

## Etat de la question du logement à Bruxelles

17/11/2016

Avec le chômage, le logement est devenu l'une des préoccupations les plus importantes pour bon nombre de ménages Bruxellois. Le marché locatif public et privé est en effet de moins en moins accessible... surtout pour les ménages à revenus modestes.

### Quelques chiffres :

- En Belgique, le **risque de pauvreté** (dont le seuil est défini à 1093 € par mois pour une personne isolée<sup>1</sup>) touche 14,9% de la population. **En Région Bruxelloise, près d'un tiers de la population (29,7%) vit sous ce seuil** (surpassant clairement les Régions Flamande – 10,3% – et Wallonne – 18,3%).
- **L'accès au marché privé pour les revenus modestes est de plus en plus restreint.** Bruxelles, est la seule grande ville belge qui compte une majorité de locataires (61,3% en 2016 pour une moyenne nationale de 34%). En 2015, le loyer mensuel moyen s'élève à 709 € (il était de 591 € en 2010). Avec l'appauvrissement de la population bruxelloise, l'écart se creuse de plus en plus entre les revenus des personnes et le prix à payer pour louer un logement.
- La **liste d'attente pour les demandeurs de logement social**, elle, ne cesse de s'allonger. Elle concernerait près de **43 000 ménages** et les délais d'entrée atteignent actuellement 10 ans. En somme, le parc social bruxellois devrait doubler pour répondre à la demande.
- Selon les indicateurs, **le phénomène du sans-abrisme / mal logement serait en augmentation** : en 2014, l'enquête de la Strada dénombrait 2603 personnes sans-abri ou mal logées (le précédent dénombrement de 2010 en ayant compté 1957)<sup>2</sup>. Les résultats du dénombrement de 2016 devraient être connus dans les mois qui viennent, mais ils ne rendent compte que de la part visible de la situation (personnes dénombrées en rue, en maison d'accueil, en squats...).

### Offre / demande de logements :

- Au niveau quantitatif :

Au niveau de la demande, Bruxelles a connu entre 1995 et 2015 une croissance de sa population de 225 000 habitants. Cette augmentation devrait se poursuivre, si bien que l'on projette de devoir construire 40 000 logements d'ici 2030, soit 2800 logements par an. Or, au niveau de l'offre, la production récente de logements (entre 2004 et 2015) était plutôt bonne : en moyenne 3800 logements par an<sup>3</sup>. Notons également que l'on estime le nombre de logements inoccupés à un chiffre oscillant entre 15 000 et 30 000 (mais cela n'a jamais pu être objectivé récemment en raison du

---

<sup>1</sup> Il est de 1732 € pour un parent seul avec deux enfants et de 2274 € pour un couple avec deux enfants.

<sup>2</sup> Des chiffres à prendre avec précaution vu l'évolution méthodologique entre les trois dénombrements effectués (la Strada acquérant une meilleure connaissance des acteurs de terrain etc.).

<sup>3</sup> La part de logements créée par ou à l'aide des pouvoirs publics (logement privé compris) s'élève à 13,5% entre 2003 et 2012, dont 15% de logements sociaux (850 en 10 ans).

manque de données détaillées sur le sujet). La quantité de logements disponible est donc suffisante, sans pour autant être abordable pour toutes les bourses.

- Au niveau qualitatif :

La demande reste pourtant insatisfaite pour une partie non négligeable de la population. En effet, rien qu'au niveau du prix des loyers, on assiste depuis la fin des années 90, à un « décrochage » des prix des loyers par rapport aux revenus. Entre 2003 et 2014, on a assisté à une augmentation des loyers de 2,7% par an, alors que l'indice-santé<sup>4</sup> était de 1,9%. Cette augmentation disproportionnée sur le marché locatif s'explique par celle du marché acquisitif<sup>5</sup>. Résultat : **si l'on considère que l'on ne doit pas consacrer plus de 25% des revenus au loyer, 1% du parc locatif est accessible à 40% des ménages aux revenus les plus faibles<sup>6</sup>. En réalité, les ménages dont les revenus ne dépassent pas 1500 € doivent en moyenne réserver 60% de leur budget au loyer** (alors que les ménages dont les revenus dépassent 3000 € y consacrent en moyenne 25%). L'effort financier à fournir pour le paiement du loyer augmente alors que de moins en moins de budget peut être consacré à d'autres besoins (alimentation, santé, éducation, loisirs).

Le marché locatif est segmenté, et dans le segment à bas prix, l'offre est et restera restreinte à cause de l'insuffisance de production de logements à caractère social (marché locatif public) et de l'absence d'encadrement des loyers (marché locatif privé). 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<sup>7</sup>. Notons que la classe moyenne est elle aussi mise en difficulté pour trouver un logement adapté à ses besoins.

Face à cette crise mais aussi à la nécessité vitale de se loger, la demande s'adapte :

- **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** (alors que le nombre de ménages isolés diminue).
- **Les ménages occupent des logements plus petits et/ou moins confortables**. La surpopulation dans les logements augmente (surtout chez les plus pauvres et dans les familles avec enfants). Chez les propriétaires, les subdivisions de logements se multiplient<sup>8</sup>. Les logements des personnes âgées, surtout à revenus plus élevés, sont eux souvent sous-occupés. Il y a donc à la fois des phénomènes de suroccupation et de sous-occupation, et

---

<sup>4</sup> Reflète l'évolution des prix des biens et services et est utilisé pour l'indexation des loyers.

<sup>5</sup> Sur le marché immobilier privé, les prix s'alignent sur le pouvoir d'achat des acquéreurs les plus solvables. La hausse des prix s'explique par l'accroissement de la capacité d'emprunt hypothécaire (grâce aux taux d'intérêts élevés), le rallongement de la durée d'emprunt, l'augmentation de population à pouvoir d'achat élevé (souvent étrangère), le fait que les placements immobiliers soient plus attractifs que d'autres types de placements, la rétention terrains constructibles (spéculation), et la hausse des prix de la construction. L'augmentation des prix de vente est générale, même pour les petits appartements de moindre qualité.

<sup>6</sup> En 2004, 10% (et en 1997, 28%) du parc étaient accessibles à cette tranche de la population.

<sup>7</sup> Notons que l'Observatoire des loyers a objectivé en 2015 le fait que les logements avec un niveau de confort « mauvais » étaient en moyenne loués plus chers que les logements avec un niveau de confort « moyen ». Voir Tableau 13 p.23 du Rapport de l'Observatoire des loyers de 2015.

<sup>8</sup> Et parmi les petits propriétaires, le nombre de bailleurs à domicile augmente (division du logement pour faciliter le remboursement d'emprunt).

théoriquement, si on distribuait l'ensemble des logements bruxellois selon les besoins, l'ensemble de la population pourrait être logée décentement.

- **Les ménages font aussi des concessions sur la localisation du logement.** Au sein de la région, la répartition de la population par classe de revenus change progressivement : certaines zones ont connu la construction d'appartements de luxes, la demande de la classe moyenne se déplace progressivement vers le centre-ville oriental et les plus précarisés se retrouvent vers les extrémités du croissant pauvre. D'autre part, de plus en plus d'habitants se résolvent à migrer en dehors de Bruxelles.
- Enfin, n'oublions pas de mentionner les **nombreux problèmes de qualité / d'insalubrités persistants à Bruxelles**. Face aux prix trop élevés des loyers, certains locataires finissent par occuper des biens avec des défauts de qualité, voir carrément insalubres. Les problèmes les plus fréquemment rencontrés concernent l'humidité, l'isolation, ou le mauvais entretien des sanitaires. Peu de statistiques existent sur l'insalubrité des logements (notamment parce que très peu de personnes osent porter plaintes par peur de perdre leur logement<sup>9</sup>), et encore moins sur la qualité de manière générale. Les seules enquêtes sur lesquelles on puisse se baser sont celles de l'Observatoire des Loyers. En 2015, 37% des Bruxellois estimaient habiter un logement de qualité « médiocre » à « moyenne »<sup>2</sup>. Selon l'Enquête de Santé nationale de 2013, 22% des répondants considéraient vivre dans des conditions de surpeuplement, être dans l'incapacité de chauffer convenablement leur logement et/ou avoir des problèmes d'humidité ou de moisissure. La réforme du code du Logement de 2013 vise notamment à inciter les propriétaires à la rénovation, mais il est difficile d'en mesurer les impacts.

En conclusion, malgré une quantité de logements disponibles, on observe donc une augmentation du nombre de ménages vivant dans des logements surpeuplés, de mauvaise qualité, ou condamnés à l'exode. La région bruxelloise est en **pénurie de logements modestes** et connaît de manière plus générale une **crise du logement abordable**.

#### Quelques sources à consulter :

- *Note de synthèse BSI. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux*, Numéro 99, 6 juin 2016. Disponible sur : <http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/BruS99FR.pdf>
- *Les Rapports de l'Observatoire des loyers*. Disponibles sur : <http://www.slr.b.irisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement>
- *Baromètre social. Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté*, Observatoire de la santé et du social Bruxelles, 2016. Disponible sur : <http://www.observatbru.be/documents/publications/publications-pauvrete/barometre-social/2016-barometre-social-.xml?lang=fr>

---

<sup>9</sup> En 2014, seulement 467 plaintes ont été enregistrées par la DIRM (Direction de l'Inspection régionale du Logement).