportion d'enquête de suivi (73% en 2025, contre 65% en 2024).

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 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

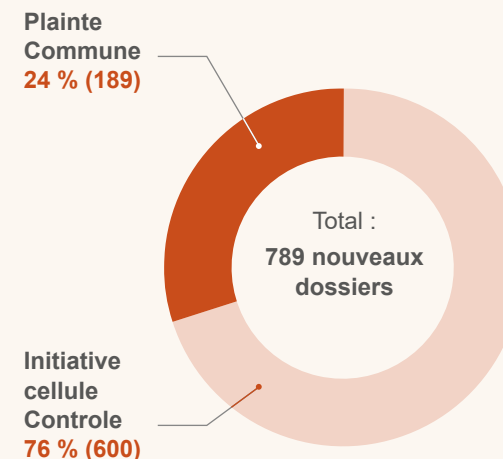


L'évolution annuelle du nombre d'enquêtes démontre que d'une part, le volume des enquêtes de suivi est assez stable et d'autre part, le nombre d'enquêtes relatives à de nouveaux dossiers est fortement lié au nombre d'enquêteurs disponibles au sein de Bruxelles Logement. La réduction de l'équipe à 7 enquêteurs au lieu de 11, en raison de départs non remplacés dans le cadre du moratoire sur les recrutements, affecte le volume des enquêtes portant sur les nouveaux dossiers.

A.2 Nouveaux dossiers

789 nouveaux dossiers (27% des enquêtes menées) ont été ouverts en 2025.

Origine des nouveaux dossiers

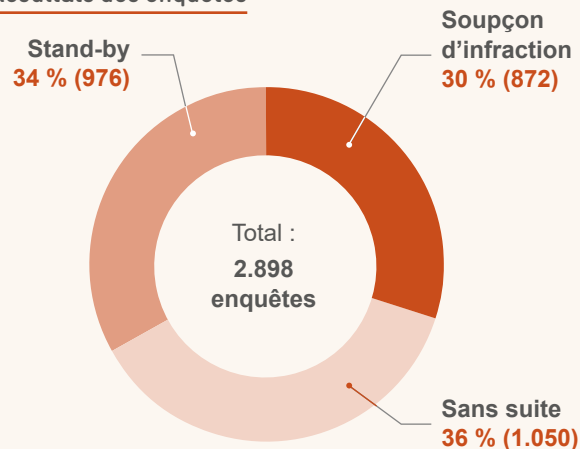


En 2025, 24% des nouvelles enquêtes ont été réalisées suite aux plaintes émises par les communes (189). Le pourcentage d'enquêtes effectuées d'initiative est de 76%.

A.3 Résultats des enquêtes

- ▶ **36 % des enquêtes (1.050) 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.
- ▶ **34% des enquêtes (976) sont en «stand-by»**. Ces dossiers seront ultérieurement pris en charge par les enquêteurs. Il s'agit : :
 - 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.).
- ▶ **30 % des enquêtes menées (872) concluent à un soupçon d'infraction.**

Résultats des enquêtes

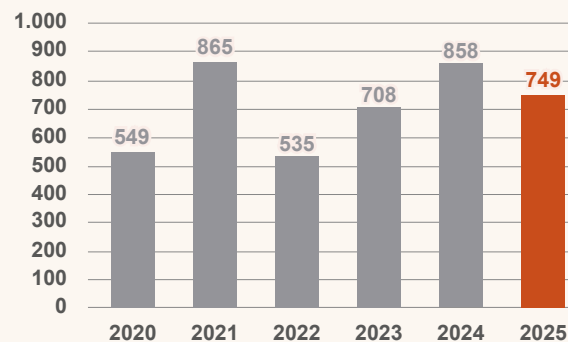


B. Sanctions administratives

B.1 Avertissements

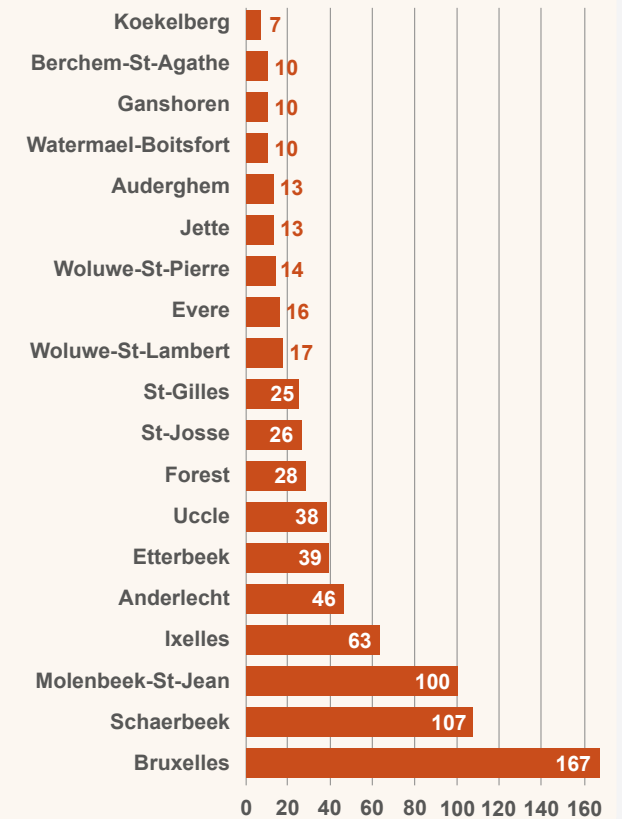
Lorsque la présomption d'inoccupation d'un logement est confirmée par une enquête sur le terrain, un courrier d'avertissement est adressé au propriétaire, qui dispose d'un délai de 3 mois pour renverser la présomption d'infraction ou justifier valablement l'inoccupation.

Évolution du nombre d'avertissements



En 2025, le nombre d'avertissement a diminué de 13% par rapport à 2024. Cette réduction des avertissements fait suite à la diminution du nombre d'enquêtes

Nombre d'avertissements envoyés par commune

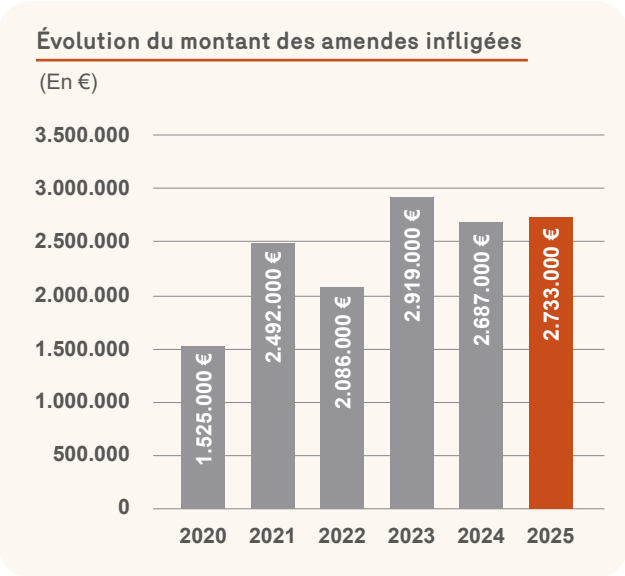


Le nombre d'avertissements notifiés dans les communes de Schaerbeek et Bruxelles est plus important que dans les autres communes car celles-ci déposent plus de plaintes auprès de Bruxelles Logement. Par ailleurs, le nombre d'enquêtes réalisées (et leurs résultats) sont aussi fonction de la superficie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

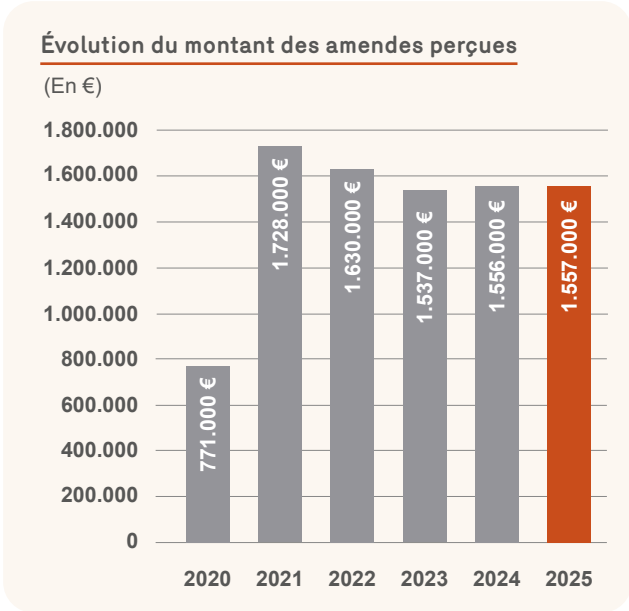
B.3 Amendes

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.

Les propriétaires auxquels une amende a été infligée (257 en 2025) disposent de la possibilité d'introduire un recours administratif. À l'issue de cette procédure, le Fonctionnaire délégué se prononce sur le bien-fondé de l'amende. En 2025, 243 amendes ont été confirmées, pour un montant total de 2.733.000 EUR.



Par rapport à 2024, le montant total des amendes infligées est stable (2.733.000 EUR en 2025 contre 2.687.000 EUR en 2024).



Par rapport à 2024, le montant total des amendes perçues reste stable en 2025 (1.557.000 EUR contre 1.556.000 EUR en 2024).

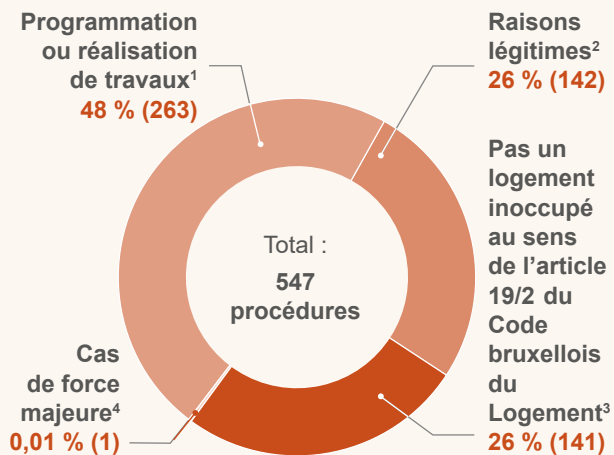
L'écart entre le montant des amendes infligées et le montant des amendes perçues peut s'expliquer par la durée des différentes obligations à respecter en termes de procédure de recouvrement des amendes infligées (par exemple, les amendes peuvent faire l'objet d'un plan d'apurement, permettant un remboursement échelonné sur une période maximale de cinq ans).

B.2 Clôture de procédures

En 2025, suite à des présomptions d'inoccupations confirmées, Bruxelles Logement a envoyé 749 avertissements aux propriétaires afin de permettre à ceux-ci de renverser, le cas échéant, la présomption d'infraction ou justifier valablement l'inoccupation.

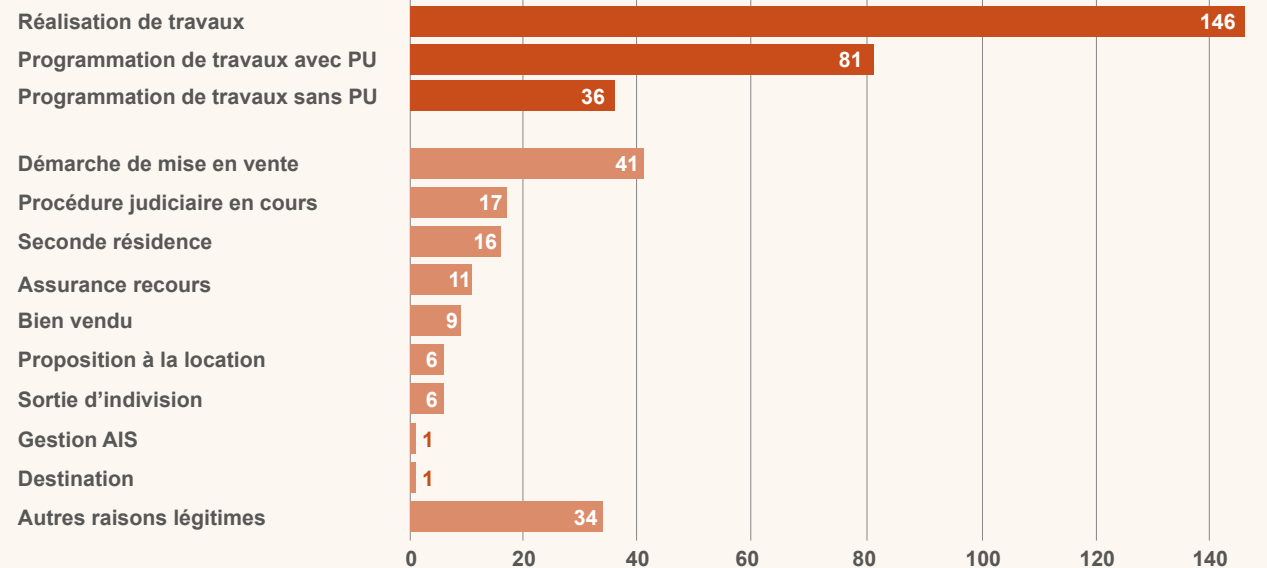
Dans 547 dossiers, il a pu être mis fin à la procédure d'infraction. Les propriétaires concernés ont pu démontrer que l'inoccupation de leur logement était justifiée.

Répartition des motifs justifiant la fin de la procédure



En 2025, dans 74 % 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.

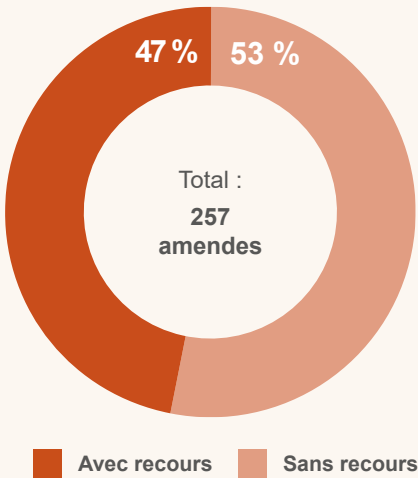
- 1 - Démarches entreprises de manière effective, continue et diligente, en vue de réaliser les travaux et mettre fin à l'inoccupation.
 - Programmation des travaux rendant impossible toute occupation du bien, y compris de manière temporaire et/ou partielle, si le bien est constitué de différentes unités.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

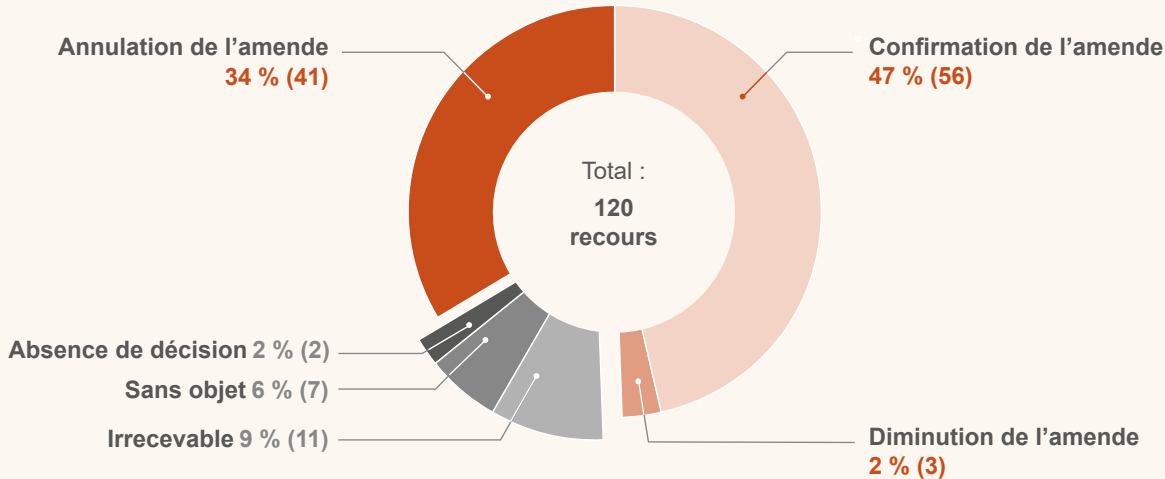
Le propriétaire dispose du droit d'introduire un recours suspensif contre la décision d'imposer une amende administrative prise par Bruxelles Logement auprès du Fonctionnaire délégué.

En 2025, le nombre d'amendes notifiées s'élevait à 257.

Taux de recours contre la décision d'amende :



Type de décisions suite aux recours :



En 2025, le nombre de recours contre une décision d'amende s'élevait à 120. Parmi ces recours, 41 d'entre eux ont abouti à une annulation d'amende (34%) et 3 à une diminution de l'amende (2%) (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.). 56 amendes (47%) ont été confirmées

Par rapport à 2024, la proportion des annulations d'amende est stable (34% en 2024 et 2025). Il en va de même pour la proportion des confirmations d'amende (50% en 2024 contre 47% en 2025).

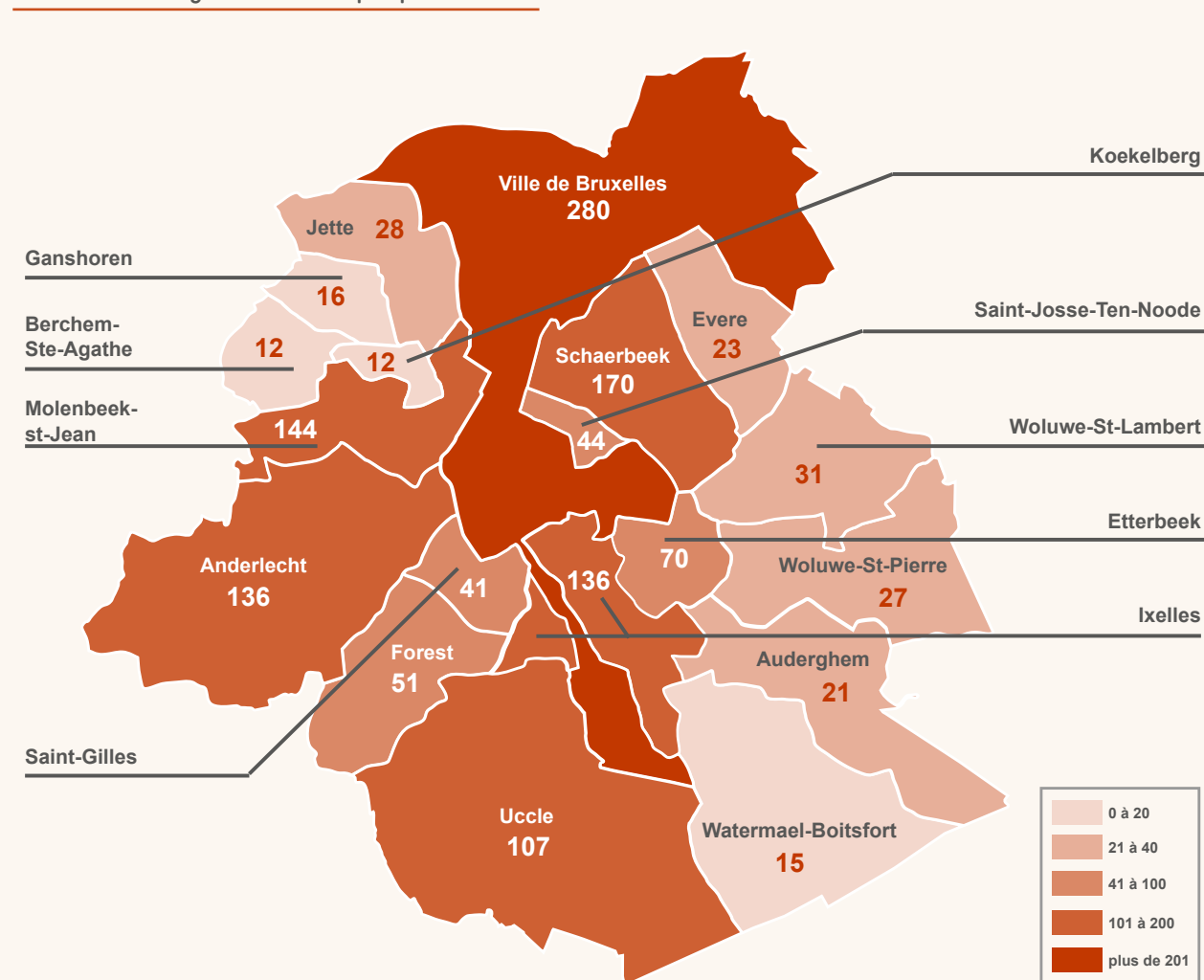
C. Inventaire des logements inoccupés

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 2025, l'inventaire dénombre 1.364 logements inoccupés. Notons, toutefois que cette liste comprend toutes les adresses de biens vacants, y compris ceux dont l'inoccupation est légitime.

Inventaire des logements inoccupés par commune



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 d'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 2025, dans le cadre de ses actions de soutien aux organismes de gestion publique, Bruxelles Logement a ciblé 15 nouvelles adresses ayant fait l'objet d'une première demande de visite par un opérateur de gestion publique et concernant 32 logements au total.

Visites de logements inoccupés

► Demandes de visite émanant des OGP

En 2025, **25 demandes de visite de logements inoccupés** ou déclarés insalubres ont été introduites par les OGP. Parmi celles-ci, **15 concernaient des premières tentatives de visite et 10 des deuxièmes tentatives**. Par rapport à 2024, une forte diminution des visites de logements inoccupés est constatée, les

demandes émanant des OGP ayant reculé de 50 %.

Au cours de l'année, seules quatre nouvelles adresses provenaient d'une procédure initiée par des pouvoirs locaux : deux à la demande du CPAS de Saint-Gilles et deux à celle de la Commune d'Etterbeek. Cette évolution s'explique notamment par la fin des référents logement communaux, consécutive à l'arrêt de la subvention PUL, qui a entraîné un désengagement des pouvoirs locaux dans la mise en œuvre du DGP.

► Tentatives de visites réalisées par Bruxelles Logement¹

Bruxelles Logement a réalisé 20 tentatives de visite en 2025, contre 35 en 2024, soit une diminution de 43 %. Parmi ces tentatives, 10 premières visites ont été programmées, donnant lieu à 3 visites effectives, tandis que 10 deuxièmes tentatives ont permis la réalisation de 8 visites effectives.

► Visites réalisées par Bruxelles Logement

Au total, **14 visites ont été effectivement réalisées** par Bruxelles Logement en 2025. Ce chiffre représente une **baisse de 46 %** par rapport à l'année précédente.

Poursuite des procédures.

- Une proposition de prise en gestion a été envoyée au propriétaire d'un bien inoccupé.
- Deux mises en demeure envoyées.
- Une notification de prise en gestion envoyée.

Etudes techniques

► **Réalisation de 10 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 9 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 11 adresses**.

Répartition des motifs de clôture des dossiers

Vente	5
Budget DGP trop important	2
Location	1
Occupation	1
Travaux en cours	1
Autre	1

¹ En collaboration avec la Régie Foncière Régionale.

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 **transmission de deux nouveaux dossiers à nos avocats en 2025**.

Pour l'ensemble des dossiers ouverts, les actions suivantes ont eu lieu en 2025 :

- **2 mises en demeure** (préalables à la requête au tribunal) ont été transmises aux propriétaires.
- **3 requêtes** ont été introduites auprès du Tribunal de première instance.
- **4 Ordonnances** ont été obtenues du Tribunal de première instance pour faire cesser l'inoccupation du bien :
 - ▶ 4 mois pour mettre fin à l'inoccupation avec des astreintes journalières de 200 EUR avec un plafond de 200.000 EUR.
 - ▶ 9 mois pour vendre l'appartement.
 - ▶ 6 mois pour signer un contrat d'entreprise ou introduire un permis d'urbanisme assortis d'autres délais d'exécution avec des astreintes journalières de 200 EUR avec un plafond de 100.000 EUR.
 - ▶ 3 mois pour mettre fin à l'inoccupation avec des astreintes journalières de 400 EUR.
- **Une saisie immobilière** lancée pour récupérer les astreintes dues pour l'une des Ordonnance prononcée en 2023.
- **Un appartement vendu** en vente publique dans le cadre d'une saisie immobilière pour récupérer les astreintes non payées pour l'une des Ordonnances prononcées en 2023.

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 2025, Bruxelles Logement a continué à mettre en œuvre une série d'actions visant à retrouver d'éventuels héritiers ou de permettre à l'Etat fédéral d'entrer en possession du bien concerné afin de le réhabiliter en vue de sa remise sur le marché :

- **Introduction de 3 requêtes** auprès du tribunal de la famille pour désignation d'un curateur à succession vacante.
- **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: 2 dossiers.
 - ▶ Désignation d'un curateur suite à requête introduite auprès du tribunal de la famille par un tiers : 5 dossiers.
 - ▶ Il ne s'agit pas d'une succession vacante : 2 dossiers.



Pour en savoir plus sur les logements inoccupés

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

1.2.3 Sous les projecteurs

Accord-cadre « marché de travaux »

Dans le cadre de la prise en gestion publique d'un logement, les opérateurs du droit de gestion publique peuvent être amenés à prendre en charge des travaux éventuellement nécessaires à sa mise en location.

Afin d'encourager le recours au droit de gestion publique et faciliter sa mise en œuvre, Bruxelles Logement dispose depuis 2025 d'un accord-cadre de travaux auquel pourra recourir tout opérateur de gestion publique concerné. Le 1^{er} juin 2023, le Gouvernement a approuvé le lancement du marché de l'accord-cadre, et celui-ci a été publié le 2 juin 2023 sur e-procurement. L'attribution du marché a été notifiée le 16 mai 2025 à deux entreprises de construction et de rénovation.

Les opérateurs concernés sont les communes, les CPAS, les régies communales autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale et le Service public régional de Bruxelles, conformément à l'article 2, § 1^{er}, 40°, du Code du Logement.

Grâce à cet accord-cadre, les opérateurs de gestion publique bénéficieront d'un gain de temps et de démarches important pour la réalisation des travaux. Ils ne devront plus avoir recours à des marchés publics pour chacun de leur projet mais pourront directement faire appel aux entreprises adjudicatrices.

Bruxelles Logement agit donc comme centrale d'achat pour les opérateurs de gestion publique. Cet accord-cadre permettra ainsi aux opérateurs concernés d'entamer plus

rapidement des travaux lors de la mise en œuvre du droit de gestion publique. L'objectif est également que la cellule réhabilitation puisse aussi avoir recours à l'accord-cadre pour les projets de droit de gestion publique qu'elle prendra elle-même en charge.



1.3

OCTROI D'AIDES FINANCIÈRES 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 :

- l'allocation de loyer¹ ;
- l'allocation de relogement² (allocation de déménagement et/ou allocation de 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.

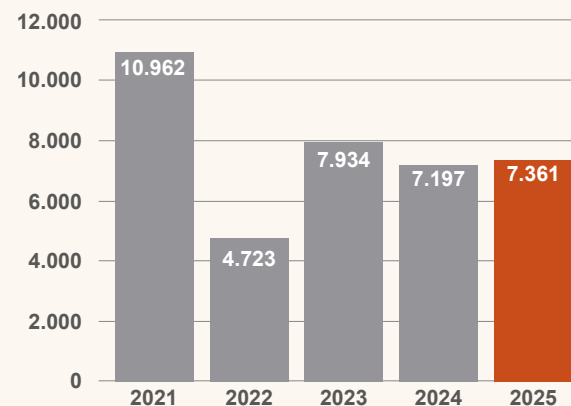
3 Ordonnance du 17 juillet portant le Code bruxellois du Logement et Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 2015 relatif aux procédures du service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'octroi des interventions dans le montant du 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

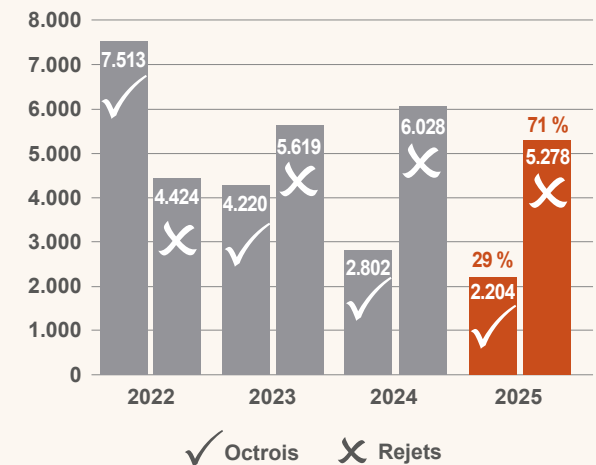
Cette allocation est destinée aux bruxellois à faibles revenus, locataires sur le marché privé, et inscrits comme candidats locataires sur la liste d'attente d'attribution d'un logement social.

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



En 2025, 7.361 nouvelles demandes d'allocation de loyer ont été introduites auprès de Bruxelles Logement. Par rapport à 2024 (7.197 demandes), on peut donc parler d'une légère augmentation du nombre de demandes d'allocation loyer.

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



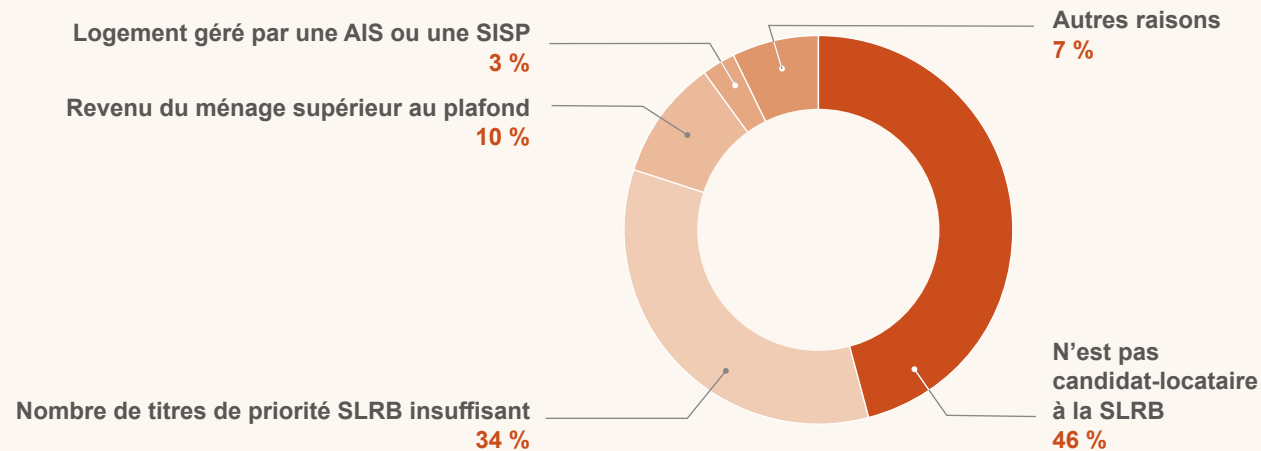
En 2025, 5.278 demandes d'allocations de loyer ont été rejetées et 2.204 allocations de loyer ont été octroyées.

Par rapport à 2024, on constate une diminution du nombre de rejets (5.278 contre 6.028 en 2024) de demandes d'allocation de loyer ainsi qu'une diminution des octrois d'allocations de loyer (2.204 contre 2.802 en 2024).

Ceci s'explique par la diminution continue du temps de traitement d'une demande au cours de la période 2024-2025.

Grâce à cette diminution de la durée de traitement des demandes, le nombre de demandes introduites en 2024 nécessitant encore un traitement en 2025 a diminué par rapport au nombre de demandes introduites en 2023 devant être traitées en 2024.

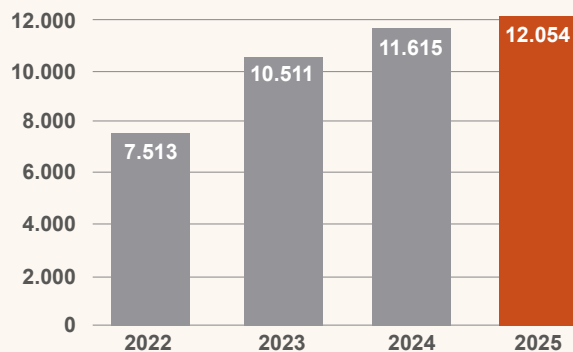
Motifs de rejet des demandes d'octroi de l'allocation loyer



En 2025, les motifs de rejet des demandes d'allocation de loyer se répartissaient comme suit : 46 % des rejets étaient liés à l'absence d'inscription en tant que candidat locataire auprès de la SLRB, 34 % à un nombre insuffisant de titres de priorité, 10 % à des revenus du ménage dépassant les seuils autorisés, 3 % concernaient des logements gérés par des AIS ou des SISP, et 7 % relevaient d'autres motifs.

Par rapport aux années précédentes, il n'est pas constaté d'évolution significative 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)



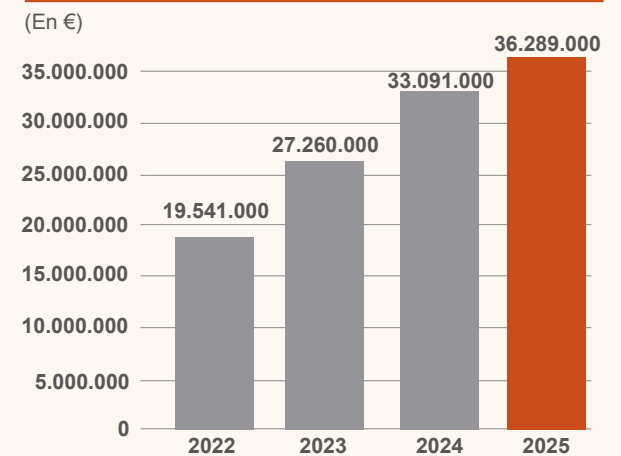
Au 31 décembre 2025, et depuis l'entrée en vigueur de l'allocation loyer en 2021, **38.137 dossiers d'allocation de loyer ont été traités**. Ils se répartissent de la manière suivante :

- ✓ **16.741 décisions d'octroi** dont :
 - 12.054 dossiers sont en paiement.
 - 4.287 dossiers sont clôturés³.
 - 400 dossiers sont suspendus² ou en mutation³.

✗ **21.396 décisions de rejet**

Le **montant total** des allocations de loyer versées en 2025 est de **36.289.000 EUR**.

Evolution du budget annuel consacré aux paiements



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

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

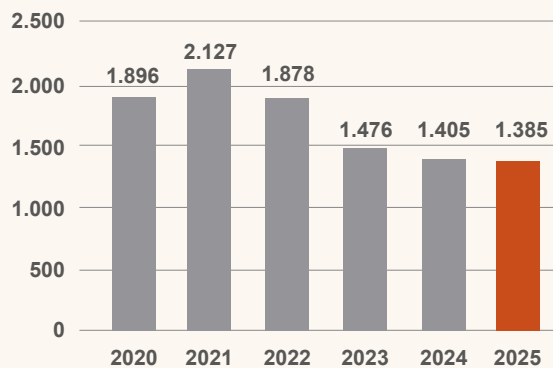
3 Exemple: traitement administratif d'un déménagement intervenu après l'octroi de l'allocation

B. Allocation de logement

L'allocation de logement est octroyée aux personnes qui quittent une situation de sans-abrisme ou un logement considéré comme inadéquat¹.

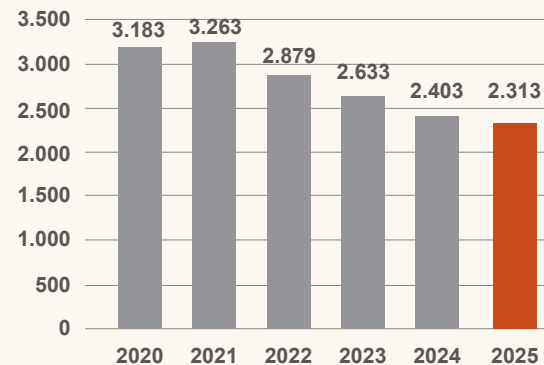
Préalablement à l'octroi de l'allocation de logement, la Cellule Inspection-relogement de Bruxelles Logement visite d'une part, le nouveau logement pris en location par le demandeur afin de vérifier qu'il est adéquat et d'autre part, le logement quitté afin de vérifier qu'il est bien inadéquat.

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



De 2024 à 2025, le nombre de demandes a diminué de 6%. Cette diminution constante depuis 2021 (- 35%) peut s'expliquer par le succès de l'allocation de loyer (en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2021) qui profite d'une procédure administrative d'octroi simplifiée.

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



Au 31 décembre 2025, le nombre de ménages bénéficiant de l'allocation de logement a diminué de 3,75 % par rapport à 2024. 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 2025 est de 6.461.000 EUR.

¹ C'est-à-dire insalubre, surpeuplé ou inadapté à un handicap.

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 2025, **97 interventions financières** ont été octroyées :

- **50 octrois d'une aide au déménagement uniquement ;**
- **47 octrois d'une aide au déménagement combinée à une aide pour couvrir partiellement le nouveau loyer.**

En comparaison avec l'année 2024, on remarque une augmentation de 26 % du nombre d'octrois de nouvelles interventions financières (97 interventions en 2025 contre 77 en 2024).

Cette croissance résulte principalement d'une hausse de plus de 70 % du nombre d'aides au déménagement uniquement (50 en 2025 contre 29 en 2024). À l'inverse, le nombre d'octrois d'une aide au déménagement combinée à une aide dans le montant d'un nouveau loyer demeure stable (47 en 2025 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.

D.1. Demandes d'indemnisation

Pour l'hiver 2024-2025, Bruxelles Logement a reçu **67 demandes d'indemnisation** concernant l'ensemble des cantons judiciaires bruxellois. Un pic de demandes a été enregistré au cours du mois de mars marquant la fin de la période du moratoire.

Evolution du nombre de demandes par mois entre janvier et septembre 2025



Par rapport aux demandes introduites pour l'hiver 2023-2024 (103 demandes), il est constaté une **diminution de 39 % du nombre de demandes** pour l'hiver 2024-2025.

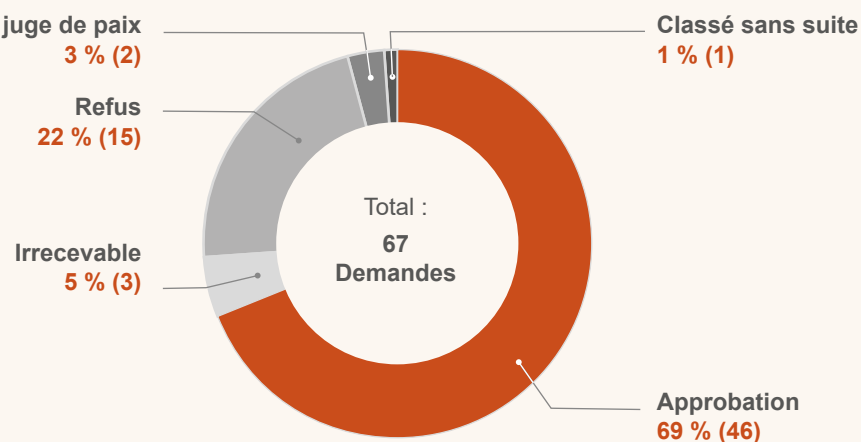
1 Le Fonds budgétaire régional de solidarité est un fonds budgétaire instauré par l'article 11 du Code bruxellois du Logement. Il est géré par Bruxelles Logement et prévoit l'affectation spécifiques de certaines recettes liées au contrôle de conformité des logements.

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. 233duodécies Moratoire hivernal - § 1er.

D.2. Décisions

Répartition des dossiers selon la décision



En 2025, sur 67 demandes, 46 dossiers répondant aux conditions légales et réglementaires se sont clôturés par le paiement d'une indemnité.

Par rapport à l'hiver 2023-2024, le pourcentage de dossiers pour lesquels une indemnité a été octroyée est en augmentation, il passe de 51% en 2023-2024 à 69% en 2024-2025. Quant à lui, le pourcentage de dossiers refusés est en diminution, il passe de 43% en 2023-2024 à 25% en 2024-2025.

Il semble ainsi que le dispositif en place a bien été intégré par les bailleurs concernés.

Motifs principaux de refus de la demande d'indemnité :

- L'expulsion était autorisée avant le 15 août ou n'était autorisée qu'à partir d'une date postérieure au 15 mars ;
- Le juge a expressément autorisé l'expulsion du locataire nonobstant le moratoire hivernal écartant le moratoire hivernal pour sa prétendue inconstitutionnalité (2 dossiers);
- Le jugement produit ne mettait pas fin au bail et n'ordonnait pas l'expulsion du locataire (1 dossier).

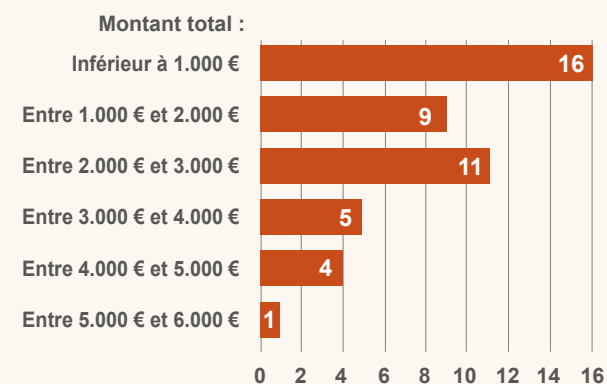
D.3. Montants des indemnités versées et délais de paiement

Montant des indemnisation octroyées

Le montant total des indemnités versées pour les 46 demandes acceptées s'élève à 89.719,44 EUR, soit un montant moyen de 1.950 EUR (et un montant médian de 1.723 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



Durée de la période couverte par l'indemnisation

Du 1^{er} novembre au 15 mars, la période du moratoire hivernal s'étalait sur 135 jours.

Pour l'ensemble des 46 dossiers acceptés, la durée moyenne d'indemnisation est de 65 jours par dossier (la durée médiane d'indemnisation est de 62,5 jours). La plus petite durée est de 2 jours et la plus grande durée est le maximum de la période éligible à savoir 135 jours (c'était le cas dans 3 dossiers).

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.

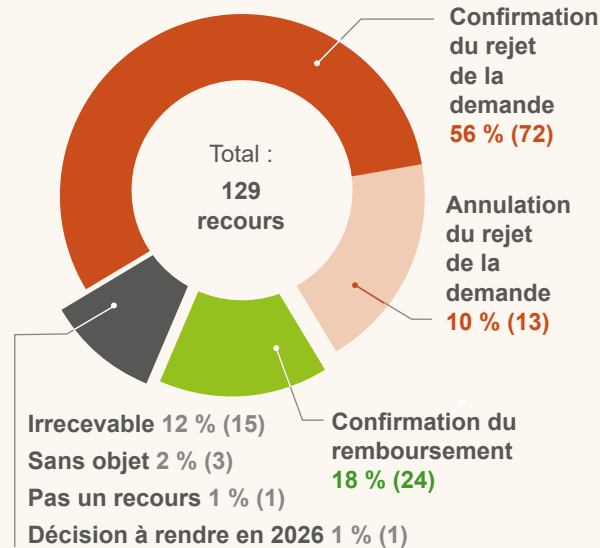
Relativement aux décisions de rejet d'une demande d'indemnité « moratoire hivernal », les personnes concernées disposent du droit d'introduire un recours contre la décision prise par Bruxelles Logement devant les cours et tribunaux.

E.1. Allocation de loyer

En 2025, Bruxelles Logement a pris 8.911 décisions relatives à l'allocation de loyer. Elles étaient réparties comme suit :

- Rejets de la demande d'octroi : 5.278
- Octrois de l'allocation de loyer : 2.204
- Remboursements : 1.429

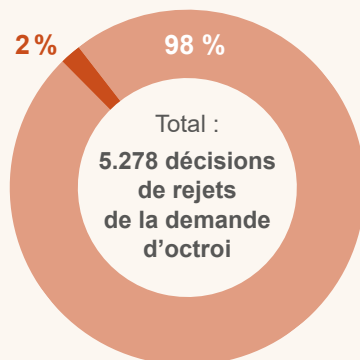
Types de décision suite aux recours :



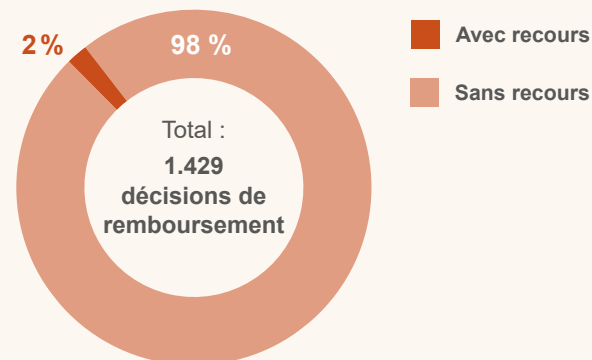
Sur un total de 129 recours introduits en 2025, 13 recours ont abouti à une annulation de la décision de Bruxelles Logement, soit 10% des recours introduits.

Par rapport à 2024, la proportion d'annulation de la décision de rejet de la demande d'octroi diminue, passant de 15% en 2024 à 10 % en 2025.

Taux de recours contre la décision de rejet

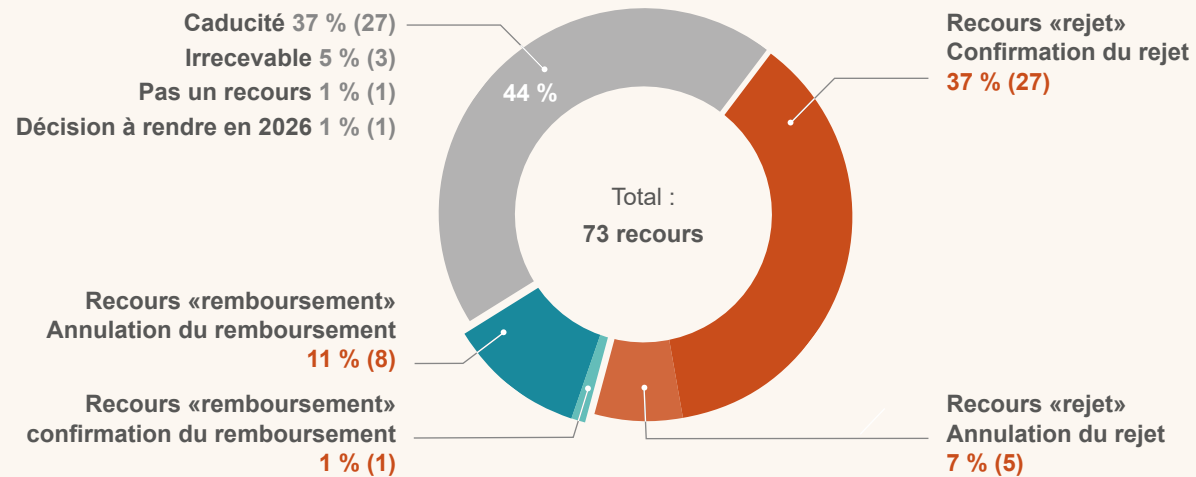


Taux de recours contre la décision de remboursement



E.2. Allocation de relogement

Types de décision suite aux recours :



Sur un total de 73 recours introduits en 2025, 71 ont fait l'objet d'une décision du Fonctionnaire délégué en 2025, 5 recours ont abouti à une annulation de la décision de rejet de la demande d'octroi (7%) et 8 recours ont donné lieu à une annulation de la décision de remboursement (11%).

En 2025, la proportion d'annulation de la décision de rejet de la demande d'octroi diminue fortement, passant de 14% en 2024 à 7% en 2025.

E.3. Moratoire hivernal

En 2025, un dossier de recours a été introduit. Toutefois, l'affaire a été remise au rôle en raison de l'absence de la partie devant le juge.



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.

1.3.3 Sous les projecteurs

A. La mise en place de l'allocation d'accompagnement au relogement (ADAR)

Afin d'assurer une plus grande efficacité du dispositif de l'allocation de relogement¹ et à la demande du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, celui-ci a fait l'objet d'un examen par Bruxelles Logement. Cette analyse a abouti à des propositions de plusieurs scénarios par l'administration. Sur cette base, le gouvernement a décidé d'une révision du dispositif ; révision concrétisée par la mise en place d'une nouvelle allocation d'accompagnement au relogement².

Les modifications législatives nécessaires ([voir 1.6.1.A Développement et adaptation du cadre législatif](#)) ont été élaborées au cours de l'année 2025.

La configuration de l'outil informatique de gestion a été réalisée dans la première partie de 2025.



A.1. Bénéficiaires

Cette allocation est destinée aux ménages qui ont emménagé dans les 6 mois, dans un nouveau logement situé à Bruxelles, suite à l'une de ces trois situations de crise:

- **Sortie du sans-abrisme** (avoir bénéficié d'une prime d'installation du CPAS ou d'un accompagnement d'une institution agréée pour l'assistance aux sans-abris).
- **Victime de violences** (avoir séjourné dans un foyer d'hébergement agréé ou bénéficié d'un suivi par un service agréé pour l'accompagnement des victimes de violences intrafamiliales ou des mineurs en difficulté/danger).
- **Ancien logement insalubre** (en Région de Bruxelles-Capitale) interdit à la location par décision de la DURL ou arrêté du Bourgmestre.

Pour être éligible, le ménage doit également disposer de revenus annuels inférieurs ou égaux à 28.100,75 EUR et être inscrit en tant que candidat locataire auprès d'une SISF (Société Immobilière de Service Public).

D'autres conditions d'octroi relatives au demandeur et au logement actuel s'appliquent également.

A.2. Destination, montant et durée

L'ADAR est constituée de deux volets:

1. **L'aide au déménagement** : Il s'agit d'un montant forfaitaire unique dont le montant de base est de 952,30 EUR, majoré de 95,23 EUR par enfant à charge.
2. **L'intervention dans le loyer** : Il s'agit d'un montant mensuel versé pendant maximum trois ans dont le montant de base (190,46 EUR ou 142,85 EUR par mois) varie selon les revenus, avec une majoration par enfant (jusqu'à 47,62 EUR par enfant pour les familles monoparentales).

L'ADAR remplace depuis le 1^{er} janvier 2026 l'allocation de relogement.



Pour en savoir plus sur cette allocation, consultez la page [Allocation d'accompagnement au relogement](#), sur le portail régional [be.brussels](#).

1 L'allocation de relogement a été instituée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 octobre 2022

2 L'allocation de relogement révisée par Bruxelles Logement a été instituée par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 mars 2024 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 octobre 2022 instituant une allocation d'accompagnement au relogement. La date d'entrée en vigueur du nouveau dispositif a été fixée au 1^{er} janvier 2026 par l'article 1^{er} de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 novembre 2025 fixant la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 octobre 2022 instituant une allocation d'accompagnement au relogement.

B. L'arrêt de la Cour constitutionnelle relatif au moratoire hivernal

B.1. Contexte

Par ordonnance du 22 juin 2023¹, entrée en vigueur le 31 août 2023, la Région de Bruxelles Capitale a réformé la procédure d'expulsion et a intégré dans le Code bruxellois du Logement :

- Une interdiction d'expulsion du 1^{er} novembre au 15 mars (moratoire hivernal), dont le juge peut s'écarter dans quatre cas:
 - ▶ relogement effectif du locataire ;
 - ▶ danger grave ou insalubrité du logement ;
 - ▶ comportement dangereux du locataire ;
 - ▶ force majeure imposant l'occupation personnelle par le bailleur.
- Un mécanisme d'indemnisation au bénéfice des bailleurs via le Fonds budgétaire régional de solidarité, en cas de non paiement pendant la trêve.

B.2. Recours

L'ASBL « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » (SNPC) a introduit le 19 février 2024, un recours en annulation contre l'ordonnance du 22 juin 2023 de la Région de Bruxelles-Capitale « 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 ».

Parallèlement, les juges de paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean et du canton d'Uccle ont, par leurs jugements du 17 février 2024 et 29 février 2025, posés des questions préjudicielles à la Cour sur la compatibilité du moratoire avec la Constitution belge, et les droits garantis par la Convention européenne, tels qu'interprétés par la Cour européenne des droits de l'homme (CEDH), notamment le droit de propriété.

Les griefs invoqués portaient notamment sur :

- une atteinte au droit de propriété (art. 16 Const., art. 1^{er} Protocole n°1 CEDH) du fait du report d'exécution des jugements ;
- une atteinte au droit d'accès au juge (exécution des décisions) ;
- un excès de compétence (contestation de la compétence régionale).

B.3. Arrêt de la Cour constitutionnelle

Par son arrêt n° 131/2025 du 9 octobre 2025, la Cour constitutionnelle a rejeté le recours du SNPC et confirmé l'ordonnance (y compris le moratoire hivernal).

• Principaux enseignements

- ▶ **Compétence** : la Région de Bruxelles Capitale était compétente pour adopter ces règles (procédure d'expulsion dans le cadre des baux d'habitation).
- ▶ **Proportionnalité** : les mesures de report (délais, avis de l'huissier, moratoire hivernal) ne violent ni le droit d'accès au juge ni le droit au respect des biens. Elles poursuivent un objectif légitime (éviter des situations contraires à la dignité humaine en l'absence de solution de relogement) et demeurent proportionnées grâce :
 - ↳ Aux quatre exceptions permettant des expulsions pendant l'hiver dans des cas spécifiques.
 - ↳ Au paiement d'une indemnité d'occupation par le locataire (en principe équivalente au loyer).
 - ↳ Et, en cas de non paiement pendant la trêve, à la possibilité pour le bailleur d'obtenir l'indemnisation intégrale auprès du Fonds budgétaire régional de solidarité.

• Implication pour Bruxelles Logement

Le cadre bruxellois 2023 (procédure d'expulsion, moratoire 1/11–15/03, exceptions, indemnisation via Fonds en cas de non paiement) reste pleinement applicable.

¹ 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

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 EUR à 6.200 EUR. 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 EUR.

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



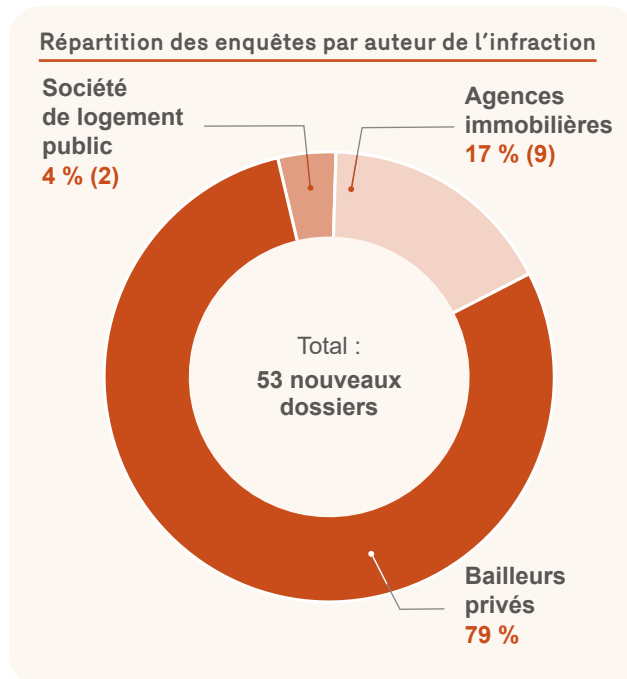
¹ Le 4 avril 2024, le législateur bruxellois a adopté le Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion à la diversité. Ce Code est entré en vigueur le 16 octobre 2024 et abroge le Titre X « de l'égalité de traitement et de la lutte contre la discrimination » du Code bruxellois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

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

1.4.2 Actions et données chiffrées

A. Contrevenants¹

En 2025, Bruxelles Logement a enregistré 53 nouveaux dossiers relatifs à des faits de discrimination au logement. Les plaintes et signalements concernent des comportements adoptés par des bailleurs privés (79% - 42 dossiers), des agents immobiliers (17% - 9 dossiers) ou des sociétés de logement public (4% - 2 dossiers).



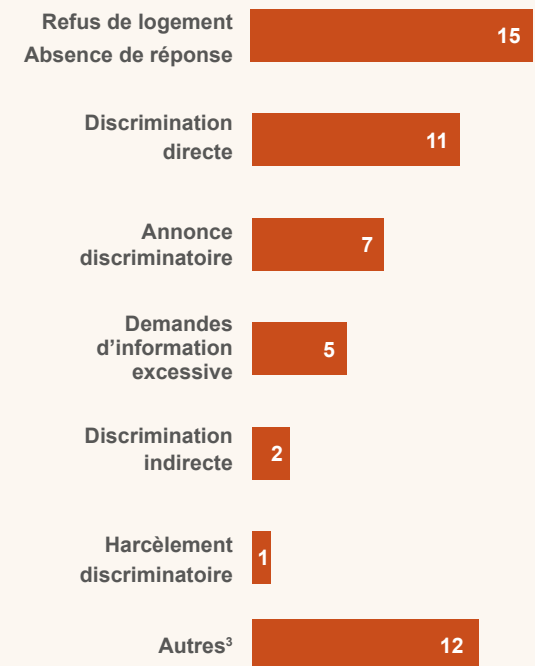
On observe une diminution de la proportion des plaintes et signalements liés aux comportements des agents immobiliers, celle-ci passe de 48% en 2023 à 32% en 2024 et à 17% (9 dossiers) en 2025. En revanche, la proportion des plaintes et signalements concernant les comportements des bailleurs privés est en hausse constante, atteignant 79% (42 dossiers) en 2025 contre 63% en 2024 et 47% en 2023.

En comparaison avec 2024 où aucun signalement ni plainte concernant des comportements de bailleurs publics n'avaient été enregistrés, ces faits représentent 4% des plaintes et signalements en 2025 et reviennent à un niveau similaire à celui de 2023 (5%).

B. Infractions²

Le principal fait de discrimination constaté en 2025 est le refus de logement ou l'absence de réponse à un candidat locataire, suivie de la discrimination directe.

Répartition par type d'infraction



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. Par ailleurs, il est à noter qu'une demande peut couvrir un ou plusieurs types d'infractions.

³ Le chiffre enregistré sous « autres » représente les demandes pour lesquelles Bruxelles Logement n'a pas pu déterminer avec exactitude les infractions commises.

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.

Les trois critères les plus discriminés en 2025 sont la fortune, l'origine et la condition sociale¹.

Répartition par type de critères



D. Auditions et testings

Auditions

En 2025, huit 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.

- Les **testings non-proactifs** sont réalisés suite à une plainte ou un signalement.
- Les **testings proactifs** peuvent être réalisés d'initiative, en l'absence de plainte ou de signalement.

En 2025, en raison d'un manque d'effectif, Bruxelles Logement n'a pas été en mesure de réaliser des testings.

¹ Il est à noter qu'une demande peut viser un ou plusieurs critères protégés.

³ Le chiffre enregistré sous «autres» représente les demandes pour lesquelles Bruxelles Logement n'a pas pu déterminer avec exactitude les infractions commises.

E. Décisions

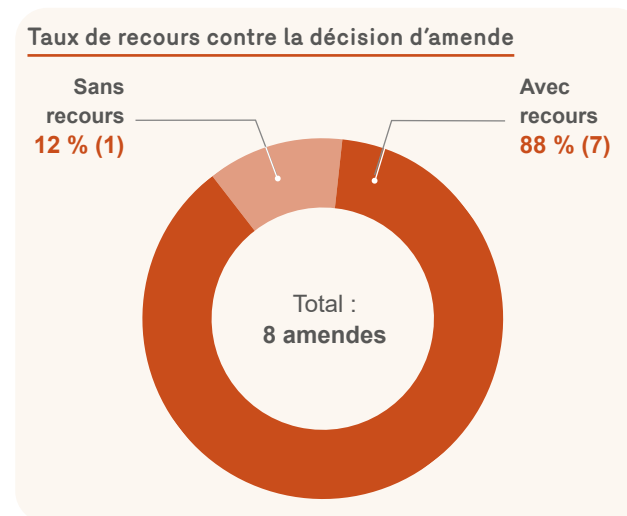
En 2025, Bruxelles Logement a ouvert 53 nouveaux dossiers, auxquels s'ajoutent les dossiers ouverts en 2024 dont le traitement s'est poursuivi en 2025.

Pour l'ensemble de ces dossiers, Bruxelles Logement a prononcé les décisions suivantes :

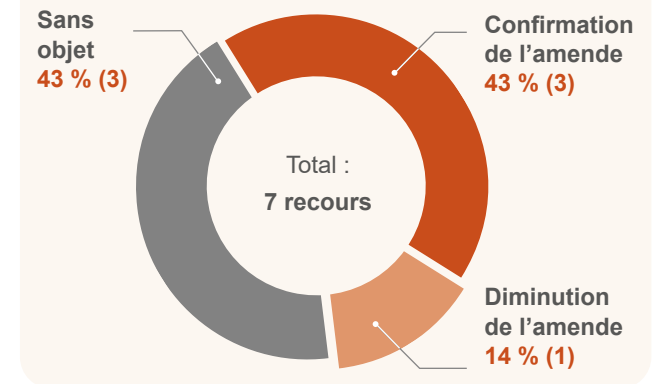
- **8 décisions prononçant une amende** administrative pour un montant total de 8.896 EUR (pour des dossiers ouverts en 2024 et 2025) ont été notifiées aux contrevenants ;
- **4 dossiers ouverts en 2025 sont en cours de traitement** ;
- **12 dossiers ont été déclarés irrecevables** ;
- **7 décisions de non poursuite** pour des dossiers ouverts en 2024 et 2025) (dossiers dans lesquels l'infraction a été constatée mais des arguments permettant de mettre fin aux poursuites ont été retenus par l'administration) ;
- **34 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, ...).
- **9 dossiers ouverts en 2024 ont été clôturés en 2025.**

F. Recours

En 2025, 8 amendes ont été infligées par Bruxelles Logement pour des faits de discrimination au logement.



Types de décision suite aux recours :



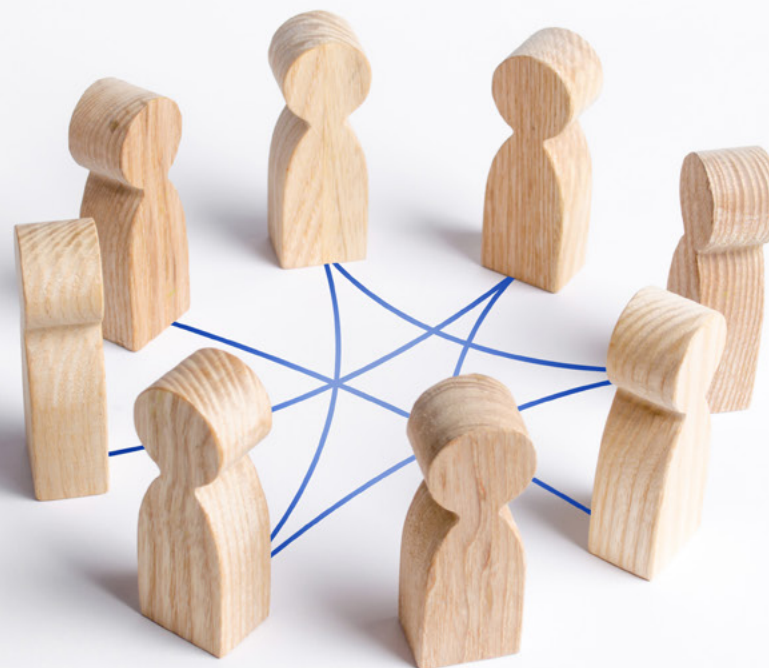
En 2025, sur les 7 recours introduits devant le fonctionnaire délégué à l'encontre des décisions de première instance, un recours a abouti à une diminution de l'amende (14%).



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

1.5

OCTROI DE 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 2025 sont repris ci-après.



1.5.2 Actions et données chiffrées¹

A. Subventions aux communes et CPAS

A.1. 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 2025, Bruxelles Logement a poursuivi le déploiement de cette mesure pour 12 communes et 2 CPAS.

En 2025, en raison du régime des douzièmes provisoires, 4 subventions ont été octroyées aux 14 opérateurs concernés, pour un montant global de 10.320.000 EUR, pour la socialisation de 2.556 logements.

Par ailleurs, certains opérateurs ayant sous-estimé leurs besoins en 2024, ceux-ci se sont vu octroyer une subvention complémentaire 2025. Au total, 159.000 EUR ont ainsi été octroyés en 2025 à 8 opérateurs.

A.2. Subventions aux CPAS dans le cadre de la prévention et de l'accompagnement des expulsions de locataires

Depuis la mi-2023, Bruxelles Logement octroie aux 19 CPAS de la Région des subventions afin de couvrir le financement de la surcharge de travail induite par la réforme sur les expulsions.

En 2025, 1.080.000 EUR ont été octroyés en trois temps aux 19 CPAS de la Région, en raison du régime des douzièmes provisoires.

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.).

► **5.441.000 EUR** octroyés par Bruxelles Environnement, Urban et Bruxelles Logement. Le budget engagé par Bruxelles Logement est de 92.000 EUR.

¹ Montants arrondis au millier d'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).

- ▶ **6.756.000 EUR** pour 51 associations en 2025.

D. Subventions au Fonds du Logement

- ▶ **14.732.000 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.
- ▶ **2.227.000 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).
- ▶ **1.485.000 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.
- ▶ **892.000 EUR** pour couvrir les dépenses relatives à la mise en œuvre du programme de Garanties Locatives.

- ▶ **122.000 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)

Subventions de fonctionnement

- ▶ **20.773.000 EUR** pour couvrir les frais de fonctionnement de la SLRB.
- ▶ **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 SISP.
- ▶ **4.808.000 EUR** afin de couvrir les frais de fonctionnement et d'accompagnement affectés aux projets de cohésion sociale.
- ▶ **1.142.000 EUR** pour les frais de fonctionnement du Pôle d'Expertise et d'Appui aux Sociétés Immobilières de Services Publics.
- ▶ **78.000 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.
- ▶ **412.000 EUR** pour le fonctionnement des Conseils Consultatifs des Locataires.

- ▶ **35.000 EUR** pour le remboursement aux SISP des frais engagés dans le cadre du soutien aux personnes à mobilité réduite ou handicapées.

Interventions sociales

- ▶ **49.073.000 EUR** pour le financement de l'Allocation Régionale de Solidarité (ARS) dans les déficits des sociétés du logement agréées en 2025.
- ▶ **30.355.000 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.

Subventions d'investissement

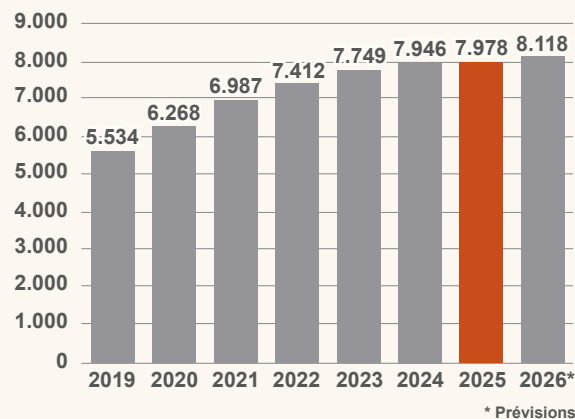
- ▶ **95.974.000 EUR** pour l'exécution du plan stratégique d'investissement destiné à la poursuite de la rénovation durable du parc de logements sociaux (PSRD).
- ▶ **150.000 EUR** pour le développement d'installations photovoltaïques sur les logements sociaux gérés par les SISP.
- ▶ **35.000 EUR** en vue de couvrir les surcoûts de la construction du projet pilote « La Marolle ».

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.

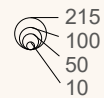
- ▶ **AIS : 30.150.000 EUR** comme subside de base total pour les 24 AIS agréées (7.978 logements subventionnés) et une subvention exceptionnelle de 248.000 EUR octroyée à l'Agence Immobilière Sociale d'Anderlecht-Cureghem (AISAC) fin 2025 dans le cadre du transfert de ses logements suite à l'arrêt de ses activités.

Evolution du nombre de logements gérés par une AIS entre 2019 et 2026

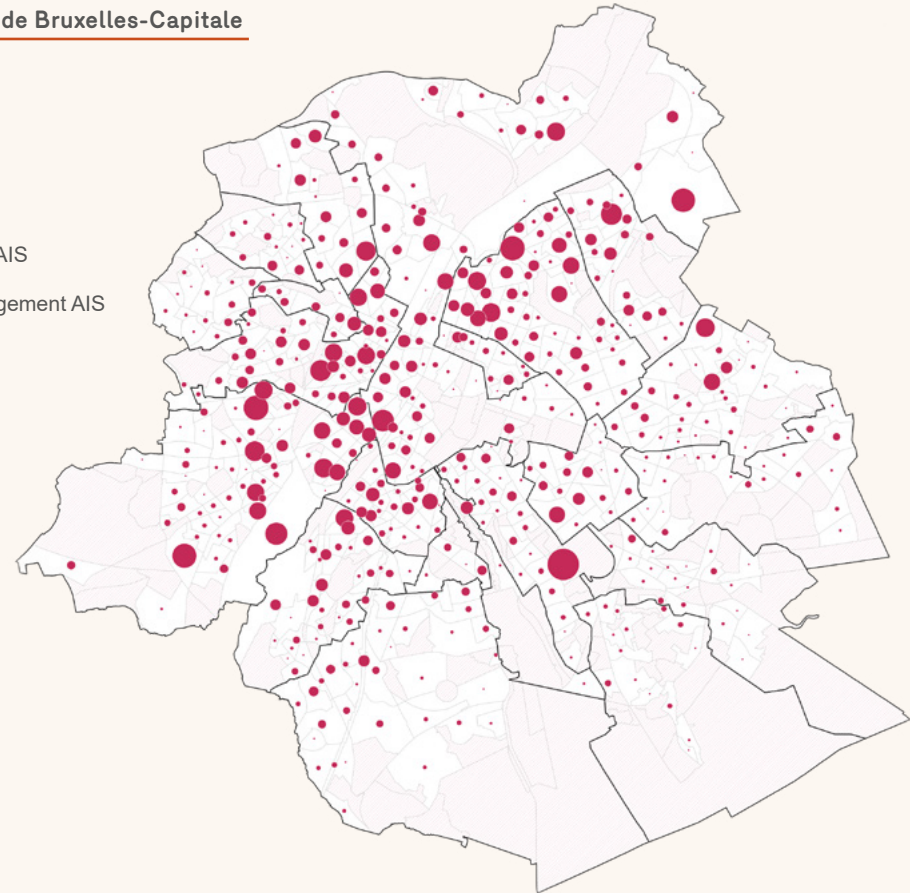


Nombre de logements gérés par une AIS dans la Région de Bruxelles-Capitale

Situation au 1^{er} janvier 2026



- Logements gérés par une AIS
- Secteur statistique sans logement AIS



Source : perspective.brussels

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 : 278.000 EUR** pour couvrir les frais de fonctionnement et les dépenses liées à HMS (logiciel de gestion du parc immobilier que les AIS sont tenues d'utiliser).

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. Par ailleurs, 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.

- ▶ **Subvention de fonctionnement : 442.000 EUR** pour couvrir les frais de fonctionnement.
- ▶ **Subvention d'investissement : 500.000 EUR** complémentaires pour le projet « Transvaal » et 223.000 EUR complémentaires pour le projet « Anvers » (portant la subvention totale octroyée par la RBC à 3.162.000 EUR pour le projet « Transvaal » et à 2.020.000 EUR pour le projet « Anvers »).

H. Subventions à différentes organisations pour divers projets

- ▶ **145.000 EUR** affectés à divers projets (captation de logements, housing deal, fête des voisins) menés par 3 organisations.

1.5.3 Sous les projecteurs

Accompagnement de deux AIS en difficultés et suivi de la fin de leurs activités

Constat

En 2025, l'AIS d'Anderlecht-Cureghem (AISAC) et l'AIS de Saint-Josse (AISSJ) n'ont plus été en capacité de payer les loyers dus à l'ensemble des propriétaires du parc de logement dont elles avaient la gestion. Notons qu'il s'agit néanmoins d'une garantie offerte aux propriétaires qui s'insèrent dans le dispositif AIS.

Comité de suivi

Face à ce constat, Bruxelles Logement a mis en place un accompagnement particulier de ces deux AIS. Celui-ci s'est concrétisé par l'organisation de réunions de suivi.

L'objectif était de mieux comprendre l'origine des difficultés qui avaient amené ces AIS à ne plus être en mesure de faire face à leurs obligations financières vis-à-vis de leurs propriétaires, ainsi que d'identifier les actions qui pourraient être prises afin de remédier à cette situation.

Mission d'analyse financière

Etant donné la complexité de la situation, une mission a été confiée en mars 2025 au Cabinet Isis Consult afin de pouvoir disposer d'une vue précise de la situation financière de l'AISAC et de l'AISSJ et de leurs capacités à faire face à leurs obligations contractuelles à court terme.

La mission consistait pour chacune des AIS, à :

- Etablir un bilan précis de la situation budgétaire (liquidités disponibles, créances et dettes-arriérés de loyer) ;

- Estimer le risque de défaut et, le cas échéant, le délai disponible pour l'éviter ;
- Examiner la viabilité des mesures déjà prises ;
- Quantifier les efforts et les délais nécessaires pour revenir à l'équilibre et, le cas échéant, proposer un plan d'action.

Constat d'impossibilité de poursuivre les activités des deux AIS

Suite à la remise des conclusions de la mission et partant du constat qu'un redressement de la situation financière n'était plus envisageable, les conseils d'administration des AIS concernées ont décidé de mettre un terme à leurs activités fin 2025.

Transfert des logements

Suite à la fin des activités des deux AIS, la priorité était d'assurer le maintien des familles dans leurs logements.

Un appel à la solidarité des autres AIS a été lancé, avec l'appui de la fédération des AIS (Fedais), afin qu'un maximum de logements puissent être intégrés dans le parc de logement d'autres AIS.

Ces transferts nécessitaient un travail important pour les AIS intéressées par une reprise (visite des logements, négociations avec les propriétaires, mise à jour des contrats, ...).

Vu l'urgence de la situation, Bruxelles Logement a donc procédé à une adaptation de ses procédures afin d'une part, de ne pas pénaliser les agences immobilières sociales volontaires pour reprendre ces biens et d'autre part, d'assurer la continuité du soutien financier régional.

1.6

SOUTIEN DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT



1.6.1 Développement et adaptation du cadre législatif

Au cours de la législature 2019-2024, Bruxelles Logement a participé à l'élaboration de modifications législatives et de nouvelles dispositions juridiques.

Ce travail juridique s'est traduit par l'approbation de nombreux textes législatifs, par le Gouvernement et le Parlement.

En 2025, les législations suivantes ont été approuvées, publiées au Moniteur Belge (MB) ou sont entrées (ou entreront) en vigueur :

- 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** : publiée au Moniteur Belge le 2 mai 2024 avec entrée en vigueur le 1er janvier 2025.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les **exigences concernant la détection incendie dans les logements**, publié au Moniteur Belge le 1er décembre 2023 avec entrée en vigueur le 1er janvier 2025.

- Ordonnance du 10 avril 2025 fixant **l'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative**, publiée au Moniteur Belge le 30 avril 2025 avec entrée en vigueur le même jour.
- Arrêté du 27 novembre 2025 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant **la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 octobre 2022 instituant une allocation d'accompagnement au logement**, publié au Moniteur Belge le 17 décembre 2025 ;
- Arrêté ministériel du 27 novembre 2025 portant **exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 octobre 2022 instituant une allocation d'accompagnement au logement**, publié au Moniteur Belge le 18 décembre 2025.

Recours « Art.32 »

Conformément à l'article 32, §2, alinéa 2 du Code bruxellois du Logement, tout candidat locataire qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement prise par un opérateur immobilier public autre qu'une commune ou un C.P.A.S. peut introduire un recours dans le mois de la notification de la décision.

Ces recours sont instruits et tranchés par le fonctionnaire délégué désigné par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale.

En 2025, 4 recours « Art.32 » ont été introduits devant le fonctionnaire délégué à l'encontre des décisions de première instance. Tous ont été déclarés irrecevables.



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

A. Présentation

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'enregistrement régional des contrats de bail est ainsi opérationnel depuis le 1er janvier 2025.

Pour enregistrer un bail au niveau régional, il convient de se rendre sur la plateforme www.Irisrent.brussels. 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.

B. Les avantages l'enregistrement

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

- Il rend le contrat opposable aux 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).

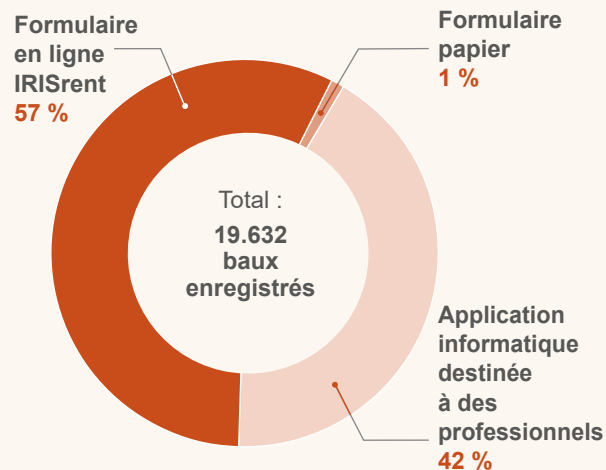
Dans un avenir proche, la récolte et l'analyse des données enregistrées permettra de disposer d'une meilleure connaissance du marché locatif mais également d'alimenter la grille indicative des loyers.

Dans ce cadre, un échange d'information sécurisé et conforme au RGPD¹ a été mis en place avec Perspective.Brussels afin de leur donner accès aux données nécessaires à la réalisation de ces missions.

Statut des baux d'habitation



Origine de l'enregistrement



DOUBLE ENREGISTREMENT ET SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE

Lors de la mise en place du dispositif, l'objectif du Gouvernement bruxellois était – pour les logements bruxellois - de remplacer l'enregistrement fédéral des baux par un enregistrement régional.

Ni le gouvernement fédéral ni la Cour constitutionnelle n'ayant suivi cette vision, il existe donc aujourd'hui une double obligation d'enregistrement des baux : un enregistrement sur IRISrent (plateforme régionale) et un autre, sur MyRent (plateforme du Service Public Fédéral – Finances).

Afin de simplifier la démarche d'enregistrement, Bruxelles Logement travaille activement avec le SPF Finances afin de mettre en place des modalités d'enregistrement permettant aux citoyens de remplir leur double obligation au moyen d'une procédure unique.

En attendant qu'une telle solution puisse être mise en œuvre, des accès à la plateforme d'enregistrement ont été ouverts pour permettre aux utilisateurs de logiciels spécifiques de gestion immobilière de réaliser des enregistrements automatisés sur les deux plateformes, régionales et fédérales. Ces applications sont par ailleurs, utilisées aussi bien par des bailleurs privés que publics.

Comme précisé précédemment, ce type d'enregistrement représente en 2025, près de 42% des enregistrements bruxellois.



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

1 RGPD : Règlement Général sur la Protection des Données

1.6.3 Soutien aux acteurs

A. Accompagnement et collaboration transversale avec les acteurs locaux

En 2025, Bruxelles Logement a mis en place une collaboration structurelle avec le secteur social-santé autour du sans-chez-soirisme, et a renforcé l'accompagnement des communes et CPAS dans la mise en œuvre opérationnelle des politiques régionales.

Ces deux axes, étroitement imbriqués, constituent désormais un socle stratégique pour une action publique plus cohérente, coordonnée et tournée vers l'inclusion.

1. Une alliance durable avec le secteur social-santé pour prévenir le sans-chez-soirisme

Après une première collaboration avec le secteur social et de la santé, initiée en 2022 dans le cadre du programme Brussels Helps Ukraine, Bruxelles Logement a renforcé ce partenariat en 2025, en rejoignant officiellement le Comité de coordination restreint de Bruss'Help.

Cette participation permet à l'administration de contribuer directement à la définition et à la mise en œuvre du **Masterplan régional** visant à garantir un lieu de vie pour chacun, en cohérence avec l'objectif européen de mettre fin au sans-chez-soirisme d'ici 2030 tel qu'énoncé dans la Déclaration de Lisbonne et le Socle européen des droits sociaux.

Les actions phares développées sont notamment:

- **Le renforcement du dialogue méthodologique** entre opérateurs du logement et acteurs du secteur social-santé ;

- **La pérennisation de la communauté de pratique** née lors de l'accueil des réfugiés ukrainiens ;
- **L'organisation**, le 5 novembre 2025, du premier « **Forum Logement et Inclusion** », consacré à la prévention des expulsions.

2. Un appui renforcé aux communes et CPAS pour une politique du logement coordonnée

La politique du Logement mobilise de façon accrue les acteurs locaux dans la mise en œuvre de ses dispositifs (lutte contre l'insalubrité et les logements inoccupés, socialisation des loyers, accompagnement lors des expulsions, etc.). Face à ce constat, Bruxelles Logement a décidé en 2025 de renforcer l'accompagnement de ces acteurs en instaurant une cellule spécifiquement dédiée à leur soutien.

Par la création de cette cellule d'appui, Bruxelles Logement met en place un dispositif lui permettant de :

- **Renforcer l'articulation entre politiques locales et orientations régionales**, dans une logique de cohérence et d'efficacité ;
- **Structurer un dialogue régulier**, notamment à travers l'organisation de réunions bimestrielles avec les référents Logement communaux pour traiter des enjeux communs ;
- **Valoriser les bonnes pratiques locales** et favoriser leur diffusion régionale ;
- **Pérenniser la dynamique de collaboration** développée via les contrats logement et les dispositifs déployés dans le cadre de l'accueil des réfugiés ukrainiens.

Cette démarche ouvre la voie à une politique du logement plus participative, mieux coordonnée et pleinement ancrée dans les réalités du terrain.



5 novembre 2025, 1^{er} Forum Logement et Inclusion.

B. Appui organisationnel du Conseil Consultatif du Logement (CCL)

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



Dans ce cadre, le Conseil Consultatif du Logement 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 2025, en raison de l'absence d'un gouvernement de plein exercice, le Conseil ne s'est pas réuni et a émis un seul avis, consultable via le site web du CCL.



Pour en savoir plus sur cette allocation, consultez la page [Conseil Consultatif du Logement](#), sur le portail régional [be.brussels](#).

C. Appui organisationnel de la Commission Paritaire Locative (CPL)

C.1. Présentation

La Commission Paritaire Locative - opérationnelle depuis le mois d'octobre 2024 - 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.

Bruxelles Logement est responsable du soutien administratif et logistique de la CPL.

La Commission base notamment ses avis sur la grille indicative des loyers ainsi que sur la présence éventuelle d'éléments de confort ou de défauts de qualité substantiels et intrinsèques au bien. Lorsque l'avis conclut que le loyer pratiqué est abusif, la CPL propose aux parties une conciliation visant à ajuster le loyer à la juste valeur locative.

La conciliation entre les parties concernées joue un rôle central. Lorsque le loyer est jugé déraisonnable, la Commission tente de parvenir à un loyer raisonnable par l'entremise d'un dialogue entre le locataire et le bailleur.

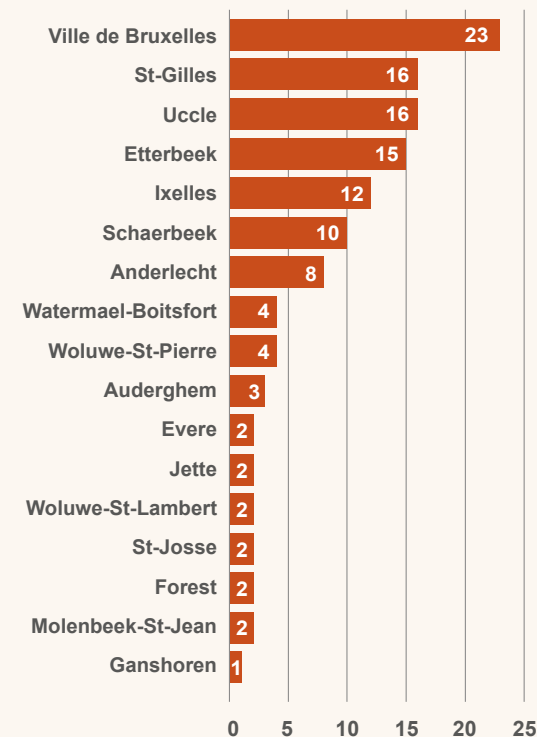
Afin de toucher un plus grand nombre de segments locatifs, Bruxelles Logement accentue sa communication (formations, présentations, etc.) auprès des acteurs professionnels du logement afin que ces derniers soient en mesure d'informer leur public cible du fonctionnement de la CPL.

► Demandes d'avis

En 2025, la Commission a reçu 124 demandes. Ce chiffre démontre que la CPL commence à être connue des Bruxellois.

Ces demandes provenaient de logements situés dans les diverses communes de la Région.

Nombre de demandes d'avis par commune



1 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 approuvés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 25 janvier 2024.

Au vu du graphique, il apparaît que les communes présentant le plus grand nombre de demandes d'avis reçues concernent des logements situés majoritairement dans le segment supérieur du marché locatif.

De plus, pour les dossiers introduits en 2025 et sur la base des informations fournies par le demandeur dans le formulaire ad hoc, il est constaté pour les logements concernés que :

- Le nombre médian de pièces est de 2 ;
- Le PEB le plus fréquent est « D » ;
- La superficie moyenne d'un logement est de 92,7 m² ;
- Le loyer médian demandé est de 1.560 EUR.

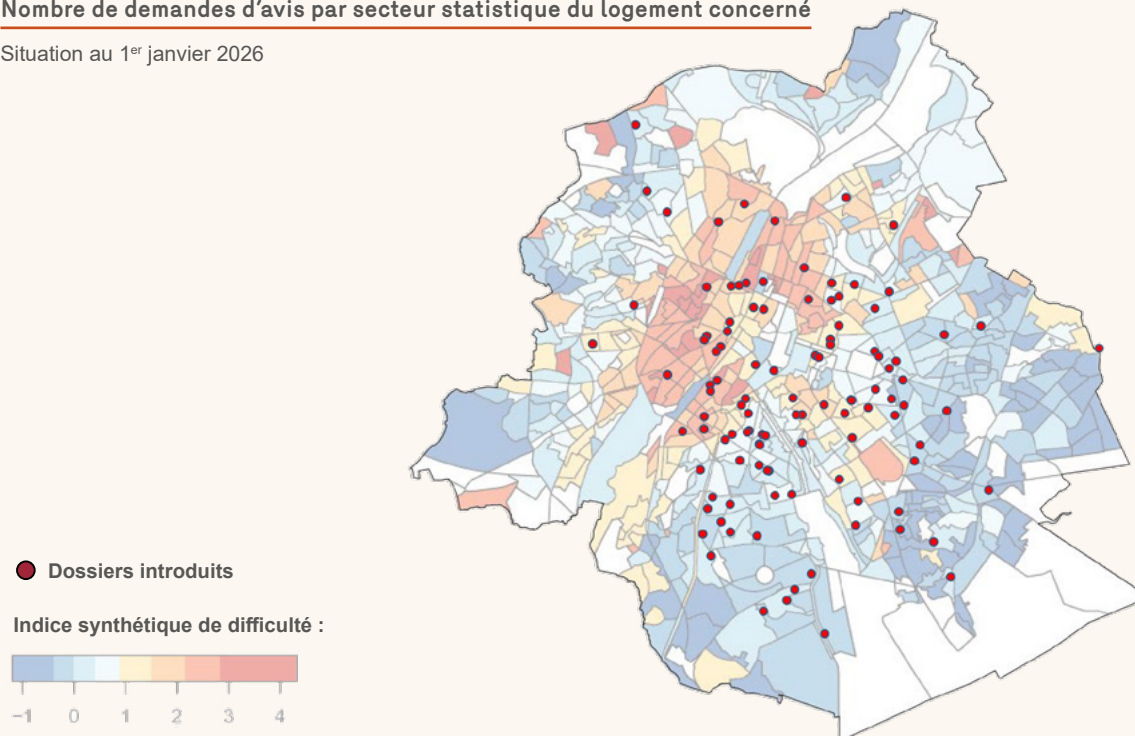
► Traitement des demandes d'avis

Afin de traiter les demandes introduites, la Commission Paritaire Locative s'est réunie 34 fois en 2025. La majorité des dossiers sont traités en une seule séance de la Commission. Pour 11 dossiers, celle-ci s'est réunie deux fois.

Au-delà des auditions des bailleurs et locataires, la CPL peut également décider de visiter le logement concerné par la demande d'avis. Une visite de logement a été réalisée en 2025 pour un logement situé dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Nombre de demandes d'avis par secteur statistique du logement concerné

Situation au 1^{er} janvier 2026



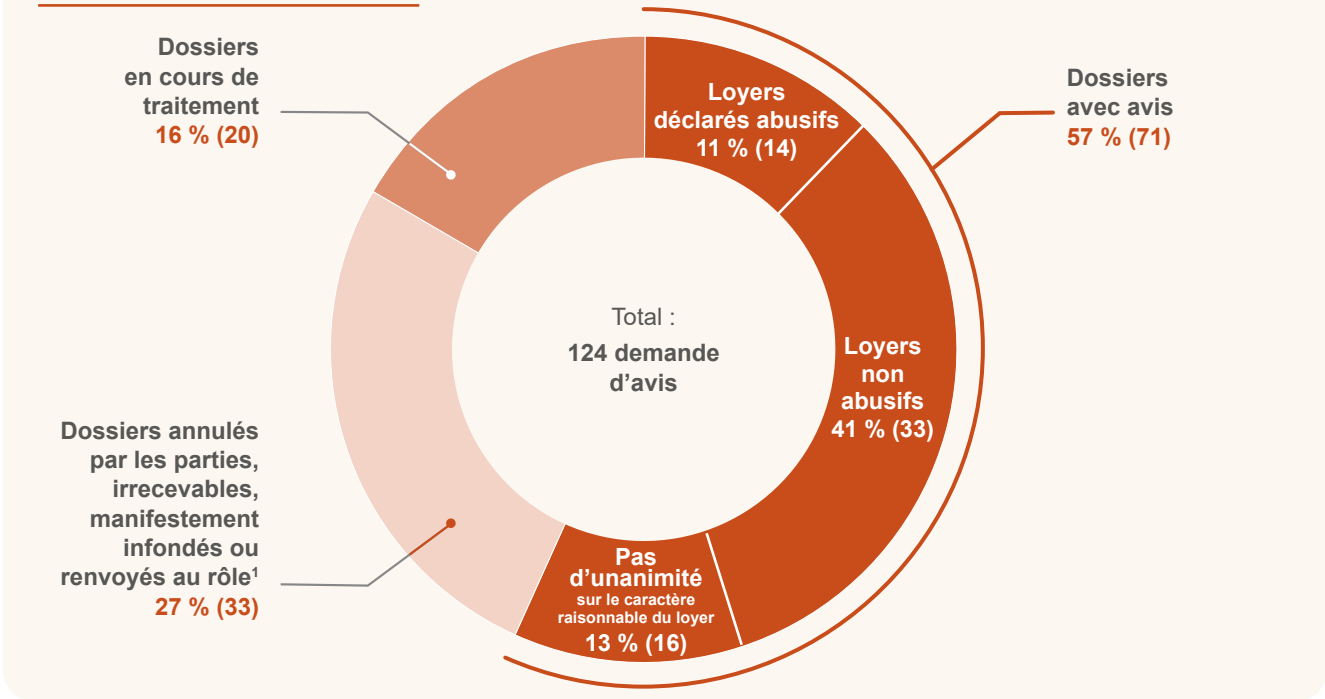
► **Décisions**

Sur les 124 demandes d'avis réceptionnées en 2025, la CPL a rendu 71 décisions. Pour 14 d'entre-elles, soit 11%, la Commission composée de représentants des locataires et des bailleurs a jugé que le loyer demandé était abusif. C'est un signal important pour les Bruxellois : les bailleurs ne peuvent pas demander un loyer arbitraire, non justifié au regard des caractéristiques du logement.

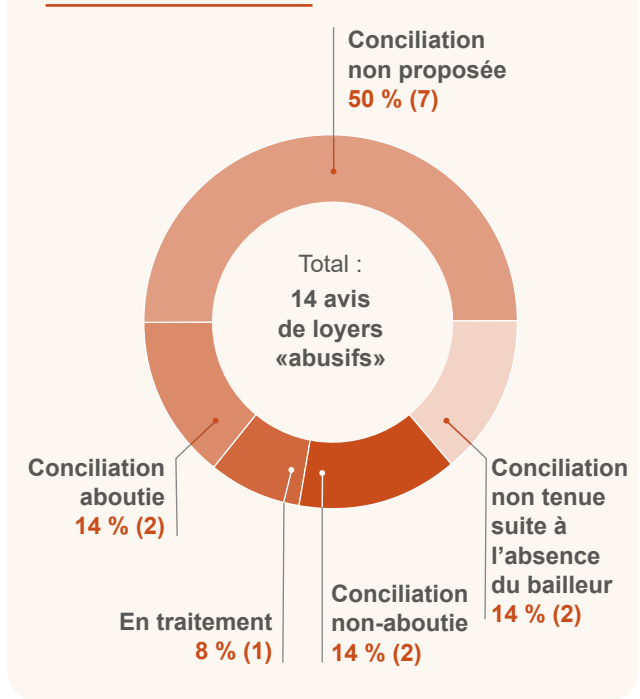
Sur l'ensemble des 71 dossiers ayant reçu une décision de la CPL, le loyer moyen réel de ces logements s'élevait à un montant de 1.697 EUR pour un loyer moyen de référence de 1.147 EUR. Ces dossiers présentaient ainsi une différence de 48 % entre le loyer de référence et le loyer réellement payé.

Lorsqu'un loyer est déclaré abusif par la CPL, celle-ci propose une conciliation entre le bailleur et le locataire relative au montant dudit loyer afin de permettre une renégociation de celui-ci. Sur les 14 dossiers déclarés abusifs, 7 conciliations ont été proposées et 2 conciliations ont abouti.

Statut des demandes d'avis reçues



Statut de la conciliation



1 Le dossier est mis "en attente" et replacé « au rôle » c'est-à-dire dans la liste des affaires inscrites mais non prêtes à être examinées. Il ne reçoit pas de décision et reste clos à ce stade, sauf si le demandeur fournit ensuite les éléments manquants.

C.2. A la loupe :

L'Ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs

► La Commission paritaire locative

L'Ordonnance du 28 octobre 2021 est le texte fondateur de la Commission paritaire locative (CPL) en Région bruxelloise. ([voir 1.6.3.C Appui organisationnel de la Commission Paritaire Locative \(CPL\)](#))

► Le loyer abusif

Depuis le 1er mai 2025, il est interdit à un bailleur en Région bruxelloise, de pratiquer un loyer abusif.

En effet, l'Ordonnance du 28 octobre 2021 insère dans le Code bruxellois du logement une présomption réfragable¹ de loyer abusif (art. 224) :

Un loyer est présumé abusif lorsqu'il :

- Dépasse de 20 % le loyer de référence issu de la grille indicative des loyers.
- Ou, même sans dépasser ce seuil, le logement présente des défauts de qualité substantiels et intrinsèques au bien ou à son environnement (humidité, problèmes structurels, défauts liés à l'environnement du bien, etc.).

Toutefois, le loyer qui dépasse de 20% le loyer de référence ne peut pas automatiquement être considéré comme abusif. Celui-ci est présumé abusif jusqu'à la démonstration du contraire, par la preuve de la présence d'éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement qui justifient un dépassement du loyer de référence (p.ex. : le bailleur peut démontrer que des éléments de confort substantiels justifient un loyer supérieur)

L'article 224/1 du Code bruxellois du logement permet au locataire qui s'acquitte d'un loyer abusif d'en demander la révision par le juge de paix.

L'avis de la Commission paritaire locative constitue dans ce cadre, l'un des moyens à disposition des citoyens pour établir le caractère abusif ou non du loyer qui les concerne.

Toutefois, les avis de la Commission sont non-contraignants. Dès lors, le bailleur qui pratique un loyer jugé abusif par la CPL n'est pas tenu, du seul fait de l'avis, de le réviser. En d'autres termes, l'avis de la CPL n'impose pas en soi au bailleur une révision du loyer. Il offre toutefois un droit au locataire qui doit, le cas échéant, saisir le juge de paix pour en assurer l'effectivité.

► Application de l'ordonnance

Bien que votée en 2021, les articles essentiels de l'ordonnance, à savoir les articles 8 à 13, n'étaient pas encore entrés en vigueur, faute d'arrêtés d'exécution.

Ces articles portaient notamment sur le fonctionnement de la CPL, la procédure de révision d'un loyer abusif, le droit pour un locataire de contester un loyer abusif devant le juge de paix.

► 2025 : Activation de l'ordonnance

L'Ordonnance du 10 avril 2025² a fixé l'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'Ordonnance de 2021 au 1er mai 2025.

Dès le 1er mai 2025, il est donc interdit de pratiquer un loyer abusif en Région bruxelloise.

Les locataires peuvent désormais saisir la CPL ou demander au juge de paix la révision d'un loyer jugé abusif.



¹ Cela signifie que la présomption de loyer abusif peut être renversée par la preuve du contraire fournie par le bailleur.

² Ordonnance du 10 avril 2025 fixant l'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs



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

D. Participation aux projets européens

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)

En 2025, Bruxelles Logement a organisé deux transnational meetings : à Vila Nova de Gaia (Portugal) et à Fuenlabrada (Espagne)



Pour en savoir plus, consultez le site web urbact.eu/networks/cities-4-co-housing

Mai 2025, Transnational meeting à Fuenlabrada (Espagne)

1.6.4 Réalisation et pilotage d'études et de recherches

A. Présentation

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 sont en cours ou ont été finalisées en 2025. En raison de l'absence de Gouvernement de plein exercice, aucune étude n'a pu être lancée en 2025.

B. Études 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.

L'étude n'a pas pu être finalisée dans le délai initialement prévu en raison de difficultés liées à l'obtention des données nécessaires à sa réalisation, détenues par le SPF Finances.

Afin de surmonter ces difficultés, Bruxelles Logement négocie et élabore, depuis octobre 2024, un protocole d'accord avec le SPF Finances. Actuellement en voie de finalisation, ce protocole devrait, dans le meilleur des cas, faciliter l'accès aux données indispensables à la bonne conduite de l'étude.

- **Finalisation** : Juin 2026.

▶ **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** : Juin 2026.

C. Études finalisées

▶ **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.

D. A la loupe

Référentiel commun du logement adapté et adaptable

L'année 2025 a marqué une étape importante pour la politique du logement inclusif à Bruxelles, avec la publication officielle du Référentiel commun du logement adapté et adaptable en Région de Bruxelles-Capitale. Celui-ci répond au manque d'harmonisation des standards d'accessibilité, source d'incertitudes pour les citoyens et les acteurs du secteur.

Élaboré dans le cadre du Plan Handistreaming, le référentiel est le résultat d'une collaboration entre associations expertes en accessibilité (AccessAndGo-ABP, Atingo, Plain-Pied) et acteurs publics du logement (dont la SLRB, Citydev et le Fonds du Logement). Il définit des critères uniformes pour trois types de logements : adapté, adaptable et conforme au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) (accessibilité des parties communes, sans garantie intérieure).

Ce cadre partagé vise à favoriser le maintien à domicile, anticiper l'évolution des besoins et réduire les adaptations futures coûteuses, renforçant ainsi l'égalité d'accès au logement dans la Région.

Dans ce contexte et afin de sensibiliser et d'informer les opérateurs de logements publics à la thématique du logement adapté et adaptable, Bruxelles Logement a organisé un « Midi du logement » en date du 10 décembre 2025 portant sur "Le référentiel du logement adapté et adaptable"



10 décembre 2025, « Midi du logement » portant sur "Le référentiel du logement adapté et adaptable"



Pour en savoir plus, consultez le [Référentiel commun du logement adapté et adaptable](#), sur le portail régional [be.brussels](#).

1.6.5 Contribution à l'élaboration et au suivi budgétaire¹

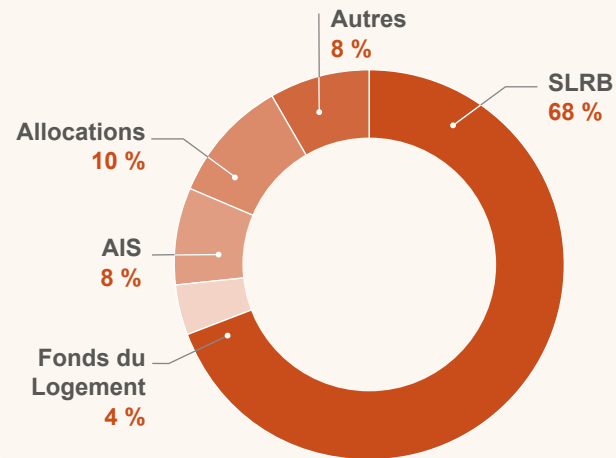
Bruxelles logement assiste la Secrétaire d'Etat chargée du logement dans l'élaboration du budget annuel, assure sa bonne exécution et gère toutes les opérations relatives à celui-ci, tout au long de l'année.

En termes de crédits de liquidation, le budget était le suivant :

	Budget (crédits de liquidation au 31 décembre 2025)	Exécution	Taux d'exécution
Budget	353.289.000 EUR	346.508.000 EUR	98 %
Prêts	247.499.000 EUR	47.498.000 EUR	19 %
Total	600.788.000 EUR	394.006.000 EUR	66 %

En 2025, Bruxelles Logement a liquidé 346.508.000 EUR dont la majeure partie (80%) a été consacrée à l'octroi de subventions.

Répartition du budget exécuté



- ▶ Les postes de dépenses les plus importants du budget exécuté sont les subventions à la SLRB, aux agences immobilières sociales (AIS) et au Fonds du Logement. Ces subventions s'élèvent à :
 - 237.075.000 EUR pour la SLRB (68 %) ;
 - 29.004.000 EUR pour les agences immobilières sociales (8 %) ;
 - 15.008.000 EUR pour le Fonds du Logement (4%) ;
- ▶ Le montant des dépenses en allocations de loyer s'élève à 36.288.000 EUR (10%).

- ▶ Les dépenses reprises sous la dénomination « autres » représentent 8 % du budget exécuté (29.113.000 EUR) et reprennent par exemple, les dépenses de fonctionnement et les frais d'études mais également d'autres catégories de subventions comme les subsides aux AIPL et aux communes et CPAS pour la socialisation des logements publics.

A l'ensemble de ces dépenses s'ajoutent également 47.498.000 EUR de prêts accordés à la SLRB, en 2025.

¹ Montants arrondis au millier d'EUR.

1.6.6 Appui au pilotage stratégique et au suivi des objectifs

L'Arrêté du 30 mai 2024 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale concernant le contrôle de gestion prévoit l'élaboration - en début de chaque législature - de notes d'orientation, par mission budgétaire, transposant les choix stratégiques de la déclaration gouvernementale et portant sur toute la durée de la législature¹.

En 2025, l'absence toujours prolongée d'un Gouvernement en Région de Bruxelles-Capitale n'a, une nouvelle fois, pas

permis d'élaborer la note d'orientation par cluster thématique², ni la lettre d'orientation pour l'année 2026.

Au niveau de l'administration, un travail collaboratif impliquant l'ensemble des niveaux de responsabilité a débuté en 2025 afin de définir les objectifs stratégiques et opérationnels de Bruxelles Logement pour 2026 ainsi que les actions et projets nécessaires à la réalisation de ceux-ci. Cette démarche permettra la mise en place d'un plan

opérationnel unique pour l'administration, définissant les rôles et responsabilités de chaque unité administrative dans la réalisation d'objectifs communs à l'institution.

Par ailleurs, un rapportage et un suivi régulier de l'état d'avancement des objectifs opérationnels 2024 mis en œuvre par Bruxelles Logement ont également été réalisés.

¹ La note d'orientation par Cluster thématique, 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 2024. 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 » n'a pu avoir lieu en 2024.

² Un cluster thématique est un regroupement d'entités par champs de domaine politique.

1.6.7 Rédaction de projet de réponses aux questions parlementaires

Les députés bruxellois ont la possibilité d'obtenir des précisions sur la politique menée par la Secrétaire d'Etat chargée du logement en lui 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 ;
- en séance plénière du Parlement, pour une question d'actualité.

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

En 2025, Bruxelles Logement a préparé des projets de réponses à 128 questions parlementaires (dont 64

questions écrites, 55 questions orales et 9 demandes d'explication).

En 2025, le 'Top 5' des thématiques les plus souvent abordées dans les questions parlementaires traitées, est le suivant :

1. **Les AIS** (questions portant sur les AIS en général et sur le dysfonctionnement de certaines AIS) ;
2. **Les discriminations au logement** en Région bruxelloise ;
3. **L'allocation de loyer** ;
4. **La grille indicative des loyers** en Région bruxelloise ;
5. **Les normes en matière d'installation de détecteurs de fumée** dans les logements bruxellois.



1.7

INFORMER LE PUBLIC ET LES ACTEURS DU LOGEMENT



1.7.1 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 d'une part, de se positionner comme une marque forte, 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.

1.7.2 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.

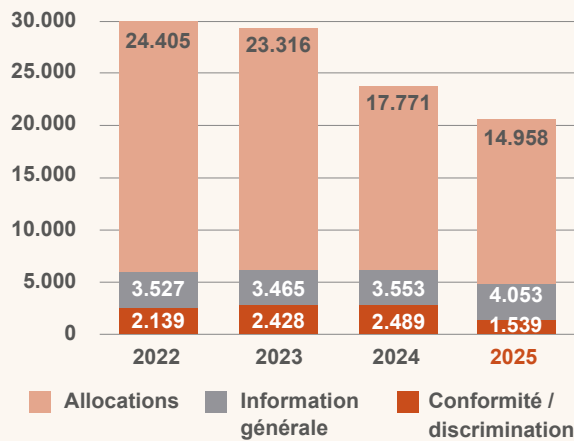
- Concernant plus spécifiquement les allocations aux particuliers, des permanences téléphoniques sont organisées tous les jours ouvrables de 9h à 12h.
- Concernant plus précisément la conformité des logements, des permanences téléphoniques sont organisées les lundi, mercredi et vendredi de 9h à 12h

Les collaborateurs de Bruxelles Logement ont répondu à un total de **20.550 appels téléphoniques** en 2025, contre 23.813 en 2024.

En 2025, les demandes d'information portaient sur les domaines suivants :

- Attribution des allocations et état d'avancement des dossiers : **14.958 appels**, soit 16 % de moins qu'en 2024 (17.771).
- Informations générales sur le logement en Région bruxelloise : **4.053 appels**, soit 14 % de plus qu'en 2024 (3.553).
- Plaintes relatives à des logements non conformes et à des discriminations dans l'accès au logement : **1.539 appels**, soit 38 % de moins qu'en 2024 (2.489).

Evolution du nombre d'appels traités



La diminution générale du nombre d'appels observée entre 2023 et 2024 se confirme en 2025. Toutefois, cette évolution masque une dynamique contrastée : les appels traités par les unités administratives opérationnelles diminuent, tandis que ceux pris en charge par le Centre d'Information sur le Logement (CIL) augmentent.

Cette situation s'explique principalement par les évolutions législatives intervenues en 2025 dans le domaine du bail d'habitation (loyers abusifs, enregistrement du bail, etc.). Ces thématiques ne disposant pas d'un choix spécifique dans l'arborescence téléphonique, les usagers sont redirigés vers le CIL, ce qui entraîne une hausse de son volume d'appels.

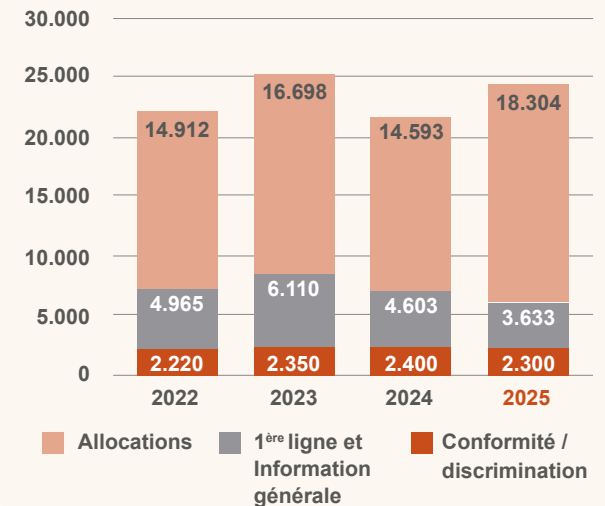
B. E-mail

En 2025, les collaborateurs de Bruxelles Logement ont répondu à un total de 24.237 e-mails, soit 12 % de plus qu'en 2024 (21.596 e-mails).

Les courriels portaient sur les domaines suivants :

- **Première ligne et informations générales¹ sur le logement en Région bruxelloise : 3.633 e-mails.** Cela représente 21 % de moins qu'en 2024 (4.603 e-mails). L'intégration du site web de Bruxelles Logement sur le portail régional fin 2024 a probablement contribué à la diminution en 2025 du nombre de questions posées par e-mails.
- **Demandes d'informations sur les allocations et sur l'avancement des dossiers : 18.304 e-mails,** soit 25 % de plus qu'en 2024 (14.593 e-mails).
- **Plaintes relatives à des logements non conformes et à des discriminations dans l'accès au logement : 2.300 e-mails²,** soit 4 % de moins qu'en 2024 (2.400 e-mails).

Evolution du nombre d'emails traités



¹ Première ligne : cil-wic@sprb.brussels - informations générales : logement@sprb.brussels

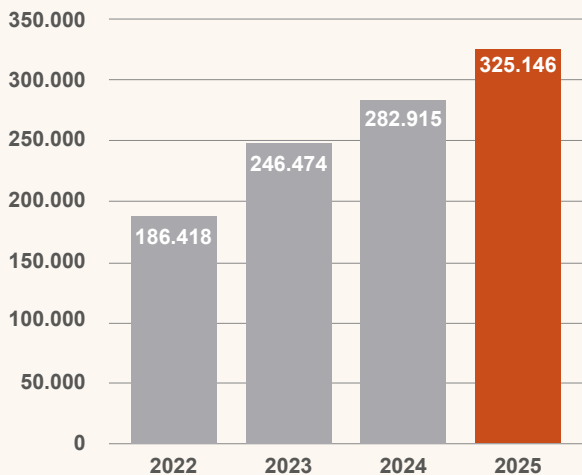
² Les e-mails portent principalement sur des demandes d'informations liées aux différentes plaintes ou aux attestations de contrôle, mais aussi sur des questions techniques ou juridiques, ainsi que sur le suivi de dossiers.

C. Le portail régional be.brussels (pages «Logement»)

Fin 2024, dans le cadre de la Stratégie web régionale, le site web de Bruxelles Logement - logement.brussels - a intégré le portail régional be.brussels.

En 2025, les pages « logement » du portail ont totalisé 325.146 visites, soit 15 % de plus qu'en 2024 (282.915 visites).

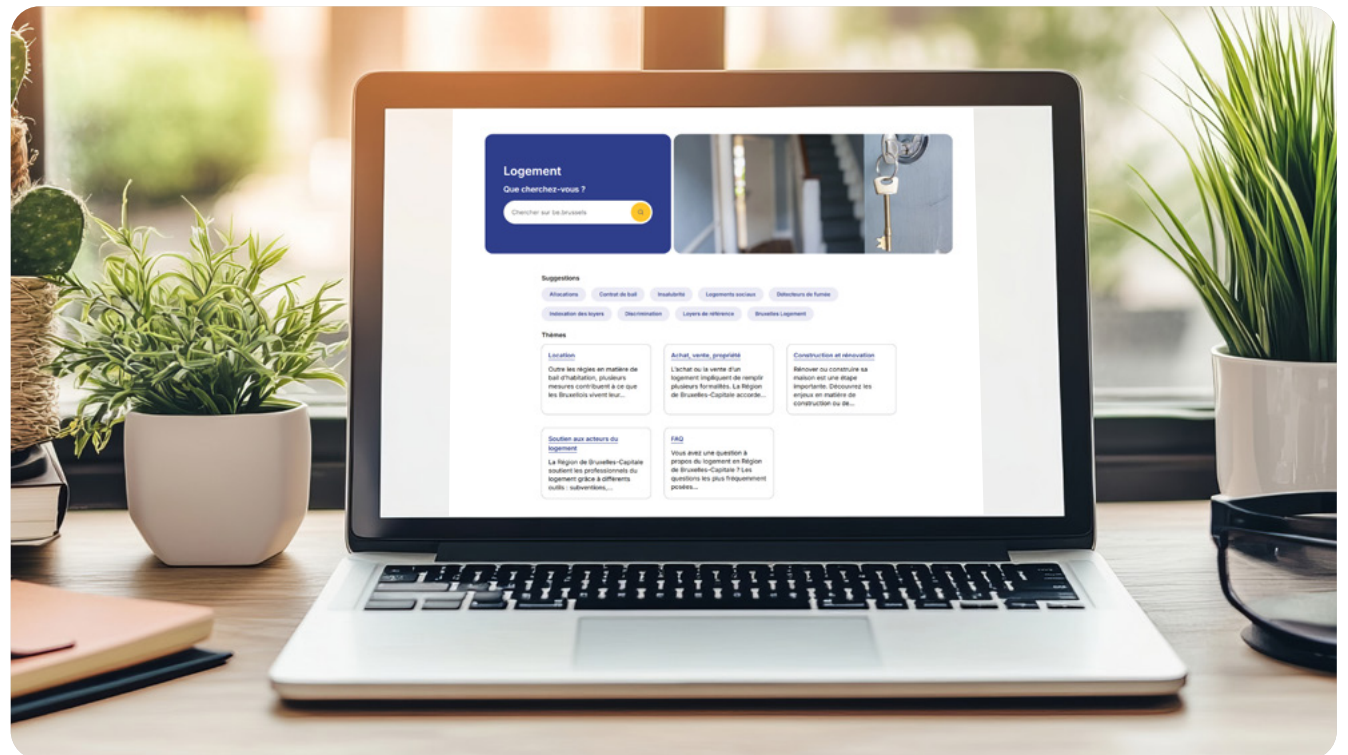
Evolution du nombre de visites par an sur le site web



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

En 2025, le top 10 des pages les plus visitées sont par nombre décroissant de consultation :

1. [Allocation loyer](#)
2. [Indexation des loyers avec facteur de correction](#)
3. [Logement sociaux](#)
4. [Indexation des loyers](#)
5. [Allocation de relogement](#)
6. [Contrat de bail \(modèles et annexe\)](#)
7. [Bruxelles Logement](#)
8. [Loyers de référence](#)
9. [Détecteurs de fumée](#)
10. [Enregistrement du bail d'habitation](#)



D. Le site web www.loyers.brussels

Le loyer de référence

La grille des loyers est un outil indicatif permettant de calculer un loyer de référence sur base des caractéristiques du logement et d'éléments de confort ou d'inconfort spécifiques.

Bien que ce loyer de référence ne soit pas contraignant sur le marché privé, il doit être obligatoirement mentionné dans les baux d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale, en sus du loyer réellement demandé.

Depuis le 1er mai 2025, le bailleur est légalement tenu de ne pas proposer un loyer présumé abusif¹. À défaut, le locataire peut solliciter une révision du loyer, avec la possibilité de saisir la Commission Paritaire Locative ([voir point 1.6.3 C.2](#)) pour avis non contraignant et/ou le juge de paix pour trancher.

Le site loyers.brussels constitue dans ce contexte un outil central d'information, comme en témoignent les statistiques de consultation présentées ci-dessous.

Le site loyers.brussels

L'objectif du site est d'offrir une vision claire des loyers de référence pour le grand public. Le locataire ou le bailleur peuvent ainsi estimer plus précisément le loyer demandé ou à demander, compte tenu des caractéristiques du bien.

Pour calculer le loyer de référence, il convient de répondre à quelques questions sur les caractéristiques et la localisation du logement. Le loyer de référence est ensuite généré automatiquement..

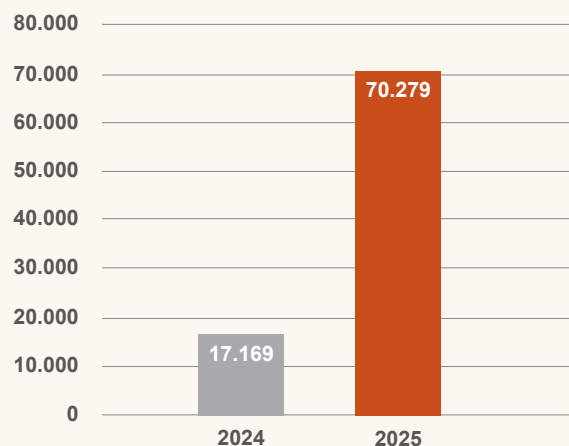
Fréquentation du site

En 2025, le site loyers.brussels a totalisé 70.279 visites, soit 309 % de plus qu'en 2024 (17.169 visites sur loyers.brussels en 2024).

Notons, en outre, que le nombre de visites du site augmente de manière significative en avril et en mai 2025 (respectivement 13.558 et 15.574 visites en comparaison aux 2.328 visites en mars 2025).

Ces périodes coïncident d'abord, avec la publication d'articles de presse relatifs aux changements législatifs prévus ([voir point 1.6.3 C.2](#)) et ensuite, à l'entrée en vigueur de ces changements. Par la suite, le nombre de visiteurs du site web diminue mais se maintient à un niveau deux à trois fois plus élevé qu'avant avril 2025.

Evolution du nombre de visites par an sur le site web loyers.brussels



E. Support multimédias et numériques

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 2025, la page comptait 5.400 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 4.000 en 2025.**



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 son « employer branding » en accordant une place centrale à ses collaborateurs. **En 2025, la page comptait 1.500 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. Les captations des formations organisées par Bruxelles Logement y figurent également.

¹ Le loyer est présumé abusif s'il dépasse de plus de 20 % le loyer de référence ou, même sans dépasser ce seuil, si le logement présente des défauts de qualité substantiels et intrinsèques au bien ou à son environnement

Supports multimédias

En 2025, Bruxelles Logement a poursuivi la production de contenus visuels destinés à renforcer la qualité et l'accessibilité de l'information diffusée au public.

Les formats vidéo et photo ont soutenu la communication institutionnelle, illustré les actions menées et favorisé une meilleure compréhension de matières techniques.

► Vidéos

Plusieurs contenus vidéo ont été réalisés au cours de l'année afin de présenter des services, d'expliquer des démarches administratives ou de documenter des initiatives sectorielles. Parmi ceux-ci figurent :

- [Un tutoriel consacré à l'enregistrement du bail d'habitation.](#)
- Des capsules présentant différentes cellules des unités administratives de Bruxelles Logement ([DIRL](#), [DALLI](#), [cellule juridique](#)).



En 2025, dans le cadre de l'employer branding, trois portraits vidéo ont été réalisés afin de mettre en lumière les services de Bruxelles Logement. Ces vidéos présentent le travail des cellules « Contrôle des logements inoccupés », « Logements de transit » et « Cellule Juridique de l'Inspection Régionale des logements ».

- La captation du [Forum « Logement & Inclusion » consacré aux expulsions.](#)
- [La mise à jour de la vidéo sur la maison participative des Griottes.](#)

Ces vidéos, diffusées via les canaux numériques de Bruxelles Logement, et ont contribué à mieux accompagner les citoyens et les partenaires.

► Photographies

Des reportages photographiques ont documenté plusieurs moments clés de l'année, notamment une conférence de presse liée à la campagne sur les détecteurs de fumée, le Forum « Logement & Inclusion », le Salon du Logement et un Midi du Logement.

Ces contenus visuels ont été utilisés pour alimenter les publications web, les réseaux sociaux et les communications externes, renforçant la visibilité et la lisibilité des actions de Bruxelles Logement.

F. Newsletters

En 2025, l'administration a diffusé **deux newsletters** destinées aux organisations bruxelloises actives dans le secteur du logement ainsi qu'aux citoyens Bruxellois intéressés par la politique du logement en région bruxelloise. Ces newsletters diffusent 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.

Neuf 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.



Logement adapté et adaptable : un référentiel commun désormais

G. Publications et supports éditoriaux

Afin d'informer les citoyens et les professionnels sur les nouvelles réglementations ainsi que sur les adaptations apportées aux réglementations existantes dans le domaine du logement, 2 publications ont été réalisées et diffusées en 2025 :

- **Mise en page du référentiel commun du logement adapté et adaptable.**

Élaboré en collaboration avec les acteurs régionaux du logement et les associations expertes en accessibilité, ce référentiel établit un cadre pour garantir l'accessibilité des logements en Région bruxelloise. Il définit des critères clairs pour trois catégories de logements (adapté, adaptable et conforme au RRU) et constitue une étape essentielle vers une Région plus inclusive, où chacun peut disposer d'un logement réellement adapté à ses besoins.

- **Brochure portant sur la nouvelle allocation d'accompagnement au relogement**

Cette publication a été réalisée suite à la réforme du dispositif de l'allocation d'accompagnement au relogement ; réforme entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026.

Afin de soutenir au mieux les ménages concernés par un relogement, cette brochure informe les Bruxelloises et Bruxellois sur les conditions d'accès à cette aide régionale ainsi que sur les démarches à accomplir pour en bénéficier.

Enfin, l'ensemble des brochures institutionnelles de Bruxelles Logement a fait l'objet d'un travail continu de mise à jour, permettant de garantir l'exactitude des informations diffusées et d'assurer une communication fiable, cohérente et conforme aux évolutions législatives et réglementaires.



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

H. 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.



I. Formations et Midis du logement

En 2025, Bruxelles Logement a continué ses activités de formation ainsi que les « Midis du logement ».

Formations

Une formation destinée aux professionnels du logement et portant sur la nouvelle allocation d'accompagnement au relogement a été organisée en décembre 2025.

Midis du logement

Les « Midis du logement » ont pour objectif de présenter des thèmes d'actualité relatifs au logement à un public professionnel.

Le « Midi » organisé en décembre 2025 portait sur le référentiel du logement adapté et adaptable, élaboré dans le cadre du plan handstreaming adopté en décembre 2022.

En sus des actions reprises ci-dessus, Bruxelles Logement a également organisé en novembre 2025, en collaboration avec Bruss'Help, le premier Forum Logement et Inclusion, consacré à la prévention des expulsions.



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



Midi du logement du 10 décembre 2025



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 créer les conditions nécessaires à la réalisation du droit fondamental à un logement décent pour tous.

La vision de Bruxelles Logement est de réaliser sa mission de manière efficiente et qualitative, afin d'obtenir des résultats visibles et une réelle valeur ajoutée pour les citoyens, les acteurs du logement et les décideurs politiques.

L'administration concrétise sa vision et sa mission en :

- offrant aux citoyens et aux acteurs du logement un service accessible et de qualité, adapté à leurs besoins ;
- développant des partenariats avec les acteurs du logement ;
- soutenant les décideurs politiques grâce à une expertise solide et des solutions innovantes appropriées ;
- étant une organisation attractive où les collaborateurs se développent professionnellement et contribuent activement à la réalisation de ses missions.

Dans ce cadre, Bruxelles Logement développe notamment, les actions suivantes:

- 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 ;
- Soutien des décisions du Gouvernement régional dans la mise en œuvre de sa politique du logement.



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.

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 fixée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Conjointement à cette mission d'encadrement de l'ensemble des unités administratives et en attendant le recrutement d'un Directeur affecté à la Direction Politique du Logement et Appui aux Acteurs, 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 lutte contre les faits de discrimination dans l'accès à un logement.

► 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.
- 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 traitement des demandes d'indemnités dans le cadre du moratoire hivernal.
- 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.
- Le conseil juridique sur les matières du Code du logement, principalement en matière de bail.

► 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.
- La maîtrise de l'organisation.
- 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).

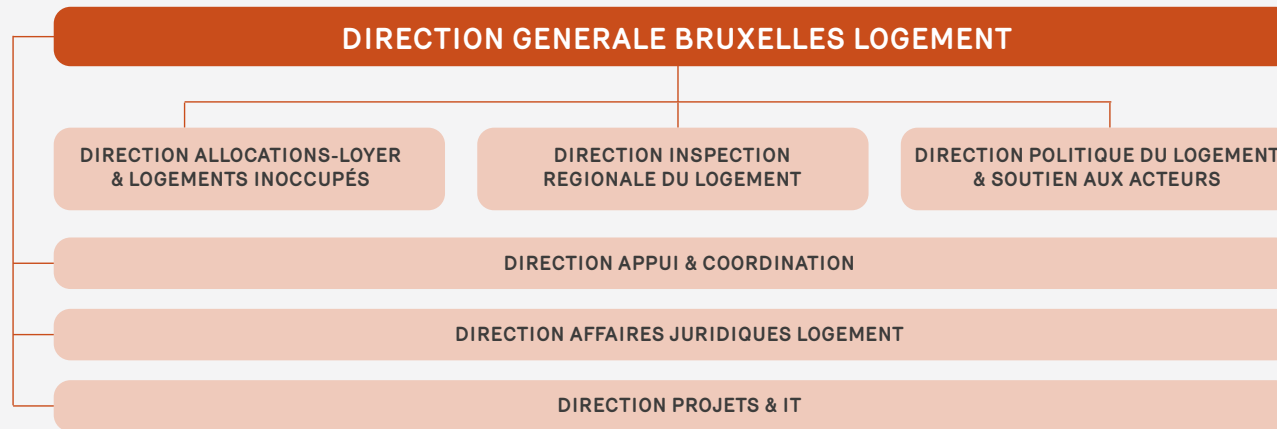
L'information générale des citoyens sur les dispositifs d'aides en matière de logement et l'orientation vers les services compétents pour les questions plus spécifiques, via des permanences téléphoniques.

► La direction Projets & IT (DPIT) soutient le Directeur général et les unités administratives de Bruxelles Logement. Elle veille à aligner les projets IT et organisationnels sur les objectifs stratégiques de l'institution et sur les priorités de politique publique. Elle assure :

- Un soutien transversal en matière de projets et de technologies de l'information, en cohérence avec les besoins des services.
- L'accompagnement des services dans l'identification de leurs besoins et dans la mise en œuvre et l'appropriation de solutions adaptées.
- L'analyse de l'opportunité, de la faisabilité et de l'efficacité des projets internes ou menés avec des partenaires, ainsi que la conception, le développement et la coordination des projets validés.
- Le conseil, l'analyse et la production de rapports relatifs au pilotage des projets, à la protection des données et aux technologies de l'information.
- L'identification, la promotion d'opportunités de mutualisation, de réutilisation et d'uniformisation des solutions et outils, dans une démarche transversale et prospective.

2.1.3 Organigramme et personnel

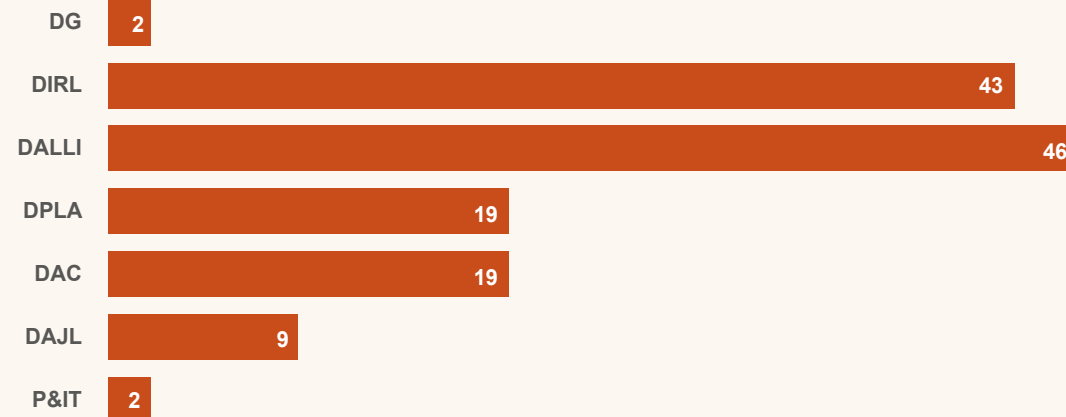
A. Organigramme



B. Plan de personnel au 31 décembre 2025

Bruxelles Logement comptait 140 agents¹ au 31 décembre 2025. Le plan de Personnel prévoyant 172 agents, celui-ci est donc réalisé à 81%.

Répartition des 140 agents par unité administrative



¹ Le nombre de 140 agents ne reprend pas un agent sous un contrat d'adaptation professionnelle en 2025. A contrario, ce chiffre reprend trois agents détachés.

Mise en page :

Centre d'Information sur le logement,
Bruxelles Logement
© Credits photos : Bruxelles Logement,
AdobeStock

© Bruxelles Logement

Tous droits réservés

De nombreuses autres informations sur
Bruxelles Logement à l'adresse :
www.logement.brussels

Rapport d'activité 2025
Bruxelles, Juin 2026



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