

EXPULSIONS LOCATIVES EN RÉGION BRUXELLOISE

Monitoring des expulsions judiciaires fondé sur
les données du CPAS (juillet 2023-juin 2024)

N°1

AVRIL 2026



COLOPHON

Auteur : Martin Mercenier, Département Connaissance territoriale, perspective.brussels

Avec la participation de : Yves Van de Castele, Référent bruxellois du Logement

Sous la coordination de : Annabelle Guérin

Sous la direction de : Jorge Puttemans

Cartographie réalisée avec : Limites communales SPF Finances 2025

Source des données : Bruxelles Logement

Date de réalisation : avril 2026

Photo de couverture : image générée par l'IA (Chatgpt)

Traduction : Traduction du français vers le néerlandais par l'équipe traduction de Perspective

Pour plus d'information : analyse_territoriale@perspective.brussels

Éditeur responsable : Antoine de Borman – Directeur général perspective.brussels – Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles

Caractère non-légal

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.

Dépôt légal

D/2026/14.054/09

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

© Avril 2026 perspective.brussels

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION.....	4
2. CONTEXTE : LÉGISLATION, MÉTHODOLOGIE ET BIAIS D'ANALYSE	5
2.1. La nouvelle législation autour des expulsions locatives	5
2.2. La récolte des données et ses biais	6
3. NOMBRE DE DOSSIERS ET RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE	7
3.1. À l'échelle régionale.....	7
3.2. À l'échelle des CPAS/Communes	7
4. EXPULSIONS ET SOCIO-DÉMOGRAPHIE.....	12
4.1. Caractéristiques des communes et publics ciblés	12
5. PROCÉDURES D'EXPULSION ET DE SOUTIEN PAR LES CPAS	14
5.1. Mode de fonctionnement des procédures d'expulsions.....	14
5.2. Prise de contact entre locataires et CPAS.....	14
5.3. Résultats des procédures d'aide	15
6. CONCLUSION	17

TABLE DES FIGURES ET CARTES

Figure 1 : Nombre de dossiers par CPAS en 2024	8
Figure 2 : Nombre de dossiers par CPAS pour 1 000 ménages locataires en 2024	9
Figure 3 : Tableau des corrélations entre le nombre de dossiers d'expulsions et différents indicateurs du niveau de vie	13
Figure 4 : Nouveaux délais de la procédure d'expulsions à Bruxelles.....	14
Figure 5 : Nombre de dossiers aboutissant à un maintien dans le logement, selon le résultat de la prise de contact	15
Figure 6 : Nombre de dossiers aboutissant à un relogement avant expulsion, selon le résultat de la prise de contact	16
Figure 7 : Nombre de dossiers aboutissant à un relogement après expulsion, selon le résultat de la prise de contact	16
Figure 8 : Proportion de dossiers menant à un maintien ou à un relogement, selon le résultat de la prise de contact	17
Carte 1 : Nombre de dossiers par CPAS en 2024 (total et pour 1 000 ménages locataires)	10
Carte 2 : Taux d'expulsion par commune (juillet 2023-juin 2024)	11

1. INTRODUCTION

Ce premier numéro du Monitoring des expulsions judiciaires a vu le jour à la suite de l'adoption d'une série de politiques visant à mieux encadrer et comprendre le phénomène des expulsions en Région bruxelloise. Il présente et analyse les chiffres relatifs aux avis d'expulsion émis par les juges de paix et recueillis par les centres publics d'action sociale (CPAS) de la Région bruxelloise, entre le 1^{er} juillet 2023 et le 30 juin 2024. Ce Monitoring est l'une des mesures adoptées par le Gouvernement bruxellois aux côtés de l'extension du moratoire hivernal à tous les logements, la création d'un fonds de solidarité et la réforme des procédures de notification des CPAS.

Les expulsions locatives en Région bruxelloise s'inscrivent dans un contexte plus large de crise d'accès au logement. En 2024, plus de 50 000 ménages bruxellois étaient en attente d'un logement social. De plus, la part de ménages locataires est particulièrement élevée (62 %), ce qui rend la question des expulsions plus marquée que dans d'autres régions. Constatant le manque de données sur ce sujet, le Gouvernement a décidé d'inscrire l'obligation de publier un Monitoring des expulsions dans le code du logement. Cette mission a été confiée à l'Observatoire de l'Habitat, au sein de perspective.brussels. Ce Monitoring répond aux cinq points suivants¹ :

- 1) Quantifier le nombre et la localisation des expulsions.
- 2) Déterminer le profil socio-économique des personnes ciblées.
- 3) Déterminer les causes des expulsions.
- 4) Déterminer le profil du propriétaire à l'initiative de l'expulsion.
- 5) Déterminer les caractéristiques procédurales de la demande d'expulsion.

L'étape initiale est de constituer une base de données permettant d'étudier la problématique. Les sources principales utilisées sont les informations récoltées par les greffes des juges de paix lors de l'émission des avis d'expulsions. En effet, les greffes rédigent les procès-verbaux de tous les jugements prononcés et collectent donc toutes les données afférentes.

La nature délicate de ces données nécessite un protocole strict pour encadrer leur transmission. Le Code du Logement prévoit que les greffes des Justices de paix transmettent les données à un tiers de confiance désigné (voir encadré) chargé de leur anonymisation. Une fois le traitement effectué, le tiers de confiance transmet les données anonymisées à Perspective, qui réalise les analyses.

¹ Source : code du logement Art. 233 decies

TIERS DE CONFIANCE :

Organisme certifié qui effectue et garantit la conformité de l'anonymisation ou de la pseudonymisation de données. Il est notamment impliqué lors d'un échange de données sensibles entre deux administrations.

Cependant, la Région bruxelloise ne dispose pas de tiers de confiance. Ceci empêche actuellement la mise en œuvre du flux de données initialement envisagé. En parallèle et afin d'assurer une mise en place efficace des nouvelles dispositions en matière d'expulsions, une subvention a été accordée aux CPAS via Bruxelles Logement pour recruter du personnel supplémentaire. Cette subvention est conditionnée à la soumission d'un rapport d'activité, permettant d'évaluer les résultats obtenus. Ce rapport reprend entre autres la liste de tous les dossiers d'expulsions traités par les CPAS entre le 1er juillet 2023 et le 30 juin 2024, ainsi qu'une liste des variables décrivant les procédures et leurs résultats. Perspective a ainsi pu bénéficier des données collectées par Bruxelles Logement dans le cadre de ces rapports d'activités. Ce sont ces données qui servent de base à l'analyse et à la rédaction de ce premier numéro du Monitoring.

Ces données ne permettent toutefois pas de couvrir toutes les attentes d'un Monitoring des expulsions locatives tel que prévu par le Code du Logement. Ainsi, le profil des personnes ciblées, les causes des expulsions et le profil des propriétaires des logements n'ont pas pu être analysés, vu les prescrits du RGPD. Les données reprises dans le présent Monitoring permettent cependant de produire une première quantification des expulsions en Région bruxelloise, d'estimer l'influence du profil socio-économique dans le phénomène des expulsions et d'évaluer l'efficacité des procédures mises en place par les CPAS pour aider les personnes ciblées. Ce Monitoring reprend également une présentation des politiques récentes mises en œuvre afin de mieux encadrer les expulsions en Région bruxelloise.

2. CONTEXTE : LÉGISLATION, MÉTHODOLOGIE ET BIAIS D'ANALYSE

2.1. La nouvelle législation autour des expulsions locatives

La nouvelle législation² introduit plusieurs mesures visant à mieux encadrer les expulsions locatives.

En premier lieu, elle étend le moratoire hivernal à tous les logements. Cette extension, approuvée par le Parlement bruxellois en 2024, a été validée par la Cour Constitutionnelle dans le courant de l'année 2025. Ce moratoire garantit une meilleure protection des locataires. Il introduit l'interdiction d'expulsion, sous certaines conditions, pour la période s'étendant du 1^{er} novembre au 15 mars de l'année suivante³. Conjointement, la création d'un fonds régional de solidarité assure un certain dédommagement financier au bailleur. Ce fonds permet aux propriétaires de logements dont les locataires n'ont pas payé les indemnités d'occupation (loyer) de faire valoir leur droit à une indemnisation sous conditions. La première condition impose que la somme remboursée ne concerne que les indemnités impayées durant la période du moratoire hivernal. La seconde

² <https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/ordonnance/2023/06/22/2023043965/justel>

³ Code du logement : Art 233. Duodecies

précise que le propriétaire doit avoir envoyé un rappel de paiement sans résultat avant de pouvoir demander une indemnisation.

La législation allonge également les délais procéduraux. Le délai entre la demande de notification et l'audience d'introduction passe de 8 à 40 jours. Cet allongement vise à laisser aux CPAS le temps nécessaire de pouvoir contacter efficacement les personnes ciblées par les procédures d'expulsion et de mettre en place leurs différents mécanismes d'aide.

Enfin, le délai séparant l'avis d'expulsion et l'expulsion effective a été étendu à 15 jours, contre 5 jours précédemment.

2.2. La récolte des données et ses biais

Les données utilisées pour cette analyse sont issues du rapport d'activité que les CPAS concernés ont fourni à Bruxelles Logement pour justifier l'utilisation d'une subvention. Cette subvention leur permet d'engager du personnel supplémentaire pour gérer les dossiers d'expulsion. Les données sont structurées dans un tableur Excel où chaque ligne représente un dossier et une liste de variables relatives à la procédure et son issue. À noter que, trois CPAS n'ont pas fourni de données exploitables : Forest, Koekelberg et Uccle.

Les raisons pour lesquelles les données liées à ces CPAS ne sont pas disponibles sont les suivantes :

- > Koekelberg : le CPAS ayant renoncé à la subvention régionale, il n'était pas tenu de fournir un rapport d'activité.
- > Forest : le CPAS n'a pas introduit de dossier justificatif et n'a donc pas transmis de rapport d'activité. Le CPAS a indiqué qu'il n'avait « *pas pu valoriser le subside pour la première période par manque de personnel et des difficultés en termes de recrutement* ».
- > Uccle : le rapport d'activités a été transmis sous forme écrite, dans un format ne suivant pas le template fourni. Les données ne sont pas exploitables pour mener les analyses présentées dans cette publication.

Outre les trois CPAS mentionnés ci-dessus, des difficultés liées à la qualité des données ont été identifiées pour deux autres CPAS :

- > Etterbeek : Le CPAS n'a pas suivi le template fourni. Une correction a pu être appliquée pour la majorité des données, mais une partie d'entre elles n'a malheureusement pas pu être convertie dans un format exploitable.
- > Saint-Gilles : Le rapport d'activité transmis ne couvre que les dossiers traités par la personne engagée grâce à la subvention. En conséquence, 137 dossiers ne disposent pas de l'ensemble des informations nécessaires à l'analyse détaillée. Ils sont toutefois pris en compte dans les chiffres totaux du nombre de dossiers.

À noter également que les dossiers recueillis par les CPAS concernent uniquement les dossiers ayant abouti à une décision d'expulsion par les juges de paix. Toute une partie de la problématique n'est donc pas prise en compte dans les chiffres illustrés par cette publication. À titre d'exemple, les expulsions illégales, celles n'étant pas la résultante d'une procédure judiciaire standard ou encore celles qui se résolvent (à l'amiable ou pas) avant que les CPAS n'en soient avertis, ne figurent pas dans les chiffres présentés dans cette publication.

MÉTHODOLOGIE ET INDICATEURS :

Méthodologie :

Afin d'étoffer les analyses produites, les données fournies par les CPAS ont été complétées et confrontées aux données issues de STATBEL et de différentes publications de l'IBSA.

La plupart des données utilisées sont celles issues du Censur 2021. Il est donc important de mentionner que les données relatives aux expulsions recueillies pour 2024 sont souvent comparées à des données d'une année antérieure.

Les indicateurs utilisés ne sont cependant pas de nature à évoluer de manière significative d'une année à l'autre. Les résultats obtenus devraient donc conserver un niveau de représentativité satisfaisant.

Lorsque cela était possible, ce sont les données disponibles à l'année la plus proche qui ont été utilisées. L'année de chaque set de données est mentionnée tout au long de la publication.

Indicateurs :

Nombre de ménages locataires : Nombre de ménages 2024 x Part de logements loués 2021

Taux d'expulsion : Nombre de dossiers 2024/Nombre de logements loués 2021

3. NOMBRE DE DOSSIERS ET RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE

3.1. À l'échelle régionale

Pour les 16 CPAS ayant fourni des données exploitables, le nombre total de dossiers pris en charge pour la période du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024 s'élève à **3 007**.

Rapporté à la population totale de ces 16 communes, cela donne :

- > 27,8 dossiers pour 10 000 habitants (2024) ;
- > 59,7 dossiers pour 10 000 ménages.

En les rapportant au pourcentage de ménages locataires en Région bruxelloise (62 % selon le Censur 2021) les chiffres deviennent :

- > 9,6 dossiers pour 1 000 ménages locataires soit 0,96 %.

3.2. À l'échelle des CPAS/Communes

À l'échelle des CPAS, le nombre de dossiers varie fortement en chiffres absolus. Il s'étend d'un minimum de 28 dossiers pour le CPAS d'Etterbeek à un maximum de 831 dossiers pour le CPAS de Bruxelles-Ville (figure 1). Ces différences se lissent quelque peu en indiquant le nombre de dossiers pour 1 000 ménages locataires (figure 2). Ce résultat s'explique par la forte corrélation observée entre le nombre de ménages locataires au sein d'une commune et le nombre de dossiers traités par les CPAS dans ladite commune ($r = 0,81$).

Les communes les plus touchées par le phénomène sont respectivement Molenbeek-Saint-Jean, Ganshoren et Jette avec respectivement 18,4, 17,2 et 14,3 dossiers pour 1 000 ménages locataires. À l'inverse, les communes les moins touchées sont Etterbeek, Anderlecht et Ixelles avec respectivement 1,4, 3 et 3,3 dossiers traités pour 1 000 ménages locataires.

Plusieurs hypothèses peuvent être avancées pour expliquer ces différences territoriales : un tissu associatif plus développé, des procédures d'aide plus efficaces, la présence de populations plus souvent ciblées par des expulsions illégales ou encore une population en moyenne plus pauvre (et donc plus susceptible d'éprouver des difficultés à payer un loyer élevé). Ces pistes d'analyse feront l'objet d'approfondissements dans la suite de publication.

À cet égard, Anderlecht présente un profil particulier. Malgré une population importante, la commune affiche des niveaux relativement faibles, tant en nombre absolu de dossiers qu'en nombre de dossiers rapportés aux ménages locataires. Cette spécificité devra être approfondie dans les prochains numéros du Monitoring des expulsions. La disponibilité de données plus détaillées, notamment sur les causes des expulsions, permettra de confirmer ou d'infirmer ces hypothèses.

Figure 1 : Nombre de dossiers par CPAS en 2024

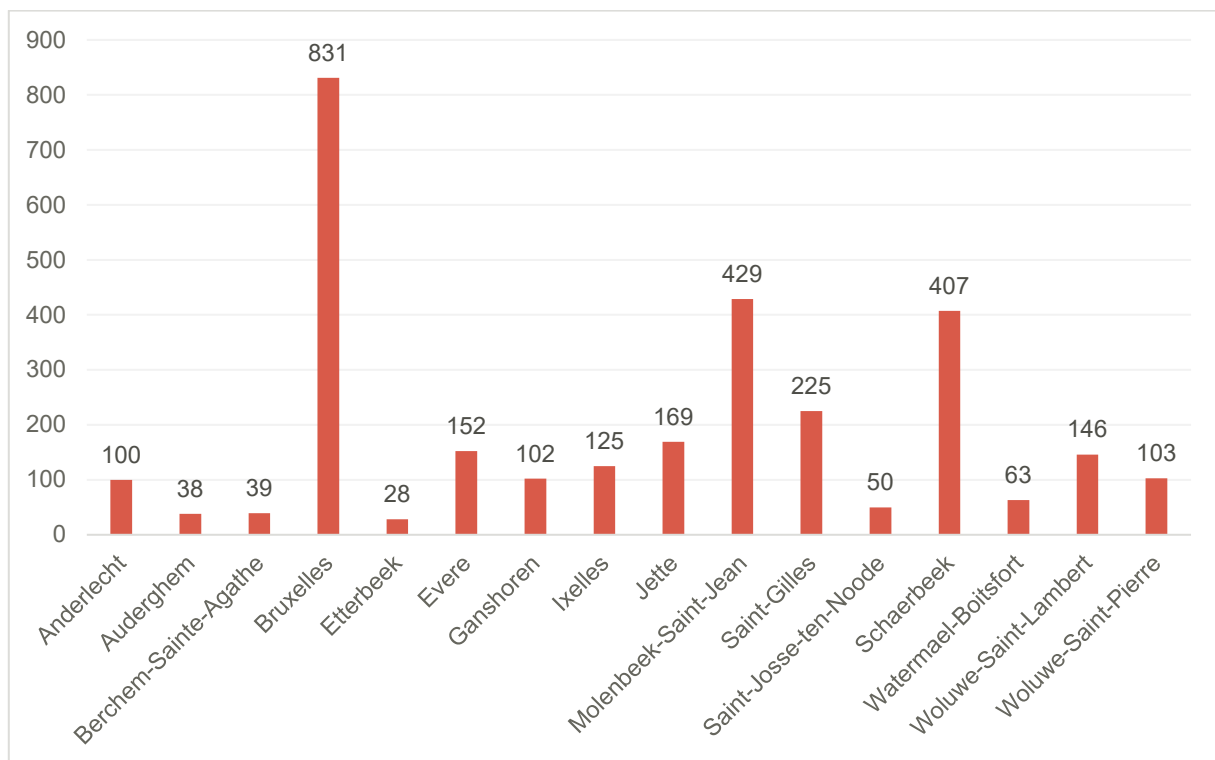
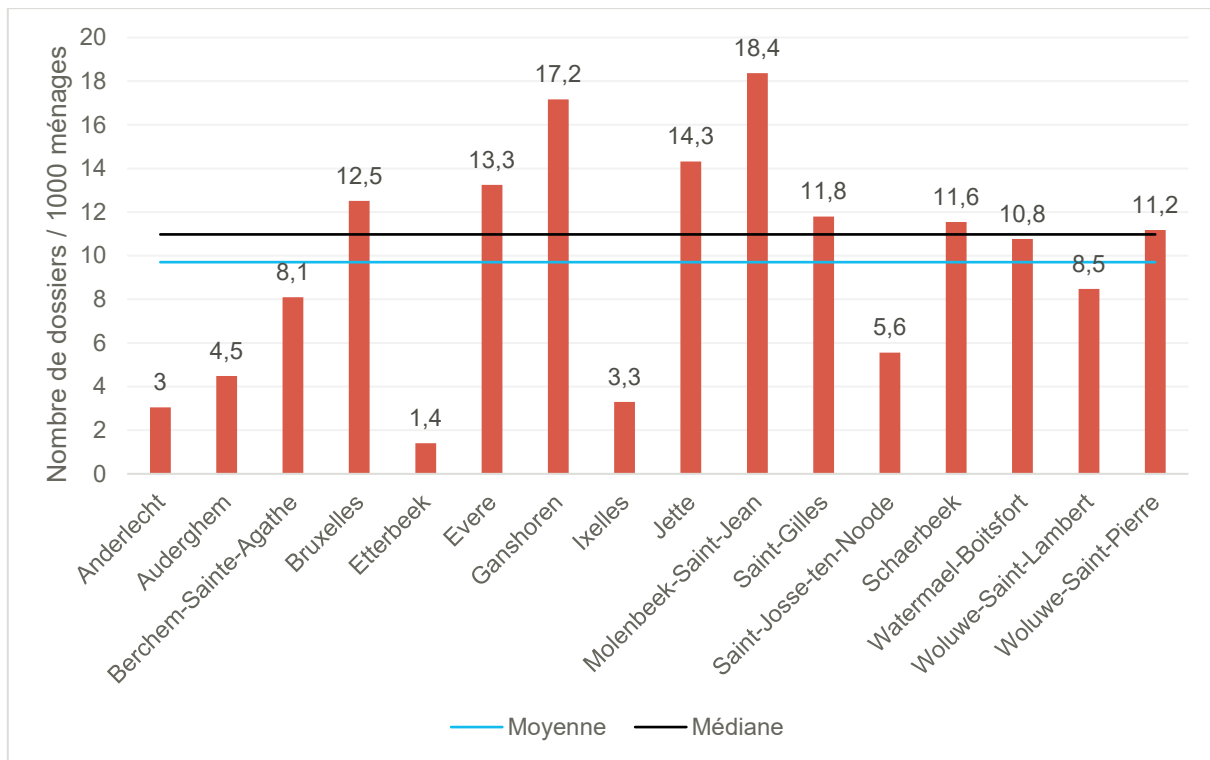


Figure 2 : Nombre de dossiers par CPAS pour 1 000 ménages locataires en 2024



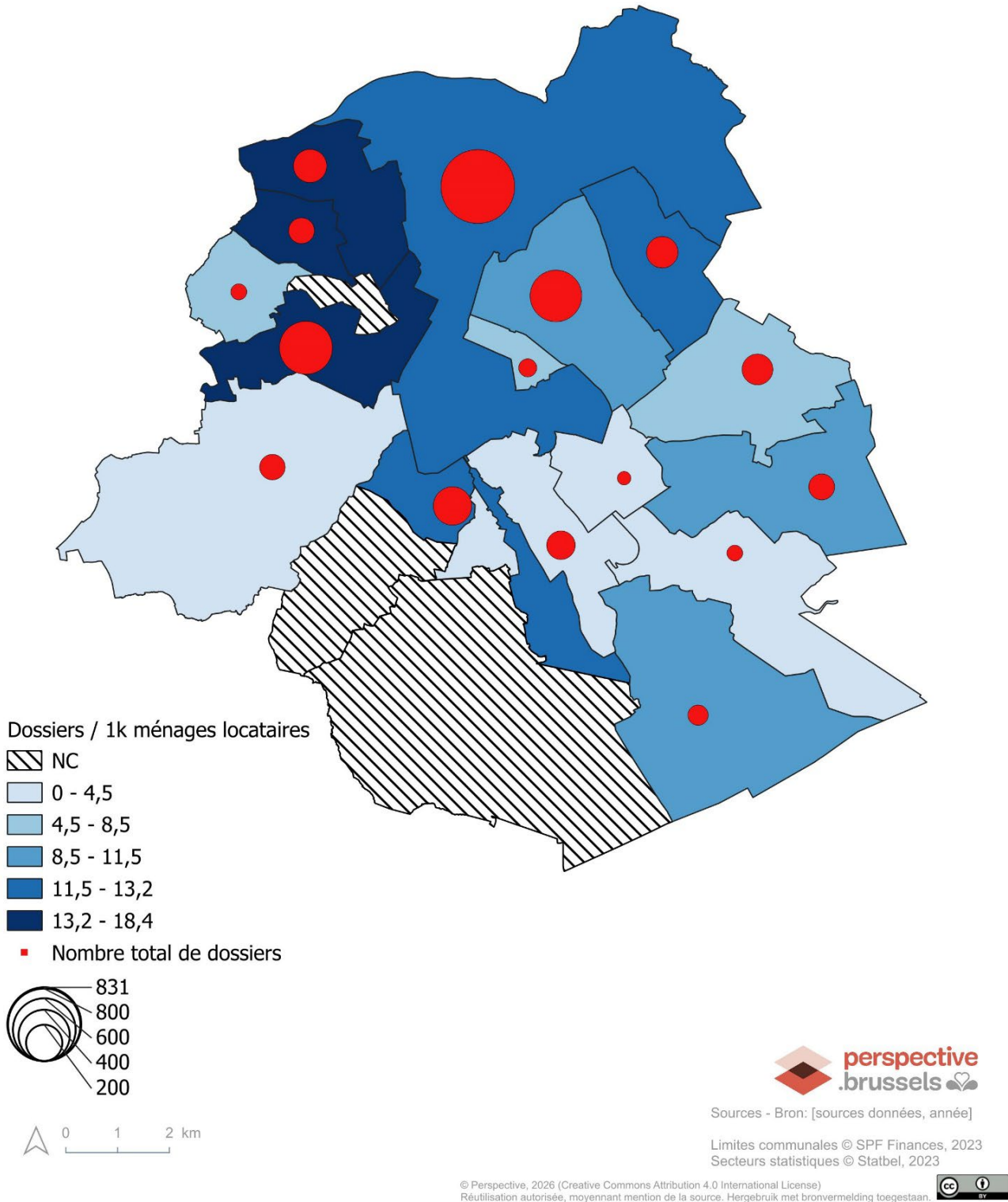
La figure 2 présente le nombre de dossiers pour 1 000 ménages locataires en 2024. Elle indique également la moyenne = 9,7 (ligne en bleu) et la médiane⁴ = 10,98 (ligne en noir).

La carte 1 illustre la répartition territoriale des résultats présentés dans les figures 1 et 2.

La carte 2 présente le « taux d'expulsion », calculé par la proportion du nombre d'avis d'expulsions (ici le nombre de dossiers) sur le nombre de logements loués par commune. Cet indicateur permet d'estimer la proportion de logements locatifs touchés par une procédure d'expulsion.

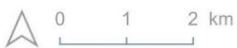
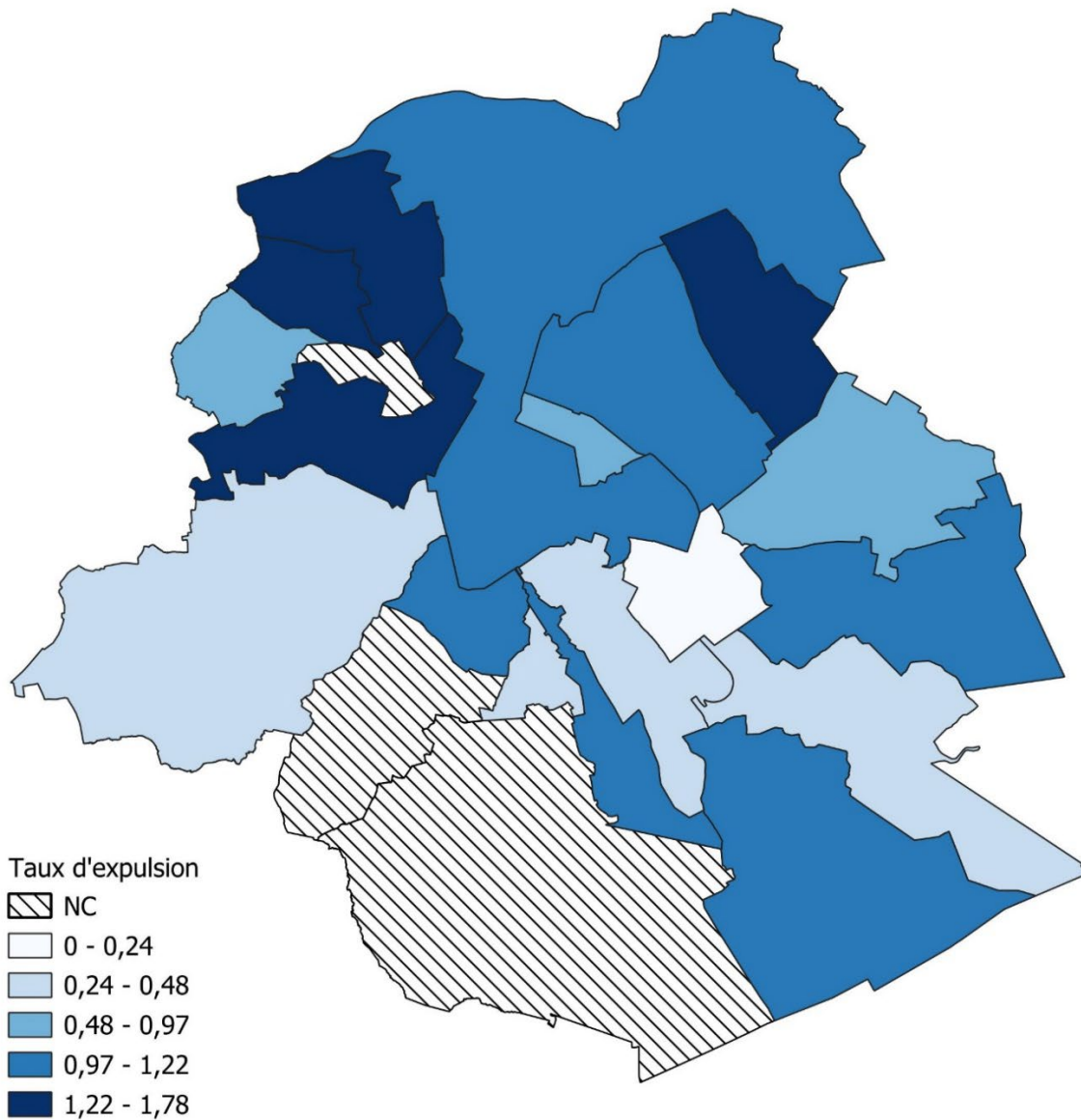
⁴ la médiane est la valeur par rapport à laquelle 50 % des observations sont supérieures et 50 % des observations sont inférieures. Son principal avantage par rapport à la moyenne est sa résistance aux valeurs extrêmes.

Carte 1 : Nombre de dossiers par CPAS en 2024 (total et pour 1 000 ménages locataires)



Carte 2 : Taux d'expulsion par commune (juillet 2023-juin 2024)

Taux d'expulsion par commune
Uitzettingpercentage per gemeente



Ces deux cartes mettent en évidence le fait que les expulsions semblent toucher davantage les communes du nord de la Région bruxelloise tant en nombre absolu qu'en proportion.

SUR LE MÊME SUJET :

Selon l'étude⁵ « *Les expulsions de logement à Bruxelles : Combien, qui, où ?* » de 2023 :

- > 11 ménages par jour en moyenne ont reçu un avis d'expulsion en Région bruxelloise en 2018 ;
- > 5 000 avis d'expulsions sont demandés chaque année.

Si ces chiffres semblent plus imposants que ceux présentés dans cette publication, il ne faut pas oublier que les chiffres de trois communes ne sont pas disponibles et que les méthodes de collecte de données sont différentes, ce qui peut fausser une comparaison directe.

4. EXPULSIONS ET SOCIO-DÉMOGRAPHIE

4.1. Caractéristiques des communes et publics ciblés

L'analyse s'intéresse également aux publics ciblés par les procédures d'expulsions. Toutefois, les données disponibles concernant le profil socio-économique des locataires expulsés sont limitées. Seules deux informations peuvent être exploitées : le fait que la personne soit déjà connue du CPAS et l'existence éventuelle d'un dossier actif avant la réception de l'avis d'expulsion. Sur les 2 870 dossiers pour lesquels les informations sont disponibles, 2 137 concernent des personnes déjà connues par le CPAS (74,5 %). Parmi celles-ci, 870 personnes (30 % des dossiers) disposaient déjà d'un dossier actif (la personne est toujours aidée par le CPAS pour une problématique quelconque). À titre de comparaison, 6,5 % des Bruxellois et Bruxelloises âgées de 18 à 64 ans bénéficient d'une aide financière d'un CPAS ([Panorama socio-économique de l'IBSA, 2024](#)). Ces résultats indiquent une sur-représentation des bénéficiaires du CPAS parmi la population des personnes concernées par des procédures d'expulsion.

Cependant, l'idée que les communes les plus pauvres de la Région bruxelloise sont les plus touchées par les procédures d'expulsion ne se traduit pas complètement dans les données observées. Par exemple, même si le coefficient de corrélation entre le revenu médian par commune et le taux d'expulsion dans la commune en question est négatif, son amplitude reste faible ($r = -0,33$). Même si les communes aux revenus médians les plus faibles semblent plus touchées, cette variable n'est pas la seule explicative du nombre d'expulsions. Pour mieux comprendre ce constat, le tableau ci-après reprend une série de corrélations entre différents indicateurs socio-économiques des habitants des communes et le taux d'expulsion observé dans la commune.

⁵ Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Crielingen et Bas van heur

COEFFICIENT DE CORRÉLATION :

Un coefficient de corrélation est un indicateur statistique permettant d'estimer le sens et la force de la relation entre deux variables. Sa valeur est toujours située entre -1 et 1. Plus cette valeur se rapproche de 0, moins la relation entre deux variables est forte.

Un coefficient positif indique que les deux variables concernées évoluent dans le même sens, si l'une des deux augmente de valeur, l'autre augmentera aussi

Un coefficient négatif indique que les deux variables concernées évoluent dans un sens contraire, si l'une des deux augmente de valeur, l'autre diminuera

Une corrélation ne prouve pas une causalité, juste une tendance à évoluer de manière commune

Figure 3 : Tableau des corrélations entre le nombre de dossiers d'expulsions et différents indicateurs du niveau de vie

Indicateurs par commune	Coefficient de corrélation avec le taux d'expulsion
Revenus médians 2022	-0,33
Taux d'activité des 15 -64 ans 2021	-0,18
Proportion de la population bénéficiant d'une aide financière de la part d'un CPAS 2023	0,20
Proportion du parc de logement occupé par le propriétaire 2021	-0,32
Proportion de ménages monoparentaux 2021	0,57

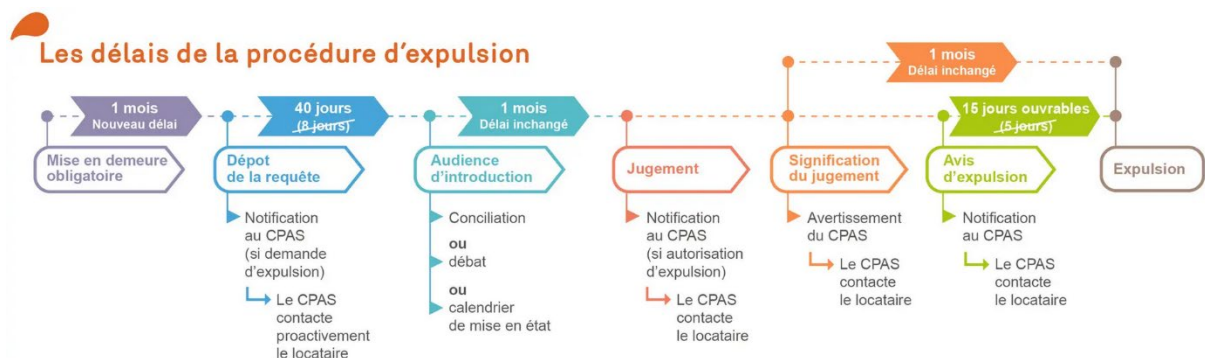
Un constat s'impose : l'ensemble des coefficients de corrélation observés évoluent dans le sens attendu. En effet, plus une population est précaire, plus elle est susceptible d'être visée par une procédure d'expulsion. Cependant, l'ampleur plutôt faible des coefficients observés indique que le niveau socio-économique moyen d'une population n'est pas la seule variable explicative de ce phénomène. Le coefficient de corrélation le plus élevé concerne la proportion de ménages monoparentaux au sein d'une commune. Dans la mesure où les femmes sont sur-représentées dans cette catégorie, la question du genre semble particulièrement intéressante à creuser pour de futures analyses. De plus, des variables comme la raison de l'introduction de la demande ou encore le montant des loyers pratiqués pourraient étoffer l'analyse. Ces informations ne sont toutefois pas disponibles à ce stade.

5. PROCÉDURES D'EXPULSION ET DE SOUTIEN PAR LES CPAS

5.1. Mode de fonctionnement des procédures d'expulsions

Suite aux modifications législatives concernant les délais de notification des expulsions, une nouvelle procédure est en vigueur. Elle peut être synthétisée de la manière suivante :

Figure 4 : Nouveaux délais de la procédure d'expulsions à Bruxelles



Sources : Bruxelles Logement

5.2. Prise de contact entre locataires et CPAS

Sur les 2 870 dossiers analysés, 413 locataires ont pris contact avec le CPAS de manière proactive. Pour 2 356 des 2 457 dossiers restants, le CPAS a tenté d'établir le contact avec la personne visée par la procédure d'expulsion.

Les moyens utilisés pour la prise de contact sont majoritairement une combinaison entre un envoi de courrier (92 % des dossiers) et un appel téléphonique (45 % des dossiers). Ces deux modes de contacts privilégiés sont encore complétés, dans certains cas, par une visite à domicile (21 % des dossiers) et/ou par l'envoi d'un e-mail (4 % des dossiers). Pour un même dossier, les CPAS multiplient également les méthodes de contact.

Au final, un contact effectif avec le locataire a pu être établi pour au moins 1 377 des dossiers, soit 48 % du total traité par les CPAS. Les dossiers où la prise de contact s'est faite proactivement par le locataire ont été considérés comme des prises de contact effectives. La proportion faible de dossiers pour lesquels un contact a pu être établi malgré l'efficacité des procédures d'aide s'explique à l'aune des retours d'expérience des CPAS. Ceux-ci indiquent notamment que les logements ne disposent pas de sonnettes individuelles, que des barrières linguistiques peuvent compliquer les échanges ou encore que les personnes concernées ne connaissent pas toujours les missions et les formes d'aide proposées par les CPAS.

Une fois le contact établi, les accompagnements proposés par les CPAS prennent des formes très diversifiées. Au-delà des visites à domicile, les CPAS accordent des aides au remplissage de dossiers ou à l'accomplissement de différentes tâches administratives. La fourniture d'informations concernant le droit et la procédure d'expulsion fait également partie du soutien de base offert par les CPAS. Enfin, plus concrètement, les CPAS offrent de l'aide aux paiements d'arriérés locatifs ou encore une aide dans la recherche d'un nouveau logement.

5.3. Résultats des procédures d'aide

Une procédure d'aide est considérée comme fructueuse dans deux circonstances. Dans le meilleur des cas, si elle aboutit au maintien dans son logement de la personne ciblée par la demande d'expulsion. Au minimum, si une solution de relogement a pu lui être trouvée.

Pour déterminer si le CPAS a joué un rôle dans l'issue de la procédure d'expulsion, l'analyse distingue les dossiers pour lesquels un contact effectif a pu être établi avec le locataire de ceux pour lesquels aucun dialogue n'a été possible.

Il convient par ailleurs de signaler qu'un nombre non négligeable de données manquantes a été observé dans les documents transmis par les CPAS. Ces informations non renseignées sont reprises dans les tableaux suivants (figures 5, 6, 7 et 8) sous la catégorie « NC ».

Figure 5 : Nombre de dossiers aboutissant à un maintien dans le logement, selon le résultat de la prise de contact

Maintien dans le logement	Contact effectif			Totaux
	Non	Oui	NC	
Non	348	520	10	878
Oui	84	419	1	504
Ne sais pas	12	4	-	16
NC	649	434	389	1 472
Totaux	1 093	1 377	400	2 870

Figure 6 : Nombre de dossiers aboutissant à un relogement avant expulsion, selon le résultat de la prise de contact

Relogement pré-expulsion	Contact effectif			Totaux
	Non	Oui	NC	
Non	172	203	5	380
Oui	65	283	5	353
Ne sais pas	5	2	-	7
NC	851	889	390	2 130
Totaux	1 093	1 377	400	2 870

Figure 7 : Nombre de dossiers aboutissant à un relogement après expulsion, selon le résultat de la prise de contact

Relogement post-expulsion	Contact effectif			Totaux
	Non	Oui	NC	
Non	139	113	3	255
Oui	8	60	-	68
Ne sais pas	5	2	-	7
NC	941	1 202	397	2 540
Totaux	1 093	1 377	400	2 870

En additionnant l'ensemble des dossiers pour lesquels une solution de maintien ou de relogement a été trouvée (totaux des lignes « OUI » dans les trois tableaux), 925 situations sont recensées sur 2 870 dossiers, soit un peu plus de 32 %. Ce chiffre peut paraître insuffisant. Il est cependant nécessaire de rappeler que, dans de nombreux cas, un contact effectif avec le locataire n'a pas pu être établi.

Lorsque l'analyse se limite aux dossiers pour lesquels une collaboration effective a été établie, la proportion de situations qui aboutit à un maintien ou à un relogement augmente sensiblement, passant à 762 cas sur 1 377, soit plus de 55 % (voir figure 8).

Figure 8 : Proportion de dossiers menant à un maintien ou à un relogement, selon le résultat de la prise de contact

Solution trouvée	Sans contact -	Avec contact	NC
OUI	24 %	55 %	1,5 %
NON + NC	76 %	45 %	98,5 %

À la lecture de ces chiffres, l'action des CPAS apparaît globalement efficace lorsque les conditions d'intervention sont réunies. La possibilité d'établir un contact avec le locataire constitue un facteur déterminant dans l'issue des procédures.

Lorsque le contact n'a pas pu être établi, seule une minorité de dossiers (24 %) se concluent par un maintien dans un logement. À l'inverse, lorsque le contact a pu être établi, cette dynamique s'inverse et une solution est trouvée dans un peu plus de la moitié des cas (55 %).

Ces résultats gagneraient toutefois à être mis en perspective avec les raisons pour lesquelles les locataires refusent l'aide des CPAS. De même, il serait également intéressant d'obtenir davantage de précisions sur les issues des dossiers pour lesquels aucune solution n'a été trouvée (abandon de la procédure, déménagement hors de la Région, perte de contact avec le locataire...).

6. CONCLUSION

Les modifications législatives visant à encadrer les expulsions locatives se sont accompagnées d'un souhait de mieux appréhender ce phénomène. Cela se traduit notamment par la création du présent Monitoring. Ces modifications législatives visent la révision des procédures suivies par les CPAS, l'octroi d'un subside à ceux-ci pour le recrutement de personnel dédié au traitement de ces dossiers et l'établissement d'un moratoire hivernal sur les expulsions. Le Monitoring des expulsions locatives, prévu également par ce dispositif législatif, se base sur les notifications transmises par les juges de paix aux CPAS.

Ce premier Monitoring n'analyse toutefois qu'une partie des enjeux liés aux expulsions. Il repose sur les données récoltées auprès des CPAS par Bruxelles Logement et ne reprend pas les expulsions illégales ou celles ne conduisant pas à la notification d'un CPAS. Par ailleurs, l'absence actuelle d'un tiers de confiance en Région bruxelloise ne permet pas la mise en place d'un transfert fluide entre les Justices de Paix et Perspective. Enfin, trois CPAS n'ont pas fourni de données. Le jeu de données utilisé présente donc des limites significatives.

Malgré ces limites, plusieurs observations peuvent être mises en évidence :

- > Les communes les plus précarisées ne sont pas nécessairement les plus touchées par les expulsions. D'autres variables entrent en compte dans le phénomène.
- > Les corrélations avec les indicateurs du niveau socio-économique ne sont pas aussi élevées qu'attendues. Le revenu médian d'une commune, par exemple, ne présente qu'une corrélation d'amplitude basse ($r = 0,33$) avec le nombre de dossiers d'expulsion, suggérant que l'incapacité à payer le loyer ne constitue pas le seul facteur explicatif. Dans ce cadre, une recherche plus approfondie sur le lien entre genre et expulsion pourrait être intéressante.

- > Les résultats mettent en évidence le rôle central des CPAS. Lorsque ceux-ci parviennent à établir un contact avec les locataires concernés, la proportion de dossiers aboutissant à un maintien dans le logement ou à une solution de relogement est nettement plus élevée que dans le cas contraire. Ceci souligne l'efficacité de leur intervention lorsque les conditions d'accompagnement sont réunies.

Enfin, cette première analyse gagnerait à être complétée par des données complémentaires telles que les causes de la procédure d'expulsion, le montant des arriérés de loyer ou encore une estimation des revenus du locataire ou du ménage visés. Ces données complémentaires permettraient de mettre davantage en relief les chiffres observés tout au long de cette première édition du Monitoring.



Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles / www.perspective.brussels