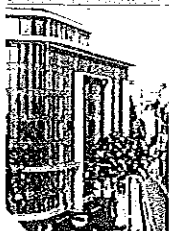


l'Observateur

e i m m o b i l i e r

REVUE DU CREDIT FONCIER

L'Europe du logement :
convergences et réalités



N°67
Février
2006

La crise du logement : à Bruxelles aussi

D'après Nicolas Bernard (Facultés universitaires Saint-Louis) - Synthèse par Alain Costa

Le marché du logement à Bruxelles connaît depuis quelques années une situation telle qu'il est devenu malaisé, pour un ménage disposant de ressources « modérées », a fortiori pour les ménages les plus modestes, de disposer d'une habitation en bon état, adaptée et accessible financièrement.

Mais Bruxelles connaît-elle vraiment une grave crise du logement ? Si oui, en quoi consiste-t-elle ? Comment se manifeste-t-elle ? Où puise-t-elle ses origines ? Problème d'accès au logement, lié aux conditions socio-économiques des locataires ? Problème de pénurie de logements ? Ou les deux à la fois ? Quelles mesures, plus ou moins novatrices, peut-on mettre en œuvre afin de la juguler ? De quelle manière les pouvoirs publics peuvent-ils intervenir pour veiller à ce que le droit à un logement correct et accessible financièrement devienne une réalité effective ?

Ces questions ont fait l'objet d'une journée d'étude organisée en 2004 par le Réseau interdisciplinaire de recherches sur Bruxelles des Facultés universitaires Saint-Louis et le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat⁽¹⁾. Les réponses apportées par ce colloque ont été complétées et actualisées en décembre 2005 par l'universitaire Nicolas Bernard⁽²⁾, déjà organisateur de cette journée d'étude. La question est posée : le Bruxellois, sensible aux potentiels de développement du marché immobilier, a-t-il toujours « une brique dans le ventre » ?

Contexte général et aspects économiques : le parc de logements

La ville de Bruxelles compte un million d'habitants qui forment 480 000 ménages⁽³⁾. S'il occupe un appartement, le ménage bruxellois compte en moyenne 1,8 personne et 2,6 s'il habite une maison. Cette population est en augmentation depuis 1997 et est caractérisée par l'éclatement des ménages et son vieillissement : pas moins d'un ménage sur deux est aujourd'hui composé d'une seule personne, tandis que se multiplient les familles monoparentales.

Le secteur de l'immobilier a enregistré à Bruxelles un véritable boom à la fin des années « octante » et même des années « nonante », voire un autre au début du XXI^e siècle.

Le parc de logements comprend aujourd'hui environ 508 000 unités d'habitation, réparties de la manière suivante : 234 000 appartements, 202 000 maisons unifamiliales mitoyennes et 72 000 habitats divers (villas, logements adossés à un commerce...).

Il existe très peu d'informations sur le marché locatif bruxellois. A l'exception de celle réalisée en 2004 par l'Observatoire régional de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, aucune étude n'a été entreprise récemment, et les valeurs locatives des différents quartiers de la capitale sont mal connues. On sait que, sur l'ensemble de la Belgique, le parc locatif représente environ 23 % du parc total de logements, le parc locatif social environ 8 %, soit le tiers du parc locatif.

Tendu dans l'ensemble du pays, le marché l'est plus encore dans la capitale. Les loyers y ont connu ces dernières années une forte progression, singulièrement depuis 2000. En moyenne le loyer des logements bruxellois atteint aujourd'hui environ 500 euros par mois. 50 % des locataires paient moins de 450 euros pour se loger (25 % ont un loyer inférieur à 350 euros) et 25 %, un loyer supérieur à 550 euros (encadré).

La hausse connaît un rythme largement supérieur à celui de l'indice-santé (l'indice de référence pour les indexations de loyers)⁽⁴⁾ et se révèle plus rapide également que l'augmentation des salaires et des revenus de remplacement : il existe une disproportion croissante entre le revenu moyen et le prix de la location, lequel croît nettement plus vite que le premier. Cette situation ne cesse d'éroder la capacité des Bruxellois à revenus modestes, voire moyens, de pouvoir se loger décemment sans devoir alléger les autres postes de leur budget. Par ailleurs, ce sont les loyers les plus bas (ou les moins élevés) qui grimpent le plus, en dépit de la qualité déficiente des habitations, « affectant » ainsi les familles les plus pauvres. S'il existe en Belgique des aides régionales⁽⁵⁾ à la pierre, sous forme de bonifications d'intérêts et de primes, il n'existe, contrairement à la France, aucune aide personnelle destinée à soutenir les locataires à faibles revenus.

- (1) « La crise du logement à Bruxelles : problèmes d'accès et/ou de pénurie ? », sous la direction de Nicolas Bernard et Werner Van Mieghem ; Bruylant, Bruxelles, 2005.
(2) A l'occasion de l'ouverture, à Bruxelles, de la succursale belge du Crédit Foncier.
(3) En 2003 (source : Institut national des statistiques).
(4) De 1998 à 2004, + 26 % pour l'un, + 10 % pour l'autre. Source : Observatoire régional de l'Habitat (Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale).
(5) La Belgique compte trois régions (la Wallonie, la Flandre et Bruxelles) compétentes en matière de logement.

La situation du parc bruxellois peut être ainsi caractérisée :

- une fraction du parc est inaccessible financièrement ;
- il est inconfortable et dégradé pour une partie, ce qui signifie des conditions de salubrité indignes pour les plus défavorisés ;
- il est en partie inoccupé, essentiellement dans le parc privé : la vacance « grignote » le parc disponible ;
- il est inadapté à la demande, en particulier à celle des familles nombreuses, l'offre locative étant essentiellement composée (pour 91 %) d'appartements à une ou deux chambres ;
- l'offre publique de logements est insuffisante « pour recueillir les mal-logés du secteur privé » : le patrimoine géré par les sociétés de logement social représente à peine 8 % du parc immobilier bruxellois global, alors même que la moitié des ressortissants de la capitale satisfait, en termes de revenus, aux conditions d'admission dans le parc public.

En résumé, le parc de logements peut être décrit comme « un parc cher, dégradé et inadapté ».

Le Belge, et a priori le Bruxellois, a-t-il toujours « une brique dans le ventre » ?

Si la Belgique compte un taux de propriétaires sensiblement supérieur à la moyenne européenne, de l'ordre de 70 %⁽⁶⁾, Bruxelles-Capitale, plus dense et moins aisée que les deux autres

régions, est une ville où la proportion de propriétaires est plus basse : elle est ainsi passée de 39 % à 41 % entre 1991 et 2001 et serait aujourd'hui de l'ordre de 45 % (Belgique : 68 % ; Flandre : 73 % ; Wallonie : 68 %, en 2001).

Il subsiste ainsi à Bruxelles une (importante) marge de progression pour l'accès à la propriété. Or Bruxelles est l'une des capitales européennes les moins chères (182 000 euros par logement en moyenne). De plus, sa fiscalité immobilière est avantageuse : la base d'imposition est le revenu cadastral et les propriétaires sont faiblement taxés sur les revenus provenant de la location. L'extension probable de l'offre de logements est fondée sur la tendance à la reconversion des surfaces de bureau en logements et l'on assiste à un désinvestissement du secteur locatif de logements (en raison d'une sévérité accrue de la réglementation) même si les revenus provenant de la location sont faiblement taxés.

La propriété n'est pas l'apanage des personnes à revenus supérieurs : la réalité sociologique est transversale... et l'effort financier nécessaire pour acheter un bien n'est pas plus intense qu'auparavant : certes les valeurs ont doublé depuis 1990, mais la capacité d'emprunt des ménages n'est presque pas entamée (taux d'intérêt en reflux constant, pouvoir d'achat stabilisé), à laquelle s'ajoutent les efforts de l'État pour faire revenir en ville les classes moyennes (abattement supplémentaire sur les droits d'enregistrement) ; le résidentiel n'est pas un mauvais placement.

Des pistes pour améliorer la situation

Le problème des mal-logés ne se situe pas tant au niveau de l'ampleur du stock immobilier que de l'accessibilité à celui-ci.

Convient-il de jouer sur l'offre de logements, à travers un contrôle des loyers par exemple (mais qui risquerait de tuer l'offre), ou plutôt de soutenir la demande, par l'instauration, notamment, d'une allocation de loyer (assortie d'un encadrement des tarifs locatifs) ? Se limiter à un contrôle des loyers peut induire comme effet pervers une baisse du nombre des logements mis en location (pouvant entraîner pénurie et augmentation des loyers).

La nécessité d'une politique volontariste, fondée à la fois sur la relance de la construction (mais elle est onéreuse et longue) et sur la remise sur le marché locatif des logements inoccupés (30 000 environ) est affirmée par tous les professionnels. Trois instruments juridiques sont possibles pour se rapprocher de ce dernier objectif :

- l'exercice du droit de gestion publique, institué par le Code bruxellois du logement ; mais son champ d'application est restreint ;
- les agences immobilières sociales AIS : il faut lever les réticences d'ordre psychologique des propriétaires, tout en améliorant l'efficacité des primes à la rénovation ;
- la taxe communale sur les immeubles vides : elle remplit très imparfaitement son rôle, c'est un impôt impopulaire.

Pas de solution-miracle, mais une multitude d'actions simultanées à entreprendre.

France : 57 % ;
moyenne
européenne :
63,5 % (source
FHE, Hypostat)

Le marché immobilier à Bruxelles

• Les prix : des prix records

Le second boom immobilier dans la capitale, après celui de 1988-1991, a débuté en 2000. Un constat s'impose : les prix sont en hausse et rien n'annonce une stagnation. En 2004, les valeurs des maisons unifamiliales ont augmenté de 14,5 %, celle des appartements de 18 % (source : Union des géomètres experts immobiliers bruxellois, UGEB). La progression du prix des appartements a été notamment attisée par les personnes âgées qui recherchent un logement moins grand et plus facile d'entretien, et par tous ceux qui sont désireux d'habiter à Bruxelles et ne peuvent pas s'offrir une maison unifamiliale. Dans certaines communes de la banlieue, les prix de l'ancien rattrapent la valeur du neuf, voire la dépassent.

En revanche, le prix des immeubles de rapport s'est assagi : il n'a augmenté que de ... 11 % en 2004, alors qu'en 2003 une hausse de 21 % avait été encore relevée. Mais il n'y a pas « bulle » : même si les prix ont moins augmenté en 2005 qu'en 2004, le mouvement ascendant n'en devrait pas moins se poursuivre. Bruxelles continue à regagner des habitants, mais dans un territoire exigu : comme nombre de candidats acquéreurs veulent absolument vivre à Bruxelles et que l'offre ne suit pas,

les valeurs, surtout en unifamiliales, augmentent, d'autant plus que les belles situations doivent être rénovées ou modernisées.

• Les loyers : des loyers en augmentation

Entre 1998 et 2004, les loyers courants ont augmenté de plus de 25 % et les loyers demandés à l'entrée dans le logement de plus de 40 %, alors que l'indice-santé n'a crû que de 10 %. Cette augmentation très importante des loyers a fait suite à leur légère stabilisation au milieu des années nonante.

Composé essentiellement d'appartements, le marché locatif est segmenté, les prix y varient en fonction des caractéristiques des logements. L'augmentation des loyers couvre tous les segments du marché, mais ce sont les grands logements et ceux de moindre confort qui sont les plus touchés par la hausse.

Les locataires ont des revenus faibles : plus de la moitié ont un revenu net total égal à 1 000 euros ; les familles victimes de la précarité sont les familles nombreuses, les jeunes couples avec enfants et les familles monoparentales. Si 40 % des locataires bruxellois désireraient devenir propriétaires, 70 % de ceux-ci souhaiteraient le devenir dans la capitale, le coût du logement est pour beaucoup dissuasif. Bruxelles est une ville attractive... qui a un prix.