

# LA CRISE DU LOGEMENT À BRUXELLES



1



## I. Eléments 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



Le logement  
comme  
**BESOIN VITAL**





Le logement  
comme  
**MARCHANDISE**

7

Intro ↗

## UNE « CRISE » DU LOGEMENT ?

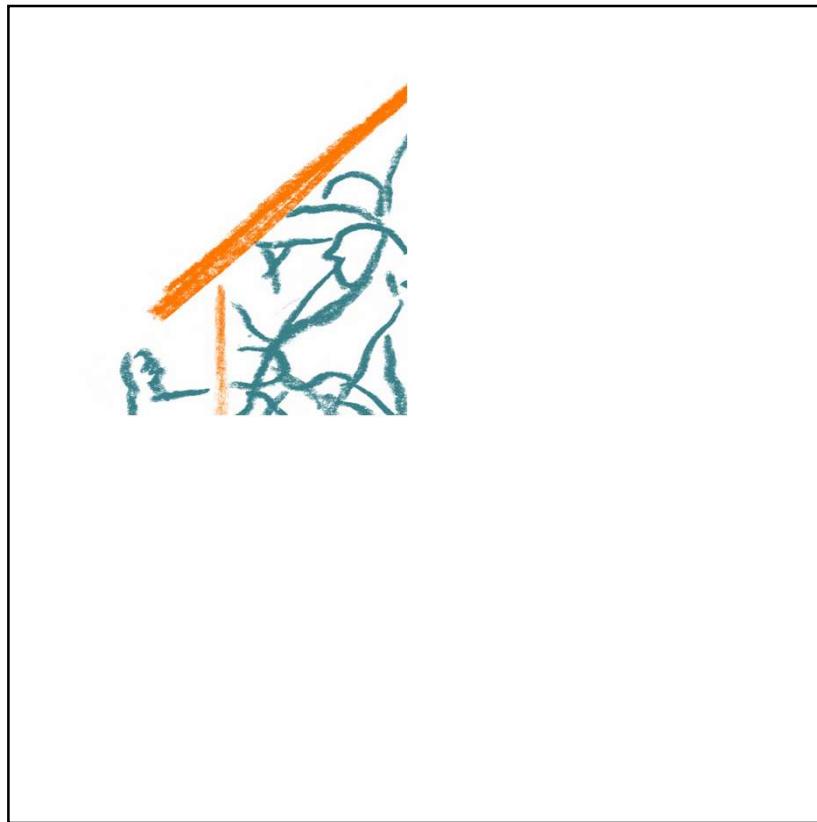
La « crise » du logement à Bruxelles désigne un manque de logements abordables et dignes.

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

Etat des lieux

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



Etat des lieux

14

*Etat des lieux*

## 1. LE STATUT D'OCCUPATION

**QUESTION**

**À Bruxelles, quelle est la proportion de locataires ?**

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

**QUIZ!**

15

*Etat des lieux*

## 1. LE STATUT D'OCCUPATION

**RÉPONSE B**

Il y a 61% de locataires à Bruxelles

Statut d'occupation	Pourcentage
Locataires	61%
Propriétaires occupants	28%
Propriétaires bailleurs	15%

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

**QUIZ!**

16

## 1. LE STATUT D'OCCUPATION

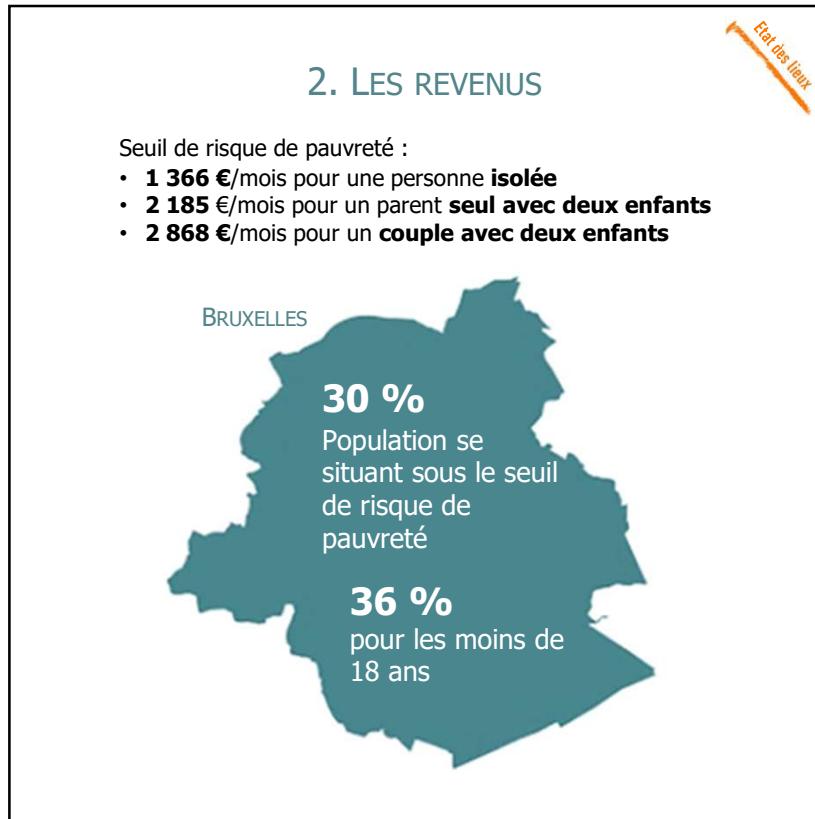


Une majorité  
de locataires

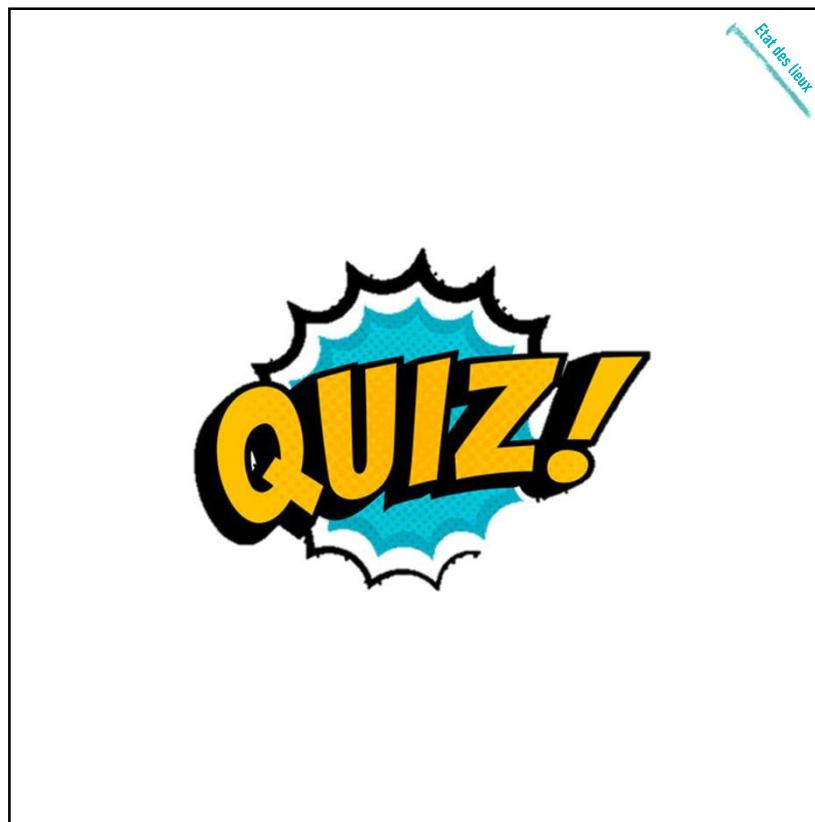
17

## 2. LES REVENUS

18



19



20

*Etat des lieux*

## 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

**QUIZ!**

21

*Etat des lieux*

## 2. LES REVENUS

**RÉPONSE A**

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

**QUIZ!**

22

**Etat des lieux**

## 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.).

**QUIZ!**

23

**Etat des lieux**

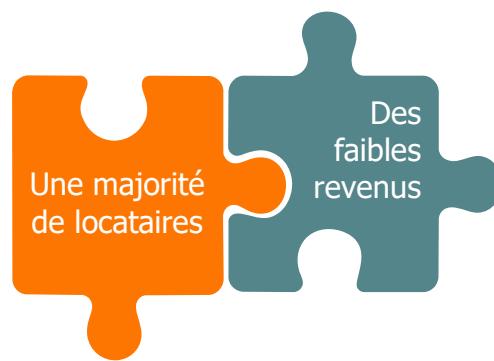
## 2. LES REVENUS



Des  
faibles  
revenus

24

## 2. LES REVENUS



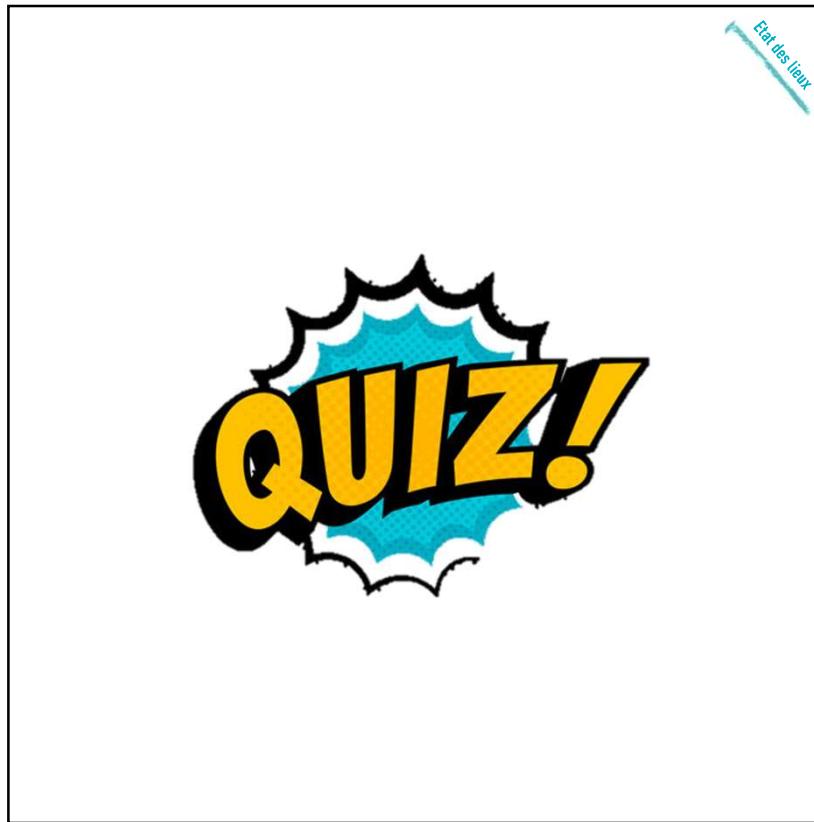
Etat des lieux

25

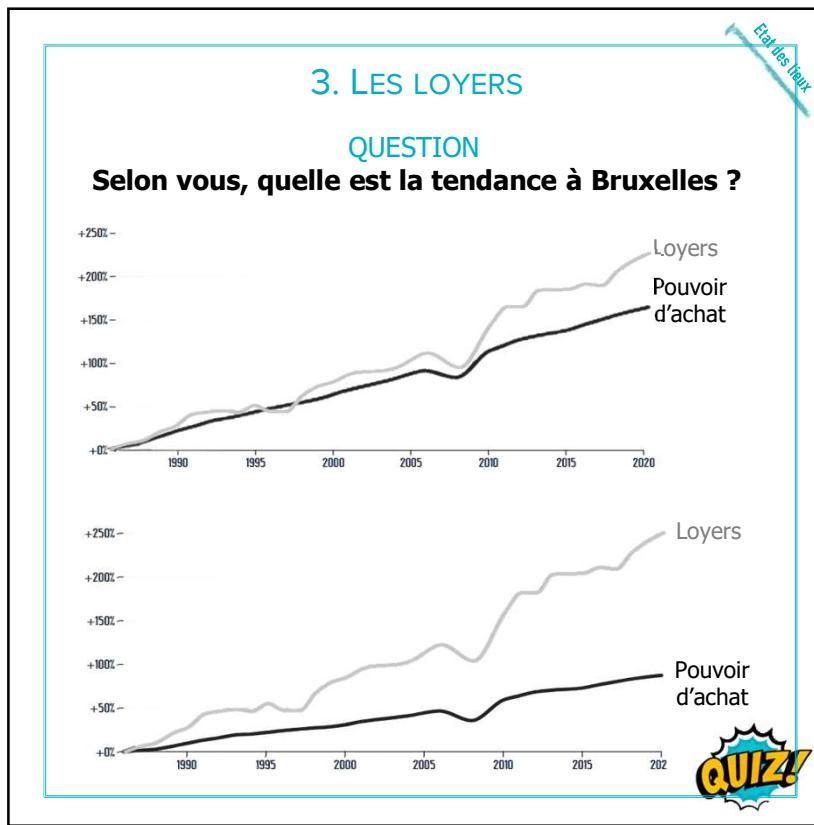
## 3. LES LOYERS

Etat des lieux

26



27



28

**3. LES LOYERS**

**RÉPONSE B**

Il y a un véritable décrochage entre le prix des loyers et le pouvoir d'achat des ménages.

**QUIZ!**

29

**3. LES LOYERS**

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

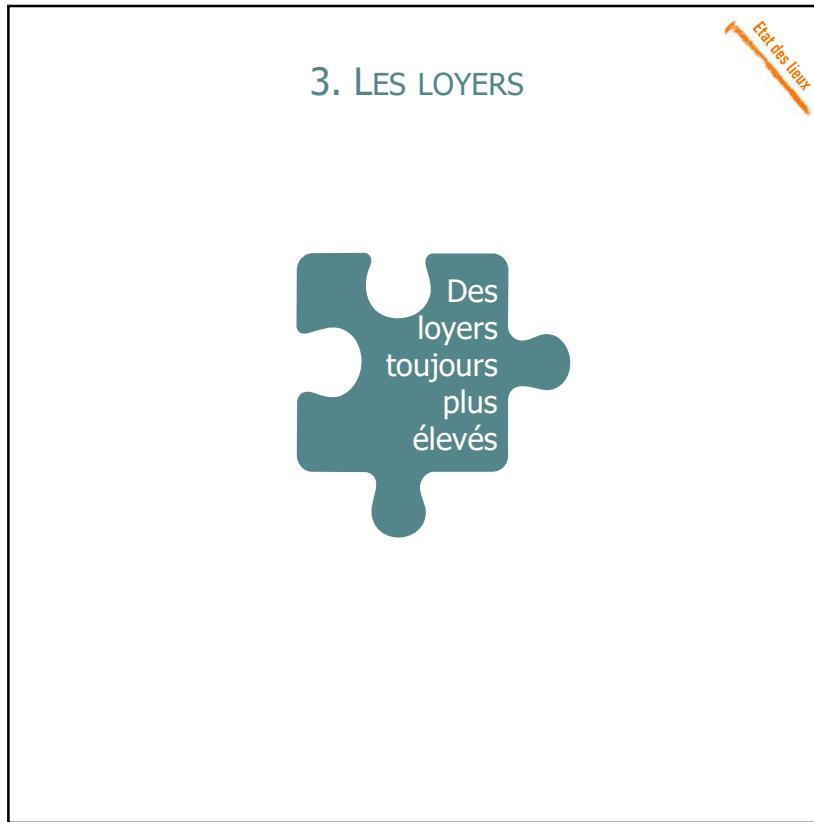
**Logement = peu régulé comparé à d'autres secteurs essentiels comme la santé ou l'éducation.**

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

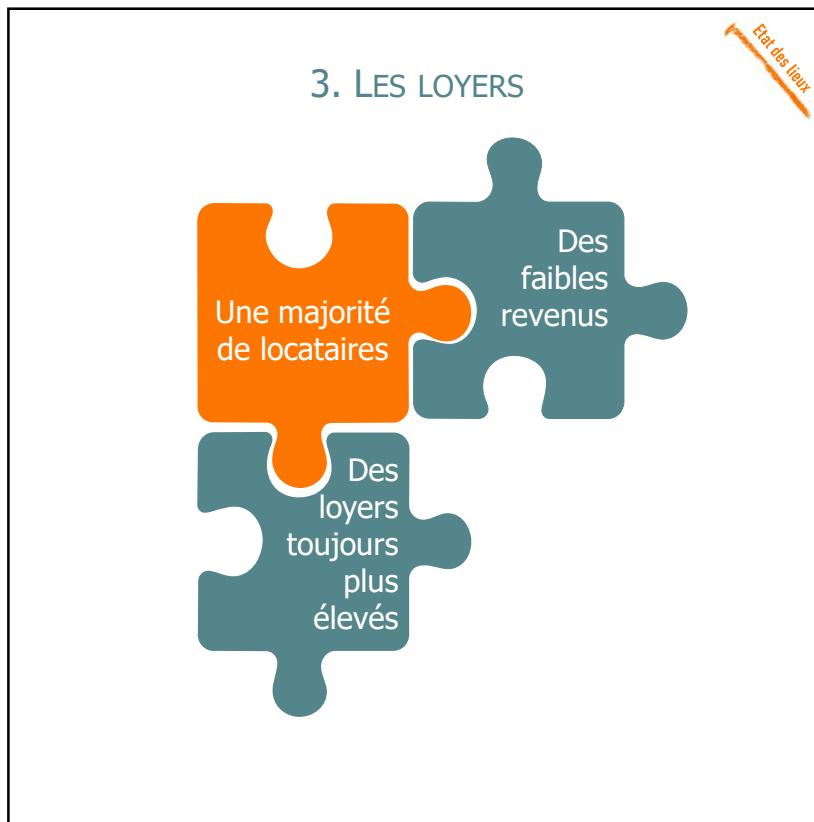
**Loyers abusifs** (qui dépassent la grille de 20%) **interdits** depuis le 1<sup>e</sup> mai 2025.

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

30



31



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

*Etat des lieux*

## 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.*

Type de Logement Social	Pourcentage
Logement social (SISP)	70%
Logement modéré et moyen (Fonds du logement, Régie Foncière, CityDev, CPAS...)	27%
Agences Immobilières sociales	3%

35

*Etat des lieux*

## 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



37



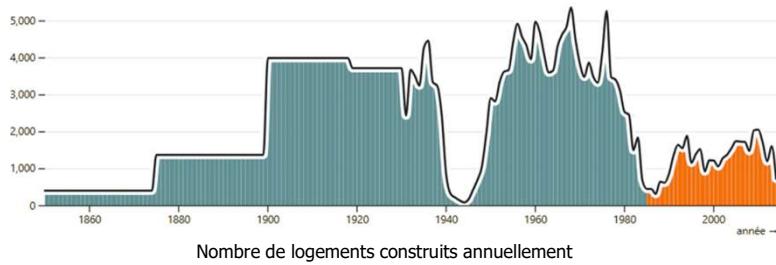
38

## 5. LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

39

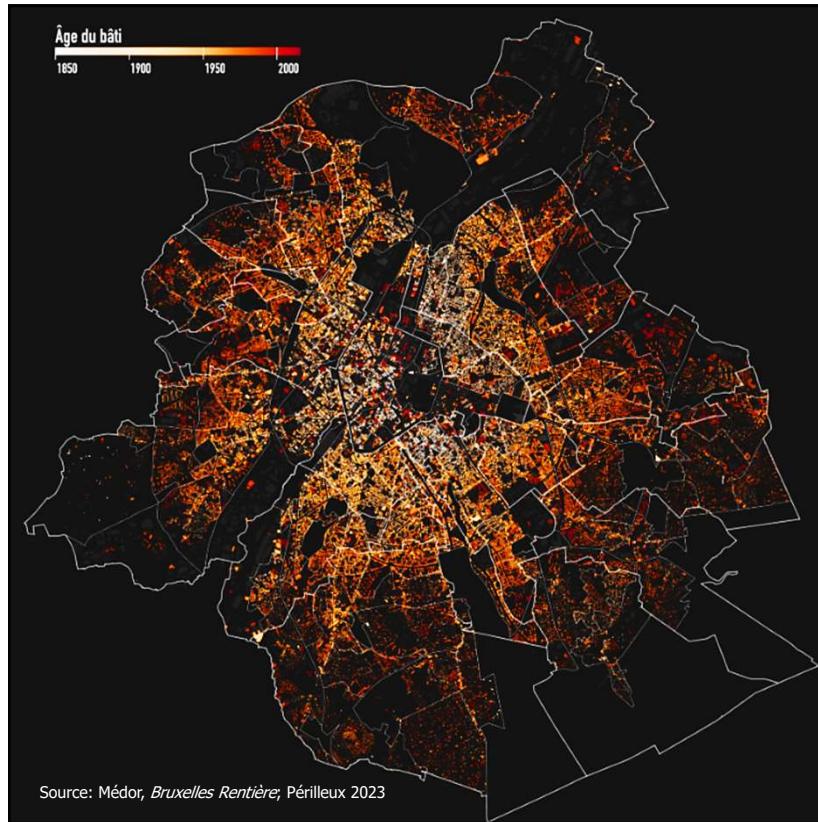
## 5. LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

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

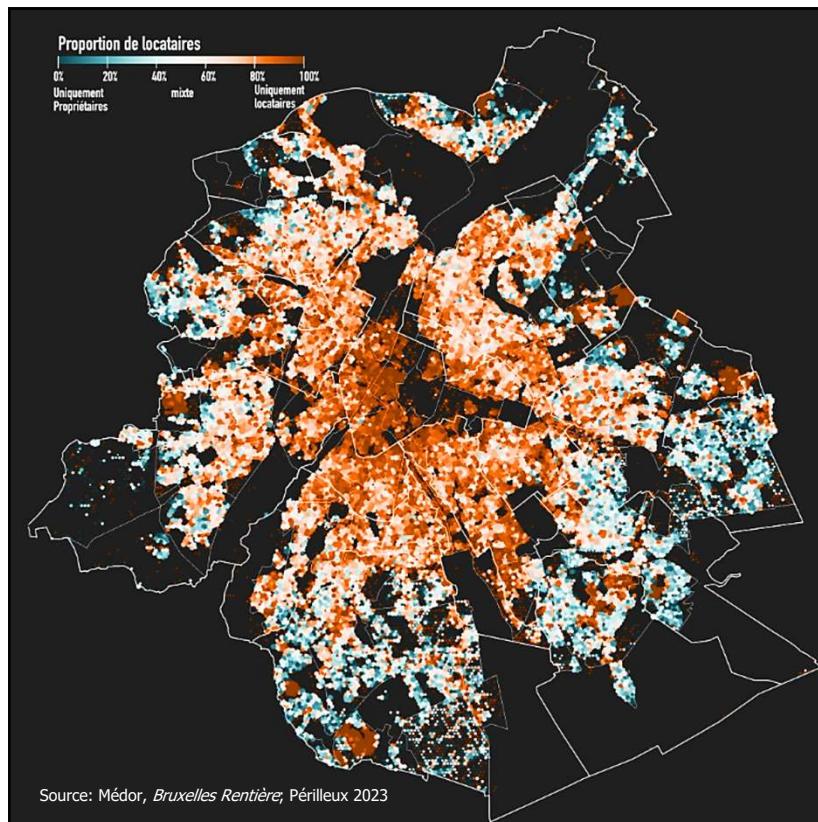


Source: Médor, *Bruxelles Rentière*, Périlleux 2023

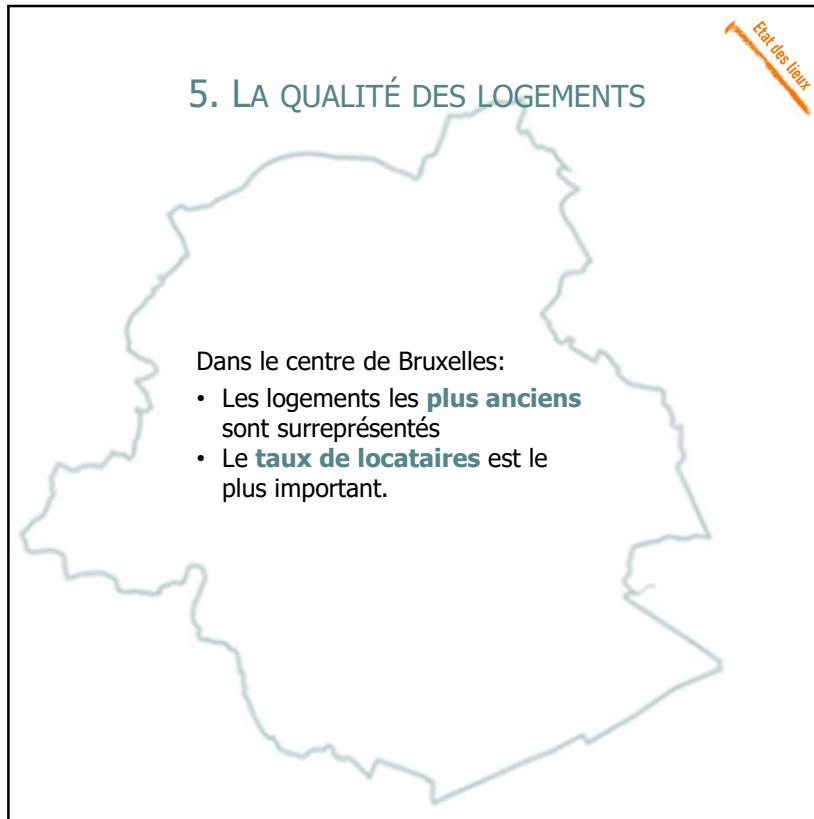
40



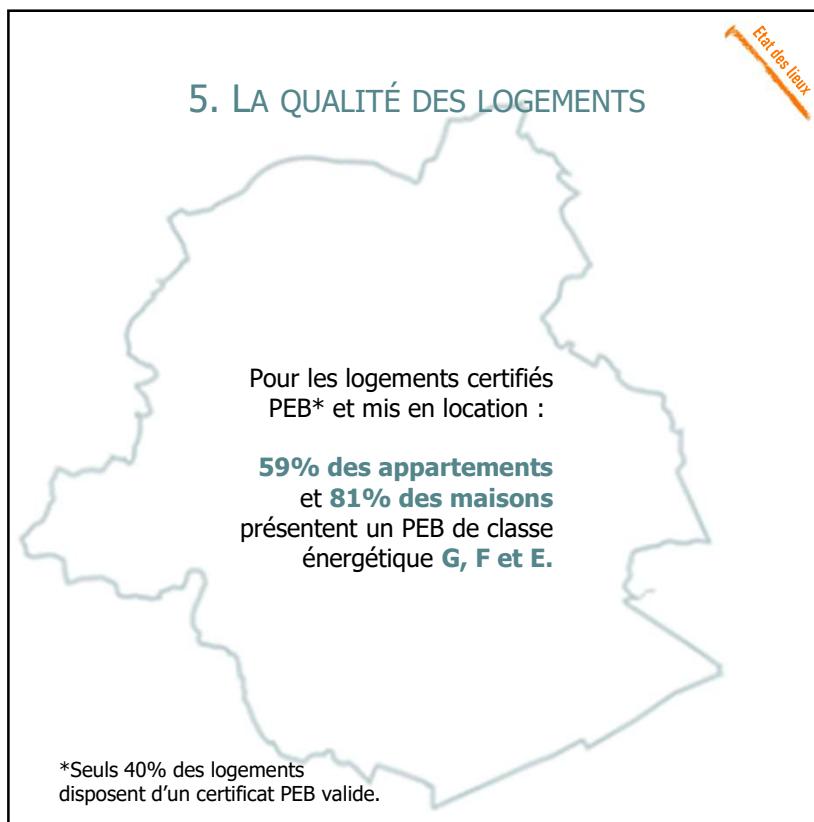
41



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 **périmétrie**.

45

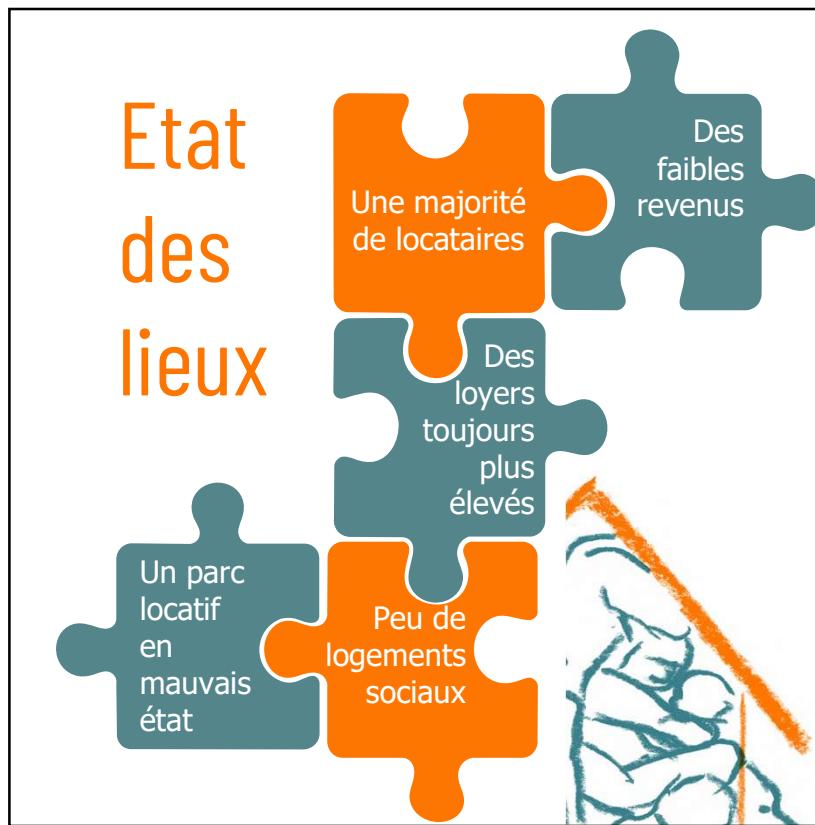
## 5. LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

*Etat des lieux*



Un parc locatif en mauvais état

46



47



48

## III. Mécanismes

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



49

### 1. UNE OFFRE INADAPTÉE



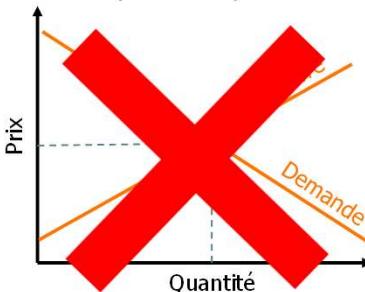
50

## 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»



Prix

Demande

Quantité

Mécanismes

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 ?

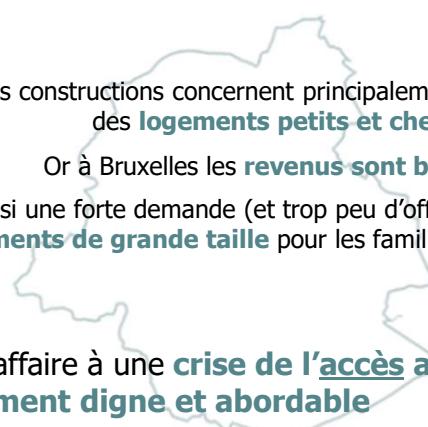
- Intérêt des acteurs immobiliers privés à voir les prix des logements baisser?
- Pourquoi ok de faire baisser les prix via le marché, mais pas via une régulation des loyers?

Mécanismes

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**

 Mécanismes

53



 Mécanismes

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 aisée 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 inférieures 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



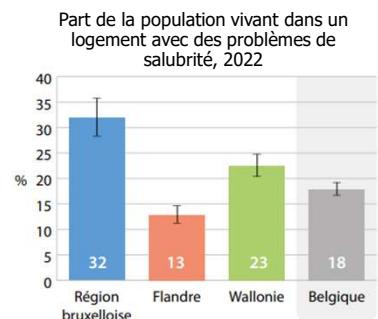
64

### 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:



 32%  
Des agents immobiliers discriminent les minorités ethniques

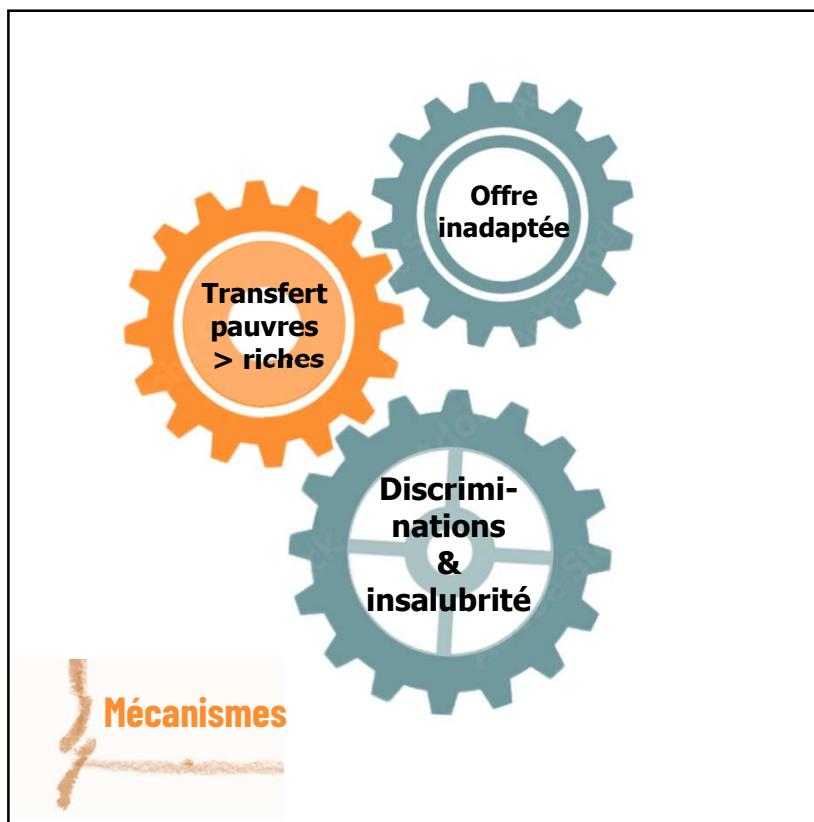
 36%  
Des agents immobiliers discriminent les allocataires sociaux



66



67



68

## 4. EXPULSIONS



69



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)

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

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**

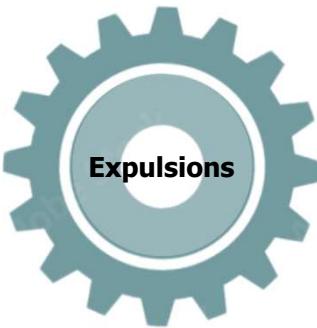
> arriéré médian = **2900 €**, soit environ **3 mois de loyer**.



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



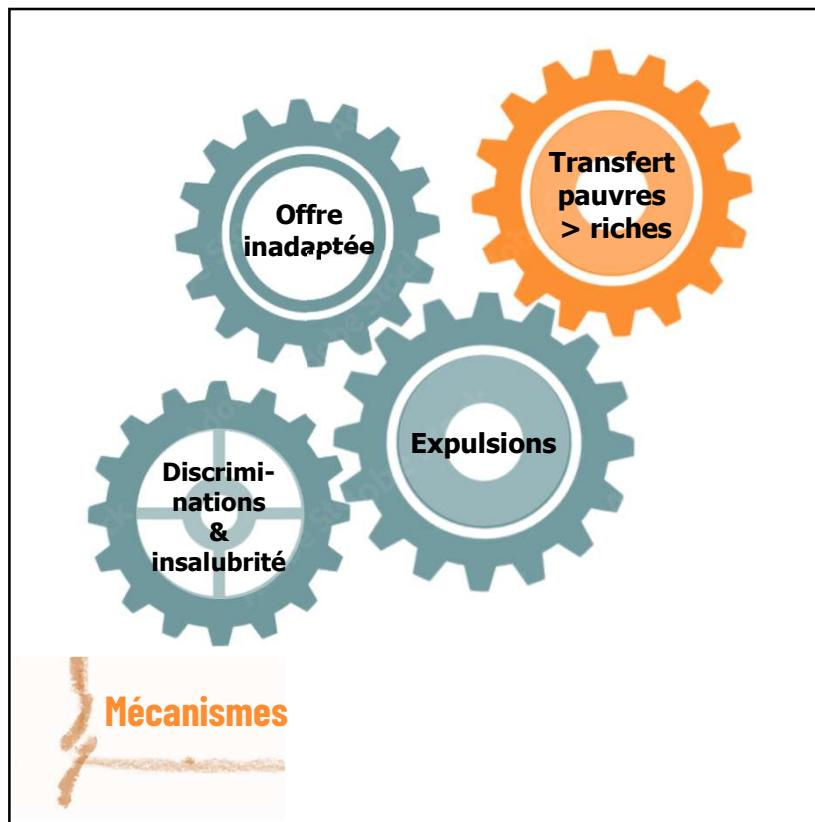
73



Expulsions



74



75

## 5. ON S'ADAPTE



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**

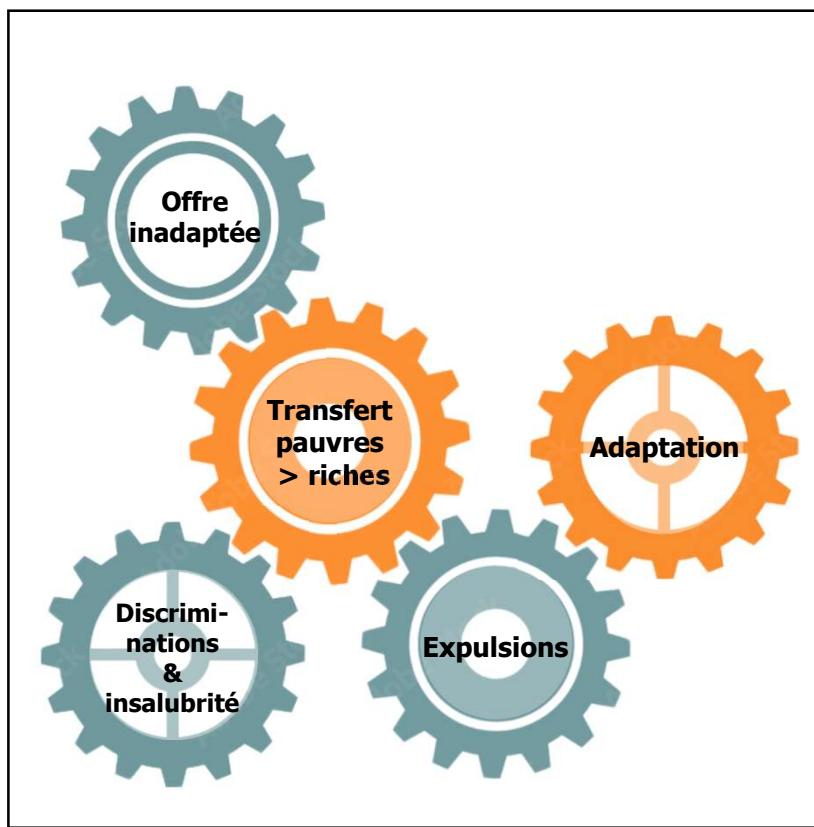
...



78



79



80

### III. Méca-nismes



81

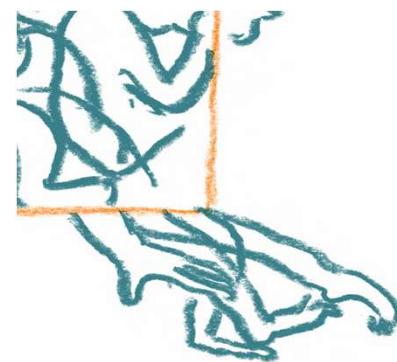


82



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

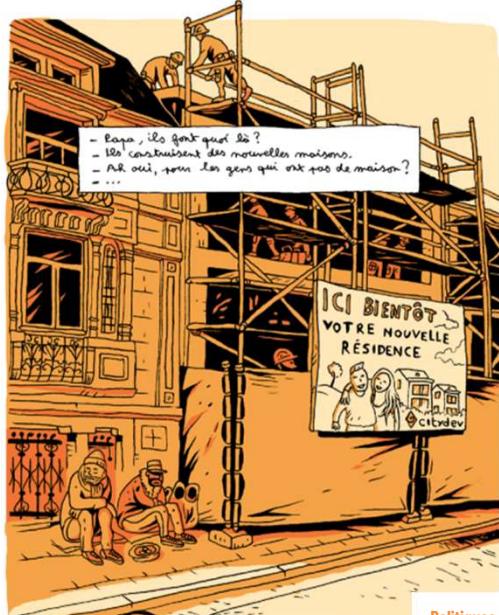
85

**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

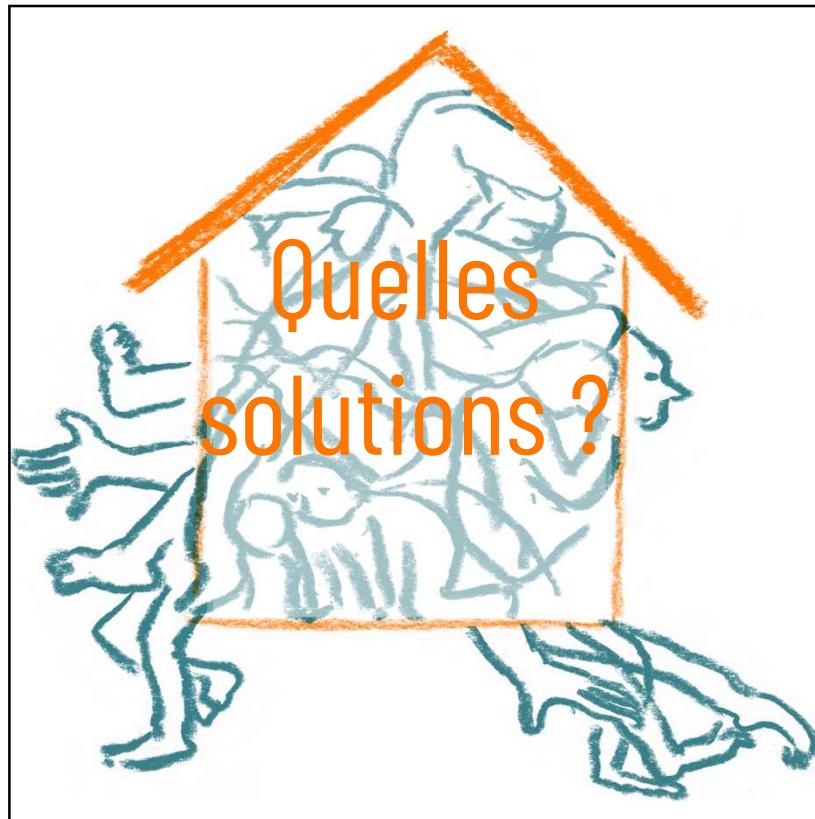
86



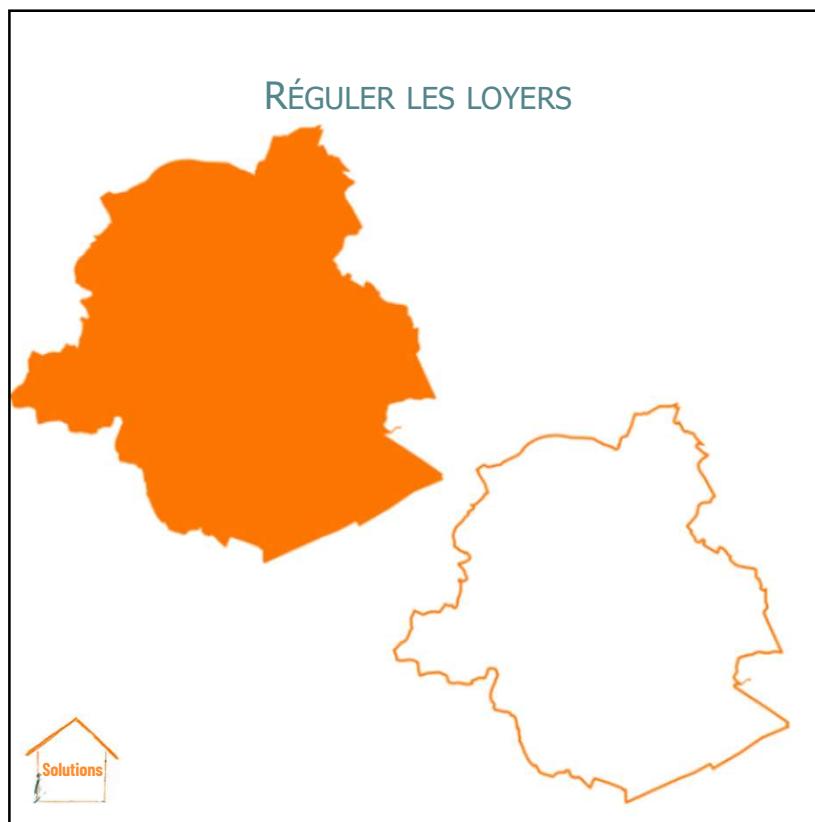
87



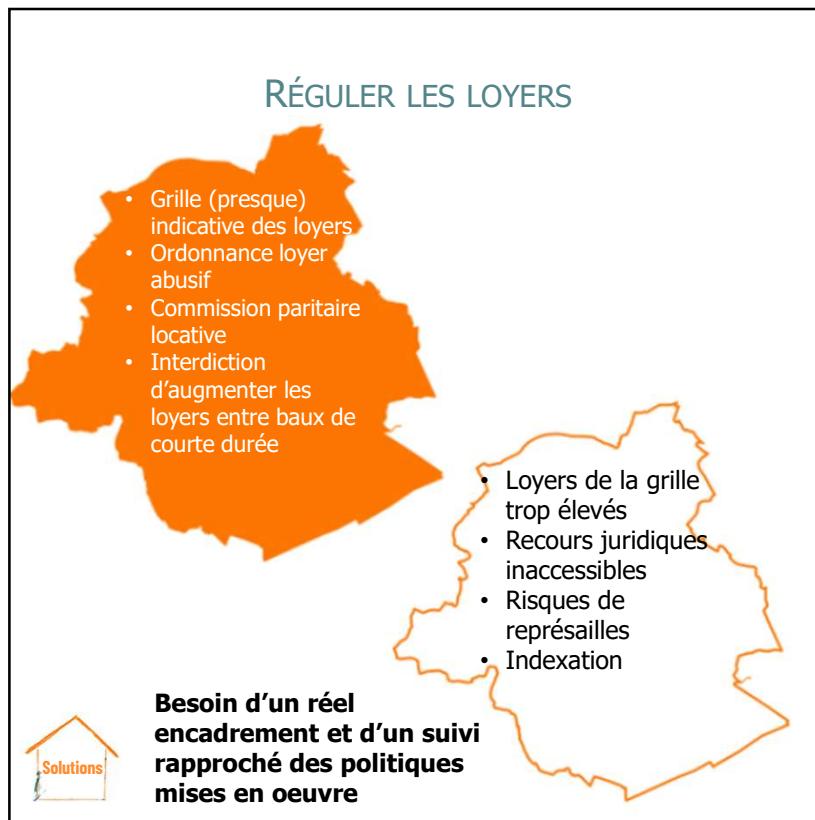
88



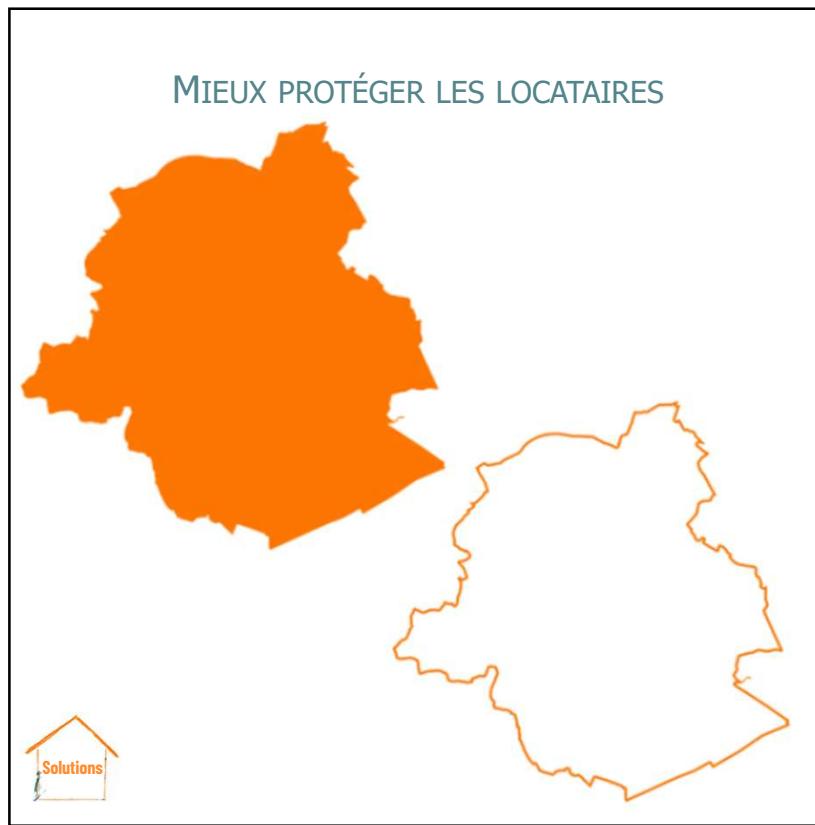
89



90



91



92

## MIEUX PROTÉGER LES LOCATAIRES

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

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

**Baux à durée illimitée  
Interdiction des expulsions sans relogement**

93

## AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL

94

## AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL

The map of Brussels is divided into two main sections: an orange area representing existing social housing and a white area representing households waiting for housing. A legend on the left provides specific data points:

- 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

The slide features logos for several organizations:

- SYNDICAT DES LOCATAIRES** (SL)
- WOON ACTIE LOGEMENT**
- CAMPAGNE DE REQUISITIONS SOLIDAIRES**
- FRONT ANTI-EXPULSIONS ✌!**
- WUUNE Syndicat d'habitant·es**
- SYNDICAT DES IMMENSES\***
- ABADALA** (Solidaire Verhuurders voor betaalbare huisvesting / Bailleurs-e-s Actrices du Droit Au Logement Abordable / Responsible Landlords for Affordable Housing)

**Solutions**

### REPOLITISER LA QUESTION DU LOGEMENT DANS LE SECTEUR ASSOCIATIF

96



97



98