



- [Accueil](#)
- [Manifeste](#)
- [Actualités](#)
- [La revue H&S](#)
- [Documents](#)
- [Liens](#)
- [Contact](#)

- Votre adresse email :
- Liste de diffusion
 - ☒ Liste générale

ok

n°9 avril 2008

Le fardeau des loyers en Région bruxelloise

Si elle peut se décliner sous de multiples facettes (insalubrité, vacance immobilière, insuffisance du parc locatif social, etc.), la crise du logement se manifeste emblématiquement à travers une problématique, incontestablement la plus aiguë : la hauteur du loyer.

par Nicolas BERNARD, Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

À l'heure où le pouvoir d'achat constitue — à bon droit — la préoccupation centrale des citoyens, il n'est pas inutile de se pencher sur ce qui représente toujours, et de loin, le poste principal dans le budget d'un ménage.

Si le marché du logement se révèle tendu dans tous le pays, le présent examen se limitera à la Région bruxelloise, la plus touchée par le phénomène.

Une triple raison motive ce choix.

D'abord, la capitale compte une proportion de locataires nettement plus forte (56%) que dans les autres régions du pays (25% environ en Wallonie ou en Flandre).

Objectivement ensuite, c'est dans cette zone urbaine exiguë soumise à une forte pression à la fois

foncière et démographique que la flambée atteint ses sommets et ce, alors que la hauteur des revenus de substitution (allocation de chômage, revenu d'intégration, etc.) n'est pas plus élevée, elle, à Bruxelles qu'ailleurs en Belgique.

La situation, enfin, ne serait pas encore trop extrême si, dans le même temps, la capitale comptait une proportion de logements publics susceptible de recueillir les exclus du parc privé. Tel n'est, hélas, pas le cas, tant s'en faut. Le patrimoine géré par les sociétés de logement social compte, en effet, 38.000 unités seulement (7,6% du parc immobilier bruxellois global), cependant que la moitié des ressortissants de la capitale satisfait, en termes de revenus, aux conditions d'admission dans le parc public. Si, à titre de comparaison, le logement social wallon accueille jusqu'à un locataire sur quatre, le ratio tombe à un sur sept en Région bruxelloise.

Concernant donc la hauteur des loyers, le tarif moyen s'élève dans la capitale à 508 euros mensuels [1] La répartition géographique des loyers, on s'en doute, est loin d'être homogène. On note ainsi un important contraste entre la première et la seconde couronne, ainsi qu'entre l'est et l'ouest de la capitale. Pour les logements deux chambres par exemple, Woluwé-Saint-Pierre caracole en tête des communes les plus chères tandis que Saint-Josse ferme la marche, avec des prix moitié moins élevés (40%). Sans surprise, le loyer varie également suivant le confort et la qualité du bien ; ainsi, un simple studio coûte 384 euros tandis que l'appartement quatre chambres culmine à 871 euros [2]

Plus encore que des chiffres envisagés en termes absolus, c'est le chiffre relatif de la proportion du budget d'un ménage moyen affectée au logement qui interpelle.

Ainsi, la majorité des locataires bruxellois (54%) débourse, pour pouvoir se loger, une somme équivalente à 41% minimum de l'ensemble de ses gains [3].

Déjà criante vue de manière statique, la disproportion entre le revenu moyen et le prix de la location, en outre, va croissant puisque le second progresse nettement plus vite que le premier (+46% entre 1986 et 2001 [4], c'est-à-dire que si je gagne 100 de plus, le loyer, lui, augmente de 146 dans le même temps).

Et pareillement, pour la période spécifique 2004-2006, la hausse des loyers a été supérieure à celle de l'indice santé et ce, "quel que soit le niveau de confort", confirme Marie-Laurence De Keersmaecker [5]

Pendant ce même laps de temps, le logement le plus courant (à savoir l'appartement d'une superficie comprise entre 55 et 84 m²) a vu son loyer croître de 8%, pas moins.

Et, toujours sur cette période, le prix des logements les moins confortables a augmenté de 10%, ce qui confirme le fait — paradoxal — que ce sont les biens en mauvais état dont le loyer s'apprécie le plus.

On le voit, la surchauffe des loyers touche d'abord les bas tarifs, afférents à des biens de piètre qualité. Dit autrement, l'envolée des prix de la location affecte au premier chef les personnes pauvres ; la "double peine" est patente.

À preuve ou à témoin, les 30% des Bruxellois les plus démunis (trois derniers déciles) n'ont plus accès qu'à 4% du marché locatif (si l'on fixe à 25% le seuil maximal de la part du loyer dans les ressources d'un ménage), contre 12% encore il y a une quinzaine d'années [6]

Conséquence : pour parvenir à payer le loyer (souvent acquitté en priorité), on rogne traditionnellement alors sur le poste du budget réservé aux soins de santé, avec les conséquences — sanitaires notamment — que l'on devine.

L'heure, incontestablement, est à la mobilisation. Et précisément, des pistes d'action pour contrer l'inflation locative, il en existe ; aux politiques dès lors de s'en saisir pleinement [7].

[1] Contre un loyer médian de 468 euros "seulement", ce qui atteste de la présence de quelques locations à des prix exorbitants qui tirent la moyenne vers le haut.

[2] Observatoire des loyers de la Région de Bruxelles-Capitale. Enquête 2006.

[3] M.-L. DE KEERSMAECKER et S. DE CONINCK, "La situation du marché locatif à Bruxelles", La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?, sous la direction de N. Bernard et W. Van Mieghem, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 14.

[4] Source : Plan national d'action pour l'intégration sociale 2002-2005.

[5] M.-L. DE KEERSMAECKER, "Des loyers en constante évolution", SLRB info, n°51-52, juillet-décembre 2007, p. 19. (voir aussi H&S n° 3 - Dossier : Le Logement - mars/avril 2006)

[6] M. VAN CRIEKENGEN, "Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ?", Brussels studies, n°1, 12 décembre 2006, p. 1.

[7] Voy. notamment N. BERNARD, "Huit propositions pour un encadrement praticable et équilibré des loyers", Les Échos du logement, mars 2006, n°1, p. 1 et s.

n°9 avril 2008

Les autres titres de ce numéro

- Edito
- Politique d'infrastructure et développement régional
- Détention des étrangers : non à la directive européenne !
- L'Evolution des relations entre parti(s) et ACW
- Réflexions de "Luttes Solidarités Travail" : "Etre pauvre dans une société inégalitaire"
- Une réforme fiscale pour le pouvoir d'achat ?
- L'accès à l'énergie et précarité
- Le rapport bisannuel 2007 sur la pauvreté
- Surendettement et quotidien
- Indice des prix, indexation et pouvoir d'achat des ménages à petits revenus
- La pauvreté n'est pas bonne pour la santé
- Cache-cache pub
- La Revue nouvelle... toujours nouvelle !

Autres Numéros