



Brussels Studies n° 99. Par Christian Dessouroux, Rachida Bensliman, Nicolas Bernard, Sarah De Laet, François Demonty, Pierre Marissal, Johan Surkyn

Le logement tient une place importante dans notre vie. 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, la condition quasi sine qua non de l'enregistrement administratif et donc de la participation citoyenne. 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'usages et d'intérêts, pas nécessairement faciles à concilier, que réside tout l'enjeu de l'accès (notamment financier) au logement et de l'adéquation du celui-ci aux besoins. Bruxelles a depuis une vingtaine d'années un marché du logement tendu, corollaire de sa vitalité démographique. La proportion de mal-logés est y importante. Le nombre de logements construits ou rénovés constitue un puissant vecteur de transformation de la ville, tant sur le plan urbanistique que social. C'est aussi au travers des opérations immobilières que l'on peut lire les intérêts et les modes d'action des différents acteurs : promoteurs, propriétaires, locataires et pouvoirs publics. Parmi ces derniers, c'est aujourd'hui la Région qui a largement la main, puisque la plupart des compétences relatives au logement ont été régionalisées. Pour faire le point sur la question stratégique qu'est pour Bruxelles la question du logement, le Brussels Studies Institute a rassemblé autour de Christian Dessouroux, géographe à l'Université libre de Bruxelles, une équipe multidisciplinaire, mêlant chercheurs francophones et néerlandophones. Leur note de synthèse met en lumière, en variant les approches (démographiques, juridiques, politiques, sociologiques), les diverses facettes de la problématique à Bruxelles. Elle ne constitue pas un état des savoirs exhaustif, mais offre un panorama des connaissances et des enjeux actuels. Elle met en évidence les différentes dimensions de la question, de même qu'elle contextualise et explicite les controverses et débats, sans oublier de pointer les principaux enjeux pour le futur. Plusieurs constats ressortent de ce travail. Le premier a trait à la difficulté de cerner précisément la demande. En tant que pôle d'attraction (inter)national, Bruxelles attire une population nombreuse et variée, dont la grande majorité est inscrite dans les registres d'état civil (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. Le second constat a trait à la forte hiérarchisation sociale du marché du logement. À côté de ceux qui sont en mesure de trouver un logement correspondant à leurs besoins, il y a une part grandissante de ménages qui ne disposent pas des ressources financières nécessaires pour entrer ou évoluer sur le marché immobilier. Vu la



pénurie persistante de logements 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 correct. Les concessions en termes de confort, de taille ou de localisation sont dès lors de plus en plus fréquentes. Ceci a amplifié la sur-occupation, mais aussi renforcé une série de modes de cohabitation alternatifs ou contraints, comme la colocation, l'habitat groupé, l'hébergement chez un tiers, les squats... Si le phénomène touche, à des degrés variés, la Région dans son ensemble, les déficits d'habitabilité ont tendance à se concentrer dans le « croissant pauvre » et, de manière atténuée, dans l'ouest de la Région. Par ailleurs, pour certains, quitter Bruxelles constitue la seule alternative pour échapper aux prix élevés et aux mauvaises conditions de logement. Si les inégalités d'accès au logement font aujourd'hui partie du débat public et sont régulièrement à l'agenda politique, il n'en demeure pas moins que les acteurs privés continuent à jouer un rôle primordial dans la production et ne sont pas en mesure de répondre seuls à la demande non solvable. Or, la prise en charge publique de celle-ci s'avère encore trop hésitante et insuffisamment innovante pour répondre aux besoins pressants en logements bon marché. Quant à la question de l'arbitrage entre logement social et aide apportée au développement du logement moyen ou à l'accès à la propriété, elle reste aussi explicitement posée. Le ciblage des investissements publics, la mise en place de dispositifs de régulation du marché, la collaboration des acteurs ou l'affectation des sols soulèvent des enjeux urbanistiques, socio-économiques et politiques complexes et interdépendants. Si ces défis et enjeux sont aujourd'hui mieux explicités - et cette note de synthèse y contribue - il reste à y répondre rapidement. [Accéder à cette publication en PDF.](#) Pour plus d'infos: www.brusselsstudies.be



Documents joints

[Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux, Brussels Studies n°99 \(juin 2016\)](#)