

## La crise du logement à Bruxelles : la comprendre et en sortir !

**Anne-Sophie Dupont**

Chargée de projets formation et mobilisation au Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH-BBRoW)

On parle souvent de « crise du logement » à Bruxelles. Pourtant, la quantité de logements produits y est suffisante. C'est l'accessibilité aux logements pour la majorité des familles qui est rendu difficile, surtout pour les ménages à bas revenus. Explication des différents mécanismes qui se logent derrière la crise de l'accès au logement abordable. Et exploration des pistes d'actions possibles.

### Les causes de la « crise du logement » à Bruxelles

La crise du logement abordable que connaît Bruxelles est le résultat d'un double phénomène :

D'une part, celui de l'appauvrissement croissant de la population : aujourd'hui, un tiers (33%) de la population vit sous le seuil de pauvreté.

D'autre part, celui de l'augmentation du coût du logement. En effet, depuis le début des années 2000, l'évolution des revenus stagne comparée à l'augmentation continue du coût du logement.

-> Au niveau du coût de l'acquisition : entre 2009-2019, le prix des logements avait déjà augmenté de plus de 30% à Bruxelles. Suite à la crise sanitaire, les prix ont explosé de plus belle, avec une augmentation de près de 22% en seulement 4 ans (entre 2017 et 2021) !

-> Au niveau du coût de la location : en 30 ans, le loyer moyen a augmenté de plus de 200 %. Et rien qu'entre 2010 et 2020 : +83% (5 fois plus que l'inflation et 3 fois plus que le salaire moyen).

Il s'agit donc d'une **crise de l'accès au logement** (crise du logement abordable) : **la quantité de logements produits est suffisante mais est inaccessible pour la majorité des familles.**

#### **Pourquoi le coût du logement augmente tellement à Bruxelles ?**

Ce n'est pas parce qu'on ne produit pas assez de logements !

On estime que d'ici 2040, il faudrait produire 1462 logements/an pour répondre à la potentielle demande. Or, entre 3500 et 3800 logements/an sont en moyenne produits (hors période de confinement).

Le problème réside plutôt dans l'inadéquation entre le type de logements produits par rapport aux besoins réels de la population :

Éléments impactant la demande de logements :

- L'augmentation démographique (certes, mais à relativiser vu le constat ci-dessus)
- La structure de la demande :

Bruxelles compte une population à faible revenu (besoin de logements modestes) et un certain nombre de familles avec enfants (besoin de grands logements).

Dans une moindre mesure, Bruxelles accueille aussi de nouveaux arrivants (souvent étrangers) à pouvoir d'achat plus élevé. Mais surtout : l'immobilier est plus que jamais considéré comme une valeur sûre pour les investisseurs qui vont acquérir du logement dans le but d'en tirer profit.

- Notons que tout ce qui rend la demande en meilleure capacité d'acheter finit par faire augmenter les prix ! On peut citer comme exemple, les politiques publiques de soutien à l'achat (réductions fiscales etc.) ou l'accroissement de la capacité d'emprunt hypothécaire (grâce aux taux d'intérêts bas et au rallongement des durées d'emprunt).

Éléments influençant l'offre de logements :

- Structure de l'offre de logement haut de gamme et petit / sous-offre de logement abordable et familial
- La raréfaction des terrains (accentuée par des pratiques spéculatives telles que la rétention de terrains constructibles ou de bâtiments vides...)
- La hausse des prix de la construction (notamment en raison de la raréfaction des ressources)
- La multiplication des baux de courte durée, qui favorisent l'augmentation des loyers entre chaque bail
- L'augmentation des logements mis à disposition sur les plateformes d'hébergement touristiques (qui constituent autant de logements retirés du marché locatif ou acquisitif classique).

Bruxelles ne connaît donc pas tout à fait une crise du logement, mais plutôt une crise de l'accès au logement.

## Techniques de survie des Bruxellois-es

En 2020, on a dénombré 5313 personnes sans-abri et mal-logées à Bruxelles (dont 719 qui dormaient en rue). Mais ces indicateurs ne pointent que le sommet de l'iceberg que représente la problématique de l'accès au logement. Un logement n'étant pas un bien dont on peut se passer, la plupart des ménages s'adaptent tant bien que mal à l'augmentation des prix :

- **Des familles élargies se maintiennent dans un même logement** (les jeunes quittant le logement familial de plus en plus tard), et de manière générale, **le nombre de cohabitations/colocations augmente**.
- **Les ménages occupent des logements plus petits et/ou moins confortables**, et la surpopulation dans les logements augmente (surtout chez les plus pauvres et dans les familles avec enfants).
- **De nombreux problèmes de qualités et d'insalubrité persistent et les pratiques discriminatoires et abusives s'exacerbent sur le marché locatif** : face aux prix trop élevés des loyers, certains locataires finissent par occuper des biens avec des défauts de qualité, voire carrément insalubres. Les profils les plus vulnérables sont les personnes discriminées sur base de leurs revenus et/ou de leurs origines. Elles doivent souvent se résoudre à payer des loyers abusifs aux seuls propriétaires daignant conclure un contrat avec elles (c'est-à-dire trop chers par rapport à la qualité du logement) pour ne pas finir à la rue).
- **Les ménages font aussi des concessions sur la localisation du logement** pour déménager vers des zones moins chères de la Région ou en dehors de Bruxelles.
- Globalement, **la part du budget des ménages consacrée au logement est en croissance exponentielle**. Concrètement, de nombreux ménages doivent réserver plus de 50% de leur budget au loyer. L'explosion du coût du logement affecte donc d'autres besoins fondamentaux tels que l'alimentation, la santé ou l'éducation.

Pour les ménages à revenus modestes, trouver un logement abordable, de qualité (au minimum salubre) et adapté à la composition familiale relève aujourd'hui du parcours du combattant. La classe moyenne est, elle aussi, mise en difficulté pour trouver un logement adapté à ses besoins. Malgré une quantité suffisante de logements disponibles, on observe donc une augmentation du nombre de ménages vivant dans des logements trop chers, surpeuplés, de mauvaise qualité ou condamnés à l'exode.

## Des politiques publiques inadaptées aux besoins de la population

L'abandon du logement social public :

Près de 52 000 ménages sont inscrits sur la [liste d'attente pour un logement social](#). Le stock actuel de logement social s'élève à 40 215 (Perspectives, 2021). Il faudrait donc plus que doubler le stock actuel pour répondre à la demande effective. En théorie, 70% des locataires bruxellois sont éligibles au logement social.

**Bruxelles compte 7% de logements sociaux** (environ 10% de logements publics au total), ce qui est extrêmement peu comparé aux capitales voisines (Paris : 19%, Londres : 21%, Amsterdam : 42%). Au rythme de production actuel (entre 110 et 125 nouveaux logements sociaux/an, c'est-à-dire entre 2,5 et 3,5% de la production totale de logements), **le taux de logements sociaux à Bruxelles va continuer à baisser.**

#### Un marché privé totalement libre :

Le marché du logement est historiquement peu régulé à Bruxelles, comme l'illustrent ces faits :

- un stock de logements publics (7%) beaucoup trop faible pour concurrencer le marché privé ;
- un système d'[allocation-loyer](#) qui touchait à peine 375 ménages en juin 2021 ;
- la socialisation coûteuse et temporaire de quelques 7 000 logements privés via le système des agences immobilières sociales (AIS) ;
- et aucun autre système d'encadrement des loyers sur le marché privé.

Dans un pays où l'on régule fortement d'autres secteurs liés aux besoins fondamentaux comme la santé ou l'éducation, le marché immobilier, lui, reste un terrain de jeux pour les investissements spéculatifs.

#### La « classe moyenne » et le soutien à l'accession à la propriété comme priorités politiques :

« Il faut loger la classe moyenne et générer de la mixité sociale dans les quartiers ! » entend-t-on à longueur de temps dans les discours politiques. La plupart des gens pensent faire partie de cette classe moyenne. Pourtant, la « classe moyenne » réellement visée par les politiques publiques est une catégorie bien plus restreinte. En réalité, les autorités publiques (Région et communes) sont désireuses d'accueillir une population plus fortunée afin d'augmenter leurs rentrées fiscales. Les politiques de logement, d'aménagement du territoire et d'urbanisme se tournent donc officiellement de plus en plus vers une classe moyenne qu'on peut qualifier d'« élevée »:

- **Le soutien à l'accession à la propriété est l'axe privilégié à travers divers mécanismes** (abattements fiscaux, production de logements acquisitifs publics, aides à la rénovation...). Ces politiques seraient disproportionnées selon l'OCDE ([étude économique de 2015](#)) et visent un public très (trop) large. Leur caractère inflationniste risque d'affecter l'accès au logement des prochaines générations d'habitant-e-s.
- Concernant l'offre locative : **les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) sont autorisées à louer, non plus uniquement du logement social, mais aussi du logement « modéré » ou « moyen »**. En réalité, peu de candidat-e-s (moins de 30% des locataires) peuvent prétendre à un logement public modéré (plafond social x 150%) ou moyen (plafond social x 200%).
- De manière plus large, **les efforts visant à générer de la « mixité sociale » se concentrent essentiellement dans les quartiers populaires** à travers divers outils de rénovation urbaine et l'autorisation de nombreux projets immobiliers de haut standing. Un bon coup d'accélérateur des autorités publiques au processus de gentrification déjà en marche. Cette « mixité sociale » à sens unique entraîne au passage l'augmentation du coût pour se loger dans ces quartiers, alors qu'une tendance inverse devrait être à l'œuvre au vu des besoins des Bruxellois-es, dont la plupart se retrouvent aujourd'hui dans une voie sans issue.

#### **De quelle politique du logement avons-nous besoin ?**

Le droit au logement est inscrit à l'article 23 de la constitution. Cela signifie que la Belgique le reconnaît officiellement comme un droit fondamental. Mais pour qu'il soit réellement effectif et ne reste pas à l'état de vœu pieux, une intervention étatique forte est nécessaire : il s'agit de réguler radicalement le marché du logement tant au niveau de la qualité que du prix. Les revendications des associations du secteur logement sont nombreuses, mais les plus importantes tiennent en quelques lignes :

La meilleure façon de réguler le marché est d'avoir une **grande proportion de logements publics** : cela permet non seulement de contrôler la qualité et le prix de ces logements-là, mais cela a aussi un impact plus large puisqu'un stock suffisamment conséquent peut concurrencer le marché privé, en le poussant à baisser les prix et tout en augmentant la qualité des logements !

Pour augmenter le stock de logements sociaux, plusieurs options peuvent être explorées : la plus évidente est l'utilisation des terrains publics pour en construire. Mais d'autres options mériteraient d'être explorées : pousser les promoteurs à construire une certaine proportion de logements sociaux dans les gros projets immobiliers, expropriation de bâtiments vides ou insalubres, mobilisation des biens en déshérence, transformation de bureaux en logements...

Cependant, il faut admettre que l'on ne va pas massivement augmenter le stock de logements sociaux du jour au lendemain : les projets immobiliers prennent du temps et le temps presse ! Comme la très grande majorité des logements sont privatisés, il faut trouver un moyen d'en **réguler le prix et la qualité de manière effective** : avec des règles, des contrôles (qui ne doivent pas dépendre d'une plainte des locataires) et surtout des sanctions.

Le marché privé pourrait être régulé de plusieurs façons : au-delà d'un gel des loyers ou du blocage l'indexation en tant que mesure transitoire, il est possible de limiter l'explosion des loyers en jouant sur l'allongement de la durée des baux, en encadrant l'ensemble ou seulement une partie du marché (ex : seulement le segment modeste ou exclure les logements neufs ou de luxe), en se conformant à des loyers de référence (déterminables selon différentes méthodes : en se basant sur les prix du logement social, en fonction des caractéristiques du logement ou autres), en taxant les loyers, en baissant les loyers d'un certain pourcentage, en limitant le profit des bailleurs... Et si on songeait à encadrer les prix de vente de manière stricte pour enrayer la tendance spéculative sur les marchés locatif ET acquisitif ?

## **Comment faire bouger les lignes ?**

Les revendications des associations sont connues du monde politique depuis longtemps. Il est certain que sans une mobilisation massive des habitant·e·s, aucun changement radical n'est à espérer dans la politique du logement bruxelloise.

L'histoire ne manque pas d'exemples de luttes inspirantes : en Espagne, suite à la crise de 2008, *La Plataforma de Afectados/das por la Hipoteca (PAH)* a multiplié les formes d'actions collectives (occupation de banques, de bâtiments vides, blocage d'expulsions, manifestations, rédaction d'une loi sur le logement...). A Londres, un groupe de mères menacées d'expulsion de leur hébergement d'urgence dans le quartier de Stratford a mené une campagne acharnée (Focus E15) pour protester contre la politique locale de logement et pour le droit au logement de manière générale. Elles ont gagné leur propre bataille et ont toutes été relogées. En septembre 2021, les Berlinoises ont dit « oui » à l'expropriation des propriétaires de plus de 3000 logements dans un [référendum](#). En même temps, aux Pays-Bas, des milliers de jeunes manifestaient pour pousser l'état à intervenir pour freiner la pression du marché immobilier. En Belgique même, à la fin des années 70, les Couvinois se sont mobilisés avec une créativité sans borne contre un projet de barrage qui menaçait leur vallée. Une lutte victorieuse relatée dans le documentaire de Benjamin Hennot intitulé « La bataille de l'eau noire ».

Chaque année, le dernier week-end de mars, un appel – le *Housing Action Day* – invite les habitant·e·s à mener des actions pour le droit au logement dans toute l'Europe. Cet appel de la [Coalition européenne pour le droit au logement et à la ville](#) est relayé en Belgique depuis 2020 par un groupe d'associations et de militant·e·s. Les deux premières éditions ont souffert des confinements : la première s'est déroulée en ligne et la deuxième s'est vue obligée de limiter le nombre de personnes présentes en rassemblement. Enfin, en 2022, environ 1000 personnes ont pu se réunir et marcher à Bruxelles.

La problématique du logement touchant toujours plus de Bruxellois-es, on peut espérer que ceux-ci se mobiliseront en nombre chaque année, avec fermeté et créativité, pour réaffirmer la radicalité du droit à l'habitat. A suivre...

### **Bibliographie :**

- *Note de synthèse BSI. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux*, Numéro 99, 6 juin 2016 : <http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/BruS99FR.pdf>.
- Dossier « Au marché du logement », *Bruxelles en mouvement*, n°303, nov-déc. 2019, Inter-Environnement Bruxelles : <https://www.ieb.be/-bem-303->.
- Les publications du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat : [www.rbdh-bbrow.be/spip.php?rubrique4&lang=fr](http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?rubrique4&lang=fr).
- *Baromètre social. Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté*, Observatoire de la santé et du social Bruxelles, 2019 : <https://www.ccc-ggc.brussels/fr/observatbru/publications/2019-barometre-social>.
- Les *Rapports de l'Observatoire des loyers* : <http://www.slrbr.irisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement>.
- Les publications de la SLRB : <http://www.slrbr.irisnet.be/fr/particulier/publications/nos-publications>.
- Bruss'help, « Dénombrement des personnes sans-abri et mal logées (6ème édition) », 2020, [http://www.bruss'help.org/images/Denombrement2020\\_vdef.pdf](http://www.bruss'help.org/images/Denombrement2020_vdef.pdf).
- Bureau Fédéral du Plan, « Perspectives de population 2021-2070 », <https://www.plan.be/databases/data-35-fr-perspectives-de-population-2021-2070>.
- Observatoire des permis logement : <https://perspective.brussels/fr/enjeux-urbains/logement/observatoire-des-permis-logement>.
- Le Soir, « En dix ans, le prix des maisons a augmenté de 38% à Bruxelles (carte interactive) », 21/02/2020,
- Perspectives, « 5<sup>ème</sup> Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles », 2021 [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_monilog-05.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_monilog-05.pdf).
- FAUS Pau, *SÍ SE PUEDE. Siete días en PAH Barcelona*, documentaire (52'), 2014, url : [https://www.youtube.com/watch?v=elnjoFVv\\_Os](https://www.youtube.com/watch?v=elnjoFVv_Os).
- HENNOT Benjamin, *La bataille de l'eau noire*, documentaire (75'), 2015.
- Housing Action Day Europe : <https://housingnotprofit.org/housing-action-day/>.
- Housing Action Day BELGIUM : <https://www.housing-action-day.be/fr>.