



Le logement à Bruxelles: un chantier toujours en cours

2012/13
20 | 03 | 2012



Laurent Hanseeuw
Fellow

Le salon annuel de l'habitat en Belgique, baptisé «**Batibouw**», vient de se clôturer ce dimanche, attirant à nouveau les foules en quête d'un nouveau chez-soi. Comme chaque année, ce succès d'affluence rappelle le vieil adage populaire qui veut que le belge ait une brique dans le ventre. En effet, avec plus de deux tiers des ménages propriétaires de leur logement, la Belgique est en tête du peloton européen. Seulement, comme notre institut l'a montré dans ces dernières études, l'accessibilité du logement s'effrite en Belgique. De moins en moins de ménages disposent des fonds nécessaires pour entreprendre leur projet de construction. Dès lors, ceux-ci doivent se tourner vers le marché acquisitif, ce qui accroît la pression sur ce marché. Dans ce processus, ce sont les petits et moyens budgets qui sont les plus touchés : le prix des logements les plus modestes (premier quartile) a augmenté deux fois plus vite que celui des plus onéreux sur ces cinq dernières années.

Cette problématique est particulièrement aiguë dans les grandes villes, Bruxelles en est donc évidemment l'archétype. Dans la capitale, le prix des appartements a été multiplié par 2,3 et celui des maisons par 3 en l'espace de dix ans. A 200.000€ l'appartement moyen, il va sans dire qu'une frange importante de la population, à savoir la moitié, ne peut pas se permettre d'accéder à la propriété et doit se tourner vers le marché locatif, privé ou social.

Cette transition vers le marché locatif accroît alors les loyers, créant une spirale négative pour une population bruxelloise pourtant déjà en voie de paupérisation.

Que ce soit en Belgique ou à Bruxelles, une des clefs d'explication de ce phénomène réside dans une production trop faible de logements. Bruxelles, ville en pleine croissance démographique, voit maintenant arriver plus de dix mille nouveaux ménages

“

Que Bruxelles ait une politique volontariste en termes de logements sociaux est une chose souhaitable mais une condition insuffisante

”

chaque année. Pourtant, en tenant compte des destructions et reconversions, le parc de logements diminue d'année en année, là où celui-ci s'accroît de 25000 unités en Flandre et de près de 15000 en Wallonie. L'évidence fait mal aux yeux, mais si l'on ne change pas urgemment ce paradigme, Bruxelles va vers une crise du logement incontrôlable dont l'impact social risque fort d'être dramatique.

Voici donc pour le constat mais quelles sont les solutions ?

Indépendamment même d'un objectif de modération des prix, il est primordial d'augmenter la construction de nouveaux logements. Si la paupérisation de la région bruxelloise plaiderait pour un accroissement du nombre de logements sociaux, il faut vite reconnaître que ce canal sera insuffisant, voire dérisoire. Le nombre de logements sociaux ne dépasse pas 40.000 unités. On voit mal la région ou les communes accroître ce nombre d'un quart par année alors qu'à peine quelques milliers ont été construits depuis la création de la région bruxelloise en 1989. Que Bruxelles ait une politique volontariste en termes de logements sociaux est une chose

souhaitable mais une condition insuffisante.

Il faut donc faire appel au secteur privé. Lors de nos analyses précédentes, nous avons de maintes fois plaidé pour des subsides ou déductions fiscales ciblées pour encourager la construction de nouvelles habitations en Belgique. Une politique fiscale intelligente en matière de logement ne serait certainement pas superflue pour Bruxelles. Par exemple, assouplir les critères afin de considérer davantage de projets de rénovations/constructions comme des rénovations – auxquelles est appliqué une TVA de 6% - pourrait certainement encourager la mise sur le marché de nouveaux appartements. Néanmoins, la fiscalité ne fait pas tout et cela est certainement vrai à Bruxelles. Tant les citoyens que les décideurs politiques doivent réaliser que Bruxelles est dans un processus de transformation fondamentale. Exprimé autrement, Bruxelles est, qu'on le veuille ou non, en voie de densification. Notre capitale est restée, tout au long du vingtième siècle, l'une des dernières capitales « provinciales » d'Europe mais cette réalité « urbano-bucolique » est en voie de disparition et il faut l'accepter.

Pour la population, cela implique

“

Notre capitale est restée l'une des dernières capitales «provinciales» d'Europe mais cette réalité «urbano-bucolique» est en voie de disparition.

”

que le rêve de la maison avec jardin deviendra progressivement inconciliable avec le désir de rester en ville. Pour les pouvoirs publics, cela impose de faire évoluer la politique urbanistique et l'aménagement du territoire. A l'heure actuelle, trop de services urbanistiques communaux rechignent à accorder des permis d'urbanisme pour des logements de taille modeste. Pourtant, la moitié des ménages bruxellois sont des ménages d'une personne.

Marquée par la perte abyssale de revenus fiscaux (en 1971, le revenu par habitant était plus élevé que la moyenne belge dans toutes les communes de la région!), de nombreux responsables locaux tendent à favoriser la construction de grands logements au détriment des plus petites unités. Cela est triplement malsain. Tout d'abord, ce n'est pas en construisant des appartements quatre chambres que l'on fera revenir les nantis de la périphérie. Le risque est donc grand que cela revienne à simplement accentuer la concurrence entre communes bruxelloises. Deuxièmement, cela a pour effet de diminuer le prix des grands

logements et augmenter celui des petits, ce qui revient peu ou prou à appliquer une politique de redistribution des pauvres vers les riches. Troisièmement, il est de plus en plus fréquent que les CPAS paient eux-mêmes les loyers des allocataires. Augmenter leurs factures en faisant croître ces loyers revient à se tirer une balle dans le pied, ce qui ne semble pas davantage être une stratégie avisée.

En définitive, Bruxelles est, sur tous les plans, en transformation profonde.

La fuite de « ses riches » et la paupérisation d'une frange de sa population appelle à une solidarité au-delà de ses frontières. Le refinancement de la Région y répond, bien que plusieurs années soient sans doute nécessaires avant de mesurer l'efficacité de celui-ci. Dans tous les cas, il est illusoire de croire que la politique du logement à elle seule puisse profondément transformer cette évolution sociale. A l'inverse, cette politique doit et peut accompagner Bruxelles vers son futur : plus peuplé, plus dense et plus cosmopolite.

Laurent Hanseeuw
Fellow

Paru dans les pages opinion de la RTBF le
12 mars 2012

Pour une croissance économique
et une protection sociale durables