

LIVE DANS 5 MINUTES !

Se loger à Bruxelles. Pourquoi c'est la merde ?

Comprendre pour AGIR...

Avec IEB, RBDH, Toestand

DU LOGEMENT
HUISVESTING
POUR LES GENS
VOOR MENSEN
~~PAS POUR LE PROFIT~~
~~NIET VOOR WINST~~



28.03.2021
HOUSING ACTION DAY
BELGIUM

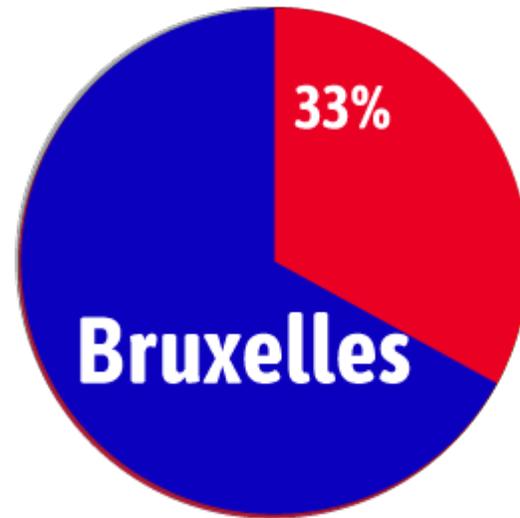
**Les causes de la crise du logement sont
le résultat d'une double tendance**

L'appauvrissement de la population

**L'augmentation du coût du
logement**

L'appauvrissement de la population

Taux de pauvreté

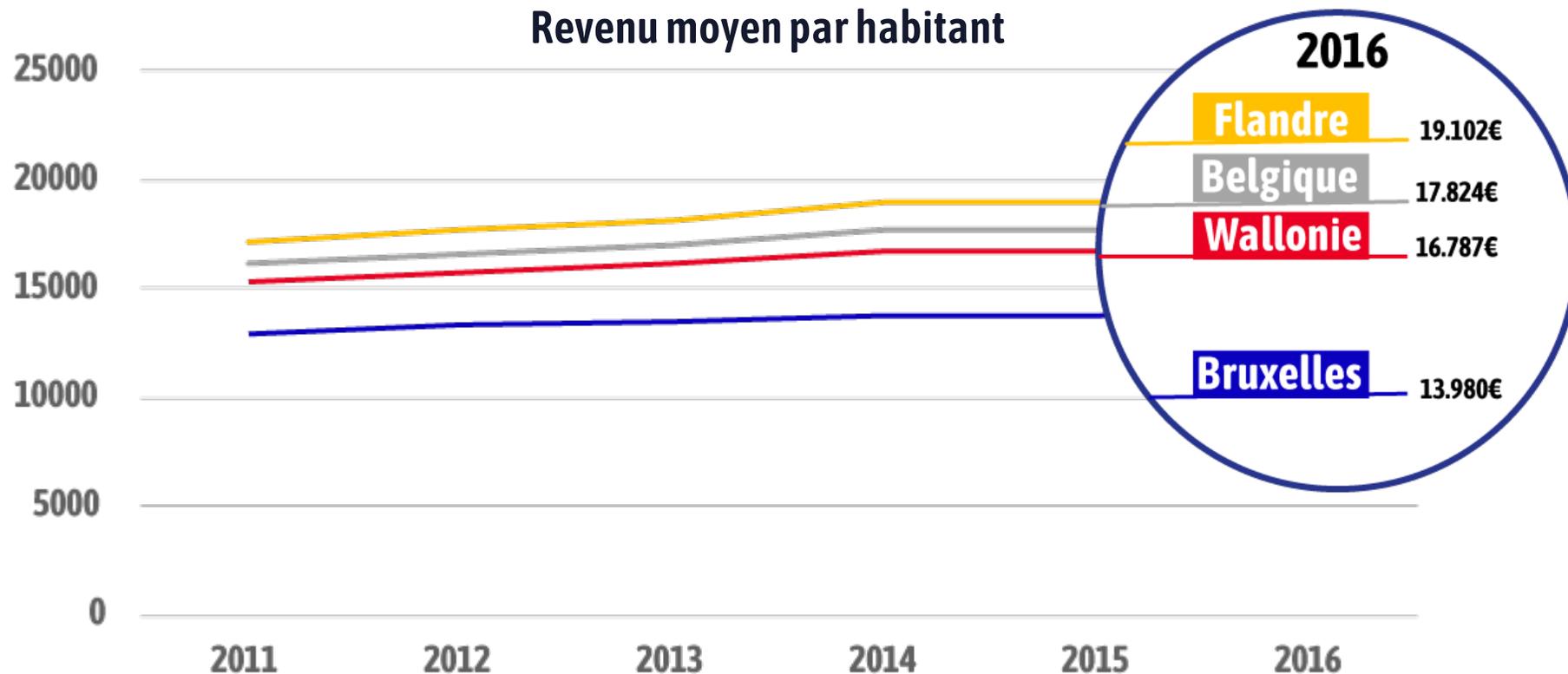


! Pauvres « cachés »! (2010):

- **Personnes sans abri : 72%**
- **Personnes en situation irrégulière : 96 %**

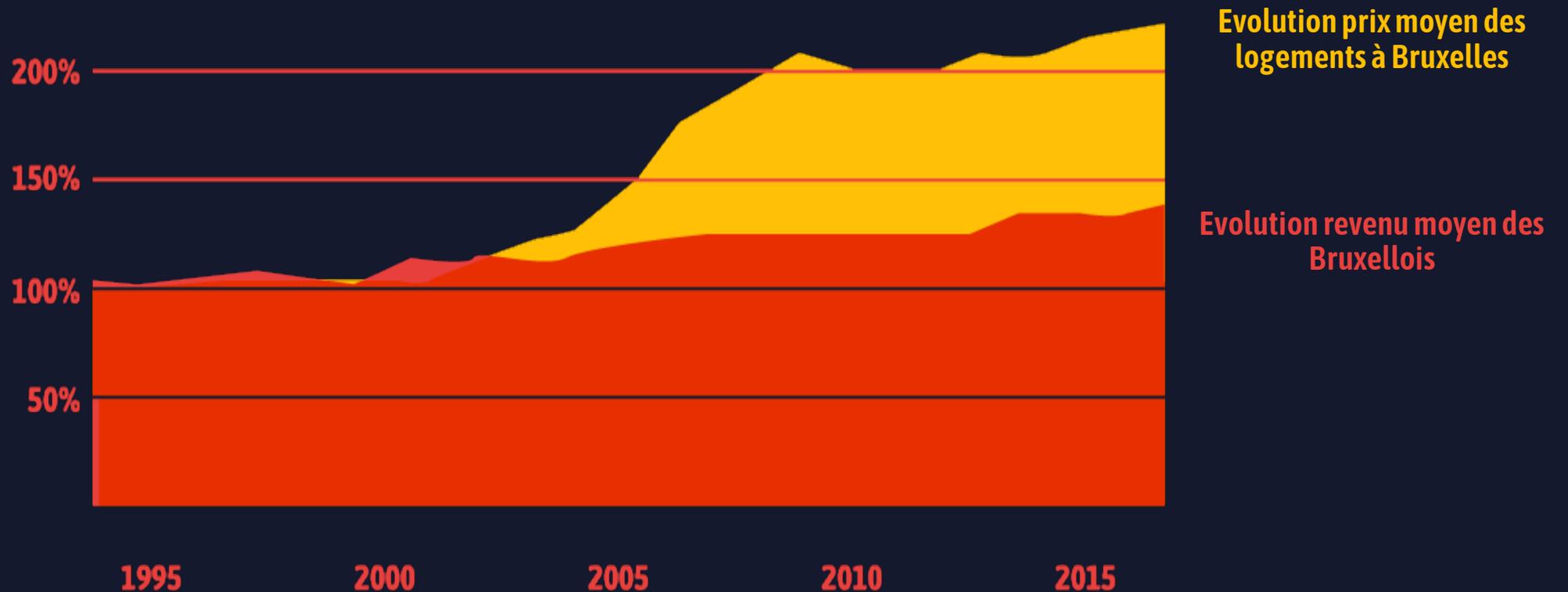
Source: Baromètre social (2018),
sur base de l'enquête EU-SILC 2017 (revenus de 2016)

Le revenu des Bruxellois



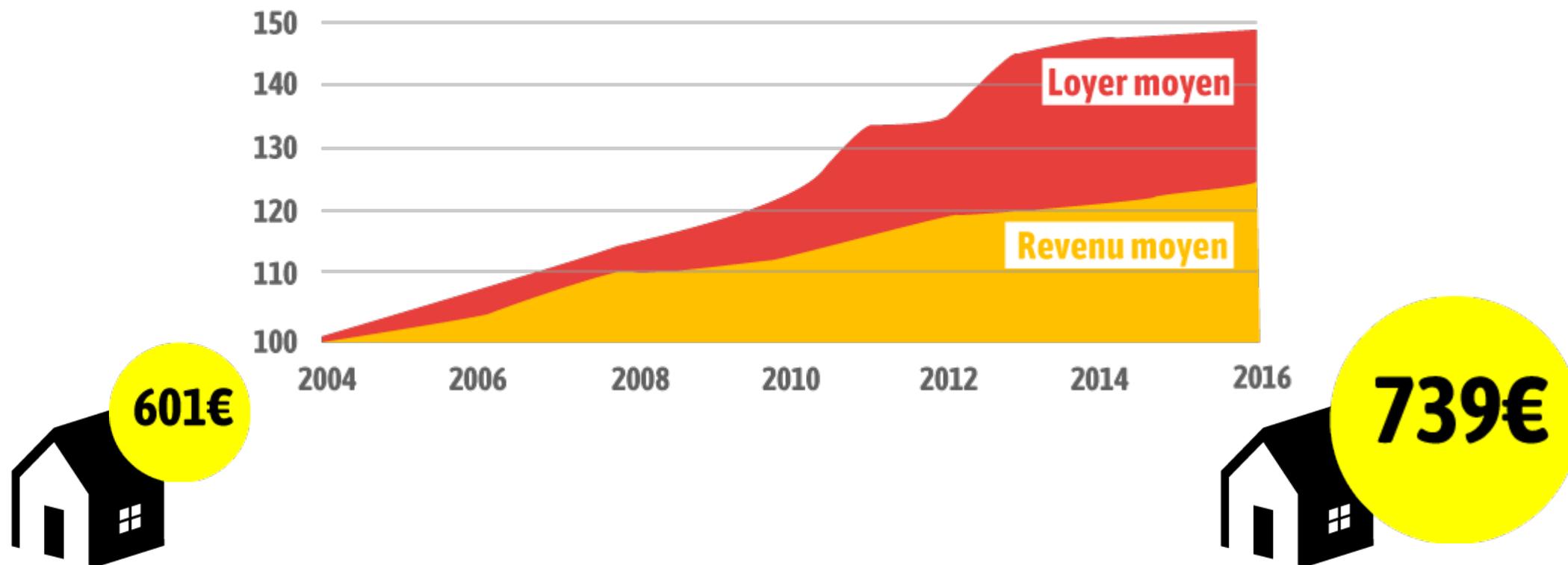
Source: Baromètre social (2018),
sur base de l'enquête EU-SILC 2017 (revenus de 2016)

Le marché acquisitif privé



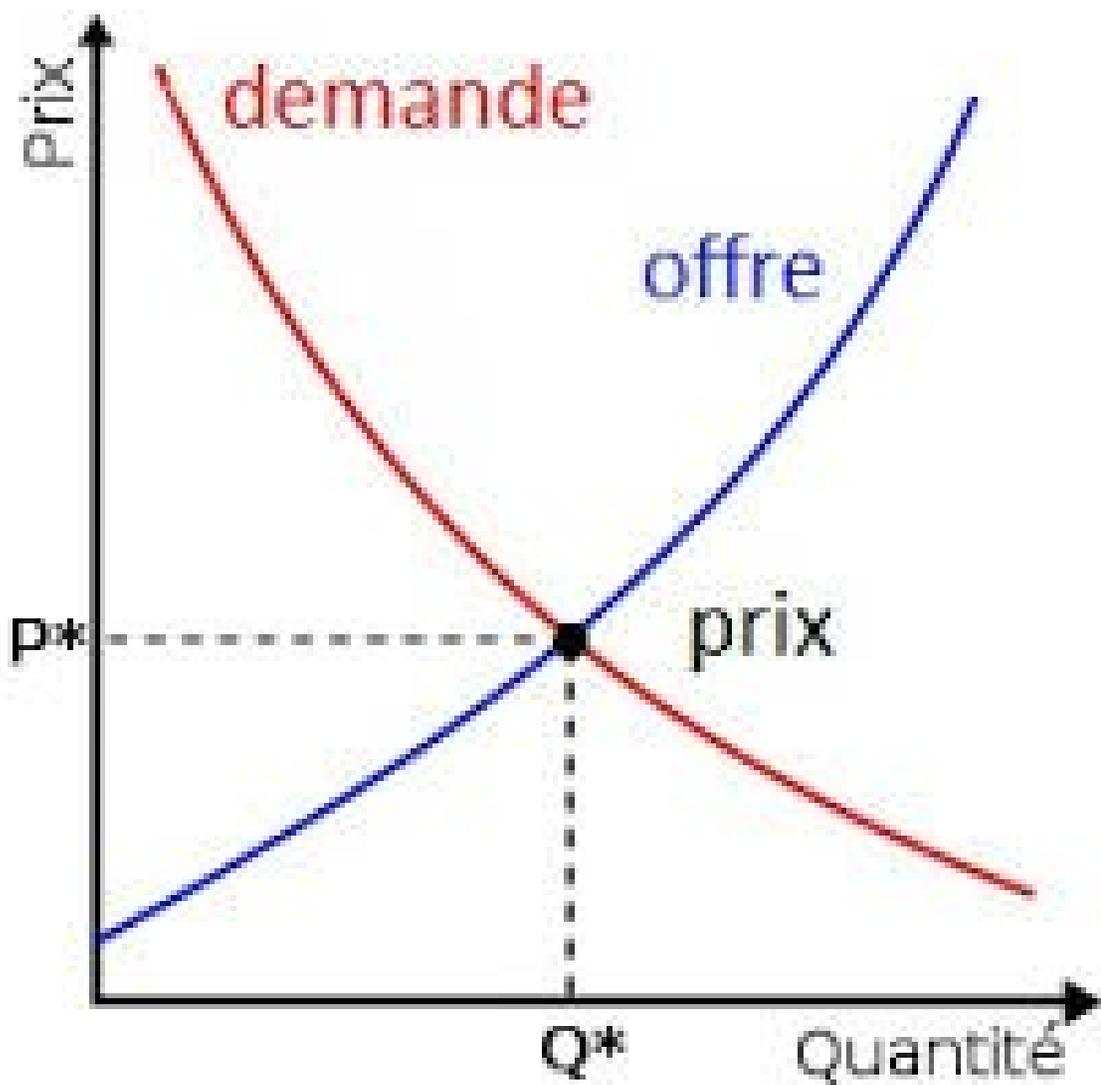
Source : Alice Romainville - 2018

L'augmentation des loyers



Source : Observatoires des loyers 2016

**Pourquoi le coût du logement
augmente?**



**On ne produit pas assez de
logements ?**

FAUX !

Demande :

On estime les besoins à
1280 logements par an
(d'ici 2030)

Offre :

On produit actuellement
en moyenne
3500-3800 logements par an



CANAL WHARF

[CONCEPT](#)

[LOCATION](#)

[APARTMENTS](#)

[INVESTMENT](#)

[CONTACT](#)



CANAL WHARF: INVEST IN THE FUTURE OF THE CANAL DISTRICT

Canal Wharf has a fantastic location. Central in the up-and-coming neighbourhood of the Canal District, it is the unifying element between Tour & Taxis, and the city-center of Brussels. Within walking distance you find Rue Dansaert's fashionable boutiques and the restaurants of the Quartier Sainte-Catherine. Your neighbour will be the future Citroën Museum of Modern Art.

Comment expliquer la hausse des prix ?

Offre

Hausse prix des terrains

**Pratiques spéculatives:
rétention de terrains
constructibles etc.**

**Hausse prix de la
construction**

**Le type de logements
produit (inadapté aux
besoins):**

**-> peu de logements
modestes, trop de
logements de standing
-> peu de grand logements,
beaucoup de petits
logements**

Comment expliquer la hausse des prix ?

Demande

Taille de la demande :
Augmentation démographique*

Structure de la demande:
En général : population à pouvoir
d'achat bas (logements
modestes), familles (grands
logements)
Mais aussi : de nouveaux
arrivants à pouvoir d'achat élevé

l'immobilier est devenu une
valeur refuge pour les
investisseurs

! Tout ce qui rend la demande
plus solvable a un effet
inflatoire :

- Politiques publiques de soutien à la propriété
- l'accroissement de la capacité d'emprunt hypothécaire (taux d'intérêts bas, rallongement durées d'emprunt)

Comment expliquer la hausse des prix

Le marché locatif
est directement
affecté par les
hausse du marché
acquisitif

+

Trop peu de régulation
(contrôle qualité / prix)

Mobilité résidentielle et
baux de courte durée

touristification

Augmentation des marges
de profit des bailleurs ?

NB: 61% des Bruxellois.es sont locataires (en 2011)

A cityscape with a prominent domed building, overlaid with a red tint and text.

Crise du logement

abordable

**Face à cette crise, la
demande s'adapte**



Face à cette crise, la demande s'adapte

Part de plus en plus importante du budget consacrée au logement

Des familles élargies se maintiennent dans un même logement

Le nombre de colocations augmente

Les ménages sont contraints d'occuper des logements

**Plus petits
(Surpopulation,
Subdivisions excessives)**

Moins confortables

Insalubres

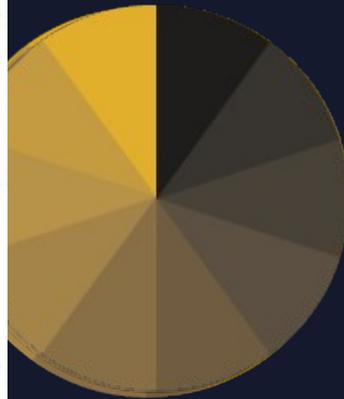
Part théorique du marché locatif accessible

Les Bruxellois

Logements accessibles

Tableau 38 – Part théorique du marché locatif accessible à chaque décile de revenus (2018)

DÉCILES DE REVENUS	Revenu mensuel maximum	Part théorique du marché locatif accessible	
		Si le loyer ne peut dépasser 25% du budget	Si le loyer ne peut dépasser 30% du budget
2	870 €	0 %	1 %
3	1145 €	1 %	3 %
4	1322 €	3 %	6 %
5	1589 €	6 %	13 %
6	1932 €	14 %	28 %
7	2387 €	29 %	47 %
8	3075 €	65 %	84 %
9	4473 €	92 %	96 %



0%
logements
accessibles

Si le loyer ne peut
dépasser 30 % du budget

La discrimination

LES VICTIMES



Les personnes
d'origine
étrangère



Des agents immobiliers
discriminent
les minorités ethniques



Les allocataires
sociaux



Des agents immobiliers
discriminent
les allocataires sociaux

La pénurie de logements
modestes renforce la
discrimination

Les bailleurs sont
toujours plus exigeants et
sélectifs

Loyers abusifs

Années	Conditions de confort = mauvaises		Conditions de confort = moyennes	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
2015	643	620	623	600
2016	632	/ (indisponible)	619	/ (indisponible)
2017	641	620	617	600

Source: « La grille indicative de référence des loyers à Bruxelles testée par le RBDH » (mai 2019),
d'après les Observatoires des loyers 2015-2016-2017

Les acteurs

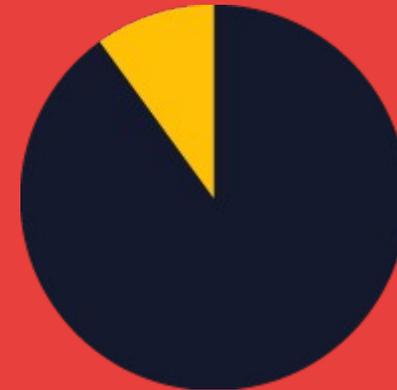


Qui produit du logement ?

Production publique

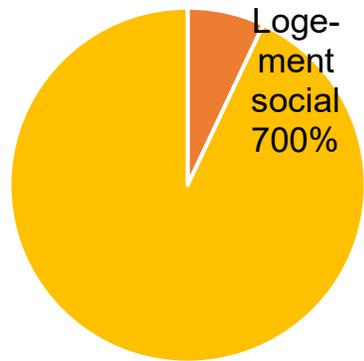
10 %

Production privée

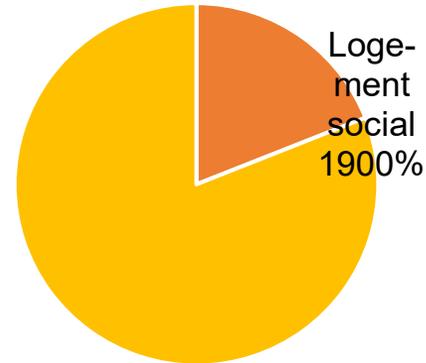


90 %

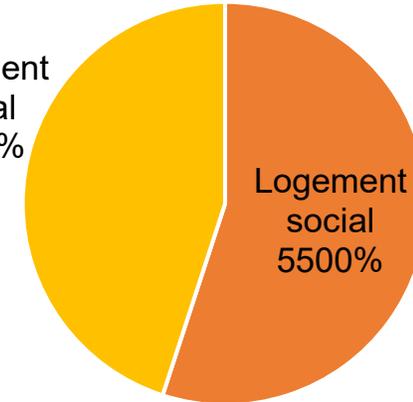
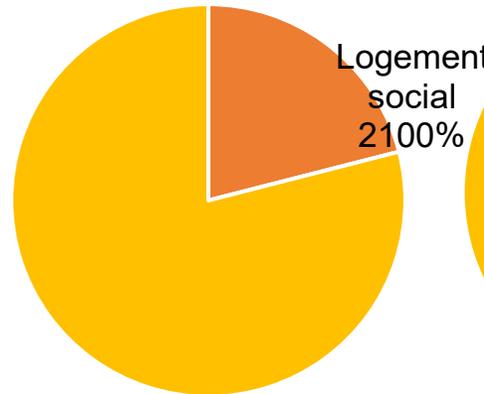
Proportion de logements sociaux* dans grandes villes européennes



Source: Perspective (2019)



Source: Housing Europe (2019)



Si sur environ 3500 logements produits / an, seulement 110 sont sociaux -> taux annuel = 3%

-> Au rythme de production actuel, le taux de logements sociaux va baisser à Bruxelles!

A cityscape with a prominent domed building, overlaid with a red gradient and text.

Les acteurs

Le marché privé

Agences immobilières



Propriétaires



Constructeurs



Promoteurs immobiliers

Investisseurs

De nouveaux acteurs...



Booking

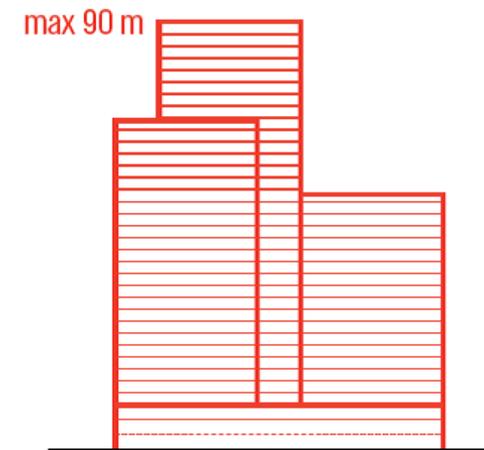




ATENOR
ACTING FOR CITIES







**Bouwprofiel maximaal 90 m
+ 2 afzonderlijke gebouwen met andere profielen**



Sources: Perspective, BRAL

Vidéos



The place to be...



Vidéo

19
20
sept



Realty
Belgium's
Real Estate
Summit

**WE
ARE
REAL
ESTATE** ■

22-23 MAY 2019

SHAPING THE FUTURE OF REAL ESTATE

2 DAY CONFERENCE ■ LEARNING ■ INVESTING ■ NETWORKING ■ ENDLESSVISION

A cityscape with a prominent domed building, overlaid with a red tint and text.

Les acteurs

L'action publique

Le logement... une matière régionale?

Les différents niveaux de pouvoirs

International, UE

fédéral (Belgique)

régional (RBC)

communal

Évolution des politiques publiques

Accent sur l'accès à la propriété

Priorité à la « classe moyenne »

Faible régulation du marché privé

Les 6 opérateurs publics



La SRLB et les SISP



Le Fonds du logement

Les logements des
communes et des CPAS

Les Agences Immobilières
Sociales



Citydev



Community Land Trust

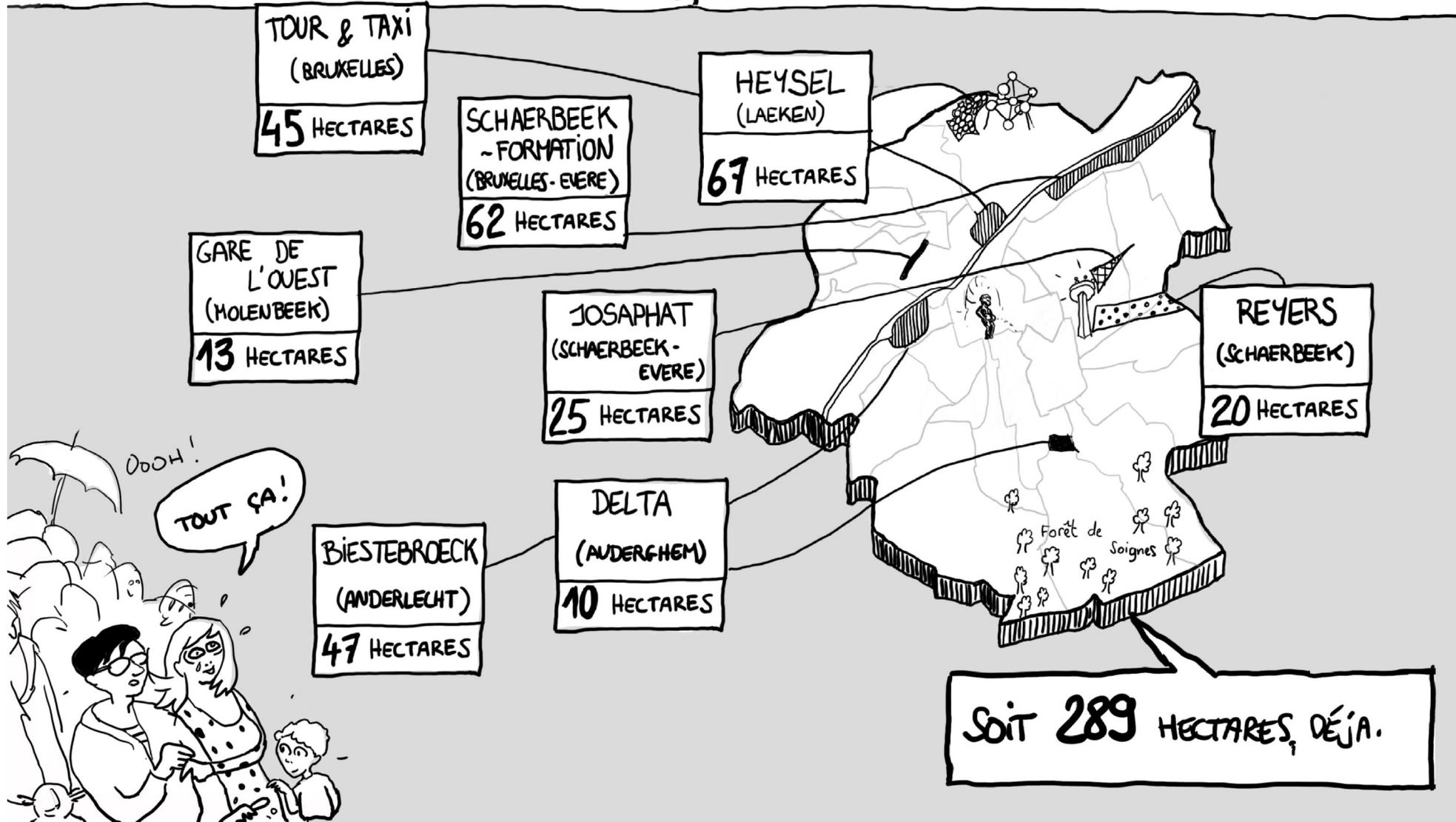
PANIQUE AU



LOGEMENT SOCIAL

L'AIR DE RIEN, Y EN A PAS MAL, DES **TERRAINS** À BRUXELLES.
DES **GRANDS** ET DES **PETITS**.

COMMENÇONS PAR LES **GRANDS**, ET ATTARDONS-NOUS SUR CEUX-CI:



MAIS TOUTES LES IDÉES NE SE VALENT PAS.
À BRUXELLES, ON A PAR EXEMPLE DÉJÀ TROP DE :

BUREAUX



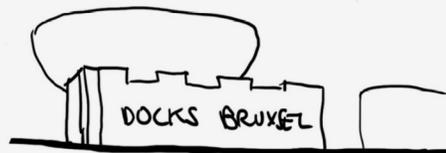
LE PROJET
'VICTOR', GARE DU
MIDI, DEURAIT
BIENTÔT VOIR
LE JOUR, MALGRÉ
LE MILLION DE
MÈTRES CARRÉS DE
BUREAUX VIDES À
BRUXELLES

LOGEMENTS CHERS



TOUR 'UPSITE'
CONSTRUITE EN
2014 SUR LE
CANAL, ELLE
NE SERAIT
TOUJOURS PAS
REPLIE À CE JOUR?

CENTRES COMMERCIAUX



EUH. VOUS CONNAISSEZ NON?
ALORS QUE L'OFFRE EST
DÉJÀ LARGEMENT SUFFISANTE,
PLUSIEURS CENTRES COMMERCIAUX
SONT ENCORE EN
PROJET À BRUXELLES

ET TROP
D'OFFRE TUE
L'OFFRE



... ET PAS ASSEZ DE :

ESPACES VERTS



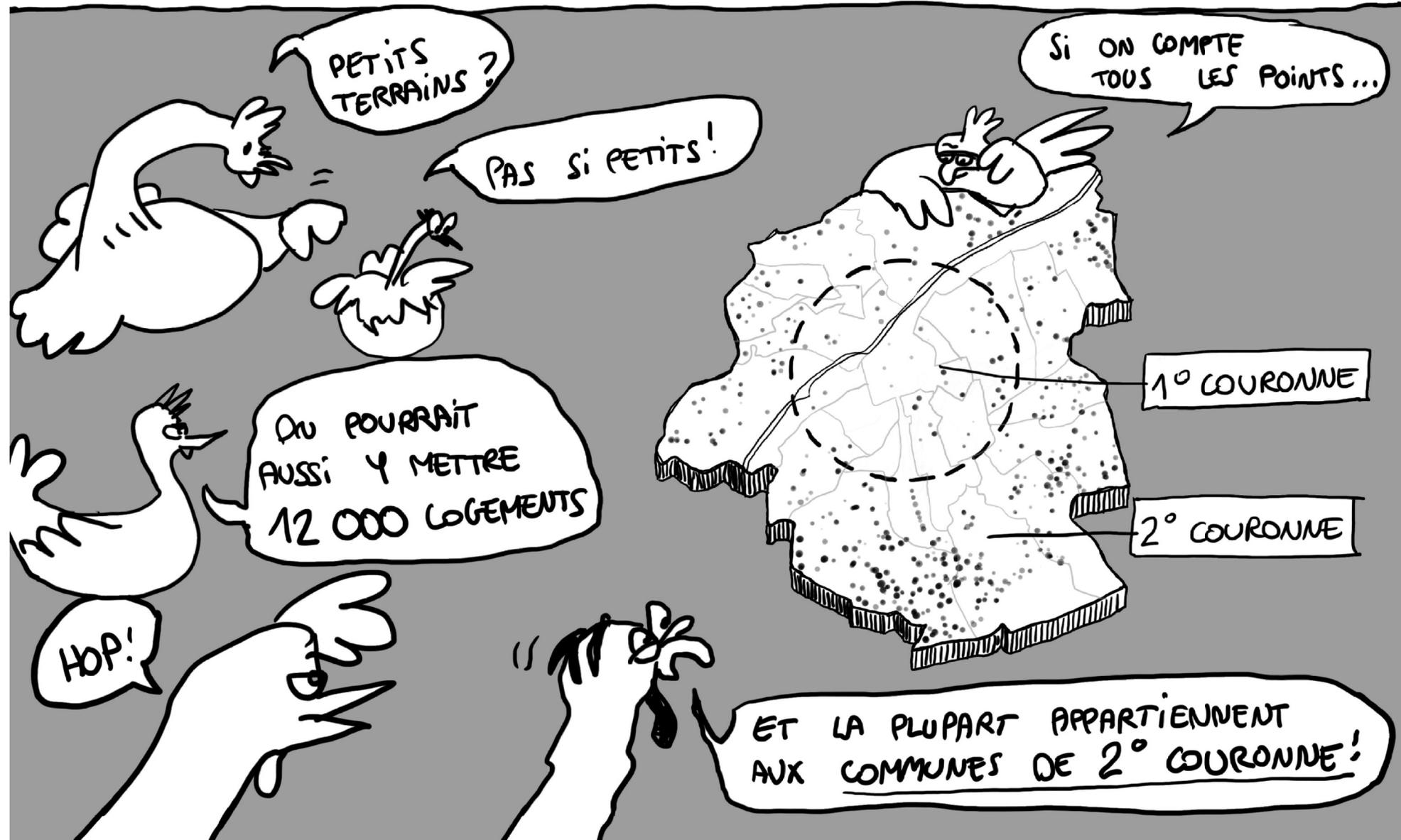
ÉCOLES



LOGEMENTS
ABORDABLES



CONCERNANT LES PETITS TERRAINS, ON COMPTAIT EN 2007
122 HECTARES, TOUS AFFECTABLES AU LOGEMENT.



FORT BIEN. ET QUE DISENT DONC CES COMMUNES DE SECONDE COURONNE ?



«Nous avons besoin du privé pour résoudre la crise du logement»

Nawal Ben Hamou lance un vaste appel au secteur privé pour acquérir des logements sur plan ou déjà existants.

PAULINE DEGLUME

Propulsée secrétaire d'État par Laurette Onkelinx juste avant son retrait de la scène politique, Nawal Ben Hamou a hérité d'un très gros morceau avec la compétence sur le logement. Le nouveau visage du PS au sein du gouvernement bruxellois a pris son temps pour répondre à notre sollicitation d'interview, préférant d'abord faire la tournée des (nombreux) acteurs privés et publics du secteur: Citydev, SLRB, SISP, AIS, Fonds du logement, CLTB, communes, CPAS, régies communales... De quoi tenir aujourd'hui un discours bien rodé, sur les constats tout d'abord.

«En dix ans, la population bruxelloise a augmenté de 15%. Avec une accentuation de la paupérisation: près d'un tiers des Bruxellois vit sous le seuil de pauvreté, un cinquième perçoit une allocation d'aide sociale. Or, les loyers ont augmenté de 15% en moyenne en dix ans et les banques n'octroient plus de prêts dépassant 90% de la valeur du bien. Tout cela fait que nous faisons face aujourd'hui à une crise du logement avec près de 46.000 personnes sur liste d'attente pour un logement social», déclame-t-elle.

Premier volet de l'accord de gouvernement, le logement est l'une des priorités de la majorité PS-Ecolo-DéFI-Groen-Open Vld-one.brussels. Ce qui s'est traduit dans les chiffres avec 15% de budget supplémentaire, soit 502 millions d'euros au total consacrés à la politique du logement. Mais c'est surtout un changement de stra-



Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État en charge du logement et nouveau visage du PS au sein du gouvernement bruxellois. © SASKIA VANDERSTICHELE

«Nous faisons face aujourd'hui à une crise du logement»

biens sur commande. Sur base d'un cahier des charges élaboré en fonction des besoins par quartier. «L'intérêt pour le secteur privé? Tous ceux

SLRB, ce qui n'est pas toujours fait en temps et en heures», répond Nawal Ben Hamou qui ajoute que l'enveloppe rénovation sociale-climat (50

LOGEMENT
REFORMER L'ALLOCATION-LOYER

Est-ce que la meilleure façon de réaliser son droit au logement est de devenir propriétaire ?

- À un niveau individuel oui, à un niveau collectif ... non
- Pourquoi ?
- Double fonction du logement
- Un choix politique depuis le 19^e siècle en Belgique « le belge a une brique dans le ventre » : garder population loin des villes, faire adhérer à l'économie de marché, avantages de certains

	Logement social	Propriété privée
Accès	Selon les besoins	Selon les moyens
Stabilité	Peut-être gérée par « quartier »	Immobilisation
Discrimination	En théorie non	Difficile à contrôler
Démocratie	Gestion collective de l'argent	Gestion privée => Transfert
	Rapporte de l'argent à terme (si bien géré)	

La propriété privée est une réponse individuelle à des questions collectives

1) Accès au logement

2) Constitution d'une épargne ... et mise en question de la pension comme moyen de subsistance

3) Amène à des intérêts contraire aux plus démunis :

- Augmentation des valeurs foncières
- Spéculation et vides
- Héritage

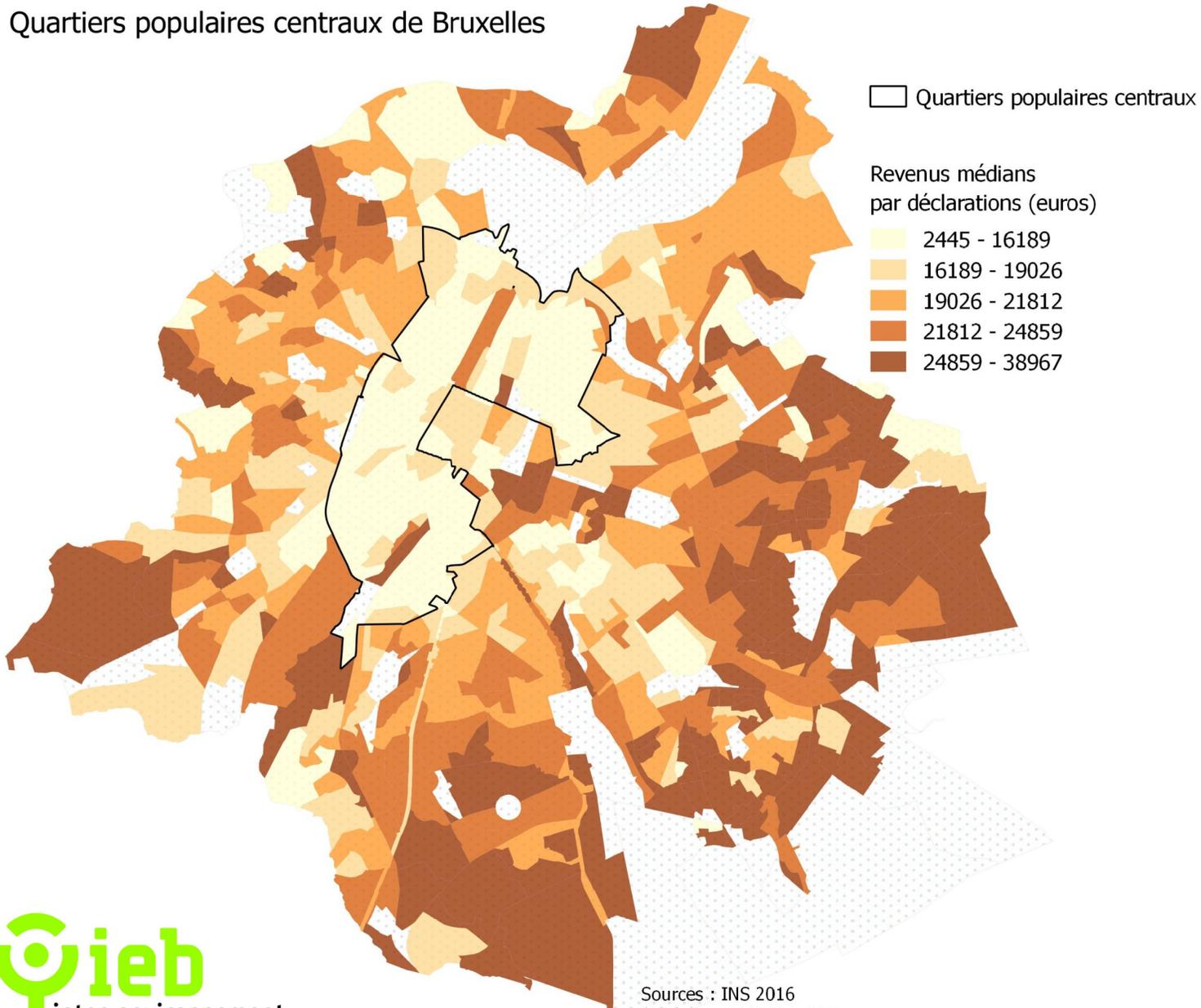
Pour autant ...

- Notion de « Sécurité ontologique » : on a tous et toutes besoin de se sentir en sécurité
- => Le logement comme un droit ...

Transformation dans la ville et accès au logement

- Qu'est-ce qui se passe ?
- Augmentation des prix
- Intérêt des investisseurs, lien avec la crise financière
- Effet sur les prix du logement

Quartiers populaires centraux de Bruxelles

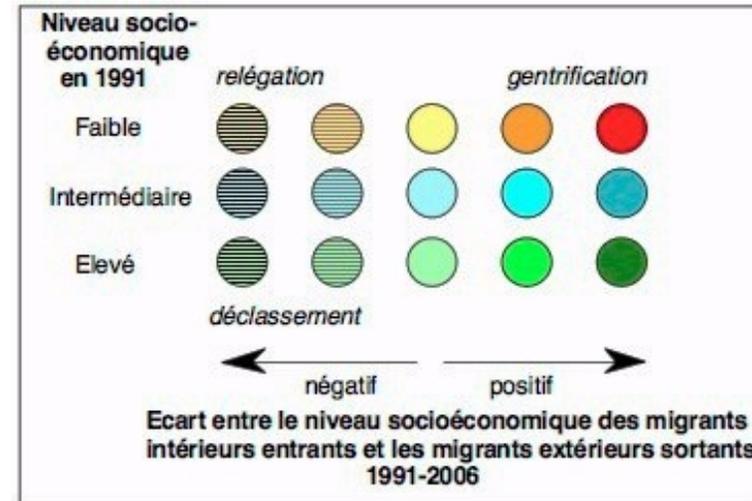
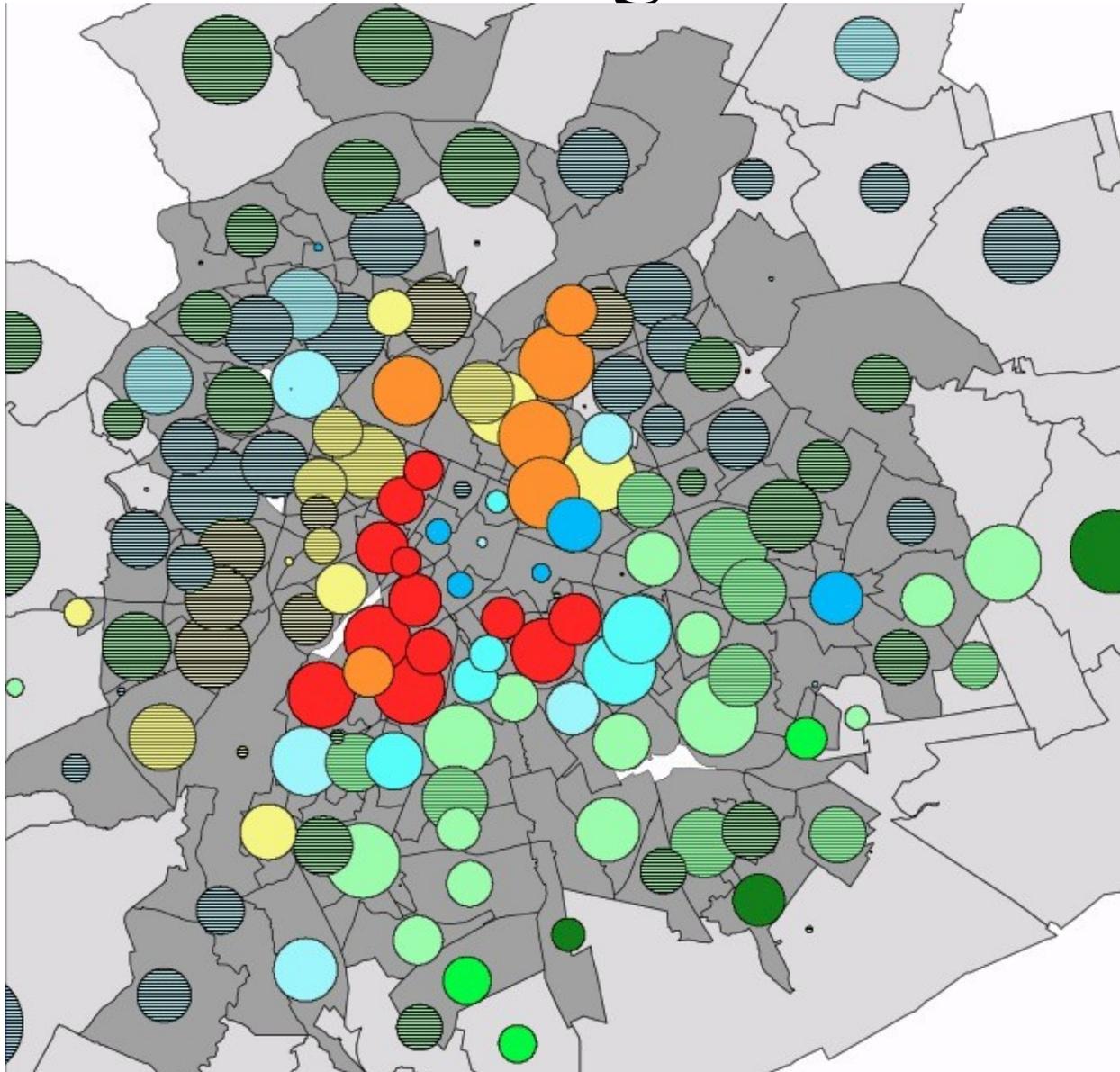


La géographie sociale de Bruxelles :

- Un centre ville et un canal pauvre.
- Héritage industriel
- Une « fracture » ancienne
- L'exode urbain
- Des vagues d'immigration successives.
- Ségrégation ?

La gentrification à Bruxelles

Migrations intra-Bruxelloises



Quartiers denses de type central

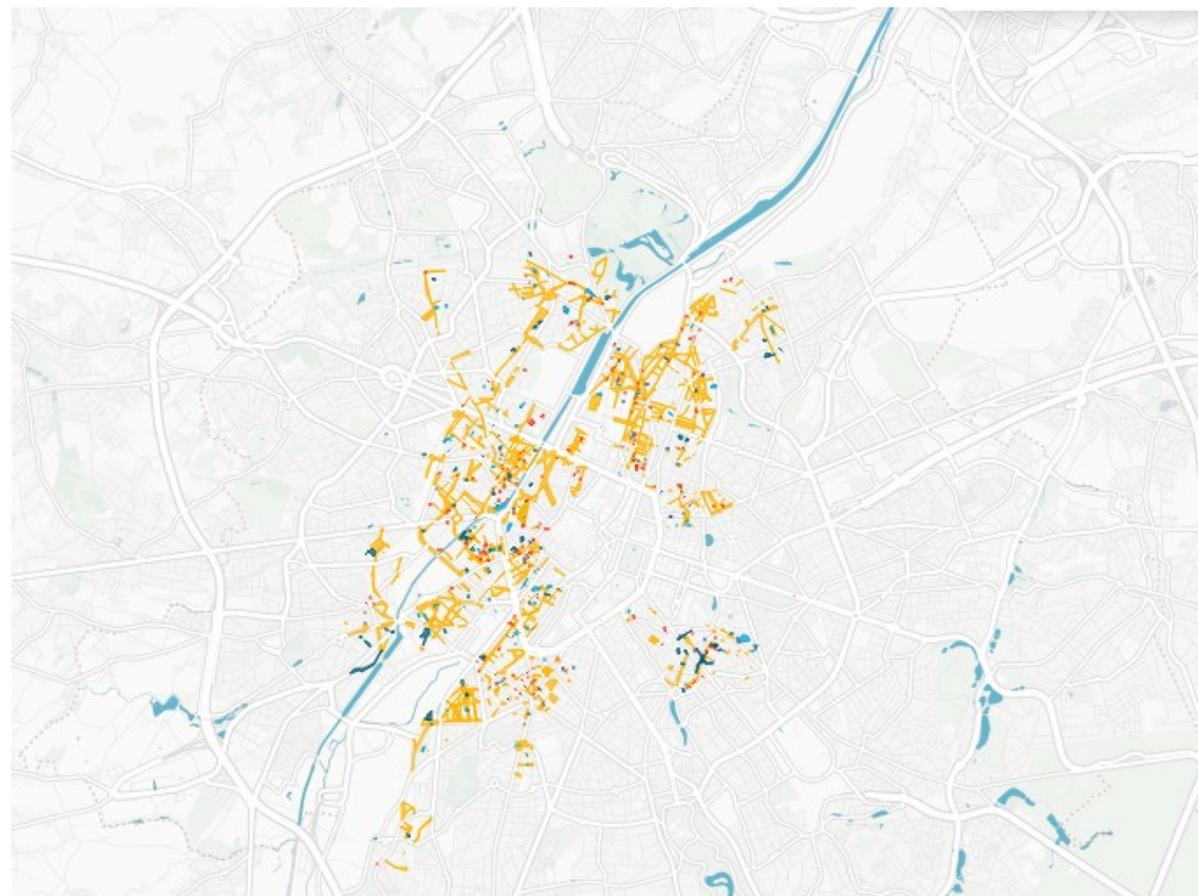
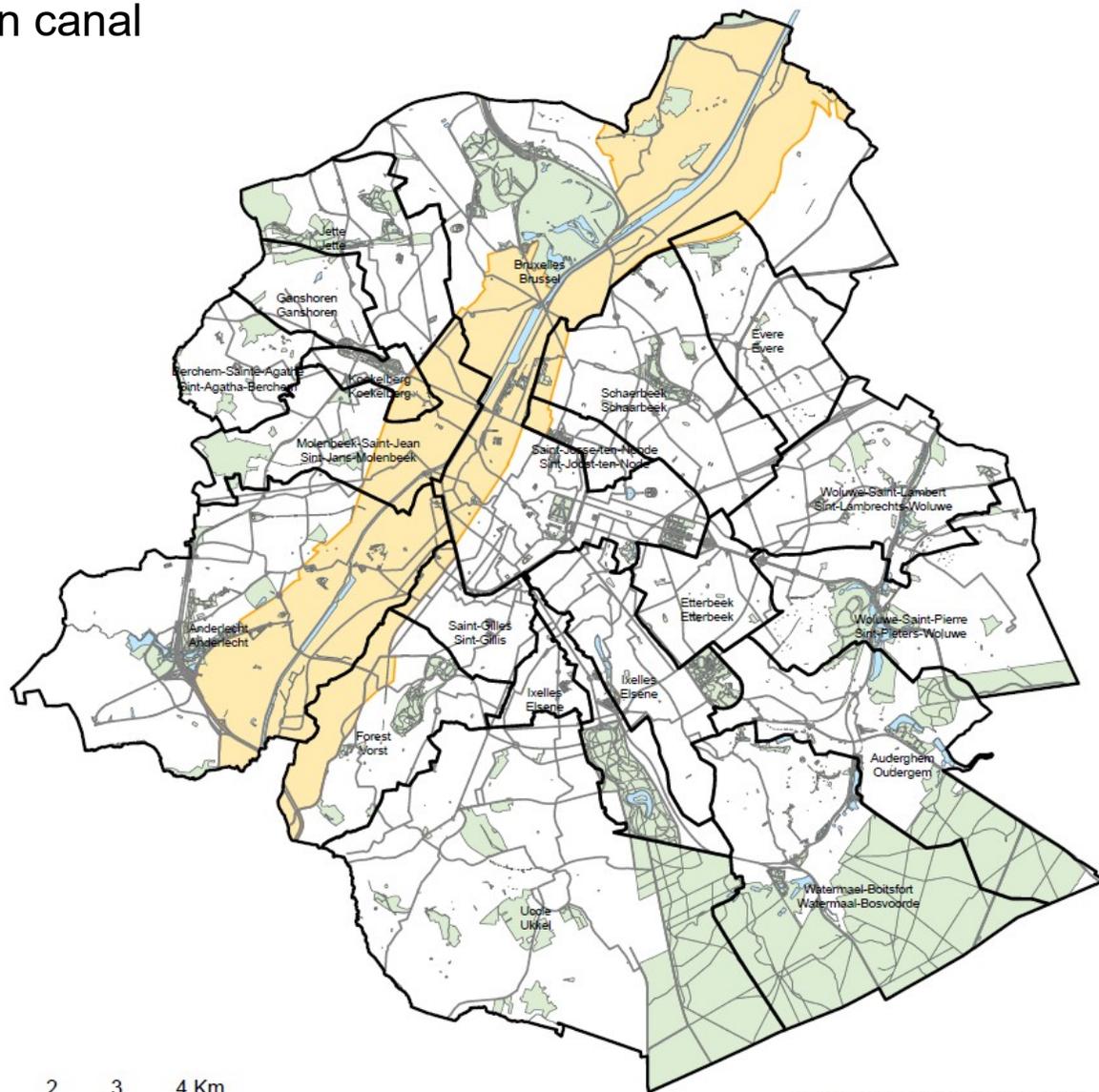
Sources: données DESTINY élaborées par le centre de Recherche en Démographie et Société (UCL)

Les effets d'entraînements... l'appel à de grosses promotions, de gros capitaux

- Pourquoi ?
- De très grande « masse d'argent » disponible
- Le logement redevient un investissement « rentable » (comme ce fut par exemple le cas du bureau)
- Des jeux spéculatifs
- Des promotions immobilières aux stratégies différentes (voir le travail d'Alice Romainville)
- Comment ?
- Création de nouveaux quartiers, changements législatifs, touristification, développement d'infrastructure culturelle, etc.

Plan canal

Contrats de quartier (2018)



0 1 2 3 4 Km

Réalisé avec Brussels UrbiS@D - Distribution & Copyright CIRB
Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbiS@D - Verdeling & Copyright CIBG



- Mouvements de population, jeu de domino
- Quels impacts ?
- Mal logé
- remplacement de certaines fonctions
- Pas un problème individuel, des choix politiques, des stratégies d'investissements et de promotions immobilières, une concurrence généralisée sur le marché



**Construction
massive de logement
sociale**

**Réguler le marché
locatif**

Pistes de solutions...

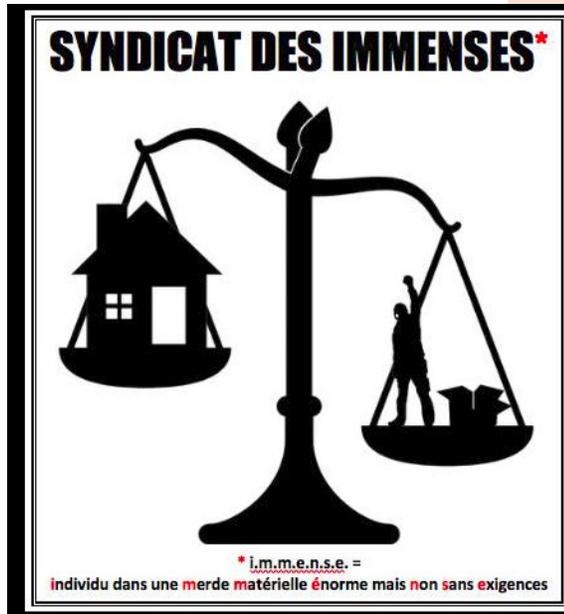
Court Terme	Moyen Terme	Long Terme
Maisons d'accueil, hébergements d'urgence, occupations temporaires, squats	Agences Immobilières Sociales (socialisation temporaire grâce à un subside public)	Community Land Trust, Common Ground, Coopératives,...
Beaucoup de projets existent	Pas mal de projets existent	Beaucoup trop peu de projets
Effet pervers : marchandisation du vide	Effet pervers : marchandisation du logement à caractère social (spéculation)	Avantage : « sortir » les logements du pur marché privé (et empêcher leur privatisation sur le long terme)

DU LOGEMENT
HUISVESTING
POUR LES GENS
VOOR MENSEN
~~PAS POUR LE PROFIT~~
~~NIET VOOR WINST~~



28.03.2021
HOUSING ACTION DAY
BELGIUM

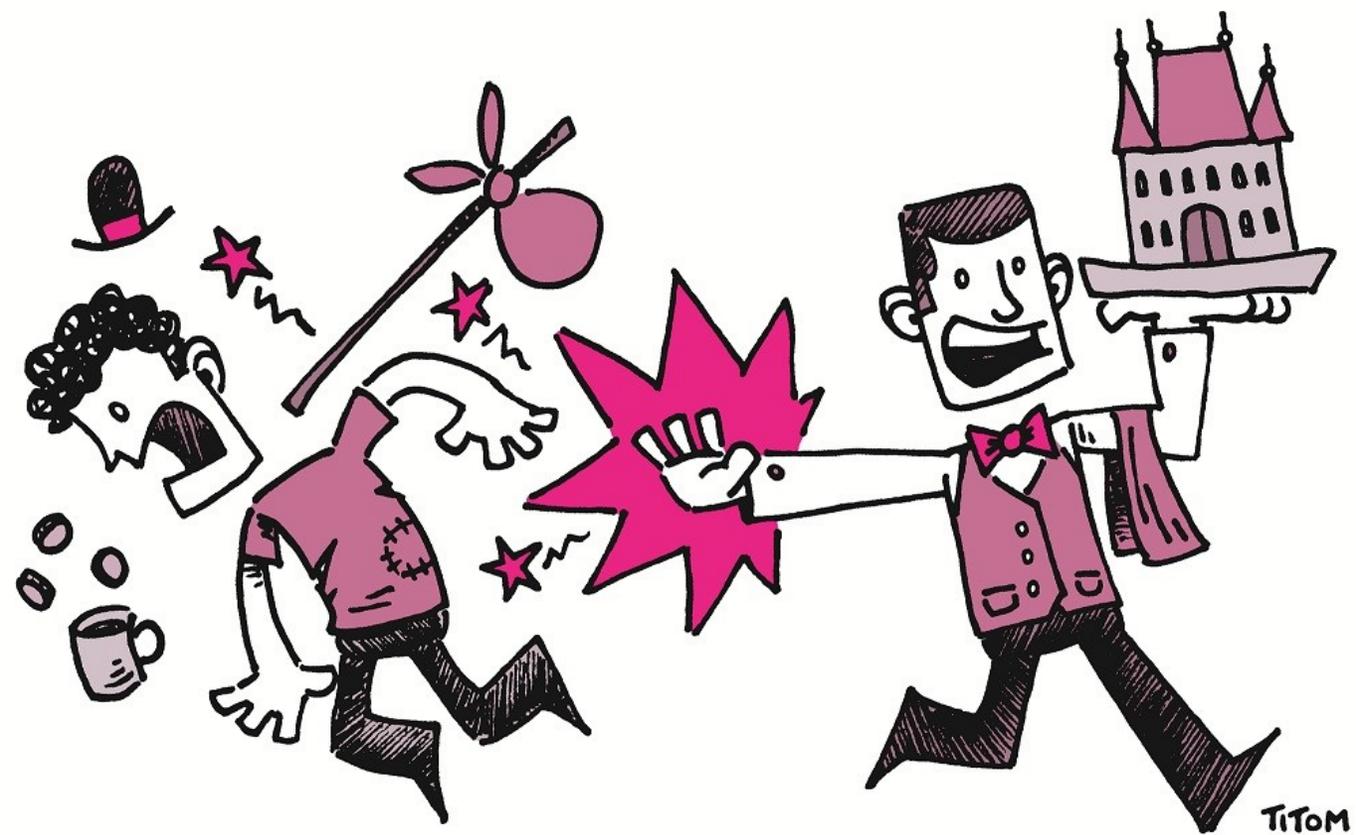
PAS DE RETOUR À LA RUE
FRONT ANTI-EXPULSIONS 
PAS D'EXPULSION SANS RELOGEMENT



• Mobilisations !?

- Aujourd'hui à Bruxelles, il se passe des choses ...
- Repolitiser la question du logement dans les associations qui existent => Syndicats des locataires, groupes d'actions
- Agir à une échelle sur laquelle on se sent bien : plaidoyer politique, actions en rue, interpellation, réquisition, etc

- Des problématiques croisées ... logement et sans papier (occupations : Béguinages, VUB, etc)
- Logement et questions de genres : Angela D
- Logement et racisme
- Etc, etc



UNE POLITIQUE DU LOGEMENT QUI DESSERT LES PLUS PAUVRES



IL FAUT AGIR
SANS TARDER !

ORGANISONS UN REFERENDUM
A PROPOS DE LA CUISSON !

Vik

Les deux fonctions du logement

Besoin vital

Fonction sociale

Marchandise

Fonction capitaliste

Financiarisation du logement

le logement = produits financiers (titres) vendus sur les marchés (investisseurs)

Dette des ménages

Titrisation:

2007: 5%

2011: 44%

2018: 27%

(BNB)

Production (vente)

Ex:

Atenor (*Media Gardens*)

Capital Construct

Immobel

Brussels Project

Location (rente)

Ex:

Optima

Capital rent

Rent more

Brussels Business Flat

NB: Sociétés Immobilières Réglementées (SIR)



Ranked: Countries Most At Risk of A Housing Bubble

Hot real estate markets around the world are being fuelled by loose monetary policy and capital flight from places like China and Russia. In some cases, speculation ramps up and a housing bubble can form.

This phenomenon doesn't just warp the real estate market — the knock-on effects can throw a region's entire economy into disarray. Below are some of the markets around the world that, according to data, are the most at risk of seeing a housing bubble.



	House Price-Rent Ratio	House Price-Income Ratio	Real House Prices	Credit to Households (% of GDP)
Canada	195.9	155.3	124.1	100.7
New Zealand	196.8	156.8	121.9	94.0
Sweden	172.8	145.7	109.0	88.6
Norway	168.3	129.8	106.2	99.9
Australia	152.9	135.7	101.5	120.3
Belgium	147.9	137.3	103.7	60.8
U.K.	144.1	125.0	108.8	87.1
Netherlands	121.8	128.1	121.9	102.0
Ireland	127.2	112.6	127.6	43.2
Denmark	132.6	118.4	112.8	115.4
Spain	125.3	120.7	117.0	58.9
Austria	114.1	128.0	115.3	48.8
France	130.0	119.9	105.4	60.1
Euro area	109.8	108.6	109.3	57.7
U.S.	110.8	98.4	116.1	76.3
Switzerland	111.0	108.4	108.5	128.7
Portugal	99.2	101.3	131.8	66.9
Finland	116.0	95.7	101.2	66.4
Germany	105.9	94.0	119.7	52.9
Greece	93.4	89.2	100.5	52.6
Italy	86.4	92.5	95.5	40.3
Japan	85.5	76.6	108.5	58.1
Korea	105.6	58.3	100.5	97.7

Note: Base Year = 2015. Ratios are Standardised.

Source: Bloomberg Economics, BIS, OECD (economist Niraj Shah)

Pays présentant les risques de bulle immobilière les plus élevés

1. Ratio prix du logement-loyer

Le rapport entre le prix des maisons et le coût annualisé du loyer

2. Ratio prix du logement-revenu des ménages

Le rapport entre le prix des maisons et le revenu du ménage

Belgique

3. Prix réels des maisons

Prix des logements corrigés de l'inflation

4. Crédits aux ménages (% du PIB)

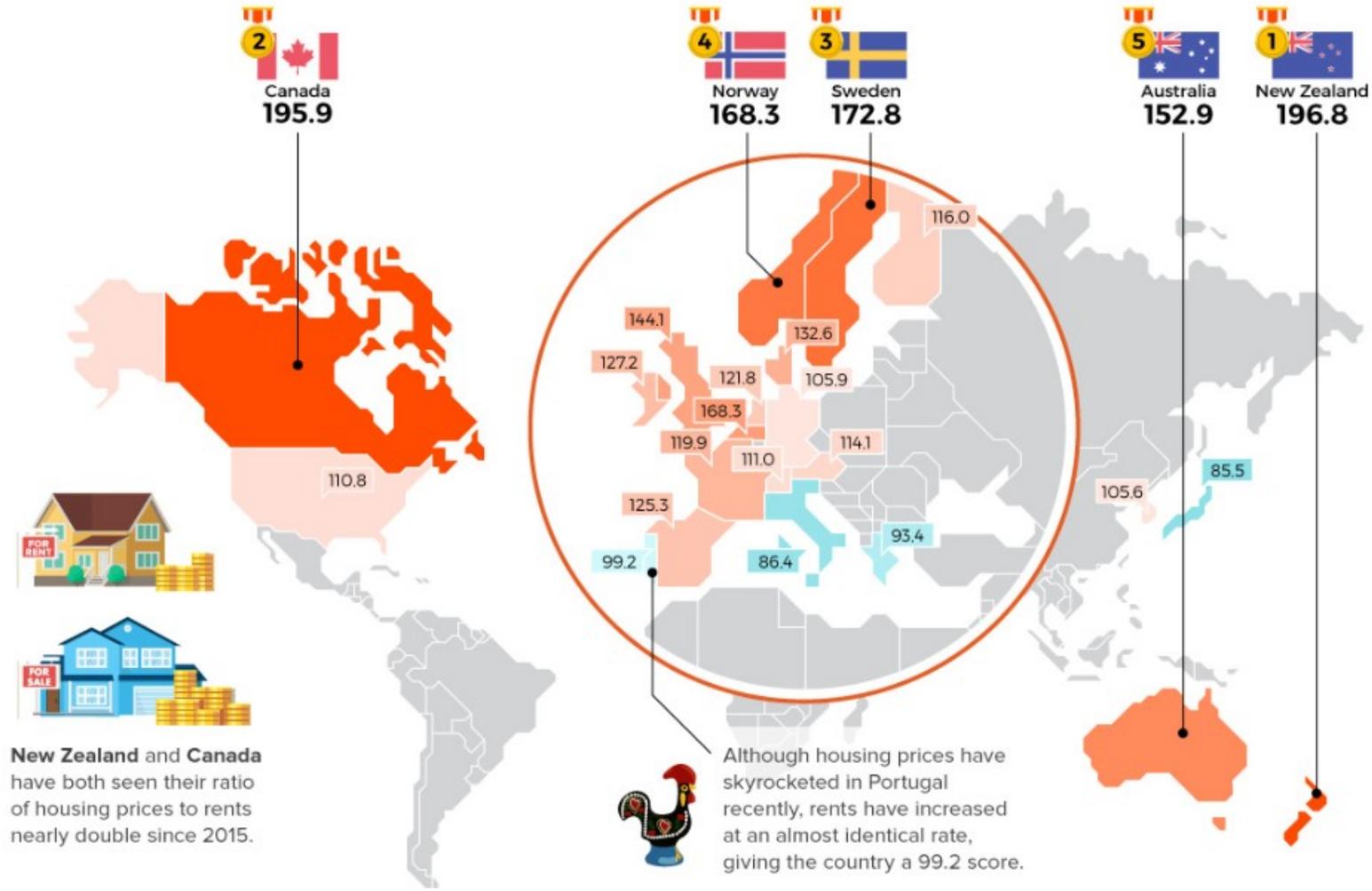
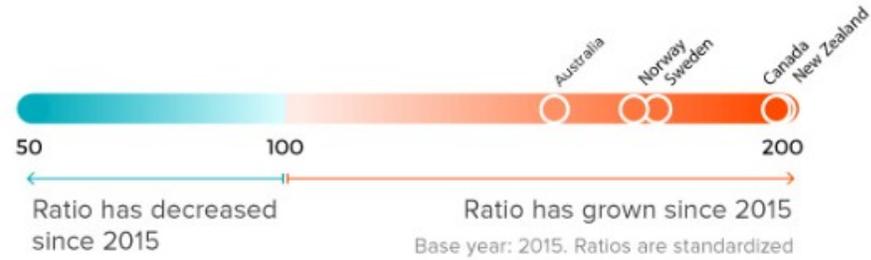
Montant de la dette détenue par les ménages par rapport à la production économique totale

Un classement élevé sur une seule de ces mesures est un signal d'alarme pour le marché immobilier d'un pays, tandis qu'un classement élevé sur plusieurs mesures indique une fragilité encore plus grande.

HOUSE PRICE-RENT RATIO

The ratio of house prices to the annualized cost of rent.

This indicator shows how fast house prices are rising relative to how much renters pay. If housing prices rise way faster than the income generated by that house (i.e. rent), then it may not be sustainable over the long term.

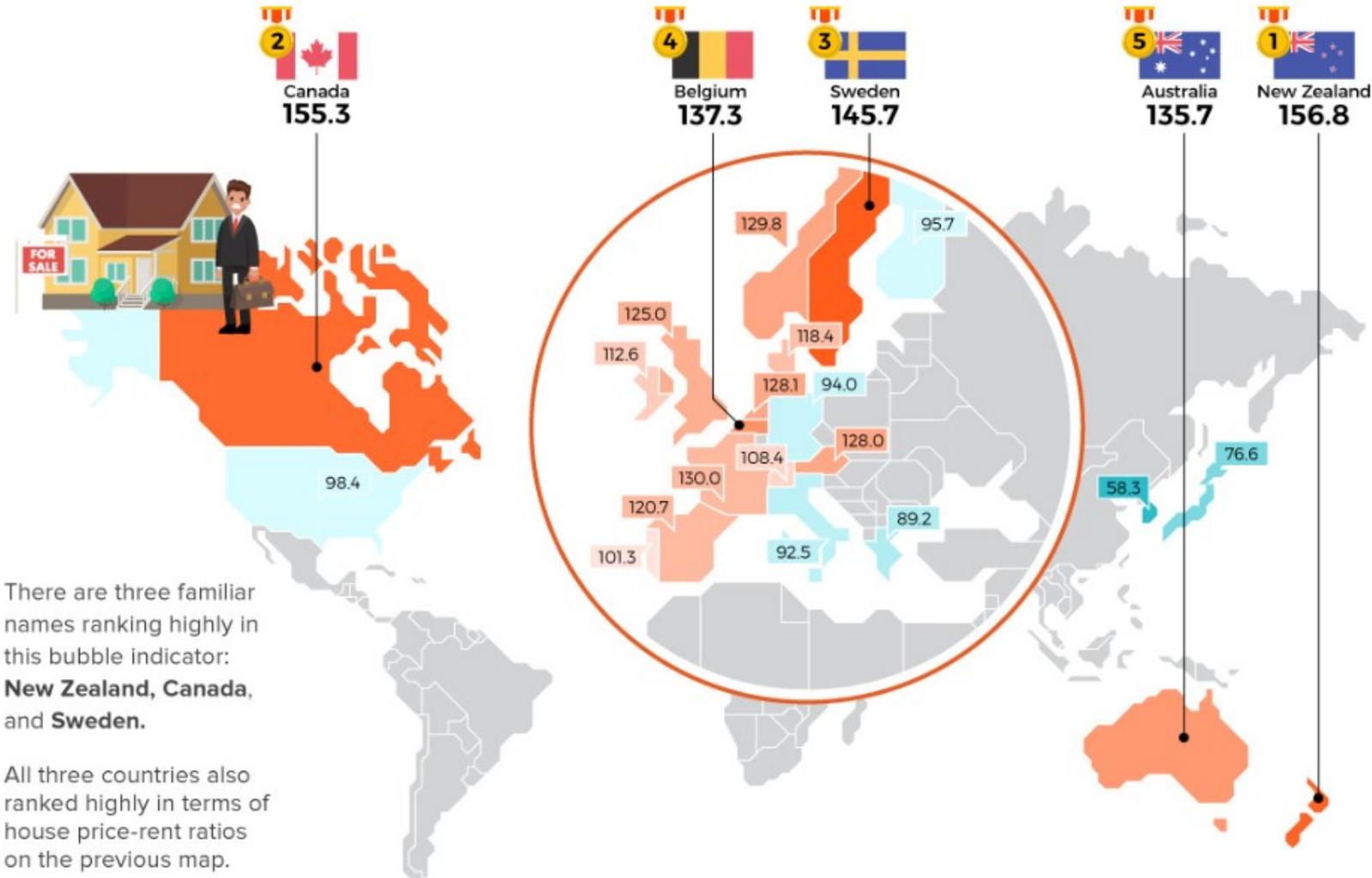
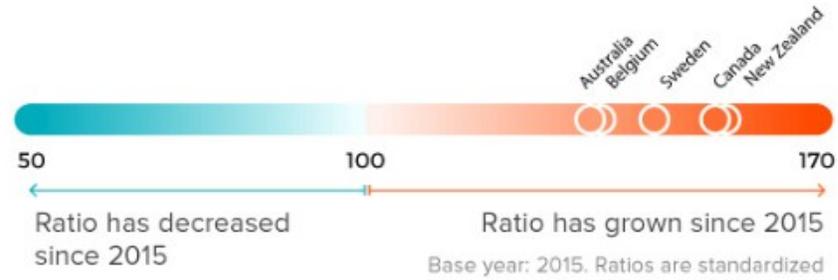


New Zealand and Canada have both seen their ratio of housing prices to rents nearly double since 2015.

HOUSE PRICE-INCOME RATIO

The ratio of house prices to household income.

This indicator shows how fast house prices are rising relative to how much money people make. If housing prices rise too fast, it may become unsustainable as people can no longer afford to live.



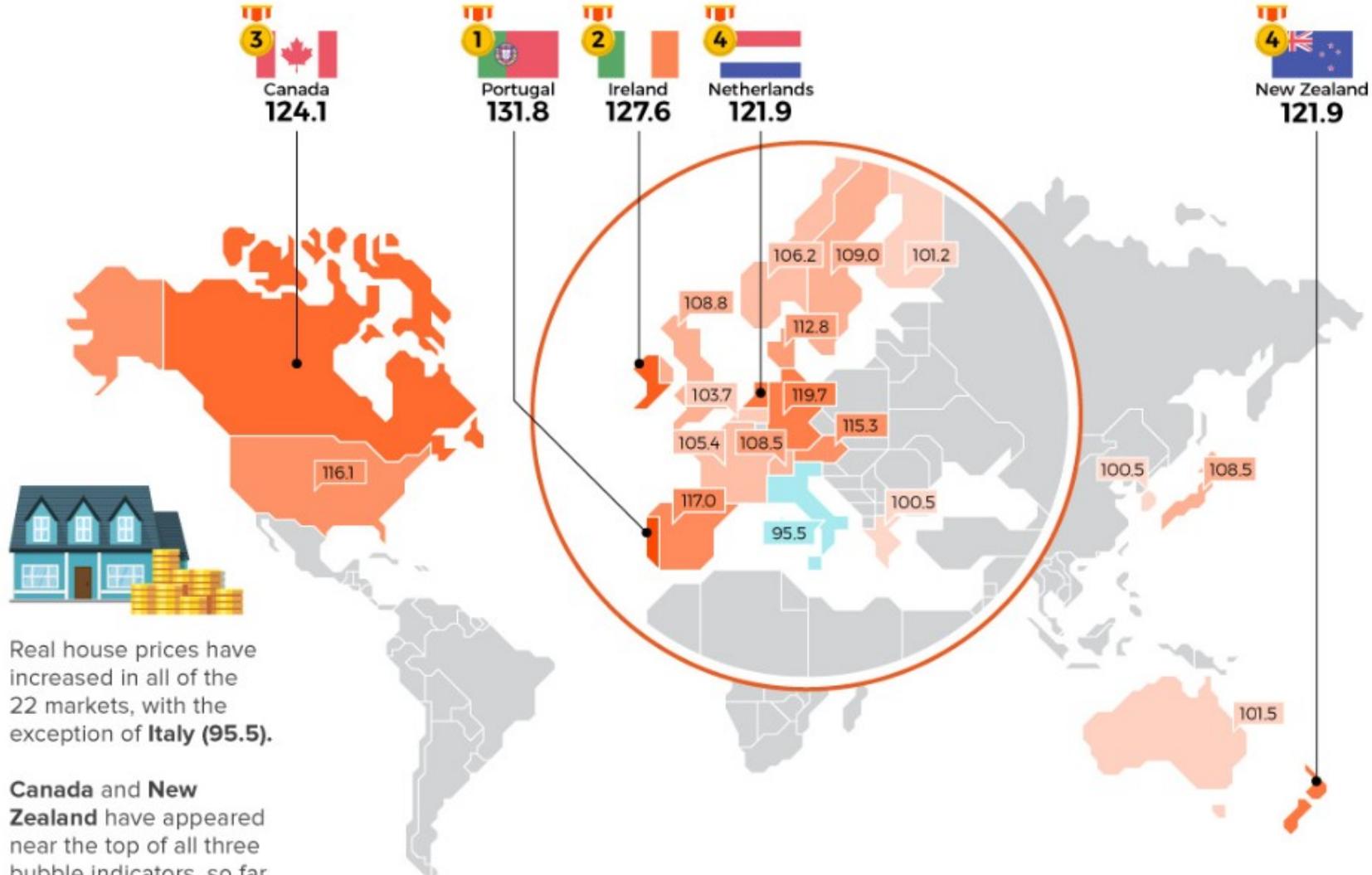
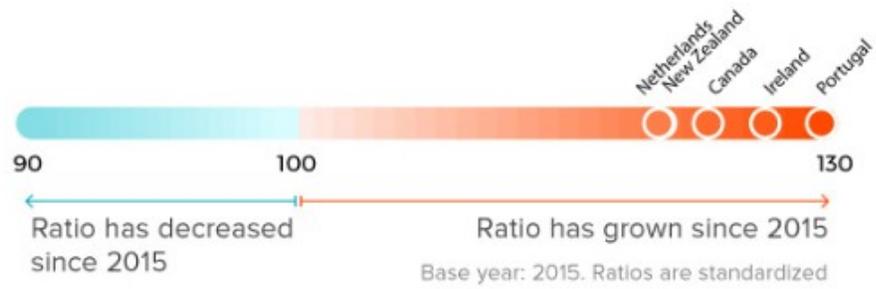
There are three familiar names ranking highly in this bubble indicator: **New Zealand, Canada, and Sweden.**

All three countries also ranked highly in terms of house price-rent ratios on the previous map.

REAL HOUSE PRICES

Housing prices adjusted for inflation.

This indicator shows whether housing prices are outpacing inflation – and if so, by how much. Very rapidly-rising prices could be a bubble sign.



CREDIT TO HOUSEHOLDS (% OF GDP)

Amount of debt held by households, compared to total economic output.

If consumer debt rises well past 100% of GDP, it can be a sign that this lending is unsustainable. If consumers start defaulting on mortgages, it can lead to a correction or crash.

