

Décembre 2012.

LES FICHES D'ACTUALITÉ DE LA CCB : LE LOGEMENT À BRUXELLES¹

La problématique logement

La crise du logement à Bruxelles est la conséquence de plusieurs facteurs conjugués : la croissance démographique, la paupérisation d'une grande part de la population et le développement international de la Ville, qui stimule la spéculation immobilière et une flambée des prix du logement.

Bruxelles est, en effet, une des métropoles européennes à connaître une frénésie de spéculation immobilière : petits et grands investisseurs immobiliers spéculent sur la croissance de la demande de logements et sur la hausse constante des loyers qui en découle ; ils achètent des biens immobiliers à bas prix (terrains, bâtiments industriels, bureaux inoccupés, habitations anciennes), en prévision d'une hausse de leur valeur marchande, et les laissent à l'abandon le temps *soit* de les revendre, en l'état, à meilleur prix, soit de les transformer en logements de luxe, soit de les découper en petites unités de logement, tout cela pour maximiser leurs gains.

Depuis les années '80, avec les crises boursières qui ont induit un réel engouement pour le placement dans l'immobilier et l'arrivée de nombreux nouveaux habitants, européens et immigrés, le marché locatif et acquisitif a ainsi connu une très forte pression et une hausse rapide et progressive des prix.

En conséquence, le logement est devenu, juste derrière le chômage, un problème social extrêmement préoccupant : se loger est devenu, pour les ménages à faibles revenus, un véritable casse-tête ! A Bruxelles, l'obstacle *principal* à l'accès au logement, c'est le coût du loyer. Il est trop élevé par rapport aux revenus des ménages et il est...entièrement soumis aux lois du marché. C'est donc le poste de dépenses qui « consomme » la plus grosse part du revenu (jusqu'à 50% et plus) et restreint, de façon drastique, le pouvoir d'achat des citoyens. Le pouvoir d'achat des allocataires sociaux et des personnes à petits salaires stagne depuis 10 ans dans notre Région et c'est la hausse des loyers qui en est la principale raison. Durant les dix dernières années, les loyers et les prix de l'énergie ont augmenté plus vite que l'index global. Au prix actuel de 200.000 € à l'acquisition pour un appartement de deux chambres ou de quelque 700 € de loyer pour le même appartement, il va

¹ Cette **fiche d'actualité** est destinée aux militants en formation à l'École syndicale de Bruxelles, afin de les aider à mieux comprendre certaines questions d'actualité et leurs enjeux. **L'École syndicale de Bruxelles** est une initiative de la *Centrale culturelle bruxelloise* (asbl) et de la FGTB de Bruxelles, avec l'appui du *Centre d'Éducation populaire André Genot* (CEPAG asbl) et du *Service d'Éducation permanente du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles*.

de soi que se loger devient un casse-tête quand on touche 1200 € par mois... Les bailleurs ont, en outre, des exigences très sélectives : il est extrêmement difficile d'être accepté quand on ne peut présenter un « bon » profil et une bonne fiche de salaire.

A Bruxelles, contrairement aux deux autres régions, les propriétaires de leur logement constituent une minorité de la population (40 %, contre 75 % pour l'ensemble du pays). Quant au logement social, il y représente à peine 8% du parc locatif. Il y a quelque 40.000 logements publics et à peu près autant de demandes en attente. On est donc fort loin de l'objectif de 15 % de logements publics que s'était fixé le gouvernement régional... Vu l'évolution démographique et la croissance de la précarité, il faudrait construire quelque 10.000 logements par an pour répondre à la demande !

Aujourd'hui, Bruxelles connaît un déficit croissant de logements sur le marché locatif et la Région compte trop d'appartements inoccupés et de nombreux bureaux vides qui pourraient être transformés en logements. Malheureusement, les pouvoirs publics ne semblent pas mobilisés pour les réquisitionner et les réhabiliter afin de les remettre dans le circuit de la location, comme le préconise la loi Onkelinx. Certains bourgmestres invoquent la complexité et la longueur de cette procédure². *Ce n'est pas forcément faux*. Mais il faut alors se demander pourquoi cette loi (certes fédérale) n'a pas fait l'objet d'amendements, susceptibles d'en faciliter l'application...

A Bruxelles, l'espace est limité et le patrimoine foncier disponible échappe en grande partie à la maîtrise des pouvoirs publics. Pourtant, l'extension du parc de logements, comme d'ailleurs le développement d'entreprises, est inconcevable sans une réelle maîtrise de ce foncier. La Région dispose toutefois d'outils légaux et de leviers nécessaires à cette fin (le PRAS, entre autres).

Bruxelles ne connaît pas encore une véritable pénurie de logements, et peut encore absorber les nouveaux arrivants. Mais si le mouvement à la hausse du coût du logement n'est pas jugulé, il finira par provoquer une grave crise sociale. Les plus défavorisés parmi la population, voire même une frange des classes moyennes, en seront les principales victimes. Et s'il n'y pas une politique volontariste de production suffisante de logements, il se pourrait qu'à l'avenir cette pénurie devienne inéluctable et qu'il en résulte (comme le conceptualise le sociologue français Jacques Donzelot) une véritable « relégation » des ménages les plus fragilisés vers les autres régions.

Des transformations urbaines

Autre caractéristique propre à la Région de Bruxelles-Capitale : sa configuration *urbaine* et *sociale*.

Bruxelles se distingue assez fondamentalement des autres métropoles européennes par le fait que les classes populaires et la pauvreté n'y sont pas localisées 'en banlieue' mais 'au cœur même de la ville', dans des quartiers ouvriers, à forte concentration d'immigrés, constitués de vieilles maisons, souvent en mauvais état. Ces quartiers voisinent (ou chevauchent) des centres à grande activité commerciale et culturelle : centres très 'convoités', attirant une population assez jeune et aisée et des commerces et services recherchés par ce type de population. Ce voisinage, conjugué à des opérations de rénovation urbaine, revalorise ces quartiers, y induisant...une hausse des prix et des loyers. Ce processus, que les urbanistes et les sociologues nomment « gentrification », a pour effet de chasser de ces quartiers la population disposant d'un moindre pouvoir d'achat et de l'y remplacer par une population sociale plus aisée. Ainsi, des quartiers ouvriers se trouvent

². dont les Bourgmestres Didier Gosuin, Hervé Doyen et Vincent De Wolf, qui se sont exprimés en ce sens lors du débat organisé par la FGTB Bruxelles, le 9 octobre 2012, avec le MOC et le *Syndicat des locataires*.

reconfigurés et leurs habitants historiques 'relégués' vers d'autres quartiers, moins coûteux à habiter. Cependant, à Bruxelles, la deuxième couronne est plus chère encore. C'est alors vers les *autres* régions que vont s'opérer les déplacements.

Depuis une dizaine d'années, le phénomène de gentrification est très débattu parmi les chercheurs et les acteurs préoccupés par la crise du logement à Bruxelles. Du point de vue de ceux qui identifient ce processus et attirent l'attention sur ses dangers, il faut que la politique de la ville tienne compte du phénomène et des potentiels effets pervers de la rénovation urbaine. Du côté du politique, sans être nié, le phénomène est minimisé, au motif que la gentrification apporte un enrichissement régional bienvenu, à l'heure où Bruxelles est en train de s'appauvrir et améliore la « mixité sociale ».

La logique économique veut que l'extension des centres commerciaux vers les quartiers d'habitat pauvres, rehausse leur valeur et y modifie les conditions d'accès au logement. Quant à la mixité sociale, quoiqu'elle soit une idée connotée positivement, elle n'a pas nécessairement toutes les vertus qu'on lui attribue. En somme, la mixité « ne se décrète pas » : ce sont les moyens financiers et culturels dont sont dotés les gens qui déterminent leurs « choix ». C'est pourquoi, lorsqu'il y a un semblant de mixité, c'est souvent un phénomène à sens unique : un jeu de chaises musicales qui s'opère au détriment des moins nantis (ce sont rarement les classes populaires qui vont partiellement peupler les quartiers bourgeois...).

Dansaert, St-Géry, le Rempart des Moines, les alentours du canal, les Marolles et Cureghem sont les quartiers les plus souvent cités comme menacés par (ou en cours de) gentrification. Aujourd'hui, les transformations les plus visibles concernent les quartiers qui longent le canal. Eric Corijn (VUB) déclarait récemment : « le canal (va) devenir l'axe structurant la ville, et le centre (sera constitué du) pentagone plus le canal (...) Ce sera, nous dit-il, la gentrification, à moins que l'on aide la population qui y vit à s'intégrer dans l'économie urbaine et à assurer elle-même des fonctions centrales ».

Des disparités communales

Au cours des années '70 - '80, Bruxelles a connu un déclin démographique, sous l'effet conjugué d'un vieillissement de la population et d'un mouvement résidentiel vers la périphérie. Ce mouvement a eu un impact sensible sur les finances régionales, dans la mesure où il concernait les couches sociales fiscalement les plus contributives. Le phénomène avait alarmé les autorités régionales, qui se préoccupèrent donc d'inverser la tendance. L'un des objectifs du premier PRD, adopté en 1995, était de contrer cet exode. Au cours des années '90, l'attraction de la périphérie s'est ralentie. Dans le même temps, des communes comme Saint-Josse, Molenbeek ou Saint-Gilles ont connu une nette augmentation de leur population, cette croissance s'expliquant principalement par l'arrivée de populations immigrées. Ce sont donc les communes les plus pauvres, où les revenus imposables sont les plus faibles, qui ont connu un regain démographique. Cela met en difficulté ces communes, qui doivent faire face à une croissance des besoins en matière de services et d'aide sociale, culturelle, etc. Confrontée à ce boom démographique, et à ses implications sur les finances communales, la Région a dû revoir ses objectifs avec les plans qui suivirent, en raison notamment, « de la raréfaction des moyens financiers » (cf. déclaration d'intention de modification totale du PRD [Plan Régional de Développement], 2009).

Vu que l'IPP constitue une recette importante de la Région et des communes, et vu les besoins de financement des services publics, il est clair que les pouvoirs publics cherchent à attirer prioritairement une population 'fiscalement intéressante'. D'un certain point de vue, il n'y a rien à

objecter à ce type de politique : rien d'anormal à ce que les pouvoirs publics cherchent à accroître leur assiette fiscale, au bénéfice des Bruxellois, si des quartiers sinistrés sont rénovés et revitalisés pour les rendre agréables à vivre et attractifs pour les classes moyennes. *Le problème se pose* lorsque cette politique n'est *pas* accompagnée de mesures empêchant l'exclusion de ceux qui ne peuvent faire face à la hausse des loyers que cette politique entraîne ; lorsqu'il n'y a pas de régulation du marché de l'immobilier et que les transformations de ces quartiers sont laissées à la libre action des spéculateurs et des intérêts financiers. Un exemple : aujourd'hui, le gouvernement régional projette la construction de logements de standing pour des fonctionnaires internationaux, aux revenus...défiscalisés, le long du canal, dans un quartier initialement dédié aux activités économiques, productives et portuaires. Une chose est sûre : l'arrivée de ce type d'habitants n'améliorera pas la situation des finances communales !

Le 'droit à la ville' ? : une revendication soutenue par la CCB et la FGTB de Bruxelles !

Le développement urbain de Bruxelles ne doit en aucun cas s'accompagner d'un processus d'exclusion des travailleurs bruxellois. Il doit, au contraire, consacrer le **droit à la ville**, c'est-à-dire **permettre à chacun qui le souhaite de vivre où il travaille**.

La 6^{ème} réforme de l'état devrait accroître la responsabilité financière de la Région, c'est-à-dire que les politiques qu'elle aura à mener dans l'avenir dépendront financièrement, pour l'essentiel, de la capacité fiscale de ses habitants (IPP).

Or, comme chacun sait, la contribution des Bruxellois à l'impôt des personnes physiques se réduit d'année en année, sous l'effet conjugué de plusieurs facteurs :

- 1 la poursuite de **l'exode des ménages à revenu moyen** (la classe moyenne), à la recherche d'un logement de qualité à un prix abordable ;
- 2 **l'appauvrissement de la population**, lié à une précarité croissante du travail à Bruxelles ;
- 3 la poursuite de **l'immigration ouvrière** (intra- et extra-européenne), occupant les niches d'emplois précaires et mal rémunérés (titres-services, ...) ;
- 4 la forte présence de **cadres internationaux** et de professions libérales, exonérés de l'IPP ou réussissant à l'éviter via une véritable ingénierie fiscale (constitution en société, ..).

Les nouveaux mécanismes de refinancement de Bruxelles, prévus par la 6^{ème} réforme de l'Etat devraient atténuer les effets de cet appauvrissement à court terme, mais le problème demeure préoccupant à plus long terme.

C'est pourquoi le maintien et l'attraction, sur le territoire régional, d'habitants disposant de revenus de niveau médian (la classe moyenne) constituent un enjeu essentiel pour assurer à la Région une bonne assise financière. Mais ces politiques ne peuvent se mettre en place au détriment des habitants disposant de revenus plus faibles.

Pour ce faire, la politique de mixité sociale menée par la Région dans les quartiers populaires du centre urbain doit impérativement être étendue aux quartiers plus aisés de la seconde couronne, où la densité de l'habitat demeure faible.

Une politique volontariste de création de logements sociaux et moyens doit y être menée. Elle pourrait s'appuyer *notamment* :

- sur des normes d'urbanismes plus contraignantes, imposant aux promoteurs immobiliers des pourcentages de logements publics dans les grands projets de construction de logements de standing ;
- sur une réforme de la fiscalité communale et du fonds des communes, incitant les communes à accueillir sur leur territoire davantage d'habitants à revenu bas et moyen.

La politique de la Ville doit interférer dans les mécanismes du marché du logement et du foncier. Elle doit intégrer la dimension sociale, en favorisant l'accès au logement des groupes défavorisés et chercher, dans les traditions ouvrières de ces quartiers, les éléments d'une dynamique alternative à celle du marché. Cette dynamique passe par l'association de la population et des acteurs sociaux locaux au développement économique et socioculturel des quartiers.

Le gouvernement régional entend se soucier de mixité sociale et de l'intérêt que celle-ci représente ; il faut donc que la production de logements sociaux et assimilés s'étende aux communes de la deuxième couronne. Il est inadmissible de laisser des communes refuser le logement social sur leur territoire.

Avec la réforme de l'Etat et lorsque le transfert des compétences se sera produit, la Région pourra légiférer en matière de baux. Le gouvernement régional pourra ainsi agir face aux hausses de loyers, en les encadrant et en régulant le marché du logement. Elle dispose en outre de leviers en matière de fiscalité immobilière (précompte immobilier, droits d'enregistrement, droits de successions, ...)

Lors du dernier Conseil organisé par la CCB et par la FGTB Bruxelles, deux objectifs ont été assignés au PRDD et à l'essor international de Bruxelles :

Objectif 1 :

« Capter » une partie importante des plus-values foncières générées par le développement international, afin de financer durablement les équipements de la ville (internationaux mais aussi et surtout sociaux...);

Objectif 2 :

réguler les prix du logement et garantir la mixité sociale de la Ville, à la fois en contrant l'expulsion des classes laborieuses des quartiers populaires du centre (> < gentrification) et en développant l'offre de logements à loyer modéré dans les quartiers 'chics' de la seconde couronne ... car, si la ville gagne à devenir une ville multiculturelle ouverte sur le monde, cela ne peut se faire au bénéfice exclusif des eurocrates et des cadres internationaux...

D'importantes échéances politiques approchent : adoption du PRDD, élections régionales, transferts de compétences en matière de logement.

Au niveau régional, ce qui est préoccupant, c'est l'insuffisance de logements sociaux et assimilés et la rareté d'espaces destinés à la production de nouveaux logements. Se pose également la question de la reconversion des espaces industriels et des terrains appartenant notamment, au fédéral ou à la SNCB.

Pour rappel, dans le cadre des transferts de compétences, la Région pourra légiférer en matière de bail. A ce niveau, le Gouvernement régional pourra juguler la hausse du coût du logement en encadrant les loyers.

Il est proposé de mener en 2013, une nouvelle campagne « le syndicat dans la ville » sur le thème du **droit à la ville**, et plus particulièrement le droit d'*habiter Bruxelles*.

Cette campagne porterait centralement sur la problématique du logement, mais en y incluant les problématiques attenantes des équipements collectifs (crèches, écoles, ...).

Elle viserait également à préserver le caractère ouvrier des quartiers menacés de gentrification et à y améliorer la qualité de vie, par la promotion de services et d'équipements collectifs appropriés.

