

Centre d'Études Jacques Georgin

Analyses socio-économiques environnementales, éducatives, culturelles, scientifiques et politiques relatives à la Région bruxelloise, à la Région Wallonne et à la Fédération Wallonie-Bruxelles

Évolution des besoins et de l'offre de logements en regard de l'aménagement du territoire en Région bruxelloise.

État des lieux et enjeux des besoins de logement en regard de l'offre privée et publique ; évolution et reconsidération des politiques du logement en termes de participation du secteur privé, de public cible, de normalisation du marché et d'accès à un logement abordable pour les bas et moyens revenus*

Hervé Devillé
Analyste expert
Consultant en Économie

Septembre 2023



TABLE DES MATIÈRES

I. Introduction

II. État des lieux et principaux constats

2.1 Des loyers prélevant des montants trop importants sur les revenus des ménages

2.2 Une carence de logements sociaux ou à caractère social

2.3 Une proportion importante de logements loués

2.4 Une faible proportion de propriétaires de leur logement

2.5 Une proportion importante de logements inoccupés

2.6 Une meilleure maîtrise foncière exercée par les autorités régionales

2.7 Un réaménagement des espaces publics intégré au sein des politiques de rénovation urbaine

III. Les besoins et l'offre de logements en Région bruxelloise

3.1 La demande et les besoins réels en logement

3.1.1 Demande de logement liée à la croissance démographique

3.1.2 Projections démographiques à moyen terme

3.2 Une offre de logement difficilement quantifiable

3.2.1 Évolution de l'offre de logements autorisés

3.2.2 Évolution de la production de logements en regard de l'évolution démographique

3.2.3 Évolution des prix immobiliers

3.2.4 Évolution des loyers

3.2.5 Évolution de l'accessibilité des logements

3.3 Adéquation entre demande croissante et offre insuffisante de logements

3.3.1 Évolution de la demande adressée à l'offre sociale

3.3.2 Prolongement de la cohabitation familiale

3.3.3 Accroissement de la suroccupation des logements existants

3.3.4 Une sous-utilisation importante de logements existants

3.4 Redistribution spatiale du parc de logements résidentiel

3.4.1 Une reconfiguration spatiale du parc de logements résidentiels

IV. Les politiques du logement dans le cadre des politiques urbaines en Région bruxelloise.

4.1 Les politiques compensatrices des carences du marché du logement

4.1.1 Une extension de la politique d'encouragement à l'accès à la propriété

4.1.2 Une politique insuffisante en termes d'objectifs et de moyens

a) Les ménages appartenant à d'autres classes de revenus quittent également la ville

b) difficultés de stabilisation des ménages de la classe moyenne avec enfants en Région bruxelloise

c) pertinence des outils de rétention de la classe moyenne en Région bruxelloise

4.2 Étendre les politiques du logement aux besoins non satisfaits en Région bruxelloise

4.3 Autres aspects des politiques d'offre de logements en Région bruxelloise

4.3.1 Participation du secteur privé à l'effort de construction de logements accessibles

4.3.2 Soutien public de la production privée de logements

4.3.3 Normalisation du marché locatif privé du logement

4.3.4 Répression des vacances résidentielles et de l'insalubrité

4.3.5 Aide à l'accès à un logement abordable pour les personnes à revenus modestes

4.4 Ambivalence de la politique publique de logements en Région bruxelloise

4.4.1 Analyse en termes de développement durable

4.4.2 Analyse en termes de revitalisation

V. Conclusions

VI. Recommandations

6.1 Recommandations générales relatives aux politiques du logement

6.2 Recommandations particulières en termes de réorientation des politiques du logement

6.3 Recommandations pratiques à mettre en œuvre à court ou moyen terme

VII. Bibliographie

7.1 Références bibliographiques

7.2 Études, enquêtes et colloques

LISTE DES FIGURES

Évolution de la part du logement au sein de l'aménagement du territoire en Région bruxelloise

État des lieux et enjeux des besoins de logement en regard de l'offre privée et publique ; évolution et reconsidération des politiques du logement en termes de participation du secteur privé, de public cible, de normalisation du marché et d'accès à un logement abordable pour les bas et moyens revenus

I. Introduction

Le logement représente généralement un espace privé porteur de valeurs sociales et constitue à ce titre un point d'ancrage essentiel dans le cadre de la vie familiale. D'un point de vue strictement économique, celui-ci constitue un bien susceptible de transactions sur un marché régenté par la loi de l'offre et de la demande. C'est dans ce contexte, où se rencontrent différents intérêts pouvant être contradictoires, que réside les enjeux relatifs au logement en termes d'accessibilité financière en regard des revenus de ses occupants et d'adéquation à leurs besoins.

Deux tendances contradictoires peuvent en effet être mises en évidence :

- D'une part, l'attrait exercé par Bruxelles en tant que pôle d'emploi, capitale de la Belgique et de l'Europe et métropole internationale a incontestablement stimulé le marché immobilier local en termes de production et de rénovation résidentielles de qualité supérieure, favorisant la transformation d'une partie du parc immobilier existant en biens d'investissement se prêtant au développement d'une activité immobilière florissante.
- D'autre part, la situation sur le marché du logement bruxellois est aujourd'hui inquiétante, en raison de la hausse des prix immobiliers et de l'insuffisance de logements accessibles aux ménages à revenus modestes, significativement représentés en Région bruxelloise, déclenchant une crise du logement, génératrice d'inégalités sociales, imputables essentiellement à une croissance démographique insuffisamment anticipée et à une hausse des prix immobiliers insuffisamment maîtrisée.

Ces deux tendances, qui loin d'être mutuellement exclusives, cohabitent simultanément sur le marché résidentiel bruxellois témoignant de situations très contrastées qui provoquent des tensions sur un marché qui s'est fortement hiérarchisé.

Les autorités bruxelloises ont réagi par rapport à cette situation au moyen de l'élaboration d'un Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et d'un Plan Régional de Développement Durable (PRDD) au sein desquels le logement représente un axe essentiel de la politique régionale. Cette politique se concrétise par un ensemble de mesures visant la production et la rénovation de logements publics et privés.

Après avoir établi un état des lieux de l'offre et des besoins en logement ciblée sur les différentes catégories de ménages bruxellois, nous détaillerons dans les sections suivantes les principaux enjeux et défis afin de savoir si les mesures prises jusqu'à présent au sein des politiques régionales du logement de la Région bruxelloise sont suffisantes, appropriées et correctement ciblées afin d'être en mesure de résoudre cette crise de manière à permettre au plus grand nombre possible de ménages bruxellois de se procurer un logement correct et abordable.

II. État des lieux et principaux constats

2.1 Des loyers prélevant des montants trop importants sur les revenus des ménages

Il est communément admis que pour vivre décemment, la charge locative ne doit pas excéder le quart du revenu disponible des ménages. En Région bruxelloise, plus de la moitié des ménages acquittent pour leur logement une somme variant entre 40% et 70% de l'ensemble de leurs revenus. Cette situation tend en outre à s'aggraver car en considérant la norme du quart des revenus du ménage destiné à des fins locatives, le tiers des ménages les plus paupérisés n'accèdent plus qu'à 5% du marché locatif contre encore 15% vingt ans auparavant.

Cette situation prévaut encore davantage en Région bruxelloise par rapport aux autres Régions, car les revenus de substitution qui concernent pratiquement la moitié des locataires sont identiques dans cette Région alors que les loyers y sont sensiblement plus élevés.

2.2 Une carence de logements sociaux ou à caractère social

Le parc géré par les sociétés de logement social compte 40.089 logements en 2020 qui représentent 6,85% du nombre total de logements dont il convient encore de retrancher environ 3.832 logements inoccupés pour cause de réfection ou de transformation, soit un total de 36.257 logements réellement occupés. Par rapport aux autres Régions, le logement social accueille un quart des locataires demandeurs en Région wallonne, contre un sixième en Région bruxelloise.

En octobre 2022, 51.970 ménages étaient inscrits sur la liste d'attente en vue d'obtenir un logement social en Région bruxelloise contre 49.000 en 2020, soit un taux de croissance annuel moyen de 3% alors que 36.257 ménages occupent un logement public et que le taux de croissance annuel moyen de ces logements ne s'est accru que de 0,4% pendant cette période. La demande de logements sociaux excède de 40% le nombre de logements occupés dans le portefeuille immobilier social entre 2020 et 2022. Avec un taux de rotation moyen d'environ 5% pendant cette période, seul un logement sur vingt est recyclé au terme de l'année.

En dehors des logements strictement sociaux, il existe également des logements à caractère social ou à loyer encadré dont le volume global reste cependant marginal. En décembre 2021, on enregistre 6.979 logements, gérés par les agences immobilières sociales (AIS) et 297 unités de logement destinées aux étudiants, soit un total de 7.276 logements gérés par les AIS en Région bruxelloise. Il convient encore d'ajouter 1.874 logements construits ou rénovés entre 1995 et 2022 à la faveur d'opérations de rénovation urbaine dans le cadre des contrats de quartiers durables.

En décembre 2020, on enregistre en outre 7.737 logements communaux, 2.545 logements des CPAS et 1.471 logements du Fonds du logement. Au total 11.753 logements appartiennent aux communes et CPAS¹.

En comptabilisant l'ensemble des logements sociaux, logements AIS, logements gérés dans le cadre de l'aide locative du Fonds du logement et logements détenus par les pouvoirs publics locaux, on ne compte au total que 57.160 logements encadrés par les pouvoirs publics en Région bruxelloise.

¹ Notons toutefois qu'une partie de ces logements sont loués à des prix proches du marché privé et ne sont en conséquence accessibles qu'à la classe moyenne) (RBDH, 2018).

Le déséquilibre entre offre et demande de logement social se situe largement du côté de la demande. Face à une offre de logement social qui a de grandes difficultés à s'accroître significativement, la demande de ce type de logement augmente dans de fortes proportions sous la pression de la croissance démographique observée au cours de ces dernières décennies.

Entre 2000 et 2022, la population de la Région bruxelloise a évolué de 959.318 à 1.222.637 personnes avec un taux de croissance annuel moyen de 1,1%, soit une croissance totale de 27,5% en deux décennies. Ce taux de croissance annuel moyen s'est cependant sensiblement infléchi durant ces cinq dernières années (+0,52%) pour une croissance totale de 2,6% entre 2017 et 2022.

Le Bureau Fédéral du plan prévoit un accroissement supplémentaire de 13.200 personnes pour les cinq prochaines années (2022-2027), soit un taux de croissance annuel moyen de 0,21% pour une croissance totale qui se réduit à 1,07% pendant cette période. Cet essor démographique est largement imputable à l'immigration extra-européenne composée majoritairement de personnes défavorisées par rapport à des personnes appartenant à la classe moyenne.

Ces évolutions démographiques se traduisent par une forte extension de la demande de logements financièrement accessibles et notamment de logements sociaux qui risquent d'outrepasser rapidement les effets des mesures d'extension proposées de l'offre de ce type de logements.

La population bruxelloise a par ailleurs vu ses conditions de vie se dégrader très significativement en deux décennies. Le revenu des Bruxellois n'atteint que 78,4% de la moyenne nationale en 2019 alors qu'il se situait encore à 90% de cette moyenne en 2000 et qu'il dépassait légèrement cette dernière (102%) lors de la création de la Région en 1989.

Par ailleurs, le nombre de titulaires du revenu d'intégration a pratiquement doublé (x1,9) entre 2005 et 2020 et plus que triplé (x3,3) depuis la création de la Région bruxelloise en 1989.

La tension entre l'offre et la demande de logements financièrement accessibles devrait en conséquence encore s'intensifier dans un proche avenir par rapport à la période actuelle.

2.3 Une proportion importante de logements loués

La Région bruxelloise se caractérise par une proportion particulièrement importante de locataires, plus élevée que dans les autres régions et grandes villes de la Belgique.

En 2021, 62 % des ménages sont locataires en Région bruxelloise, contre 26 % en Région flamande, 34 % en Région wallonne et 62% pour l'ensemble de la Belgique.

En 2011, le pourcentage de logements loués était déjà légèrement supérieur à 60 % à Bruxelles contre approximativement 50 % dans la plupart des grandes villes belges.

Il convient cependant de signaler qu'au sein de la Région bruxelloise, la proportion de locataires varie de façon importante selon les communes : le pourcentage de locataires est plus élevé dans le centre de la Région et en première couronne, particulièrement au niveau du croissant pauvre par rapport au pourcentage en deuxième couronne. Certains quartiers, particulièrement composés de logements sociaux en location, se démarquent cependant à cet égard du reste de leur environnement.

2.4 Une faible proportion de propriétaires de leur logement

De manière corollaire, la Région bruxelloise se caractérise par une proportion particulièrement faible de propriétaires, 38,7% en 2021 contre 71 % en Région flamande, 66,2 % en Région wallonne et 38% pour l'ensemble de la Belgique. Les (grandes) villes occupent généralement une proportion plus faible de propriétaires que les milieux ruraux, mais avec ses 38,7% de propriétaires, Bruxelles reste en recul de 5 à 15 points de % par rapport aux autres grands centres urbains belges.

En Région bruxelloise, le prix moyen d'acquisition d'un logement s'est accru de plus d'un tiers ces dix dernières années (+37% entre 2010 et 2017), ce brusque renchérissement se répercute à la hausse sur les loyers demandés en raison de la nécessité d'amortissement de l'investissement consenti par les propriétaires des logements concernés.

Sur la période 2004-2020, le loyer médian en termes réels a augmenté d'environ 30% et le loyer moyen, de 25%, sans tenir compte de l'indexation liée à l'indice santé et avec une superficie plus réduite des logements ces dernières années.

La Région bruxelloise a cependant fortement soutenu l'accès à la propriété pendant cette période. Ensemble, le Fonds du logement et la SDRB ont ainsi permis l'accès à la propriété d'environ mille ménages en moyenne par année dont 1.361 en 2019 et 1.103 en 2022 (le Fonds octroie près de 800 prêts et la SDRB vend en moyenne 200 logements par an). Le ratio de propriétaires s'est de ce fait accru d'un tiers depuis la création de la Région bruxelloise en 1989.

2.5 Une proportion importante de logements inoccupés

En Région de Bruxelles-Capitale, la probabilité d'inoccupation toucherait en 2021 près de 10.000 bâtiments, soit entre 17.000 et 26.400 logements. Parmi ceux-ci, environ 80% appartiendraient au secteur privé, dont 60% à des particuliers et ceci sans prise en considération de très nombreux étages vacants non comptabilisés situés au-dessus des commerces. Sur ces nombreuses habitations improductives, environ 5.000 seraient en état d'être loués immédiatement et les autres reconvertisibles à raison de deux logements en moyenne par habitation. Il convient encore d'ajouter qu'en début 2022, Le taux de vacance des espaces bruxellois de bureaux atteint 7,9 % soit 1.002.088 m² de bureaux inoccupés reconvertisibles en logements dont 25% ont moins de cinq ans sur un stock de 12.701.973 m². L'ensemble de ces logements inoccupés constitue un potentiel non négligeable de réallocation de logements à mettre en regard avec le nombre de ménages demandeurs d'un logement social (51.970 en 2022).

2.6 Une meilleure maîtrise foncière exercée par les autorités régionales

En termes de production de logements au sein des politiques du Gouvernement bruxellois, il convient de mentionner que le Plan Régional du Logement (PRL) et le Programme Alliance Habitat (AH) avancent à un rythme satisfaisant.

En additionnant les logements réceptionnés et ceux actuellement en construction, le PRL atteint 66% de taux de réalisation en 17 années d'existence tandis que l'AH outrepassé déjà 38% de réalisation après seulement 8 années d'existence.

Ces dernières années, l'Alliance Habitat progresse cependant plus rapidement que le Plan régional du Logement en raison de diverses mesures gouvernementales en faveur d'acquisitions d'immeubles vides et d'achat de logements « clés-sur-portes » dont le mode d'acquisition est devenu dominant tant à la Société Régionale du Logement Bruxellois (SLRB) qu'au Fonds du Logement.

En plus du Plan régional du Logement (PRL) et du Programme Alliance Habitat (AH), près de 3.500 logements sont en projet au sein des différents opérateurs immobiliers publics dont 80% chez Citydev.

Au total, tous moyens de financement confondus, plus de 10.500 logements sont projetés par les opérateurs régionaux au cours de ces dernières années. La répartition de ces projets de logements reste cependant très inégale à l'échelle des communes de la Région bruxelloise.

2.7 Un réaménagement des espaces publics intégré au sein des politiques de rénovation urbaine

Plusieurs communes de la Région bruxelloise ont mené, notamment par le biais de contrats de quartier, une politique territoriale de rénovation urbaine dont une part importante a été consacrée au réaménagement d'espaces publics qui constituent un enjeu essentiel de cohabitation harmonieuse dans une perspective de densification urbaine dont plusieurs ont fait l'objet de débats importants au cours des dernières années.

III. Les besoins et l'offre de logements en Région bruxelloise

Mesurer les besoins en logements pour évaluer leur degré d'adéquation à l'offre est un exercice délicat. Les statistiques existantes donnent une mesure de la demande exprimée en nombre de ménages enregistrés ou occupés, mais ne permettent pas d'évaluer la satisfaction des besoins réels. Celle-ci nécessite notamment la connaissance de besoins latents liés à l'inadéquation des logements, aux trajectoires résidentielles des habitants ainsi qu'aux prix et aux transactions immobilières.

Ces statistiques sont encore trop peu développées pour caractériser de manière précise la demande latente qu'il sera dès lors nécessaire d'évaluer par des indicateurs indirects.

L'évaluation des besoins en logements au moyen de ces indicateurs devrait notamment prendre en considération les facteurs suivants :

- Les besoins découlant de la croissance démographique ;
- Les besoins latents et non satisfaits liés à l'inadéquation entre offre et demande potentielle.

3.1 La demande et les besoins réels en logement

En termes politiques, il conviendrait d'assurer une croissance du parc immobilier qui soit abordable, qui réponde non seulement aux besoins démographiques et aux besoins de résorption des déficits accumulés, mais aussi à la satisfaction des besoins latents afin d'être en mesure de répondre à la demande potentielle.

3.1.1 Demande de logement liée à la croissance démographique

La croissance démographique soutenue que connaît la Région Bruxelloise ces dernières années remonte au milieu des années 1990 et résulte de l'effet conjoint de deux phénomènes (figure 1) :

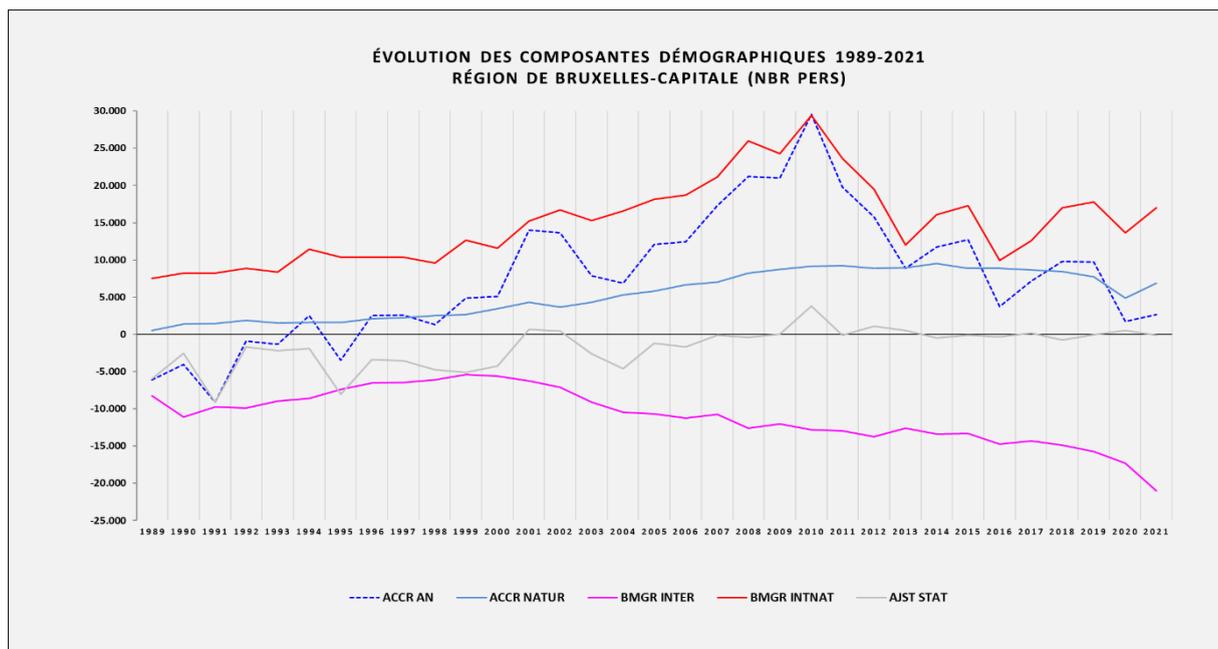
- Un renforcement du bilan migratoire positif avec l'étranger ;
- Une natalité bruxelloise qui s'est sensiblement consolidée.

- Analyse quantitative des mouvements de la population bruxelloise

En termes quantitatifs, les observations suivantes peuvent être invoquées (figure 1) :

La population bruxelloise s'est accrue de 252.140 habitants en 33 ans (de 1989 à 2022, soit de 7.640 habitants en moyenne par an) pour compter 1.222.640 habitants en janvier 2022.

Figure 1 Évolution des composantes démographiques en Région de Bruxelles-Capitale 1989-2021



Source : IBSA & Statbel (Direction générale Statistique – Statistics Belgium) (Registre national)

Pendant la même période, le nombre de ménages a augmenté de 81.980 unités (soit de 2.485 ménages en moyenne par an).

Cette situation contraste fortement avec celle des décennies 1970 et 1980, où le bilan migratoire était largement défavorable à la Région et où celle-ci enregistrait une diminution régulière de sa population. Ce retournement de situation a nécessité un accroissement sensible de la demande en logements et a été à l'origine d'une transformation importante du marché résidentiel en termes de volume de production, d'acteurs en présence et de politique régionale du logement.

Entre 1989 et 2008, la croissance moyenne naturelle de la population a atteint 24% en Région bruxelloise pour une croissance moyenne de 85% du bilan migratoire total dont 20% est lié au bilan migratoire interne et 65% au bilan migratoire international.

Entre 2008 et 2021, la croissance moyenne naturelle de la population a atteint 110% dans cette Région pour une décroissance moyenne de -12% du bilan migratoire total dont -242% est lié au bilan migratoire interne et +230% au bilan migratoire international.

Pour l'ensemble de la période 1989-2021, on a enregistré une croissance moyenne naturelle de la population de 60,2% pour une croissance moyenne de 44% du bilan migratoire total dont -90,7% est liée au bilan migratoire interne et +134,7% au bilan migratoire international.

- Analyse de la dynamique migratoire en Région bruxelloise

La dynamique de renouvellement de la population bruxelloise est largement influencée par les migrations d'origine étrangère en dépit de l'accroissement de la périurbanisation en dehors des limites de la Région. L'attraction exercée par la Région est en conséquence notablement limitée par la difficulté de maintien d'une part de sa population à l'intérieur de son périmètre.

Le paradoxe apparent entre une croissance démographique rapide et un exode périurbain croissant constitue une caractéristique déterminante de la dynamique migratoire bruxelloise

consacrant le lien étroit existant entre migrations internes et externes au sein de cette Région.

L'arrivée de nombreux ressortissants étrangers, habituellement jeunes et d'origines diverses, contribue largement à un rajeunissement et à une internationalisation tendancielle de la population bruxelloise. Un exode urbain classique s'accompagne généralement d'un vieillissement de la population urbaine, mais la situation inverse a été observée en Région Bruxelloise où la population émigrante vieillissante a été remplacée par une population immigrante plus jeune dont notamment des étudiants.

- Spécificités démographiques et sociales de flux migratoires

Les importants flux de migration jeunes des dernières décennies contiennent un potentiel non négligeable de croissance de population qui engendrera des effets rémanents même en cas d'équilibre ou de ralentissement de l'immigration étrangère liée à un contexte économique ou politique défavorable. La population continuerait néanmoins à croître et à rajeunir de façon structurelle dans cette Région en raison de la croissance naturelle positive de cette population liée à la forte présence de jeunes adultes et à la faible mortalité qui en résulte contrairement à ce qui est observé dans les autres Régions de la Belgique.

Il convient également de s'intéresser au profil social des migrants. On observe que les migrants d'origine étrangère des générations précédentes sont surreprésentés parmi les migrants délaissant la Région bruxelloise en dépit des politiques du gouvernement bruxellois en vue de les fixer durablement au sein de la Région.

Le lien entre mobilité sociale ascendante et parcours résidentiel extra-urbain est également observé dans d'autres villes importantes confortant de la sorte la participation des classes populaires au mouvement de périurbanisation bien qu'elles y soient sensiblement moins représentées.

D'autres facteurs déterminants résident dans l'agrandissement d'un ménage nécessitant une adaptation du logement aux nouveaux besoins de ce dernier ainsi que la recherche d'un environnement plus attrayant ou encore la possibilité d'accéder à la propriété d'un bien immobilier financièrement abordable en dehors du périmètre urbain.

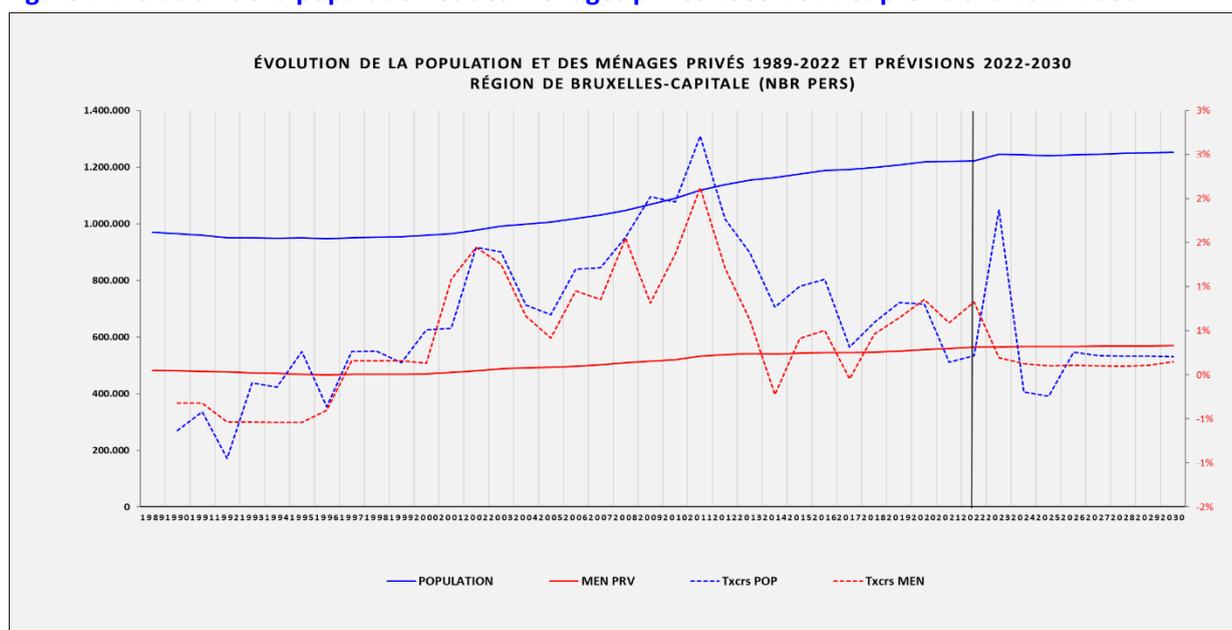
Parmi les migrants primo-arrivants en Région bruxelloise, les ménages appartenant aux classes de revenus inférieures sont surreprésentés généralement par insuffisance de stabilisation professionnelle ou financière. Ces mouvements migratoires démographiquement et socialement sélectifs se soldent en définitive par une stagnation du revenu moyen par habitant en Région bruxelloise dans un contexte d'inflation croissante.

Il convient enfin de mentionner un écart important entre citoyens inscrits dans les registres d'état civil des communes bruxelloises et citoyens résidents effectivement sur le territoire de la Région dont notamment les demandeurs d'asile inscrits sur le Registre d'attente et les étudiants vivant dans des cités universitaires ou des logements privés où ils ne sont pas domiciliés officiellement. Ces groupes non recensés dans les statistiques officielles conduisent à une sous-estimation non négligeable de la population résidente effective ce qui n'est pas sans conséquence sur la demande réelle de logement en Région bruxelloise.

3.1.2 Projections démographiques à moyen terme

Les évolutions de la population et des ménages privés ainsi que leurs projections à moyen terme éditées par le Bureau fédéral du Plan (BFP) et de la Direction générale de la Statistique (DGS) sont représentées à la figure 2 ci-après respectivement pour la période 1989-2022 et 2022-2030.

Figure 2 Évolution de la population et des ménages privés 1989-2021 et prévisions 2022-2030



Source : Bureau fédéral du Plan & Statbel (Direction générale statistique - Statistics Belgium)

Ces projections prévoient une augmentation supplémentaire de 2,5 % de la population bruxelloise (+31.100 personnes) entre 2022 et 2030 avec un solde naturel de croissance qui, contrairement aux autres Régions, restera positif en raison du potentiel de croissance démographique de la population bruxelloise décrit précédemment.

La croissance tendancielle de la taille des ménages se poursuivant, le taux de croissance du nombre de ménages restera inférieur au taux de croissance démographique, soit 1% contre 2,5% pour la population entre 2022 et 2030.

Les perspectives d'évolution du nombre de ménages indiquent que la Région Bruxelloise aura besoin d'environ 6.000 unités de logement supplémentaires d'ici 2030 soit sensu stricto en moyenne un besoin minimum de 700 logements annuels supplémentaires en maintenant les conditions de disponibilité restreinte de logements que supportent actuellement les ménages bruxellois.

Ces prévisions de la population sur lesquelles se basent les projections des ménages doivent en outre être considérées comme des prévisions minimalistes car elles envisagent la poursuite d'un solde négatif de migrations internes par rapport aux autres Régions, ce qui correspond à une réalité sociale susceptible d'évoluer dans les prochaines décennies.

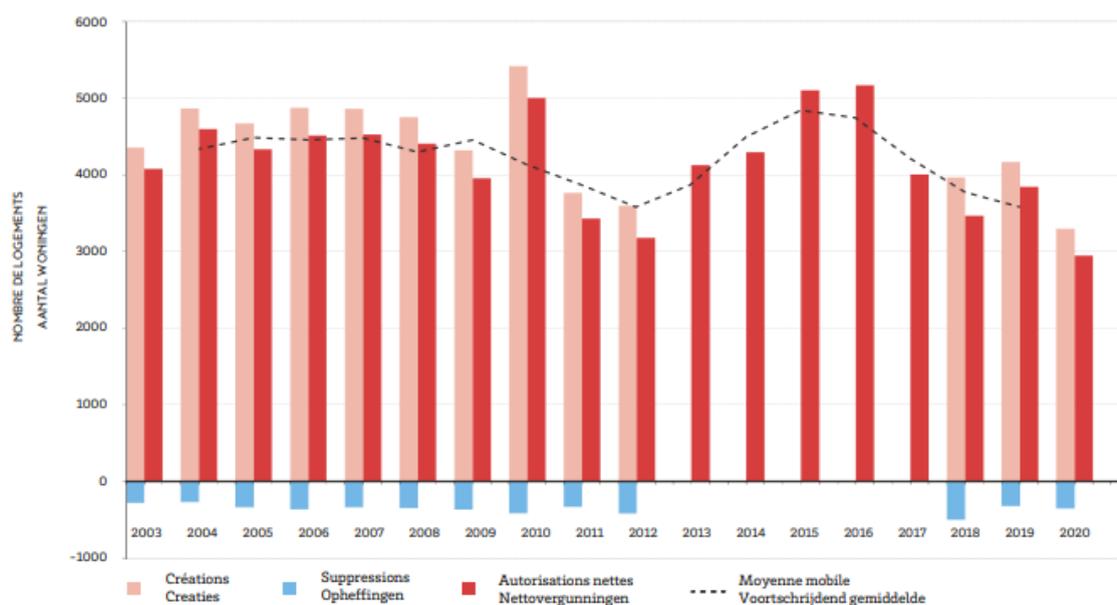
3.2 Une offre de logement difficilement quantifiable

L'absence de données centralisées, exhaustives et détaillées sur le parc immobilier résidentiel de la Région bruxelloise justifie le fait que l'offre existante et son évolution sont difficiles à caractériser et à quantifier de manière précise.

3.2.1 Évolution de l'offre de logements autorisés

Pendant la période 2018-2020, 3.400 logements nets classiques ont été autorisés en moyenne par an. Le graphique de la figure 3 indique l'évolution du nombre de logements autorisés en Région bruxelloise depuis entre 2003 et 2020.

Figure 3 Évolution des logements classiques autorisés : 2003-2020



Source : DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme

La lecture de ce graphique permet d'observer un tassement tendanciel du nombre de logements autorisés qui atteint, après la pointe observée en 2015 et 2016, son niveau le plus bas en 2020 (2.950 unités) en comparaison aux 4.230 logements autorisés en moyenne entre 2003 et 2019 et au minimum atteint en 2012 (3.200 unités). Ce volume représente cependant plus du double de celui des années 1990 où il n'atteignait encore que 2.000 unités. Plusieurs raisons peuvent expliquer la baisse tendancielle du nombre de logements autorisés au cours des dernières années :

- La crise sanitaire : L'imposition du télétravail a nécessité la réorganisation des services d'urbanisme chargés de l'instruction des demandes de permis, Les procédures d'instruction des dossiers de permis ont dû être adaptées, notamment en matière de déroulement des enquêtes publiques et des commissions de concertation. Ces retards relatifs ont eu des effets sur le nombre global de permis délivrés en 2020 et la production de logements durant cette année.

- Le contexte urbain : la production de nouveaux logements se nourrit en grande partie de la construction sur des terrains non bâtis et de la conversion potentielle de bâtiments occupés précédemment par d'autres fonctions, principalement des bureaux et des espaces de production. La rareté croissante des réserves de terrains constructibles encore disponibles devrait avoir à terme un impact sensible sur le nombre de projets initiés et particulièrement pour les grands projets. La tendance générale à la flexibilisation des usages des espaces de travail, mais aussi les réductions des surfaces de bureau suite au développement du télétravail occasionné notamment par la pandémie, pourraient néanmoins libérer des surfaces supplémentaires susceptibles d'être réaffectées en logements.

En considérant l'entièreté de la période (2003-2020), l'évolution du stock de logements autorisés s'établit à 68.000 unités parmi lesquels plus d'un quart des logements nouvellement autorisés sont issus de la reconversion d'immeubles non résidentiels, de démolitions-reconstructions et de transformations de bâtiments existants. L'intervention dans le tissu urbain existant constitue une composante essentielle de la production de logements.

Parallèlement aux constructions neuves, ces réaffectations du bâti posent à la Région de nouveaux défis importants en termes de densification physique, de gestion de la mobilité et de couverture en services et équipements publics.

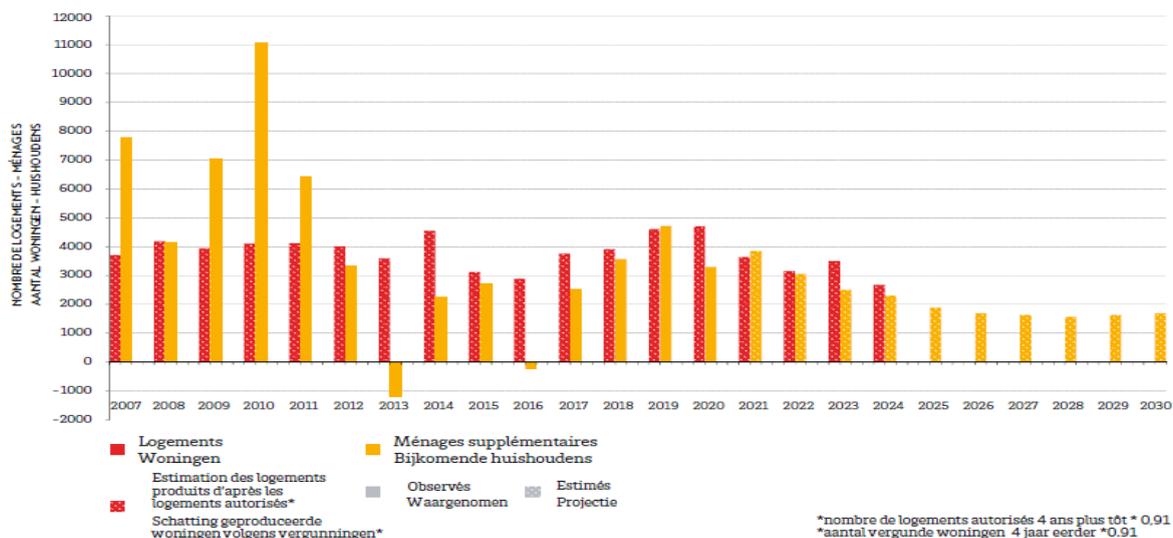
3.2.2 Évolution de la production de logements en regard de l'évolution démographique

La mise en regard des chiffres relatifs à l'augmentation récente du nombre de ménages privés et du parc de logements permet d'évaluer le décalage quantitatif entre l'offre et la demande courante de logement à laquelle s'ajoute la demande encore insatisfaite de nombreux ménages bruxellois.

Le graphique de la figure 4 ci-après représente une estimation du nombre de logements effectivement produits (estimé à 90% des logements autorisés) en regard de l'évolution du nombre de ménages.

- Entre 2007 et 2011, l'évolution de la production estimée de logements a été sensiblement inférieure à l'évolution du nombre de ménages résidant en Région bruxelloise de sorte que les logements supplémentaires n'ont pas pu satisfaire le surcroît de demande lié à la croissance démographique importante enregistrée par la Région pendant cette période. La pression sur le parc de logements existants s'est accrue et a conduit à une hausse sensible des prix immobiliers.
- Entre 2012 et 2017, l'essoufflement de la pression démographique liée à la croissance tendancielle de la taille des ménages a conduit à une inversion de la tendance de sorte que l'évolution de la production estimée de logements est devenue supérieure à celle des ménages sans toutefois être en mesure de résorber le déficit enregistré à la période précédente.
- Entre 2018 et 2022, la production estimée de logements reste approximativement en équilibre avec l'évolution du nombre de ménages.
- Entre 2023 et 2030, la croissance démographique annuelle estimée ne dépasserait pas 3.300 personnes supplémentaires correspondant à une croissance annuelle d'environ 1.900 ménages ce qui permettrait de maintenir l'équilibre entre le nombre de logements autorisés et le nombre de ménages supplémentaires pendant cette période pour autant que les projections démographiques se vérifient.

Figure 4 Évolution du nombre de logements autorisés produits et évolution du nombre de ménages



Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme, BfP – Statbel

Il convient cependant de mentionner que si le marché immobilier résidentiel s'est détendu en fin de période en raison d'une croissance de la production de logements supérieure à celle du nombre de ménages, cette situation ne se maintiendra pas nécessairement dans les périodes futures car la hausse des prix immobiliers se poursuit et le nombre de demande de logement à caractère social ou acquisitif s'accroît au fil des années confirmant le maintien de tensions sur le marché résidentiel à prix abordable.

Il est également à remarquer que l'adéquation entre offre et demande sur le marché immobilier résidentiel ne se limite pas à une adéquation quantitative car de nombreux autres facteurs interviennent de manière déterminante dans ce marché tels que l'accessibilité financière, la taille, la localisation ou l'âge du logement qui font en sorte que de nombreux logements actuellement occupés ne rencontrent pas de manière adéquate les besoins des ménages et que le nombre de logements indisponibles pour diverses raisons interviennent également dans les estimations relatives à l'état de ce marché.

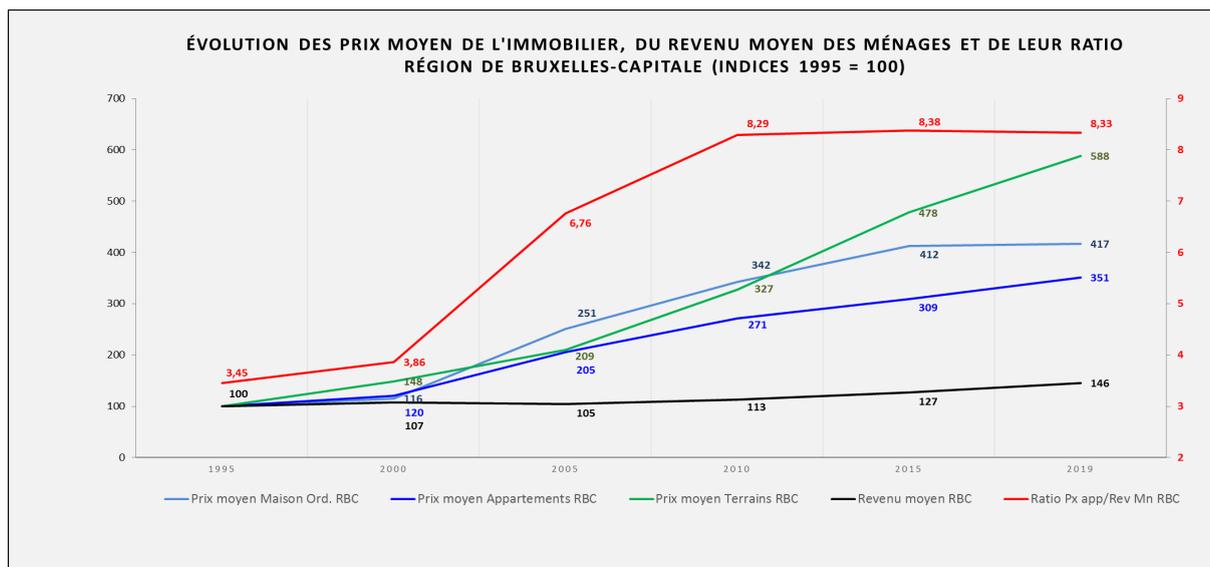
3.2.3 Évolution des prix immobiliers

La solvabilité de la demande immobilière des ménages peut être évaluée en comparant le prix de l'immobilier au revenu des ménages. Une augmentation du ratio entre ces deux valeurs indique un renchérissement relatif des biens immobiliers comparé au revenu disponible des ménages. Il convient de remarquer à cet égard que les prix de vente de l'immobilier ainsi que les loyers ont augmenté plus rapidement que l'indice sur lequel sont indexés les revenus des ménages comme en témoigne le graphique de la figure 5.

Ce graphique met clairement en évidence l'absence de parallélisme entre la croissance des prix de vente de tous types de biens immobiliers (maisons, appartements terrains) et l'évolution du revenu moyen des ménages. On observe un décrochage manifeste des prix immobiliers comparés à l'évolution des revenus depuis la fin des années 1990.

Entre 1995 et 2019, les prix de vente moyens des biens immobiliers ont pratiquement quadruplé sur la période (x3,9) alors que le revenu moyen des ménages bruxellois a augmenté de moins de moitié (x0,46). Le ratio entre le prix de vente des appartements et le revenu moyen des ménages a plus que doublé (x2,4) témoignant d'une perte manifeste de pouvoir d'achat immobilier des ménages pendant cette période.

Figure 5 Évolution des prix de vente moyens de l'immobilier et du revenu moyen des ménages en RBC



Source : SPF Économie – DGSIE - Calculs d'auteur

Cette évolution n'est cependant pas représentative de l'ensemble des ménages car elle pénalise davantage les ménages aux revenus les plus modestes étant donné que les prix immobiliers sur le marché privé s'alignent sur le pouvoir d'achat des ménages ayant la plus haute solvabilité.

De multiples facteurs sont à l'origine de ces hausses des prix de vente moyens des biens immobiliers :

- La croissance démographique intervient dans la croissance de la demande et génère des tensions entre offre et demande sur le marché immobilier qui se traduit par une hausse des prix.
- La croissance sensible de la capacité d'emprunt hypothécaire depuis le début des années 1990 résultant d'une réduction importante des taux d'intérêt et d'un allongement des durées d'emprunt.
- L'apparition d'une clientèle à pouvoir d'achat plus élevé, généralement d'origine étrangère, entrant en concurrence avec les ménages à revenus plus modestes pour l'acquisition ou la prise en location des logements.
- le transfert d'une part des investissements mobiliers (actions, obligations, fonds de placement) vers l'immobilier résidentiel en réponse à la fragilisation du système de retraite, au faible attrait de l'épargne bancaire ou de placements rentables sur le marché.
- La hausse des coûts de la construction ainsi que la rétention spéculative de terrains constructibles.

3.2.4 Évolution des loyers

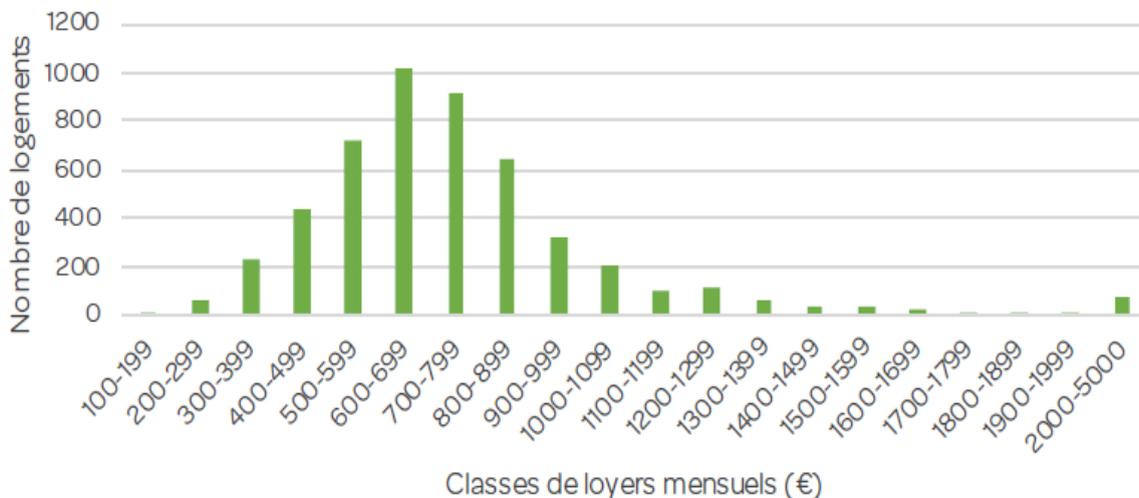
Le marché acquisitif n'est pas le seul à faire l'objet d'une hausse significative des prix. Le marché locatif a également connu une situation similaire. Entre 2004 et 2019, les loyers actualisés (au prix de 2018)² ont augmenté de plus de 20 % par rapport à l'indexation légale.

- Situation des loyers en 2018

La distribution des loyers mensuels des logements mis en location sur le territoire de la Région bruxelloise en 2018 apparaît dans le graphique de la figure 6 ci-après.

² Loyer actualisé aux prix de 2018 : loyer d'une année t multiplié par l'indice de variation de l'indice santé entre 2018 et l'année t .

Figure 6 Caractéristiques de la Distribution des loyers mensuels des logements en 2018



Source : Observatoire des loyers - enquête 2018

Les loyers mensuels des logements en Région bruxelloise suivent une distribution de type Gaussienne dont le mode et la médiane se situent à 700 €, la moyenne à 740 €, et dont le premier quartile est inférieur à 500 € et le troisième quartile, supérieur à 830 €.

En termes locatifs, ceci signifie qu'en moyenne, les locataires bruxellois s'acquittent d'un loyer estimé à 740 €, la moitié des locataires paient un loyer inférieur à 700 €, un quart des locataires louent leur logement pour moins de 550 € par mois et un quart d'entre eux pour plus de 830 € par mois.

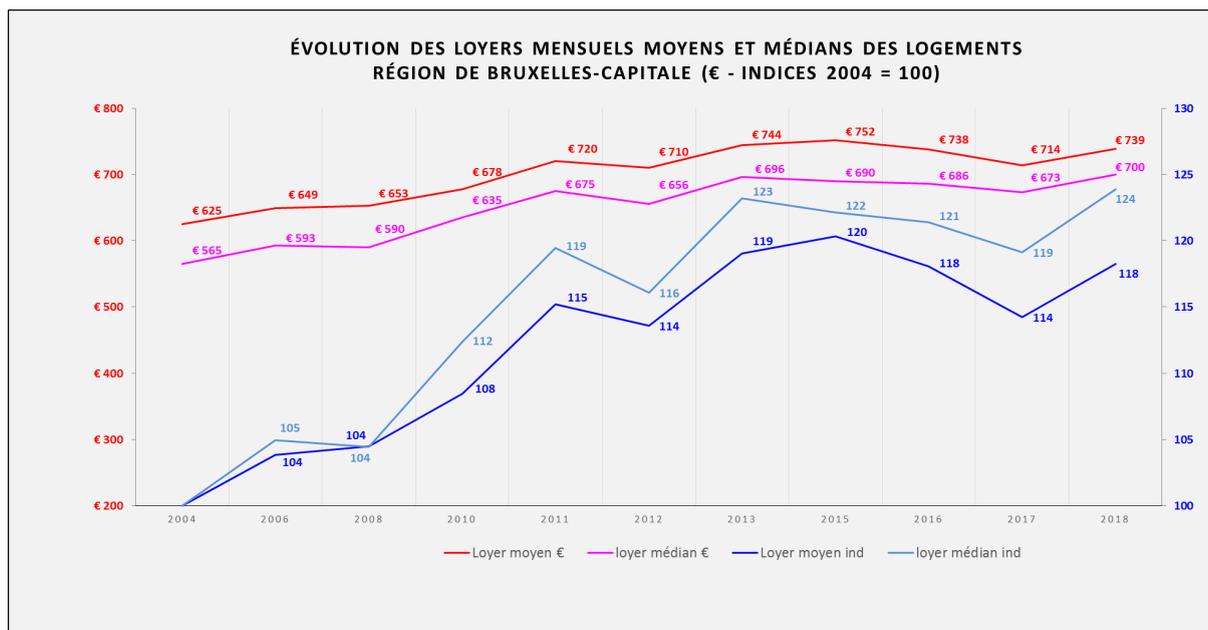
- Évolution des loyers entre 2004 et 2018

Les évolutions des loyers mensuels moyens et médians exprimés en unités monétaires et en indices entre les années 2004 et 2018 apparaissent dans le graphique de la figure 7 ci-après. Ce graphique indique les loyers moyens et médians actualisés estimés sur base des données issues des enquêtes réalisées entre les années 2004 et 2018. Entre les années 2004 et 2015, à l'exception de l'année 2008, les loyers augmentent régulièrement à un rythme supérieur à celui de l'indexation. Après l'année 2015, on observe un tassement significatif des loyers (de 752 € en 2015 à 714 € en 2017). En 2018, les loyers moyen et médian augmentent sensiblement (739 € et 700 € respectivement) mais restent cependant inférieur au loyer actualisé de 2015.

Le loyer médian enregistre une croissance supérieure à celle du loyer moyen qui prend davantage en compte les loyers plus élevés. Deux scénarios peuvent expliquer ces différences.

- Les petits logements aux loyers plus modestes enregistrent des taux de rotation supérieurs à ceux des grands logements aux loyers plus élevés, ce qui tend à accroître la fréquence d'augmentation des loyers à chaque renouvellement de bail.
- La majorité des logements ont connu des rénovations en raison de leur mauvais état antérieur qui justifiait des loyers plus modestes intervenant davantage dans l'estimation du loyer médian que du loyer moyen.

Figure 7 Évolution des loyers mensuels moyens et médians des logements en RBC : 2004-2018



Source : Observatoire des loyers - enquête 2018

3.2.5 Évolution de l'accessibilité des logements

La croissance des prix de l'immobilier par rapport au revenu moyen des ménages ainsi que la croissance des loyers au-delà de l'indexation légale entraîne comme conséquence que les personnes à revenus modestes disposant de moins de moyens financiers ont accès à un parc de logement numériquement plus réduit. En ne pouvant consacrer qu'un quart de leurs revenus au loyer, il ne reste que 1% du parc accessible à 40 % des ménages aux plus faibles revenus (quatre premiers déciles de revenu) contre 10 % en 2004 et 28% en 1997. (Observatoire des loyers enquête 2014 et 2018).

Il en résulte que les ménages aux revenus les plus modestes se trouvent dans l'obligation de consacrer une part plus importante de leurs revenus à leur logement (60% pour les ménages ne dépassant pas 1.500 € de revenus moyens disponibles). Cette part est en augmentation croissante durant cette dernière décennie et se réalise aux dépens d'autres dépenses de premières nécessités (alimentation, santé, éducation).

Ces évolutions soulignent les risques découlant d'un important déficit d'offre de logements à bas prix en conséquence d'une disponibilité insuffisante de logements sociaux et d'absence de normalisation des loyers sur le marché privé. La croissance des prix de l'immobilier impacte également les ménages appartenant aux classes moyennes inférieures dont le choix en logements accessibles devient sensiblement plus restreint. Ce débordement de la crise du logement sur les classes moyennes constitue probablement un facteur déterminant de la réorientation de la politique régionale du logement en Région de Bruxelles-Capitale.

3.3 Adéquation entre demande croissante et offre insuffisante de logements

Il n'existe pas nécessairement une crise généralisée du logement en Région bruxelloise, mais on observe davantage une crise du logement financièrement abordable résultant conjointement d'une insuffisance de la production de logements et de leur accessibilité financière.

Les difficultés d'insertion sur le marché du logement le moins solvable n'ayant pas conduit à une création suffisante de nouveaux logements à prix abordables, on est en droit de s'interroger sur l'adaptation effective de cette demande spécifique par rapport au stock insuffisamment croissant de logements abordables.

Plusieurs réponses à ces interrogations ont été observées dont notamment la croissance de la demande adressée à l'offre sociale, le maintien dans un même foyer de familles élargies, ainsi que les concessions relatives à l'occupation d'un logement moins adapté en termes de taille, de confort ou de localisation.

3.3.1 Évolution de la demande adressée à l'offre sociale

La situation financière de nombreux ménages bruxellois, confrontés à une croissance des loyers supérieure (+20%) à l'indexation légale durant cette dernière décennie, occasionne une demande croissante de logement à caractère social dont le loyer est abordable tels que des logements sociaux, communaux, des CPAS ou du Fonds du logement ou encore des logements privés gérés par une agence immobilière sociale (AIS).

- Les logements sociaux

En ne considérant que les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), 40.347 logements sociaux étaient recensés au 31 décembre 2021, dont 36.522 étaient occupés et 3.825 inoccupés pour cause de rénovation ou de vacances locatives.

Le parc de logements sociaux a augmenté en 2021 de 258 unités et le nombre de logements occupés de 265 unités par rapport à la même période de 2020 (contre respectivement 142 et 244 unités entre 2019 et 2020).

Le ratio du nombre de logements sociaux et du nombre de ménages privés est de l'ordre de 7,2 % en Région bruxelloise en 2021. Ce ratio est resté relativement stable en fin de période (de 7,26% à 7,21% entre 2016 et 2021, soit un ratio moyen de 7,25% pour ces cinq dernières années).

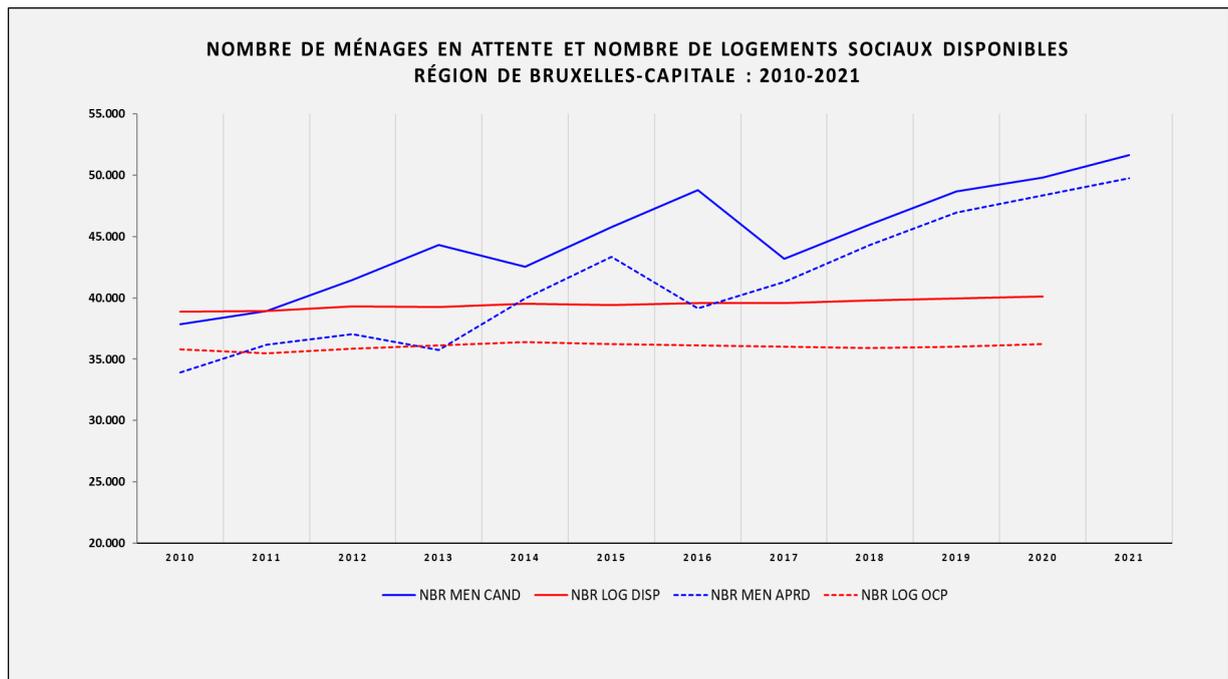
Ce ratio varie cependant sensiblement en fonction des communes bruxelloises concernées (Watermael-Boitsfort a enregistré en 2020 le ratio le plus élevé avec 18% et Ixelles, le plus faible avec 3%).

Le nombre de logements sociaux disponibles est largement inférieur à une demande de logement qui en Région bruxelloise s'est réorientée de manière croissante vers ce type de logement pour des raisons d'accessibilité financière. Le graphique de la figure 8 ci-dessous indique l'évolution du nombre de ménages candidats en attente et du nombre de logements sociaux disponibles en Région de Bruxelles-capitale entre 2010 et 2021.

En analysant la tendance de cette demande, le nombre de ménages en attente d'un logement social est devenu excédentaire à partir de 2011 et, en dehors d'une inflexion en 2014 et 2017, cette demande a augmenté de manière exponentielle au cours de la dernière décennie (2011-2021) comme en témoigne le graphique de la figure 8.

En 2021, 51.615 ménages figuraient sur la liste d'attente des candidats locataires d'un logement social, soit 1.800 ménages de plus que l'année précédente. En cumulant le nombre de ménages candidats en attente et le nombre de logements sociaux occupés, la demande totale de logements sociaux en 2021 concerne 88.137 ménages pour la Région bruxelloise soit 15,75% des ménages privés (559.260 unités) dont plus de la moitié (58,6%) de ces demandes restent insatisfaites cette année.

Figure 8 Nombre de ménages en attente et nombre de logements sociaux disponibles en RBC



Source : Société du logement e la Région de Bruxelles-Capitale

- Les autres logements à caractère sociaux

- Au 31 décembre 2020, on comptabilise 7.737 logements gérés par les communes et régies, 2.545 logements gérés par les CPAS et 1.471 logements gérés par le Fonds du logement dont une partie sont loués à des prix proches du marché privé et majoritairement réservés à la tranche inférieure de la classe moyenne.

- À la même date, on comptabilise 6.979 logements gérés par les Agences Immobilières Sociales et 297 unités de logement destinées aux étudiants, soit un total de 7.276 logements en Région bruxelloise.

3.3.2 Prolongement de la cohabitation familiale

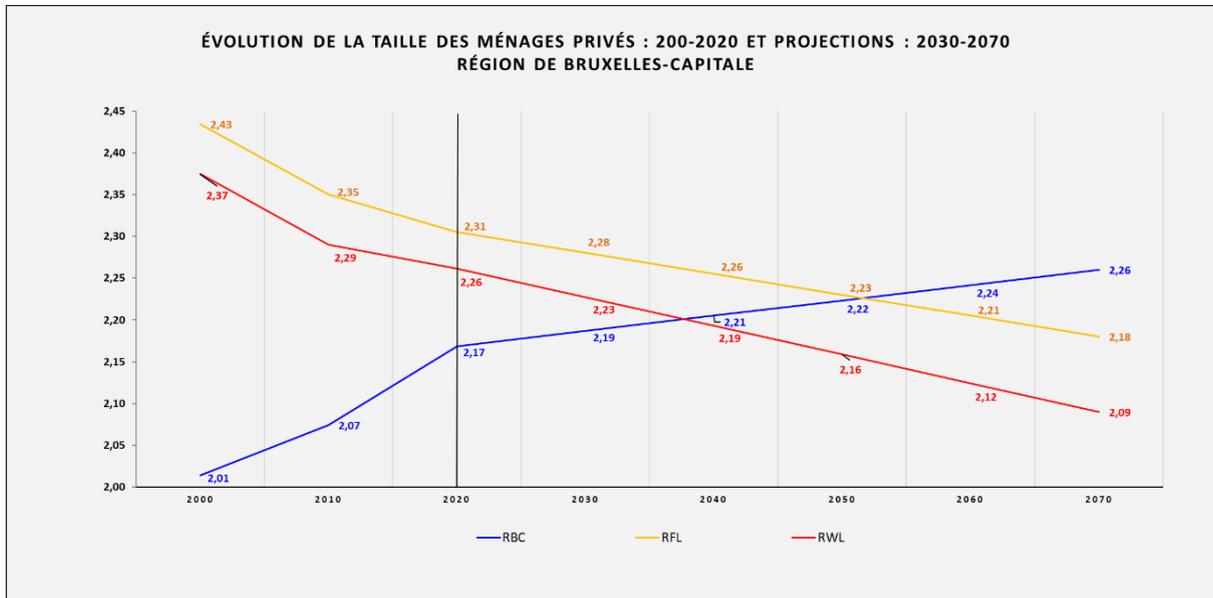
La pénurie de logements abordables ralentit sensiblement la formation de jeunes ménages autonomes en Région bruxelloise de sorte que plusieurs générations vivent sous le même toit, entraînant un accroissement moyen de la taille des ménages (figure 9).

En dépit de la croissance importante de familles monoparentales et de ménages plus réduit, la taille moyenne des ménages bruxellois a évolué de 2,01 à 2,17 personnes par ménage entre 2000 et 2020 alors que la tendance est décroissante dans les autres Régions (de 2,43 à 2,31 en Région flamande et de 2,37 à 2,25 en Région wallonne pendant la même période) comme l'indique le graphique de la figure 9 ci-dessous.

En considérant les projections effectuées par le Bureau fédéral du plan, cette tendance se poursuivrait au cours des prochaines décennies. La taille des ménages privés augmenterait en Région bruxelloise de 2,17 à 2,26 personnes par ménage entre 2020 et 2070 alors qu'elle continuerait à diminuer dans les autres Régions (de 2,31 à 2,18 en Région flamande et de 2,76 à 2,09 en Région wallonne). Du fait de sa population relativement jeune, la Région bruxelloise ne devrait pas faire face à une augmentation sensible du nombre de ménages d'une personne résultant du vieillissement. À l'inverse des deux autres régions, la part des ménages bruxellois d'une personne diminue en projection (de 46% en 2020 à 41% en 2070).

Cette réduction s'explique notamment par une augmentation du nombre de familles monoparentales avec enfants et de ménages mariés ou cohabitant avec enfants.

Figure 9 Évolution de la taille des ménages privés : 2000-2020 et projections : 2030-2070 en RBC



Source : Statbel (DGSIE), Bureau Fédéral du Plan (BFP), IBSA

Néanmoins malgré la croissance projetée du nombre total de ménages bruxellois (de 556.000 à 585.000 entre 2020 et 2070), la taille moyenne projetée de ces ménages continue également à croître pendant la même période.

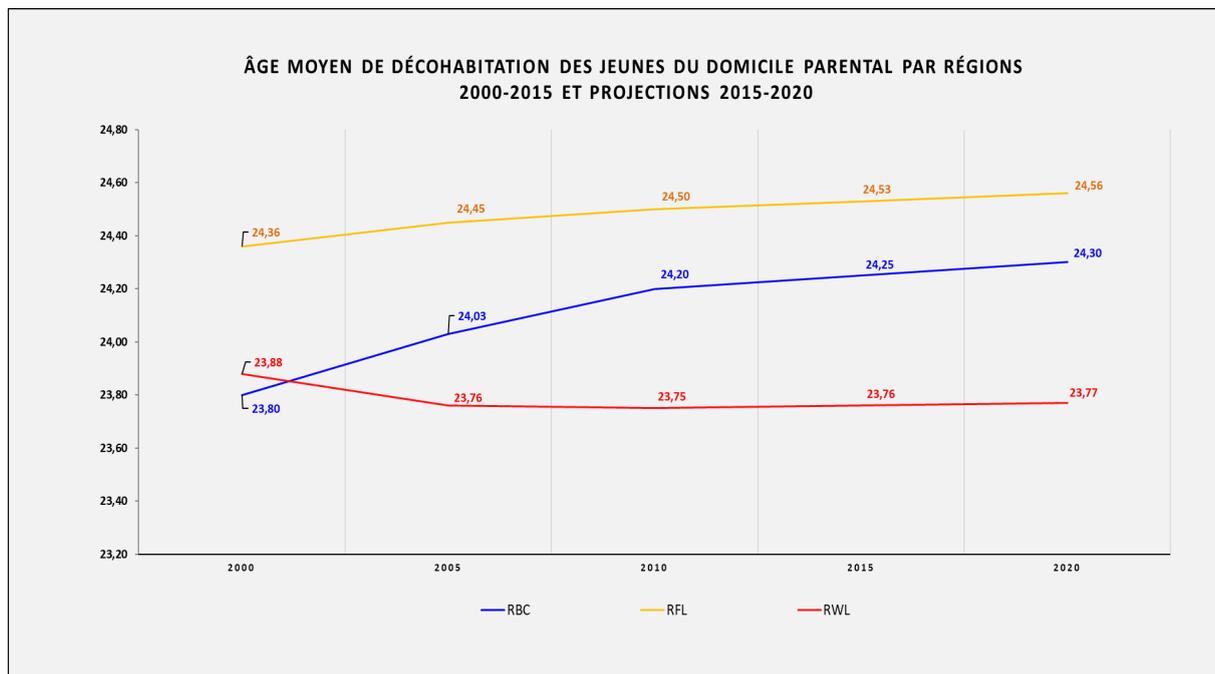
Cette évolution inverse de la taille des ménages en Région bruxelloise par rapport aux autres Régions ne peut s'expliquer par la seule fécondité plus importante des ménages d'origine étrangère. D'autres facteurs contribuent à expliquer ces évolutions.

- L'insuffisance de logements abordables ralentit la formation de jeunes ménages autonomes en Région bruxelloise de sorte que les différentes générations continuent à vivre plus longtemps dans le logement parental (figure 10). La taille des ménages augmente alors en raison d'une élévation de l'âge de départ du logement parental et d'une croissance du nombre de retours de jeunes adultes au sein de ce logement. Le graphique de la figure 10 ci-dessous indique que les jeunes quittent le logement parental plus tardivement en Région bruxelloise qu'en Région wallonne (24,3 ans en RBC contre 23,77 ans en RWL selon la projection de 2020) et que la croissance de l'âge de départ est plus élevée en Région bruxelloise qu'en Région flamande (0,21% en RBC contre 0,12% en RFL en 2020) confirmant ainsi les difficultés croissantes d'insertion des jeunes sur le marché du logement dans cette Région. Cette situation génère dès lors une demande potentielle significative en logements de taille plus réduite accessibles aux jeunes adultes bruxellois visant à rester en milieu urbain.

- L'augmentation de ménages composés de plusieurs noyaux familiaux parmi lesquels on compte les colocations et habitats groupés, contribue également à un accroissement de la taille moyenne des ménages confirmant la difficulté rencontrée par certaines personnes à couvrir de manière isolée les coûts d'un logement. La prise en charge partagée de loyers et

charges locatives dans le cadre d'une colocation permet alors de réduire les charges personnelles de logement³.

Figure 10 Âge moyen de décohabitation des jeunes du domicile parental par régions : 2000-2020



Source : Statbel - DGSIE, calculs d'auteur sur base de l'interface démographique de la VUB

3.3.3 Accroissement de la suroccupation des logements existants

D'autres facteurs permettent d'expliquer une utilisation plus intensive des logements existants.

- Une proportion croissante de personnes âgées réside dans des maisons de repos ou de soins. Cette évolution contribue à une densification des logements car les personnes âgées sous-occupent généralement leur logement particulièrement dans les quartiers aisés.
- Les populations à faibles revenus connaissent la plus forte tendance à la densification des logements car ce type de ménages est en forte croissance en Région bruxelloise et que le rythme de création de nouveaux logements sociaux financièrement accessibles est nettement plus lent.
- Le choix d'un logement de taille inadaptée à la taille du ménage pour des raisons financières et la difficulté de l'adapter ultérieurement aux nouveaux besoins en lien avec l'élargissement du ménage.
- La nécessité, pour une part des ménages à faibles revenus en recherche d'accès à la propriété, de diviser leur logement en vue de le mettre temporairement en location partielle, afin d'être en mesure de rembourser leurs charges d'emprunt ou d'accroître leurs revenus ;

³ Ce mode de logement, usuel parmi les étudiants, s'étend actuellement à d'autres couches de la population.

cette situation apparaît plus fréquemment dans le croissant pauvre⁴ que dans le reste de la Région.

- La concentration de populations étrangères primo-arrivantes dans des logements fortement divisés.

En dehors des aspects revenus, ce sont les enfants et les adolescents ainsi que les personnes en âge d'être parents qui, en Région bruxelloise, sont les plus largement concernés par les problèmes de suroccupation des logements et particulièrement les femmes qui représentent la majorité des ménages monoparentaux à faibles revenus.

Ces problèmes de suroccupation de logements concernent, en 2021 pour la Région bruxelloise, un tiers des personnes vivant dans un ménage monoparental, et près de la moitié lorsque ces personnes sont faiblement qualifiées alors que cette proportion se réduit à 3% dans les deux autres Régions et à 6% en Belgique. Les taux de suroccupation les plus élevés se rencontrent généralement dans le croissant pauvre où les revenus sont en moyenne plus faibles, les familles avec enfants plus fréquentes, et les personnes âgées sous-représentées.

3.3.4 Une sous-utilisation importante de logements existants

Les sous-occupations de logements sont courantes parmi les personnes propriétaires et/ou à hauts revenus au-delà des âges parentaux ou plus âgées car ceux-ci ont généralement les moyens de rester dans un logement adapté à l'ancienne taille de leur ménage après le départ de leurs enfants ; ce logement étant devenu dès lors plus spacieux en regard des normes d'occupation déterminées pour un logement social dans le code du logement. Il convient en conséquence d'observer que l'occurrence de nombreuses situations de sous-occupation de logements coexiste avec l'occurrence de nombreuses situations de suroccupation bien qu'elles soient spatialement très différenciées.

Les taux élevés de sous-occupation observés dans certains espaces géographiques en Région bruxelloise occultent un important potentiel de densification résidentielle. Le stock de logements existant permettrait de loger tous les ménages bruxellois s'il était affecté en termes de taille des ménages selon les besoins tels que définis par les normes d'occupation d'un logement social.

Cette approche théorique souligne un aspect du problème relevant de la structure actuelle du marché sous-alimenté en logements locatifs (notamment accessibles) et caractérisé par une forte asymétrie en termes de mobilité de logement (plus élevée pour les ménages suroccupant que pour les ménages sous-occupant hormis pour le logement social). Cette plus grande inertie résidentielle tend à stratifier davantage les sous-occupations et à intensifier les suroccupations et est davantage observée pour les logements occupés en

⁴ **Le Croissant pauvre** recouvre la zone concentrant depuis plusieurs décennies les populations les moins favorisées sur le plan économique. Elle reprend les quartiers en première couronne nord et ouest, qui sont parmi les plus pauvres de la Région bruxelloise et qui forment un croissant autour du centre-ville.

Les quartiers de cette zone sont :

- À l'intérieur du Pentagone, à l'ouest de la jonction nord-midi plus les Marolles; l'est d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean (entre le chemin de fer et le canal);
- Au nord, la commune de Saint-Josse, l'ouest de Schaerbeek et les zones industrielles le long du canal;
- Au sud, le bas de Saint-Gilles et le bas de Forest.

Le Pentagone est une zone de Bruxelles située à l'intérieur des boulevards de la petite ceinture. Il s'agit de la ville qui était anciennement protégée par les murs d'enceinte. Le nom de cette zone vient de la forme que dessine le tracé des anciennes murailles.

propriété que pour ceux relevant du marché locatif privé où la mobilité reste sensiblement plus élevée.

3.4 Redistribution spatiale du parc de logements résidentiel

Les tensions générées par les distorsions entre la demande croissante en logements accessibles et l'évolution insuffisante de l'offre correspondante ne conduisent pas seulement à des usages plus intensifs des logements disponibles mais également à une recomposition spatiale de l'espace social urbain.

3.4.1 Une reconfiguration spatiale du parc de logements résidentiels

L'accroissement de l'inaccessibilité financière d'une partie importante des quartiers de la deuxième couronne⁵ du sud-est se poursuit. Les projets de construction d'immeubles à appartements de grande classe destinés aux ménages plus aisés semblent représenter une part plus importante de l'offre, par ailleurs limitée, de nouveaux logements provoquant la réorientation croissante d'une demande issue des classes moyennes vers la partie orientale de la ville centrale en y induisant de fortes hausses des prix de l'immobilier (phénomène de gentrification⁶).

La demande des classes moyennes précarisées, initialement localisée dans la première couronne vise à présent à se focaliser davantage sur les quartiers les plus accessibles du centre oriental de la ville ainsi qu'à l'ouest aux marges du croissant pauvre à la suite des politiques de rénovation urbaine dans le cadre d'une plus grande mixité sociale.

En dépit d'un marché du logement socialement plus sélectif, la partie orientale de la ville centrale reste néanmoins socialement hétérogène car à la suite de revenus locatifs concurrentiels résultant de la sur-division ou de la suroccupation de logements rénovés, elle continue à loger une partie des migrants primo-arrivants issus des pays pauvres. On observe alors une coexistence de différents segments locatifs au sein de la première couronne orientale parmi les quartiers gentrifiés.

Le croissant pauvre accueille en définitive plusieurs types de ménages :

- Les ménages à faibles revenus qui en raison de la gentrification croissante restent captifs de ces quartiers ;
- Les ménages primo-arrivants issus de l'immigration étrangère généralement en provenance de pays pauvres ;
- Les ménages de la classe moyenne inférieure en raison de la carence de logements accessibles à leurs revenus dans d'autres quartiers.

⁵ Le terme **couronne** désigne les quartiers ayant une certaine homogénéité sociale, urbanistique, et formant un anneau à l'intérieur de la ville dans la représentation d'une ville selon un schéma concentrique.

Le terme **première couronne** désigne les quartiers situés entre les boulevards de la petite et de la moyenne ceinture.

Le terme **seconde couronne** désigne les quartiers situés le plus à l'extérieur de la ville au-delà de la moyenne ceinture délimités au sud par le Boulevard Churchill, à l'est par les Boulevards Général Jacques, Général Meiser, Brand Whitlock, Auguste Reyers, Général Wahis et à l'ouest par les voies de chemin de fer. D'un point de vue communal, on lui associe généralement les communes d'Auderghem, de Berchem-Sainte-Agathe, d'Evere, de Ganshoren, de Forest, de Jette, d'Uccle, de Watermael-Boitsfort, de Woluwe-Saint-Lambert et de Woluwe-Saint-Pierre.

⁶ **La Gentrification** est un processus désignant le réinvestissement de quartiers historiques délabrés et habités par une population défavorisée, par une population plus aisée, souvent de jeunes adultes sans enfant ayant un statut culturel et/ou économique plus élevé.

Ce croissant connaît en outre une plus forte fécondité interne de sorte qu'il est également soumis à de fortes tensions. La proportion du segment locatif privé opérant en qualité de logement social a en conséquence tendance à se restreindre sans une relève suffisante du logement social. Cette situation conduit alors à une suroccupation croissante des logements résidentiels existants et l'absence d'une clientèle solvable n'induit pas une extension de l'offre privée suffisante à satisfaire ce type de besoins.

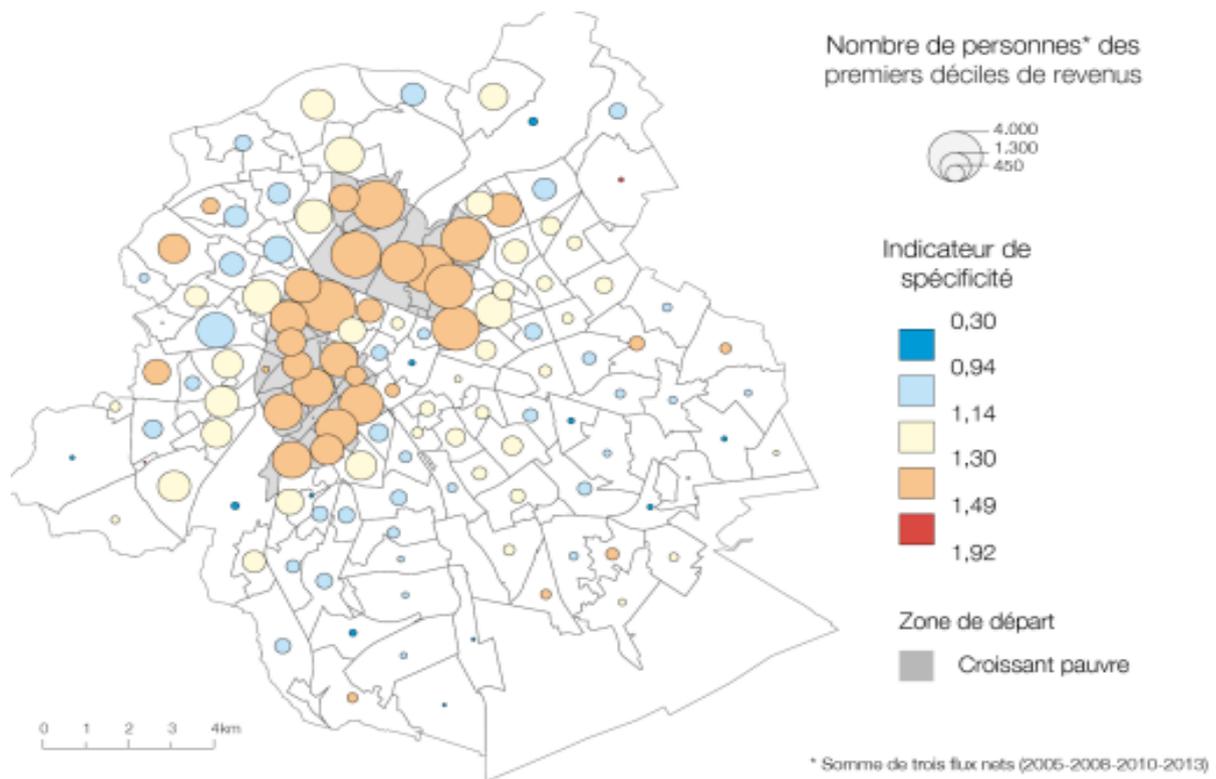
En dépit des migrations vers l'ouest de la Région des classes moyennes plus aisées et d'une partie des ménages à faibles revenus en ascension sociale, l'essentiel de ces derniers reste cependant confinés dans le croissant pauvre (figure 11.a) témoignant d'un redéploiement spatial qui consolide la dualisation est/ouest des inégalités sociales (figure 11.b) et qui s'inscrivent dans le prolongement des évolutions socio-économiques issues des migrations internes déjà observées dans les décennies précédentes.

Par ailleurs, on observe des migrations hors région (figure 11.c) issues des mouvements de périurbanisation⁷ de ménages à revenus moyens ou élevés à destination des provinces périphériques du Brabant mais aussi d'une part significative de ménages à faibles revenus en quête de logements financièrement accessibles situés bien au-delà des limites de la Région et généralement excentrés par rapport aux services et communications où les coûts du logement restent modérés. Ces mouvements en dehors des limites de la Région ne sont cependant pas quantitativement suffisants pour pallier aux difficultés grandissantes d'insertion des ménages candidats à l'installation sur le marché bruxellois du logement et particulièrement du logement à caractère social car ces flux sortants, déjà observés antérieurement, sont partiellement compensés par des flux entrants.

D'une manière générale, l'adaptation de l'offre de logement par le biais de l'émigration hors des limites de la Région bruxelloise connaît une croissance trop restreinte pour répondre de manière satisfaisante à la demande générée par une population bruxelloise en forte croissance.

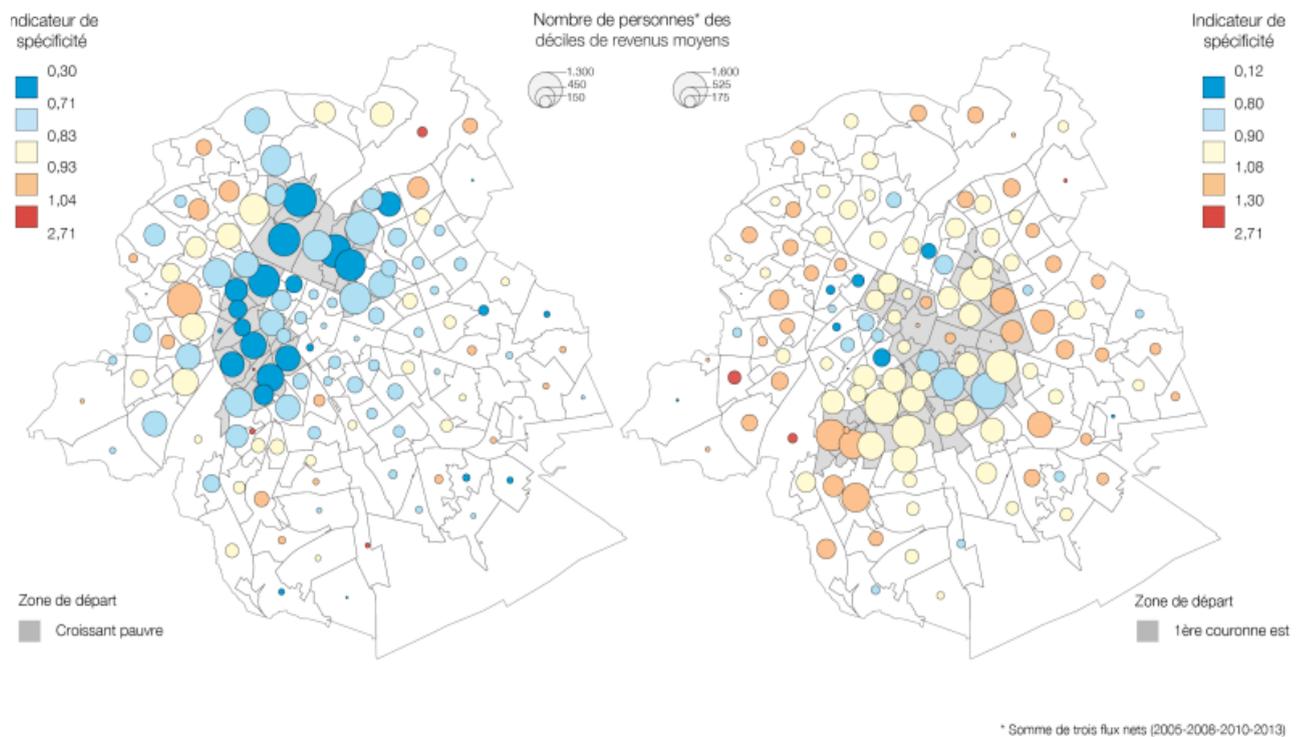
Figure 11.a Quartiers de destination des migrations intra-Bruxelloises au départ du croissant pauvre pour les 1^o- 3^o déciles de revenus : 2005-2015

⁷ La **périurbanisation** est un phénomène d'extension des villes et de dilution du paysage urbain, la périurbanisation est due à la concentration de l'emploi dans les pôles urbains et au besoin d'espace des habitants qui se sont peu à peu installés en périphérie, faisant ainsi reculer les limites de la ville.



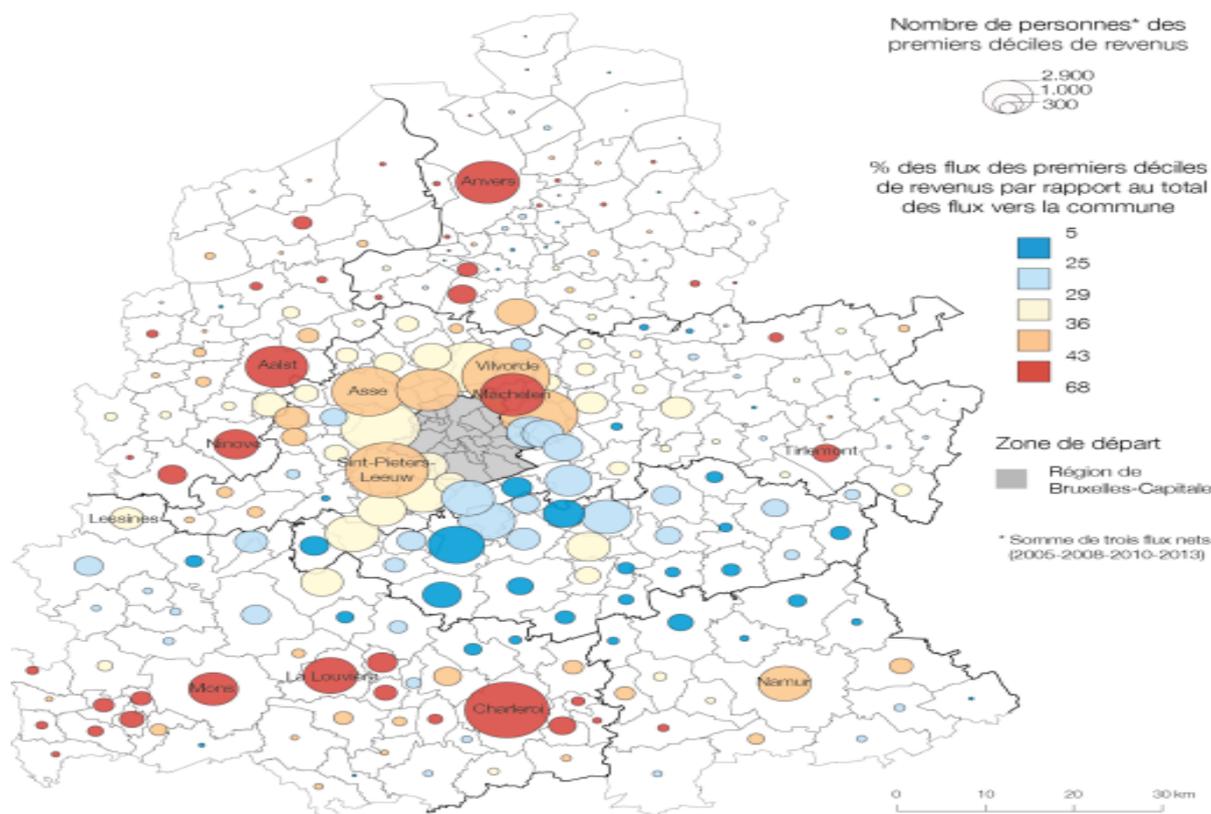
Source : Banque Carrefour de la Sécurité Social BCSS, calculs IGEAT-ULB

Figure 11.b Quartiers de destination des migrations intra-Bruxelloises au départ du croissant pauvre pour les 4° - 7° déciles de revenus : 2005-2015



Source : Banque Carrefour de la Sécurité Social BCSS, calculs IGEAT-ULB

Figure 11.c Lieux de destination des migrations hors Région-bruxelloise au départ du croissant pauvre pour les 1°- 3° déciles de revenus : 2005-2015



Source : Banque Carrefour de la Sécurité Social BCSS, calculs IGEAT-ULB

La crise du logement conduit en définitive à une marginalisation d'une partie croissante de la population qui se trouve dans l'obligation d'accepter un logement dont les caractéristiques ne correspondent pas à leurs besoins et qu'ils occupent souvent à titre précaire et dans de mauvaises conditions. Il ressort de cette analyse que la crise du logement revêt de multiples facettes incluant la situation géographique, familiale et sociale des ménages et elle affecte essentiellement les ménages qui ne disposent pas de ressources financières suffisantes pour se maintenir sur un marché du logement devenu davantage inégalitaire et compétitif. Cette situation conduit à s'interroger sur les enjeux sociaux du logement en Région bruxelloise ainsi que sur la politique d'attractivité résidentielle menée par le gouvernement de cette Région en regard des objectifs de bien-être et de santé de sa population. Ces différents aspects de la politique bruxelloise du logement seront détaillés dans les sections suivantes.

IV. Les politiques du logement dans le cadre des politiques urbaines en Région bruxelloise.

Nous analyserons dans cette section le rôle et les moyens d'action des pouvoirs publics pour pallier aux carences du marché. Cette analyse couvrira essentiellement deux aspects.

- Un premier aspect concerne les mesures de type réglementaire, financière ou fiscale mises en place dans le cadre de la politique publique bruxelloise du logement.
- Un second aspect concerne la manière dont les objectifs de la politique du logement peuvent s'inscrire dans le cadre plus général des politiques d'aménagement du territoire mises en place par la Région bruxelloise.

4.1 Les politiques correctrices des carences du marché du logement

Les autorités bruxelloises souhaitent étendre leurs politiques d'intervention en matière de logement par suite des carences du marché qui se sont révélées en conséquence essentiellement de la croissance conjuguée de la démographique et de la précarisation liée aux crises récentes (covid 19 et situation géopolitique). Les mouvements liés à ces corrections sont encore peu perceptibles en raison notamment du fait qu'ils résultent davantage d'actions ponctuelles que d'une extension de ces politiques face aux nouveaux besoins. Ces mouvements deviennent néanmoins visibles car certaines tendances développées ci-après commencent à apparaître ostensiblement.

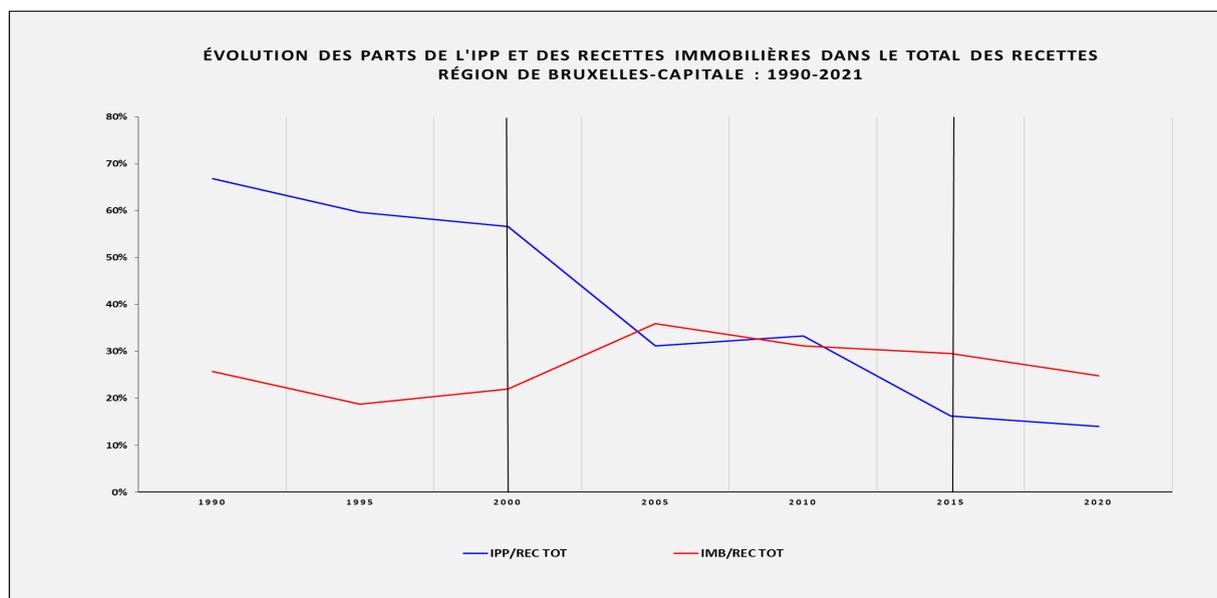
4.1.1 Une extension de la politique d'encouragement à l'accès à la propriété

Le maintien des classes moyennes dans le périmètre de la Région bruxelloise était au cœur des préoccupations politiques depuis la naissance de la Région en 1989. La persistance de cette préoccupation dans le chef du gouvernement bruxellois résidait dans le mécanisme de financement de la Région fondé essentiellement sur l'impôt des personnes physiques (IPP) qui représentait encore plus de 65% de son financement en 1990. Avec les différentes réformes de l'État (figure 12), cette proportion s'est sensiblement réduite pour devenir inférieure à 30% après 2015.

Un dispositif de solidarité nationale qui représente environ 8 % des recettes du budget bruxellois en 2021 a en outre été mis en place à partir de 2015 suite à la sixième réforme de l'État afin de réduire le différentiel de capacités fiscales lié aux différences de revenus par habitant entre les Régions.

La croissance d'autonomie fiscale qui en a résulté a en conséquence fait croître la proportion des recettes immobilières⁸ dans les recettes totales de la Région Cette proportion était de 20,8% pour la période 1990-2001. Après les accords du Lambert, cette proportion est passée à 34,7% pour la période 2002-2005 et s'est ensuite mise à décroître en fin de période (27,3% de 2010 à 2021).

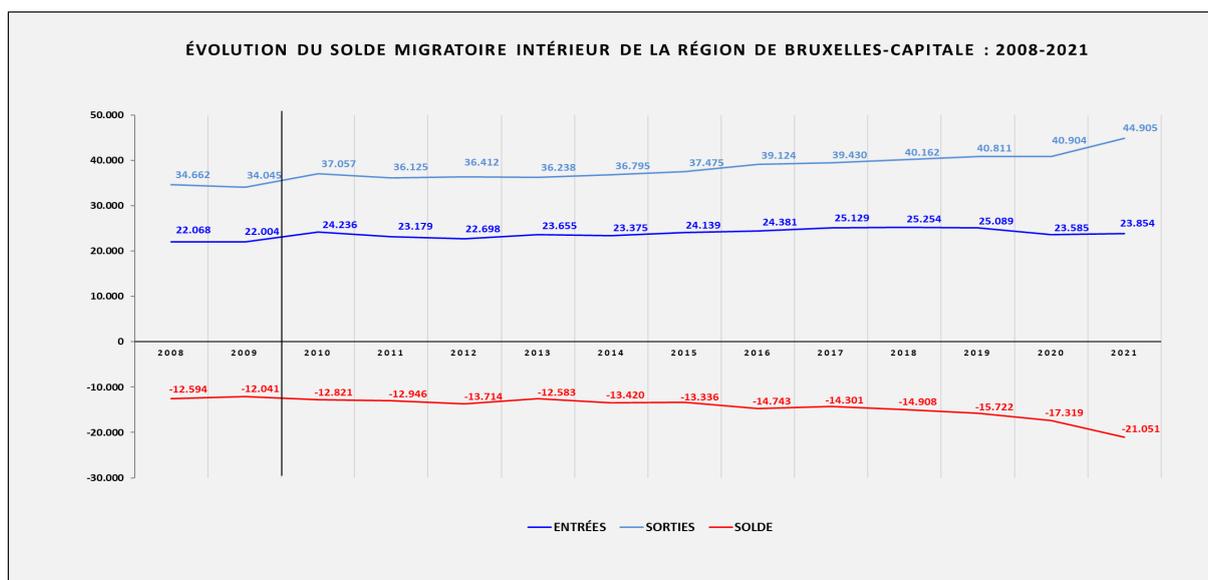
Figure 12 Évolution des parts de l'IPP et des Recettes immobilières dans le total des recettes de la RBC



Source : SPF Finances ; Banque nationale de Belgique (BNB) - Institut de Comptes Nationaux (ICN)

Figure 13 Évolution du solde migratoire intérieur de la Région de Bruxelles-Capitale

⁸ Les recettes immobilières sont constituées en termes d'impôts indirects par les droits d'enregistrement et le précompte immobilier des personnes physiques et des sociétés et en termes d'impôts en capital par les droits de succession et de donation ainsi que par la régularisation fiscale.



Source : IBSA & Statbel (Direction générale Statistique – Statistics Belgium) (Registre national)

Une mutation ascendante de la composition sociale de la population ne changerait en conséquence pas sensiblement les recettes régionales compte tenu du poids décroissant de l'impôt des personnes physiques, des faibles différences entre les catégories de revenus liées à cet impôt et particulièrement en considérant la future réforme du mécanisme de solidarité nationale qui génèrera un gain fiscal proportionnel à la croissance de la population.

Les motifs fiscaux ne semblent en conséquence plus être la seule préoccupation du maintien de la classe moyenne dans le périmètre de la Région car le contexte est très différent en 2023 en raison d'une forte croissance de la population et d'une intensification sensible de la précarisation de celle-ci dans un passé récent.

Bien que les objectifs des autorités bruxelloise ne se soient pas fondamentalement modifiés selon la déclaration de politique générale (DPG) du gouvernement actuel qui s'est assigné pour mission de poursuivre une politique active de revitalisation urbaine en termes de logement, le gouvernement bruxellois s'est également intéressé à d'autres objectifs liés à la promotion de la mixité sociale, l'attraction des forces vives issues notamment des classes moyennes ainsi que la réduction de la pression automobile liée à la navette quotidienne des travailleurs issus des autres Régions.

En considérant le solde migratoire de cette dernière décennie (figure 13), force est cependant de constater que la politique d'attraction des classes moyennes au sein de la Région bruxelloise n'a pas donné de résultats satisfaisants. Les raisons pour lesquelles les résultats de cette politique sont restés insuffisants sont notamment liées au public ciblé et aux moyens alloués comme nous le développerons dans les sections suivantes.

4.1.2 Une politique insatisfaisante en termes d'objectifs et de moyens

En privilégiant les ménages des classes moyennes avec enfants et en utilisant des facilités d'accès à la propriété en qualité de seul moyen de fixation durable de ceux-ci au sein de la Région, le gouvernement bruxellois n'entrevoit pas la possibilité de considérer la ville en qualité d'espace de transition pour des populations économico-migrantes ayant tendance à

s'installer dans des zones urbaines d'autant plus périphériques que leurs conditions socio-économiques s'améliorent⁹.

Les résultats des différentes recherches relatives aux trajectoires résidentielles permettent de conclure que la politique régionale d'attractivité résidentielle de la classe moyenne n'est plus en soi un objectif suffisant au maintien des personnes dans le périmètre de la Région tant en termes d'accès à la propriété et à la rénovation urbaine que de moyens liés essentiellement à la fiscalité.

Il convient donc de compléter cette politique par d'autres considérations relatives à la **dynamique occupationnelle** des ménages en considérant :

- La ville comme un espace de transition et non plus seulement comme un espace de stabilisation résidentielle. Ces besoins transitoires dans le parcours biographique des ménages se transmettent de manière intergénérationnelle et deviennent de la sorte des besoins de logements récurrents qu'il convient de satisfaire dans le chef des autorités afin de maintenir ce type de ménage le plus longuement possible dans le périmètre de la Région¹⁰.
- Les profils des ménages dont les attentes résidentielles et les besoins correspondent davantage aux milieux urbains denses.

a) Les ménages appartenant à d'autres classes de revenus quittent également la ville

Le processus de périurbanisation n'est pas exclusivement associé aux classes moyennes et/ou supérieures mais aussi aux classes populaires et ne concerne pas uniquement les ménages avec enfants.

En reclassant la population belge en trois grandes catégories :

- Les classes populaires, appartenant aux 30% de la population avec le niveau socio-économique le plus faible (déciles 1-3) ;
- Les classes aisées appartenant aux 30 % e la population avec le niveau socio-économique le plus élevé (déciles 8-10) ;
- Les classes moyennes appartenant aux 40 % de la population restante (déciles 4-7).

Sur base de cette classification, les ménages avec enfants des classes moyennes ne représentent plus qu' approximativement 10% des ménages qui quittent la Région bruxelloise à destination des autres Régions.

Trois éléments permettent d'expliquer cette situation :

- Nonobstant le fait qu'une majorité de ménages sortants sont accompagnés d'enfants, de nombreux autres types de ménages quittent la Région.
- Les ménages de la classe moyenne sont sous-représentés en Région bruxelloise par rapport aux autres Régions et à la Belgique (30% en RBC contre 40% en BEL).
- Bien que la tendance à quitter la Région soit plus élevée pour la classe moyenne, l'écart par rapport aux autres classes de ménages sortants reste assez réduit (Taux de sortie annuel de 3,6% CL MN contre 3,2% CL SUP et 2,7% CL POP).

La politique régionale bruxelloise d'attractivité résidentielle doit en conséquence être étendue à d'autres types de ménages sous peine d'exclure une part importante des ménages quittant la Région car les classes moyennes ne représentent en définitive, tous ménages confondus,

⁹ Ceci ressort des recherches sur les trajectoires résidentielles dans l'aire métropolitaine bruxelloise initiées par la revue électronique bruxelloise « Brussels studies » qui a permis de dégager les trajectoires résidentielles des ménages ayant quitté ou demeuré en Région bruxelloise ainsi que les différences de comportement de ces deux types de ménages.

¹⁰ La contradiction entre stabilisation résidentielle et satisfaction de besoins transitoires n'est donc qu'apparente dans le cadre de la politique de logement en Région bruxelloise.

qu'un tiers des ménages sortants contre un peu moins de la moitié des ménages issus des classes populaires.

b) Difficultés de stabilisation des ménages de la classe moyenne avec enfants en RBC

Les difficultés de stabilisation des ménages de la classe moyenne avec enfants en Région bruxelloise peuvent trouver leur origine dans les constats suivants :

- Les ménages quittent la Région d'autant plus rapidement qu'ils ont des revenus aisés car ils disposent de davantage de moyens financiers en vue d'accélérer leur départ contrairement aux catégories moins aisées qui ont besoin de plus de temps pour accumuler les ressources nécessaires (43% avant la majorité du premier enfant pour les classes moyennes contre 31% pour les classes populaires).
- Une part significative des migrations sortantes résulte de trajectoires résidentielles dépendant des conditions de primo socialisation résidentielle (40% vers des zones parentales non bruxelloise).
- L'environnement de la destination périurbaine dépend du niveau socio-économique. On observe une corrélation significative entre le niveau socioéconomique et l'environnement de la destination périurbaine car les quartiers de nouvelle installation présentent généralement des caractéristiques s'éloignant d'autant plus des milieux urbains que l'on évolue vers les déciles supérieurs de revenus. Néanmoins, les classes moyennes sortantes liées à l'immigration semblent avoir un comportement migratoire spécifique en s'accommodant de destinations gardant un caractère plus urbain davantage en lien avec les coûts du logement que la recherche d'un environnement moins dense.

En conclusion, l'aspiration précoce à un autre cadre de vie chez les ménages de classes moyennes et supérieures quittant la Région bruxelloise semble se confirmer. Le prix de l'immobilier bruxellois joue souvent un rôle important dans la réalisation de cette aspiration au moment où l'agrandissement du ménage nécessite de nouveaux critères résidentiels et de qualité de vie. Par ailleurs, l'existence de ménages sortant à plus faibles revenus semble davantage garder des références nettement plus urbaines.

c) Pertinence des outils de rétention de la classe moyenne en Région bruxelloise

De nombreux instruments ont été mis en place afin de fixer de manière durable les classes moyennes en Région bruxelloise tels que le soutien de l'accès à la propriété ou le déploiement d'une offre résidentielle répondant mieux aux demandes des ménages en termes d'environnement (plus faible densification). La pertinence et l'efficacité de ces différents instruments suscitent cependant de nombreuses interrogations.

- Les améliorations environnementales sont insuffisantes à la rétention des candidats à l'exode urbain

Deux obstacles doivent être pris en considération en termes d'aménagement urbain.

a) Les environnements résidentiels moins denses sont loin de fixer systématiquement les populations au sein de la Région car ils peuvent constituer des environnements provisoires pour une part des populations en attente de migration vers la périphérie.

b) Une extension de l'offre de logements en environnement moins dense ne peut être mise en œuvre à grande échelle dans un espace urbain dense car elle pourrait conduire, à travers l'évolution intergénérationnelle des préférences qu'elle induit, à une demande supplémentaire impossible de satisfaire.

- Le soutien à l'accès à la propriété ne constitue pas une garantie suffisante de fixation résidentielle

Les constats suivants peuvent être considérés :

- La tendance à quitter la Région bruxelloise est sensiblement plus faible (2 à 3 x) chez les propriétaires que chez les locataires et cette tendance s'observe à des niveaux différents pour toutes les catégories de résidents.

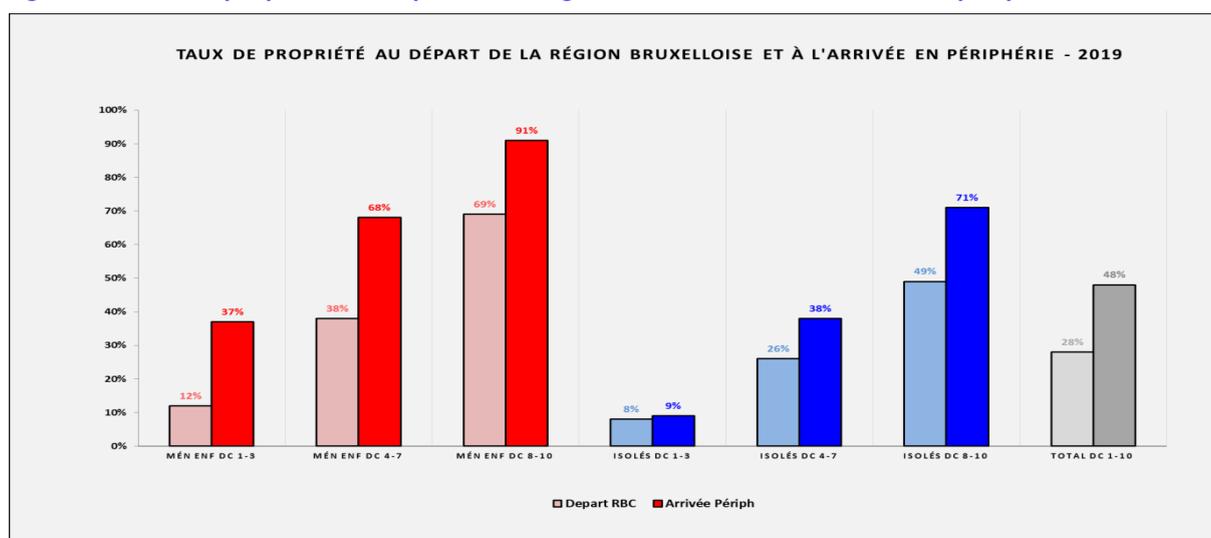
- Les migrations hors de Bruxelles sont très loin d'être systématiquement associées à l'accès à la propriété. Globalement, 48 % des ménages sortants occupent leur logement d'arrivée en tant que propriétaires (figure 14) c'est-à-dire que plus de la moitié des ménages restent ou deviennent locataires en quittant la Région bruxelloise. Cette proportion varie par ailleurs sensiblement selon le type de ménages et selon les déciles considérés. La proportion de propriétaires après arrivée en périphérie est très réduite auprès des ménages monoparentaux et auprès des isolés.

Cette proportion est au contraire très élevée auprès des couples avec enfants mais avec des variations importantes selon les déciles de revenus (37% pour les trois premiers déciles, 68% pour les moyens déciles (4 à 7) et plus de 90% pour les trois déciles les plus élevés (8 à 10).

En agrégeant tous les types de ménages et leur conditions socio-économique (déciles 1-10), la proportion de ménages sortants qui deviennent propriétaires alors qu'ils étaient locataires n'est que de 20% alors que les 80% d'autres ménages gardent leur statut antérieur de propriétaire ou locataire. La recherche d'accès à la propriété peut difficilement être considérée dans ce contexte comme le déterminant principal de la périurbanisation.

Le maintien dans le secteur locatif peut effectivement découler d'une attente insatisfaite, mais l'accès à la propriété ne constitue certainement pas l'unique moteur des migrations sortantes car de nombreux ménages quittent la Région pour d'autres motifs. Cet instrument ne peut en conséquence pas être considéré comme le seul instrument pertinent d'attractivité résidentielle en Région bruxelloise.

Figure 14 Taux de propriété au départ de la région bruxelloise et à l'arrivée en périphérie



Source : IStatbel (Direction générale Statistique – Statistics Belgium) et calculs d'auteur

4.2 Étendre les politiques du logement aux besoins non satisfaits en Région bruxelloise

Au-delà des politiques d'attractivité de catégories de ménages appartenant à la classe moyenne, nous considérerons dans cette section de manière privilégiée des politiques qui s'intéressent aux besoins non satisfaits d'autres catégories de ménages potentiellement attirés par les aménités offertes par des milieux urbains et qui sont également en manque de logement à des prix abordables (Berns H., E., Lenel et al., 2022).

Ces politiques nécessitent de prendre davantage en compte les besoins des ménages en transition biographique qui recherchent un environnement urbain sans avoir nécessairement la possibilité d'y accéder.

Le succès mitigé des politiques de fixation résidentielle des ménages avec enfants issus des classes moyennes est lié à des obstacles structurels difficilement évitables car elles se fondent sur une conception statique de la ville qui ne tient pas suffisamment compte de la dynamique des besoins résidentiels urbains liés aux phases transitoires pouvant intervenir au sein des épisodes biographiques des ménages. Ces phases jouent cependant un rôle important dans la dynamique des flux entrants et sortants des centres urbains.

Les politiques du logement devraient dès lors interagir davantage sur ces flux croisés en considérant leur caractère transitoire mais intergénérationnel et en offrant une réponse mieux adaptée à ces besoins résidentiels spécifiques qu'il convient à présent d'identifier.

L'analyse des mouvements migratoires bruxellois selon les étapes de vie reprise dans le tableau de la figure 15 ci-après indique des **bilans positifs** aux étapes de décohabitation ou de dissolution des ménages car ces étapes sont associées à une diminution des besoins en termes de taille des logements et à une augmentation des dépendances par rapport à des aménités extérieures à la sphère familiale tels que les services, les équipements et les lieux de sociabilité communément présents dans les milieux urbains.

De manière symétrique, les **bilans sont largement négatifs** pour des étapes d'intégration dans un nouveau ménage en construction, pour les retours des enfants dans le domicile parental après une séparation ou pour des entrées de personnes âgées dans des homes.

Ces bilans sont **également négatifs** pour les ménages stables en général et de manière plus spécifique pour les couples stables avec ou sans enfants.

Les mouvements résidentiels se révèlent en conséquence fortement corrélés aux épisodes biographiques apparaissant dans l'évolution de la vie des personnes en ménages ou isolées.

Une analyse plus détaillée du tableau de la figure 15 ci-après permet de constater que les politiques régionales ne répondent que de manière partielle aux besoins des ménages dont les attentes résidentielles apparaîtraient préalablement compatibles avec le milieu urbain régional telles que les personnes âgées ou les ménages monoparentaux à faibles revenus plus susceptibles de dépendances par rapport à des services ou équipements plus couramment disponibles en milieu urbain et privilégiant généralement des logements de petite taille situés particulièrement dans le secteur locatif.

D'autres catégories de ménages pourraient également faire l'objet d'une attention particulière dans la mesure où leur comportement résidentiel ne marque pas nécessairement un attrait particulier pour un environnement périurbain telles que certaines franchises des classes moyennes supérieures ou des catégories de ménages en ascension sociale sans attaches biographiques particulières en dehors de la Région bruxelloise.

Figure 15 Mouvements Migratoires en fonction des évolutions de situations des ménages

Mouvements Migratoires en fonction des évolutions de situations des ménages								
Type de ménage en mouvement migratoire		Sortie RBC	Entrée RBC	Solde RBC-BEL	Nbr Tot Pers RBC	Taux de sortie	Taux d'entrée	Taux Migr net
Bilans négatifs								
Intégration dans un ménage élargi	Isolé se mettant en couple	2.219	830	-1.389	14.949	14,8%	5,6%	-9,2%
	Membres d'un ménage monoparental qui devient conjoint dans un couple avec enfants	1.373	384	-989	9.671	14,2%	4,0%	-10,2%
	Isolé entrant dans un ménage non collectif, sans y être parent, conjoint ou enfant	833	346	-487	7.735	10,8%	4,5%	-6,3%
	Ni enfant ni parent ni conjoint devenant conjoint dans un couple avec enfants	227	137	-90	1.187	19,1%	11,5%	-7,6%
	Autre qu'enfant (re)devenant enfant avec ses parents	1.604	685	-919	5.041	31,8%	13,6%	-18,2%
	Ni enfant ni parent entrant dans un ménage collectif (homes)	415	269	-146	1.756	23,6%	15,3%	-8,3%
	Ménage stable	Couples avec enfants	11.223	2.399	-8.824	445.232	2,5%	0,5%
	Couples sans enfants avant migration	3.580	1.130	-2.450	153.466	2,3%	0,7%	-1,6%
	Ménage monoparental	2.736	1.734	-1.002	141.571	1,9%	1,2%	-0,7%
	Isolé	2.565	1.885	-680	205.741	1,2%	0,9%	-0,3%
	Ni enfant ni parent ni conjoint dans un ménage non collectif	633	428	-205	36.311	1,7%	1,2%	-0,5%
Autres	Avec bilan négatif	512	286	-226	5.989	8,5%	4,8%	-3,7%
Bilans positifs								
Décohabitation	Enfant devenant isolé	518	2.544	2.026	4.771	10,9%	53,3%	42,4%
	Enfant devenant conjoint sans enfants	740	1.884	1.144	3.341	22,1%	56,4%	34,3%
	Enfant entrant dans un ménage non collectif, sans y être conjoint, parent ou enfant	526	896	370	2.573	20,4%	34,8%	14,4%
Ménages en dissolution	Parent avec enfants devenant isolé avec enfants vivant avec l'autre parent	217	539	322	2.290	9,5%	23,5%	14,0%
	Ni enfant ni parent ni conjoint, dans un ménage non collectif, devenant isolé	535	1.032	497	9.014	5,9%	11,4%	5,5%
	Membre d'un ménage avec parents et enfants devenant ménage monoparental	731	841	110	12.140	6,0%	6,9%	0,9%
	Conjoint séparé d'un couple sans enfants	728	762	34	9.276	7,8%	8,2%	0,4%
	Ni enfant ni parent ni conjoint d'un ménage non collectif devenant membre d'un couple sans enfants	274	349	75	2.033	13,5%	17,2%	3,7%
	Autres	Avec bilan positif	176	343	167	8.366	2,1%	4,1%

Source : IStatbel (Direction générale Statistique – Statistics Belgium) et calculs d'auteur

Il convient encore de relever que la Sixième réforme de l'État offre à la Région Bruxelloise l'opportunité d'élaborer sa propre politique fiscale d'accès à la propriété. Dans ce contexte, l'abattement des droits d'enregistrement pour les primo-acquéreurs fait déjà l'objet d'une certaine forme d'orientation sociale opérant non pas sur la base de leur niveau de revenus mais sur la base de la limitation du prix d'achat du logement concerné qui doit rester inférieur à 600 000 euros.

4.3 Autres aspects des politiques d'offre de logements en Région bruxelloise

Les pouvoirs publics considèrent ne pas être en mesure de satisfaire à eux seuls une demande de logement social en constante extension.

4.3.1 Participation du secteur privé à l'effort de construction de logements accessibles

En suivant l'exemple des autres Régions, la Région bruxelloise s'est assignée pour mission d'associer le secteur privé à la construction de logements financièrement accessibles.

De manière contraignante, la Région impose dans ce contexte aux promoteurs de bureaux des charges d'urbanisme de nature financière destinées à compenser la détérioration de la qualité de vie des habitants liée à l'extension de cette activité.

Les communes, qui en qualité d'autorités de délivrance des permis d'urbanisme sont les principales bénéficiaires de ces charges, en affectent généralement le produit à la construction d'équipements, à la rénovation de logements sociaux, ou à l'embellissement des abords.

L'arrêté du gouvernement bruxellois du 26 septembre 2013 a en outre assujéti au paiement de ces charges l'activité de construction de logement (> 1000 m²) tout en laissant au demandeur de permis la possibilité de s'y soustraire en s'engageant à construire au moins 15 % de logements orientés socialement ou conventionnés qui seraient par la suite mis en location ou vendus à un opérateur public (AIS) ou à des particuliers dans des conditions sociales. Ces mesures permettront également de disséminer le logement à caractère social parmi les autres types de logement composant le tissu urbain de manière à favoriser la mixité sociale.

4.3.2 Soutien public de la production privée de logements

Les pouvoirs publics souhaitent lever certaines contraintes qui pèsent sur les acteurs de l'offre (promoteurs professionnels) pour stimuler la production privée de manière à réduire les tensions sur le marché résidentiel. À cette fin, différentes mesures sont envisagées :

- Assouplir les prescriptions d'ordre urbanistiques et planistiques en rapport avec le logement ;
- Attribuer des avantages fiscaux identiques aux investisseurs-développeurs privés qui sont disposés à mettre sur le marché les mêmes logements que les opérateurs publics (CityDev) ;
- Procéder à une baisse de la TVA pour autant que cette mesure soit budgétairement réalisable ;
- Rendre les procédures administratives relatives à la demande du permis d'urbanisme plus efficaces notamment en termes de délais et de contenu.

Ces mesures n'étant pas encore actuellement d'application, c'est au moyen de la politique foncière que la Région tente d'accroître l'offre résidentielle et notamment par :

- Une modification du zonage réglementaire (nouveau PRAS démographique) où le logement antérieurement exclu (Zones d'entreprises en milieu urbain, ZEMU) est désormais autorisé.
- Une place plus importante a été dédiée au logement parmi les zones à forte mixité, les zones d'intérêt régionale et les zones administratives dont notamment le quartier européen.

Il reste à savoir si ces mesures suffiront à promouvoir une croissance suffisante de production de logements financièrement accessibles à une population peu solvable sans mesures supplémentaires d'accompagnement.

4.3.3 Normalisation du marché locatif privé du logement

À défaut d'accès à la propriété pour des raisons financières, les résidents bruxellois à faibles revenus se retrouvent dans le marché locatif qui se caractérise par une absence de normalisation des loyers pouvant entraîner des niveaux de prix et de loyers parfois surévalués. Le gouvernement bruxellois a néanmoins élaboré en 2012 et actualisé en 2022 (code du logement) une grille indicative des loyers, avec des données objectives, mais qui ne permet pas de calculer la valeur réelle.

La Sixième réforme de l'État permet à cet égard des perspectives nouvelles car les baux d'habitation font désormais partie des compétences des Régions. Il convient cependant de s'assurer que certaines formes de normalisations régionales des loyers n'aboutissent pas à décourager les investisseurs du secteur locatif entraînant de ce fait une dégradation du parc immobilier.

En vue de normaliser les loyers, il conviendrait peut-être de modifier le mode de taxation des revenus immobiliers. Actuellement, ceux-ci sont imposés de manière forfaitaire sur la base du revenu cadastral (élaboré en 1980 en fonction des valeurs de 1975).

Ce dernier n'a jamais été péréquaté de manière quinquennale tel que prévu initialement mais bien indexé depuis 1989 et majoré de 40% ce qui présente les inconvénients suivants :

- La croissance des prix de l'immobilier est nettement plus rapide que celle de l'indice santé sur lequel ces prix sont indexés.

- L'évolution de l'indice santé est quasi linéaire alors que les prix de l'immobilier évoluent de manière différenciée en fonction de leur situation géographique.

Il conviendrait en conséquence de taxer plutôt l'immobilier en fonction des loyers réellement perçus avec cependant une déductibilité possible pour frais de rénovation ce qui présenterait les avantages suivants :

- La crainte de verser dans une tranche supérieure d'imposition devrait limiter les exigences de hausses excessives de loyers ;

- L'incitation à la rénovation des biens immobiliers par leurs propriétaires serait encouragée car les frais de rénovation seraient déductibles des revenus dans le système fiscal actuel ;

- La nécessité de déclarer les frais de rénovation en vue de les déduire ferait en outre reculer le travail informel.

Il convient toutefois de remarquer qu'en dépit de la sixième réforme de l'État, le régime fiscal actuel en la matière ne relève que de l'autorité fédérale à l'exclusion des Régions mais cette mesure est néanmoins envisageable dans le cadre institutionnel actuel sans qu'il soit nécessaire de transférer aux Régions de nouvelles compétences en matière de fiscalité immobilière.

4.3.4 Répression des vacances résidentielles et de l'insalubrité

Le remaniement en profondeur du Code du logement, intervenu en 2013, consolide les moyens d'actions publiques dans cette matière.

- La lutte contre les vacances immobilières est intensifiée notamment au moyen de l'octroi aux agences immobilières sociales (AIS) du droit de gestion publique des logements vacants, en lieu et place des pouvoirs publics (droit de réquisition). De même, les logements transformés illégalement en bureaux seront sanctionnés (amende et vente du bien en cas de non-paiement) pour non-occupation à titre de logement.

- La lutte contre l'insalubrité a également été renforcée par un accroissement sensible de la répression (amendes plus lourdes et visites domiciliaires exercées par les services d'inspection) ainsi que par une plus forte incitation à des rénovations de logements insalubres en qualité de condition préalable à une autorisation de remise en location de ces derniers.

- Le code du logement rénové tente à promouvoir également des modes alternatifs de logements tels que l'habitat solidaire (cohabitation avec une personne précarisée), l'habitat intergénérationnel (cohabitation avec une personne âgée) ou encore l'épargne collective (mutualisation de l'épargne en vue de constituer pour chaque personne du groupe l'acompte nécessaire à l'acquisition d'un logement). Des subsides peuvent en outre être alloués à chacun de ces modes alternatifs de logement.

4.3.5 Aide à l'accès à un logement abordable pour les personnes à revenus modestes

Au-delà de l'extension par les pouvoirs publics du parc de logement financièrement accessible, il est également possible de diminuer le budget logement des ménages en leur octroyant une allocation-loyer constituant un complément financier mensuel en vue d'aider les personnes à revenus modestes à acquitter leur loyer.

Cette mesure instaurée en 2008 était réservée initialement aux individus habitant un logement communal, avant de s'ouvrir aux parcs immobiliers des CPAS.

Un dispositif similaire a été instauré en 2014 pour les ménages louant un logement privé et inscrits sur les listes d'attente d'un logement social. Cet accroissement de solvabilité des personnes à faibles revenus pourrait cependant provoquer une inflation des loyers dans le marché privé avec comme effet pervers un transfert de l'aide publique vers le marché privé.

4.4 Ambivalence de la politique publique de logements en Région bruxelloise

Au terme de l'analyse des mécanismes d'aide au logement, des contradictions au sein des objectifs de la politique publique du logement doivent cependant être soulignées. Elles apparaissent entre la volonté de déléguer au secteur privé l'essentiel de la production résidentielle et la volonté de répondre en même temps aux dysfonctionnements du marché. Ces contradictions conduisent à une ambivalence de la politique du logement en termes d'objectifs à atteindre et de public concerné que l'on retrouve par ailleurs dans l'ensemble des politiques urbaines. L'évolution des plans¹¹ de développement urbain sera dès lors analysée conjointement en termes de développement durable et de revitalisation.

4.4.1 Analyse en termes de développement durable

Les pouvoirs publics bruxellois mettent l'accent sur le référentiel du développement durable comme guide pour la construction d'un projet favorisant un processus de densification graduel promouvant la qualité du cadre de vie installé et au sein duquel le logement constitue un levier important.

Ce projet peut-il s'articuler avec l'objectif annoncé par les pouvoirs publics bruxellois de fournir un logement décent et abordable pour la majorité de la population bruxelloise résidente.

Bien que la Région bruxelloise insiste sur l'importance de l'articulation des trois piliers constitutifs du développement durable (économique, social et environnemental), il semblerait que le pilier social ne soit que peu pris en considération en termes de concertation avec les habitants et les milieux associatifs pour la réalisation de projets urbains qui les concernent¹². Il conviendrait dans un souci de développement durable de reconsidérer les modalités de coordination dans l'élaboration d'un projet entre les acteurs privés de la rénovation urbaine et ceux de la société civile.

4.4.2 Analyse en termes de revitalisation

Considérant un déclin social de la ville, les autorités de la Région bruxelloise souhaitent y répondre en termes de revitalisation des quartiers concernés en vue de lutter contre les inégalités socio-spatiales.

Dans ce contexte, le principe de mixité sociale a été identifié en qualité de solution primordiale car il permettrait de recréer de la cohésion sociale. Dans le souci de mise en œuvre de ce principe, les autorités de la Régions bruxelloise ont répertorié des zones et

¹¹ Le PRAS démographique et le projet de PRDD placent le logement au sommet de la liste des priorités en faisant le lien explicite avec le défi démographique et la fragmentation socio spatiale mais sous-entendent que la résorption de la fracture sociale et des inégalités d'accès au logement ne peuvent se faire sans certaines concessions relatives à un accroissement de la mixité sociale et une rénovation urbaine réalisées par le haut. Les effets de la réaffectation d'importantes réserves foncières en vue d'un développement essentiellement délégué aux promoteurs privés ne peuvent néanmoins être évalués avec certitude.

¹² Les concepteurs de ces projets considèrent que la question sociale se résoudra automatiquement au moyen de la création d'un cadre de vie adéquat découlant de solutions purement techniques. Cette solution ignore cependant le partage des responsabilités qui incombent aux différents acteurs privés dont principalement les promoteurs immobiliers et occulte les inégalités en matière de logement ainsi que les tensions sociales y afférentes.

quartiers constituant des pôles de développement prioritaires (zone du canal) par rapport aux enjeux de mixité et de cohésion sociale et considèrent le logement en qualité de principal instrument pour la réalisation de leur projet de revitalisation urbaine.

Les actions des autorités bruxelloises ne sont néanmoins pas toujours aisément perceptibles dans ce sens car si la politique de logement constitue potentiellement un levier important de lutte contre les inégalités socio-spatiales, elle peut également les favoriser lorsqu'elle conduit à une précarisation liée à l'insolvabilité, à la dégradation des conditions d'existence, à l'exclusion du marché immobilier ou à la migration résidentielle forcée.

La politique du logement devra en conséquence prendre en considération les possibilités réellement offertes aux populations les plus démunies de continuer à vivre décemment en Région bruxelloise.

La politique volontariste de revitalisation de quartiers populaires ciblés menée par la Région bruxelloise devra en définitive arbitrer entre les effets de ces projets de rénovations urbaines ciblées et les objectifs de réduction des inégalités sociales relatives à l'accès à un logement abordable.

V. Conclusions

La Région bruxelloise connaît durant ces dernières décennies une dynamique résidentielle en forte croissance découlant de son expansion démographique. L'accroissement important de l'espace résidentiel nécessaire qui en résulte constitue un levier fondamental de transformation socio-spatiale de l'espace urbain. Les modes d'action des différents acteurs immobiliers dont les pouvoirs publics, les promoteurs, les propriétaires et les locataires en vue de s'approprier l'espace urbain se concrétisent au moyen des diverses transactions immobilières conclues entre eux.

Il convient néanmoins de constater que le marché bruxellois du logement reste fortement hiérarchisé en opérant encore trop souvent comme un filtre social opposant les ménages ayant trouvé un logement adapté à leurs besoins à ceux dont les ressources financières ne leur permettent pas d'accéder à un logement adéquat sur ce marché.

La carence des places disponibles en logements publics en l'absence de toutes formes de normalisation du segment du marché privé à prix abordables a tendance à renforcer les inégalités d'accès à un logement adéquat pour les ménages les plus précarisés devant faire des concessions en termes de confort, de taille ou de localisation de leur logement ou encore de se résoudre à quitter la Région. Ces déficits d'adéquation de logement ont cependant tendance à se concentrer spatialement (croissant pauvre et partie ouest de la ville) contribuant de la sorte au renforcement des disparités géographiques du logement au sein du territoire régional.

Si l'action des autorités publiques s'est sensiblement renforcée au cours de ces dernières décennies face aux inégalités d'accès au logement, force est de constater que les acteurs privés continuent à jouer un rôle déterminant dans la production de l'offre restée géographiquement très dépendante de paramètres de rentabilité. Malgré un accroissement de la prise en charge publique des segments peu solvables de la demande, elle s'avère encore largement insuffisante pour répondre de manière satisfaisante aux besoins en logements accessibles.

Il convient en outre de s'interroger quant aux arbitrages effectués actuellement entre les différentes aides publiques au logement entre le maintien d'une politique permettant de contenir l'exode urbain des revenus moyens (Déclaration de politique régionale, 2014) et le

développement d'une politique d'ouverture en faveur d'une production accrue de logements à prix modéré et moyen (selon les catégories du nouveau Code du Logement) pour lesquels une part budgétaire substantielle a été allouée ces dernières années notamment aux aides d'accès à la propriété privée¹³. Il convient cependant de signaler à cet égard que :

- il reste important de soutenir l'ensemble des ménages primo-acquérents et notamment ceux appartenant à la classe moyenne afin de les ancrer durablement en région bruxelloise ;
- Le ciblage social des aides (abattement des droits d'enregistrement) devrait dans ce contexte être davantage orienté sur la base d'une limitation du prix d'achat du logement concerné plutôt que sur des conditions de revenus des ménages acquérents.

Les moyens ne sont néanmoins pas encore à la hauteur des besoins et notamment en matière de ciblage des investissements publics, de mise en place de dispositifs de contrôle du marché, de collaboration des acteurs et de normalisation de l'aménagement des sols afin de répondre de manière efficace aux multiples défis démographiques que pose la problématique du logement en Région bruxelloise.

VI Recommandations

Les objectifs prioritaires de la politique du logement doivent être intégrés au sein d'une représentation englobant une approche sociale mais également les politiques de développement urbain et leurs incidences sur le financement de la Région bruxelloise.

6.1 Recommandations générales relatives aux politiques du logement

Les aides d'accès à la propriété doivent favoriser financièrement de manière prioritaire des ménages à bas revenus mais également l'ensemble des primo-acquérents indépendamment de leur niveau de revenus car s'il est essentiel d'aider les ménages précarisés à acheter un logement, il convient également de soutenir les ménages primo-acquérents appartenant à la classe moyenne afin de les ancrer durablement en Région bruxelloise et de tenter d'endiguer par ce biais l'exode des classes moyennes¹⁴.

La fiscalité immobilière régionale (abattement des droits d'enregistrement pour l'acquisition de l'habitation propre) a dans ce contexte un rôle déterminant à jouer en termes de fixation de ses habitants.

En effet, le CEG estime que, s'il est essentiel d'aider les ménages précarisés à acheter un logement, il paraît tout aussi primordial de soutenir les ménages primo-acquérents appartenant à la classe moyenne.

C'est pourquoi il est souhaitable que l'octroi de l'abattement des droits d'enregistrement pour l'achat d'une habitation propre et unique (cfr supra) ne soit pas être conditionnée à une condition de revenus

En termes d'évolution du logement social, les recommandations suivantes peuvent être considérées :

¹³ Les aides d'accès à la propriété privée se concrétisent au moyen des partenariats public-privé de CityDev, des prêts hypothécaires du Fonds de Logement à taux réduit ou du bonus logement, remplacé dès 2017 par un abattement majoré sur les droits d'enregistrement.

¹⁴ Le CEG estime qu'il est essentiel d'endiguer l'exode des classes moyennes, car ce phénomène entraîne un impact négatif sur les finances publiques bruxelloises du fait du manque à gagner en termes de recettes fiscales. C'est pourquoi il est souhaitable que l'octroi de l'abattement des droits d'enregistrement pour l'achat d'une habitation propre et unique soit indépendante des revenus.

- Face au manque de places disponibles dans le parc public, il conviendrait d'envisager l'opportunité de résilier le contrat de ceux qui, en cours de bail, en viennent à excéder le plafond des ressources admissibles et qui, pour des raisons de mixité sociale, sont actuellement autorisés à rester au sein de leur logement social moyennant une réévaluation de leur loyer.

En vue de palier à l'efficacité limitée des outils répressifs de lutte contre les vacances immobilières, il conviendrait que les autorités puissent également développer des outils incitatifs pour les logements inoccupés tels qu'une réflexion relative à l'accroissement des primes et des subsides à la rénovation de ces biens afin de les replacer sur le marché locatif en vue de ne pas creuser davantage le déficit budgétaire. Il convient cependant de constater que l'enveloppe budgétaire dévolue au régime des primes Rénolution¹⁵ a pratiquement triplé entre 2019 et 2023. L'effort consenti par la Région bruxelloise étant assez significatif. Il est toutefois à regretter que plusieurs des primes de Rénolution ne sont pas attribuables à des propriétaires investissant dans des logements donnés en location lorsque ces derniers ne sont pas domiciliés dans l'immeuble en question.

Le bail n'est plus une matière fédérale mais est désormais une matière régionalisée depuis la sixième réforme de l'État. Il appartient en conséquence à chaque Région de déterminer ses règles relatives aux baux d'habitation. En Région bruxelloise, ces règles sont principalement contenues dans le Code du logement, et sont en vigueur depuis le 1er janvier 2018. Ceci constitue un levier important pour le développement des politiques de logement de la Région. Celle-ci a publié à cet égard un document d'information accompagné d'une brochure juridique détaillée. On y trouve également une série de documents utiles tels qu'un modèle d'état des lieux, la liste des obligations d'entretien entre bailleur et locataire ou encore une grille indicative des loyers.

Dans ce contexte, l'instauration d'un système de taxation de revenus locatifs réels, fiscalement déductible, en lieu et place d'une taxation de revenus locatifs théoriques (le revenu cadastral indexé et majoré de 40%) serait envisageable dans le cadre institutionnel actuel, sans qu'il soit nécessaire de transférer aux Régions de nouvelles compétences en matière de fiscalité immobilière

En termes de normalisation des loyers, il conviendrait d'étudier des formules qui soient à l'avantage mutuel des parties tels que des loyers de référence récompensés fiscalement qui de ce fait n'entraîneraient pas un désinvestissement dans le secteur locatif conduisant à un effet inverse de rétrécissement de l'offre et de revalorisation des loyers. La détermination d'un prix approprié des loyers devrait dès lors prendre en compte des compensations pour frais de rénovation des biens mis en location. De plus, la grille indicative doit être améliorée pour mieux refléter la valeur locative réelle des biens.

Bien que la Région bruxelloise soit la plus dense du Royaume, (9,7% de la population sur 0,5% de la superficie de la Belgique), elle reste relativement peu dense en regard d'autres villes européennes (6.400 habitants/km² ou 64 habitants/hectare). Malgré une croissance positive projetée de la population en Région bruxelloise pour la prochaine décennie, une densification accrue du tissu urbain sur le territoire de la Région bruxelloise reste possible car on est encore éloigné de 100 habitants/hectare qui constitue une densité moyenne normale pour un centre urbain.

¹⁵ Les primes de Rénolution constituent un régime regroupant l'ensemble des primes énergies, des primes à la rénovation de l'habitat et des primes à l'embellissement des façades.

En vue d'améliorer la gouvernance des grands projets urbains, Il convient cependant de mettre en place une concertation en amont de ceux-ci. L'évaluation publique de ces projets doit être transparente et permettre une amélioration de la procédure visant plus de démocratie locale afin de renforcer l'inclusion sociale des populations concernées.

Dans ce contexte, il serait souhaitable d'initier un débat sur le fonctionnement de différents outils mis en place par la Région en vue d'améliorer la gestion de projets d'urbanisme tels que la société d'acquisition foncière, l'agence de développement territorial et Bouwmeester.

Afin que ces outils soient utiles et efficaces, ils doivent cependant être reconnus par tous les acteurs impliqués dans l'urbanisme bruxellois et ces derniers doivent pouvoir coopérer avec l'administration régionale.

La Région doit en conséquence construire une vision forte et cohérente sur l'avenir de son territoire et investir à cette fin dans la construction d'un savoir-faire concernant les partenariats public-privé en vue de devenir un partenaire incontournable pour le privé dans l'élaboration de futurs projets urbains.

Tout aménagement de quartier ou de ville requiert une réflexion préalable relative à son espace public qui ne doit en aucun cas devenir un espace résiduaire car la ville se perçoit avant tout à travers son espace public dont il conviendra de définir les fonctions et la manière d'y répondre.

6.2 Recommandations particulières en termes d'évolution des politiques du logement

Les objectifs prioritaires de la politique du logement doivent être intégrés au sein d'une représentation englobant une approche sociale mais également les politiques de développement urbain et leurs incidences sur le financement de la Région bruxelloise.

6.2.1 Recommandations générales relatives aux politiques du logement

Les politiques régionales d'attractivité, considérant la ville comme un espace statique devrait en conséquence être complétées par une vision dynamique considérant la ville comme un espace de transition se renouvelant de manière intergénérationnelle afin de répondre à des besoins récurrents non encore satisfaits mais dont la prise en compte permettrait également de fixer une partie non négligeable de la population dans le périmètre de la Région.

Dans ce contexte, la Région bruxelloise présenterait un espace plus . adapté à une large part de sa population résidente.

Il conviendrait enfin de mettre davantage l'accent sur d'autres modalités résidentielles que la propriété d'un logement individuel en s'intéressant davantage au secteur locatif qui permettrait de mieux répondre à une diversité croissante de besoins résidentiels temporaires restés encore largement insatisfaits.

Dans ce contexte, la cohabitation mériterait également d'être soutenue davantage afin de satisfaire la demande de publics spécifiques dont notamment les personnes âgées, les familles monoparentales pouvant ainsi accéder à de plus grands espaces de vie tout en étant insérés dans un réseau social local. Dans ce cadre, le CEG recommande la suppression du statut de cohabitant au niveau fédéral.

6.3 Recommandations pratiques à mettre en œuvre à court et moyen terme

(Cf. Annexe relative au colloque du CEG sur l'offre de logement à des prix abordables du 15 juin 2022)

Au niveau fédéral

a) Accroître le pouvoir d'achat

La réforme fiscale proposée par le gouvernement fédéral consistant à élargir la tranche de revenus non imposables (sans toutefois affiner la progressivité de l'impôt), à abaisser en dessous de 6% la TVA sur les biens dits de première nécessité et de pérenniser à 6% la TVA sur les produits énergétiques¹⁶ entraînerait un accroissement du pouvoir d'achat des ménages et notamment des ménages les plus précarisés ce qui permettrait à ces derniers d'allouer une part plus importante de leur budget à leur logement.

Toutefois, ce projet de réforme fiscale se trouve pour l'instant dans l'impasse, le Premier ministre ayant annoncé le 18 juillet 2023 que le Gouvernement fédéral était dans l'incapacité d'entreprendre une réforme fiscale d'ici la fin de la législature, faute d'accord entre les différents partenaires de la majorité Vivaldi. Il n'en demeure pas moins que le pouvoir d'achat est une clé essentielle pour accroître l'accessibilité au logement.

b) Réduire la fiscalité immobilière

- Raccourcir sensiblement les délais de traitement des recours contre les permis d'urbanisme qui ont été délivrés à des promoteurs. Le manque de coordination entre autorités et administrations publiques entraîne en effet des pertes de temps importantes qui accroissent sensiblement les risques attachés aux projets. Il convient en conséquence de créer un climat de collaboration en bonne intelligence entre les pouvoirs publics et le secteur de la promotion immobilière en simplifiant et en centralisant davantage les procédures.

Au niveau régional

a) Réduire le prix des logements

- Réduire le prix du foncier : Il conviendrait dans ce cas d'envisager d'explorer des mécanismes de démembrement du droit de propriété car le droit de préemption des pouvoirs publics sur des biens fonciers privés (via les achats de la SLRB en vue de développer de nouveaux logements sociaux) reste sans action sur leur prix. On peut dès lors considérer l'emphytéose. Ce type de bail d'une durée évoluant de 15 à 99 ans permet de réduire de 15% à 20% le prix de l'immobilier mais est peu praticable car peu transmissible et en conséquence pas vraiment durable.

- Réduire le prix de la construction : Celui-ci n'est pas vraiment compressible car les marges des promoteurs en concurrence sont déjà réduites au minimum en raison de la hausse des prix des matériaux et de la main d'œuvre mais on peut néanmoins revoir certaines normes d'habitabilité dans le règlement régional d'urbanisme (RRU) en réduisant la surface habitable (de 65 m² à 60 m² pour un appartement à deux chambres).

- Restreindre les normes relatives à la rénovation par rapport à la construction : Cette mesure permettrait de stimuler la rénovation du bâti existant en abaissant son prix et en le rendant plus concurrentiel par rapport au bâti nouveau. Est-il nécessaire d'imposer des normes aussi strictes pour les rénovations du bâti plus ancien ne répondant à aucune norme standardisée par rapport au bâti neuf immédiatement constructible selon les normes en vigueur. La stricte application de ces normes rend la rénovation sensiblement plus coûteuse.

¹⁶ Il convient également de considérer la manière dont la compensation relative à la perte de budget national suite à l'élargissement de la tranche de revenus non imposable et à la réduction de TVA va se réaliser en vue de pouvoir déterminer les gains nets de pouvoir d'achat et leurs répartitions par types de revenus des différentes catégories de ménages.

- La reconversion de bureaux en logement : Cette piste ne sera pas vraiment privilégiée en raison d'un potentiel nettement insuffisant de reconversion de bureaux dans des conditions économiquement acceptables.
- La grille indicative des loyers dans sa version actuelle (2022) repose sur un échantillonnage assez limité (5% du parc, soit environ 15000 baux), risque en outre de décourager la construction ou la rénovation en termes de rentabilité économique, et doit être améliorée en tout état de cause pour mieux refléter la valeur locative réelle des biens.
- Quant à proposer une grille indicative des prix, il conviendrait pour sa mise en œuvre opérationnelle d'y préciser les normes et qualités des logements visés et à considérer cette mesure en regard d'une compression possible du marché immobilier à prix abordables pour des raisons de rentabilité économique.
- La limitation de l'indexation : Cette mesure, intéressante à court terme, est cependant peu incitative pour la promotion de nouveaux projets immobiliers à long terme.

b) Adapter les caractéristiques du logement

(Les recommandations suivantes découlent des exposés présentés au colloque organisé par le CEG et le groupe DÉFI du Parlement bruxellois le 15 juin 2022 relatif à l'offre de logement à des prix abordables)

- Prendre en compte la localisation de la construction en termes de mobilité d'accès aux services nécessaires est également de nature à influencer le budget global des ménages et partant, la part de celui-ci consacrée à leur logement.
- Encourager la recherche (R&D) en termes de développement de matériaux durables.
- Explorer le concept de densification : Les différentes mesures proposées à cet égard ne sont pas nécessairement contradictoires :
 - Densification relative à la verticalité des logements en augmentant leur hauteur moyenne ;
 - Densification relative à la superficie des logements en réduisant leur superficie moyenne ;
 - Densification relative à l'existant en explorant la possibilité de bâtir sur une série d'espaces dédiés tels que notamment des parkings publics, de supermarchés, de la grande distribution ou encore de boxes de garages.

Cette densification n'est cependant pas souhaitable dans certaines communes du croissant pauvre de la région bruxelloise et de la première couronne où il conviendrait d'étudier plutôt la possibilité de dédensifier. L'objectif étant d'atteindre une densité plus équilibrée en préservant des espaces publics de qualité ce qui requiert notamment une adaptation dans des délais raisonnables des règlements régionaux d'urbanisme bruxellois.

VII. Bibliographie

7.1 Références bibliographiques

- 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.
- BACQUÉ, M.-H., BRIDGE, G., BENSON, M., BUTLER, T., CHARMES, E., FIJALKOW, Y., JACKSON, E., LAUNAY, L. et VERMEERSCH, S., 2015. The middle classes and the city. A study of Paris and London, Londres : Palgrave Macmillan.
- BAUWELINCKX, Anne, BENSAÏD, 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, www.brusselsstudies.be.
- 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.
- BERNARD, Nicolas, 2008. Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re) crée du lien. In : La revue nouvelle, n° 2, pp. 67-76.
- BERNARD, N., "Les mutations du logement en Région bruxelloise", Courrier hebdomadaire du CRISP, n°1993, 2008.
- BERNARD, N., "Le logement social à Bruxelles : origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes", Les cahiers des sciences administratives, 2007/ 13, pp. 77 et s.
- BERNARD, N., "L'impact de l'Union européenne sur l'immobilier à Bruxelles : entre cliché et sous-estimation", Brussels Studies, 2008, n°21, 18 p.
- BERNARD, N., "Bilan de la législature bruxelloise 2004-2009 : un bulletin contrasté", Bruxelles en mouvements, n°208-209, 15 septembre 2008, p. 4 et s.
- BERNARD, N., "Good and bad fortune of the Plan for the construction of 5,000 (low- and middle-income) housing units in Brussels", Journal of Housing and the Built environment, September 2008, n°3, p. 231 et s.
- BERNARD, N., "Huit propositions pour un encadrement praticable et équilibré des loyers", Les échos du logement, mars 2006, n° 1, pp. 1 et s.
- BERNARD, N., "L'allocation-loyer (couplée à un conventionnement des loyers) : non pas la panacée, mais un remède directement opérationnel pour atténuer la crise du logement", Les échos du logement, 2006, n° 3, pp. 9 et s.
- BERNS, H., E. LENEL, C. SCHAUT, G. VAN HAMME, 2022, Pour un changement de paradigme dans la politique d'attractivité résidentielle en Région de Bruxelles-Capitale, Brussel Studies, N° 172
- BIDOU, C., 1984. Les aventuriers du quotidien. Essai sur les nouvelles classes moyennes, Paris : Presses universitaires de France.

- 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.
- BUTLER, T., 2003. Living in the bubble. Gentrification and its 'others' in North London, in : Urban Studies, no 40, pp. 2469-86.
- 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.
- CHARLES, J., Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois, Bruxelles, Prospective Research for Brussels, 2007.
- CHAUVEL, L., 2006. Les classes moyennes à la dérive, Paris : Le Seuil.
- CRIFI, 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.
- DAWANCE, Th., « Le squat collectif auto-géré comme réponse à la crise urbaine », La revue nouvelle, 2008, n°2.
- DE KEERSMAECKER, Marie-Laurence & DE CONINCK, Sophie, 2005. La situation du marché locatif à Bruxelles. In : BERNARD, Nicolas,
- DESSOUROUX, C., & AL., 2016, Le logement à Bruxelles : Diagnostic et enjeux, Note de synthèse, Brussel Studies Institute n° 99, 6 Juin.
- VAN MIEGHEM, Werner (dir.). La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ? Bruxelles : Bruylant.
- DE DECKER, P. et LAUREYS, J., "Le marché du logement se polarise-t-il à Bruxelles et en Wallonie ?", Les échos du logement, 2007, n° 1, p. 6.
- DE KEERSMAECKER, Marie-Laurence, 2014. Observatoire des loyers - Enquête 2013. Bruxelles : Observatoire régional de l'habitat, Service d'étude de la SLRB.
- DE KEERSMAECKER, M.-L., "Des loyers en constante évolution", SLRB Info, n° 51- 52, juillet-décembre 2007, p. 19.
- DE KEERSMAECKER, M.-L. et DE CONINCK, S., "La situation du marché locatif à Bruxelles", in La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?, sous la direction de N. Bernard et W. Van Mieghem, Bruylant, 2005, p 14.
- DE LAET, S., 2018. Les classes populaires aussi quittent Bruxelles. Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus, in : Brussels Studies, Collection générale, no 121, 12/03/2018. Disponible à l'adresse : <http://journals.openedition.org/brussels/1630> DOI : <https://doi.org/10.4000/brussels.163>
- DELMOTTE, F. et HUBERT, M., La Cité administrative de l'Etat. Schémas directeurs et action publique à Bruxelles, Bruxelles, La Lettre volée, Les Cahiers de La Cambre Architecture, n°8, 2009.

- DE MAESSCHALCK, Filip, DE RIJCK, Tine & HEYLEN, Vicky, 2015. Au-delà de la frontière. Relations socio-spatiales entre Bruxelles et le Brabant flamand. In : Brussels Studies, N° 84, 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, M., S. MISSINNE, E. MENDES DA COSTA, A. VERBEKE, P. VERDUYCKT, D. MAZINA, M. YANNART, D. MATHYSEN, *Baromètre social 2021, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté*, Observatoire de la santé et du social. Bruxelles : Commission communautaire commune.
- 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.
- ERA, Le marché belge de l'immobilier reste fort dans un contexte économique troublé, Bruxelles, 24 septembre 2008.
- FEIJTEN, P., HOOIMEIJER, P. et MULDER, C. H., 2008. Residential experience and residential environment choice over the life-course, in : *Urban Studies*, vol. 45, no 1, pp. 141-162.
- GOBLET, Myriam, et al., 2014. *Rapport annuel 2013 – Perspective 2014 -2019*. Bruxelles. Bruxelles Développement Urbain. Disponible à l'adresse <http://developpement-urbain.irisnet.be/>
- GRAFMEYER, Y., 2010. Approches sociologiques des choix résidentiels, in : AUTHIER, J-Y., BONVALET, C. et LÉVY, J.-P. (éd.), *Elire domicile*, Lyon : Presses universitaires de Lyon, pp. 35-52
- 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 [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 [en ligne]. Décembre 2015.

- JURION, B., "Logement et fiscalité immobilière. Quelles politiques possibles pour les régions ?", in *Le logement dans sa multi dimensionnalité : une grande cause régionale*, sous la direction de N. Bernard et C. Mertens, Namur, Publications de la Région wallonne, collection Études et documents, 2005, pp. 161 et s.
- 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
- LENEL, E., DEMONTY, F. et SCHAUT, C., 2020. Les expériences contemporaines de cohabitat en Région de Bruxelles-Capitale, in : *Brussels Studies*, Collection générale, n°142, 10/02/2020. Disponible à l'adresse <https://doi.org/10.4000/brussels.417>
- LORENT, Vincent, 2010. Effets contextuels et santé. In : VAN OYEN, Herman, DEBOOSERE, Patrick, LORANT, Vincent & CHARAFEDDINE, Rana (ed.), *Les inégalités sociales de santé en Belgique. Série Société et Avenir*. Bruxelles. Politique scientifique fédérale. pp. 93-106.
- MARISSAL, P. et VAN HAMME, G., 2017. La mixité, c'est surtout pour les (quartiers) pauvres, In : *Inégalités.be* [en ligne]. 05/08/2022. [Consulté le 30/05/2022]. Disponible à l'adresse : <https://inegalites.be/La-mixite-c-est-surtout-pour-les>
- MERCIER, C. et MORITZ, B., "Démarche participative et projets de logements publics : du 'nimbysme' au 'wimbysme' ?", *La Revue nouvelle*, 2008, n° 2, pp. 77 et s.
- MONNIER, B. et ZIMMER, P., "Fiscalité immobilière : le coût de la brique dans le ventre", *Les échos du logement*, 2008, n°2, pp. 17 et s.
- MORENVILLE, C., "Squats, auto-gestion et mobilisation collective : les nouvelles formes de lutte", *Démocratie*, 1er décembre 2003, n° 23, p. 6.
- MORITZ, B., "OmbudsPlanMédiateur : une nouvelle chance pour le quartier européen ?", *Bruxelles l'Européenne. Capitale de qui ? Ville de qui ? European Brussels. Whose capital ? Whose city ?*, sous la direction de C. Hein, Bruxelles, ISACF - La Cambre et La Lettre volée, 2006, p. 212.
- MUSTERD, S. et ANDERSSON, R., 2006. Employment, social mobility, and neighbourhood effects: the case of Sweden, in: *International Journal of Urban and regional research*, vol. 30, 03/2006, pp. 120-140
- 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, L., 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, DONDERS, 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, A., 2014. Citydev et les heureux élus des partenariats public-privé (PPP). In : *Etudes et analyses, Inter-environnement Bruxelles*, 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.
- SLATER, T., 2013. Your life chances affect where you live: a critique of the cottage industry of neighbourhood effects research, in: International Journal of Urban and regional research, vol. 37, 03/2013, pp. 367-87
- SLRB, Rapport annuel 2014-201 Bruxelles.
- SRDU, "Bruxelles change... ! 10 ans de politique de la ville en Région de Bruxelles-Capitale", Cahiers du SRDU, n° 4, novembre 2007, p. 48.
- SURKYN, J. en WILLAERT, D., Bevolkings- en huishoudensprojecties, en schatting van de toekomstige woningvoorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Interface Demography Working Paper, 2008-5
- 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.
- THOMAS, M.-P., 2013. Urbanisme et modes de vie. Enquête sur les choix résidentiels des familles Suisses, Neuchâtel : Éditions Alphil – Presses universitaires suisse
- THOMAS, I. et VANNESTE, D., "Le prix de l'immobilier en Belgique : un peu de géographie !", Les échos du logement, 2007, n° 1, p. 20.
- 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.
- VALENDUC, Chr., « Les incitations fiscales en faveur du logement », Les échos du logement, 2008, n° 2, p. 1 et s.
- 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 CRIEKINGEN, M., "Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ?", Brussels Studies, n° 1, 12 décembre 2006.
- 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.
- 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.
- VIVANT, E., 2006. La classe créative existe-t-elle ? Discussion des thèses de Richard Florida. In : Les Annales de la Recherche Urbaine, no 101, 2006, pp. 155-161.
- ZIMMER, P., 2007, "La production publique de logement dans la Région de Bruxelles-Capitale" in Produire et financer des logements à Bruxelles, Actes de la 38^e Ecole urbaine de l'ARAU, p. 86 et s.

ZIMMER, P., 2006, "La situation budgétaire de la Région de Bruxelles-Capitale" Courrier hebdomadaire su CRISP N° 1941 p. 5-52, Eds. CRISP ISSN 0008-9664

7.2 Études, enquêtes et colloques

CENTRE D'ETUDES JACQUES GEORGIN, 2022, Colloque organisé par le (CEG) et le groupe DéFI du Parlement bruxellois relatif à l'offre de logement abordable en Région bruxelloise, 14 octobre.

SITEX, 2002, Etude préalable à l'adoption du Plan régional de développement tel qu'arrêté par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 12 septembre, Moniteur belge, 15 octobre.

INSTITUT NATIONAL DES STATISTIQUES, 2001, Enquête socio-économique, Ministère des Affaires économiques.

RASSEMBLEMENT BRUXELLOIS POUR LE DROIT À L'HABITAT, 2008, "Densification", Art. 23, n° 32, juillet-août-septembre.

LISTE DES FIGURES

Évolution des besoins et de l'offre de logements en regard de l'aménagement du territoire en Région bruxelloise.

Figure 1 Évolution des composantes démographiques en Région de Bruxelles-Capitale 1989-2021
8

Figure 2 Évolution de la population et des ménages privés 1989-2021 et prévisions 2022-2030
10

Figure 3 Évolution des logements classiques autorisés : 2003-2020
11

Figure 4 Évolution du nombre de logements autorisés produits et évolution du nombre de ménages
12

Figure 5 Évolution des prix de vente moyens de l'immobilier et du revenu moyen des ménages en RBC
13

Figure 6 Caractéristiques de la Distribution des loyers mensuels des logements en 2018
14

Figure 7 Évolution des loyers mensuels moyens et médians des logements en RBC : 2004-2018
15

Figure 8 Nombre de ménages en attente et nombre de logements sociaux disponibles en RBC
17

Figure 9 Évolution de la taille des ménages privés : 2000-2020 et projections : 2030-2070 en RBC
18

Figure 10 Âge moyen de décohabitation des jeunes du domicile parental par régions : 2000-2020
19

Figure 11.a Quartiers de destination des migrations intra-Bruxelloises au départ du croissant pauvre pour les 1°- 3° déciles de revenus : 2005-2015
23

Figure 11.b Quartiers de destination des migrations intra-Bruxelloises au départ du croissant pauvre pour les 4°- 7° déciles de revenus : 2005-2015
23

Figure 11.c Lieux de destination des migrations hors Région-bruxelloise au départ du croissant pauvre pour les 1°- 3° déciles de revenus : 2005-2015
24

Figure 12 Évolution des parts de l'IPP et des Recettes immobilières dans le total des recettes de la RBC
25

Figure 13 Évolution du solde migratoire intérieur de la Région de Bruxelles-Capitale
26

Figure 14 Taux de propriété au départ de la région bruxelloise et à l'arrivée en périphérie 29

Figure 15 Mouvements Migratoires en fonction des évolutions de situations des ménages
31