

Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?

Pernelle Godart¹, Eva Swyngedouw²,
Mathieu Van Criekingen¹, Bas van Heur²

¹ IGEAT – Université libre de Bruxelles

² Cosmopolis – Vrije Universiteit Brussel

*Présentation dans le cadre des Midis de l'IRIB
16 mars 2023*



photo: Front anti-expulsions, Bruxelles 2023

Le projet

<https://bru-home.ulb.be/>

VUB VRIJE
UNIVERSITEIT
BRUSSEL

ULB UNIVERSITÉ
LIBRE
DE BRUXELLES

innoviris
.brussels 
we fund your future



BRU-HOME — un projet de recherche sur l'expulsion de logement à Bruxelles

[Cartographie des expulsions](#) [Rapports](#) [Projet de recherche](#)   

BRU-HOME



Le projet Bru-Home (2019-2023) documente **les expulsions de logement à Bruxelles.**

Un enjeu important... mais peu connu

- **Lourdes répercussions**
 - sur le **plan individuel** : problèmes de santé, difficultés psychologiques, décrochage scolaire, pertes d'emploi, instabilité résidentielle (*Desmond, 2016; Fondation Abbé Pierre, 2022*)
 - sur le **plan collectif** : mobilisation de l'appareil judiciaire et d'assistance sociale (*Kenna et al., 2016*)
- **Peu de données**
 - Taux élevé en Belgique : n°3 en Union Européenne (*enquête EU-SILC 2012*)
 - Premières estimations pour Bruxelles par l'Observatoire de la Santé et du Social (*Amerijckx et al., 2019*)
- **Contexte**
 - Crise de l'accès au logement à Bruxelles
 - Crise du Covid
 - Crise énergétique

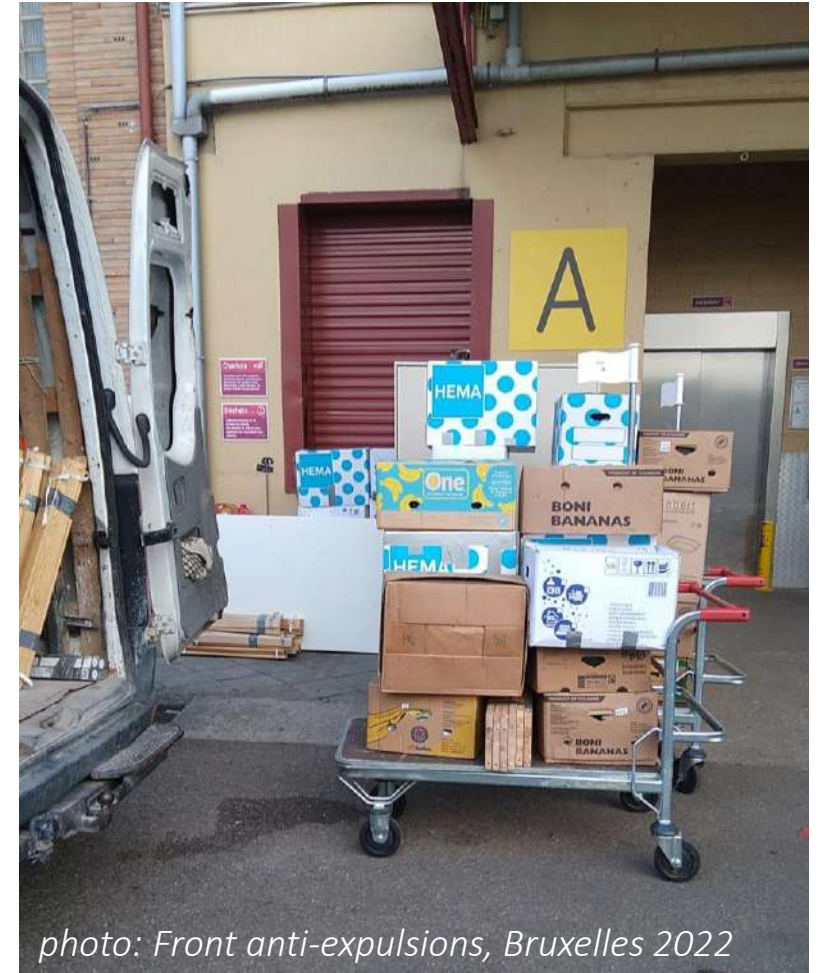
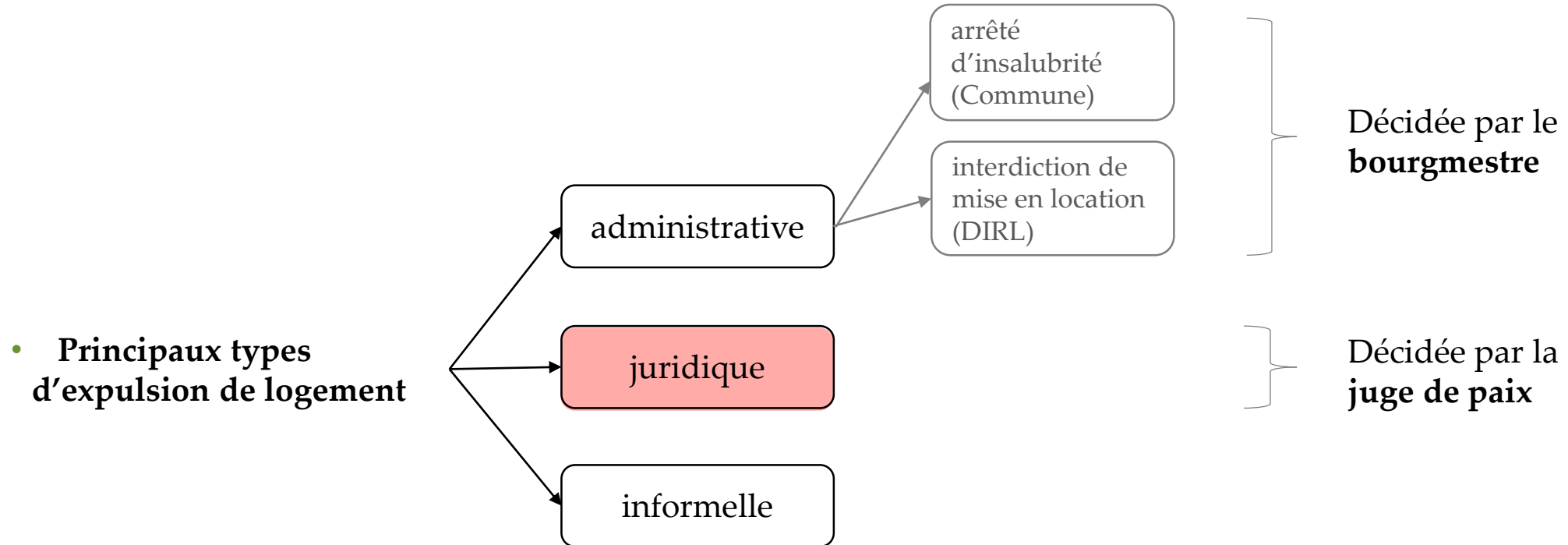


photo: Front anti-expulsions, Bruxelles 2022

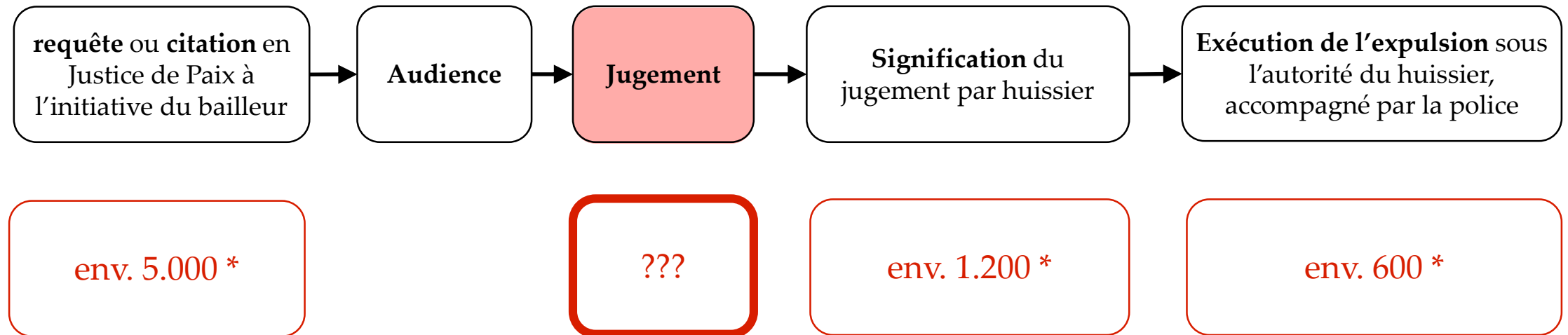
Définition

- Dans la recherche, nous entendons par expulsion de logement le **processus par lequel un ménage locataire ou occupant quitte son logement sous la contrainte suite à une décision prise à son encontre.**



Définition

- La procédure d'expulsion en justice de paix



* chiffres estimés pour l'année 2017 – source : Observatoire de la santé et du social de la Région de Bruxelles-Capitale, 2019

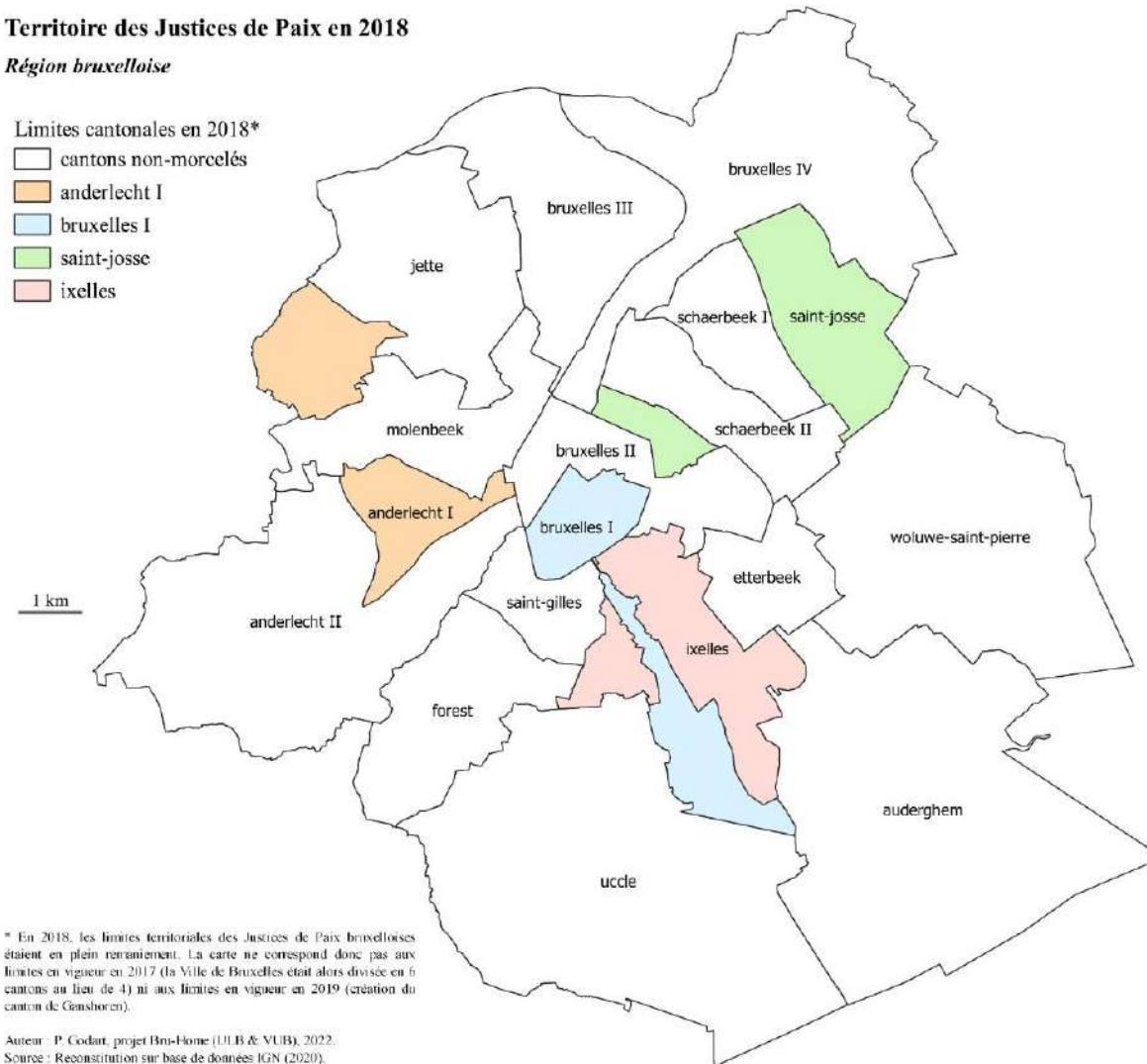
En quête de données

Territoire des Justices de Paix en 2018

Région bruxelloise

Limites cantonales en 2018*

- cantons non-morcelés
- anderlecht I
- bruxelles I
- saint-josse
- ixelles



Les 25 livres contenant les 4.415 jugements (tous types confondus) prononcés par le canton de Saint-Josse pour l'année 2018. (Photo : P. Godart, septembre 2020)



Les archives d'une des justices de paix bruxelloises. (Photo : P. Godart, octobre 2021)

Combien ?

- 11 jugements d'expulsion par jour
- 13 pour 1.000 ménages locataires
(Lille: 12 ‰ / Paris: 8 ‰)

⇒ 80% des demandes d'expulsion sont acceptées
⇒ 15% des jugements d'expulsion sont exécutés
⇒ ne considérer que les expulsions exécutées par huissier sous-estime grandement la problématique

- 60% de locataires absents à l'audience
- 10% de locataires représentés par un avocat (contre 70% des bailleurs)

⇒ renforcement du déséquilibre de pouvoir inherent à la relation bailleur-locataire

Jugements d'expulsion selon le type de décision pour la Région bruxelloise en 2018

| | # jugements | % jugements | taux de présence* |
|----------------------|-------------|-------------|-------------------|
| Prononcé d'expulsion | | | |
| immédiate | 2686 | 69% | 21% |
| à une date fixe | 624 | 16% | 74% |
| conditionnel** | 598 | 15% | 93% |
| total | 3908 | 100% | 40% |

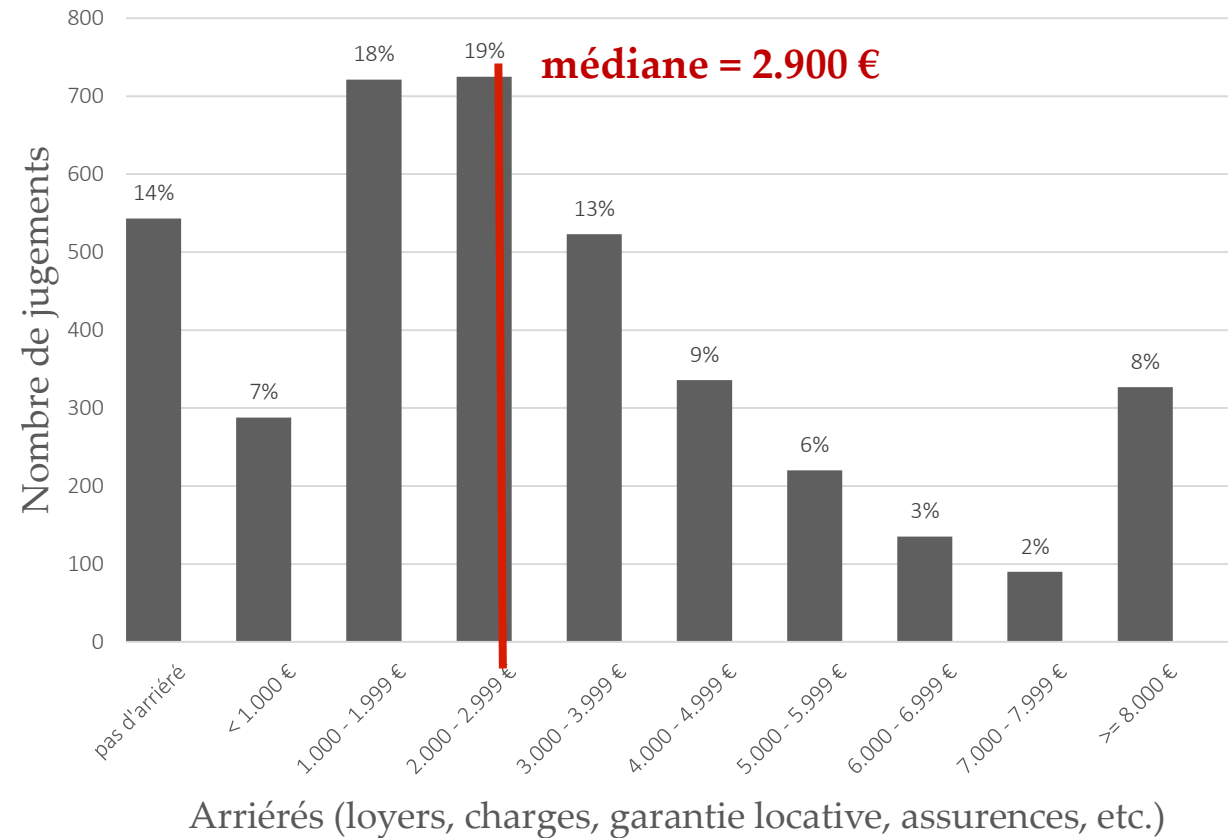
* part des jugements où au moins un des locataires/occupants est présent ou représenté par un avocat à l'audience

** si défaut de paiement dans les cas de plan d'apurement

Pour quel motif ?

- > 80% d'arriérés de loyer
 - 7% de non-départ en fin de bail/convention
 - autres motifs marginaux (trouble de voisinage, trouble de jouissance, dégats,...)
- ⇒ jugement = version juridique et résumée de la réalité
- ⇒ l'arriéré (motif objectivable et suffisant d'expulsion) peut cacher d'autres problématiques
- ⇒ les caractéristiques du bail sont rarement prise en compte (loyer juste, enregistrement du bail, respect du code du logement et de l'urbanisme)

Jugements d'expulsion selon les arriérés locatifs pour la Région bruxelloise en 2018



Par qui ?

Nombre et taux d'expulsion selon le type de bailleur en Région de Bruxelles-Capitale, 2018

- > 80 % de bailleurs privés
- ⇒ la question des expulsions est avant tout une question d'expulsion par des mécanismes de marché
- taux d'expulsion variant d'un facteur 6 selon le type de propriétaire-bailleur
- ⇒ fort impact du modèle de gestion locative
- ⇒ inégalités des locataires face au risque d'expulsion (logements privés, sociaux, et "assimilés sociaux")

81%

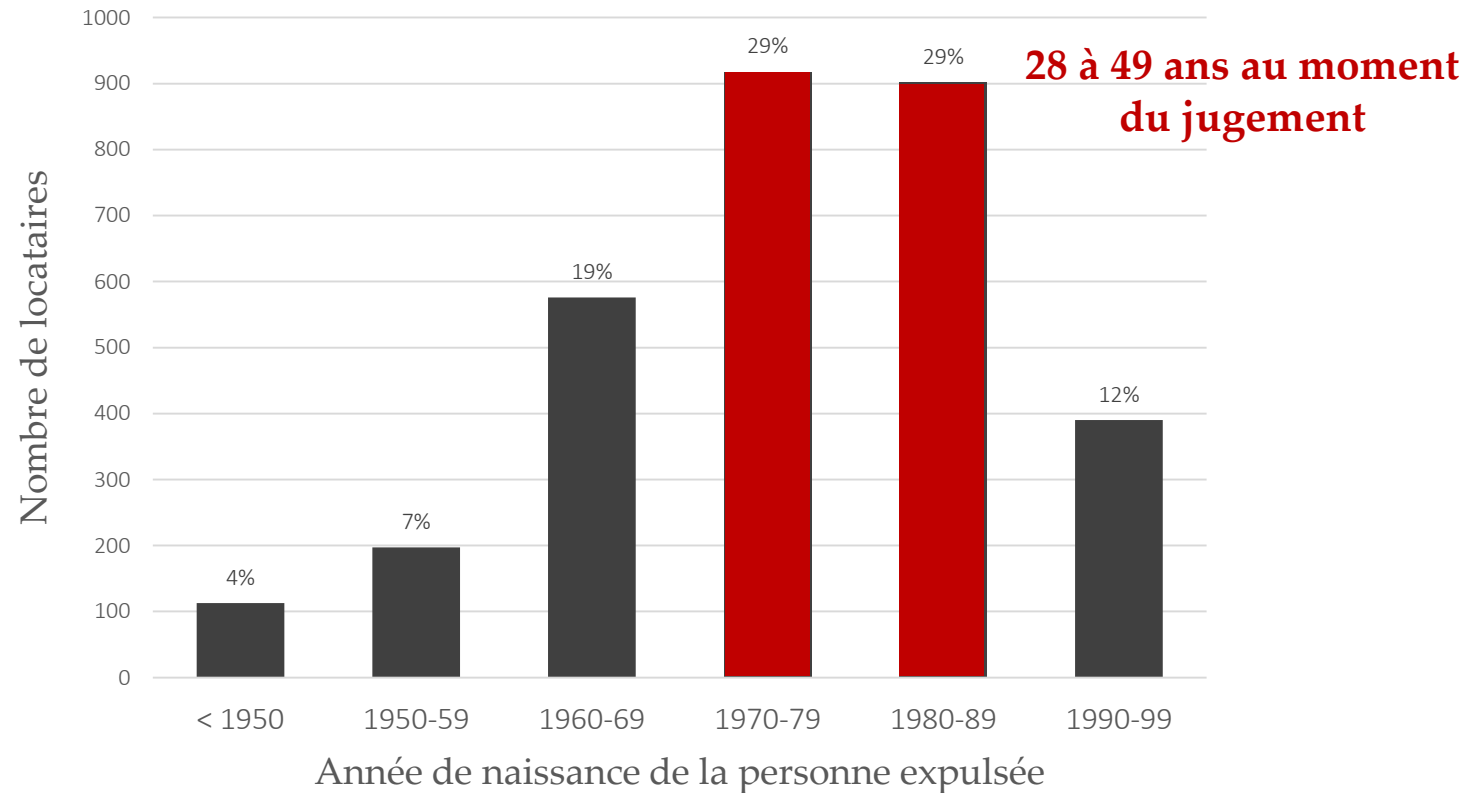
19%

| bailleurs demandant l'expulsion | | jugements d'expulsion | | taux d'expulsion (nb jugements / nb logements locatifs) |
|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------|--|
| | | nombre | % | |
| Bailleur privé | personne physique | 2626 | 67% | 1,3% |
| | société | 541 | 14% | |
| Bailleur public | logement social | 433 | 11% | 1,1% |
| | Agence Immobilière Sociale | 123 | 3% | 2,6% |
| | Centre Public d'Action Sociale | 93 | 2% | 6,7% |
| | régie foncière régionale ou communale | 85 | 2% | 1,3% |
| total | | 3908 | 100% | 1,3% |

Qui ?

- ⇒ informations parcellaires (uniquement les signataires du bail, pratiques d'encodage hétérogène)
- 60% des locataires expulsés âgés de 28 à 49 ans
- ⇒ présence hautement probable de nombreux enfants parmi les ménages expulsés
- 70% des locataires expulsés nés à l'étranger (dont 20% UE, 40% Afrique et 10% ailleurs)

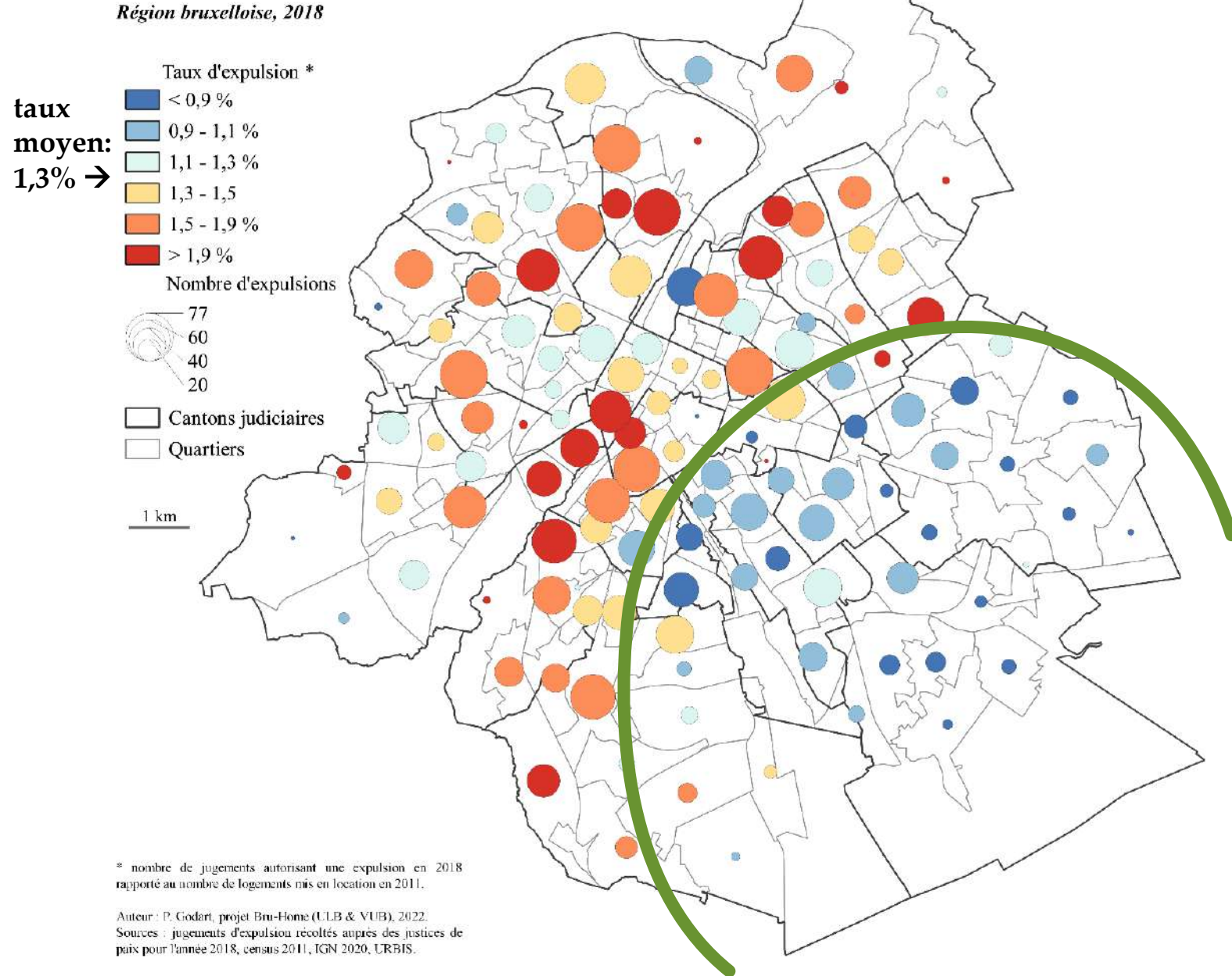
Répartition des personnes expulsées selon leur année de naissance pour la RBC en 2018



Où ?

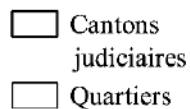
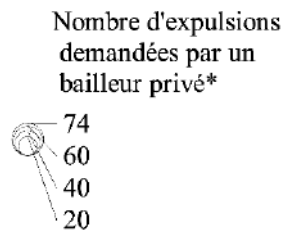
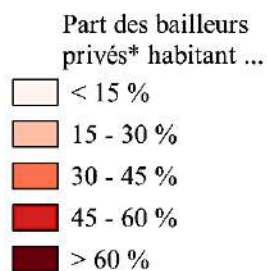
Nombre et taux d'expulsion par quartier en 2018

- recoupement imparfait de la division sociale bruxelloise
 - influence d'autres facteurs
- ⇒ hypothèses :
- effet lié aux limites cantonales, aux acteurs locaux
 - effet lié à la structure de la propriété (propension différenciée à s'arranger à l'amiable ou à recourir à des types d'expulsion informelle)
 - effet lié taux d'effort



Proximité du bailleur ?

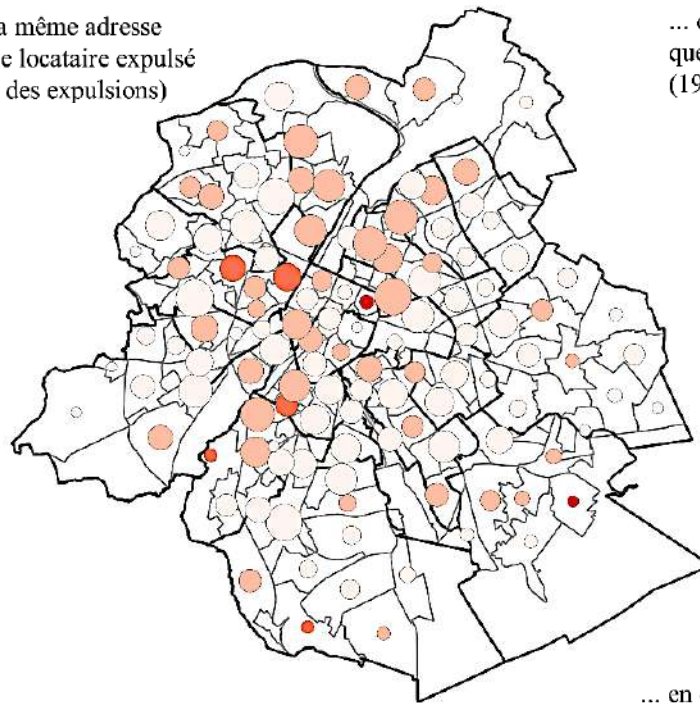
Répartition spatiale des expulsions selon le lieu de résidence du bailleur (privé) ayant requis l'expulsion, RBC, 2018



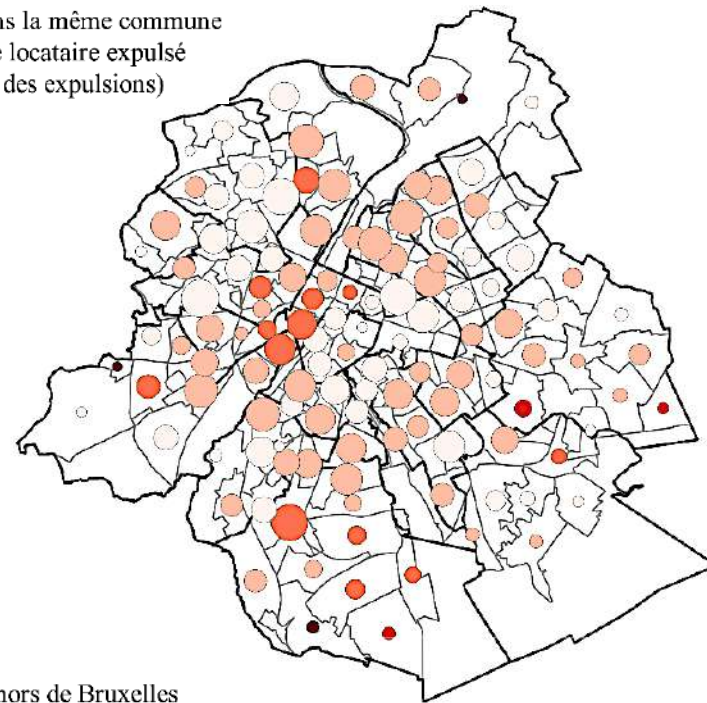
* ces cartes reprennent uniquement les expulsions demandées par des bailleurs privés (personnes physiques et sociétés privées). En cas de détention par plusieurs propriétaires, le plus proche est retenu.

Auteur : P. Godart, projet Bru-Home (ULB & VUB), 2022.
Sources : jugements d'expulsion récoltés auprès des justices de paix pour l'année 2018, IGN (2020), URBIS.

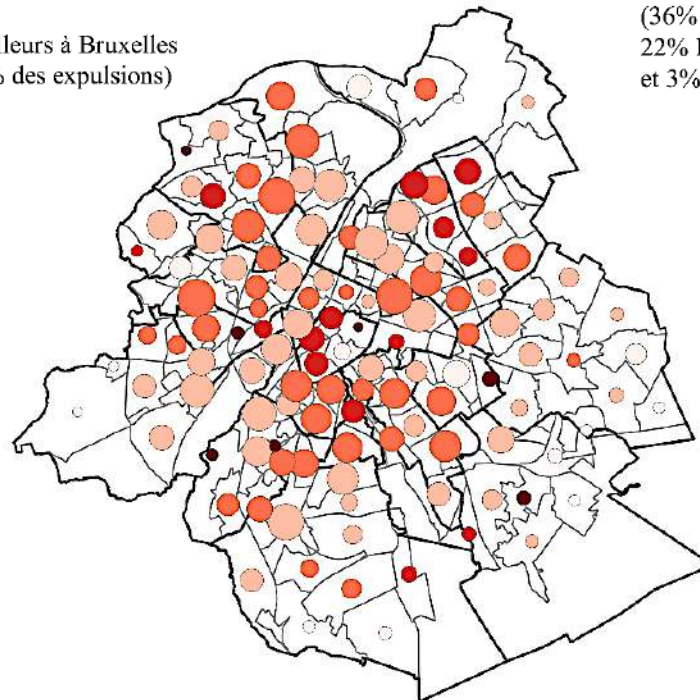
... à la même adresse que le locataire expulsé (13% des expulsions)



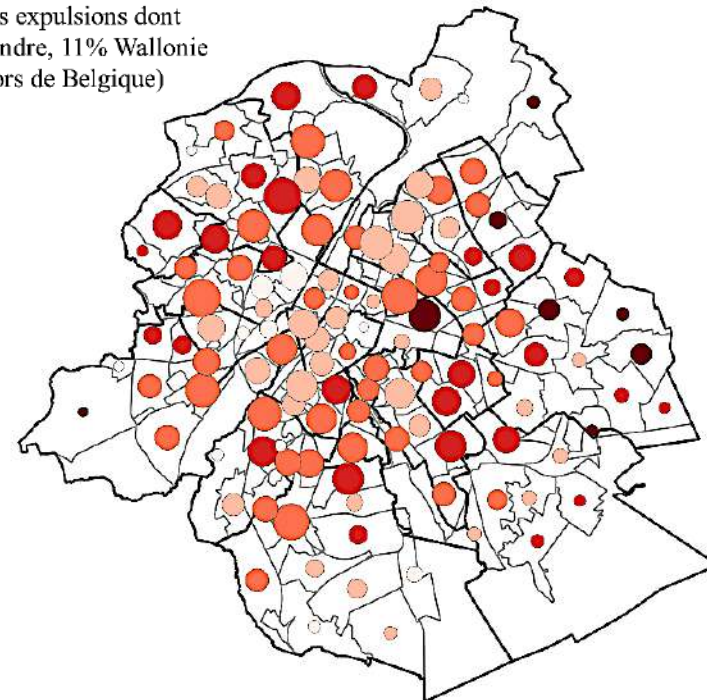
... dans la même commune que le locataire expulsé (19% des expulsions)



... ailleurs à Bruxelles (31% des expulsions)

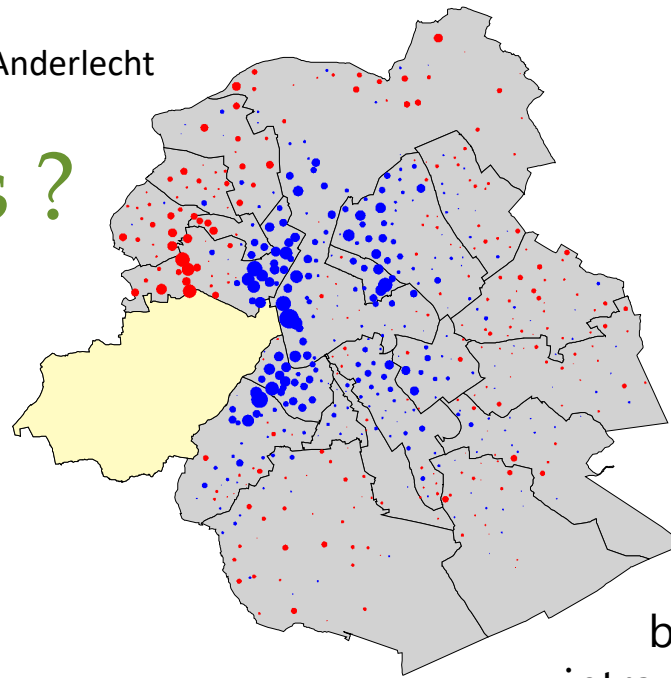


... en dehors de Bruxelles (36% des expulsions dont 22% Flandre, 11% Wallonie et 3% hors de Belgique)

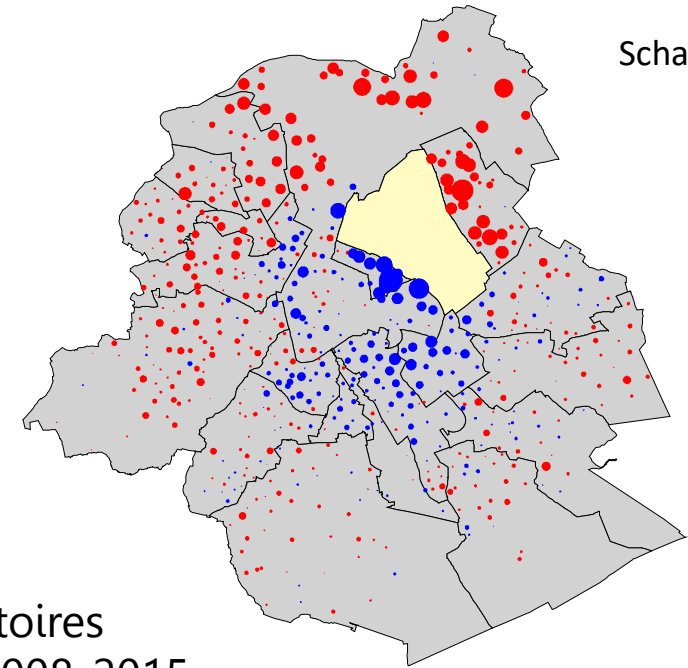


Migrations intra-régionales ?

Anderlecht

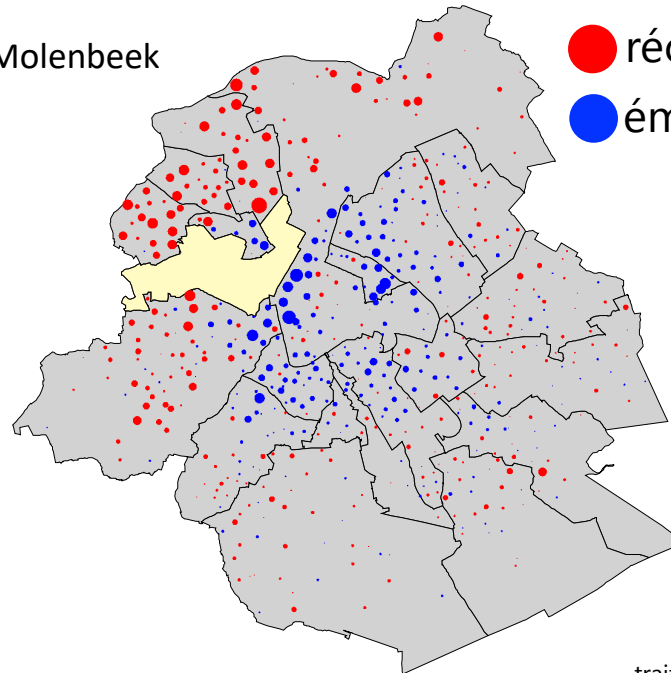


Schaerbeek



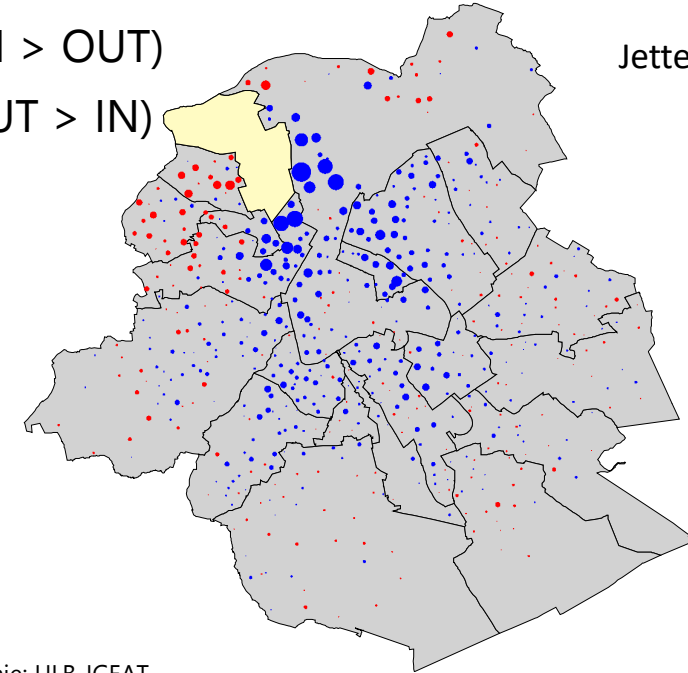
bilans migratoires
intra-bruxellois 2008-2015

Molenbeek



● récepteurs (IN > OUT)
● émetteurs (OUT > IN)

Jette



Conclusions

- **L'ampleur quantitative des expulsions de logement à Bruxelles est loin d'être anecdotique**, alors même qu'on n'en connaît pas la totalité.
- Les expulsions de logement à Bruxelles sont d'abord une question d'exclusion par des mécanismes de marché, dont **le ressort essentiel est moins les loyers impayés que les loyers impayables**.
- Telle qu'elle se déroule, **la procédure judiciaire d'expulsion renforce le déséquilibre de pouvoir inhérent à la relation bailleur-locataire**, dans un contexte de pénurie structurelle de logements hors marché et de quasi absence de mécanismes de contrôle des prix.
 - ⇒ **L'expulsion fonctionne comme une garantie légale de jouissance lucrative du bien**, en permettant à un bailleur de se défaire légalement d'un locataire incapable de payer le loyer fixé.
- Réduire le nombre d'expulsions nécessite **d'intervenir sur les structures de production et d'allocation des logements**, pour y diminuer la prévalence des logiques de marché.

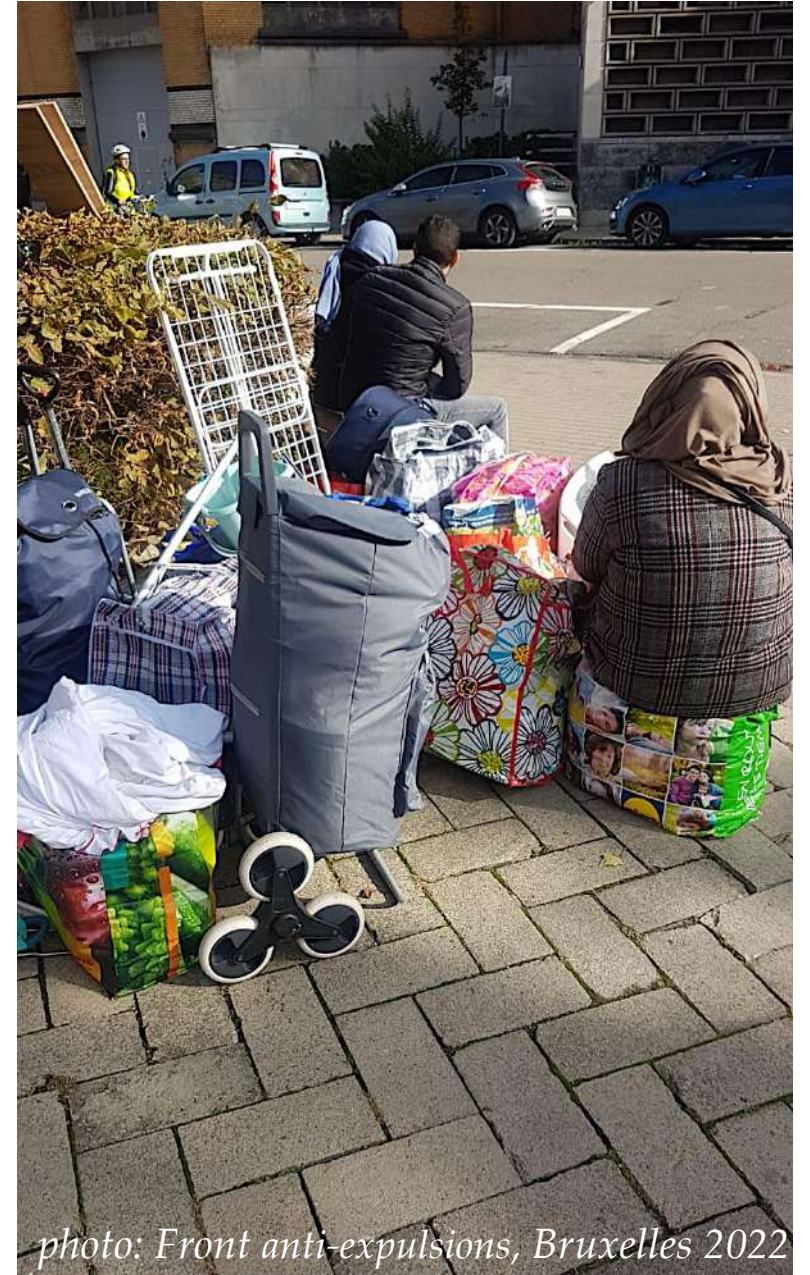


photo: Front anti-expulsions, Bruxelles 2022