

Nicolas Bernard

L'impact de l'Union européenne sur l'immobilier à Bruxelles : entre cliché et sous-estimation

Résumé

Quel est l'impact de la présence des institutions européennes sur le marché immobilier de Bruxelles et de sa périphérie ? Si elle n'est peut-être pas taboue, la question assurément embarrasse. Pointe-t-on une influence trop directe de l'Union sur les prix du logement à Bruxelles, et l'on risque de se voir taxé de populisme (et d'insensibilité à l'apport — certes précieux — de l'Union pour la capitale). Nie-t-on, en sens inverse, toute corrélation, et c'est de déconnexion de la réalité que l'on sera accusé. Certes, en ce qui concerne l'impact direct, cette incidence est à la fois circonscrite sur le plan géographique et cantonnée à un certain segment du bâti. Toutefois, la concentration des agents de l'Union dans les quartiers — aisés — de la capitale et dans les catégories — supérieures — de biens ne va pas sans induire des effets indirects qui se répercutent en cascade sur les autres secteurs, touchés eux aussi. Non satisfaite dans ces zones prospères devenues petit à petit inaccessibles financièrement, la demande se "rabat" sur des périmètres — limitrophes ou non — un peu moins qualifiés qui, à leur tour, voient leurs tarifs s'apprécier, et ainsi de suite. Par ailleurs, les conséquences se situent également au niveau de la gentrification que les Européens provoquent — malgré eux — en investissant certains quartiers centraux dégradés. La question est complexe, on le voit.

Nicolas Bernard, docteur en droit et licencié en philosophie, est professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis. Membre du Conseil supérieur du logement de la Région wallonne et expert attaché au Conseil consultatif du logement de la Région bruxelloise, il est également Directeur de l'Institut de recherche interdisciplinaire sur Bruxelles (IRIB) des Facultés universitaires Saint-Louis. Ses recherches récentes l'ont conduit à travailler les questions du droit de superficie, du droit au logement opposable, du Wooncode et de la discrimination, du mal-logement féminin, des expulsions, etc.

Contacts :

Nicolas Bernard, 02/211 78 44 – 0479/28 18 31 –
nbernard@fusl.ac.be

Michel Hubert (réd. en chef.), 02/211 78 53 –
0485/41 67 64 – hubert@fusl.ac.be

Brussels Studies est publié avec le soutien de l'IRSIB (Institut d'encouragement de la recherche scientifique et de l'innovation de Bruxelles - Région de Bruxelles-Capitale)



Une question longtemps laissée en friche

L'impact de la présence de l'Union européenne sur l'immobilier bruxellois est, la plupart du temps, envisagé sous l'angle de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. S'il est vrai que, sous ce prisme, les enjeux sont lourds (en termes d'intégration dans l'environnement bâti notamment), la question de l'influence des fonctionnaires européens sur le *prix* des logements ne mérite pas moins un examen approfondi, que les auteurs répugnent peut-être à engager de peur d'être suspectés de démagogie.

Plus généralement, ce genre de question ne s'est jamais posé — ou presque — avant la création d'une Région bruxelloise autonome, enfin maîtresse de son destin. Pendant plus de 30 ans en effet (de 1957 à 1989, date de l'avènement institutionnel de la Région bruxelloise), c'est l'État fédéral qui décidait du sort de la capitale. Obnubilées par la nécessité de faire tenir par la Belgique son rang européen de premier plan et d'honorer le privilège qui lui est échu d'héberger les institutions communautaires¹, les autorités centrales ne se sont guère préoccupées des répercussions de la présence de l'Union sur la qualité de vie des habitants à Bruxelles². Mais si c'est l'État fédéral qui a négocié les conditions — avantageuses — de l'arrivée de l'Europe dans la capitale, c'est bien la Région bruxelloise qui en assume l'essentiel des dépenses. Certes, des compensations existent, qui permettent notamment d'atténuer l'effet de la mainmorte (laquelle immunise entre autres les bâtiments européens des additionnels communaux dans le cadre du précompte immobilier). Au regard toutefois des coûts urbains au sens large engendrés par la présence européenne à Bruxelles, ces compensations, versées souvent avec retard, restent nettement insuffisantes (ne serait-ce que parce que la rétrocession de la mainmorte est plafonnée à 72%). On le voit, Bruxelles a longtemps été l'obligée de l'Europe, par l'entremise de l'État fédéral, soucieux de régler au plus vite l'implantation de l'Union dans la capitale. Les choses, cependant, ont changé depuis, et une sensibilisation proprement bruxelloise a émergé entre-temps.

¹ Cf. C. HEIN, "Une capitale européenne polycentrique et opportuniste", *Brussels studies*, n°2, 18 décembre 2006.

² Voy. E. LAGROU, "Europe, bienvenue à Bruxelles !", *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. 175.

Le cadre posé, il convient d'instruire notre questionnement central : l'installation et le développement des institutions européennes à Bruxelles ont-ils eu quelque répercussion sur le marché résidentiel de la capitale ? En fait, si l'impact de l'Union européenne sur le marché de l'immobilier bruxellois relève pour partie d'une réalité empirique avérée, cette problématique a ceci de particulier qu'elle emprunte pour une autre partie au fantasme. Difficile en tout cas de soutenir qu'il n'y a aucun effet inflationniste de l'Europe sur le marché bruxellois de l'immobilier puisque celui-ci est reconnu par les autorités communautaires elles-mêmes. "La concentration des bâtiments de l'ensemble des Institutions dans l'espace restreint du quartier européen a un impact direct sur le prix des loyers ou des acquisitions", confesse la Commission européenne qui, en 2003, prévient : "Si la part du coût de l'immobilier a connu ces dernières années une certaine stabilité, en proportion de la surface occupée, cette situation appartient vraisemblablement à une époque révolue. En effet, plusieurs indices économiques et/ou techniques indiquent une pression à la hausse des prix dans le quartier européen"³. "C'est sans doute en matière de logement que ce fossé entre les revenus des Européens et des autres Bruxellois se fait le plus clairement sentir", confirme la Fondation Roi Baudouin. "Tant dans le quartier européen que dans le reste de la ville et même à l'extérieur de celle-ci, la présence marquée d'Européens bien rémunérés entraîne des hausses considérables de prix sur le marché de la location et de l'immobilier"⁴. Le Bureau de liaison Bruxelles-Europe n'est pas le dernier à faire chorus : "La présence des institutions européennes joue un rôle dans la flambée des prix, mais il ne doit pas être exagéré"⁵. Toute la question dès lors consiste à évaluer avec plus ou moins de précision cette influence.

Cet exercice d'élucidation, pour autant, n'est pas sans risque sur le plan méthodologique. C'est que les données statistiques en ce domaine restent largement lacunaires et, quand elles existent, manquent de systématisme. L'objectif poursuivi par le présent article consiste dès lors à rapporter et articuler entre elles différentes études disponibles — certes de statut hétérogène⁶ — pour tenter d'objectiver une situation trop souvent nimbée d'à peu près. Au passage, certaines idées reçues nécessiteront d'être démontées.

³ Communication de la Commission des Communautés européennes sur la politique immobilière et les infrastructures à Bruxelles, Bruxelles, 10 décembre 2003, COM(2003) 755 final, p. 4.

⁴ Compte-rendu des Tables-ronde organisées en 2005 par la Fondation Roi Baudouin sur le thème de l'implantation de l'Europe à Bruxelles.

⁵ Cf. Y. GALL, *Bruxelles, Région-Capitale pour 450 millions de citoyens*, Bureau de liaison Bruxelles-Europe, décembre 2004, p. 9 et 10.

⁶ Les documents officiels côtoient les prises de position associatives, les études nationales cohabitent avec les sources européennes, les articles scientifiques sont mis en regard de rapports sectoriels et, enfin, les travaux chiffrés croisent les appréciations plus qualitatives.

Effets de "débordement" et contexte démographique

Un élément particulièrement intéressant — et insuffisamment mis en exergue — dans la problématique de l'influence de l'Europe sur l'immobilier bruxellois réside tout d'abord dans le fait que la présence des fonctionnaires de l'Union ne concerne pas que leurs quartiers traditionnels d'élection (le sud et le sud-est de la ville). Ces quartiers se saturant progressivement, les agents communautaires ont commencé à se replier sur des zones du centre-ville encore abordables financièrement et, souvent, dotées d'une valeur patrimoniale et architecturale particulièrement intéressante. Pour qui est prêt à se lancer dans une action de rénovation, l'affaire semble prometteuse. Et, de fait, le nombre d'étrangers "privilégiés" (Allemands, Néerlandais, Luxembourgeois, etc.) a doublé en moyenne dans les quartiers de la première couronne dits "en voie de rénovation" entre 1981 et 1999⁷. D'un côté, il faut bien avouer que la volonté affichée des Européens de vivre en ville (bien plus prononcée que dans le chef des fonctionnaires belges par exemple comme on le verra) a pour effet bénéfique d'impulser de véritables stratégies de réhabilitation urbaine et de repeuplement sans lesquelles certains quartiers n'auraient pas connu la renaissance qui est la leur aujourd'hui⁸. D'un autre côté, par un effet de gentrification désormais éprouvé⁹, ces opérations — certes non concertées — de réhabilitation urbaine ont pour conséquence d'élever le niveau général des prix dans le périmètre (loyers, commerces). Partant, les habitants "de souche", pas assez nantis généralement pour suivre ce mouvement ascendant, deviennent "étrangers" à leur propre quartier, dont ils sont progressivement évincés¹⁰. Ce phénomène ne mécontente pas forcément les communes, plutôt satisfaites de voir s'installer chez elles non pas tant, cette fois, des contribuables aisés (puisque le produit de l'impôt des fonctionnaires, fors l'éventuel précompte immobilier, revient directement à l'Union¹¹) que des ménages vecteurs de mixité sociale, poursuivant de surcroît un projet de valorisation du patrimoine immobilier. Tout le défi est là, résumé par Jean-Louis Genard, qui en appelle à des "politiques volontaristes de désenclavement dont l'effet ne sera pas le

⁷ Cf. Chr. VANDERMOTTEN, "La présence européenne à Bruxelles et l'évolution socio-démographique", *Bruxelles et l'Europe*, sous la direction de R. De Groef et al., Bruxelles, Larcier, 2008 (à paraître).

⁸ Chr. KESTELOOT, "Brussel, van Belgische naar globale stad", *Bruxelles, l'européenne. Regards croisés sur une région capitale. Brussel, hart van Europa. Een verkennende blik op een kapitale regio*, sous la direction de M. Dumoulin, Louvain-la-Neuve et Bruxelles, Institut d'Études européennes de l'Université catholique de Louvain et Tempora, 2001.

⁹ Voy. M. VAN CRIEKINGEN, "Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ? Des migrations sélectives au départ des quartiers bruxellois en voie de gentrification", *Brussels studies*, n°1, 12 décembre 2006.

¹⁰ Les habitants originaires de ces quartiers sont contraints non seulement de déménager mais également, et de plus en plus, de quitter une Région bruxelloise devenue globalement trop chère pour eux. Ils se replient alors sur des zones largement excentrées mais encore abordables financièrement, comme le Hainaut, au prix d'un douloureux attachement à leur réseau de solidarité et d'entraide informelle, essentiel pourtant dans la sphère de la précarité.

¹¹ Cf. art. 12, al. 2, du Protocole n°7 sur les privilèges et immunités de l'Union européenne.

refoulement des populations à bas revenus vers les zones urbaines les plus dépréciées¹².

Sur un plan strictement démographique cette fois, il convient d'épingler un accroissement important du nombre des fonctionnaires européens. En cause essentiellement : l'élargissement à 25 — puis 27 — membres et le renforcement du statut de Bruxelles comme capitale de l'Europe¹³. Plus généralement, Bruxelles accueille, à l'aune de sa population globale, davantage de ressortissants communautaires — agents de l'Union ou non — qu'auparavant (en chiffres relatifs donc) puisqu'à l'heure actuelle, plus d'un étranger sur deux présent sur le sol bruxellois (53%) est issu d'un pays de l'Union, contre 46% en 1991¹⁴. Dans le même temps, il est vrai, la capitale regagne des habitants (la population globale à Bruxelles, toutes nationalités confondues, est ainsi passée de 948.000 à 1.048.998 habitants entre 1996 et 2008¹⁵). Pour une large part cependant, cet essor démographique est à attribuer à l'immigration extra-européenne¹⁶, ce qui rend d'autant plus remarquable l'augmentation générale du ratio d'Européens dans la capitale, lesquels désormais représentent par exemple pas loin d'un sixième — 16% — du corps électoral pour les scrutins communaux¹⁷. Il est clair, en tout état de cause, que la hausse impressionnante du nombre d'âmes à Bruxelles ne peut que "tendre" encore davantage un marché du logement marqué, comme on le verra, par une quasi-stagnation du nombre d'habitations publiques depuis une décennie.

Certes, objectera-t-on, les fonctionnaires européens représentent moins de 3% de la population globale bruxelloise¹⁸, ou encore 30.656 agents (dont 22.657 permanents). Il convient toutefois de préciser que cette computation s'abstient de prendre en compte une série de fonctions annexes (stagiaires, intérimaires, auxiliaires, interprètes indépendants, ...), ce qui, autrement, porterait ce ratio à plus de 4% (augmentation donc de près de la moitié). Par ailleurs, ceux que l'opinion appelle "eurocrates" charrient à Bruxelles dans leur sillage une quantité impressionnante de lobbies, délégations régionales et autres services de presse, ce qui, par rapport au volume de fonctionnaires européens *stricto sensu*, a pour effet de doubler quasiment le nombre de personnes directement liées à la présence des institutions

¹² J.-L. GENARD, "Quelle identité pour Bruxelles ?", *Bruxelles l'Européenne. Capitale de qui ? Ville de qui ? European Brussels*, op. cit., p. 272. Voy. également Chr. KESTELOOT et al., "La dimension spatiale de la pauvreté à Bruxelles. Indicateurs, causes et stratégies locales de lutte contre la pauvreté", *20 ans CPAS. Vers une actualisation du projet de société*, sous la direction de J. Vrancken, L. Carton et al., Bruxelles et Leuven, Commission communautaire commune de la Région de Bruxelles-Capitale et Acco, 1998, p. 123 et s.

¹³ L'élargissement à 25 a entraîné en tout cas le recrutement de 4.000 nouveaux fonctionnaires européens (cf. Y. GALL, op. cit., p. 11).

¹⁴ Th. EGGERICKX et N. PERRIN, "La population européenne à Bruxelles. Sa répartition spatiale et ses caractéristiques démographiques à l'aube du troisième millénaire", *Bruxelles, l'européenne. Regards croisés sur une région capitale*, op. cit., p. 120.

¹⁵ Source : SPF Économie 2008.

¹⁶ Cf. le *Plan de développement international de Bruxelles - Rapport final*, 31 août 2007, p. 71.

¹⁷ Encore faut-il qu'ils y prennent effectivement part, ce qui, l'expérience du passé le montre, est loin de constituer un tropisme naturel.

¹⁸ Voy. Y. CONRAD, "Les fonctionnaires européens et leur famille à Bruxelles", *Bruxelles, l'européenne. Regards croisés sur une région capitale*, op. cit., p. 138.

communautaires (de 30.000 à 55.000)¹⁹. Certains érigent même Bruxelles en "capitale mondiale des lobbies"²⁰. Il faut, enfin, ajouter encore la *famille* (conjoint/partenaire et enfants) de tous ces individus. Au total, la part des agents de l'Union et de ses organisations satellites dans la population bruxelloise s'élève, familles incluses, à 105.000 unités, soit 10% environ. Et pas moins d'un tiers de ce contingent est belge (ratio tombant, pour ce qui concerne les fonctionnaires au sens strict, à 21%)²¹. Quoi qu'il en soit, en termes de pouvoir d'achat (c'est ça qui, finalement, compte le plus pour analyser l'impact de l'Europe sur le marché d'habitation), cette minorité pèse bien davantage encore que son poids démographique. Assurément, cette masse critique est capable de tirer vers le haut un segment précis de l'immobilier à Bruxelles.

Le passé urbanistique de l'Europe à Bruxelles en fait un bouc émissaire tout indiqué

Il n'empêche, la théorie qui établit une corrélation automatique entre la présence des Européens à Bruxelles et la hauteur — importante/considérable — des loyers et des prix d'acquisition est alimentée notamment par le fait que le passé urbanistique de l'Europe dans la capitale ne plaide pas particulièrement en sa faveur. Il existe en effet une méfiance de principe à l'égard des institutions communautaires, laquelle s'enracine dans la stratégie d'urbanisation intensive et sauvage (marquée par une rupture d'échelle par rapport au bâti environnant²²) qui a profondément transformé le quartier européen et a tôt fait de cette zone ce que d'aucuns qualifient un "ghetto d'eurocrates". Vouée monofonctionnellement au tertiaire (à 90% selon Marie-Laure Roggemans, Responsable des relations entre la Région de Bruxelles-Capitale et les institutions européennes²³), cette tache aveugle tend à vivre en vase clos, de manière endogène. Ainsi, les infrastructures européennes "provoquent des restructurations fondamentales de certains quartiers que les Bruxellois de souche finissent par désertier", observe Serge Christiane²⁴. À preuve ou à témoin, la population a chuté de 70% entre 1970 et 2001 dans certains secteurs placés en "zone administrati-

¹⁹ Source : Bureau de liaison Bruxelles-Europe, 2006.

²⁰ Pas moins de 226 bureaux (165 régions, 17 autorités locales et sous-régionales, 26 réseaux d'autorités locales et sous-régionales et 18 représentations d'acteurs privés) sont ainsi accrédités au total par la Région de Bruxelles-Capitale (cf. M. HUYSEUNE et Th. JANS, "Bruxelles, capitale de l'Europe des régions ?", *Brussels studies*, n°16, 25 février 2008, p. 1 et 10).

²¹ Dans ce paragraphe, les chiffres qui ne sont pas agrémentés d'une référence spécifique sont issus de l'ouvrage *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles*, op. cit., p. 115.

²² Un véritable "mismatch" — décalage — suivant le terme d'un auteur (G. BAETEN, "The Europeanization of Brussels and the Urbanization of Europe. Hybridizing the City : Empowerment and Disempowerment in the EU District", *European Urban and Regional Studies*, 2001, vol. 8, n°2, p. 117 et s.).

²³ *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles*, op. cit., p. 43.

²⁴ S. CHRISTIANE, "Bruxelles, une ville européenne", *Bruxelles l'Européenne. Capitale de qui ? Ville de qui ?*, op. cit., p. 193.

ve²⁵ et ce, malgré la subdivision en appartements qui a affecté de nombreuses maisons unifamiliales (celles qui ont échappé aux démolitions). Certes, la Région de Bruxelles dans son ensemble (à tout le moins les quartiers abritant les classes moyennes et supérieures) a été touchée par le phénomène dit de l'exode urbain. Il n'en est pas moins évident que la tertiarisation rampante du périmètre européen n'était guère de nature à retenir les habitants tentés par une telle périurbanisation. Dans le quartier Léopold en tout cas, la superficie consacrée aux activités administratives a plus que décuplé entre 1960 et 2001²⁶. Dans la même zone, l'espace occupé par les commerces de détail, l'horeca et autres entreprises accuse un repli de deux tiers entre 1960 et 1981 tandis que, sur cette période toujours, la moitié des surfaces de logement a disparu. Au total, aujourd'hui, près de 30%²⁷ des espaces de bureaux en Région bruxelloise — 12,3 millions de m² en tout — sont occupés par l'Union européenne et ses satellites²⁸. Et le mouvement n'est pas près de s'achever puisque le Vice-Président de la Commission européenne (Siim Kallas) annonce un besoin supplémentaire de 700.000 m² de bureaux pour les dix années à venir²⁹.

On peut parler, à cet égard, d'une véritable "spécificité" bruxelloise. La complexité de la situation dans la capitale belge procède pour une large part du fait que, contrairement à ces autres pôles européens que sont Luxembourg et Strasbourg, les infrastructures communautaires se sont installées au cœur même de la ville plutôt que sur un "campus" en périphérie spécifiquement dédié à cette affectation³⁰. Sur un territoire étendu d'à peine un kilomètre carré (pour ne parler que du quartier européen central) se sont superposées, à l'instar des couches d'une lasagne, diverses nouvelles trames urbaines. Dans cette zone autrefois résidentielle, on trouve les ferments de la cité "dystopique" dénoncée par certains, une cité chamboulée dans l'agencement de ses différents lieux³¹. Et pourtant, les promoteurs immobiliers sont les premiers à reconnaître que la valeur d'un quartier est appelée inmanquablement à décliner si l'on ne brise pas cette monofonctionnalité³². Ceci, sans compter la valeur architecturale — relativement pauvre — des constructions dans le quartier

²⁵ Cf. J. GILISSEN, "Le Quartier européen est aussi un quartier habité !", *Bruxelles l'Européenne. Capitale de qui ? Ville de qui ?*, op. cit., p. 237.

²⁶ Y. GALL, op. cit., p. 7.

²⁷ *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles*, op. cit., p. 36.

²⁸ En ce qui concerne les institutions communautaires proprement dites (1.600.000 m² de bureau au total), la Commission européenne truste la moitié de la superficie (répartie sur 61 immeubles), contre un quart pour le Parlement européen et un autre quart pour le Conseil des Ministres.

²⁹ *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles*, op. cit., p. 51.

³⁰ Cf. C. HEIN, "Brussels and the headquarter cities of the European Union", *Change. Brussels Capital of Europe*, sous la direction de J. Claisse et L. Knopes, Bruxelles, Prisme Éditions, 2004, p. 114 et s.

³¹ G. BAETEN, "Clichés of Urban Doom : The dystopian Politics of Metaphors for Unequal City - A View from Brussels", *International Journal of Urban and Regional Research*, volume 25, mars 2001, p. 1 et s.

³² Cf. H. SIMONS, "Bruxelles, capitale humaine et culturelle de l'Europe", *Etopia*, novembre 2006.

européen³³ qui, conjuguée à l'absence de tout espace culturel ou muséal dédié à l'Union, n'incline guère à l'identification ou à l'appropriation symbolique du fait européen par les habitants. Toutefois, les "dégâts" — en termes d'éviction des habitants — provoqués par cette politique immobilière communautaire sont moins sévères que les séquelles — toujours à vif d'ailleurs — qu'a laissées le projet Manhattan dans le quartier nord par exemple. Il n'empêche, une mythologie est née, et un bouc émissaire tout trouvé³⁴.

L'Europe souffre, on le voit, d'un important déficit d'image — justifié ou non — auprès des Bruxellois, ce qui tend à occulter les différents apports positifs de l'Union, en termes d'emploi notamment³⁵, même si ces retombées positives ne sont certes pas réparties uniformément³⁶. Il faut dire aussi que les responsables politiques, belges et bruxellois, ne sont eux-mêmes pas étrangers à la construction de cette image négative collée au dos de l'Europe. Relevons ainsi que les institutions communautaires se sont érigées, par l'intermédiaire de promoteurs privés, sur des terrains — précédemment — *publics* pour l'essentiel, terrains que les autorités auraient très bien pu affecter au logement, en partie à tout le moins, au lieu de les vendre³⁷. Au minimum, une clause d'affectation urbanistique liant les acheteurs devrait assortir chaque aliénation de ce type, ce qui n'a pas toujours été fait dans le passé. Dans le quartier européen, les pouvoirs publics ont donc "créé artificiellement une pression immobilière très forte", charge Benoît Moritz³⁸. Celui qui a la maîtrise du foncier endosse, de fait, une responsabilité particulière dans la situation actuelle. Le Parlement bruxellois peut bien, dans une résolution officielle datant de 2003, déclarer solennellement que "les options d'aménagement du quartier européen relèvent pleinement des compétences des autorités régionales", force est de constater que la matérialisation de ce louable volontarisme a parfois fait défaut³⁹.

Épinglons, au demeurant, l'épineux problème des charges d'urbanisme assumées par l'Europe en compensation de la construction de bureaux (spécialement le Par-

³³ Voy. notamment L. KROLL, "Bruxelles et l'Europe", *Etopia*, février 2008.

³⁴ Et le ressentiment s'exacerbe encore, se doublant de jalousie, quand le Bruxellois voit le fonctionnaire européen migrer plus facilement que lui dans les beaux quartiers de la capitale, en raison de moyens financiers significativement plus élevés que la moyenne.

³⁵ Au total, ce ne sont pas moins de 92.000 emplois à Bruxelles qui, de manière directe (fonctionnaires et employés dans les représentations officielles) ou indirecte (journalistes accrédités, lobbies, écoles européennes, tourisme d'affaires, horeca, etc.), sont générés du fait de la présence d'institutions internationales dans la capitale, soit plus d'un emploi sur huit (12,7%). Cf. Chr. VANDERMOTTEN (dir.), *Impact socio-économique de la présence des institutions de l'Union européenne et des autres institutions internationales en Région de Bruxelles-Capitale*, ULB (IGEAT), mars 2007.

³⁶ Cf. notamment É. CHRISTIAENS, "Rich Europe in poor Brussels", *Bruxelles en mouvements*, n°195-196, 22 novembre 2007, p. 6 et s.

³⁷ Qu'on songe seulement à l'îlot Van Maerlant, anciennement propriété de l'État belge, ou encore à l'îlot Comines-Froissart, appartenant auparavant à la Région bruxelloise, et tous deux récemment cédés.

³⁸ Voy. B. MORITZ, "OmbudsPlanMédiateur : une nouvelle chance pour le quartier européen ?", *Bruxelles l'Européenne. Capitale de qui ? Ville de qui ?*, op. cit., p. 212.

³⁹ *Résolution concernant l'implantation des institutions européennes à Bruxelles* adoptée par le Parlement bruxellois le 21 février 2003 (n°A-403/1 - 2002/2003).



lement européen et ses extensions) et censées aboutir à la production de logements. Le problème, en réalité, est multiple. D'abord, une part importante des surfaces promises n'a tout simplement pas été réalisée ni même planifiée (jusqu'à un quart selon l'ARAU). Si les bureaux ont bien été édifiés, eux, on attend encore, par endroits, les habitations projetées. Par ailleurs, quand les bâtiments sont bien érigés, il s'agit parfois d'infrastructures hôtelières de luxe. Au demeurant, même lorsque du résidentiel proprement dit sort de terre, on a affaire parfois à des logements (de standing) de petite taille, pieds à terre voués manifestement à être occupés par des travailleurs en transit plutôt que par des résidents durables. Enfin, au lieu de concentrer le logement construit (dans la vallée du Maelbeek par exemple), il paraîtrait judicieux de le *disséminer* plutôt, dans les zones administratives y compris, en vue d'atténuer si faire se peut la monofonctionnalité.

En tout état de cause, la volonté déclarée des autorités publiques (et réaffirmée *ad nauseam*) d'introduire de la mixité — c'est-à-dire du logement — dans un quartier européen dévoué tout entier au bureau ne résiste pas longtemps à l'épreuve des faits et des pratiques puisque le Plan régional d'affectation du sol de 2001, rangeant une large partie du périmètre européen en "zone administrative", confirme la fonction essentiellement tertiaire de la zone. Il ne devrait cependant pas être trop malaisé de réintroduire du logement dans ces périmètres dès lors que certaines surfaces de bureau ont été obtenues précisément par la subdivision — pas toujours légale... — d'anciennes maisons unifamiliales, qu'il s'agirait par conséquent de rendre à leur affectation initiale.

Dans la mesure supplémentaire où spéculation rime souvent avec abandon et vacance immobilière, il est opportun de s'interroger sur les efforts déployés par les autorités pour mettre fin aux chancres et réhabiliter les immeubles vides qui défigurent encore le quartier européen. Las, pour ne parler d'abord que du bâti, pas une seule fois les communes concernées n'ont fait usage du droit de gestion publique par exemple, qui leur permettrait pourtant de s'emparer — pour une durée déterminée — d'un bien inoccupé en vue de le remettre dans le circuit locatif, après réfection éventuelle (en partie couverte par un fonds de préfinancement régional)⁴⁰. Pas davantage, elles n'ont mobilisé le droit fédéral de réquisition qui, peu ou prou, sert le même objectif⁴¹. Ceci, sans même parler des taxes sur les immeubles à l'abandon, dont la levée ne constitue visiblement pas toujours une priorité pour la commune visée. Pour ce qui est cette fois des terrains non construits, ils "font toujours l'objet de spéculations, ce qui empêche les grands projets de logements de se développer" reconnaît la Ville de Bruxelles dans son Plan communal de développement⁴². Conséquence en tout cas de cette spéculation foncière combinée avec le manque de diligence des pouvoirs publics : les habitants du quartier européen ou des périmètres contigus, quand ils ne subissent pas des chantiers interminables, côtoient terrains vagues et autres dents creuses.

⁴⁰ Voy. les articles 18 et s. du Code bruxellois du logement instauré par l'ordonnance du Parlement bruxellois du 17 juillet 2003.

⁴¹ Cf. l'article 134*bis* de la Nouvelle loi communale introduit par la loi du 12 janvier 1993 contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire.

⁴² Voy. le "Complément à la situation existante" consacré au Quartier nord-est, p. 1.

Dans ce contexte passablement maussade, soulignons cependant que la Région bruxelloise, en cheville avec la Commission européenne et la Ville de Bruxelles, a lancé le 10 avril 2008 un vaste concours d'urbanisme destiné à rendre un visage plus humain au quartier européen, pour un début du chantier en 2011. À suivre donc.

La localisation des Européens

en dehors de Bruxelles...

Pour apprécier l'influence des Européens sur les prix de l'immobilier à Bruxelles, il convient également d'étudier de près leur localisation. Il est important de noter à cet égard qu'un tiers environ des fonctionnaires européens sur dix (28%⁴³ ou 35%⁴⁴ suivant les sources) habite *en dehors* de la Région bruxelloise, essentiellement dans les communes limitrophes, que ce soit en Flandre (Wezembeek-Oppem, Rhode-Saint-Genèse, ...) ou en Wallonie (Waterloo, Lasne, etc.). Plus spécifiquement, la Région flamande, avec ses communes à facilités proches de la capitale, est spécialement prisée puisqu'elle attire deux à trois fois plus d'Européens (21% ou 24% suivant les mêmes sources respectivement) que la Région wallonne (7% ou 11%).

Établi en 2001, ce ratio d'Européens péri-urbanisés est cependant en reflux constant depuis une dizaine d'années au moins. En 1994 par exemple, ce n'était pas loin d'un fonctionnaire sur deux (45%) qui optait pour l'exil hors de Bruxelles⁴⁵, chiffre qui est tombé à 37% quatre années plus tard seulement⁴⁶. En cause : les difficultés croissantes de mobilité pour rallier la ville, couplées, de manière positive, aux efforts entrepris pour revitaliser le centre urbain (ce qui a eu pour effet de réhabiliter le choix de Bruxelles comme lieu d'implantation viable et durable aux yeux des nouveaux arrivants).

Signalons encore, à titre de comparaison, que les fonctionnaires européens semblent apprécier la capitale davantage que leurs collègues de Belgique eux-mêmes puisque les agents belges des institutions communautaires, qui forment tout de même plus d'un cinquième (21%) du contingent global de la fonction publique européenne, choisissent à une très large majorité de vivre *hors les murs* de la Région bruxelloise (61%)⁴⁷, proportion doublée par rapport à la moyenne des Européens comme on l'a vu (entre 28% et 35%).

⁴³ Y. CONRAD, *op. cit.*, p. 138.

⁴⁴ IRIS CONSULTING, *L'impact socio-économique des institutions européennes et internationales dans la Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, actualisation 2001.

⁴⁵ Cf. MENS EN RUIJTE, *De sociaal-economische impact van de Europese en internationale instellingen te Brussel*, Bruxelles, 1994.

⁴⁶ Cf. MENS EN RUIJTE, *De sociaal-economische impact van de Europese en internationale instellingen te Brussel*, Bruxelles, 1998.

⁴⁷ P. WUNSCH, "L'impact socio-économique de la présence européenne à Bruxelles", *Bruxelles, l'européenne. Regards croisés sur une région capitale*, *op. cit.*, p. 176.

... ainsi qu'à l'intérieur de Bruxelles

Pourrait-on, par ailleurs, soutenir que les Européens sont responsables de la flambée — généralisée — des prix dans la capitale dans la mesure où les fonctionnaires communautaires ne sont nullement distribués de manière uniforme sur le territoire bruxellois ? La réponse est nuancée. Il est vrai qu'une étude réalisée en 2000 révèle que les Européens (fonctionnaires ou non) logés dans la capitale se retrouvent essentiellement dans le sud, dans le sud-est et à l'est de la ville⁴⁸. Effectuée un an plus tard, une autre recherche confirme que ce sont Ixelles et Saint-Gilles qui accueillent le plus de nationaux de l'Union, suivies par les communes de Bruxelles-Ville, Etterbeek, Forest, Uccle, Woluwé-Saint-Pierre et Woluwé-Saint-Lambert⁴⁹. Portant cette fois sur les 30.500 *fonctionnaires* européens spécifiquement (Commission, Conseil et Parlement), lesquels représentent tout de même entre 16%⁵⁰, et 19%⁵¹ du total des ressortissants de l'Union européenne présents sur le territoire bruxellois, une étude de 1998 montre qu'ils se concentrent surtout à Etterbeek (à proximité immédiate des lieux de travail) et dans les deux Woluwé⁵². Et, concernant les fonctionnaires *permanents* en particulier, une étude de 2004 affine la cartographie et montre qu'ils présentent, dans cet ordre de priorité, Bruxelles-Ville, Ixelles, Etterbeek, Woluwé-Saint-Lambert et Woluwé-Saint-Pierre⁵³.

D'un autre côté toutefois, ces localisations préférentielles dans le chef des Européens ne doivent pas faire croire à une absolue étanchéité des différents secteurs géographiques. De la même manière par exemple que les sous-marchés de l'acquisitif et du locatif sont intimement corrélés (l'acheteur souhaitant généralement amortir le prix de vente par le biais de la location), les dynamiques du marché immobilier ne s'arrêtent assurément pas aux frontières d'une localité. C'est ainsi que les augmentations de tarifs constatées dans des quartiers haut de gamme se répercutent souvent sur les périmètres contigus, par un "jeu de dominos" peu regardant des limites communales. Les prix que les fonctionnaires européens poussent à la hausse dans un nombre certes restreint de quartiers n'en obligent pas moins les autres candidats à l'acquisition, moins en fonds mais tout autant déterminés à acheter, à se rabattre sur des périmètres légèrement moins chers (pas nécessaire-

⁴⁸ Centre de recherche urbaine (CRU), Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (IGEAT) et Laboratoire de méthodologie du traitement des données (LMTD), *Typologie socio-économique et urbanistique des territoires bruxellois*, Bruxelles, 2000 (étude réalisée à la demande du Secrétaire d'État bruxellois en charge de l'aménagement du territoire).

⁴⁹ Étude de l'Institut national des statistiques, réalisée par le Groupe d'étude de démographie appliquée de l'Université catholique de Louvain, 2001.

⁵⁰ IRIS CONSULTING, *L'impact socio-économique des institutions européennes et internationales dans la Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, 1998 (étude réalisée à la demande du Ministre bruxellois en charge de l'Économie et des Finances).

⁵¹ Source : Bureau de liaison Bruxelles-Europe, 2006.

⁵² Commission européenne et Iris Consulting, 1998.

⁵³ Y. GALL, *op. cit.*, p. 25.

ment adjacents), contribuant à leur tour à gonfler les tarifs, et ainsi de suite⁵⁴. Cet important effet de "contagion" (entre différents sous-segments du parc) requiert, pour dûment apprécier l'influence de l'Europe sur l'immobilier à Bruxelles, de prendre en considération non seulement l'impact direct de l'Union sur les valeurs d'achat mais également son impact *indirect*. Par contrecoup, les logements dits moyens, sur lesquels se rabattent les évincés du haut de gamme, voient leur cote grimper.

Et, au minimum, il y a lieu de reconnaître à leur juste mesure les effets inflationnistes certains constatés dans les communes d'élection des fonctionnaires européens. "Peu à peu, la concentration se créa par un effet de boule de neige", explique Yann Gall. "Les nouveaux fonctionnaires européens arrivant à Bruxelles, à la recherche d'un logement, furent dirigés tout naturellement, par le jeu des relations internes et par le service logement des Communautés, vers ces mêmes zones d'habitation. Le prix des loyers s'éleva en même temps que la demande et fit bientôt de ceux-ci des localisations réservées à une certaine catégorie sociale"⁵⁵.

De manière générale, l'habitat des Européens à Bruxelles est loin d'être figé. Ceux-ci développent des stratégies résidentielles qui tendent d'ailleurs, avec le temps, à dévaloriser l'importance de la proximité avec le lieu de travail⁵⁶. Si, en arrivant, les fonctionnaires communautaires briguent le quartier européen, ils en repartent plus ou moins rapidement pour s'installer alors dans des périmètres plus verts et davantage résidentiels, quand ils ne décident pas, tout simplement, de s'exurbaniser dans les communes périphériques (Brabant flamand et Brabant Wallon), toujours dans ce même esprit. En cela, les Européens ne se distinguent guère des Bruxellois qui, pareillement, recherchent une maison unifamiliale avec jardin dans un environnement plus calme et aéré dès que leur niveau de vie s'élève significativement. Au reste, n'était le niveau de revenus, les Bruxellois "de souche" présentent un profil (taille et âge du ménage) bien plus proche des Européens que des allochtones par exemple, beaucoup plus jeunes (près de dix ans en moyenne) et dont la famille nucléaire est nettement plus étendue⁵⁷. Les dernières tendances sociologiques montrent toutefois un certain rajeunissement du personnel européen couplé à sa féminisation⁵⁸.

⁵⁴ De la même manière, le relèvement substantiel des prix de vente associés aux appartements observable ces dernières années s'explique pour une large partie par un report des aspirations des candidats acheteurs. Confrontés à la flambée des tarifs, ceux-ci n'ont d'autre choix que de troquer leur désir d'une maison unifamiliale contre un objectif, plus réaliste, consistant à faire acquisition d'un "simple" appartement. Pour accéder malgré tout à la propriété, ils sont ainsi contraints à "changer de rêve".

⁵⁵ Y. GALL, *op. cit.*, p. 28.

⁵⁶ J. CAILLIEZ, "L'Union européenne à Bruxelles à travers le regard de fonctionnaires britanniques : analyse de cartes mentales", *Bruxelles l'Européenne. Capitale de qui ? Ville de qui ?*, *op. cit.*, p. 59.

⁵⁷ Th. EGGERICKX et N. PERRIN, "La population européenne à Bruxelles. Sa répartition spatiale et ses caractéristiques démographiques à l'aube du troisième millénaire", *Bruxelles, l'européenne. Regards croisés sur une région capitale*, *op. cit.*, p. 123 et s.

⁵⁸ *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles*, *op. cit.*, p. 115.

Des causes exogènes de l'augmentation des loyers

Concernant, spécifiquement cette fois, la hausse des loyers du résidentiel observable à Bruxelles (qu'il ne s'agit aucunement de nier⁵⁹), force est de constater que le phénomène ne puise pas ses causes à la seule source de la présence des Européens à Bruxelles. Des motifs *exogènes* doivent également être pris en considération. Pointons tout d'abord la véritable flambée des prix à l'acquisition⁶⁰ (due pour partie à l'affaissement du taux des crédits hypothécaires, dont elle annule le bienfait). Le coût de la construction s'est lui-même emballé ces dernières années (matériaux et main-d'œuvre plus chers). Et, pour des raisons de rentabilisation de l'investissement, le bailleur calque le plus souvent le tarif de la location sur le prix à l'acquisition. Il convient également de relever comme facteur explicatif l'augmentation de la *demande* en logement sur les dix dernières années, augmentation à relier à l'éclatement des ménages⁶¹ ainsi qu'à l'accroissement de la population globale à Bruxelles (+117.000 habitants depuis 1996 comme on l'a vu), et non pas au retour en ville par exemple des classes moyennes parties s'exurbaniser en périphérie, et qui y restent donc⁶². Enfin, le rétrécissement de l'offre locative accessible aux personnes à revenus modestes doit lui aussi être épinglé (rétrécissement lui-même imputable, dans une certaine proportion, au renforcement des exigences de qualité liées à la mise en location⁶³). Partant, "l'évolution des prix des logements neufs et existants n'est pas directement corrélée avec les élargissements de l'Union européenne", soutient l'étude — certes plutôt issue des milieux immobiliers — C.L.I.-Stadim de 2003⁶⁴.

Il est vrai en tout cas que, en même temps qu'elle regagnait des habitants, la capitale s'est appauvrie aussi (à tout le moins, le nombre de personnes défavorisées a augmenté)⁶⁵, ce qui a rendu les ménages à bas revenus plus sensibles encore aux

⁵⁹ Cf. M.-L. DE KEERSMAECKER, "Des loyers en constante évolution", *SLRB info*, n°51-52, juillet-décembre 2007, p. 19 et N. BERNARD, "Le fardeau des loyers en Région bruxelloise", *Humanisme & solidarité*, n°9, avril 2008, p. 25 et s.

⁶⁰ Entre 1999 et 2003, le prix des appartements s'est apprécié de 41% par exemple, pendant que les maisons d'habitation connaissaient un renchérissement similaire (40%) sur la période 1998-2003. Cf. Ph. JANSSENS et P. DE WAEL, *1953-2003 : 50 années de marché immobilier en Belgique. Où l'histoire nourrit l'avenir*, Bruxelles, Roularta books, 2005, p. 111 et 113.

⁶¹ On enregistre, en effet, une hausse constante des isolés dans une capitale comme Bruxelles (où pas moins d'un ménage sur deux est aujourd'hui composé d'une seule personne), tandis que le nombre de familles monoparentales tend à se multiplier (+ 56% au cours des 20 dernières années), singulièrement au sein de la sphère de la précarité. Cf. Fr. NOËL et J. DAWANCE-GOOSSENS, *Offre et demande de grands logements en Région de Bruxelles-Capitale*, Étude réalisée à la demande du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, novembre 2004, p. 3 et 33.

⁶² Cf. Chr. VANDERMOTTEN, "La présence européenne à Bruxelles et l'évolution socio-démographique", *op. cit.*

⁶³ Voy. les art. 3 et s. du Code bruxellois du logement du 17 juillet 2003.

⁶⁴ Cf. C.L.I.-STADIM, *Évolution et perspectives de l'offre et de la demande de logements dans la Région de Bruxelles-Capitale*, étude commandée par Willem Draps, ancien Secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale en charge de l'Aménagement du territoire, du Patrimoine et de la Rénovation urbaine, Bruxelles, octobre 2003, p. 19.

⁶⁵ Cf. l'édition 2007 du *Rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale*.

augmentations de loyer et, par voie de conséquence, renforcé le besoin en logements sociaux. Las, l'offre publique de logement stagne dangereusement. Ainsi, entre 1997 et 2006, on n'a plus construit à peine que 19 logements sociaux par an en moyenne sur le territoire bruxellois⁶⁶, ce qui est largement insuffisant, on en conviendra, pour absorber une demande sociale elle-même en forte expansion. Cette situation, en définitive, montre à suffisance que les effets inflationnistes provoqués par la présence des Européens sur le sol bruxellois, même non généralisés, n'en ont pas moins été vécus douloureusement par les habitants à ressources précaires (dont la marge de manœuvre pécuniaire est restreinte voire inexistante), alors que les pouvoirs publics peinaient dans le même temps à compenser ou amortir le renchérissement des tarifs de la location.

Pression sur le locatif et stratégies des investisseurs locaux

En guise de synthèse, si les Européens exercent une influence sur l'immobilier résidentiel, il semble que ce soit autant sur le secteur de la *location* que sur le marché acquisitif, dans un premier temps à tout le moins. À leur arrivée en effet, les fonctionnaires communautaires préfèrent majoritairement la location (que ce soit en appartement ou en maison) à la propriété, ce que confirment les agents immobiliers de manière unanime⁶⁷. Ce n'est en fait qu'au terme d'une période de dix ans environ, une fois reçue l'assurance de demeurer en Belgique probablement (en effet, "beaucoup d'Européens ne restent à Bruxelles que pour une courte durée" confirme Yann Gall⁶⁸), que les fonctionnaires de l'Union se décident à franchir le cap de l'acquisitif. Mais à ce moment-là, alors, l'accès à la propriété est massif puisqu'au total, plus d'un Européen sur deux loge dans ses propres murs⁶⁹ alors que cette proportion plafonne à 42-43% pour le Bruxellois moyen⁷⁰. Dans tous les cas de figure (location ou propriété), c'est l'appartement qui a leurs faveurs au détriment de la maison, et l'existant prend le pas sur le neuf. En toute hypothèse, la prévalence du locatif à l'entame du parcours résidentiel des Européens n'exclut en rien une pression simultanée sur les prix à l'acquisitif exercée, cette fois, par les agents de l'Union *déjà* établis; en bonne logique, le décalage dans le temps a été progressivement résorbé (ou plutôt relativisé), au fur et à mesure de l'implantation des fonctionnaires communautaires dans la capitale.

Si donc les — premiers — Européens ont contribué au boom immobilier, c'est moins en se précipitant sur l'acquisitif qu'en acceptant des loyers prohibitifs pour l'époque. Ce goût pour les appartements de haut standing paraît toutefois révolu et les fonctionnaires d'aujourd'hui ne semblent pas prêts à consentir les sacrifices

⁶⁶ Cf. P. DE DECKER et J. LAUREYS, "Le marché du logement se polarise-t-il à Bruxelles et en Wallonie ?", *Échos log.*, 2007, n°1, p. 1 et s.

⁶⁷ Cf. C.L.I.-STADIM, *op. cit.*, p. 17.

⁶⁸ Y. GALL, *op. cit.*, p. 18.

⁶⁹ Y. CONRAD, "Les fonctionnaires européens et leur famille à Bruxelles", *Bruxelles, l'euro-péenne. Regards croisés sur une région capitale*, *op. cit.*, p. 140.

⁷⁰ Voy. N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d'évaluation législative*, Bruxelles, Bruylant, 2006, p. 208 et s.

financiers de leurs aînés (même si les loyers acquittés aujourd'hui par les "eurocrates" sont toujours sensiblement plus élevés que la moyenne).

Enfin, il semble que la connexion à établir entre la présence européenne à Bruxelles et la hauteur des prix du résidentiel doit également être imputée aux acteurs locaux eux-mêmes (propriétaires, promoteurs, etc.). Par jeu spéculatif, ceux-ci anticipent et font grimper les tarifs. Certes, ces stratégies — d'ordre financier — trouvent bien des "clients", du côté des instances communautaires, mais il n'en reste pas moins que lesdits acteurs, entendant bien profiter à plein de l'arrivée des agents de l'Union pour "toucher le gros lot", tirent ainsi ce segment du marché vers le haut, de manière quelque peu artificielle. La hausse des prix de l'immobilier "ne fait pas que des victimes" puisqu'elle "permet aux propriétaires et courtiers immobiliers d'engranger de substantielles plus values"⁷¹. On ne trouve là, certes, rien d'autre que l'application normale et purement rationnelle de la loi du marché, mais il n'est pas moins instructif de souligner à cette occasion les effets néfastes que celle-ci peut avoir sur le développement d'un périmètre urbain tel que le quartier européen. À cet égard, le témoignage du Chef de la Représentation de la Commission européenne en Belgique est particulièrement éloquent. "Les promoteurs nous prennent pour une vache à lait", déplore Willy Hélin, qui pourfend ceux d'entre eux qui avancent des prix "bien au-delà de ce qu'on pratique sur Bruxelles"⁷². Par sa part, Carlo Luyckx, Directeur du Bureau de liaison Bruxelles-Europe, n'hésite pas à parler d'un "véritable malaise chez les Européens. Certains étaient installés là depuis dix ou vingt ans et devenaient tout d'un coup les boucs émissaires des Bruxellois qui se faisaient mettre à la porte par leur propriétaire, alors que la spéculation était surtout créée par des Belges"⁷³. Dans le même ordre d'idées, signalons encore que certains bailleurs dont le(s) bien(s) jouxte(nt) les zones européennes ont vite compris le profit locatif qu'ils pouvaient retirer d'un immeuble découpé en nombreux flats et autres studios à destination de fonctionnaires célibataires et en transit, appartements autrement rentables — pris collectivement — qu'une maison unifamiliale. Si, en conclusion, l'étude du Bureau de liaison Bruxelles-Europe confirme bien qu'il existe un relèvement substantiel des prix de l'immobilier, elle précise cependant qu'il ne peut être "exclusivement imputé" aux fonctionnaires européens⁷⁴.

⁷¹ Y. GALL, *op. cit.*, p. 10.

⁷² *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles*, *op. cit.*, p. 51.

⁷³ *Ibidem*, p. 121.

⁷⁴ Y. GALL, *op. cit.*, p. 9 et 10.

Et demain ?

Il convient, à ce stade de notre propos, de relever un changement d'attitude notable dans le chef des institutions européennes depuis quelques années. Nous vivons manifestement un moment charnière dans les relations — mouvementées — entre Bruxelles et les infrastructures communautaires qu'elle héberge. En même temps que la capitale belge s'est intéressée à l'Europe (depuis qu'elle a accédé à l'autonomie institutionnelle), cette dernière a commencé en retour à prendre conscience de l'impact qu'elle produit sur le marché de l'immobilier au sein de la ville qui l'accueille⁷⁵. La réflexion a accouché en 2003 d'un document fondateur issu de la Commission européenne, intitulé : *Communication de la Commission sur la politique immobilière et les infrastructures à Bruxelles*. "Satisfaction des souhaits de la population", "développement raisonné du quartier européen", "encouragement de la mixité et du résidentiel" : tels sont quelques-uns des nouveaux maîtres mots promus par les instances communautaires⁷⁶. Ces dernières envisagent d'ailleurs de délocaliser une partie de leurs activités en dehors du quartier européen Léopold ainsi que des pôles Beaulieu-Auderghem et Genève-Evere (on parle depuis 20 ans du site de Schaerbeek-Josaphat). Du reste, elles ont déjà mis leurs projets à exécution puisque la Direction Générale de la Commission européenne dédiée à la Recherche vient de s'installer — c'est une première — dans le quartier nord, en parallèle de la DG Éducation logée, elle, dans la tour Madou Plaza. Ce mouvement aura ainsi "l'intérêt de contenir la pression à la hausse sur le niveau des loyers et des prix d'acquisition" selon la Commission⁷⁷. Enfin, cet instrument majeur de planification urbaine qu'est le Schéma directeur du réaménagement du quartier européen, adopté par le Gouvernement bruxellois le 24 avril 2008, réitère cette volonté affirmée de mixité sociale. C'est ainsi une stimulante inflexion de philosophie qui s'annonce, sur papier à tout le moins. Les macro-ensembles administratifs qui écrasent le quartier de leur masse monofonctionnelle semblent avoir vécu, pour laisser la place à des complexes mixtes (bureaux-logements-commerces-équipements de proximité) ouverts sur leur environnement⁷⁸. Les gabarits des bâtiments réservés à l'Union ne seront pas réduits pour autant; dans une recherche de densité optimale, on songe au contraire à les "libérer" puisqu'ils devront désormais présenter une superficie de 50.000 m² minimum. Du reste, la Commission a affiché publiquement son intention de "rationaliser" son portefeuille immobilier, en limitant notamment le nombre de ses implantations en terres bruxelloises. Ce ne sont donc pas les quelques délocalisations récentes qui empêcheront le quartier Léopold de renforcer sa vocation tertiaire puisque la Commission européenne entend tripler ses surfaces du bureau dans la zone (de 170.000 à 400.000 m², répartis essentiellement le long de la rue de la Loi).

⁷⁵ Voy. notamment S. FRANÇOIS, "Quel avenir pour la vitrine européenne de Bruxelles ?", *Bruxelles en mouvements*, 7 décembre 2006, n°117, p. 5.

⁷⁶ Communication de la Commission des Communautés européennes sur la politique immobilière et les infrastructures à Bruxelles, Bruxelles, 10 décembre 2003, COM(2003) 755 final, p. 4 et 5.

⁷⁷ *Ibidem*, p. 15.

⁷⁸ À côté des 400.000 nouveaux m² de bureaux programmés (et regroupés de part et d'autre de la Rue de la loi), 180.000 m² de logements sont prévus dans le Quartier européen. Puissent ces louables promesses connaître, pour une fois, une concrétisation, et rapide.

Comparaison européenne et rôle de l'État

Certes, objectera-t-on à propos de l'influence de l'Europe sur les tarifs en vigueur dans la ville qui l'héberge, la place bruxelloise reste, pour l'immobilier résidentiel notamment, une des capitales les moins chères d'Europe, à la fois sur le marché acquisitif⁷⁹ ou locatif⁸⁰ (et ce, en dépit d'un renchérissement des prix ces dernières années plus prononcé certes que chez ses homologues de l'Union⁸¹). Il convient cependant de ne pas perdre de vue, en parallèle, que Bruxelles reste une des seules métropoles du Vieux continent à ne connaître ni régulation du coût de la location ni même, en contrepartie, soutien financier direct aux locataires en difficulté. Dans ce cadre, les pouvoirs publics ont un rôle — proprement cardinal — à jouer. Et c'est là, notamment, que le bât blesse. Parc social très peu étoffé (8% du bâti global seulement), faible production actuelle de logements publics (la meilleure manière pour réduire la pression sur le marché résidentiel, c'est encore de construire des habitations accessibles financièrement et d'élargir ainsi l'offre), non encadrement du loyer dans le parc privé (au moment de la conclusion du bail initial à tout le moins)⁸², absence d'allocation-loyer généralisée pour renforcer le "pouvoir d'achat" des locataires⁸³, insuffisance d'incitants financiers ou fiscaux à l'adresse du propriétaire désireux de donner son bien à bail (que ce soit à un loyer conventionné ou même pas),...

On le voit, il serait malvenu, dans le chef des autorités bruxelloises, de se réfugier derrière l'argument commode "C'est la faute à l'Europe" pour dissimuler leurs propres carences. Du reste, comme on tend parfois à l'oublier, Bruxelles accueille d'au-tres organisations internationales sur son territoire (5.000 fonctionnaires supplémentaires en tout), au premier rang desquelles on pointera l'OTAN, qui voit également le nombre de ses États membres enfler d'ailleurs. Quoi qu'il en soit, "l'arrivée progressive de plusieurs milliers de fonctionnaires sur plusieurs années, à partir de 2004, provoquera une demande accrue de logements en région bruxelloise", reconnaît ainsi le deuxième Plan régional de développement, qui poursuit : "L'offre d'habitations en région bruxelloise devra être suffisante pour satisfaire aux demandes, sans créer de tensions majeures sur le marché". Il faut, en un mot, que la Région "pré-

⁷⁹ Les prix à Bruxelles sont moins élevés par exemple qu'à Paris, Londres, Rome, Madrid, Vienne, Copenhague, Helsinki, Dublin, Luxembourg, Amsterdam ou encore Stockholm (Cf. ERA IMMOBILIER, *Le marché européen de la transaction immobilière. Enquête 2006*, p. 33). Et ce constat de modicité se vérifie plus encore sur le marché des appartements que sur celui des unifamiliales (voy. *Rapport annuel 2005* du Conseil européen des professions immobilières, p. 10).

⁸⁰ Seules Vienne, Copenhague et Helsinki (pour les maisons) et Vienne et Berlin (pour les appartements) sont moins onéreuses que Bruxelles sur ce plan-là (voy. *Rapport annuel 2005* du Conseil européen des professions immobilières, p. 12).

⁸¹ ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS, *European Housing Review 2005*, p. 6 et 34 et s.

⁸² Voy. notamment N. BERNARD, "Huit propositions pour un encadrement praticable et équilibré des loyers", *Échos log.*, 2006, n°1, p. 1 et s.

⁸³ Cf. entre autres N. BERNARD, "L'allocation-loyer (couplée à un conventionnement des loyers) : non pas la panacée, mais un remède directement opérationnel pour atténuer la crise du logement", *Échos log.*, 2006, n°3.

viennne une explosion des prix de location ou d'achat⁸⁴. On ne peut donc pas dire que les autorités régionales aient pris les mesures adéquates pour parvenir à détendre le marché locatif. Certes, il existe bien un projet d'édifier 1.000 logement à Etterbeek dans le quartier européen mais, de l'aveu même de Marie-Laure Roggemans, "on est à de tels prix au niveau foncier qu'on imagine mal qu'on puisse avoir là du logement social"⁸⁵. En définitive, tant que des mesures un tant soit peu énergiques de ce type ne seront pas prises pour atténuer l'impact — qui ne doit être ni surestimé ni dévalué — de la présence européenne sur le marché de l'immobilier résidentiel bruxellois, les engagements des autorités en faveur d'une plus grande mixité sociale sonneront creux et resteront à l'état de slogan purement autoréférentiel, un vœu pieux en somme. "Dans un scénario de ce type, il paraît difficile de concilier les fonctions internationale et sociale de la ville : la poursuite de l'internationalisation ne pourra que favoriser une plus grande dualisation, une hausse des loyers, etc." avertit la Fondation Roi Baudouin⁸⁶.

Conclusion

Oui, l'emprise de l'Europe sur les prix de l'immobilier bruxellois est une réalité qui n'est pas négligeable. Certes, en ce qui concerne l'impact direct, cette incidence est à la fois circonscrite sur le plan géographique et cantonnée dans un certain segment du bâti. Toutefois, la concentration des agents de l'Union dans les quartiers — aisés — de la capitale et dans les catégories — supérieures — de biens ne va pas sans induire des effets *indirects* qui se répercutent en cascade sur les *autres* secteurs, touchés eux aussi. Non satisfaite dans ces zones prospères devenues petit à petit inaccessibles financièrement, la demande se "rabat" sur des périmètres — limitrophes ou non — un peu moins qualifiés qui, à leur tour, voient leurs tarifs s'apprécier, et ainsi de suite. Par ailleurs, le péril se situe sans doute également sur le plan de la gentrification que les Européens provoquent — malgré eux — en investissant certains quartiers centraux dégradés.

Si elle exerce sans contredit une influence bénéfique sur l'économie et le rayonnement international de Bruxelles, l'Europe n'en pèse pas moins d'un certain poids sur l'immobilier de la capitale. Sans être grossi exagérément, cet impact ne doit pas être sous-estimé non plus. Il est hypertrophié en tout cas par l'urbanisation sauvage qui a accompagné le développement du quartier européen et qui colle ainsi une image des plus négatives au dos de l'Europe, coupable par définition de tous les maux. Et pourtant, des garde-fous existent pour contrer ces conséquences inflationnistes (taxation des plus-values immobilières, encadrement des loyers, mesures anti-spéculatives, allocation-loyer, extension du parc social, etc.). En déployant ne serait-ce que certaines de ces mesures, les pouvoirs publics — fédéraux ou régionaux suivant les compétences — feraient davantage encore que soulager les finan-

⁸⁴ Voy. arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 septembre 2002 arrêtant le plan régional de développement, *M.B.*, 15 octobre 2002, Projet de Ville, Priorité 10, point 3.2.

⁸⁵ *Bruxelles en Europe, l'Europe à Bruxelles*, op. cit., p. 56.

⁸⁶ Compte-rendu des Tables-rondes organisées en 2005 par la Fondation Roi Baudouin sur le thème de l'implantation de l'Europe à Bruxelles.

ces des ménages précarisés (contribuant ainsi à les maintenir dans la région); elles restaureraient opportunément le pacte — largement écorné — passé entre les habitants, la ville et les institutions communautaires que celle-ci accueille en son sein même. Il y va à la fois d'un impératif de cohésion sociale et d'une question d'adhésion, véritablement démocratique et populaire, au projet européen.