

**Brussels Studies**, la revue scientifique électronique pour les recherches sur Bruxelles - **VIENT DE PARAÎTRE** - Numéro 21

Nicolas Bernard :

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

[accéder à l'annonce de publication complète et à la liste de nos parutions](#)  
[accéder directement à l'article](#)

Pièdre qualité architecturale des bâtiments érigés pour abriter ses institutions, désertification des zones investies entièrement consacrées au secteur tertiaire, hausse des prix de l'habitat, etc. En matière immobilière, les critiques n'ont pas épargné l'implantation de l'Union européenne à Bruxelles. Peut-on pour autant l'accuser de tous les maux ? Faut-il voir en elle le facteur exclusif ou déterminant de la spectaculaire hausse des prix de l'immobilier ces dernières années ?

Nicolas Bernard, juriste et spécialiste du droit au logement, tente de répondre à ces questions dans le texte qu'il publie le 8 septembre dans Brussels Studies.

Tout d'abord, il rappelle que l'implantation des fonctionnaires européens et de leurs familles, ainsi que celle des institutions et organisations qui les accompagnent ne concerne pas uniquement le quartier dit « européen ». C'est l'ensemble de la ville qui se ressent de l'afflux de ces travailleurs à la recherche d'un logement. La périphérie bruxelloise elle-même voit s'installer sur son territoire une portion non négligeable des « Européens ». À l'intérieur-même de Bruxelles, leur installation entraîne des effets directs – une hausse des prix de l'immobilier dans les quartiers qu'ils élisent – et des effets indirects – dans les quartiers moins prestigieux vers lesquels se réorientent les candidats acheteurs n'ayant pu les concurrencer. C'est donc une cascade d'effets qu'entraîne la recherche de logement par le personnel de l'Union européenne et des institutions et organisations qui l'entourent.

Ensuite, l'auteur montre combien le cas bruxellois est spécifique : l'implantation des institutions européennes au cœur même de la ville, alliée à la passivité des autorités politiques face aux stratégies spéculatives extrêmement agressives développées par les acteurs privés responsables des constructions ont abouti à une monofonctionnalité des zones investies, face à laquelle aucun des acteurs à même de le faire n'a pris ses responsabilités, hormis par des discours.

Enfin, il ne faudrait pas oublier que les prix de l'immobilier n'ont pas augmenté que pour des raisons liées à l'Union européenne. Des causes exogènes sont également intervenues, telles que la baisse des taux d'intérêt, la rareté des logements sociaux, ou l'augmentation de la population bruxelloise.

S'il faut donc reconnaître la part de responsabilité de l'implantation de l'Union européenne dans la hausse des prix de l'immobilier, l'auteur nous invite, dans cette synthèse originale, à élargir la réflexion et à nous pencher sur les actions pouvant aider à remédier aux difficultés éprouvées par les moins nantis à la recherche d'un logement. Les pouvoirs publics sont ainsi rappelés à leurs responsabilités, eux qui n'usent que peu – voire pas du tout - des leviers d'action dont ils disposent (imposition des immeubles abandonnés, droit de gestion publique, droit de réquisition, etc.). Et Nicolas Bernard de rappeler que Bruxelles ne connaît pas d'allocation-loyer ni de système de régulation des loyers et que son parc immobilier social est extrêmement réduit..