



## Brussels Studies

La revue scientifique électronique pour les recherches sur Bruxelles / Het elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The e-journal for academic research on Brussels

**Notes de synthèse | 2016**

---

# Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux

Note de synthèse BSI

*Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen. BSI synthesesnota*

*Housing in Brussels: diagnosis and challenges. BSI synopsis*

**Christian Dessouroux, Rachida Bensliman, Nicolas Bernard, Sarah De Laet, François Demonty, Pierre Marissal et Johan Surkyn**



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/brussels/1346>

DOI : 10.4000/brussels.1346

ISSN : 2031-0293

### Éditeur

Université Saint-Louis Bruxelles

### Référence électronique

Christian Dessouroux, Rachida Bensliman, Nicolas Bernard, Sarah De Laet, François Demonty, Pierre Marissal et Johan Surkyn, « Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux », *Brussels Studies* [En ligne], Notes de synthèse, n° 99, mis en ligne le 06 juin 2016, consulté le 01 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/brussels/1346> ; DOI : 10.4000/brussels.1346



Licence CC BY

Numéro 99, 6 juin 2016. ISSN 2031-0293

Christian Dessouroux, Rachida Bensliman, Nicolas Bernard, Sarah De Laet, François Demonty, Pierre Marissal, Johan Surkyn

## Note de synthèse BSI.

# Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux

**Christian Dessouroux**, docteur en géographie, est chercheur à l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire de l'Université libre de Bruxelles. Il a contribué à plusieurs publications sur les politiques urbanistiques, l'aménagement urbain, les transports et l'histoire de Bruxelles. Ses travaux actuels au sein du groupe de recherche METROLAB portent sur les enjeux sociaux des dynamiques démographiques et immobilières à Bruxelles. Il a contribué dernièrement à la publication « La production d'ensembles résidentiels élitaires (Bruxelles 18e-20e) : des ancrages durables de la domination ? » (Genèses, 2015). [c.dessouroux@metrolab.brussels](mailto:c.dessouroux@metrolab.brussels)

**Rachida Bensliman** est doctorante au Centre de Recherche Interdisciplinaire « Approches sociales de la santé » à l'École de Santé publique et assistante chargée d'exercices à la Faculté de Médecine de l'ULB. Sa thèse porte sur la promotion de la santé et du bien-être au travail, en particulier sur la participation et l'empowerment des professionnels du secteur du "care" des seniors. Elle a publié un rapport d'étude intitulé « Les enjeux santé et logement en Région bruxelloise : l'exemple de Forest » (Ed. Pour la Solidarité, 2014). [rabensli@ulb.ac.be](mailto:rabensli@ulb.ac.be)

**Nicolas Bernard** est professeur de droit et co-directeur de l'Institut de recherches interdisciplinaires sur Bruxelles (IRIB) à l'Université Saint-Louis—Bruxelles. Ses travaux portent, sous l'angle juridique principalement, sur le droit au logement, le bail, le logement social, la rénovation urbaine, etc. Il vient de publier « Les politiques du logement en Région bruxelloise » (Bruylant, 2015). [nicolas.bernard@usaintlouis.be](mailto:nicolas.bernard@usaintlouis.be)

**Sarah De Laet** est titulaire d'un master en Sciences géographiques. Dans le cadre de ses recherches doctorales, menées au sein du Laboratoire de Géographie humaine de l'Université libre de Bruxelles, elle s'attache à mettre en évidence et comprendre les trajectoires résidentielles des classes populaires bruxelloises et en particulier les phénomènes de périurbanisation. Dans ce cadre, elle s'intéresse particulièrement à la question du logement et à ses conséquences sur les comportements migratoires. [sdelael@ulb.ac.be](mailto:sdelael@ulb.ac.be)

**François Demonty** est sociologue au sein du Centre d'Etudes Sociologiques (CES) et du Centre d'Anthropologie, Sociologie et Psychologie – Etudes et Recherches (CASPER) à l'Université Saint-Louis de Bruxelles. Il a travaillé sur la thématique des pratiques culturelles avant d'entamer une thèse de doctorat portant sur des formes particulières d'habitats (« habitats groupés » et « solidaires »). Ses centres d'intérêt portent avant tout sur des questions liées aux rapports au logement et à l'habitat. Il a récemment publié : « Aménager son autonomie en habitat groupé » (La Revue nouvelle, 2015).

[francois.demonty@usaintlouis.be](mailto:francois.demonty@usaintlouis.be)

**Pierre Marissal** est géographe à l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire de l'Université libre de Bruxelles. Il a participé à de nombreuses études sur les dynamiques économiques et sociales des territoires en Belgique et de l'Europe. Spécialisé dans le traitement des données statistiques dans un cadre géographique fin, il est un des auteurs de l'atlas Dynamiques des quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges, publié par le SPP Intégration sociale. [pmarissa@ulb.ac.be](mailto:pmarissa@ulb.ac.be)

**Johan Surkyn** est sociologue et chercheur au centre Interface Demography de la Vrije Universiteit Brussel. En tant que démographe, il s'intéresse en particulier aux modèles et projections démographiques, ainsi qu'à la recherche stratégique à cheval sur les domaines de la démographie, du logement, de l'enseignement et des soins. Il a codirigé avec Benjamin Wayens une étude sur l'habitat à Bruxelles. Il a récemment travaillé avec Steven Groenez (HIVA, KU Leuven) sur le monitoring des capacités d'accueil dans l'enseignement obligatoire néerlandais en Flandre et à Bruxelles. [Johan.Surkyn@vub.ac.be](mailto:Johan.Surkyn@vub.ac.be)

## Introduction

1. Le logement tient une place importante dans la vie de chacun. C'est le lieu où l'on habite, le point d'ancrage de la vie familiale, un espace privé porteur de valeurs sociales et affectives. Le logement est aussi un bien économique qui s'achète et se loue, qui s'échange sur un marché rythmé par l'offre et la demande. C'est dans cette rencontre d'intérêts, pas nécessairement faciles à concilier, que réside tout l'enjeu de la question du logement, de son accessibilité financière et de son adéquation aux besoins.
2. À cet égard, la situation sur le marché du logement bruxellois est aujourd'hui interpellante, en raison de la hausse des prix immobiliers, de l'insuffisance en logements accessibles aux ménages modestes, mais aussi des situations de mal-logement que vivent de plus en plus de ménages. Ce sont avant tout les milieux associatifs et académiques qui dénoncent une crise du logement révélatrice et productrice d'inégalités sociales et imputable au premier chef à la croissance démographique insuffisamment anticipée et à la flambée non maîtrisée des prix immobiliers.
3. En focalisant le regard sur la dynamique immobilière en tant que telle, une autre lecture de la situation se dégage : l'attrait qu'exerce Bruxelles en tant que pôle d'emploi, capitale de l'Europe et métropole de rang international a dopé le marché immobilier local et fourni les bases à un nouvel élan de production et de rénovation résidentielles, favorisant la mutation d'une partie du parc immobilier existant en objet d'investissement et donnant naissance à un marché, fût-il limité, du haut de gamme. Le contexte démographique et d'investissement financier actuel est ainsi favorable à une activité immobilière prospère, un phénomène amplement répercuté par la presse dans leurs suppléments dédiés à l'immobilier.
4. Plutôt que de s'exclure, ces deux dynamiques cohabitent et rendent compte de situations très contrastées qui existent sur le marché résidentiel bruxellois, reconnu comme tendu et hiérarchisé.
5. Le monde politique n'est pas resté indifférent à ces évolutions. Aujourd'hui, avec le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) dit « démographique » et le projet de Plan régional de Développement du-

rable (PRDD), le logement constitue un champ d'action essentiel, sinon premier, de la politique régionale. De fait, le logement est devenu, après le chômage, la préoccupation la plus importante pour une part de plus en plus grande de ménages bruxellois. Un éventail de mesures est ainsi mis en place et des leviers politiques actionnés pour inciter à la production de logements publics et privés. Ces dispositions sont-elles suffisantes et appropriées pour surmonter la crise du logement et garantir à terme un logement décent et abordable à tous les Bruxellois ? Nous tenterons de répondre à cette question en donnant tout d'abord un aperçu des connaissances sur l'offre et les besoins en logements à Bruxelles, puis en évoquant les principaux enjeux et défis découlant de ces observations.

## **1. Les besoins et l'offre en logements à Bruxelles. Un état des lieux**

### **1.1. Au-delà de la demande en logements : estimer les besoins réels**

6. Mesurer les besoins en logements pour évaluer leur degré d'adéquation à l'offre est un exercice délicat. Les statistiques officielles donnent tout au plus une mesure de la demande exprimée (le nombre de ménages enregistrés ou de logements occupés), mais ne permettent guère d'évaluer la satisfaction des besoins réels. Celle-ci sous-entend en effet la connaissance d'un spectre élargi de données, dont notamment les besoins latents liés au mal-logement ou au non-logement, les trajectoires résidentielles des habitants, les transactions et les prix immobiliers.

7. Actuellement, la connaissance et les outils statistiques sur le logement à Bruxelles sont encore trop peu développés pour chiffrer et caractériser précisément la demande non exprimée. Il est dès lors nécessaire de se référer à une série d'indications indirectes pour objectiver au mieux les besoins.

8. L'évaluation de ceux-ci doit prendre en compte deux facteurs : les besoins découlant de la croissance démographique, d'une part, et les besoins latents et non satisfaits liés à l'inadéquation entre offre et de-

mande potentielle, d'autre part. Le défi politique qui s'exprime ainsi serait d'assurer une croissance du parc immobilier qui soit abordable et qui réponde non seulement aux besoins démographiques mais aussi, et c'est souvent peu relevé, aux besoins de résorption des déficits déjà existants.

9. Passons à présent en revue quelques éléments démographiques permettant de rendre visible, directement ou en filigrane, ces différents besoins.

#### **1.1.1. Envol démographique et demande croissante en logements**

10. La croissance démographique soutenue que connaît Bruxelles de nos jours remonte au milieu des années 1990 (figure 1). Elle découle de l'effet combiné de deux phénomènes : un renforcement du bilan migratoire positif avec l'étranger et une natalité bruxelloise revigorée. La population bruxelloise s'est ainsi accrue de 225.000 habitants en seulement 20 ans (soit en moyenne 11.250 par an) pour en compter 1.175.000 début 2015. Sur le même laps de temps, le nombre de ménages a augmenté de 75.500 unités (soit en moyenne 3.800 par an). Ce renversement de situation par rapport aux années 1970 et 1980, marquées par un déséquilibre migratoire en faveur de la périurbanisation et une baisse régulière de la population, a mécaniquement renforcé la demande en logements et provoqué une transformation perceptible du marché résidentiel (volume de production, acteurs en présence, politique du logement...).

#### **Dynamiques migratoires**

11. Les migrations étrangères contribuent très fortement aux dynamiques de renouvellement de la population, mais elles ne sont pas les seules à l'œuvre. Le processus de périurbanisation hors des limites régionales se poursuit, à un rythme qui s'est même renforcé depuis 2000. Si Bruxelles ne manque pas d'attirer de plus en plus d'habitants, elle peine à retenir durablement une part de sa population en ville.

12. Il faut bien se rendre compte que cette contradiction apparente entre croissance démographique rapide et exode marqué vers le périurbain est une caractéristique constitutive de la dynamique migratoire bruxelloise. Migration interne et externe sont intimement liées. La venue

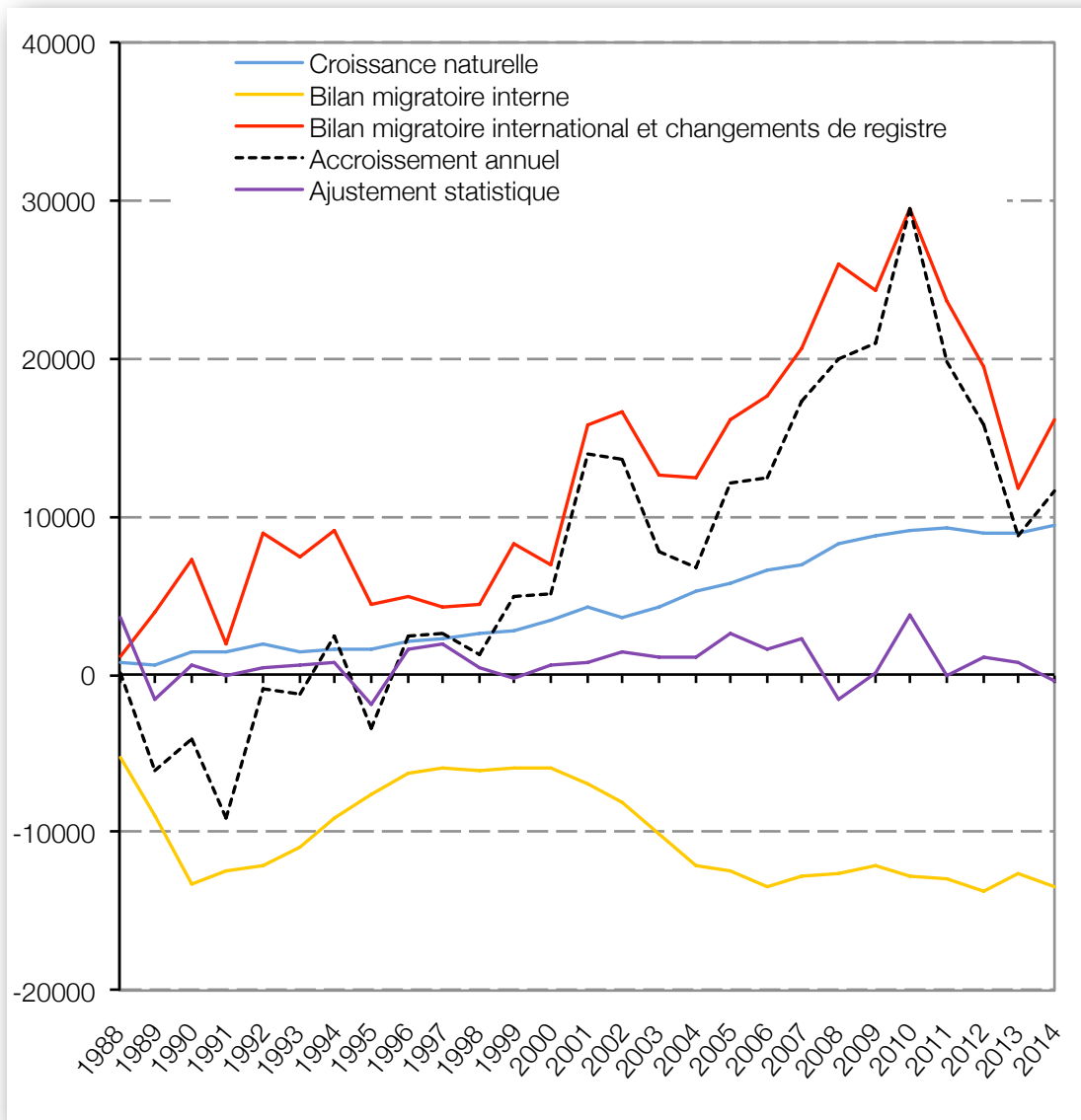


Figure 1. Les différentes composantes de l'évolution démographique (1988-2014). Source : Direction générale Statistique (DGS).

nombreuse de ressortissants étrangers, généralement assez jeunes et d'origines très variées, contribue de fait à une internationalisation et un rajeunissement tendanciels de la population bruxelloise.

13. C'est ainsi que les effets typiques de la périurbanisation, comme la baisse des jeunes parmi la population urbaine, ne sont pas survenus à Bruxelles. Là où l'exode urbain classique s'accompagne d'un vieillissement de la population urbaine, vu que ceux qui partent sont toujours plus jeunes que ceux qui restent, le contraire s'est produit à Bruxelles : ceux qui partent sont généralement remplacés par des nouveaux venus plus jeunes. L'afflux en provenance de l'intérieur du pays (notamment les étudiants) contribue également à ce phénomène.

#### Spécificité démographique des flux entrants et sortants

14. Un effet induit par les importants excédents de migration jeune des vingt dernières années est qu'elle recèle un fort potentiel de croissance de population qui ne sera pas neutralisé instantanément lors d'un ralentissement de l'immigration étrangère. Même à flux entrants et sortants numériquement équivalents, la population rajeunirait et continuerait à augmenter en raison du solde naturel positif de cette population. Ceci différencie d'ailleurs Bruxelles des deux autres Régions belges. Si la migration économique fluctue fortement au rythme des conjonctures économiques et du contexte politique, le taux de natalité lié à la forte présence des jeunes adultes et la faible mortalité contribuent, eux, de façon plus stable et structurelle à un renouvellement de la population.

#### Spécificité sociale des flux entrants et sortants

15. Un autre aspect important des flux migratoires depuis et vers Bruxelles est la spécificité de leur profil social. On observe tout d'abord que les classes moyennes et supérieures belges et, de plus en plus, les migrants d'origine étrangère des générations précédentes, déjà mieux établis, sont surreprésentés parmi les migrants quittant la Région bruxelloise, et ce malgré les politiques du gouvernement régional visant à fixer durablement et spécifiquement ces ménages en ville. Ce lien étroit entre mobilité sociale ascendante et parcours résidentiel hors de la ville n'est toutefois pas un fait propre à Bruxelles : il est également observé dans d'autres métropoles [Catney & Simpson, 2010]. Les

classes populaires participent à ce mouvement de périurbanisation, mais sont bien plus faiblement représentées et choisissent des destinations géographiques spécifiques [Van Hamme *et al.*, 2016]. Nous y reviendrons.

16. Précisons que si l'agrandissement du ménage (partenariat, mariage, enfants) représente un motif de déménagement typique (afin d'adapter le logement aux nouveaux besoins du ménage), la recherche d'un environnement plus attrayant, mais aussi la possibilité d'accéder à la propriété d'un bien immobilier financièrement abordable représentent également des paramètres favorables à la quête d'un logement en dehors de Bruxelles [De Valk & Willaert, 2012].

17. Les migrants arrivants à Bruxelles ont des profils de revenus également très variables, mais les ménages appartenant aux classes de revenus inférieurs sont cette fois surreprésentés. Ils comprennent entre autres une partie des migrants extérieurs, mais aussi de jeunes diplômés appartenant sociologiquement à la classe moyenne, mais dont les revenus restent modestes pendant la phase, de plus en plus longue, de stabilisation professionnelle et financière.

18. Ces départs et arrivées socialement sélectifs [De Maesschalck *et al.*, 2015] se soldent par une stagnation du revenu moyen par habitant en Région bruxelloise, dans un contexte de croissance continue des prix immobiliers.

### 1.1.2. Citoyens de Bruxelles et résidents de Bruxelles

19. En tant qu'important pôle d'attraction (inter) national sur le plan de la vie sociale, économique et politique, Bruxelles attire une population nombreuse et variée. La grande majorité de ces citoyens bruxellois sont inscrits dans les registres d'état civil communaux (population dite « de droit »). Mais une autre part non négligeable échappe à cette source statistique, ce qui mène à une sous-estimation de la population résidente de fait, c'est-à-dire celle formant la demande réelle en logements à Bruxelles.

20. Parmi ces populations, on dénombre un nombre croissant de candidats-citoyens (dont notamment des demandeurs d'asile ou des conjoints dans le cadre du regroupement familial), mais également les personnes se trouvant dans une situation de résidence temporaire ou

de double résidence (étudiants koteurs ou étrangers non domiciliés ; diplomates, stagiaires et autres résidents de courte durée pour raison de travail ; propriétaires d'une seconde résidence), sans compter ceux qui choisissent explicitement de rester sous le radar de l'administration.

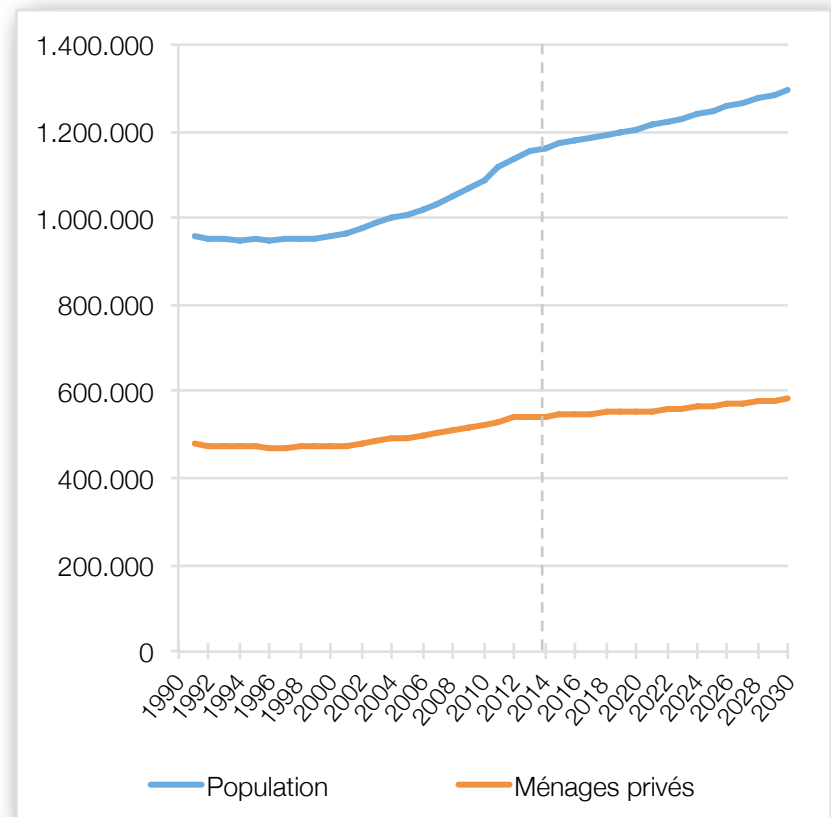


Figure 2. Évolution de la population et des ménages privés. Source: 1991-2014 : observations DGS et calculs BFP ; 2015-2030 : perspectives BFP et DGS.

21. Regardons de plus près les deux groupes de résidents les mieux documentés parmi ce groupe, à commencer par les demandeurs d'asile inscrits au « registre d'attente ». Au tournant de ce siècle et peu après, le nombre de nouvelles demandes par an culminait à plus de 40.000 en Belgique, mais par la suite, ce chiffre a baissé pour ne plus atteindre que 15.000 environ. En 2015, le nombre de demandeurs d'asile, principalement en provenance de Syrie, de l'Irak et d'Afghanistan, a de nouveau sensiblement augmenté.

22. Les étudiants forment un deuxième groupe important. À Bruxelles, ils sont 86.000 à être inscrits dans les différentes institutions de l'enseignement supérieur (universités, hautes écoles et écoles supérieures des arts), dont environ 40.000 qui vivent dans un logement indépendant de leurs parents [Raynaud *et al.*, 2014 & 2015]. Parmi eux, la proportion d'étudiants vivant dans une résidence universitaire ou étudiante est de 33 % parmi les universitaires et de 6 % parmi les autres écoles supérieures. Un tiers des étudiants vit en colocation, la part restante optant pour une location individuelle en chambre (chez un particulier), kot, appartement ou maison ou une location en couple/famille. On estime par ailleurs qu'un tiers des étudiants résidant à Bruxelles n'est pas domicilié officiellement. Ils représentent dès lors un effectif non négligeable de locataires non recensés auxquels se rajoute une demande latente d'étudiants renonçant à un logement individuel pour des raisons financières (35 % des étudiants universitaires sondés).

### 1.1.3. Perspectives d'avenir

23. Le Bureau fédéral du Plan (BFP) et la Direction générale Statistique (DGS) viennent de publier de nouvelles projections démographiques pour le Royaume et les Régions, incluant des prévisions quant au nombre de ménages [Vandresse, 2016]. Ces perspectives avec un horizon à très long terme (jusqu'à 2060) prévoient une augmentation de 12,5 % de la population bruxelloise (+ 146.000) d'ici 2030. Le potentiel de croissance démographique de la population bruxelloise, décrit ci-dessus, fait en sorte que le solde naturel restera, quant à lui, toujours positif, contrairement aux autres Régions.

24. La croissance tendancielle de la taille des ménages est maintenue, ce qui fait que l'augmentation du nombre de ménages sera inférieure au taux de croissance démographique, soit de 7,5 % d'ici 2030.

25. Les perspectives d'évolution du nombre de ménages indiquent que Bruxelles aura besoin d'environ 40.000 unités de logement supplémentaires d'ici 2030 (soit en moyenne un besoin de 2.800 logements par an). Ce minimum ne répond qu'aux stricts besoins supplémentaires tout en conservant les conditions de disponibilité restreinte de logements dont souffrent déjà les ménages bruxellois. Par ailleurs, les prévisions de la population sur lesquelles se basent les projections des ménages misent sur la poursuite d'un solde très négatif des migrations internes en faveur des autres Régions belges, correspondant à une réalité sociale actuelle susceptible d'évoluer dans les décennies à venir. Les chiffres sont dès lors à considérer comme une estimation minimaliste.

### 1.2. Une offre résidentielle imparfaitement connue

26. L'inexistence de données centralisées, exhaustives et détaillées sur le parc immobilier résidentiel fait qu'à ce jour l'offre existante et son évolution sont difficiles à chiffrer et à caractériser avec précision [Deny, 2003].

27. C'est une des raisons pour laquelle on a longtemps continué à utiliser, par exemple, le chiffre de 15.000 à 30.000 unités de logement vides. Il est très probable que cette estimation, remontant à 2002-2003, ne soit plus d'actualité. La forte demande en logements a sans doute réinjecté nombre de logements anciennement inoccupés sur le marché. Mais les mécanismes et l'ampleur de cette réappropriation ne sont que très marginalement connus.

28. Il en va de même pour les prix locatifs et acquisitifs des biens disponibles sur le marché dont les indications sont partielles et les séries diachroniques peu étendues. Il n'existe pas non plus de source de données structurée portant sur les transactions des logements et incluant des précisions quant aux propriétaires ou aux occupants, ainsi qu'aux qualités de leur logement. Signalons néanmoins l'existence d'enquêtes sur le logement, menées par l'Observatoire régional de l'habitat à des intervalles réguliers, mais ne donnant pas un aperçu suffisamment large sur les diverses composantes du marché à une échelle suffisamment fine. L'Enquête socio-économique de 2001 constitue dès lors la seule source relativement récente pour dresser un portrait détaillé de l'offre résidentielle [Vanneste *et al.*, 2007].

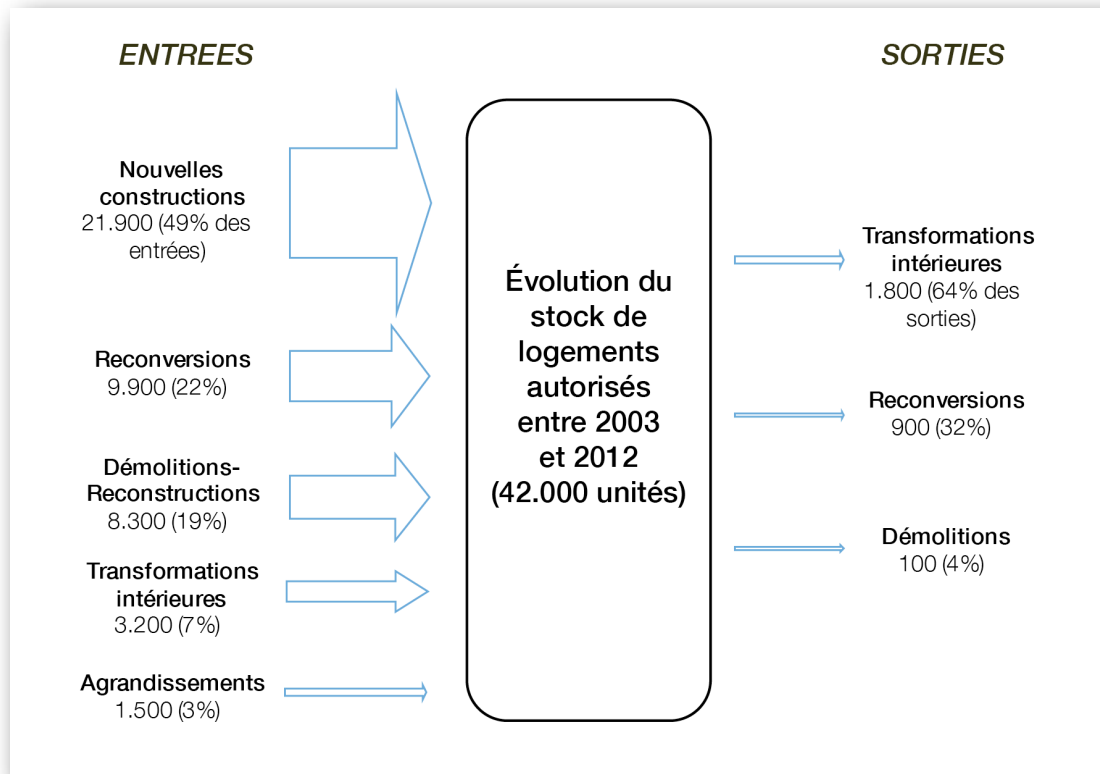


Figure 3. Évolution du parc immobilier résidentiel. Source : Observatoire des permis logement, calculs IGEAT (ULB).

29. Cette pénurie d'informations immobilières rend assez difficile une compréhension élaborée des mécanismes du marché, ce qui a un impact sur la connaissance et la gestion territoriales. L'étude de l'offre résidentielle et de son évolution proposée ici puise dès lors essentiellement dans les données produites dans le cadre de l'Observatoire des permis logement.

### 1.2.1. Un mode de production résidentielle tributaire de son contexte urbain

30. Bruxelles est une ville-région densément bâtie avec des réserves foncières constructibles relativement limitées. Ce n'est pourtant pas tant la rareté des terrains se prêtant à la construction qui est déterminante ici, mais les mécanismes de valorisation des terrains qui sont fondamentalement différents de ceux prévalant dans un contexte extra-urbain (figure 3). Certains projets, surtout ceux de plus grande envergure, atteignent un niveau de complexité dans la gestion administrative, technique et financière tel qu'ils rendent le marché bruxellois moins attractif pour certains investisseurs, en premier lieu les simples bailleurs et particuliers en autopromotion.

31. Un autre trait marquant est que la moitié des logements nouvellement autorisés sont issus de la reconversion d'immeubles non résidentiels, de démolitions-reconstructions et de transformations de bâtiments existants (subdivisions, extensions). L'intervention dans le tissu urbain existant constitue de la sorte une composante essentielle de la production. Cette réaffectation du bâti tout comme les constructions neuves exposent toutefois la ville à des défis majeurs en termes de densification physique, de gestion de la mobilité, de couverture en services et équipements publics. Ils nourrissent par ailleurs une série de revendications citoyennes et associatives soucieuses de protéger le patrimoine bâti ancien ou s'opposant au lotissement d'espaces verts de proximité.

### 1.2.2. Un portrait de la production résidentielle récente

32. Au total, environ 3.800 logements supplémentaires ont été créés en moyenne par an en Région bruxelloise entre 2004 et 2015<sup>1</sup>. Il s'agit d'un volume appréciable si on le compare à celui des années 1990 où il atteignait à peine les 2.000 unités [Ananian, 2010]. Parmi ces logements, deux tiers sont l'œuvre de sociétés privées dont l'objectif est de revendre les biens construits à des propriétaires occupants, des bailleurs ou des investisseurs [Romainville, 2015]. Un cinquième de la production revient à des particuliers, dont une minorité de propriétaires occupants, ce qui est en net contraste avec les zones périurbaines où

<sup>1</sup> Ce chiffre repose sur la proportion de logements autorisés effectivement mise en œuvre qu'on estime à environ 90% (voir « Observatoire des permis logement »).



l'autopromotion est sensiblement plus présente [Halleux, 2005]. Un dixième des logements sont enfin créés par des structures dépendant d'organismes d'intérêt public (para) régionaux ou communaux.

33. L'activité de production de logements neufs est géographiquement fort inégale à l'échelle régionale (figure 4). Le volume de production est globalement élevé dans les quartiers centraux et de première couronne (exception faite des quartiers de bureaux à l'est du pentagone) et dans une série de zones plus excentrées situées de part et d'autre des anciennes chaussées. Cette dynamique immobilière soutenue dans les quartiers centraux témoigne d'une (ré) appropriation résidentielle qui est le fruit à la fois de l'attrait qu'exercent les quartiers centraux sur les nombreux petits ménages actifs sur le marché locatif [Van Crieckingen, 2013], d'un recentrage de l'action publique sur ces quartiers moyennant une politique de « revitalisation » [Noël, 2009 ; Lenel, 2013], mais aussi des mécanismes de valorisation des plus-values foncières et immobilières par les investisseurs dans ces quartiers longtemps dépréciés.

34. Dans la couronne sud-est, hormis l'axe de la chaussée de Wavre, le potentiel de développement semble, au contraire, réduit, malgré l'existence d'un nombre non négligeable de réserves foncières. Les mécanismes de rétention foncière, les contestations citoyennes à l'égard de la densification du bâti, mais également les prix élevés pratiqués dans ces quartiers aisés (limitant le nombre d'acquéreurs ou de locataires potentiels) exercent un frein à une dynamique de construction soutenue.

35. À cette variabilité spatiale du volume de production se rajoute une différenciation selon le type de producteur : les sociétés privées, dont bon nombre de promoteurs immobiliers, produisent des logements dans l'ensemble de la Région, avant tout des logements neufs dans les zones excentrées, davantage de reconversions d'espaces productifs, commerçants et de bureaux dans les quartiers centraux<sup>2</sup>. Il n'est d'ailleurs pas rare de voir agir ces sociétés dans les quartiers en voie de gentrification et dans la zone du canal, un terrain qui leur était en-

core peu familier il y a une quinzaine d'années. Les partenariats avec les pouvoirs publics dans le cadre des opérations menées par CityDev et les diverses actions de revalorisation urbaine (espaces publics, marketing urbain...) ont rendu cet espace attractif et plus sécurisant pour les investisseurs. C'est le signe aussi d'une certaine maturation du processus de gentrification. Les promoteurs indépendants et les particuliers investissent les mêmes zones, d'ailleurs souvent en « pionniers », mais se contentent de projets de moindre ampleur (réhabilitations d'immeubles existants, valorisation de petites parcelles non bâties).

36. Notons enfin la forte présence des pouvoirs publics dans les quartiers anciens centraux, plus particulièrement dans l'axe du canal (dans le périmètre de l'EDRLR - Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation). Les pouvoirs publics y concentrent une grande part de leur activité de production à travers une panoplie de programmes éclatés dans l'espace et dans le temps : opérations « contrat de quartier », logement communal, logements du CPAS et de CityDev. Les projets publics de plus grande ampleur sont quant à eux réalisés avant tout par la SLRB (Plan régional du Logement, 2005 et programme Alliance Habitat, 2013) dans les zones plus périphériques, un choix imputable en partie à la disponibilité de grandes réserves foncières constructibles. Précisons encore que la part de logements supplémentaires créés par ou à l'aide des pouvoirs publics (donc y compris des logements privés) a atteint 13,5 % en moyenne entre 2003 et 2012. Parmi ces logements publics, 15 % seulement (soit quelque 850 logements en 10 ans) peuvent être considérés comme du logement social (selon la classification du nouveau Code du Logement) alors que le reste est à considérer comme modéré<sup>3</sup> (24 %), moyen (57 %) ou libre (1 %).

<sup>2</sup> Nous renvoyons aux publications de l'« Observatoire des permis logement » et de l'« Observatoire des bureaux » de la Région bruxelloise pour de plus amples détails à ce sujet.

<sup>3</sup> Le logement modéré inclut des logements assimilés au social (volets 1 et 3 des contrats de quartier, les immeubles isolés, l'aide locative du Fonds du Logement) et les logements AIS. Il se situe entre le logement social *stricto sensu* et le logement moyen.

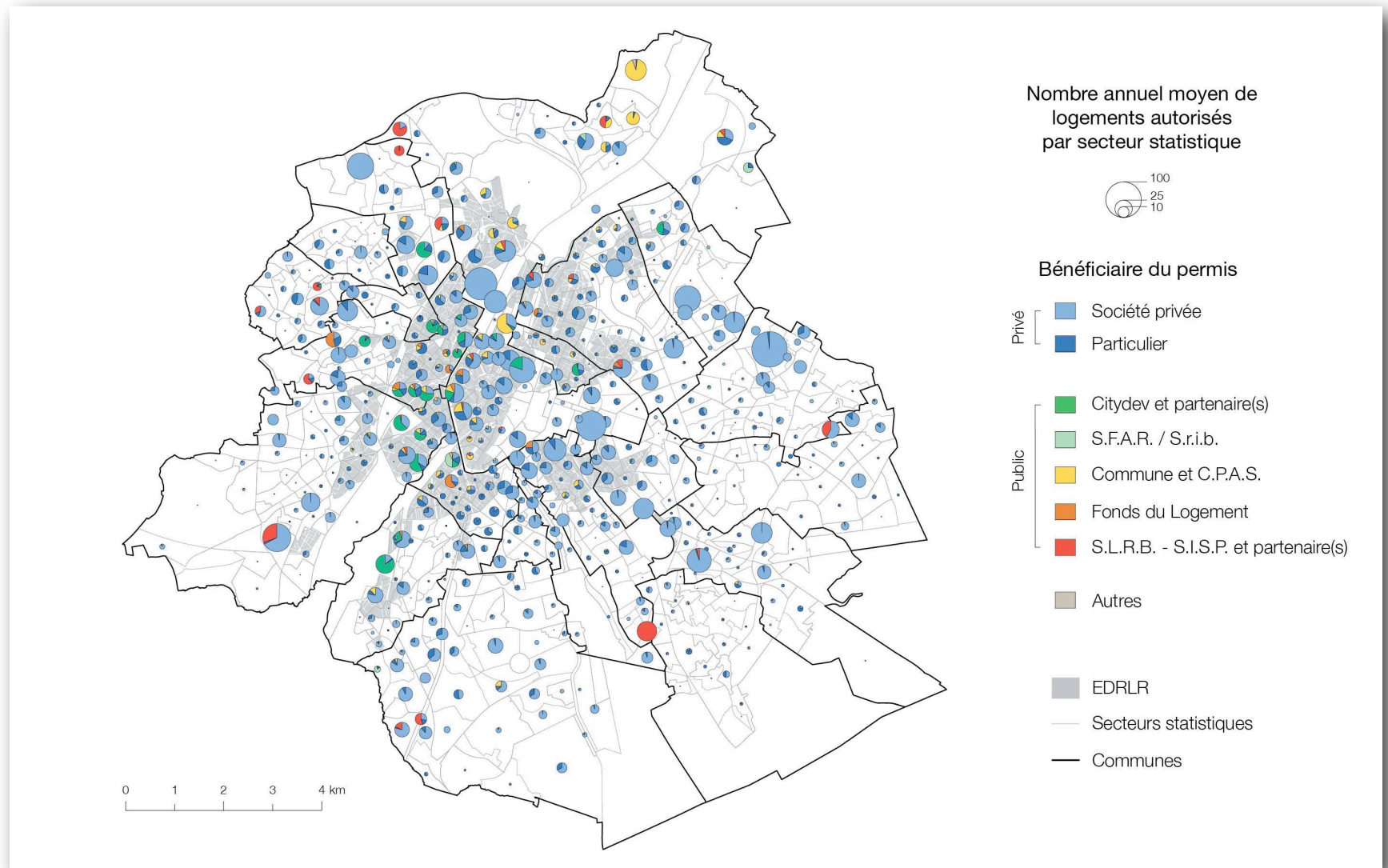


Figure 4. Les logements autorisés par type d'opérateur (2003-2012). Source : Observatoire des permis logement, BDU.

## 2. Bruxelles face à son habitat : Enjeux et défis d'une crise durable

### 2.1. Un défi qui se révèle ne pas être exclusivement quantitatif

37. La confrontation entre les chiffres relatifs à l'augmentation récente du nombre de ménages privés (de l'ordre de 5.000 unités par an entre 2001 et 2015), et du parc de logements (de l'ordre de 3.800 unités par an depuis 2003) met en évidence un décalage quantitatif entre l'offre produite (située à un niveau pourtant très élevé) et la demande exprimée, d'autant plus problématique qu'il se surajoute à une demande encore insatisfaite de nombreux ménages bruxellois.

38. Une partie de la demande surnuméraire a sans doute pu être résorbée durant ces quinze dernières années par l'occupation (en partie illicite) de surfaces bâties inoccupées, dont un stock non négligeable de logements vacants, ainsi que par la prise en occupation (en partie inappropriée) d'espaces résiduels (greniers, arrière-maisons, sous-sols) à des fins résidentielles.

39. La détente qui se profile actuellement sur le plan démographique (l'augmentation du nombre de ménages ne serait plus que de 2.800 unités par an en moyenne d'ici 2030 selon les projections les plus récentes) pourrait a priori permettre de désamorcer quelque peu la situation tendue sur le marché résidentiel, à condition évidemment qu'un niveau de production suffisamment élevé soit assuré à l'avenir.

#### 2.1.1. La dimension économique de la crise : l'évolution des prix immobiliers

40. La question du logement n'est évidemment pas réductible à ces considérations d'ordre quantitatif. Un stock suffisamment élevé de logements ne peut donner satisfaction à tous les ménages qu'à condition d'être adapté à leurs besoins et de leur être financièrement accessible. À la condition de suffisance numérique se surajoute une composante sociale.

41. Étudions cet aspect en nous penchant tout d'abord sur les prix acquisitifs. Une manière simple, quoiqu'imparfaite, d'estimer la solvabilité de la demande, c'est-à-dire le « pouvoir d'achat immobilier » des ména-

ges, consiste à comparer le prix de l'immobilier au revenu des ménages. Une augmentation du rapport entre ces deux valeurs indique un renchérissement relatif des biens immobiliers comparé au revenu disponible. En suivant l'évolution de ce ratio entre 1975 et 2013 (figure 5), on met en évidence un décrochage manifeste des prix immobiliers comparés à l'évolution des revenus depuis la fin des années 1990. Cette hausse récente est exceptionnelle de par son ampleur et sa durée, d'autant plus que les effets de la crise de 2008 n'ont pas provoqué un ajustement des prix à la baisse. On observe tout au plus une stabilisation du ratio.

42. Cette évolution n'est certes pas représentative pour l'ensemble de la population, mais induit néanmoins que ce sont les ménages aux revenus les plus modestes qui se trouvent le plus pénalisés étant donné que les prix immobiliers sur le marché privé s'alignent sur le « pouvoir d'achat des acquéreurs potentiels ayant la solvabilité la plus élevée » [Romainville, 2015 : 21].

43. Les raisons de ce renchérissement sont nombreuses et ne pourront qu'être effleurées ici. La croissance démographique joue évidemment un rôle primordial dans ce processus : la tension entre offre et demande sur le marché nourrit la hausse des prix. Cette dernière se voit amplifiée par une croissance non négligeable de la capacité d'emprunt hypothécaire depuis le début des années 1990 qui résulte d'une forte réduction des taux [Halleux & Strée, 2012], mais aussi d'un rallongement des durées d'emprunt. À cela se rajoute la présence croissante d'une clientèle à haut pouvoir d'achat souvent d'origine étrangère [Hermia, 2015 ; Van Hamme *et al.*, 2016] qui entre en concurrence avec les autres ménages pour l'achat et prise en location de logements.

44. Un autre élément inflationniste est le transfert d'une part des investissements mobiliers (actions, obligations, fonds de placement) vers l'immobilier résidentiel, que ce soit pour répondre à la fragilisation du système de retraite, au moindre attrait de l'épargne bancaire ou au manque d'options de placement rentables et sûres (suite à la crise financière de 2008 notamment) sur le marché.

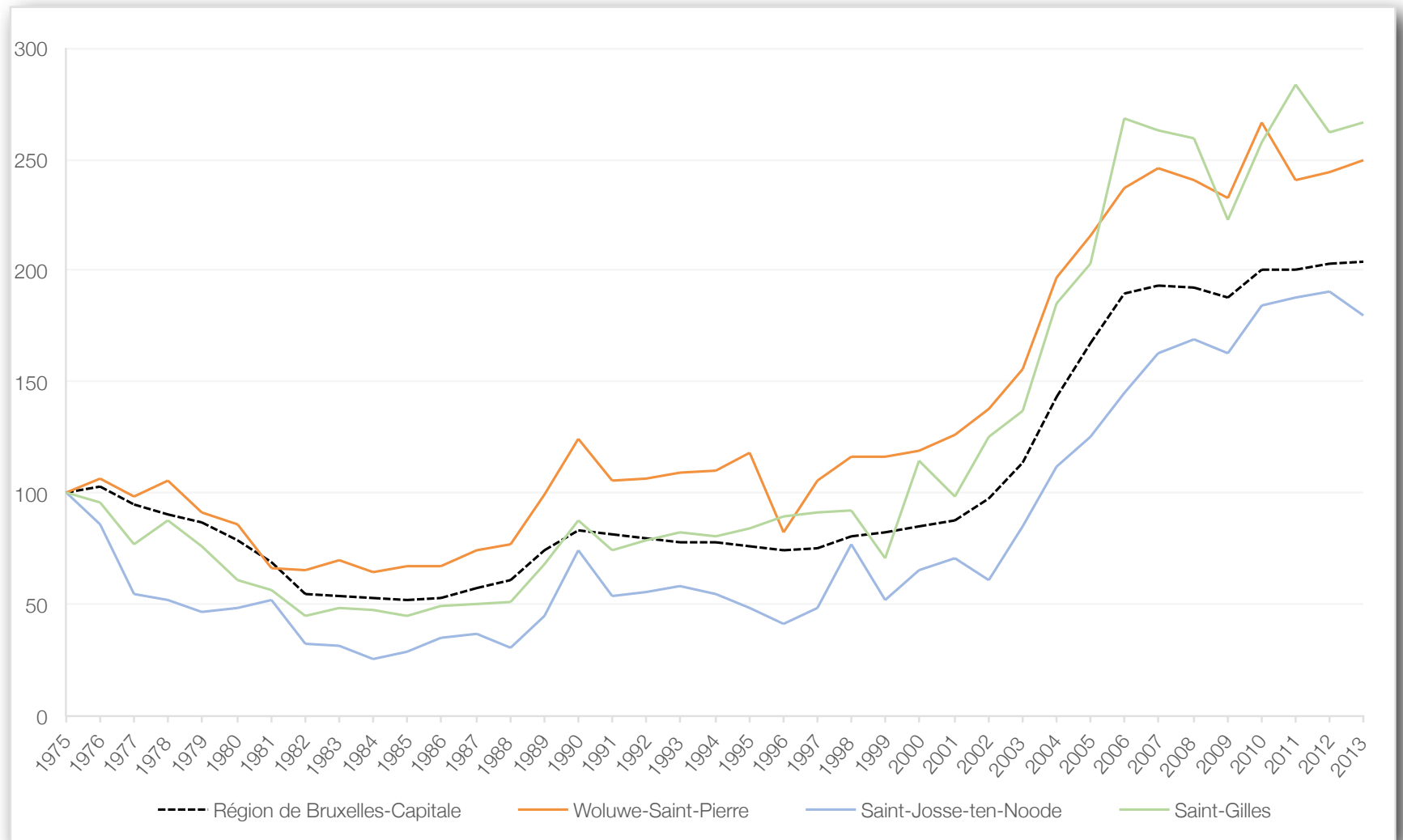


Figure 5. Évolution du ratio prix médian des appartements à la vente/revenu médian par déclaration (base 1975 = 100). Source : DGS

45. À cela se rajoute la pratique, très peu étudiée à ce jour, de rétention, souvent spéculative, de terrains constructibles, mais aussi, à un certain degré, les répercussions de la hausse des coûts de construction<sup>4</sup>.

46. Le marché acquisitif n'est pas le seul à faire l'objet d'un renchérissement relatif significatif. Un phénomène comparable de décrochage est observable sur le marché locatif : le loyer moyen a augmenté en moyenne de 2,7 % par an entre 1995 et 2013 [Deny, 2003 ; De Keersmaecker, 2014], ce qui dépasse l'augmentation annuelle moyenne de l'indice santé (1,9 %) et donc de l'indexation prévue par la législation.

### **2.1.2. Un parc de logements de moins en moins accessible**

47. Une des conséquences majeures du décrochage des prix immobiliers est que les personnes en bas de l'échelle sociale, disposant d'une plus faible marge de manœuvre financière, se trouvent confinées à un parc numériquement réduit : sous l'hypothèse de consacrer 25 % des revenus au loyer, 1 % seulement du parc est accessible aux 40 % des ménages aux revenus les plus faibles (quatre premiers déciles de revenu). À noter qu'en 2004 10 % et en 1997 28 % du parc étaient encore accessibles à cette part de la population [De Keersmaecker & De Coninck, 2005 ; De Keersmaecker, 2014].

48. Il en résulte que les ménages se trouvent dans l'obligation de faire un plus grand effort financier pour se loger, à tel point que les ménages dont les revenus ne dépassent pas 1.500 € y consacrent en moyenne 60 %, alors que les ménages disposant de plus de 3.000 € n'y consacrent que 25 % en moyenne [De Keersmaecker, 2014]. Cet effort financier, socialement contrasté, est en augmentation constante depuis des années et se fait aux dépens d'autres dépenses (alimentation, soins de santé, éducation, loisirs).

49. Ces évolutions mettent en évidence les risques induits avant tout par un important déficit d'offre dans le segment locatif à bas prix [Bauwelinx *et al.*, 2014], que ce soit en conséquence de l'absence

d'encadrement des loyers sur le marché privé [Bernard, 2014] ou d'une disponibilité insuffisante de logements à caractère social<sup>5</sup>.

50. L'envolée des prix de l'immobilier n'impacte toutefois pas que les ménages les plus modestes. Ceux issus des classes intermédiaires disposent eux aussi d'un choix de plus en plus restreint en logements accessibles. Si ces ménages ne sont pas, au sens strict, mal logés, ils ressentent de plus en plus de difficultés à adapter le logement à leurs besoins au gré de leur parcours familial. Cette mise en difficulté des classes moyennes est d'ailleurs probablement un facteur déterminant de réarticulation de la question du logement dans le discours et l'action politiques.

### **2.2. Quelles modalités d'ajustement à une offre inadaptée ?**

51. À l'issue de cette analyse synthétique de la situation, on est tenté de parler non pas d'une crise généralisée du logement à Bruxelles, mais avant tout d'une « crise du logement abordable » [Romainville, 2015]. Le malaise actuel est en effet le fruit d'une double insuffisance : de la production de logements mais surtout de leur accessibilité financière.

52. Une question se pose alors. Puisque les difficultés d'insertion sur le marché du logement, et tout particulièrement dans le segment le moins solvable, n'ont pas conduit à une création significative de nouveaux logements, comment cette demande spécifique s'est-elle adaptée au sein du stock de logements abordables faiblement croissant ?

53. Plusieurs mécanismes ont joué, que nous détaillerons ci-après : le gonflement de la demande adressée à l'offre publique, le retardement des décohabitations d'émancipation et le maintien dans un même foyer de familles élargies, l'occupation d'un logement plus petit et/ou moins confortable, les concessions en termes de localisation.

#### **2.2.1. Réorientation de la demande vers l'offre sociale**

54. Même si c'est là une réalité bien connue, on se doit de rappeler ici que les listes de candidats à un logement social, qu'il soit géré par une

<sup>4</sup> L'indice de prix de la construction ABEX a augmenté de 48% entre 2000 et 2015, alors que l'indice des prix à la consommation n'a augmenté que de 33% sur la même période.

<sup>5</sup> Signalons que du côté des propriétaires aussi, des signes de mise en difficulté tendancielle des personnes ayant contracté un emprunt hypothécaire sont perceptibles [Duvivier, 2016].

Société Immobilière de Service Public (SISP) ou une Agence Immobilière Sociale (AIS), continuent à se rallonger d'année en année [Englert *et al.*, 2015], malgré la croissance (toute relative) du nombre de logements à caractère social. Début 2015, il y a autant de ménages sur liste d'attente (en tenant compte des radiations) que de logements sociaux gérés par les SISP, soit environ 40.000 unités. Les délais d'attente atteignent à présent jusqu'à dix ans pour les familles nombreuses par exemple. Côté AIS, le nombre de candidats locataires et les temps d'attente augmentent eux aussi annuellement, alors même que le stock de logements loués est en hausse et dépasse désormais les 4.000 unités.

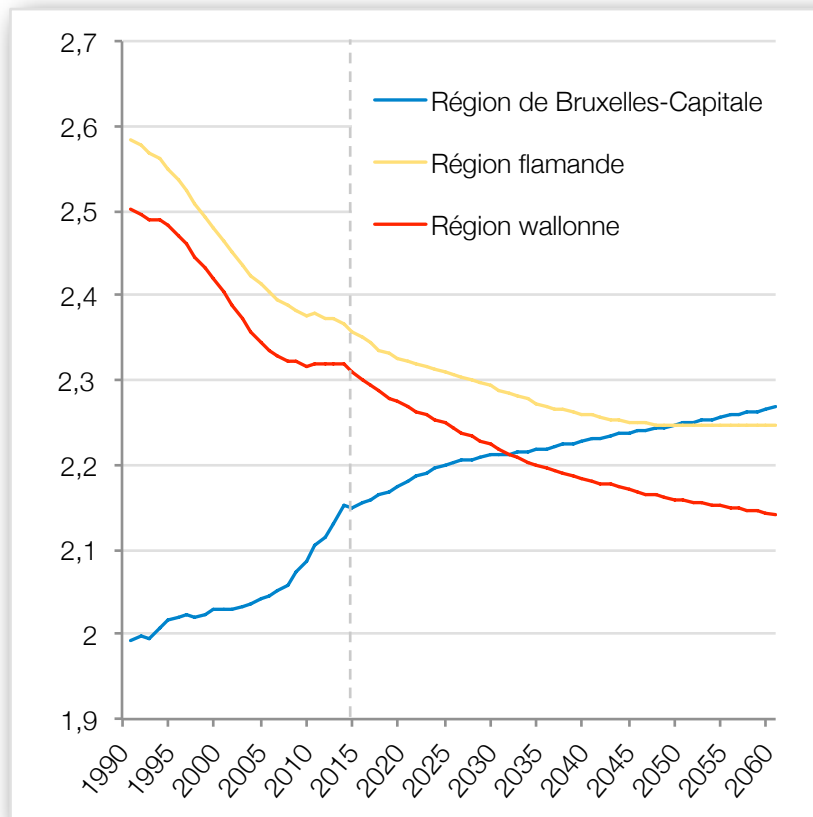


Figure 6. Évolution de la taille moyenne des ménages privés. Source : 1991-2014 : observations DGS et calculs BFP; 2015-2061 : perspectives BFP et DGS.

55. Cette forte demande découle évidemment des difficultés croissantes d'accès aux autres pans du marché. Elle est également alimentée par l'érosion tendancielle du stock de logements résiduels ou « sociaux de fait » (logements privés modestes, souvent vétustes, à loyer accessible), suite aux processus de revalorisation du parc immobilier dans les quartiers centraux en voie de gentrification notamment.

### 2.2.2. Retardement de la décohabitation

56. Une des particularités bruxelloises du point de vue de son évolution démographique est l'augmentation de la taille moyenne des ménages. Malgré le phénomène d'éclatement familial et l'importance numérique des petits ménages, la taille moyenne est passée de 2 à 2,15 personnes en 20 ans, ce qui va à l'encontre de la tendance générale dans les autres Régions belges, mais aussi dans d'autres villes européennes.

57. Cette évolution ne peut être expliquée sur la seule base des plus fortes fécondités des ménages issus de l'immigration étrangère. D'autres facteurs sont dès lors à considérer.

58. Une hypothèse qui s'impose est que la pénurie de logements abordables ralentit à tel point la formation de ménages à Bruxelles que les différentes générations continuent à vivre plus longtemps sous le même toit, et que la taille des ménages augmente en raison d'une élévation de l'âge à la migration d'émancipation (migration de départ du foyer parental) et d'une croissance du nombre de migrations de retour de jeunes adultes dans le domicile familial.

59. L'analyse des déménagements entre 2002 et 2010 le confirme d'ailleurs. La figure 7 montre l'évolution de l'âge moyen auquel les jeunes quittent la maison parentale depuis 2002. Les changements très contrastés entre Bruxelles et la Wallonie sont frappants, tout comme la hausse beaucoup plus rapide à Bruxelles qu'en Flandre.

60. Précisons encore que ce phénomène de décohabitation retardée est spatialement et socialement contrasté. La tendance à rester sous le toit parental est, chez les jeunes hommes au début de la trentaine par exemple, deux fois plus élevée dans le « croissant pauvre » (quartiers défavorisés situés en première couronne nord et ouest autour du centre-ville) que dans la périphérie aisée, alors que la part des diplômés du supérieur y est près de deux fois plus faible (figure 8).

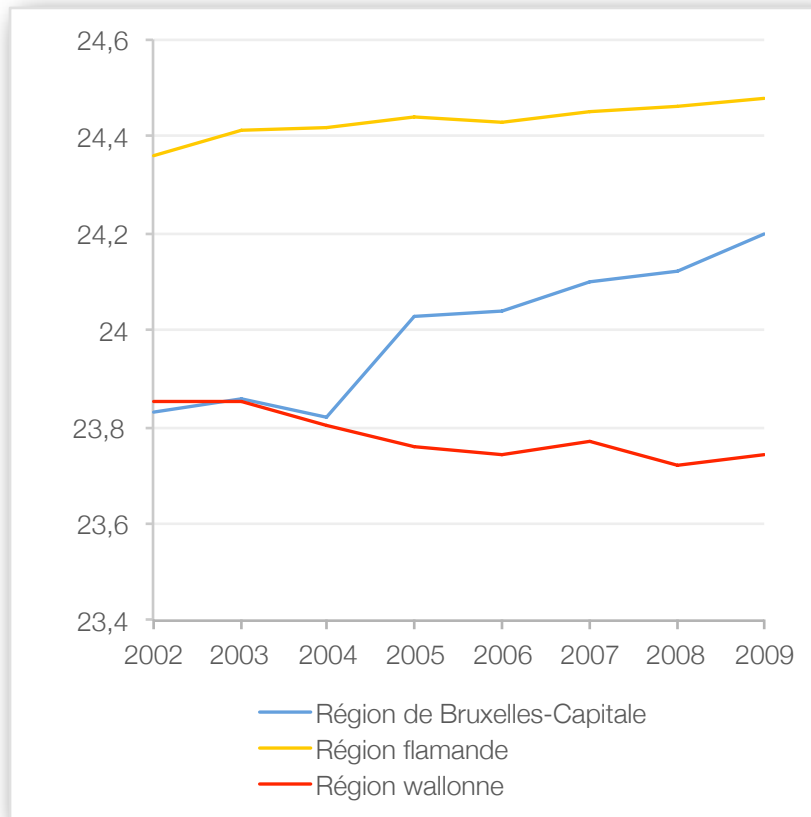


Figure 7. Âge moyen\* auquel les jeunes quittent la maison parentale dans les trois Régions. \*Âge moyen des personnes ayant quitté la maison parentale pour la première fois dans la même année civile (entre 2002 et 2009) pour aller vivre ailleurs, de façon indépendante, et ce pour toutes les personnes qui formaient encore un ménage avec leurs parents en 2001. Source : DGS, calculs Interface Demography (VUB).

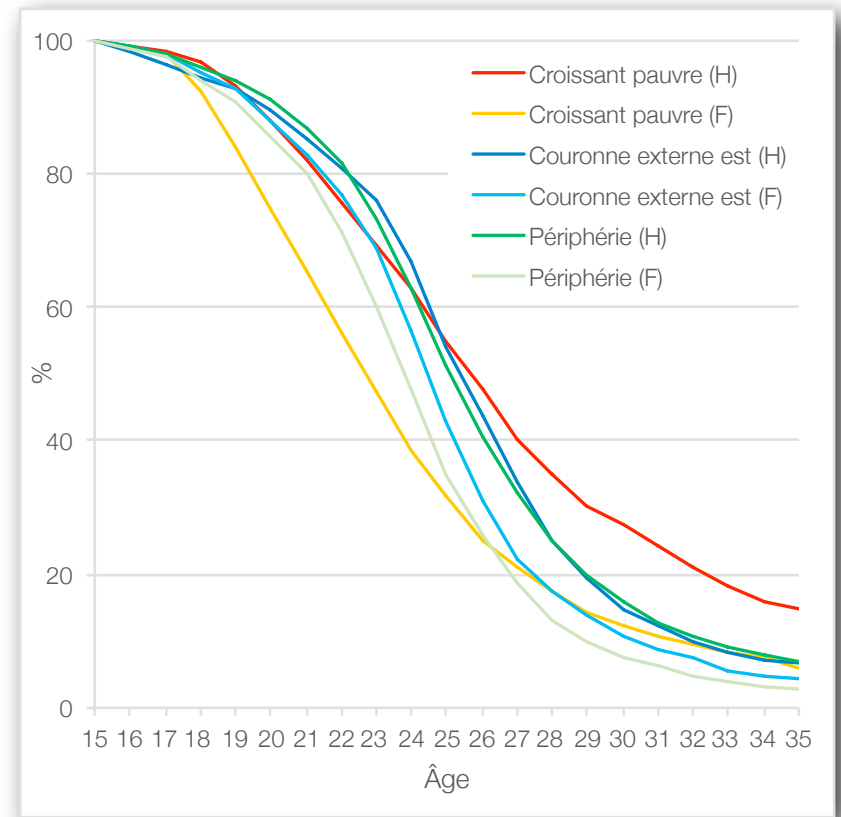


Figure 8. Part des jeunes vivant encore dans le foyer parental, selon l'âge, le genre et la zone géographique (2001) (en %) – Méthode : indicateur conjoncturel attribuant à un jeune vivant sous le toit parental à 15 ans les probabilités de décohabiter à chacun des âges ultérieurs selon les probabilités calculées à ces âges en 2001. Source : DGS, calculs IGEAT (ULB).

61. Dans l'ensemble, on peut donc dire que les jeunes Bruxellois quittent de plus en plus tardivement le foyer parental et que cette tendance est beaucoup plus marquée que dans les autres Régions. Si aucun lien de causalité avec la situation du logement à Bruxelles ne peut être établi de façon certaine sur base de cette analyse, l'ensemble des constatations s'inscrit parfaitement dans le cadre des difficultés d'insertion des jeunes Bruxellois sur le marché du logement. Il existe dès lors une demande latente non négligeable de petits logements accessibles aux jeunes adultes, d'autant plus importante que ces personnes ont tendance aujourd'hui à rester plus longtemps en ville qu'auparavant [Hermita, 2014 ; Van Crielingen, 2008].

62. Précisons encore que la diminution récente (du moins entre 2012 et 2015) du nombre de ménages formés d'isolés et l'augmentation de ménages composés de plusieurs noyaux familiaux ou adultes, parmi lesquels on compte les colocations<sup>6</sup> et habitats groupés, contribuent elles aussi à une augmentation de la taille moyenne des ménages. Ces tendances sont d'ailleurs symptomatiques des difficultés que vivent certaines personnes pour couvrir seules ou en famille les coûts d'un logement. La prise en charge partagée de certains frais d'habitation (loyer, chauffage...) dans le cadre d'une colocation, par exemple, permet en effet de réduire les charges incombant à chacun. Ce mode d'habitat, très usuel parmi les étudiants, a tendance à capter aujourd'hui un public plus large.

### **2.2.3. Un redéploiement des usages du stock de logements existants menant à un accroissement des suroccupations**

63. Outre le retardement de la décohabitation, d'autres mécanismes contribuent à expliquer une utilisation plus intensive du parc de logements existants. Mentionnons par exemple la part croissante de personnes âgées résidant dans des homes. Cette évolution est d'autant plus susceptible de conduire à une densification des logements que les personnes âgées qui se maintiennent dans leur logement ont le plus fortement tendance à le sous-occuper. C'est vrai, quel que soit le type

de quartiers, même si la part des personnes âgées sous-occupantes est nettement plus forte dans les quartiers aisés [Surkyn *et al.*, 2007].

64. Mais c'est parmi les populations à faibles revenus que la tendance à la densification des logements est sans aucun doute la plus prononcée. C'était déjà le cas il y a une quinzaine d'années. Mais il est très probable que cette tendance se soit accentuée. En effet, les ménages à faibles revenus ont connu ces dernières années les plus fortes croissances, alors même que le rythme de création de nouveaux logements sociaux est resté très lent et que la presque totalité des logements sur le marché libre construits depuis les années 2000 leur sont financièrement inaccessibles.

65. On a déjà évoqué plus haut le maintien tardif sous le toit parental des jeunes adultes, y compris ceux ne poursuivant plus d'études. Mais plusieurs autres mécanismes peuvent contribuer à une amplification des suroccupations :

- Le choix financièrement contraint, au moment de l'installation d'un ménage, d'un logement de taille inadaptée à la taille du ménage
- La difficulté à adapter ultérieurement la taille du logement aux besoins liés à l'élargissement du ménage.
- La nécessité, pour une partie des ménages à revenus faibles ou moyens cherchant à accéder à la propriété, de diviser leur logement et de le mettre temporairement en location partielle, pour faire face au remboursement des charges d'emprunt ou pour élargir ses revenus. La part des logements loués par un bailleur à domicile est ainsi nettement plus élevée dans le croissant pauvre que dans le reste de la Région.
- La concentration dans des logements surdivisés de populations étrangères d'arrivée récente.

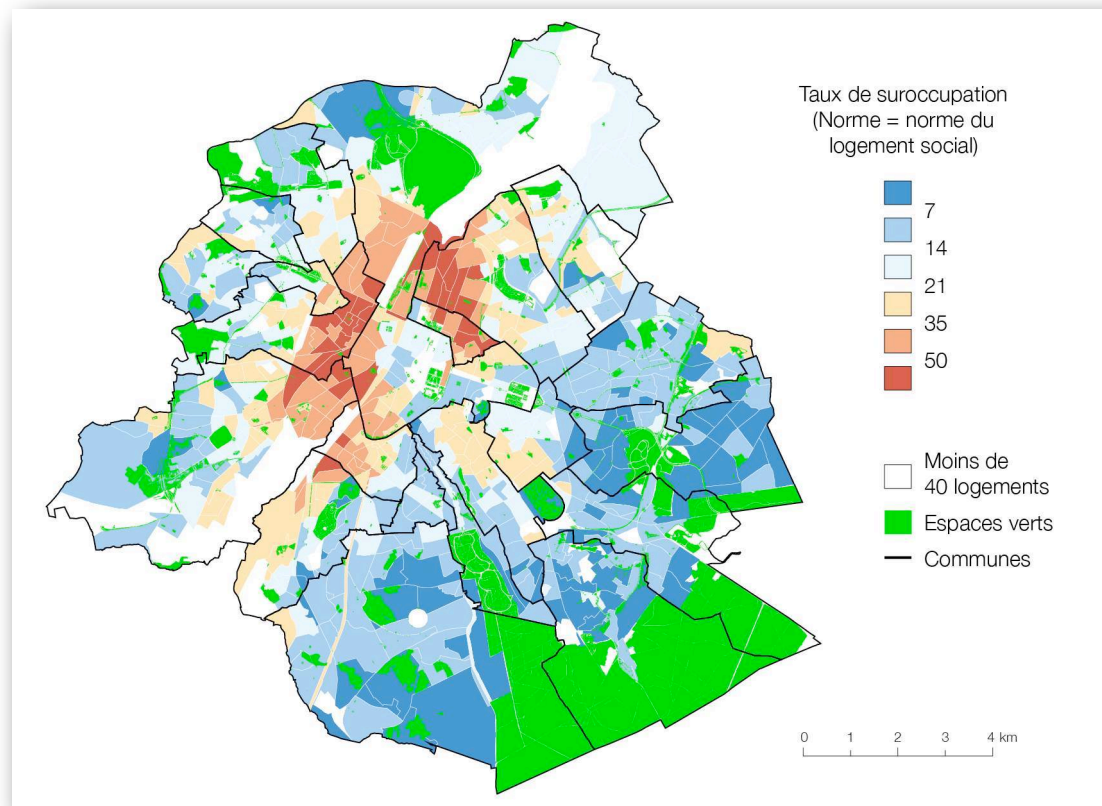
66. Au-delà d'un lien avec les revenus, on voit que plusieurs de ces mécanismes touchent plus spécifiquement les familles avec enfants.

<sup>6</sup> L'Observatoire des loyers de 2013 précise que la colocation est en phénomène qui est en train de se développer (9% des logements locatifs sont occupés par des colocataires contre 5% en 2012) et ce en premier lieu pour des raisons budgétaires (35% des réponses).



Ce sont donc les enfants et les adolescents qui, à Bruxelles, sont les plus largement touchés par la suroccupation des logements, d'autant plus que les enfants de familles aisées, peu exposés, résident plus fréquemment dans la périphérie hors Région. Les personnes en âge d'être parents sont également souvent concernées, mais moins fortement, ne serait-ce que parce que seule une partie d'entre eux sont effectivement parents. À ces âges, les femmes sont en moyenne plus exposées que les hommes, dans la mesure où elles représentent l'écrasante majorité des parents vivant dans un ménage monoparental, où les revenus ont tendance à être plus faibles. Les suroccupations touchent plus du tiers des personnes vivant dans un ménage monoparental, et près de la moitié quand le parent y est faiblement diplômé.

Figure 9. Part de la population occupant un logement suroccupé (2001). Source : DGS. calculs IGEAT (ULB).



### Un stock existant encore largement sous-exploité ?

67. Chez les personnes âgées et chez les adultes au-delà des âges parentaux, les risques de suroccupation sont beaucoup plus faibles. Tout au contraire, les sous-occupations sont fréquentes. Cette tendance s'explique principalement par le maintien de parents, après décohabitation des enfants, dans un logement adapté à l'ancienne taille du ménage : une situation qui est sans surprise plus fréquente chez les propriétaires et chez les ménages à hauts revenus qui, de manière générale, peuvent accéder à des logements plus grands que ceux jugés nécessaires selon les normes (confortables) du logement social.

68. Les tendances à une intensification de l'usage du parc existant ne se manifestent donc que dans une partie du parc de logement et l'existence de nombreuses situations de suroccupation coexistent avec des situations également très nombreuses de sous-occupation. Alors que, en 2001, 10 % des ménages, et 20 % de la population, suroccupaient leur logement, de très nombreux logements sont sous-occupés (selon les normes d'occupation du logement social) : 63 % des logements de 2 chambres ; 74 % des 3 chambres, 83 % des 4 chambres et 89 % des 5 chambres ou plus !

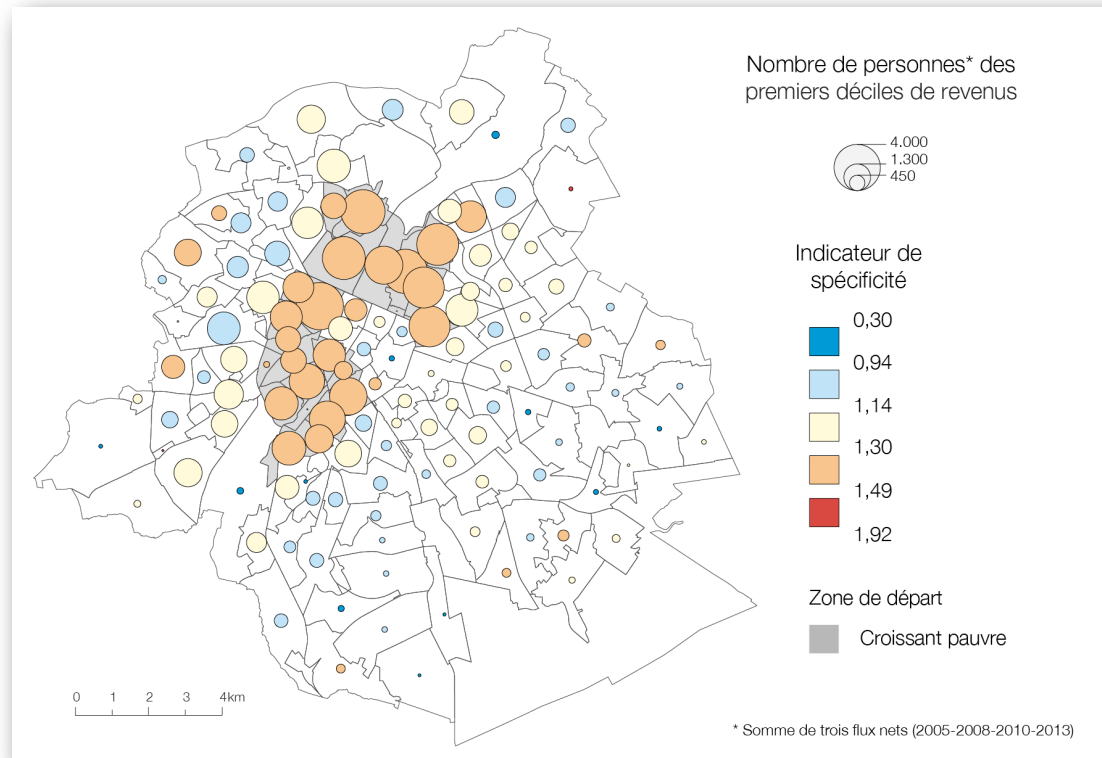
69. Spatialement, les taux de suroccupation de loin les plus élevés se rencontrent dans le croissant pauvre (figure 9), où les revenus sont en moyenne faibles, les familles avec enfants fréquentes, et les personnes âgées sous-représentées.

70. Les taux élevés de sous-occupations observés dans certains quartiers recèlent, quant à eux, un potentiel théorique non négligeable de densification résidentielle. Affecté selon les besoins (en termes de taille des ménages), le stock de logements existants permettrait de loger tous les ménages bruxellois au moins dans la norme du logement social. Ceci reste certes un calcul théorique mais met en évidence un problème inhérent à la structure actuelle du marché sous-alimenté en logements locatifs et marqué par une forte asymétrie en ce qui concerne les taux de déménagement. Ces derniers sont plus élevés chez les ménages sur occupants que chez les ménages sous occupants, sauf partiellement dans le logement social. L'inertie résidentielle tend donc à figer les sous-occupations, et à renforcer par contrecoup les suroccupations. Cette inertie est globalement très forte pour les loge-

ments occupés en propriété, et plus faible dans le locatif privé, où la mobilité est beaucoup plus élevée.

71. Le mécanisme de portabilité des droits d'enregistrement, tel que pratiqué en Flandre, serait en tout cas une voie envisageable pour favoriser les mutations immobilières et permettre ainsi au marché acquisitif d'offrir une meilleure réactivité. Des formes nouvelles de cohabitation entre personnes âgées et jeunes adultes pourraient également être encouragées. Par ailleurs, il serait peut-être utile d'envisager (par exemple dans le logement social) des logements de conception modulaire, avec un cœur de logement fixe, constitué des salles communes et des équipements ménagers collectifs, auquel des pièces pourraient être souplement rattachées selon les besoins variables du ménage.

Figure 10. Quartiers de destination des déménagements intra-Bruxellois au départ du « croissant pauvre », entre 2005 et 2013 (3 premiers déciles de revenu). Source : BCSS, calculs IGEAT (ULB).



## 2.2.4. Une reconfiguration de la géographie résidentielle

### Une redistribution des usages sociaux du parc résidentiel bruxellois

72. Les tensions liées au découplage entre, d'une part, la demande croissante en logements bon marché et, d'autre part, la relative stagnation de l'offre correspondante ne conduisent pas seulement à des usages plus intensifs de l'habitat. Elles contribuent également à une reconfiguration des trajets résidentiels, et à une recomposition de la place des différents quartiers dans l'espace social urbain. Cette recomposition peut être grossièrement schématisée comme suit.

73. L'inaccessibilité financière croissante d'une grande partie des quartiers de deuxième couronne du sud-est se confirme. Les projets d'immeubles à appartements haut de gamme, destinés aux seuls ménages très fortunés, tendent depuis une dizaine d'années à prendre plus de place dans l'offre, par ailleurs modérée, de nouveaux logements. Et une partie croissante de la demande des classes moyennes tend à se reporter vers la ville centrale orientale, en y induisant des hausses immobilières.

74. Au départ d'une concentration dans toute la première couronne orientale, la demande des classes moyennes relativement précarisées, par exemple celle des jeunes diplômés avant leur stabilisation professionnelle, tend dès lors à se concentrer davantage sur les quelques quartiers restés les plus accessibles. Parallèlement au rétrécissement des possibilités d'insertion dans le centre oriental, cette demande se déplace aussi progressivement à l'ouest vers le croissant pauvre, principalement à ses marges, en s'appuyant entre autres sur les politiques de mixité sociale et de rénovation urbaine. Secondés par les pouvoirs publics, les promoteurs privés jouent un rôle actif dans ces transformations de la ville orientale centrale. Cette dernière, malgré un marché du logement devenu socialement plus sélectif, n'en reste pas moins assez hétérogène socialement. Elle continue par exemple, mais dans une moindre mesure, à loger une partie des nouveaux migrants extérieurs issus des pays pauvres. Il faut souligner à cet égard que les revenus locatifs obtenus par division d'un immeuble en petits logements occupés par des jeunes adultes précarisés, ou en très petits logements suroccupés par des migrants récents, peuvent concurrencer les loyers

perçus en cas d'occupation unifamiliale par un ménage à revenus moyens ou même élevés. Ces différents segments locatifs peuvent donc voisiner au sein de la première couronne orientale et des quartiers gentrifiés.

75. Le croissant pauvre, quant à lui, est mis sous multiples tensions. Il continue de loger des ménages « captifs » à faibles revenus qui voient se réduire les possibilités de déménager vers d'autres types de quartiers, ou qui se voient repoussés par la gentrification. Il continue d'être, plus encore que la ville centrale orientale, le lieu de première installation

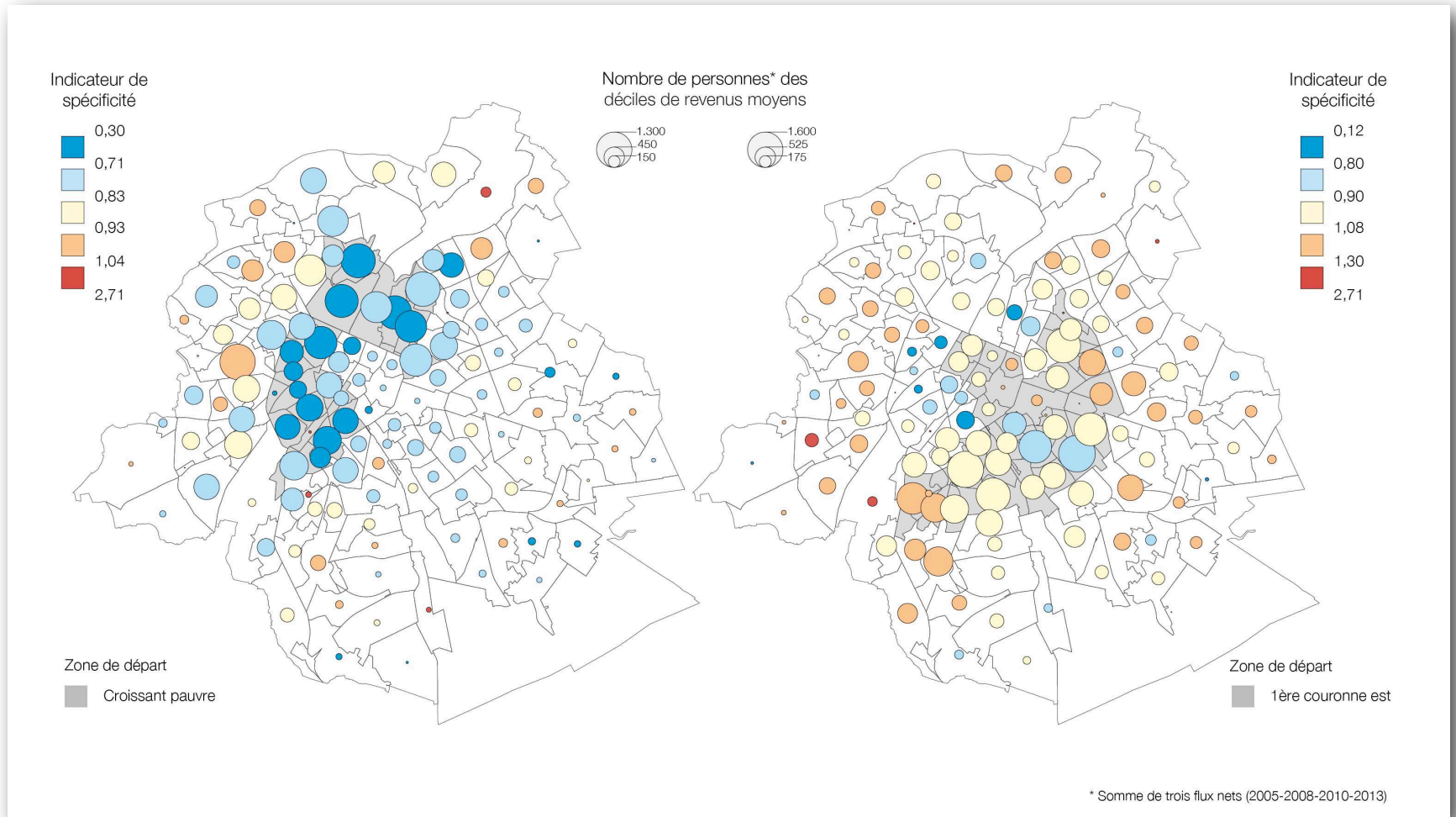
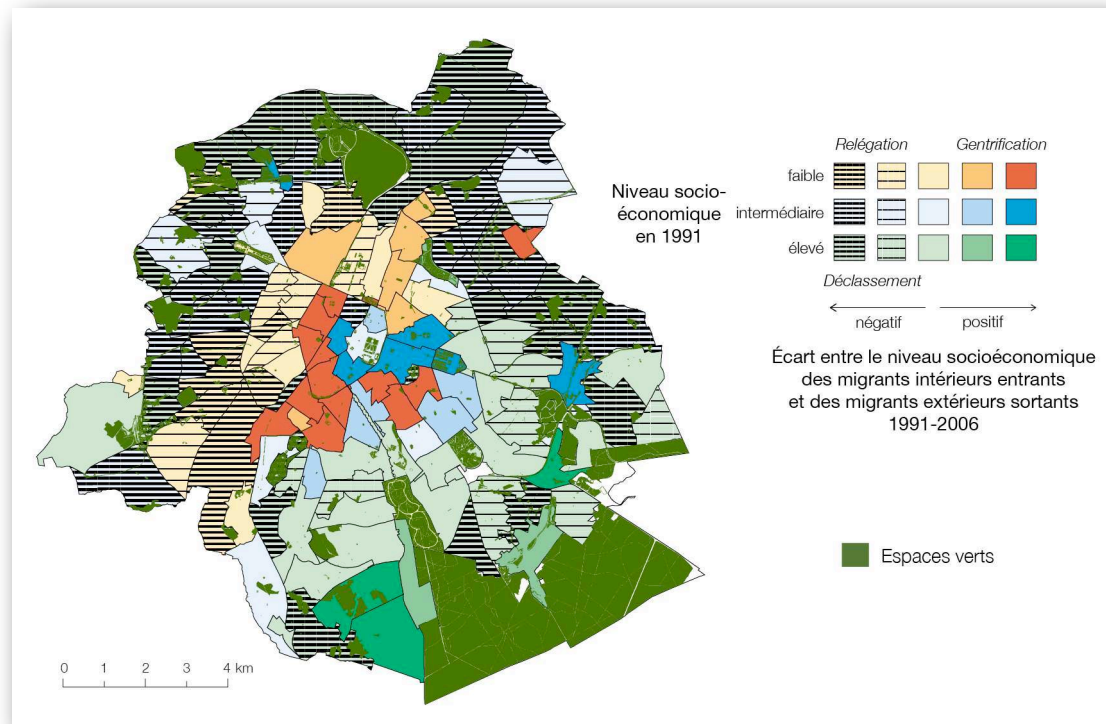


Figure 11. Quartiers de destination des déménagements intra-Bruxelles au départ du « croissant pauvre » (à gauche) de la première couronne est (à droite), entre 2005 et 2013 (4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> déciles de revenu). Source : BCSS, calculs IGEAT (ULB).

de l'immigration extérieure issue des pays pauvres. Il connaît une croissance naturelle plus forte que la moyenne. Et il devient, particulièrement sur ses franges orientales, une alternative pour des ménages de la classe moyenne ne trouvant plus ailleurs une offre adaptée à leurs revenus. Si certains d'entre eux trouvent à se loger dans de nouveaux logements moyens créés avec l'appui des politiques publiques de mixité sociale, d'autres s'insèrent dans le parc existant en mobilisant les primes à la rénovation. La part du segment locatif privé pouvant jouer le rôle de logement social de fait tend donc à se réduire, sans que le logement social prenne le relais. S'ensuit inévitablement, dans un contexte de population en hausse, une suroccupation croissante du parc résidentiel existant, de qualité souvent déjà insuffisante. À défaut d'une clientèle solvable, les promoteurs investissent peu de leur côté, et les besoins insatisfaits ne conduisent pas à une nouvelle offre privée.

Figure 12. Mutations socioéconomiques des quartiers sous l'effet des migrations intérieures (1991-2006). Source : Données DESTINY, calculs DEMO (UCL).



76. Sauf pour les hauts déciles de revenus, les ménages quittant le croissant pauvre vers d'autres quartiers bruxellois déménagent presque exclusivement vers l'ouest de la Région. C'est le cas des classes moyennes, y compris celles issues d'un processus d'ascension sociale au sein même du croissant pauvre. Mais une déconcentration vers l'ouest s'observe également pour des ménages à faibles revenus, avec des mouvements préférentiels (mais non exclusifs) soit vers les marges immédiates du croissant, soit vers les quartiers de logements sociaux plus périphériques (figure 10). Il faut souligner cependant que les mouvements résidentiels des ménages à faibles revenus restent pour une bonne part confinés au sein même du croissant pauvre.

77. Longtemps restés moins connectés aux mutations du marché du logement de la ville orientale, les quartiers à l'ouest et au nord-est de la Région accueillent dorénavant une mobilité résidentielle à l'échelle régionale, s'étendant clairement au-delà du seul quadrant occidental. La comparaison est à cet égard éclairante entre les mouvements des ménages à revenus moyens qui sortent du croissant pauvre, et ceux qui quittent la ville centrale orientale (figure 11). Les premiers se dirigent vers l'ouest (y compris d'ailleurs hors Région) et très peu vers l'est. Ils restent donc enfermés dans le quadrant occidental. À l'inverse, les seconds se font à la fois dans leur propre quadrant est, mais également vers l'ouest au-delà du croissant pauvre. Cette dissymétrie symptomatique témoigne de la fermeture croissante du marché du logement oriental aux ménages à revenus faibles et moyens. À travers la mobilité résidentielle, cette fermeture conduit à un net renforcement de la dualisation est/ouest y compris au-delà des zones centrales. Alors que la deuxième couronne sud-orientale tend à voir son niveau socioéconomique s'élever encore, son homologue occidental, au contraire, s'appauvrit (d'autant plus que la périurbanisation s'y poursuit). De manière générale, le redéploiement des inégalités sociales dans la ville tend à se spatialiser en confirmant et renforçant les grandes différenciations territoriales héritées. Ces tendances, y compris la gentrification et l'embourgeoisement de la ville centrale orientale, s'inscrivent dans la continuité des glissements socioéconomiques induits par les migrations intérieures déjà observés depuis les années 1990 (figure 12).

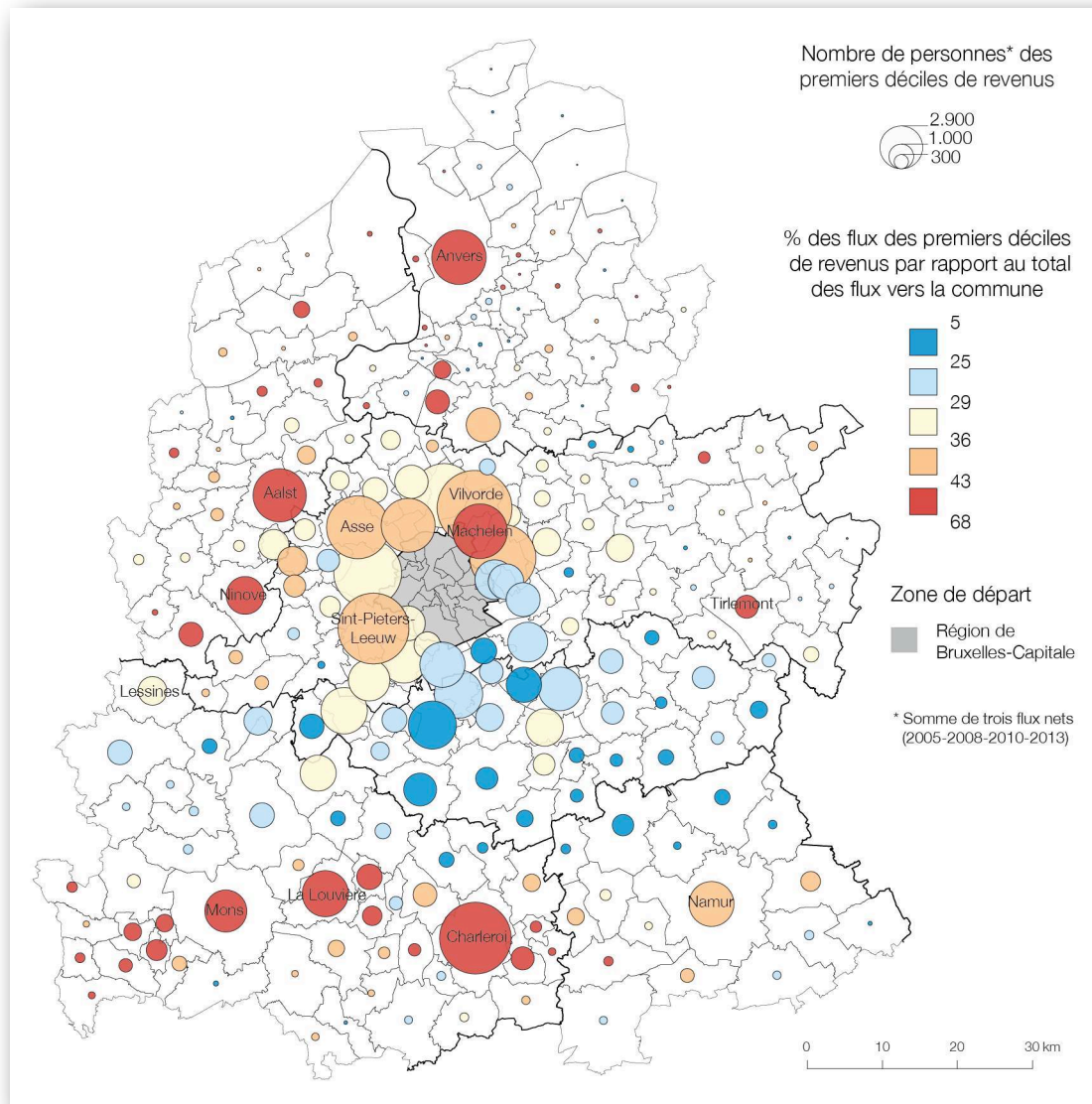


Figure 13. Lieux de destination des migrations internes hors de la Région bruxelloise. Flux des migrants issus des trois premiers déciles de revenus. Source: BCSS, calculs IGEAT (ULB).

### Les migrations résidentielles hors Bruxelles : une réponse très partielle à la saturation du marché du logement bruxellois

78. Bruxelles, on l'a vu, enregistre un surplus migratoire important découlant de l'arrivée nombreuse de migrants depuis l'étranger. Sur le plan des migrations internes à la Belgique, par contre, la perte des habitants se poursuit avec une ampleur assez constante sur le long terme (figure 1). Ces migrations internes sortantes sont sans surprise dominées par des mouvements de périurbanisation de ménages à revenus moyens ou élevés. Mais elles sont loin de s'y réduire. Et plusieurs éléments suggèrent qu'une partie de ces migrations correspondent à la recherche de logements financièrement plus accessibles par des ménages de faibles revenus.

79. Le profil socioéconomique moyen des migrations sortantes hors de la Région bruxelloise a en effet globalement fléchi depuis les années 1990, par rapport au profil des migrations intérieures entrantes.

80. La géographie des lieux d'arrivée des migrations sortantes de faible niveau socioéconomique montre par ailleurs des localisations où les logements restent financièrement plus accessibles (figure 13). Une partie d'entre elles se dirigent ainsi, bien au-delà de la grande périphérie bruxelloise, vers les communes pauvres de l'ancien bassin industriel wallon ou vers des communes ayant connu un déclin d'industries locales, et où subsiste un ancien habitat ouvrier (textile, à Renaix ou dans la vallée de la Dendre, carrières à Lessines...). Néanmoins, la plus grande partie des mouvements sortants se font vers le Brabant proche. Dans les communes placées dans le prolongement de la vallée industrielle bruxelloise, comme Sint-Pieters-Leeuw et Drogenbos en amont, ou Vilvorde en aval, l'existence d'un tissu résiduel d'habitat ouvrier ancien explique probablement une partie des localisations. Ailleurs, ce sont sans doute des particularités à plus grande échelle qui expliquent l'attractivité pour des ménages à faibles revenus, comme la petite taille du logement, sa faible qualité ou celle de son environnement proche, ou sa situation excentrée par rapport aux communications et aux commerces et services. Dans ces espaces moins fortement structurés par le foncier que dans les grands centres urbains, les coûts du logement peuvent en effet connaître une très grande variabilité locale.

81. Ces migrations en dehors de l'espace bruxellois ne constituent toutefois pas une réponse quantitativement suffisante aux difficultés croissantes d'insertion sur le marché du logement bruxellois. D'une part, ces flux sortants sont au moins partiellement compensés par des flux symétriques entrants. D'autre part, ces flux ne sont pas nouveaux, et s'observaient déjà, avec une ampleur comparable, au début des années 1990.

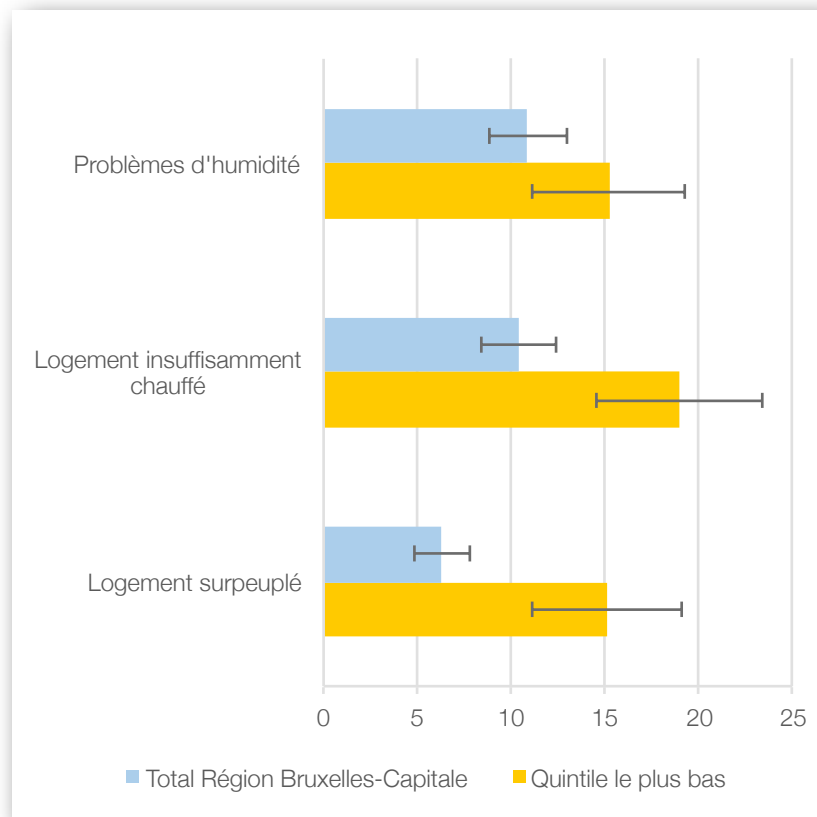


Figure 14. Part des ménages rapportant des problèmes de confort et de qualité de leur logement. Source : Institut Scientifique de Santé Publique, Enquête de Santé 2013.

82. Enfin, le fait même que la population bruxelloise soit en forte croissance montre que l'adaptation de la demande à une offre faiblement croissante ne se fait pas principalement par le biais des migrations résidentielles hors de l'espace bruxellois.

### 2.3. Enjeux sociaux et sanitaires

83. Un des principaux symptômes de la crise du logement est la marginalisation d'une part croissante de la population, contrainte d'opter pour un logement ne correspondant pas à ses besoins personnels ou familiaux. Bien souvent, cela se conjugue à de mauvaises conditions de logement et à des statuts d'occupation précaires.

84. Cette situation pose clairement la question des enjeux sociaux du logement en lien avec des questions sanitaires et de bien-être, encore insuffisamment documentés et étudiés à Bruxelles jusqu'à présent.

#### 2.3.1. Habitabilité et impact sur la santé

85. Il existe des données probantes démontrant les interactions entre les conditions de logement (densité d'occupation, qualité de l'air intérieur, taille et équipement du logement, isolation) et l'état de santé des occupants [Thomson *et al.*, 2002]. Le mal-logement représente un déterminant à dimension sociale majeure qui affecte la santé physique et le bien-être psychologique et social de la population. La littérature décrit également que cette problématique est exacerbée auprès des populations les plus fragilisées sur le plan socio-économique [Braubach & Fairburn, 2010].

86. Concernant Bruxelles, le nouveau Code bruxellois du logement (2013) définit dans son Art.4 les exigences minimales d'un logement conforme en matière de sécurité et de salubrité. Bien que le cadre juridique impose des normes à respecter, les rares enquêtes existantes démontrent qu'une importante proportion de la population bruxelloise est actuellement confrontée à un habitat indigne, insalubre et de piètre qualité<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Le reportage photographique réalisé par Loïc Delvaulx en 2013 pour le RBDH donne un aperçu visuel des conditions d'habitabilité indignes dans certains logements bruxellois (<http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1601>, consulté le 15 janvier 2016).

87. L'enquête menée dans le cadre de l'Observatoire des loyers de 2013 [De Keersmaecker, 2014] a en effet révélé que 34 % des personnes interrogées estiment leur logement dans un état « très mauvais » à « moyen ». Ce chiffre était de 36 % en 2008, signe d'une amélioration négligeable de l'habitabilité dans ce segment du logement au cours des dernières années.

88. L'Enquête de Santé nationale de 2013 [Charafeddine, 2015] montre, dans une perspective comparative, que 21 % des Bruxellois sont confrontés à des problèmes d'inconfort (surpeuplement, difficulté à se chauffer convenablement, problèmes d'humidité ou de moisissures) dans leur logement, contre 7 % en Flandre et 13 % en Wallonie. Le rapport confirme par ailleurs que les ménages ayant un faible statut socio-économique et les familles monoparentales sont davantage confrontés à des problèmes de logement que les ménages propriétaires ou ceux dont la personne de référence a un niveau d'instruction élevé.

89. D'autres sources témoignent de l'ampleur du problème :

- Non moins de 577 plaintes pour insalubrité et 204 interdictions de location ont été enregistrées rien qu'en 2013 par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) [Goblet *et al.*, 2013]. Le nombre de plaintes traitées sous-estime même le nombre réel de logements insalubres du fait qu'un trop grand nombre de locataires, souvent démunis aux niveaux économique et psychosocial, ne portent pas plainte à la DIRL, craignant de se retrouver sans logement.
- Le nombre d'Allocations de Relogement (anciennement ADIL) octroyées par la Région aux locataires financièrement défavorisés qui quittent un logement inadéquat pour habiter un nouveau logement souvent plus coûteux, mais répondant aux normes de taille, de salubrité et de sécurité a augmenté de 1.083 en 2008 à 1.451 en 2013.
- La Cellule Régionale d'Intervention en Pollutions Intérieures de Bruxelles-Environnement (CRIPI) indique une augmentation nette des plaintes liées à des problèmes de santé (atteintes des voies aériennes, digestives, manifestations dermatologiques et

troubles neuropsychiques) entre 2000 (date de mise en place du dispositif d'intervention) et 2006 [CRIPI, 2007].

90. Ces quelques indicateurs et données d'enquête disponibles sont insuffisants pour démontrer de manière précise l'ampleur du phénomène d'insalubrité à Bruxelles, et encore moins pour comparer les quartiers et communes alors même que les différences sont notables. Ils reflètent néanmoins une tendance de mal-logement très inquiétante. Enfin, soulignons que les acteurs de terrain révèlent que la problématique d'insalubrité est renforcée par la malhonnêteté des marchands de sommeil qui abusent et louent en toute illégalité des logements indignes à des populations vulnérables. Aucune étude à ce jour, ne permet d'objectiver ce phénomène mais il doit faire l'objet d'une attention plus accrue, de mesures de contrôle et de sanctions plus strictes.

### 2.3.2. Accessibilité financière et impact sociosanitaire

91. Nous avons vu que la hausse des prix immobiliers oblige les ménages à consacrer une part croissante de leur budget familial au loyer, amputant ainsi l'accessibilité financière au parc locatif de qualité, *a fortiori* pour les populations les plus défavorisées. S'y rajoutent les frais énergétiques et les autres charges éventuelles qui représentent également un coût important : pour les 25 % de familles les plus pauvres, la part du budget consacrée aux frais de chauffage, d'éclairage et d'eau représentait 7,8 % en 2012 à Bruxelles. Bien qu'il existe des mesures fédérales proposant des tarifs sociaux pour faire face à l'inflation des factures énergétiques, les coûts totaux ont pour autre conséquence un affaiblissement général du pouvoir d'achat, impliquant notamment un report du recours aux soins de santé [Englert *et al.*, 2015].

92. L'Enquête de Santé nationale [Demarest, 2015], révèle que 22 % des ménages bruxellois ont déclaré avoir dû reporter des soins de santé pour des raisons financières au cours des 12 derniers mois précédant l'enquête. Cette proportion est la plus élevée auprès des familles monoparentales (36 %) et des ménages du quintile de revenu le plus bas (39 %, contre 7 % dans le quintile le plus élevé). Mal-logement et plus grande exposition aux risques de santé se conjuguent ainsi défavorablement et renforcent les inégalités sociales de santé.

### **2.3.3. Du logement au cadre de vie, un élargissement du focus d'analyse**

93. Outre des problèmes de santé liés directement au logement dans sa configuration matérielle, il ne faut pas sous-estimer les éléments relevant de l'environnement urbain local qui affectent la qualité de vie des habitants, leur bien-être psychologique et social : par exemple la disponibilité de services et d'équipements de proximité, les relations de voisinage, l'état général de l'environnement naturel et bâti [Shaw, 2004].

94. À cet égard, l'étude sur les inégalités sociales de santé de Belspo, démontre que ces variables « contextuelles » ont une influence forte sur la santé subjective des individus et que « *les nuisances environnementales, le faible capital social du quartier et la précarité économique du quartier augmentent le risque de mauvaise santé subjective, indépendamment du statut socio-économique individuel* » [Lorant, 2010 : 93].

95. L'Enquête de Santé nationale a montré que 26 % de la population (de 15 ans et plus) se plaint d'un volume du trafic important, 21 % d'une vitesse du trafic élevée, 27 % de l'accumulation d'immondices, 24 % de vandalisme, graffitis, ou d'endommagements délibérés de biens et 11 % d'un manque d'accès à des parcs ou à d'autres espaces publics verts ou récréatifs. À nouveau, dans le quintile des habitants les plus pauvres, l'inégalité est très marquée avec 20 % souffrant de manque d'espaces verts et récréatifs contre 3 % du quintile des plus nantis [Charafeddine, 2015].

96. Pour pallier l'aggravation de la situation sociosanitaire des plus démunis et le creusement des inégalités sociales de santé, de nombreuses initiatives ont vu le jour ces dernières années :

- Au niveau régional, outre les actions spécifiques de la Cellule des Logements inoccupés et de la DURL, Bruxelles Développement Urbain soutient les projets du « Réseau Habitat » et de l'« Insertion par le logement », qui œuvrent auprès des publics défavorisés pour offrir des conseils à la rénovation, de l'aide à la recherche de logement.
- Au niveau des communes et CPAS, une série de projets, services, cellules et groupes de travail relatifs au logement sont

mis en place afin de répondre aux besoins des populations vulnérables.

- Au niveau associatif, de nombreuses associations bruxelloises œuvrent entre autres pour défendre les droits des locataires, sensibiliser et informer ceux-ci sur les risques sanitaires, faire remonter les problématiques criantes de terrain auprès des pouvoirs publics et plaider en faveur d'une amélioration des conditions de vie et de logement des populations vulnérables.

97. Malgré ces multiples initiatives, fort utiles mais rarement pérennes faute de ressources financières, les acteurs de terrain peinent à répondre aux besoins de leur public cible, tellement la demande en relogement est importante et croissante.

98. À l'issue de ce volet consacré aux enjeux du logement, un constat s'impose : la crise du logement est multiple et se combine de diverses manières selon la situation géographique, familiale et sociale du ménage. Plus insidieuse qu'une pénurie quantitative, elle touche avant tout un public qui ne dispose pas de ressources suffisantes pour s'imposer sur un marché du logement de plus en plus compétitif et inégalitaire.

### **3. Une lecture croisée de la politique du logement et des politiques urbaines**

99. Nous l'avons vu : une part non négligeable des ménages bruxellois doit faire face à d'importants défis en matière de logement. Vu le caractère socialement discriminant et pénalisant de la situation, il s'impose de nous interroger sur le rôle et les moyens d'action des pouvoirs publics pour pallier les carences du marché.

100. Nous le ferons en deux temps, en évoquant tout d'abord les mesures d'ordre réglementaire, financier ou fiscal mises en place dans le cadre de la politique publique bruxelloise du logement. Nous interrogerons ensuite les liens, tantôt synergiques, tantôt contradictoires entre les objectifs de la politique du logement et ceux des politiques de la ville.



### **3.1. Une politique du logement avant tout réparatrice**

101. Sous la pression conjuguée de l'essor démographique et de la précarisation sociale, les autorités bruxelloises sont en train de réviser leurs schémas d'intervention en matière de logement. Le mouvement n'est pas toujours visible, notamment parce qu'il procède davantage d'actions ponctuelles que d'une décision d'ensemble, mais il n'est pas moins tangible, prenant progressivement les traits d'une tendance de fond que nous aimerions discuter en distinguant plusieurs volets d'action.

#### **3.1.1. Leitmotiv 1 : aider les personnes à revenus modestes à accéder à un logement abordable**

102. Pour tenter non pas de combler la pénurie de logements abordables mais — au mieux — de l'atténuer quelque peu, les pouvoirs publics ont lancé en 2004 un plan visant à la construction de 5.000 logements sociaux et moyens, qui se poursuit aujourd'hui et qui est relayé par un nouveau programme de financement, baptisé « Alliance Habitat » (ambitionnant d'édifier 6.720 logements, sociaux et moyens). À son niveau, enfin, la commune de Bruxelles-ville a apporté son écot, en ayant initié (et mené à bon port) son « Plan 1.000 logements », relayé par le « Plan Logements 2013-2018 ».

103. Au-delà de l'extension du parc accessible financièrement, cette vaste entreprise recèle un effet vertueux : amenuiser la discrimination subie par les ménages en demande d'un logement social (et contraints dès lors d'habiter dans le parc privé, deux fois plus cher en moyenne) alors qu'ils ont des niveaux de revenus similaires à ceux qui ont eu la chance d'en décrocher un.

104. Ceci étant, il est également possible de diminuer le budget logement des ménages en leur octroyant une allocation-loyer, complément financier mensuel qui aide le preneur à acquitter son loyer. D'application chez nos voisins les plus proches (France, Pays-Bas, Allemagne), cette mesure a connu sa première consécration législative en 2008 ; elle était réservée alors aux individus habitant un logement communal, avant de s'ouvrir aux parcs immobiliers des CPAS. Destinataires directs de l'aide financière régionale, les pouvoirs locaux ne font toutefois qu'un emploi marginal de la mesure, notamment parce qu'ils doivent déduire le mon-

tant reçu du loyer demandé. En parallèle, un dispositif globalement similaire vient d'être instauré en 2014 au bénéfice cette fois des ménages sis dans le parc privé, inscrits obligatoirement sur les listes d'attente du logement social (et cumulant un certain nombre de points de priorité). Le risque existe toutefois que, du fait de cette solvabilisation accrue des preneurs, les loyers connaissent une certaine inflation, laquelle aurait pour effet (pervers) de voir l'aide publique captée au final par... les bailleurs.

#### **3.1.2. Leitmotiv 2 : favoriser l'accès à la propriété**

105. Trait culturel oblige (la fameuse « brique dans le ventre »), la Belgique a toujours favorisé l'accès à la propriété, Région bruxelloise en tête. En plus des anciens incitants fédéraux (déduction/réduction fiscale des intérêts hypothécaires — le « bonus logement », applicable aux emprunts hypothécaires contractés entre 2005 et 2016), Bruxelles exempte de droits d'enregistrement une première tranche du montant de l'achat (60.000 euros ou 75.000 euros, en fonction du quartier jusqu'en 2017 ; 175.000 euros dès 2017 pour tout bien d'une valeur de moins de 500.000 euros), finance une institution octroyant des prêts hypothécaires à taux réduit (le Fonds du logement) ou encore vend elle-même directement, dans des quartiers en rénovation urbaine, des logements à deux tiers du prix du marché (via CityDev). Ces différentes aides, de surcroît, peuvent se cumuler, de sorte que dans certaines situations, 75 % environ du prix d'achat sont payés (directement ou indirectement) par la puissance publique. Précisons par ailleurs que le coût des mesures d'aides à l'accession se chiffre à quelque 150 millions € par an (moyenne 2011-2014), soit davantage que les 134 millions annuels consacrés au logement social [Romainville 2014].

106. Cette politique volontariste, pourtant, pose indéniablement question, à quatre niveaux au moins. D'abord, malgré la constance de l'engagement public, le taux de propriétaires ne parvient pas à dépasser les 45 % en Région bruxelloise, alors que ses homologues du sud et du nord culminent à 70-75 % environ. Il n'est pas sûr, ensuite, que ces aides aient constitué l'élément décisif sans lequel les ménages n'auraient pas franchi le cap de l'acquisitif. On constate en effet, parmi les bénéficiaires, une très nette surreprésentation des ménages à revenus moyens ; ceux-ci, à l'analyse, n'avaient sans doute pas besoin de ce

coup de pouce financier et seraient de toute façon devenus propriétaires, avec ou sans soutien (« l'effet d'aubaine »). Par ailleurs, force est de constater que, par rapport à la location (peu — sinon pas — aidée, ni du point de vue du bailleur ni du preneur), la propriété jouit d'un traitement de faveur plus que patent de la part des autorités publiques ; le locataire n'est nullement fondé à déduire de ses revenus fiscaux les loyers par lui payés, exemple pris parmi tant d'autres... Impossible, enfin, de ne pas pointer l'ambivalence d'une Région comme Bruxelles, qui tire plus de 40 % de ses recettes fiscales propres du droit d'enregistrement (lesquelles recettes fiscales, à leur tour, financent la Région à hauteur de 39 %). Maintenir une certaine vitalité dans son marché immobilier peut dès lors se révéler intéressant (si on éclipse les incidences sociales) : des prix de vente élevés accroissent son assiette budgétaire et, partant, renforcent sa capacité à relever les défis qui l'attendent aujourd'hui, l'essor démographique au premier chef.

107. En guise de contrepoint, relevons que la sixième réforme de l'État offre à Bruxelles l'opportunité unique d'élaborer une politique fiscale d'accès à la propriété davantage en phase avec ses objectifs — sociaux notamment (revenus maximums, modulation de l'aide en fonction des ressources, majoration de l'avantage pécuniaire pour les primoacquéreurs, soutien du marché primaire...).

### **3.1.3. Leitmotiv 3 : faire participer le secteur privé à l'effort de construction de logements abordables**

108. Les pouvoirs publics considèrent ne pas être en mesure de satisfaire, seuls, la demande de logement social (en extension constante qui plus est). En suivant l'exemple flamand, la Région bruxelloise a décidé dès lors d'associer le secteur privé de la construction à cet « effort de guerre », sous le mode coercitif. Depuis longtemps, en fait, la Région impose aux promoteurs de bureaux des charges d'urbanisme (de nature pécuniaire), destinées à « compenser », pour les habitants (et leur qualité de vie), l'extension de cette activité. Bénéficiaires principales de ces charges, parce qu'autorités de délivrance de la majorité des permis d'urbanisme, les communes en affectaient le produit qui à la construction d'équipements, qui à la rénovation de logements sociaux, qui à l'embellissement des abords....

109. Une modification normative d'importance est intervenue dans ce contexte : l'arrêté du gouvernement bruxellois du 26 septembre 2013 a également assujéti au paiement de pareilles charges l'activité de construction de logements. Dit autrement, le résidentiel n'échappe plus à l'imposition, pourvu toutefois que le projet soit d'ampleur (1.000 m<sup>2</sup> au minimum). Toutefois, il est possible pour le demandeur de permis de s'y soustraire en s'engageant à la place à ériger 15 % de logements encadrés et/ou conventionnés. Les premiers sont donnés en location ou vendus à un opérateur immobilier public ou une agence immobilière sociale ; les seconds, pour leur part, sont donnés en location ou vendus par le promoteur à des particuliers directement, mais à des conditions sociales (tant en termes de loyer que de prix de vente). Avantage induit de la mesure : on dissémine le logement à caractère social dans le tissu urbain, y compris dans les quartiers plus cossus. À noter qu'est exonérée de toute charge la construction de pareils logements (encadrés ou conventionnés), ce qui pourrait inciter les entreprises privées à se lancer dans cette activité. Et la reconversion de bureaux en logement bénéficie du même régime.

110. Ici aussi, diverses interrogations se font jour, au nombre de trois au moins. D'abord, n'assisterons-nous pas à une réduction des volumes des nouveaux projets (à moins de 1.000 m<sup>2</sup>), aux seules fins d'évitement de cette nouvelle mesure ? Ensuite, les plafonds de vente imposés par le nouveau texte seront-ils suffisants pour assurer la rentabilité des constructeurs (surtout dans les zones à forte pression immobilière) ? À défaut, ces derniers opteront majoritairement pour le règlement en espèces, ce qui contredit quelque peu l'objectif de mixité sociale sus-décrié. Ceci étant, et c'est une autre évolution notable, le produit des charges pécuniaires — sur les logements — doit obligatoirement être affecté par le bénéficiaire à la réalisation, la transformation ou la rénovation de logements ; et ces derniers seront soit encadrés, soit conventionnés. Enfin, rien n'interdit à ce stade les particuliers (à qui auront été cédés les logements conventionnés) de revendre ceux-ci au prix fort et d'empocher au passage une plus-value directement générée par l'action des pouvoirs publics.

### 3.1.4. Leitmotiv 4 : soutenir la production privée

111. À côté du bâton, la carotte. Un des moyens envisagés par les pouvoirs publics pour stimuler la production privée et réduire ainsi les tensions sur le marché résidentiel consiste à lever certaines des contraintes qui pèsent sur les acteurs de l'offre, les promoteurs professionnels plus précisément. Les discussions menées depuis quelques années entre les représentants du secteur de l'immobilier (notamment l'Union professionnelle du secteur immobilier, UPSI-BVS) et les pouvoirs publics ont dégagé ainsi une série de pistes : assouplir les prescriptions planologiques et urbanistiques en rapport avec la fonction « logement » (PPAS, RRU<sup>8</sup>), attribuer des avantages fiscaux identiques aux investisseurs-développeurs privés qui sont disposés à mettre sur le marché les mêmes logements que CityDev, procéder à une baisse de la TVA ou encore rendre les procédures administratives relatives à la demande du permis d'urbanisme plus efficaces en termes de délais et moins lourdes en termes de contenu notamment. À ce stade, aucune de ces mesures n'a été concrétisée.

112. C'est, pour le moment, par la voie de la politique foncière que la Région tente d'augmenter l'offre résidentielle. La principale mesure en la matière est la modification du zonage réglementaire suite à l'adoption du nouveau PRAS dit démographique. Certaines zones d'activités portuaires ou industrielles, d'équipement ou de forte mixité où le logement n'était admis qu'en tant qu'occupation accessoire, ont ainsi été converties en un nouveau type de zone : les ZEMU (zones d'entreprises en milieu urbain). Le logement y est désormais autorisé, et même privilégié. On a là un changement de taille puisque de très substantiels espaces (207 ha) sont ainsi délivrés d'une importante contrainte réglementaire. Là où le logement n'était pour ainsi dire pas autorisé, des projets résidentiels d'envergure peuvent désormais voir le jour (comme City Docks ou Nautilus, face au quai de Bistebroek). Par ailleurs, les prescriptions ont été adaptées pour les zones de forte mixité, les zones d'intérêt régional et les zones administratives, en vue d'y ménager une place plus remarquable au logement. Concernant les zones administratives en particulier, il s'agit de consacrer un renforcement substantiel

constaté de la fonction résidentielle dans des quartiers monopolisés jusqu'il y a peu par les activités de bureau (principalement le quartier européen). Le segment immobilier tertiaire n'y constitue en effet plus l'étalon de mesure unique et le plus rentable en termes d'investissements.

113. Ces mesures visant à augmenter le potentiel foncier mobilisable amènent néanmoins la question de savoir si elles vont entraîner une croissance significative de la production de logements, y compris de logements financièrement accessibles pour la population peu solvable. Des mesures accompagnatrices s'imposent pour que ce nouveau potentiel foncier ne mute pas en occasion manquée.

### 3.1.5. Leitmotiv 5 : réguler le marché privé

114. Empêchés financièrement d'accéder à la propriété, les Bruxellois les moins aisés se retrouvent, dans leur grande majorité, au sein du secteur locatif. Celui-ci, toutefois, se caractérise par une absence de régulation des loyers et, corrélativement, par des niveaux de prix élevés (avec un loyer moyen de 695 euros en 2013). En guise de prélude à une éventuelle intervention, le gouvernement bruxellois a élaboré en 2012 une grille indicative des loyers [Bernard, 2014], capable de donner la valeur locative moyenne d'un logement en fonction des caractéristiques objectives de celui-ci (superficie, équipement, localisation...) ; il n'a pas réussi toutefois à s'entendre sur l'utilisation (fiscale notamment) à lui donner. Ici aussi, cependant, la sixième réforme de l'État ouvre des perspectives nouvelles, puisque la matière du bail d'habitation a glissé dans l'escarcelle des Régions. Il reste néanmoins à s'assurer qu'une régulation des loyers n'aboutisse pas à détourner les investisseurs du secteur de la location, ce qui contribuerait à dégrader le parc immobilier.

115. En vue de réguler les loyers, on peut aussi songer à modifier le mode de taxation des revenus immobiliers. Actuellement, ceux-ci sont imposés sur la base d'un forfait, à savoir le revenu cadastral ; élaboré en 1980 en fonction des valeurs de 1975, celui-ci aurait dû être pérennité tous les cinq ans... ce qui ne s'est jamais fait. À la place, il a été

<sup>8</sup> Une des propositions consiste à assouplir les normes d'habitabilité en réduisant en particulier la superficie minimale des pièces de manière à diminuer la taille moyenne, et par conséquent le prix, des appartements.

soumis à indexation (en 1989), ce qui présente toutefois un double inconvénient : l'évolution des prix de l'immobilier est nettement plus rapide que l'index et, par ailleurs, ce dernier est linéaire, alors que certains quartiers prennent plus de valeur que d'autres (ou en perdent). Aussi, des voix s'élèvent pour taxer plutôt les loyers réellement demandés. On peut en escompter en effet un triple avantage : la crainte de basculer dans une tranche supérieure d'imposition devrait freiner les velléités de hausse du loyer, le propriétaire est incité à la rénovation puisque, dans le système fiscal, les frais réels sont déduits des revenus et, enfin, la nécessité de déclarer les éventuels travaux (aux fins de les déduire) fera opportunément refluer le travail en noir. Ceci étant, le régime actuel relève du seul pouvoir fédéral, et non de la Région bruxelloise (en dépit de la sixième réforme de l'État).

### **3.1.6. Leitmotiv 6 : lutter contre l'insalubrité et la vacance résidentielles et promouvoir des alternatives aux politiques « classiques » du logement**

116. La refonte complète du Code du logement, intervenue en 2013, renforce les moyens d'action et d'intervention publiques dans le domaine du logement. Pour ce qui est tout d'abord de la salubrité, le législateur a significativement renforcé la répression contre les marchands de sommeil (alourdissement de l'amende, pouvoir de visite domiciliaire reconnu aux services d'inspection...), non sans ménager toutefois une certaine souplesse. Il est vrai que le but ultime d'une politique de ce type tient moins dans la fermeture des biens que dans leur remise sur le marché (une fois rénovés). Aussi, entre autres innovations, les logements présentant des défauts mineurs ne seront plus nécessairement fermés, on a laissé davantage de temps au propriétaire pour réaliser les travaux requis...

117. La lutte contre la vacance immobilière se renforce également, notamment avec l'octroi aux agences immobilières sociales du droit de gestion publique des logements vides, sorte de réquisition douce jusque-là apanage des pouvoirs publics. Par ailleurs, les logements transformés illégalement en bureaux tombent désormais sous le coup des sanctions du Code (amende et, en cas de non-paiement, vente forcée du bien), malgré qu'ils soient bien occupés... mais pas à titre de logement !

118. Puisqu'un texte de loi aussi fondateur que le Code n'est pas qu'un recueil de prescriptions techniques et coercitives mais se doit également d'être le creuset d'innovations sociales, le législateur y promeut différents modes alternatifs et émergents d'habitat, comme l'habitat solidaire (cohabitation avec au moins une personne en précarité sociale), le *community land trust* (« acquisitif social » sous la forme de démembrement du droit de propriété), l'habitat intergénérationnel (cohabitation avec un senior) [Bernard, 2008] ou encore les groupes d'épargne collective et solidaire (mutualisation de l'épargne en vue d'aider chaque personne du groupe, à tour de rôle, de constituer l'acompte lors d'un achat). À ces consécration multiples sont, concrètement, attachées des possibilités de subside.

### **3.2. Politiques urbaines et du logement : quelle ville pour quelle(s) population(s) ?**

119. À l'issue de cette discussion succincte des dispositifs d'appui au logement, certaines inconséquences de la politique publique du logement deviennent apparentes. Elles se trouvent en particulier dans les contradictions entre, d'une part, la délégation au secteur privé de l'essentiel de la production résidentielle et, d'autre part, une certaine volonté de répondre à une série de dysfonctionnements du marché. Il en résulte une impression d'ambivalence de la politique du logement, tant en ce qui concerne les objectifs à atteindre que le public visé, une ambivalence qui ne manque pas de transparaître dans les politiques urbaines en général.

120. Le PRAS démographique (2012) et le projet de PRDD (2013), par exemple, placent le logement en haut de la liste des priorités et font le lien explicite avec le défi démographique et la fragmentation sociospatiale. Les objectifs desdits plans en matière de logement sont ambitieux mais sous-entendent que la résorption de la fracture sociale et des inégalités d'accès au logement ne peuvent se faire qu'au prix de certaines concessions (une mixité sociale et une rénovation urbaine réalisées « par le haut », la réaffectation d'importantes réserves foncières en vue d'un développement par la promotion privée...) aux effets improbables. Ce sont en particulier les notions de « développement durable » et de « revitalisation » qui nous interrogent dans les discours et écrits sur le devenir urbain.

### 3.2.1. De la rhétorique du « développement durable »

121. Les pouvoirs publics bruxellois mettent en avant le référentiel du développement durable comme guide pour la construction d'un projet de ville exemplaire, supposé favoriser un processus de densification « doux », promouvant la qualité du cadre de vie mis en place. Dans cette entreprise, le logement constitue un levier fondamental (parmi d'autres) pour les pouvoirs publics.

122. Cette projection d'une « ville idéale » comme elle est pensée par la Région de Bruxelles-Capitale soulève tout de même de nombreuses interrogations, notamment quant à son articulation avec l'objectif annoncé par les pouvoirs publics de fournir un logement décent et abordable au plus grand nombre. Nous esquisserons ici une réflexion assez générale qui fait écho à des préoccupations émergeant tant dans la sphère académique que chez des acteurs de terrain de la société bruxelloise [Curado, 2013].

123. D'abord, si la Région insiste sur l'importance de l'articulation des trois piliers constitutifs de la notion de développement durable (économique, social, environnemental), il semble tout de même que la priorité soit accordée aux dimensions environnementale et économique mais que le traitement réservé au pilier social ne soit souvent que peu approfondi ou bien considéré comme allant de soi. Ainsi, on peut s'interroger notamment sur les façons dont la Région conçoit et met en pratique des dispositifs supposés participatifs dans la réalisation de certains projets urbains pour lesquels un travail de concertation avec les habitants et le tissu associatif local serait le bienvenu, voire nécessaire.

124. En s'arrêtant quelque peu sur le discours politique portant sur la conception d'un projet de ville pour Bruxelles, on devine parfois une certaine forme de pensée spatialiste qui peut donner l'impression que la question sociale se résoudra de façon quasi automatique en créant un cadre de vie adéquat à partir de solutions principalement techniques. Ceci nous pousse à nous demander si la rhétorique du développement durable ne constitue pas un discours un peu consensuel qui a pour effet de mettre au second plan la question des inégalités (dont celles ayant trait au logement) et d'*invisibiliser* les tensions et luttes urbaines [Pattaroni, 2011].

125. En outre, en dehors de réglementations sur des éléments techniques, comme l'imposition du standard passif pour la construction neuve, la Région de Bruxelles-Capitale ne s'exprime pas clairement sur la responsabilité partagée des acteurs privés (promoteurs immobiliers principalement) dans la construction d'une ville répondant aux différentes exigences du développement durable. Dans le cas de projets immobiliers privés importants, qui ont la capacité de modifier tant le paysage physique que social d'un quartier, n'y-a-t-il pas lieu de penser qu'un travail conséquent et cohérent de terrain avec les habitants (voire les usagers) de l'endroit serait nécessaire ?

126. Si la Région de Bruxelles-Capitale veut réellement se donner les moyens de réaliser un projet pertinent de ville durable, et ne pas se limiter à un effet d'annonce en mobilisant un terme, certes dans l'air du temps, mais qui peut s'avérer être une coquille vide servant d'abord des enjeux d'attractivité, elle va devoir clarifier la façon dont elle pense articuler les trois piliers du développement durable et réfléchir aux modalités de co-construction de ce projet avec les acteurs privés de la rénovation urbaine et de la société civile.

### 3.2.2. De la rhétorique de la « revitalisation »

127. Par ailleurs, diagnostiquant une forme de « déclin » – principalement social – de la ville, la Région de Bruxelles-Capitale use dans son discours depuis une quinzaine d'années du lexique de la « revitalisation ». L'urbain, et plus précisément à l'échelle du quartier, est devenu dans ce cadre une porte d'entrée pour répondre à la question sociale. Dans cette entreprise pour lutter contre les inégalités sociospatiales, le principe de mixité sociale a été identifié comme une solution majeure parce qu'il permettrait de (re) créer de la cohésion, du lien [Lenel, 2013].

128. Orientée par cette conception de la ville, la Région de Bruxelles-Capitale a listé les zones et quartiers devant faire l'objet d'une attention particulière (notamment les pôles de développement prioritaire comme la zone du Canal...) par rapport à ces enjeux de mixité et de cohésion sociales, et considère le logement comme un levier majeur d'intervention dans son projet de revitalisation urbaine.

129. Mais il n'est pas toujours évident, comme pour le développement durable, de percevoir le projet qui, à travers le référentiel de mixité sociale, est réellement – au-delà des discours – mis en avant par la Région. Cette notion ainsi que les moyens d'action concrets proposés ne font jamais l'objet de définitions précises. Nous sommes dès lors en droit de nous demander si cette rhétorique ne sert pas d'abord d'outil de légitimation de l'action urbaine et n'œuvre pas ensuite davantage pour un regain d'attractivité de certains quartiers – les plus défavorisés – auprès de populations ciblées – les classes moyennes et supérieures – dans une démarche qui s'apparente plus à une forme de marketing urbain, tant au niveau national qu'international, qu'à la volonté de construire une ville dont l'espace soit moins structuré par une ségrégation sociale.

130. S'il est vrai que le logement, à travers notamment la gestion du parc public, la promotion d'initiatives citoyennes innovantes ou un encadrement de la spéculation immobilière, constitue un levier considérable pour œuvrer en faveur d'une diminution des inégalités sociospatiales, il peut également constituer le point d'ancrage de ces mêmes inégalités quand il mène à la précarisation due à l'insolvabilité, à la dégradation des conditions d'existence, à l'exclusion du marché immobilier ou à la migration résidentielle forcée. Ce constat de l'ordre de l'évidence doit être au cœur de toute politique du logement mais avant toute chose, la question qui doit être posée est celle, à un niveau politique, des possibilités qui sont offertes aux populations les plus démunies pour continuer à vivre dans une ville comme Bruxelles de façon décente. Or, la position de la Région de Bruxelles-Capitale, à travers sa politique volontariste de revitalisation de quartiers populaires ciblés, n'est pas encore très claire. C'est l'articulation entre les effets de ces grandes orientations des politiques de la ville d'une part, et les objectifs d'égalité sociale en termes d'accès à un logement décent et abordable d'autre part, que la Région devra concilier à l'avenir.

## Conclusion

131. Bruxelles connaît depuis une vingtaine d'années maintenant une dynamique résidentielle renforcée, corollaire de sa vitalité démographique. Le nombre important de surfaces résidentielles nouvelles ou rénovées qui en découle constitue un puissant vecteur de transformation de l'espace urbain, tant sur le plan spatial que social. C'est au travers des opérations immobilières que se lisent les modes d'action des divers groupes d'acteurs (pouvoirs publics, promoteurs, propriétaires, locataires...) sur l'espace urbain et que se révèlent leurs capacités d'appropriation de la ville.

132. Au terme de notre survol de la situation du logement à Bruxelles, force est de constater que le marché du logement est fortement hiérarchisé et fonctionne comme un véritable filtre social. À ceux qui sont en mesure de trouver un logement correspondant à leurs besoins s'oppose une part grandissante de ménages ne disposant pas ou plus des ressources financières nécessaires pour entrer ou évoluer librement sur le marché immobilier.

133. Vu la pénurie persistante en logements publics, a fortiori sociaux, et la faible régulation du segment privé, le marché bruxellois est actuellement insuffisamment prémuni contre un creusement des inégalités d'accès à un logement, une situation dont les ménages les plus modestes sont les principales victimes.

134. Si l'ensemble des ménages se voit aujourd'hui dans l'obligation de dépenser plus pour se loger (et donc de réduire leurs autres dépenses), ils sont de plus en plus nombreux à devoir faire également des concessions en termes de confort, de taille ou de localisation de leur logement. Ceci a amplifié le phénomène de suroccupation et renforcé une série de modes de cohabitation alternatifs ou contraints, comme la colocation, l'habitat groupé, l'hébergement chez un tiers, les squats (occupations temporaires d'immeubles inoccupés), sans parler des diverses autres situations de mal- voire de non-logement. Si le phénomène touche, à des degrés variés, la ville dans son ensemble, ces déficits d'habitabilité ont tendance à se concentrer spatialement dans le « croissant pauvre » et, de manière atténuée, dans l'ouest de la ville. Ceci contribue au renforcement des disparités territoriales de l'habitat

au sein de l'espace régional. Pour certains, quitter Bruxelles constitue alors la seule alternative possible pour échapper aux prix élevés et mauvaises conditions d'habitat.

135. Face à ce constat préoccupant, une interrogation sur les perspectives d'action publique en matière de logement s'impose.

136. Le premier élément est de l'ordre de la connaissance territoriale. Un des soucis majeurs rencontrés lors de nos analyses est le manque de données objectives et structurées, en particulier de nature diachronique, sur la situation du logement à Bruxelles. Hormis les observatoires régionaux qui fournissent des données ponctuelles sur le logement, aucun mécanisme de suivi ou d'évaluation systématique des politiques du logement, des caractéristiques de l'offre locative et acquisitive, de la vacance et de l'inoccupation résidentielles ou des transactions des biens immobiliers n'existent à ce jour. Cette connaissance fragmentaire du marché résidentiel rend plus difficile l'analyse fine de l'offre existante, des besoins et de leur évolution. Elle complique aussi, par voie de conséquence, la mise en œuvre d'une approche prospective solidement fondée. Une vision intégrée de la problématique du logement à long terme se révèle néanmoins nécessaire au vu des enjeux actuels.

137. Le deuxième élément est de l'ordre de l'équité sociale et territoriale. Les inégalités d'accès au logement mises en évidence font aujourd'hui l'objet de débat public. Si l'action des autorités publiques s'est renforcée et diversifiée au cours des quinze dernières années dans le domaine du logement, il n'en demeure pas moins que les acteurs privés continuent à jouer un rôle primordial dans la production de l'offre et, partant, dans la division spatiale du marché immobilier. À la faible prise que les pouvoirs publics ont sur ce marché libre en termes de prix pratiqués ou de volume de production se rajoute le constat d'une géographie de l'offre nouvelle qui est très dépendante de paramètres de rentabilité économique. Face à cette situation, une prise en charge publique des segments de la demande insuffisamment solvable s'impose. De fait, les prises d'initiative publiques et les mesures concrètes se sont multipliées ces dernières années, mais elles s'avèrent encore bien trop hésitantes et insuffisamment riches en procédures innovantes pour répondre aux besoins pressants en logements bon marché.

138. Outre la question du degré d'implication des pouvoirs publics dans l'effort global de création de logements, il importe de s'interroger aux arbitrages effectués actuellement entre les différentes aides publiques au logement. En accord avec l'objectif de « développer, sans tabou, une politique qui permet d'endiguer l'exode urbain des revenus moyens » (Déclaration de politique régionale, 2014), les autorités publiques se positionnent ouvertement en faveur du développement du logement modéré et moyen (selon les catégories du nouveau Code du Logement). Une part budgétaire très substantielle est en effet allouée notamment aux aides d'accès à la propriété privée (que ce soit via les partenariats public-privé de CityDev, les prêts hypothécaires du Fonds de Logement à taux réduit ou le bonus logement, remplacé dès 2017 par un abattement majoré sur les droits d'enregistrement). Ce choix pose doublement question : la plupart des logements moyens ne font pas durablement partie du stock de logements publics et auront, à terme, intégré le marché privé ; les aides sont accessibles à un large public au sein duquel nombreux sont ceux qui n'en auraient pas nécessairement besoin pour devenir propriétaires.

139. Au terme de cette discussion, un constat s'impose : en dépit de déclarations consensuelles autour de la nécessité d'agir pour répondre aux problèmes d'accès à un logement décent et abordable, force est de constater que les moyens ne sont pas encore à la hauteur des ambitions ni surtout des besoins. Il existe en outre une nécessité d'innovation, voire d'expérimentation en matière de ciblage des investissements publics, de mise en place de dispositifs de contrôle du marché, de collaboration des acteurs et de régulation de l'usage des sols pour répondre aux multiples défis sociodémographiques que pose le logement.

## Bibliographie

- ANANIAN, Priscilla, 2010. *La production résidentielle comme levier de la régénération urbaine à Bruxelles*. Thèse de doctorat en Art de bâtir et urbanisme. Louvain-la-Neuve : PUL.
- BAUWELINCKX, Anne, BENZAÏD, Ilham, CHEMIN, Liévin, DUMONT, Carole & VAN MIEGHEM, Werner, 2014. Produire des logements sociaux aujourd'hui et demain. Partie 1 : Le foncier/Les finances. In : *art. 23* (Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat). N° 58 (décembre 2014).
- BERNARD, Nicolas, ZIMMER, Pol, SURKYN, Johan, 2009. États généraux de Bruxelles. Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public. In : *Brussels Studies*, Note de synthèse n° 6, 19 janvier 2009, [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be).
- BERNARD, Nicolas, 2008. Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re) crée du lien. In : *La revue nouvelle*, n° 2, pp. 67-76.
- BERNARD, Nicolas, 2014. Encadrement des loyers (grille « de référence » et taxation des loyers réels) et déductions fiscales des intérêts des emprunts hypothécaires (« bonus logement ») : développements récents. In : BERNARD, Nicolas (dir.), *Vers un encadrement des loyers ? La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?* Bruxelles : Larcier. pp. 287-325.
- BRAUBACH Matthias & FAIRBURN Jon, 2010. Social inequities in environmental risks associated with housing and residential location - a review of evidence. In : *European Journal of Public Health*. 2010. Vol. 20, n° 1, pp. 36-42.
- CATNEY Gemma & SIMPSON, Ludi, 2010. Settlement area migration in England and Wales: assessing evidence for a social gradient. In : *Transactions of the Institute of British Geographers*, Vol.35, n° 4, pp. 571-584.
- CHARAFEDDINE, Rana, 2015. Environnement, logement et tabagisme passif. In : CHARAFEDDINE, Rana & DEMAREST, Stefaan. (éd.), *Enquête de santé 2013. Rapport 4 : Environnement physique et social*. Bruxelles : WIV-ISP.
- CRUPI, 2007. *Analyse et résultats des enquêtes, 6 ans de fonctionnement*. Bruxelles. Observatoire des données de l'environnement, IBGE, Les données de l'interface Santé Environnement.
- CURADO, Laura, 2013. Durabilité et participation dans les politiques urbaines à Bruxelles. Le cas du premier quartier durable « Tivoli ». In : *Recueil des articles du 1er Congrès interdisciplinaire du développement durable*, pp. 5-22.
- DE KEERSMAECKER, Marie-Laurence & DE CONINCK, Sophie, 2005. La situation du marché locatif à Bruxelles. In : BERNARD, Nicolas, VAN MIEGHEM, Werner (dir.). *La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?* Bruxelles : Bruylant.
- DE KEERSMAECKER, Marie-Laurence, 2014. *Observatoire des loyers – Enquête 2013*. Bruxelles : Observatoire régional de l'habitat, Service d'étude de la SLRB.
- DE MAESSCHALCK, Filip, DE RIJCK, Tine & HEYLEN, Vicky, 2015. *Au-delà de la frontière. Relations sociospatiales entre Bruxelles et le Brabant flamand*. In : *Brussels Studies*, N° 84, [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be).
- DE VALK, Helga & WILLAERT Didier, 2012. Internal mobility of international migrants : the case of Belgium. In : FINNEY, Nissa & CATNEY, Gemma (ed.), *Minority Internal migration in Europe (International Population Studies)*, Farnham : Ashgate Publishers. pp.13-38.
- DEMAREST, Stefaan, 2015. Accessibilité financière aux soins de santé. In : DRIESKENS, Sabine, GISLE, Lydia (éd.), *Enquête de santé 2013. Rapport 3 : Utilisation des services de soins de santé et des services sociaux*. Bruxelles : WIV-ISP.
- DENY, Eric, 2003. *Le marché locatif privé en Région de Bruxelles-Capitale. Analyse des loyers demandés*. Dossier n° 39. Bruxelles : Direction des Etudes et de la Statistique du MRBC.
- DUVIVIER, Romain, 2016. *Évolution des données 2015 de la Centrale des Crédits aux Particuliers : une envolée des octrois de crédit hypothécaire et un timide renversement de tendance en termes de surendettement*. Bruxelles. Observatoire du Crédit et de l'Endettement.
- ENGLERT, Marion, LUYTEN, Sarah, MAZINA, Déogratias, YANNART, Melody, 2015. *Baromètre social 2015, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté, Observatoire de la santé et du social*. Bruxelles : Commission communautaire commune.



- GOBLET, Myriam, *et al.*, 2014. *Rapport annuel 2013 – Perspective 2014 – 2019*. Bruxelles. Bruxelles Développement Urbain. Disponible à l'adresse <http://developpement-urbain.irisnet.be/>
- HALLEUX, Jean-Marie, 2005. Le rôle des promotions foncières et immobilières dans la production des périphéries : application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels. In : *Revue Géographique de l'Est*. 2005. N° 3-4, pp. 161-174.
- HALLEUX, Jean-Marie & STREE, Julie, 2012. *Production de l'habitat et enjeux territoriaux. Rapport final de la première année de recherche dédiée aux modes de production*. CPDT – Université de Liège/Lepur, inédit.
- HERMIA, Jean-Pierre, 2014. *Baromètre démographique 2013 de la Région de Bruxelles-Capitale. Focus de l'IBSA n° 3*. In : [www.ibsa.irisnet.be](http://www.ibsa.irisnet.be) [en ligne]. Mars 2014.
- HERMIA, Jean-Pierre, 2015. *Baromètre démographique 2015 de la Région de Bruxelles-Capitale. Focus de l'IBSA n° 11*. In : [www.ibsa.irisnet.be](http://www.ibsa.irisnet.be) [en ligne]. Décembre 2015.
- LENEL, Emmanuelle, 2013. *La mixité sociale dans l'action publique urbaine à Bruxelles. Projet ou langage politique ?* In : *Brussels Studies* [en ligne]. 2013. N° 65. 25 février 2013, [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be).
- LORENT, Vincent, 2010. Effets contextuels et santé. In : VAN OYEN, Herman, DEBOOSERE, Patrick, LORANT, Vincent & CHARAFED-DINE, Rana (ed.), *Les inégalités sociales de santé en Belgique*. Série Société et Avenir. Bruxelles. Politique scientifique fédérale. pp. 93-106.
- NOËL, Françoise, 2009. La politique de revitalisation des quartiers : à la croisée de l'action urbanistique et sociale. In : ADT (éd.), *Bruxelles (dans) 20 ans*. Bruxelles : Agence de Développement Territorial pour la Région de Bruxelles-Capitale (ADT). pp. 213-233.
- PATTARONI, Luca, 2011. Le nouvel esprit de la ville. Les luttes urbaines sont-elles recyclables dans le développement urbain durable. In : *Mouvements*. Tome 1, n° 65, pp. 43-56.
- RAYNAUD, Frédéric, DONDEERS, Elisa, VERGER, Solange, 2014 & 2015. *Panorama de la vie étudiante à Bruxelles : pratiques urbaines et rapport à la ville*. Bruxelles : Agence de Développement Territorial pour la Région de Bruxelles-Capitale (ADT), 2014 (partie 1) et 2015 (partie 2) [en ligne].
- ROMAINVILLE, Alice, 2014. Citydev et les heureux élus des partenariats public-privé (PPP). In : *Etudes et analyses, Inter-environnement Bruxelles*, [www.ieb.be](http://www.ieb.be) [en ligne]. 15 octobre 2014.
- ROMAINVILLE, Alice, 2015. *La production capitaliste des logements à Bruxelles. Promotion immobilière et division sociale de l'espace*. Thèse de doctorat en sciences géographiques. Bruxelles. Université libre de Bruxelles.
- SHAW, Mary, 2004. Housing and Public Health. In : *Annual Review of Public Health*, Vol. 25. pp. 395-418.
- SURKYN, Johan, WILLAERT, Didier, MARISSAL, Pierre, CHARLES, Julie & WAYENS, Benjamin, 2007. *La Région de Bruxelles-Capitale face à son habitat : étude structurelle et prospective*. Bruxelles : Rapport inédit pour Madame F. Dupuis, secrétaire d'Etat au logement de la Région de Bruxelles-Capitale.
- THOMSON, Hilary, PETTICREW, Hilary & MORRISON, David, 2002. *Housing Improvement and Health Gain : A summary and systematic review*. Occasional Paper n°5. Glasgow : Medical Social Council, Social & Public Health Sciences Unit.
- VAN CRIEKINGEN, Mathieu, 2008. Réurbanisation ou gentrification ? In : *Espaces et sociétés*, Vol. 134, n° 3. pp. 149-166.
- VAN CRIEKINGEN, Mathieu, 2013. La gentrification mise en politiques, In : *Métropoles* [en ligne]. N° 13. 1 décembre 2013. Disponible à l'adresse : <http://metropoles.revues.org/4753>
- VAN HAMME, Gilles, GRIPPA, Taïs & VAN CRIEKINGEN, Mathieu, 2016. Mouvements migratoires et dynamiques des quartiers à Bruxelles. In : *Brussels Studies*, N° 97, 21 mars 2016, [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be).
- VANDRESSE, Marie (dir), 2016. *Perspectives démographiques 2015-2060, Population, ménages et quotients de mortalité prospectifs*. Bruxelles. Bureau fédéral du Plan & Direction générale Statistique.
- VANNESTE, Dominique, THOMAS, Isabelle & GOOSSENS, Luc, 2007. *Le logement en Belgique*. Enquête socio-économique 2001, Monographie n° 2. Bruxelles : Institut national de Statistique.

## Soutien financier

*Brussels Studies* est publié avec le soutien de :



Innoviris, l'Institut Bruxellois pour la  
Recherche et l'Innovation



Fondation Universitaire



Fonds international Wernaers pour la recherche  
et la diffusion des connaissances



Fonds de la Recherche scientifique

*L'étude ayant servi de base à cette note de synthèse a été réalisée  
avec le soutien de :*



groupe Matexi.

## Pour citer ce texte

DESSOUROUX Christian, BENSLIMAN Rachida, BERNARD Nicolas,  
DE LAET Sarah, DEMONTY François, MARISSAL Pierre, SURKYN Jo-  
han, 2016. Note de synthèse BSI. Le logement à Bruxelles : diagnostic  
et enjeux. In : *Brussels Studies*, Numéro 99, 6 juin,  
[www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be).

## Liens

D'autres versions de ce texte sont disponibles

ePub FR : <http://tinyurl.com/BRUS99FREPUB>

ePub NL : <http://tinyurl.com/BRUS99NLEPUB>

ePub EN : <http://tinyurl.com/BRUS99ENEPUB>

pdf FR : <http://tinyurl.com/BRUS99FRPDF>

pdf NL : <http://tinyurl.com/BRUS99NLPDF>

pdf EN : <http://tinyurl.com/BRUS99ENPDF>

Les vidéos publiées dans *Brussels Studies* sont visibles sur la chaîne  
Vimeo de *Brussels Studies* à l'adresse suivante :

<http://vimeo.com/channels/BruS>