

LA CRISE DU LOGEMENT À BRUXELLES



1



I. Éléments d'introduction

2

Intro

LE LOGEMENT : UN DROIT CONSTITUTIONNEL

Le droit au logement est un droit fondamental inscrit dans la **Déclaration universelle des droits humains** et dans la **Constitution belge, Article 23** :

3

Intro

LE LOGEMENT : UN DROIT CONSTITUTIONNEL

Le droit au logement est un droit fondamental inscrit dans la **Déclaration universelle des droits humains** et dans la **Constitution belge, Article 23** :

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. [...] Ces droits comprennent notamment [...] le **droit à un logement décent** ».

4

Intro

LE LOGEMENT : UN DROIT CONSTITUTIONNEL

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. [...] Ces droits comprennent notamment [...] le **droit à un logement décent** ».

Le droit de **propriété** est lui aussi consacré dans la Constitution belge.

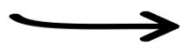
5

Intro

LE LOGEMENT : UN DROIT CONSTITUTIONNEL

droit à un logement décent

propriété



Cela mène à une **tension constante** entre

6

Intro

LE LOGEMENT : UN DROIT CONSTITUTIONNEL

droit à un logement décent

propriété



Cela mène à une
tension constante
entre



7

Intro

UNE « CRISE » DU LOGEMENT ?

La « crise » du logement à Bruxelles désigne un manque de logements abordables et dignes.

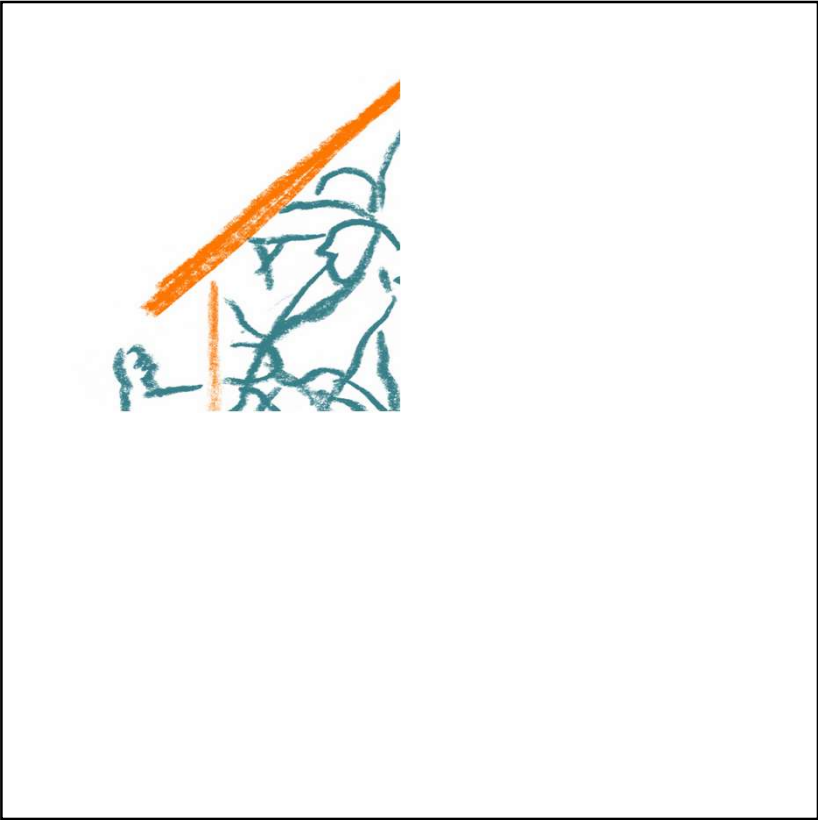
Cette « crise » résulte d'un écart entre les besoins des habitant·es et la capacité du marché ou des politiques publiques à y répondre.

MAIS : la situation actuelle n'est pas le résultat d'une crise : c'est le fonctionnement normal d'un marché dérégulé.

→ "Crise" -> solvable avec des mesures ponctuelles le temps que la crise passe

→ Fonctionnement **structurel** du marché mène à des injustices et un rapport inégal entre locataires et propriétaires -> demande des mesures **structurelles**

8



9



10

II. Etat des lieux



11

1. LE STATUT D'OCCUPATION



12

1. LE STATUT D'OCCUPATION

Etat des lieux

On distingue 3 types de statuts d'occupation

Locataire

Propriétaire occupant·e
(de son logement)

Propriétaire bailleur·esse
(qui loue ses biens à des locataires)

13

QUIZ!

Etat des lieux

14

1. LE STATUT D'OCCUPATION

QUESTION

À Bruxelles, quelle est la proportion de locataires ?

A. 41 %
B. 61 %
C. 81 %

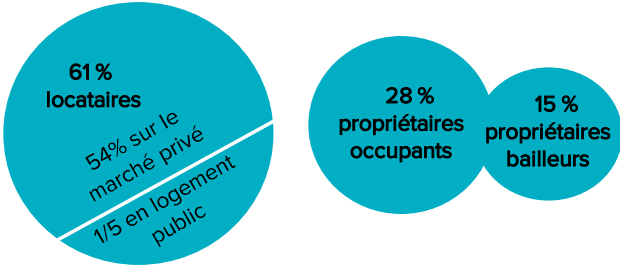
QUIZ!

15

1. LE STATUT D'OCCUPATION

RÉPONSE B

Il y a 61% de locataires à Bruxelles



61 %
locataires
54% sur le
marché privé
1/5 en logement
public

28 %
propriétaires
occupants

15 %
propriétaires
bailleurs

Plus de **10 000** personnes sont également **sans-abri**.

QUIZ!

16

1. LE STATUT D'OCCUPATION



17

2. LES REVENUS

18

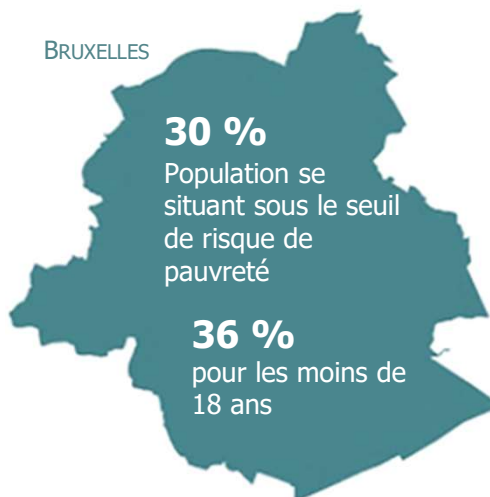
2. LES REVENUS

Etat des lieux

Seuil de risque de pauvreté :

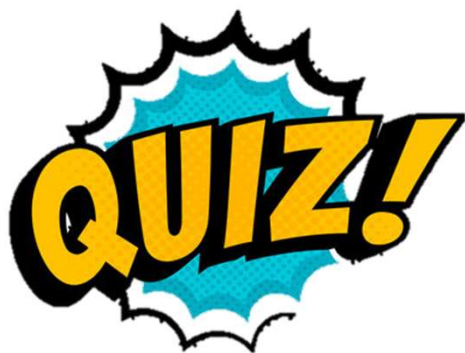
- **1 366 €/mois** pour une personne **isolée**
- **2 185 €/mois** pour un parent **seul avec deux enfants**
- **2 868 €/mois** pour un **couple avec deux enfants**

BRUXELLES



19

Etat des lieux



20

2. LES REVENUS

QUESTION

Si je fais partie d'un ménage bruxellois parmi les
50% les plus pauvres,

et que
je ne veux pas que mon **loyer** dépasse
1/3 de mon budget :

**à quelle part du marché locatif privé
ai-je accès ?**

- A. 13 % des logements
- B. 23 % des logements
- C. 43 % des logements



21

2. LES REVENUS

RÉPONSE A

La moitié la plus pauvre de la population bruxelloise a
accès à seulement **13 %** du marché locatif privé.



22

2. LES REVENUS

RÉPONSE A

La moitié la plus pauvre de la population bruxelloise a accès à seulement **13 %** du marché locatif privé.

10 % les plus pauvres: près de **50 % des revenus** dédiés aux dépenses de logement.

> reste **moins de 9 € par jour et par personne** pour couvrir d'autres dépenses essentielles (alimentation, frais de scolarité, santé, loisirs, etc.).



23

2. LES REVENUS



24

2. LES REVENUS

Etat des lieux

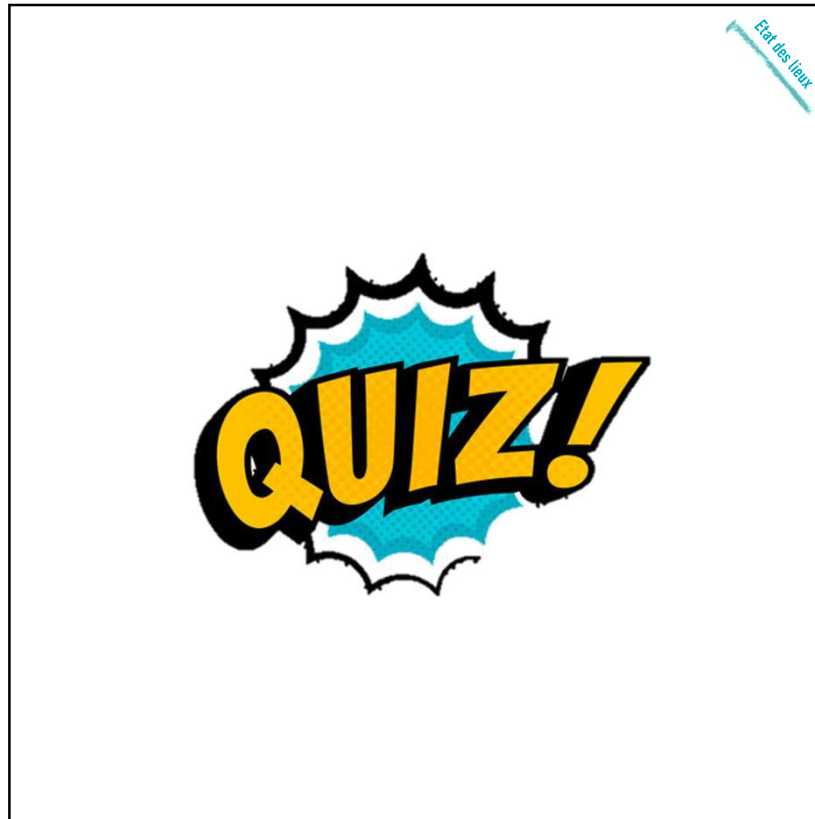


25

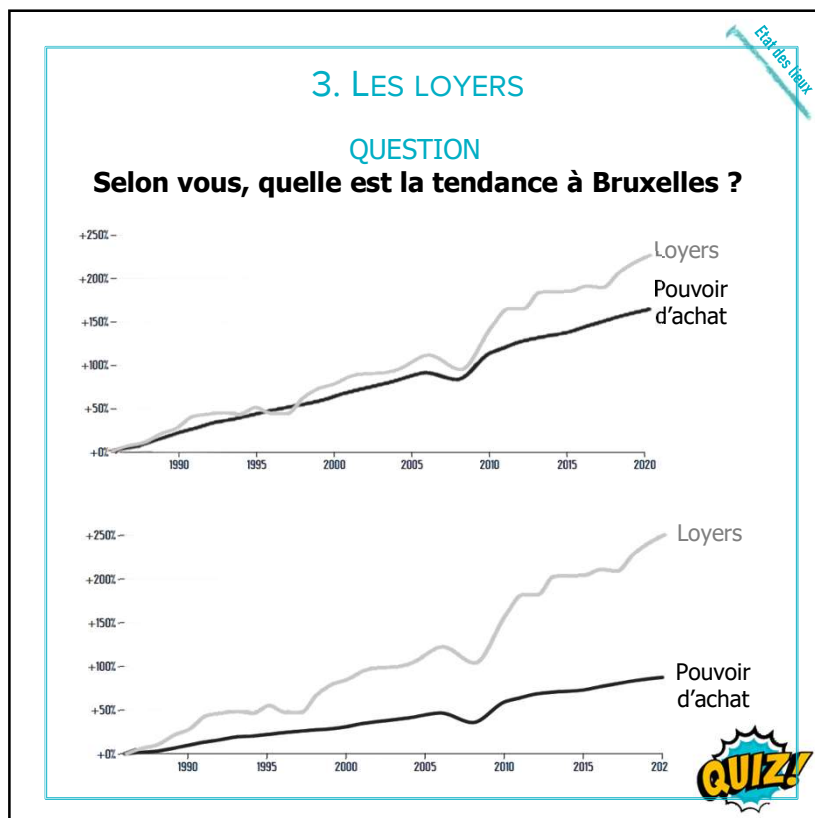
3. LES LOYERS

Etat des lieux

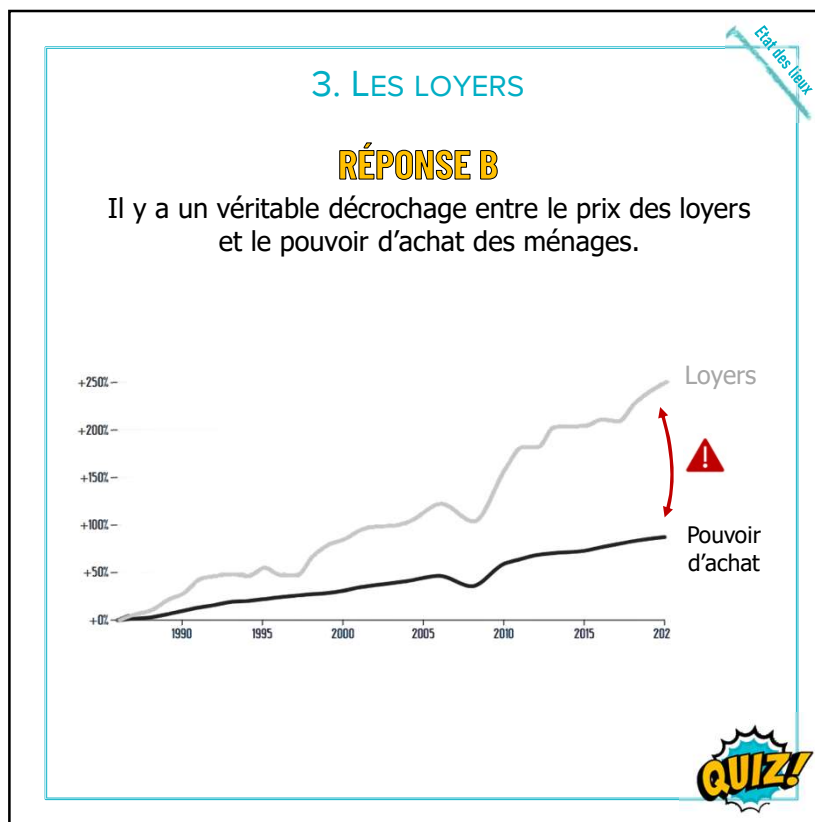
26



27



28



29

3. LES LOYERS

Depuis les années 90: **loyers bruxellois augmentent de 20 % tous les 10 ans** (hors indexation).

Logement = peu régulé comparé à d'autres secteurs essentiels comme la santé ou l'éducation.

Pas de réel encadrement des loyers, seulement un loyer de référence indicatif (grille des loyers).

NEW

Loyers abusifs (qui dépassent la grille de 20%) **interdits** depuis le 1^{er} mai 2025.

NEW

Commission Paritaire Locative (CPL) peut émettre des avis sur la justesse du loyer. Ces avis sont **contraignants** devant la justice de paix.

Etat des lieux

30

3. LES LOYERS

Etat des lieux



31

3. LES LOYERS

Etat des lieux



32

4. LE LOGEMENT SOCIAL

33

4. LE LOGEMENT SOCIAL

Acteurs impliqués dans l'offre de
logement public

La SRLB et
les SISP



Les Agences Immobilières
Sociales (AIS)

Le Fonds du
logement



Citydev



Les logements des
communes et des CPAS

Le Community
Land Trust

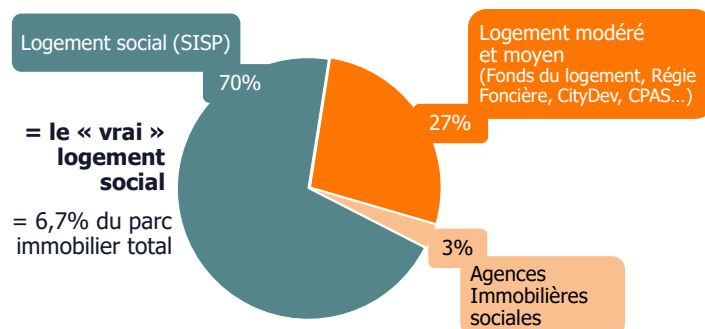


34

4. LE LOGEMENT SOCIAL

Le logement à « finalité sociale »

Logement **produit ou encadré** dans le cadre d'une **politique publique** régionale, que ce soit au niveau de la fixation du loyer ou des conditions d'acquisition et/ou de revente des biens.



35

4. LE LOGEMENT SOCIAL

36 000 ménages logés et env. **56 000 sur liste d'attente** (2025)

Géré par des bailleurs publics : garantit accès à un logement pour tous·tes avec un **loyer basé sur les revenus**.

Le **délai d'attente moyen** est de **12 ans**.

Nombre total de logements sociaux augmente légèrement chaque année, mais la **proportion de logements sociaux diminue** car la population augmente.

36

4. LE LOGEMENT SOCIAL

Etat des lieux



37

ETAT DES LIEUX

Etat des lieux



38

Eat des lieux

5. LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

Eat des lieux

5. LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

En 2025, **91%** des logements à Bruxelles avaient **plus de 30 ans**

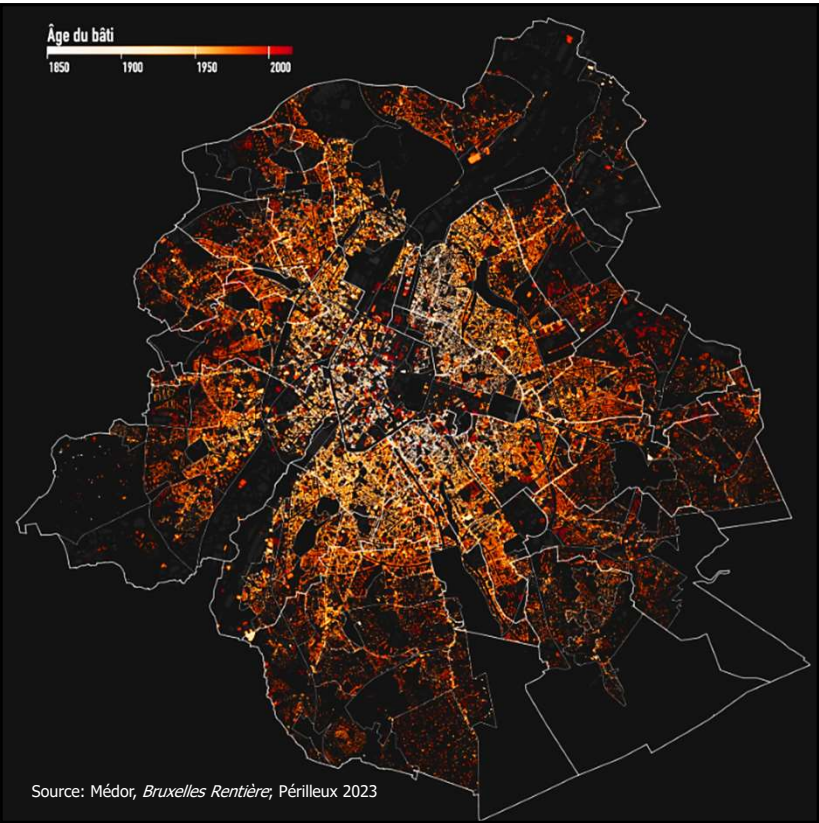
5,000 —
4,000 —
3,000 —
2,000 —
1,000 —
0 —

1860 1880 1900 1920 1940 1960 1980 2000 année →

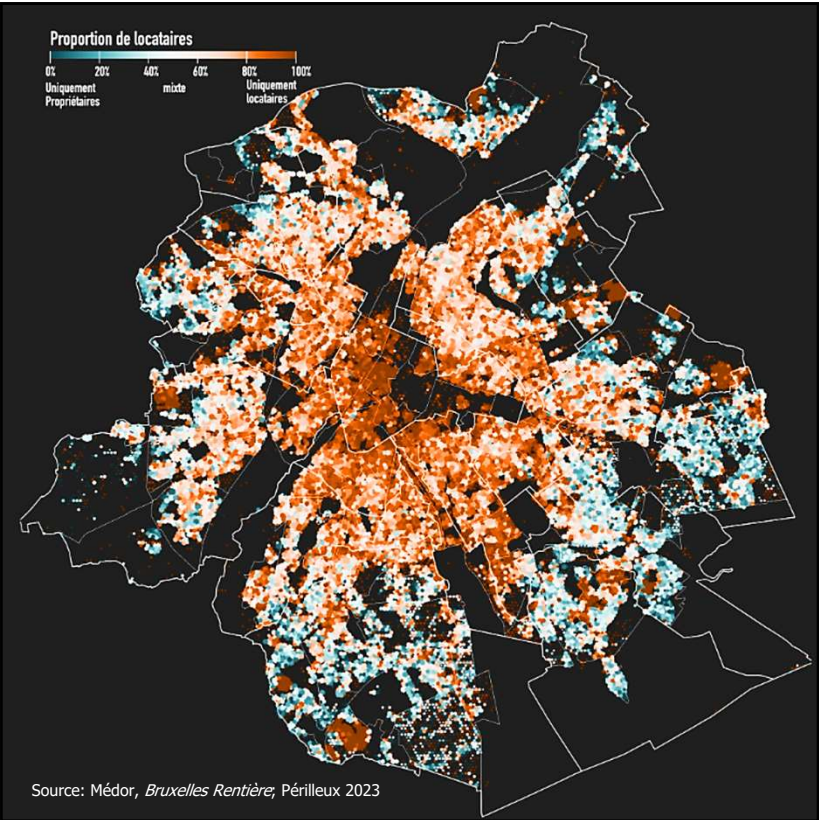
Nombre de logements construits annuellement

Année	Nombre de logements construits annuellement
1860	~200
1880	~1,200
1900	~4,000
1920	~3,800
1940	~1,000
1960	~4,500
1980	~1,500
2000	~1,200
2025	~1,000

Source: Médor, *Bruxelles Rentière*, Périlleux 2023



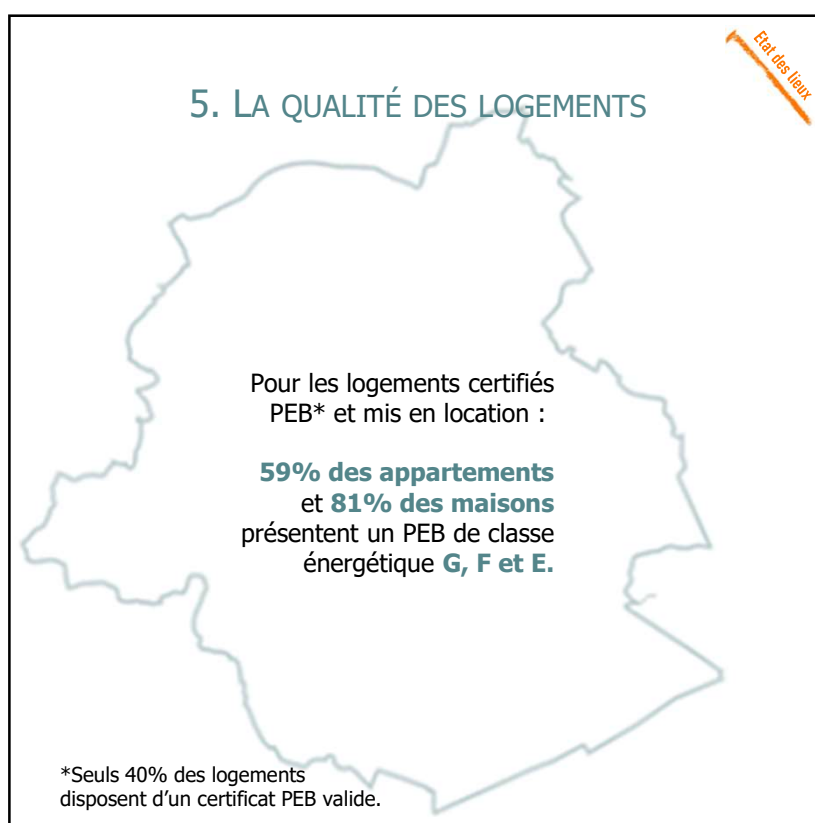
41



42



43



44

5. LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

Etat des lieux

En résumé :

les logements bruxellois sont **mal isolés** et **anciens**, surtout au centre-ville.

Les **locataires** sont surreprésentés au **centre**, tandis que les **propriétaires** vivent plutôt **en périphérie**.

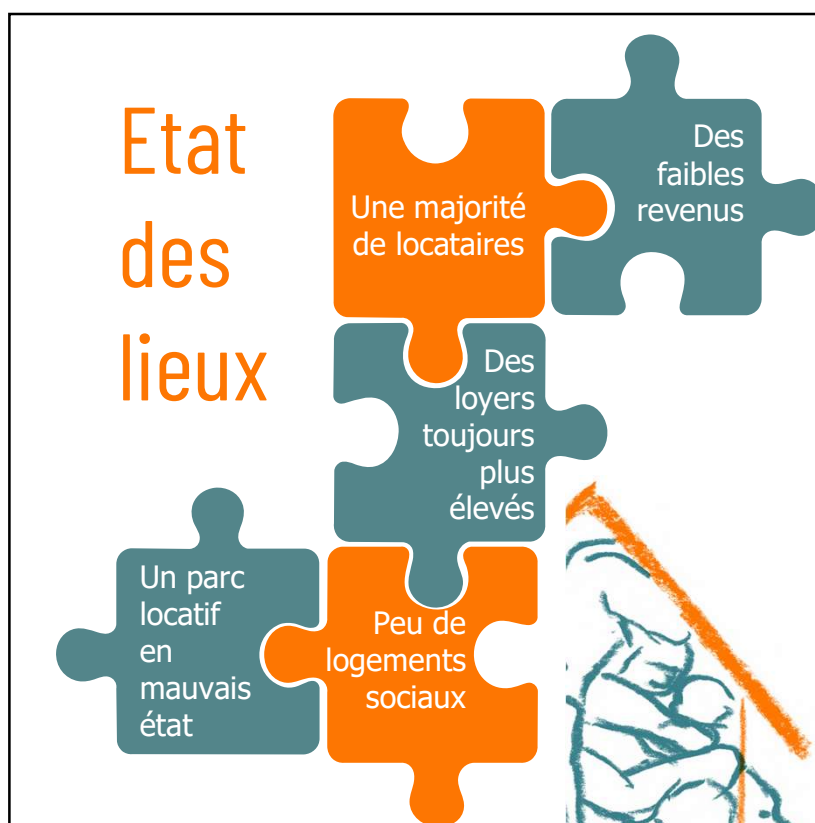
45

5. LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

Etat des lieux

Un parc
locatif
en
mauvais
état

46



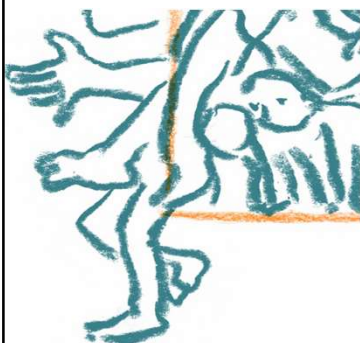
47



48

III. Mécanismes

Mécanisme
d'exclusion à l'œuvr
dans un contexte de
logements
structurellement
inaccessible



49

1. UNE OFFRE INADAPTÉE



50

1. UNE OFFRE INADAPTÉE

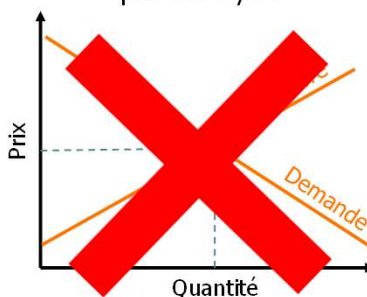
Fixation des prix sur le marché du logement

> très souvent expliquée par

loi de l'offre et de la demande.

*Si l'offre est supérieure à la demande, les prix baissent.
Si l'offre est inférieure à la demande, les prix augmentent.*

« Il faut construire du logement pour faire diminuer les prix des loyers »



51

1. UNE OFFRE INADAPTÉE

Marché du logement = imparfaitement compétitif

- 2 demandes qui s'opposent : habitant·es et investisseurs
- Plusieurs « segments » (standing, bon marché, studio v. familles...):
 - > construire plus de studios chers ne réduit pas les prix des grands logements bon marchés
- Nombreux autres facteurs influencent les prix : spéculation, politiques fiscales et foncières..



Hypocrisie du secteur immobilier ?

- Intérêt des acteurs immobiliers privés à voir les prix des logements baisser?
- Pourquoi ok de faire baisser les prix via le marché, mais pas via une régulation des loyers?



52

1. UNE OFFRE INADAPTÉE

Problème =
**inadéquation types de logements mis à
 disposition sur le marché privé
 vs. besoins des habitant·es**

Nouvelles constructions concernent principalement
 des **logements petits et chers**.

Or à Bruxelles les **revenus sont bas**.

Il y a aussi une forte demande (et trop peu d'offre)
 en **logements de grande taille** pour les familles.

On a donc affaire à une **crise de l'accès au
 logement digne et abordable**



53



54

2. LE TRANSFERT DES LOYERS



55

2. LE TRANSFERT DES LOYERS



Plupart des logements mis en location par des **bailleurs privés** : personnes physiques (73 %) et entreprises (13 %).



56

2. LE TRANSFERT DES LOYERS



Plupart des logements mis en location par des **bailleurs privés** : personnes physiques (73 %) et entreprises (13 %).

Bailleurs publics minoritaires sur le marché immobilier (14 %).



57



58

2. LE TRANSFERT DES LOYERS

QUESTION

Quel est le profil-type d'un bailleur privé ?

- A. Homme ou femme aisé·e entre 45 et 70 ans
- B. Retraité·e avec des revenus moyens
- C. Homme aisé entre 35 et 55 ans

Mécanismes



59

2. LE TRANSFERT DES LOYERS

RÉPONSE A

La majorité des bailleurs privés sont des personnes aisées, homme ou femme, entre 45 et 70 ans.

Mécanismes



60

2. LE TRANSFERT DES LOYERS

Majorité des bailleurs privés = **personnes aisées**,
homme ou femme, entre 45 et 70 ans

En moyenne, **locataires** surreprésenté·es dans
les **tranches inférieurs de revenus**

> gagnent moins que les propriétaires, avant
transfert du loyer.

**Loyers = transfert d'argent des plus
pauvres vers les plus riches, renforçant
ainsi les inégalités sociales.**



61



62



63

3. DISCRIMINATIONS & INSALUBRITÉ



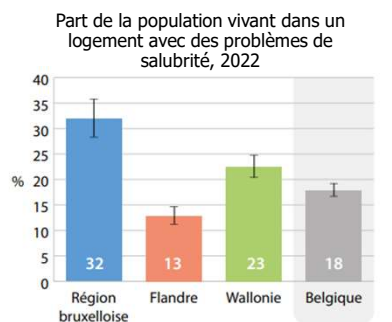
64

3. DISCRIMINATIONS & INSALUBRITÉ

La pénurie de logements...

...force les gens à accepter des
logements insalubres

Certains bailleurs profitent de la **vulnérabilité des locataires** pour les exploiter, par exemple en faisant du **marchandage de sommeil**.



Source: Baromètre social (2023)



65

3. DISCRIMINATIONS & INSALUBRITÉ

La pénurie de logements...

...renforce la **discrimination**.

S'il y a beaucoup de candidat.es pour un logement, les bailleurs se permettent d'être sélectifs.

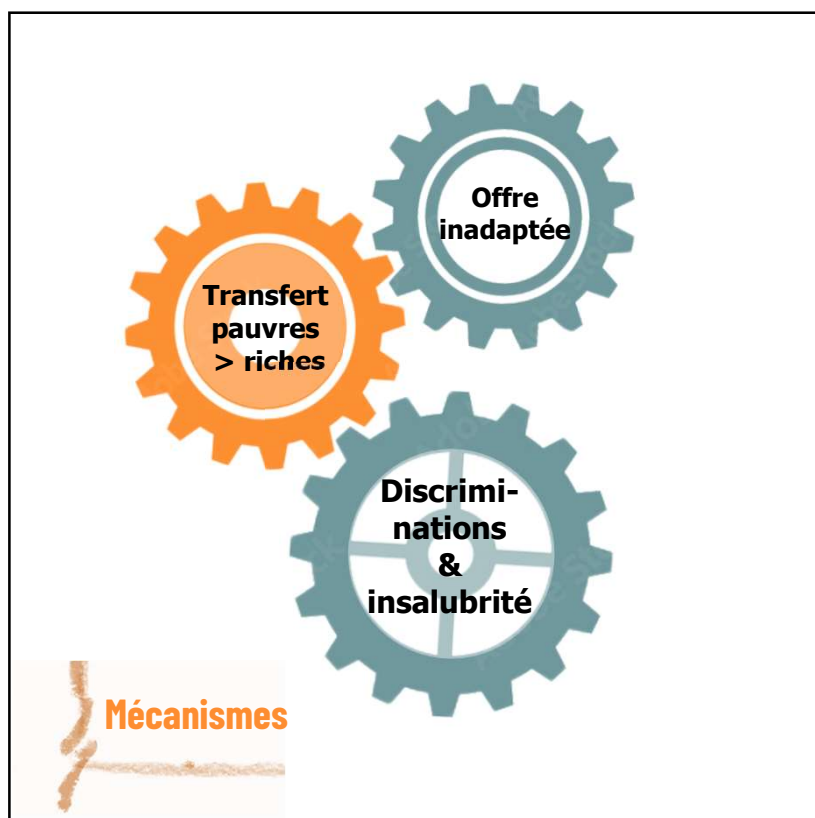
Les principales victimes de la discrimination au logement sont:



66



67



68

4. EXPULSIONS



69

QUIZ!



70

4. EXPULSIONS

QUESTION

En moyenne, à Bruxelles, combien de jugement d'expulsions sont-ils prononcés:

- A. Environ 350 expulsions domiciliaires par an
(un peu moins d'une par jour)
- B. Entre 1000 et 1400 expulsions par an
(3-4 par jour)
- C. Environ 4000 par an
(11 par jour)

Mécanismes



71

4. EXPULSIONS

RÉPONSE C

Environ **4000 jugements** d'expulsion par an sont prononcés à Bruxelles, soit **11 par jour**.

13 ménages locataires bruxellois sur 1000 sont concernés.



Ne tient pas compte des expulsions illégales, départs volontaires suite aux pressions et menaces du propriétaire, etc.

Nombre de ménages forcés de quitter leur logement bien plus élevé

Mécanismes



72

4. EXPULSIONS

Environ **4000 jugements** d'expulsion par an sont prononcés à Bruxelles, soit **11 par jour**.

86 % des expulsions = motif d'un **arriéré de loyer**

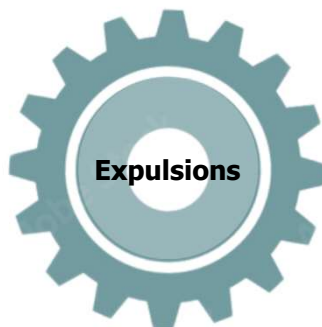
> arriéré médian = **2900 €**, soit environ **3 mois de loyer**.



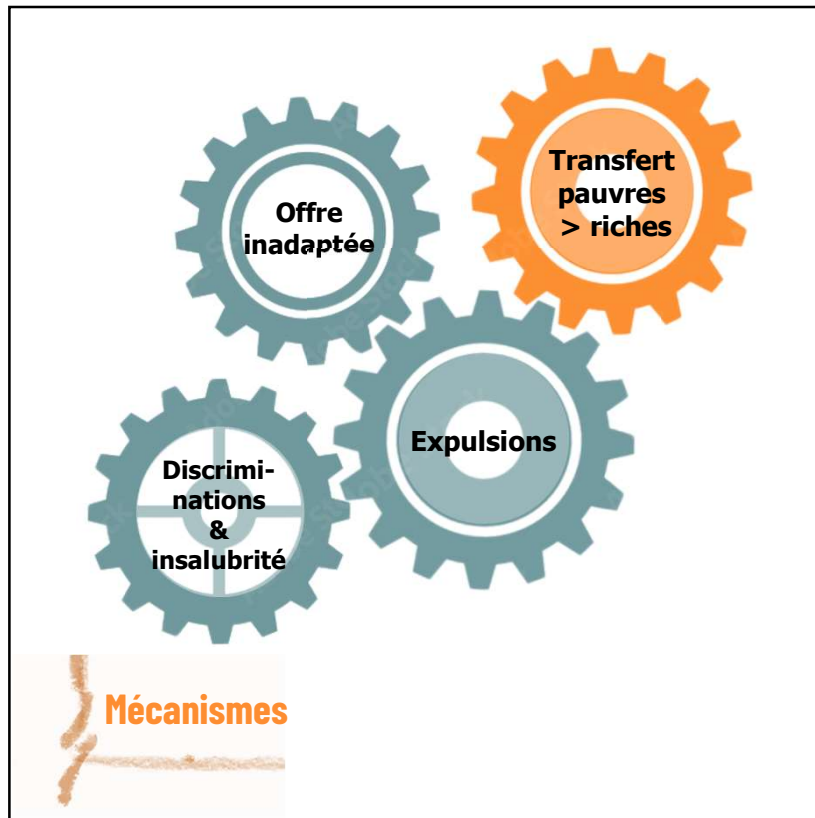
Un problème de **loyers impayés** ou de **loyers impayables** ?



73



74



75



76

5. ON S'ADAPTE

Pour les ménages à revenus modestes – et de plus en plus pour la classe moyenne – **trouver un logement abordable**, de qualité/salubre et adapté aux besoins devient un véritable **parcours du combattant**.

Face à cette crise, les habitant·es s'adaptent pour parvenir à se loger.

Quelles techniques de survie observez-vous parmi les personnes que vous accompagnez ?



77

5. ON S'ADAPTE



Techniques de survie dans un marché du logement hostile

Augmentation du budget logement, au détriment d'autres besoins essentiels

Endettement

Travail au noir pour améliorer les revenus.

Inscription **logement social/AIS** et **allocation-loyer**

Cohabitation familles élargies et **surpopulation**.

Recours aux **squats**

Déplacement vers des zones moins chères

Recours à la **colocation**.

Préférence pour **l'achat** plutôt que la location

Logement plus **petit, inconfortable, insalubre**

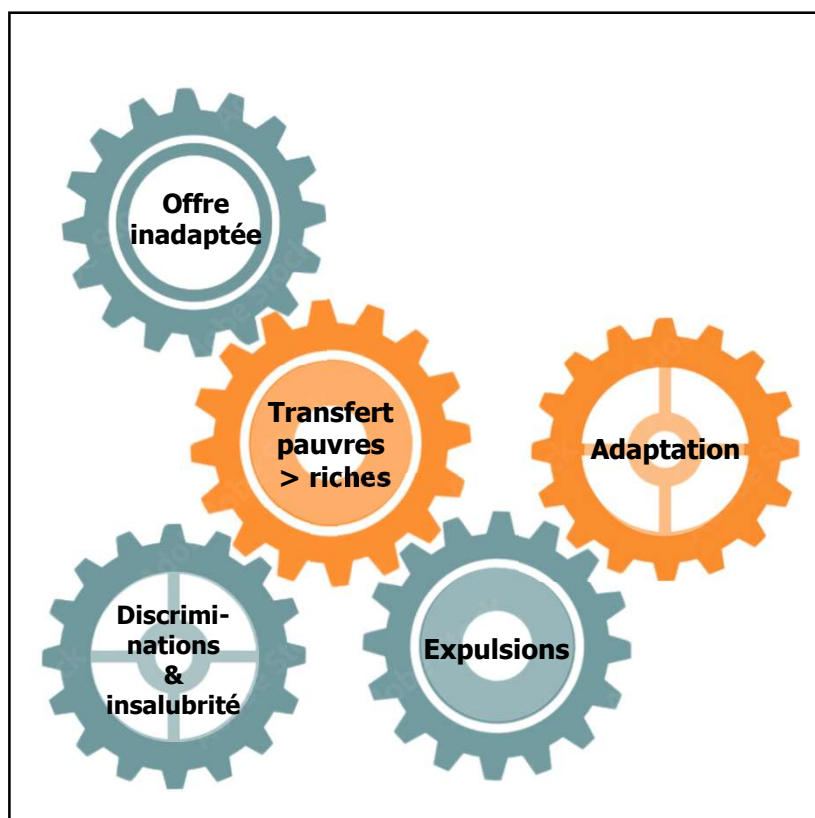
...



78



79



80



81

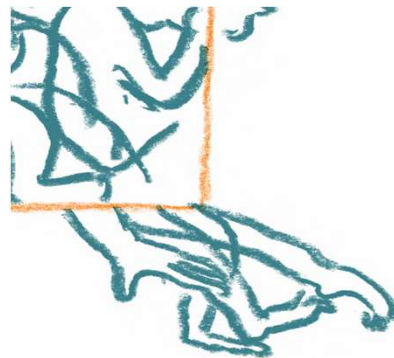


82



83

Politiques & acteurs



84

POLITIQUE DU LOGEMENT BRUXELLOISE

Deux grands types de mesures

Protéger les **locataires**,
encadrer les loyers
et investir dans le
logement public



Privilégier la **liberté
du marché** et la
collaboration avec le
secteur privé pour
agir sur l'offre

Politiques
& acteurs

85

POLITIQUE DU LOGEMENT À BRUXELLES

Accent sur l'**accès
à la propriété**

Offre locative
orientée vers la
classe moyenne

Faible régulation
du marché privé



Politiques
& acteurs

86

ACTEURS DU LOGEMENT À BRUXELLES

Acteurs publics

Bruxelles Logement, DIRL, SLRB, SISP, AIS, Fonds du logement, CityDev, CLT, CPAS...

Responsables politiques

Région Bruxelloise (parlement, gouvernement) ;
Communes ; Fédéral (IPP)

Système judiciaire

Juges de paix, avocat·es...

Bailleurs privés

Propriétaires, SNPC, agences immobilières, promoteurs, constructeurs, investisseurs..

Société civile et habitant·es

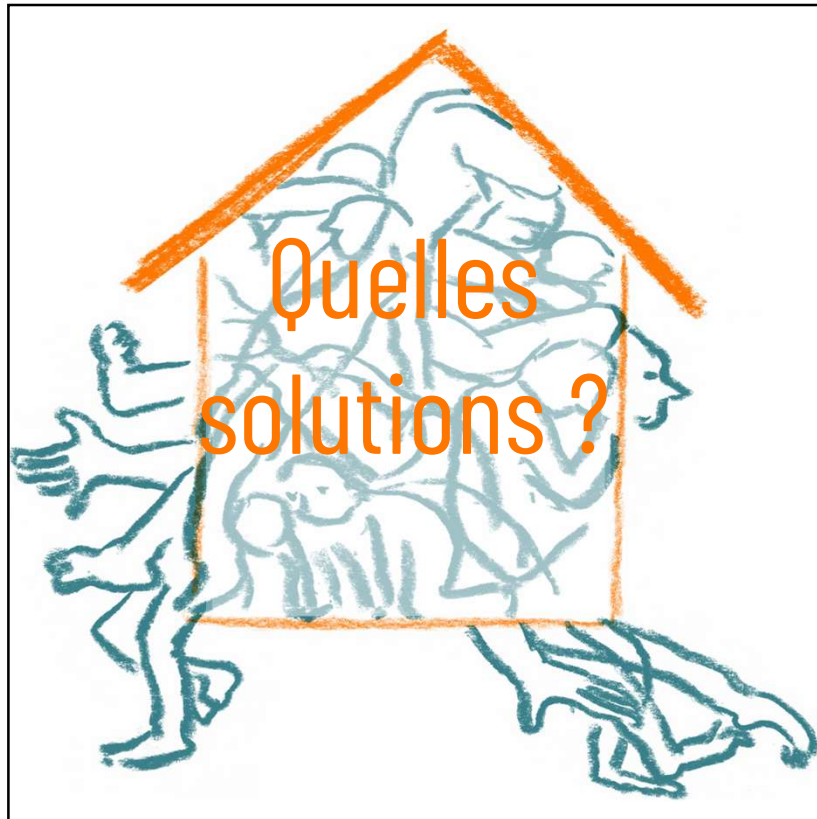
ASBL, Unions de locataires, syndicats, habitant·es...

Politiques
& acteurs

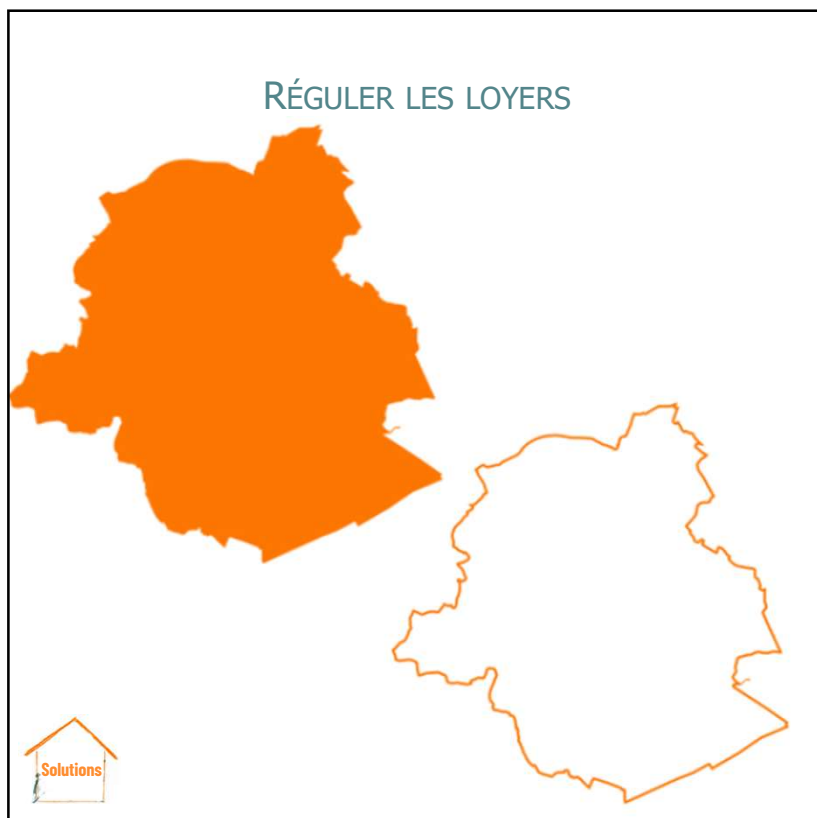
87



88




89

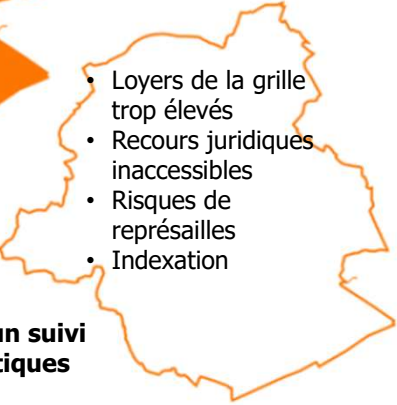


90


RÉGULER LES LOYERS



- Grille (presque) indicative des loyers
- Ordonnance loyer abusif
- Commission paritaire locative
- Interdiction d'augmenter les loyers entre baux de courte durée


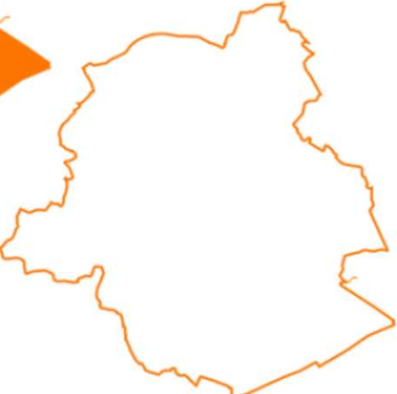



- Loyers de la grille trop élevés
- Recours juridiques inaccessibles
- Risques de représailles
- Indexation

 **Besoin d'un réel encadrement et d'un suivi rapproché des politiques mises en oeuvre**

91

MIEUX PROTÉGER LES LOCATAIRES



92

MIEUX PROTÉGER LES LOCATAIRES

- Ordonnance bail (2024): garanties pour le locataire
- Moratoire hivernal contre les expulsions
- Ordonnance expulsions 2023: approche préventive
- Insalubrité : pouvoir Dirl

- Mise en œuvre difficile (à cause du rapport de force déséquilibré proprio > locataire)



Baux à durée illimitée
Interdiction des expulsions sans relogement


93

AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL




94

AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL



- Loyer moyen de 381,5 € (24% des revenus)
- 53 801 ménages actuellement logés vs. 56 000 ménages en attente (8% des ménages bruxellois)
- Nombreux logements sociaux vides ou en mauvais état
- **Doubler (au moins) le parc social**
- **Garder le foncier public dans les mains du public**
- **Urgence à rénover**

 Solutions

95

MOBILISATION !

Agir à une échelle sur laquelle on se sent bien : plaidoyer politique, actions en rue, interpellation, réquisition, etc



SYNDICAT DES LOCATAIRES



WOON
ACTIE
LOGEMENT



CAMPAGNE
LOGEMENT &
REQUISITIONS
SOLIDAIRES



FRONT ANTI-EXPULSIONS



WUUNE
Syndicat
d'habitant-es



SYNDICAT DES IMMENSES



BADALA

Solidaire	Bailleur-e-s	Responsable
Verhuurders	Actriceurs	Landlords
voor	du Droit	for
betalbare	Au Logement	Affordable
huisvesting	Abordable	Housing

 Solutions

REPOLITISER LA QUESTION DU LOGEMENT DANS LE SECTEUR ASSOCIATIF

96



97



98