4. Logement et confort des ménages

Chris KESTELOOT, Katrien SLEGERS
Instituut voor Sociale en Economische Geografie - KULeuven

Benjamin WAYENS, Sophie Van CUTSEM
Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire - ULB

1. Introduction

Le confort général des ménages et surtout la structure du marché du logement et sa distribution géographique expliquent en grande partie la localisation des groupes sociaux et leur milieu de vie. Vivre dans un logement de mauvaise qualité et être socialement défavorisé vont souvent de pair. D'un côté, un logement en mauvais état peut être nuisible pour la santé et faire obstacle au développement et au maintien de relations sociales, tous ces facteurs contribuant eux-mêmes à accroître la pauvreté. De l'autre côté, la précarité du logement indique souvent que les moyens financiers du ménage sont limités, parce que les logements sains et bien entretenus sont plus chers.
Et il faut aussi tenir compte du cycle familial pour comprendre les choix résidentiels. Les ménages avec enfants ont tendance à partir en périphérie dès que leurs ressources financières leur permettent d'acquérir un logement. Les jeunes ménages et les ménages de petite taille optent, par contre, plus souvent pour un habitat urbain et se tournent majoritairement vers la location (Kesteloot, 2005).

Ce chapitre aborde plus particulièrement cinq critères du degré d'équipement des ménages : le confort ménager ou l'équipement du logement, les moyens de communications, la qualité du logement (par ex. les problèmes d'humidité) – qui pour la première fois est analysée dans le recensement – le marché du logement (structure de la propriété, loyer, logements meublés) et occupation du logement. Le chapitre se conclut par une typologie élaborée sur la base des divers critères de l'habitation.

2. Confort du logement

Le confort est un des premiers éléments auxquels on pense lorsqu'on cherche à mesurer la qualité du logement. La Direction générale Statistiques et Informations économiques a élaboré un indicateur de confort à partir des données des recensements concernant les équipements de base généralement acceptés (Goossens et al., 1997). Etant donné que l'indicateur devait être actualisé en 2001, de nouvelles variables dérivant du recensement de 2001, ont servi à cette actualisation. Le nouvel indicateur créé, l'indicateur de confort, ne peut évidemment pas s'appliquer à 1991. Les données de 2001 ont permis d'utiliser l'ancien indicateur de confort pour pouvoir faire la comparaison avec les années antérieures. Il y a cependant encore une petite différence entre 1991 et 2001 parce que les deux questionnaires ne sont pas totalement semblables.

Dans ce chapitre, l'ancien indicateur de confort est utilisé parce qu'il permet de faire des comparaisons. On distingue quatre catégories : grand confort, confort moyen, petit confort et sans petit confort. Les logements de «petit confort» disposent au moins de toilettes privées et d'une salle d'eau avec bain et/ou douche. Un logement qui ne répond même pas à ces conditions tombe dans la catégorie «sans petit confort». Les logements de «confort moyen» disposent d'un chauffage central en plus des caractéristiques «petit confort». Lorsqu'un logement dispose, en plus, d'une cuisine séparée d'au moins 4 m² ou d'une cuisine intégrée dans une autre pièce et que le ménage possède en outre une ou plusieurs voitures, on a affaire à la catégorie «grand confort» (Deboosere et Willaert, 2004). En appliquant ces quatre catégories à chaque secteur statistique, on établit une typologie [1].

A partir des quatre catégories de confort des logements, sept types de secteurs statistiques se dégagent. On constate que la proportion de logements sans confort est très faible dans les types de secteurs où les logements de grand confort sont prépondérants (types 1 et 2) et inversement (type 7).
Le type 1 comprend le nombre le plus élevé de logements confortables. Plus de 90 % des logements dans les secteurs statistiques de type 1 entrent dans la catégorie grand confort (61 %) ou confort moyen (31 %). Le type 1 est le seul dont plus de la moitié des logements dispose d'un grand confort. Le type 2 s'approche de la moyenne bruxelloise avec cependant la différence que le nombre de logements grand confort est surreprésenté (48 %). Le type 4 reflète le mieux la situation moyenne bruxelloise. Entre ces deux types, le type 3 se caractérise par une surreprésentation des logements de confort moyen (64 %).
Les secteurs statistiques de types 5, 6 et 7 comptent en moyenne plus de logement sans petit confort avec des valeurs se montant à 21 % pour le type 7.

Figure 4-01 Confort des logements : typologie

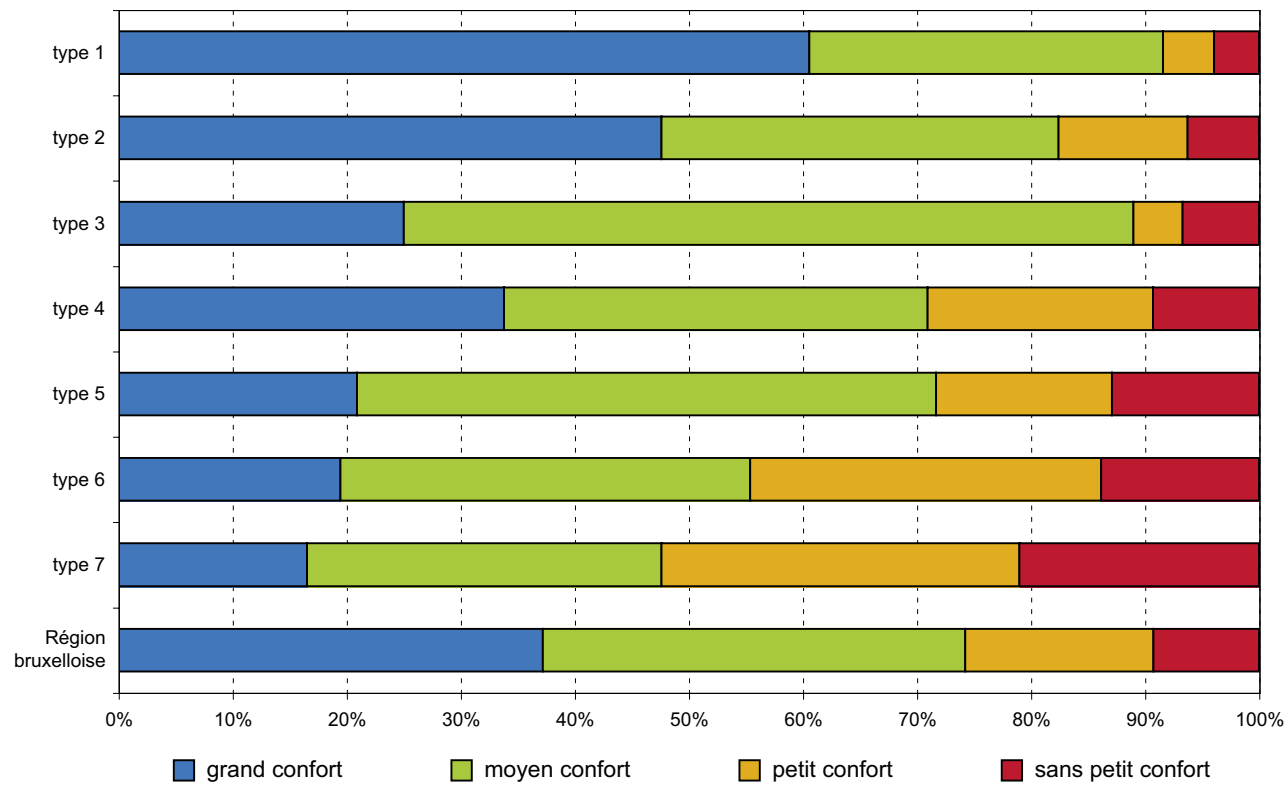
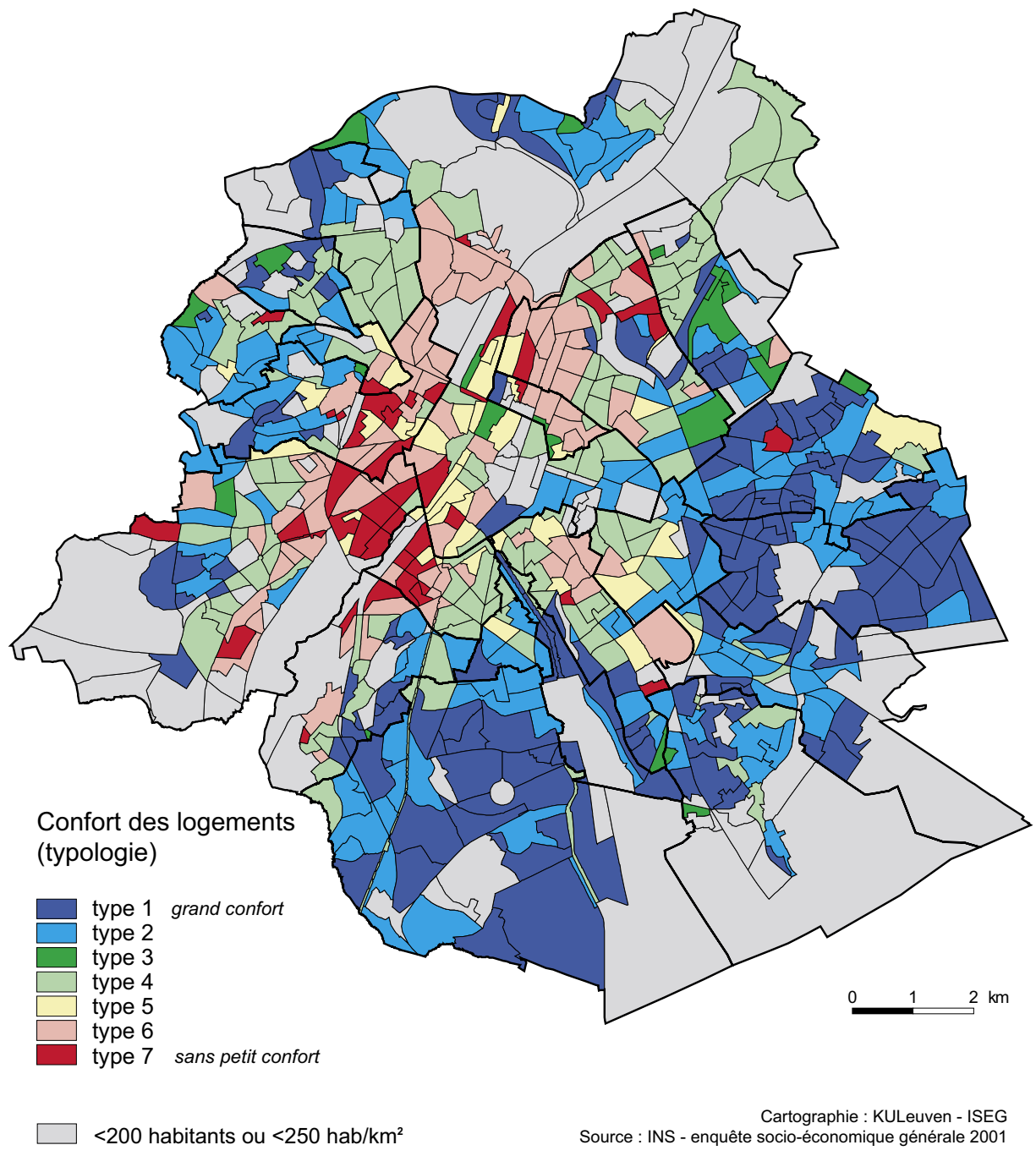


Tableau 4-01 Confort des logements : typologie (distribution en pourcentage)

	grand confort (%)	moyen confort (%)	petit confort (%)	sans petit confort (%)
type 1 : prépondérance forte de grand confort	60,59	30,98	4,50	3,93
type 2 : surreprésentation de grand confort	47,60	34,82	11,31	6,27
type 3 : surreprésentation forte de confort moyen	25,00	63,99	4,30	6,71
type 4 : moyen	33,80	37,13	19,78	9,29
type 5 : mixte avec prépondérance de confort moyen	20,91	50,76	15,42	12,91
type 6 : surreprésentation du petit confort	19,47	35,90	30,79	13,84
type 7 : surreprésentation sans petit confort	16,54	31,08	31,37	21,01
Région bruxelloise	**37,20**	**37,06**	**16,49**	**9,26**

1 *Pour des motifs techniques et en raison de la répartition géographique diffuse des logements «confort moyen», cette catégorie n'entre pas en ligne de compte pour l'élaboration de la typologie. Les valeurs de cette catégorie sont cependant représentées dans la figure 4-01 et le tableau 4-01, puis traitées dans l'interprétation.*

Carte 4-01 Confort des logements : typologie



La carte 4-01 illustre la répartition géographique des différents types de confort. Les secteurs statistiques qui se composent principalement de logements de grand confort **(types 1 et 2)** sont situés en périphérie de la Région bruxelloise, avec une majorité évidente du type 1 dans le quadrant sud-est. La population de ces secteurs statistiques habite souvent des constructions récentes et a un statut social plutôt élevé. La structure concentrique est coupée au nord et au sud, le long du canal, par des secteurs statistiques où les logements sont de moindre confort. Ces caractéristiques s'expliquent en partie par le fait qu'il s'agit d' (anciennes) zones d'emploi industriel, surtout à Forest et à Anderlecht. **Les types 3 et 4**, indiquant plutôt une situation moyenne, se présentent à la bordure intérieure de la zone précitée.

Les secteurs statistiques où les logements de petit confort ou sans petit confort **(types 6 et 7)** sont prédominants constituent une zone presque ininterrompue où l'on reconnaît l'habitat ouvrier du 19ème siècle, avec l'échappée le long de la partie sud du canal, à Forest et à Anderlecht.

Ce modèle pratiquement concentrique, avec un contraste social entre les secteurs statistiques populaires à l'ouest et les secteurs statistiques bourgeois à l'est (Kesteloot, 1999), est interrompu ça et là. Trois secteurs statistiques du centre appartiennent également au type 1 à la suite de réhabilitations plus ou moins récentes : les tours Brusilia à Schaerbeek, la Porte d'Anvers (quartier Manhattan) à Saint-Josse-ten-Noode et le Grand Sablon à Bruxelles.

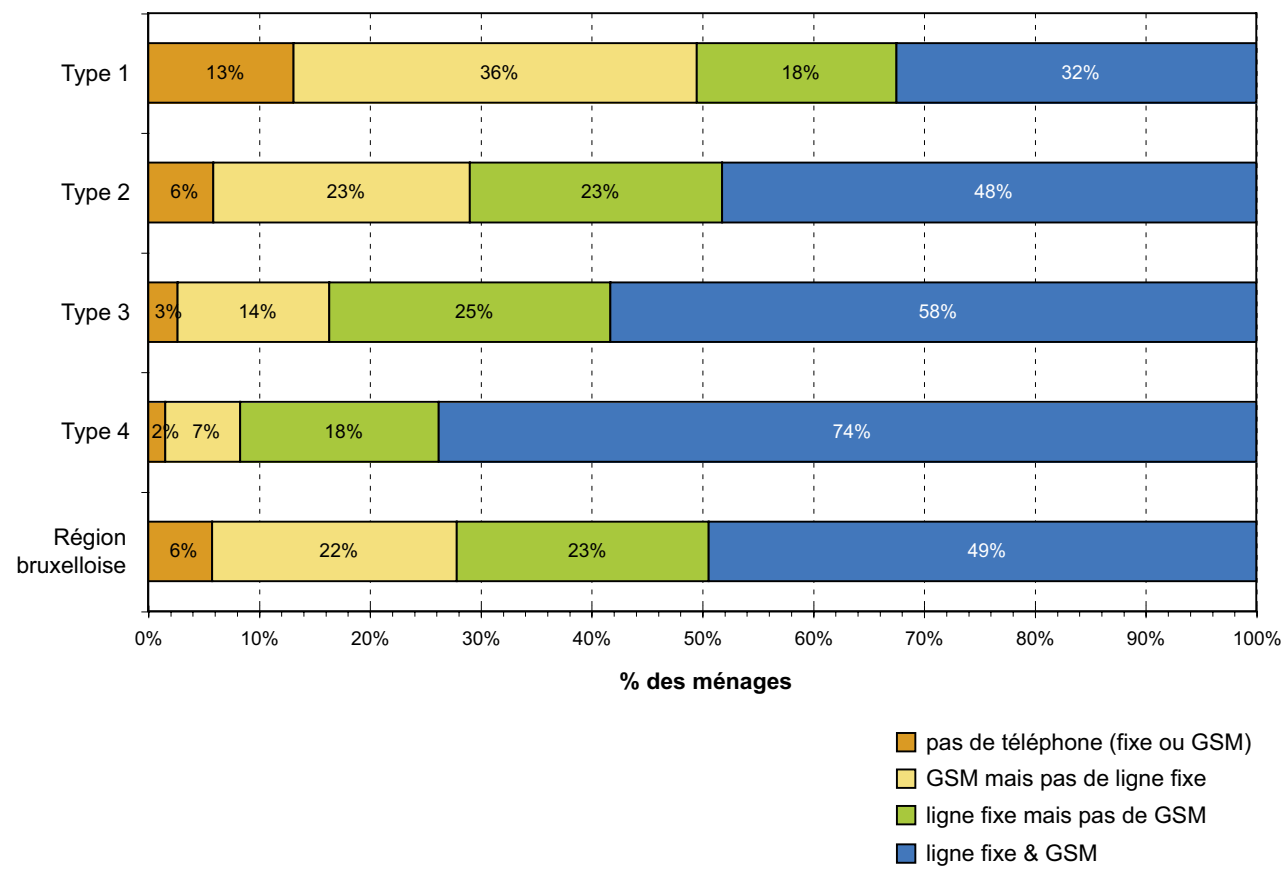
La plupart des secteurs statistiques à logements mieux équipés dans le centre et moins bien équipés en périphérie relèvent en fait de logements sociaux. A la périphérie, il s'agit souvent de cités-jardins offrant très peu de confort parce qu'elles n'ont pas encore été réhabilitées (La Roue et Bon Air à Anderlecht ou Gibet à Evere). Dans le centre, on rencontre majoritairement des immeubles à étages érigés dans le cadre de la lutte contre les taudis après 1953. Les campus ULB-VUB et UCL s'inscrivent également dans cette catégorie en raison du confort peu élevé des logements d'étudiants.

3. Présence de moyens de communication

L'accès aux moyens de communication modernes peut être considéré comme un élément de confort. C'est aussi un outil pour s'informer puisque l'information est de plus en plus souvent diffusée par voie électronique. Mais au-delà de ces deux fonctions, l'accès aux moyens de communication devient de plus en plus une nécessité si l'on cherche à s'intégrer à la société de l'information et à y participer. Les applications d'e-governement ne sont qu'un exemple. Or, une partie de ces moyens de communications est liée au logement, tel que le téléphone fixe et dans une moindre mesure l'accès à Internet. Ainsi, il paraît justifié d'examiner ces équipements dans le cadre des caractéristiques du logement.

Le recensement permet de comptabiliser le nombre et le type d'équipement téléphonique des ménages, en ce compris les diverses combinaisons entre GSM et ligne fixe. Une typologie de ces combinaisons a été élaborée à l'échelle des secteurs statistiques : proportion des ménages équipés de téléphone fixe et de GSM, de téléphone fixe mais pas de GSM, de GSM mais pas de téléphone fixe, sans oublier les ménages ne disposant d'aucun type de téléphone. Les secteurs statistiques, caractérisés en fonction de la proportion de ces combinaisons, ont été regroupés en 4 profils-types (figure 4-02).

Figure 4-02 Equipement téléphonique des ménages : typologie



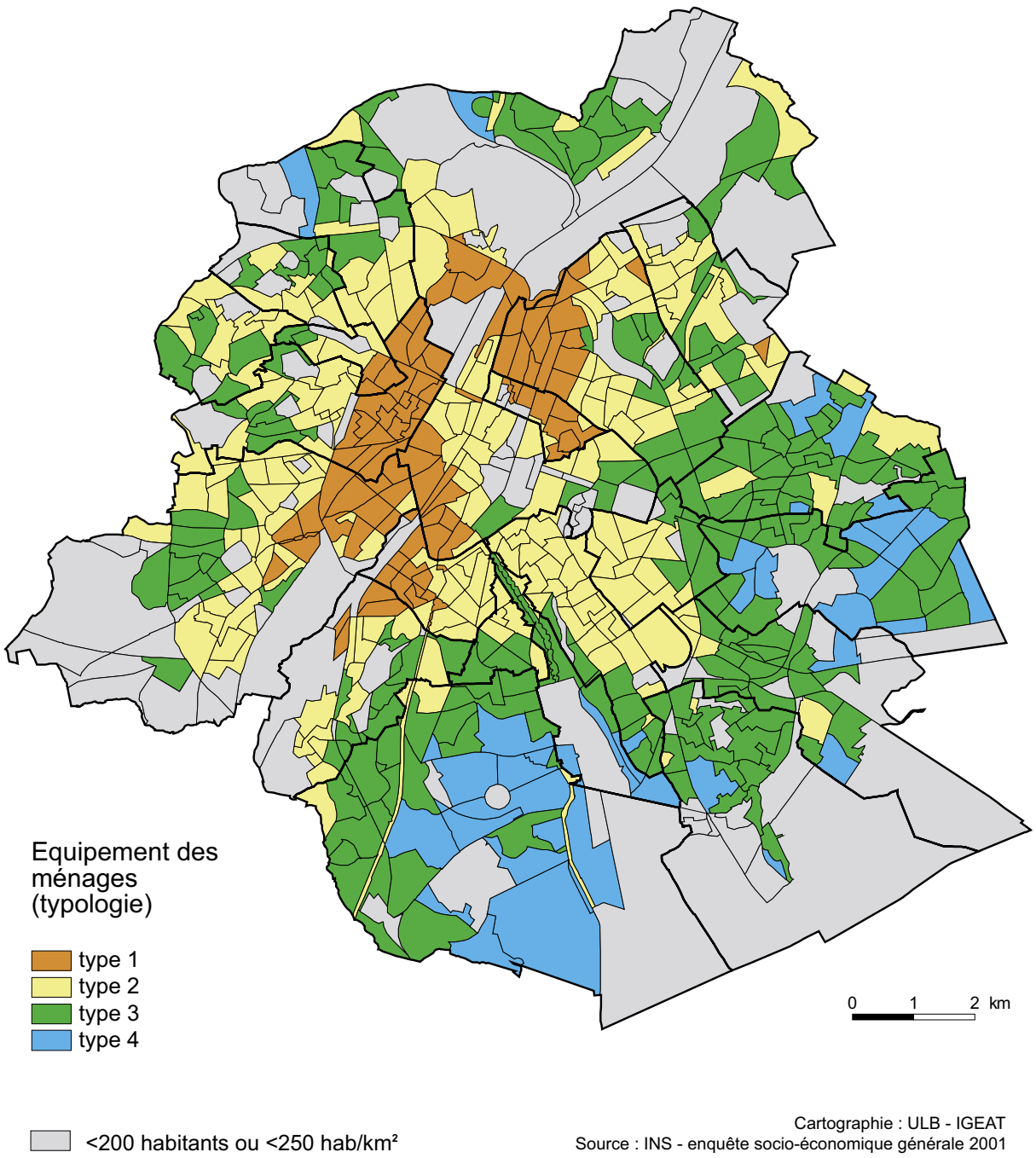
Le premier type couvre essentiellement la première couronne nord et ouest (le croissant pauvre) et est caractérisé par une forte proportion de ménages peu équipés en téléphone fixe. Dans cet espace, en 2001, 36 % des ménages ne possédaient qu'un GSM et pas de téléphone fixe. Remarquons que 13 % des ménages de cette zone n'ont aucun téléphone… Donc près de 50 % de ménages ne disposaient pas d'une ligne fixe dans ces secteurs statistiques. Le GSM combiné aux «phone-shops» y constitue clairement une stratégie de minimisation des coûts liés à la téléphonie. Ce n'est toutefois pas sans poser des problèmes, notamment pour les recherches de type sociologique faisant appel aux enquêtes téléphoniques, ou l'échantillon est souvent tiré de l'annuaire.

Les secteurs statistiques du **type 2** ont un équipement proche du profil moyen bruxellois. Ils se rencontrent d'une part, dans les marges ouest du «croissant pauvre» en seconde couronne (ainsi que le nord d'Evere et de Schaerbeek) et, d'autre part, dans la première couronne sud-est. Ces deux zones renferment en fait deux logiques différentes : les ménages de l'ouest sont constitués de gens aux revenus moyens ou faibles développant des logiques de minimisation des coûts à caractère permanent. Les secteurs statistiques de la première couronne sud-est se composent davantage de ménages en voie d'émancipation et d'ascension sociale, souvent constitués d'une ou de 2 personnes en début de vie active. Le caractère instable du rapport au logement s'y combine à un effet de structure démographique pour générer un profil d'équipement encore caractérisé par une relative faiblesse de lignes fixes.

Les types 3 et 4 sont associés à un équipement téléphonique important et diversifié, essentiellement localisé dans le quadrant sud-est. Près de 84 % des ménages ont un accès à une ligne fixe dans le type 3.

Le type 4 s'en distingue par une proportion des ménages ayant seulement une ligne fixe plus faible que dans le groupe précédent. Les ménages y sont très bien équipés : 74 % ont le téléphone et au moins un GSM; les ménages n'ayant pas de ligne fixe sont minoritaires (8 %).

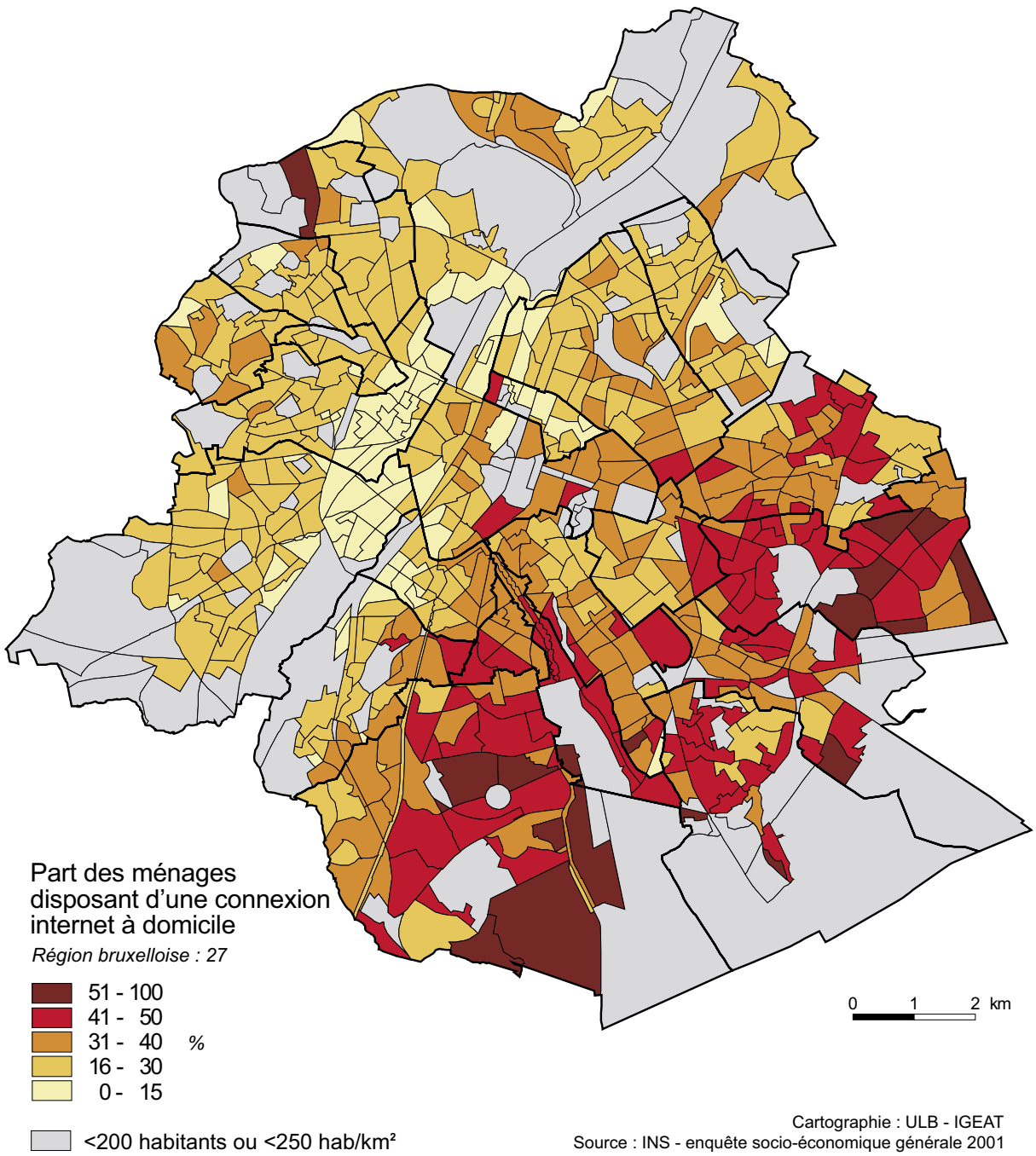
Carte 4-02 Téléphone fixe et GSM : typologie



Cartographie : ULB - IGEAT
Source : INS - enquête socio-économique générale 2001

RUE
ELOY
STRAAT
@ G. C.
INTERNET
FAX
TELEPHONE
GLOB@L CONNECTION
CyberC@fe
Phone Shop
ortel
MOBILE
connecting the world
PLAQUE CONSIGNEE
@
GLOB@L CONNECTION
Phone Shop

Carte 4-03 Connexion Internet



En 2001, 27 % des ménages bruxellois avaient un accès à internet (28 % pour la Belgique, 31 % en Flandre et 22 % en Wallonie). Depuis cette date, cette proportion a augmenté mais il est fort probable que les contrastes spatiaux restent d'actualité. La géographie de l'accès à internet est très proche de la géographie de l'accès au téléphone fixe, ce qui se comprend vu la nécessité technique de disposer d'une ligne fixe (ou a défaut, d'un raccordement à la télédistribution). Les variations spatiales du taux d'équipement pour l'accès à Internet dessinent une géographie assez classique, opposant l'ouest de la Région bruxelloises (en particulier la première couronne) ayant des niveaux de connexion bas, inférieurs au niveau moyen belge, au quadrant sud-est (en particulier la seconde couronne) ayant des niveaux d'accès élevés.

Malgré la démocratisation des nouveaux moyens de communication, on constate donc clairement que l'équipement de ces biens au niveau du secteur statistique reste fortement corrélé aux ressources de ses habitants : les secteurs statistiques les plus pauvres se caractérisent par un faible accès à Internet avec un plus faible équipement en téléphone, il s'agit souvent du téléphone portable s'il est présent. Dans le quadrant sud-est plus aisé, on observe des taux d'accès à Internet élevés ainsi que de très bons équipements en téléphone, la plupart des ménages disposant d'une ligne fixe et d'au moins un GSM. Les zones intermédiaires de la seconde couronne ouest et de la première couronne ont un profil moyen en équipement téléphonique, mais la partie est (Ixelles) a des taux d'accès à Internet plus élevés, probablement en raison de la jeunesse relative de la population.

4. Qualité des logements

Dans le recensement de 2001, la question de la qualité du logement a été abordée pour la première fois. Il était demandé aux ménages d'évaluer l'état de six éléments de leur logement : les murs intérieurs et extérieurs, l'installation électrique, les châssis, le toit et les gouttières. En plus de la variable confort, cette question procurait des indications complémentaires sur la qualité des logements. A cet effet, trois variables de synthèse ont été élaborées. La première variable donne des renseignements sur la qualité intérieure du logement, la deuxième sur l'extérieur et la troisième porte l'accent sur les problèmes d'humidité.
En l'absence de données objectives, la prudence s'impose quant à l'interprétation des résultats. La notion d'état d'un logement varie fortement d'une personne à l'autre et dépend éventuellement du type d'occupation des lieux (locataire ou propriétaire) ou encore du milieu socioculturel. On suppose ainsi que, en général, les locataires jugent leur logement en moins bon état que les propriétaires (les propriétaires se considérant habituellement comme responsables de leur logement, ils ont tendance à le déclarer en bon état) (Vanneste et al., 2005). Cette tendance est encore plus marquée dans les habitations sociales. Les sociétés de logements sociaux sont souvent considérées comme des institutions publiques et, dans ce cas, les manquements sont pris plus au sérieux que leurs équivalents dans le secteur privé.
En outre, le fait qu'il y ait un grand nombre d'appartements dans la Région bruxelloise a pour conséquence que l'état des toitures et des gouttières n'est pas toujours correctement évalué parce que les défauts éventuels ne sont pas bien visibles.

Variables de synthèse relatives à la qualité intérieure et extérieure des logements

Les interrelations entre les proportions de chaque réponse possible (bon état, petites réparations à faire, grandes réparations nécessaires) ont été étudiées pour les six éléments sur la base d'une analyse en composantes principales (ACP) avec rotation Varimax. Ce travail a produit deux variables de synthèse qui classent les secteurs statistiques le mieux possible en fonction respectivement de l'état intérieur et extérieur des logements[2].
Le tableau 4-02 indique l'incidence de chacun de ces six éléments du logement sur les facteurs (les variables de synthèse).

Tableau 4-02 Qualité des logements : scores de l'ACP

Variable	État de la variable concernée	Score pour la 1ère composante	Score pour la 2ème composante
Installation électrique	En bon état	0,88	0,24
	Nécessite de grosses réparations	-0,65	-0,47
Châssis	En bon état	0,86	0,25
	Nécessitent de grosses réparations	-0,83	-0,27
Murs intérieurs	En bon état	0,70	0,42
	Nécessitent de grosses réparations	-0,57	-0,57
Murs extérieurs	En bon état	0,54	0,56
	Nécessitent de grosses réparations	-0,34	-0,79
Gouttières	En bon état	0,56	0,52
	Nécessitent de grosses réparations	-0,33	-0,86
Toit	En bon état	0,23	0,78
	Nécessite de grosses réparations	-0,29	-0,89

Tableau 4-03 Qualités intérieures et extérieures des logements : typologie

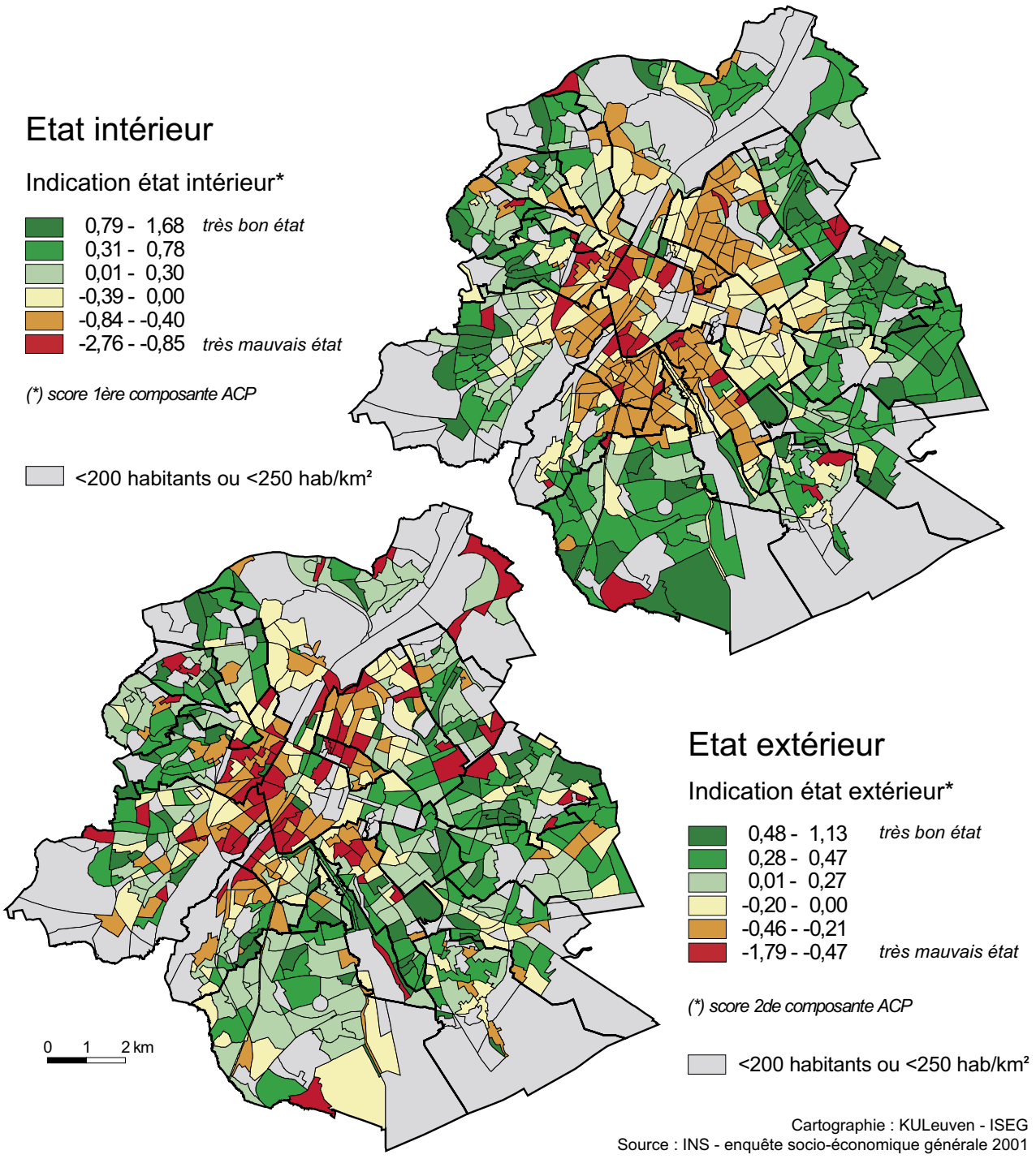
4-03a	État de l'intérieur			
Caractéristiques des classes	score factor 1 de l'ACP	Installation électrique (% en bon état)	Châssis (% en bon état)	Murs intérieurs (% en bon état)
Très bon état	0,78 à 1,68	86,58	82,71	83,41
Bon état	0,31 à 0,78	81,03	75,38	78,46
Etat plutôt bon	0 à 0,31	76,25	70,41	74,27
Etat plutôt mauvais	-0,40 à 0	71,96	65,93	69,71
Mauvais état	-0,85 à -0,40	68,59	60,79	65,89
Très mauvais état	-2,76 à -0,85	62,75	49,71	59,55
Région bruxelloise		**74,91**	**68,45**	**72,24**
4-03b	**Etat de l'extérieur**			
Caractéristiques des classes	score factor 2 de l'ACP	Toit (% en mauvais état)	Gouttières (% en mauvais état)	Murs extérieurs (% en mauvais état)
Très bon état	1,13 à 0,47	2,83	3,19	3,33
Bon état	0,47 à 0,27	3,73	4,26	4,32
Etat plutôt bon	0,27 à 0	5,11	5,54	5,50
Etat plutôt mauvais	0 à -0,27	6,65	7,46	7,46
Mauvais état	-0,21 à -0,47	8,17	8,56	8,20
Très mauvais état	-0,47 à -1,79	10,84	11,30	12,72
Région bruxelloise		**6,31**	**6,82**	**6,75**

La première composante représente surtout l'état de l'installation électrique, des châssis et des murs intérieurs. La seconde représente la nécessité de faire de grosses réparations du toit, des gouttières et des murs extérieurs.
L'ACP indique par secteur statistique un score pour chaque variable de synthèse. Ces scores permettent d'établir une typologie des secteurs statistiques. L'état d'un logement est d'autant moins bon que le score est négatif. Sur la base des scores de la première variable de synthèse, les secteurs statistiques sont classés en six types. Le tableau 4-03a montre le score de chaque type ainsi que le nombre moyen par type de logement ayant une bonne installation électrique, des châssis et des murs intérieurs en bon état. Le tableau 4-03b donne un résumé de la seconde variable de synthèse.

La représentation géographique de ces résultats (carte 4-04) renvoie une fois de plus à la structure concentrique de la Région bruxelloise, plus marquée dans le cas de l'état intérieur des logements. Toute la ceinture du 19ème siècle est en moins bon état en raison de l'ancienneté des habitations. Le problème est cependant moins sensible dans les secteurs statistiques bourgeois de la partie Est de la ceinture. La situation est également meilleure là

2 *Les composantes retenues donnent ensemble 72 % de l'information totale dérivant des variables d'origine. Dans le tableau 4-02, la valeur zéro correspond à la moyenne de l'état des logements dans tous les secteurs statistiques. +1 et -1 correspondent à un écart standard dans le sens positif et négatif.*

Carte 4-04 Qualités intérieures et extérieures des logements : typologie



où il y a eu des réhabilitations ou des rénovations par le secteur privé ou les sociétés de logements sociaux. En périphérie par contre, le mauvais état est essentiellement dû au manque d'entretien dans les secteurs statistiques de logements sociaux. Il s'agit à la fois d'anciennes cités-jardins comme Melkriek et Homborch à Uccle, Terdelt à Schaerbeek, Ieder zijn Huis à Evere et Le Logis-Floréal à Watermael-Boitsfort que des quartiers d'immeubles à étages comme Peterbos à Anderlecht, Cité-Modèle à Laeken, Kersenhoek à Neder-over-Heembeek ou Gibet à Evere. Dans quelques cas, il s'agit de vieux villages (cœur ou parties de celui-ci) comme à Woluwé-Saint-Pierre, Watermael-Boitsfort, Forest et Anderlecht.

L'état extérieur des logements est généralement moins bon dans les secteurs statistiques ouvriers du 19ème siècle, y compris dans les anciens secteurs statistiques ouvriers le long du Maelbeek à Ixelles et de la percée sud à Forest et à Anderlecht. Par ailleurs, la distribution spatiale est nettement plus fragmentée; ce qui est sans doute lié au fait qu'on se base sur une évaluation difficile des éléments relatifs au logement. On retrouve ici encore toutefois des secteurs statistiques de logements sociaux, mais pas systématiquement les mêmes que sur la carte précédente (par exemple Constellations à Woluwé-Saint-Lambert, Ieder zijn Huis à Evere, Peterbos et Bon Air à Anderlecht et Villas à Ganshoren).

La comparaison entre les deux cartes met en évidence que, dans certains secteurs statistiques, l'évaluation de la l'état intérieur des logements ne concorde pas avec celle de l'extérieur des logements. C'est le cas, par exemple, des secteurs statistiques du sud d'Ixelles (environs de l'avenue Louise, bois de la Cambre). Ces secteurs statistiques présentent d'assez mauvais résultats en ce qui concerne l'état intérieur des logements mais de bons voire de très bons résultats pour l'extérieur. La typologie proposée dans la monographie du logement basée sur les données du recensement de 1991, classe ces secteurs statistiques dans le groupe des *«quartiers caractérisés par un mélange d'appartements et d'habitations unifamiliales, habitations d'entre les deux guerres, situées dans une zone concentrique intermédiaire entre le centre historique et la périphérie résidentielle»* (Goossens et al., 1997). On peut supposer qu'on y trouve de nombreuses maisons de maître dont le gros-œuvre général est encore bien entretenu mais dont le confort intérieur est défectueux et où seules les travaux de première urgence ont été réalisés (par ex. l'amélioration de l'installation électrique). Ces secteurs statistiques sont surtout habités par des jeunes célibataires ayant une grande mobilité résidentielle et qui cherchent à louer dans le privé. Le fait que la location se fasse souvent sur le court ou sur le moyen terme ne pousse pas les habitants à entreprendre ces rénovations.
En conséquence, ces habitations présentent actuellement un intéressant potentiel pour la rénovation d'une part, mais d'autre part font aussi l'objet de spéculations sur le marché des immeubles commerciaux comme sur celui du résidentiel (Goossens et al., 1997).

Variables de synthèse relatives aux problèmes d'humidité

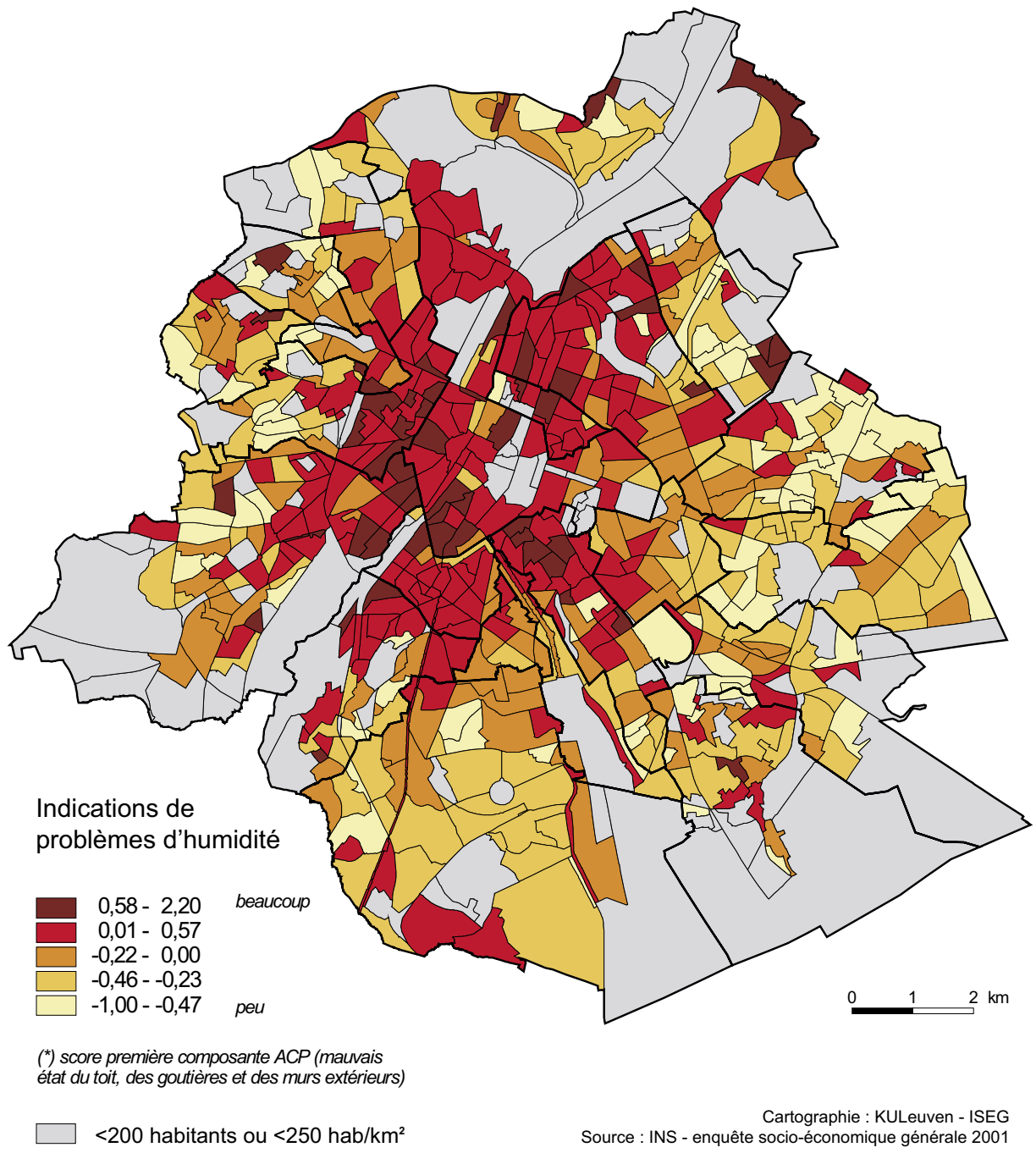
L'humidité est une des caractéristiques d'un logement susceptible d'avoir une forte incidence sur la santé de ses habitants. Dès lors, il semble utile, au départ des informations disponibles, de repérer les variables qui s'y rapportent et de synthétiser les renseignements qu'elles fournissent. Une analyse en composantes principales (sans rotation) a été utilisée pour classer les différents secteurs statistiques en fonction de l'état du toit, des gouttières et des murs extérieurs des logements[3]. Les données disponibles ne permettent qu'une appréciation approximative des problèmes d'humidité. Les secteurs statistiques à score élevé présentent par conséquent plus de risques d'humidité; mais ces risques ne sont pas forcément présents partout.

La carte 4-05 montre que c'est dans le centre historique de la ville que les problèmes d'humidité ont le plus de chances de survenir, dans la ceinture du 19ème siècle, la zone du canal et certaines cités-jardins sociales (Foyer Forestois Madelon, Bon Air et Peterbos à Anderlecht, Villas à Ganshoren, Cité Modèle à Bruxelles, Mariëndaal à Neder-over-Heembeek, Ieder zijn Huis à Evere, Constellations à Woluwé-Saint-Lambert et Logis à Watermael-Boitsfort).
Les voies de pénétration comme la chaussée de Waterloo et l'avenue Louise au sud, ont un score moins bon que leurs environs. En général, les secteurs statistiques de la périphérie ont moins de risques d'humidité que ceux du centre.

Tableau 4-04 Indications de problèmes d'humidité potentiels : résultats de l'ACP

Variable		score
Toit :	nécessite de grosses réparations	0,95
Gouttières :	nécessitent de grosses réparations	0,94
Murs extérieurs :	nécessitent de grosses réparations	0,90

Carte 4-05 Indications de problèmes d'humidité potentiels



3 *A cet effet, une première composante est attribuée à une ACP sans rotation. C'est la synthèse du nombre de logements exigeant de grandes réparations au toit, aux gouttières et aux murs extérieurs. La variable de synthèse (composante) représente 86 % de l'information totale des trois variables d'origine.*

5. Marché du logement

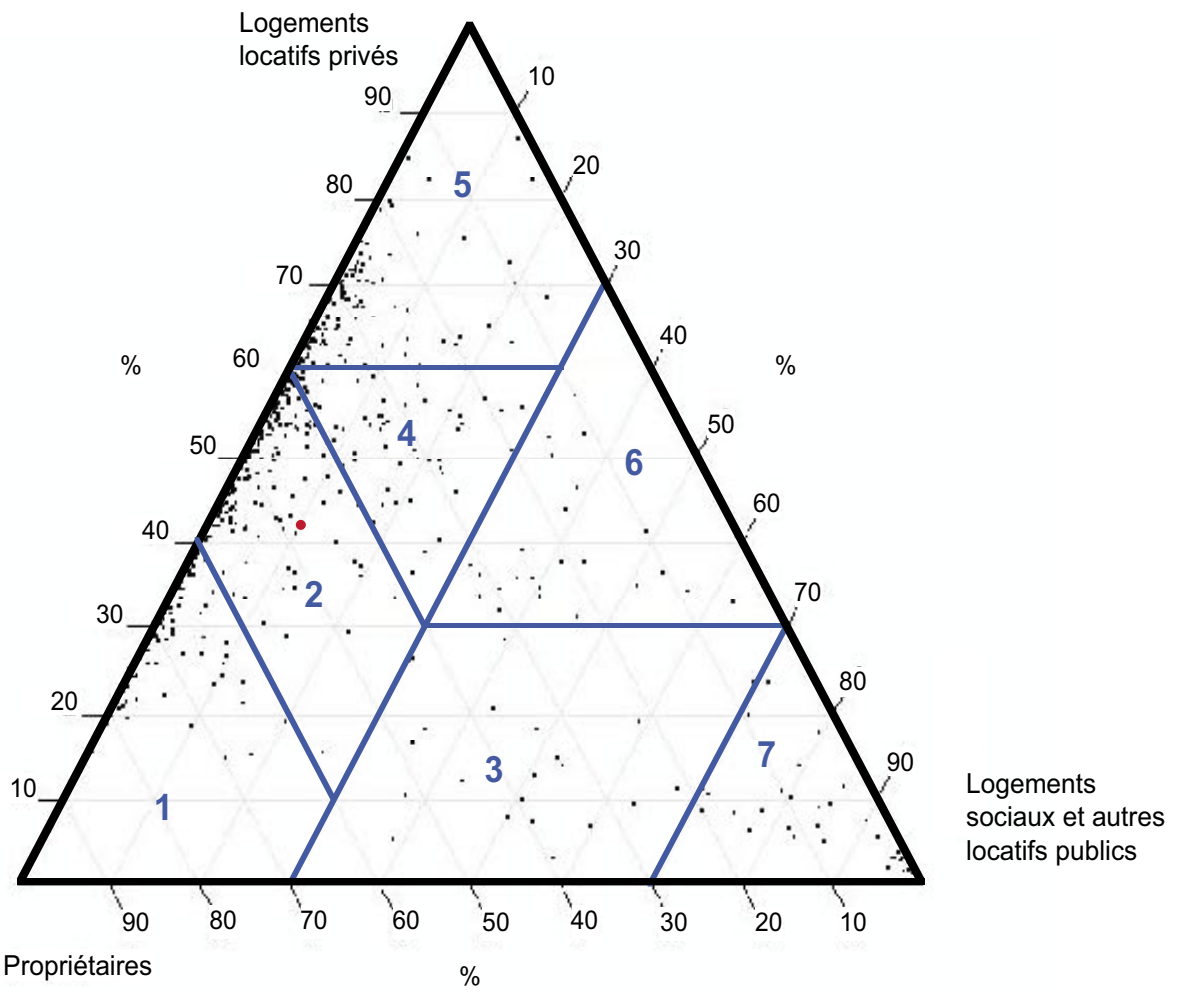
Structure de la propriété

La structure de la propriété des habitations est assez déterminante de l'état et de la répartition géographique des logements, surtout si on les associe aux indicateurs de confort et de qualité ci-dessus. Les logements en location et ceux d'occupants propriétaires ne sont pas répartis de manière homogène dans la ville. L'accès aux logements sociaux est soumis à des conditions de revenus qui influencent la répartition de la population remplissant ces conditions[4].
Ceux qui optent pour l'acquisition d'un logement peuvent avoir des difficultés à faire face à la charge de remboursement et bien des logements occupés par leur propriétaire ne sont pas adaptés à la taille du ménage. En outre, le bien acheté peut présenter des défaillances importantes auxquelles le propriétaire ne peut pas remédier, par manque de ressources financières
A l'autre bout, on trouve une partie du secteur locatif qui n'est accessible qu'aux ménages à revenus élevés. Il s'agit surtout de fonctionnaires internationaux qui, en raison de leur grande mobilité géographique hors de leur pays d'origine, s'adressent au marché locatif pour se loger (Pannecoucke et De Decker, 2005).
La propriété reste difficilement accessible aux ménages ayant un pouvoir d'achat limité et la majorité d'entre eux se rabattent sur des logements en location relativement bon marché mais souvent de qualité médiocre. Ils se singularisent par une grande mobilité résidentielle qui fait obstacle à l'instauration de réseaux de sociabilité durables. Les secteurs statistiques de logements sociaux de meilleure qualité font exception; la stabilité résidentielle y est plus forte grâce au rapport coût de loyer/qualité de logement favorable.

La structure de la propriété de la Région bruxelloise est représentée par un diagramme triangulaire (figure 4-03) où les logements occupés par les propriétaires, les logements locatifs privés et les logements sociaux et autres locatifs publics se situent les uns par rapport aux autres. Les données proviennent du recensement 2001 mais doivent être considérées avec toute la prudence nécessaire pour ce qui est de la distinction entre les secteurs locatifs privés et publics. Il ressort de la confrontation avec le parc immobilier d'habitations des sociétés de logements sociaux que certains locataires sociaux ont indiqué une situation de location privée et à l'inverse, que certains locataires privés, peut-être en raison du loyer, ont mentionné leur logement comme habitation sociale.

4 *L'annexe 3 reprend les conditions d'accès et les titres de priorité dans les logements sociaux.*

Figure 4-03 Structure de la propriété par secteur statistique



Chaque point du diagramme représente un secteur statistique. Le point rouge indique la moyenne pour la Région bruxelloise : 42 % de propriétaires, 47 % de logements locatifs privés et 11 % de logements sociaux et autres locatifs publics.

Ce diagramme conduit à distinguer sept types où les trois types de propriété apparaissent chaque fois dans un rapport différent. Les types sont classés par ordre décroissant du nombre de logements occupés par le propriétaire (figure 4-03). Le premier type englobe les secteurs statistiques où les occupants propriétaires dépassent 60 %, mais avec moins de 30 % de logements sociaux et autres locatifs publics et moins de 40 % de logements privés en location. Cette dernière catégorie est la plus représentée dans le type 5 où plus de 60 % des logements relèvent du secteur privé locatif. Comme dans les secteurs statistiques de type 1, le nombre de logements sociaux et autres locatifs publics y est inférieur à 30 % tandis que le nombre des logements occupés par le propriétaire varie de 0 % à 40 %. Les secteurs statistiques à forte proportion de logements sociaux et d'autres locatifs publics (supérieure à 70 %) font partie du type 7. Dans ce type, la proportion des logements locatifs privés et occupés par le propriétaire est inférieure à 30 %.

La description des autres types se base sur les valeurs moyennes de chaque variable dans chaque type et non sur les valeurs limites entre les diverses catégories (comme dans l'alinéa précédent). La composition des types et les valeurs moyennes par variable et par type apparaîssent à la figure 4-04 et au tableau 4-05.

Le type 4 correspond le plus étroitement avec la structure moyenne bruxelloise du marché. Le type 2 s'en écarte par une légère surreprésentation des logements occupés par le propriétaire (49 %) et des logements locatifs privés (48 %). Dans le type 1 seulement, la part des logements occupés par le propriétaire est plus élevée (près de 70 %). Dans les autres types, la part des logements locatifs est prépondérante. Dans les types 6, 3 et surtout 7, la part des habitations sociales et autres locatifs publics est nettement plus importante (respectivement 41 %, 49 % et 87 %). Le type 5 correspond à une dominante du secteur locatif privé avec deux tiers du parc des logements.

Pour pouvoir distinguer la catégorie «logements sociaux» et «autres locatifs publics», il est utile de consulter en parallèle la carte 4-07 à l'intérieur du rabat en début de l'Atlas (Capacité et période de construction du logement social) et la carte 4-06.

Figure 4-04 Structure de la propriété : typologie

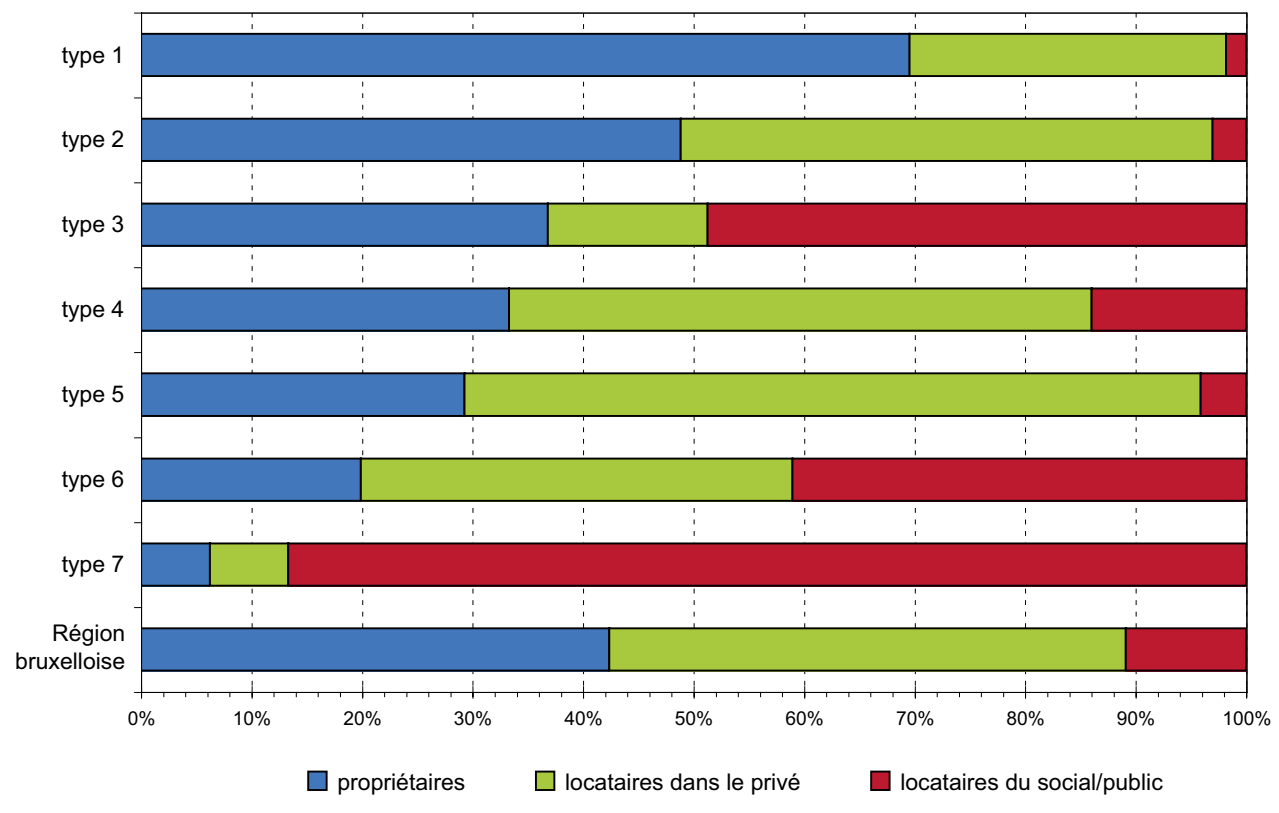
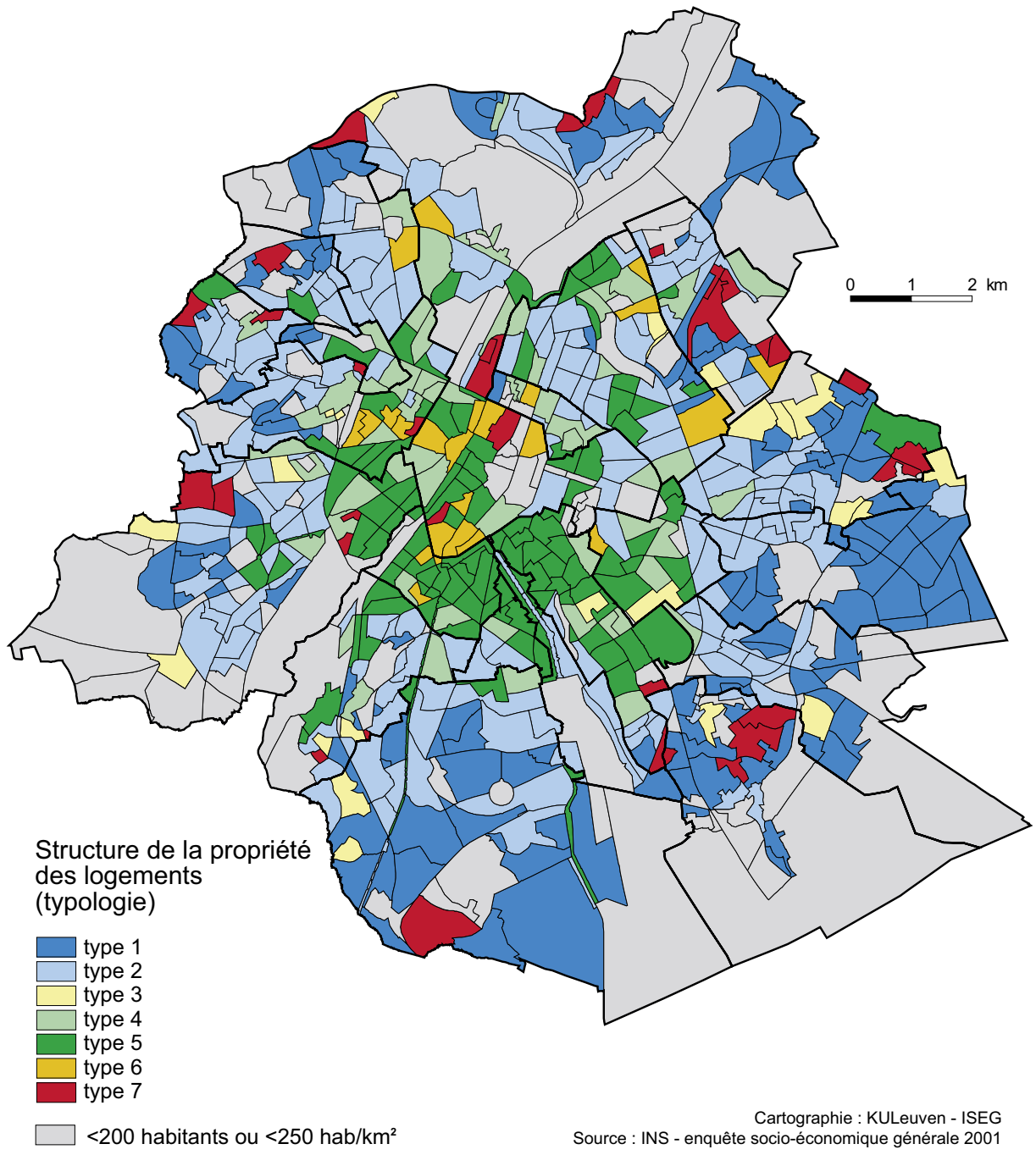


Tableau 4-05 Structure de la propriété : typologie (distribution en pourcentage)

	Propriétaires (%)	Logements locatifs privés (%)	Logements sociaux et d'autres locatifs publics (%)
type 1 : prépondérance forte des propriétaires	69,55	28,64	1,81
type 2 : mixte : propriétaires et logements locatifs privés	48,86	48,13	3,01
type 3 : mixte : logements sociaux et d'autres locatifs publics et propriétaires	36,83	14,45	48,72
type 4 : moyen	33,32	52,72	13,96
type 5 : prépondérance forte des logements locatifs privés	29,28	66,61	4,10
type 6 : mixte : logements sociaux et d'autres locatifs publics et logements locatifs privés	19,92	39,04	41,05
type 7 : prépondérance forte de logements sociaux et d'autres locatifs publics	6,24	7,11	86,65
Région bruxelloise	**42,39**	**46,75**	**10,86**

Carte 4-06 Structure de la propriété : typologie



Au niveau géographique, la même structure concentrique forte réapparaît, confirmant la dimension historique de la répartition des formes de propriété (carte 4-06). Dans le centre (ceinture du 19ème siècle comprise), prédomine le locatif privé **(types 4 et 5)** se rapportant essentiellement à un habitat ancien et bon marché. Il s'agit de constructions du 19ème siècle, majoritairement des maisons unifamiliales qui, au fil des ans et de la suburbanisation de leurs propriétaires, ont été transformées en appartements de location. Dans la partie sud-est de la ceinture du 19ème siècle, on rencontre surtout des logements privés locatifs de type 5, ce qui est cohérent par rapport à la forte dynamique résidentielle déjà mentionnée de cette zone.

En périphérie par contre, les logements occupés par le propriétaire de **type 1** sont majoritaires; ils ont été construits à partir du début des années 1950 et dans certains secteurs statistiques jusque dans les années 1970 dans le contexte de l'accès à la propriété et de la suburbanisation. Les secteurs statistiques de logements sociaux **(type 7)** sont présents tant en périphérie que dans le centre. La plupart des secteurs statistiques sociaux en périphérie sont des cités-jardins construites entre les deux guerres ou dans l'immédiat après-guerre sur des terrains bon marché alors bien en dehors de la ville. Dans le centre, les secteurs statistiques de logements sociaux sont essentiellement constitués d'immeubles à étages construits dans la foulée de la loi de 1953 sur la lutte contre les taudis (Vandermotten et Jorissen, 1986). La forte densité de population correspondant à ces immeubles à étages autorise la construction sur des terrains plus chers puisque leur prix est réparti sur un plus grand nombre d'appartements. Il existe quelques réalisations d'immeubles à étages en périphérie datant pour la plupart des années 1970, comme par exemple Ieder zijn Huis à Evere, Kersenhoek à Neder-over-Heembeek, la Cité Modèle à Laeken, Villas à Ganshoren et Peterbos à Anderlecht.

Ces secteurs statistiques sont aujourd'hui moins prisés et sont potentiellement porteurs de problèmes sociaux. Les secteurs statistiques de logements sociaux où, au cours des années, assez bien de logements ont été vendus de sorte qu'ils sont tombés dans le secteur privé, soit comme logements occupés par le propriétaire soit comme logements locatifs, sont représentés dans cette typologie en deux catégories distinctes.

Dans la zone intermédiaire entre les logements locatifs (types 4 et 5) et les habitations occupées par le propriétaire à la périphérie (type 1), il existe une combinaison des deux catégories répertoriée sous le **type 2**. A Schaerbeek, ce type couvre les secteurs statistiques ouvriers du 19ème siècle. On y trouve le phénomène de *l'achat d'urgence*, surtout pratiqué par les Turcs à partir de la moitié des années 1980 pour rester dans leurs quartiers. En acquérant les vieilles maisons locatives mal entretenues, ils sont parvenus à neutraliser l'effet de l'augmentation des loyers par des remboursements d'emprunts stables et simultanément à s'assurer le maintien des réseaux de sociabilité qu'ils avaient créés localement. Pour beaucoup, l'endettement est tel qu'il ne leur reste plus de fonds pour les travaux de rénovation. S'ils ont de l'espace en suffisance, le logement est souvent en mauvais état (Kesteloot, 2005).

La Région bruxelloise se compose donc essentiellement d'un mélange de logements occupés par le propriétaire et de logements privés locatifs. 42 % des logements de la Région bruxelloise sont habités par leurs propriétaires et près de 47 % par des particuliers locataires. Le secteur du locatif social ou des autres locatifs publics demeure restreint à 11 %.

Ventilation des loyers

Dans la Région bruxelloise, les loyers ont commencé à grimper fortement à partir de 1989. Entre 1992 et 1998, on a enregistré un léger tassement, mais dès 1998, les loyers ont augmenté de 10 % par an. En raison de la segmentation du marché immobilier, les écarts et les variations de prix sont très marqués en fonction de la valeur et de la qualité des logements. A partir de 1986, ce sont d'abord les loyers des logements les plus confortables qui ont augmenté, suivis peu après des loyers des logements plus modestes. Depuis 1992, les logements d'un niveau de confort élevé ont vu leurs loyers diminuer tandis que, dans les segments inférieurs du marché immobilier, les loyers continuaient à monter. Comme l'augmentation des prix à la fin des années 1980 n'a pas été suivie d'une croissance correspondante des rémunérations et des allocations sociales, ce sont surtout les couches les plus défavorisées de la population qui ont souffert de cette augmentation. Les familles ont alors eu à choisir entre l'accroissement de leurs dépenses pour se loger ou une adaptation de leurs habitudes de logement. Les conséquences en sont un endettement croissant menant au surendettement, de fréquents déménagements, une sous-consommation du logement et une concentration accrue des ménages défavorisés dans des quartiers dégradés, souvent les seuls encore accessibles pour eux (Deny, 2003 et De Keersmaecker, 1998).

Sur base du recensement de 2001, il est possible de donner un reflet des loyers actuels en Région bruxelloise. Il était demandé aux locataires d'indiquer dans quelle catégorie se rangeait leur loyer. Cinq catégories étaient précisées, sur base de prix - à l'époque en francs belges. La catégorie 2, avec des montants d'environ 250 € à 500 €, était très large; elle concernait plus de la moitié des logements locatifs. Sur la base des ces cinq catégories, la typologie des secteurs statistiques révèle des résultats cartographiques intéressants.

Nous proposons sept types qui vont graduellement des loyers majoritairement bas (par comparaison avec la moyenne bruxelloise) aux loyers majoritairement les plus élevés (figure 4-05 et tableau 4-06). Dans les secteurs statistiques du type 1, 95 % des logements ont un loyer inférieur à 500 € (dont 53 % sous 250 €). Dans le type 7 par contre, près de 70 % des loyers sont supérieurs à 1.000 €.

Figure 4-05 Loyers : typologie

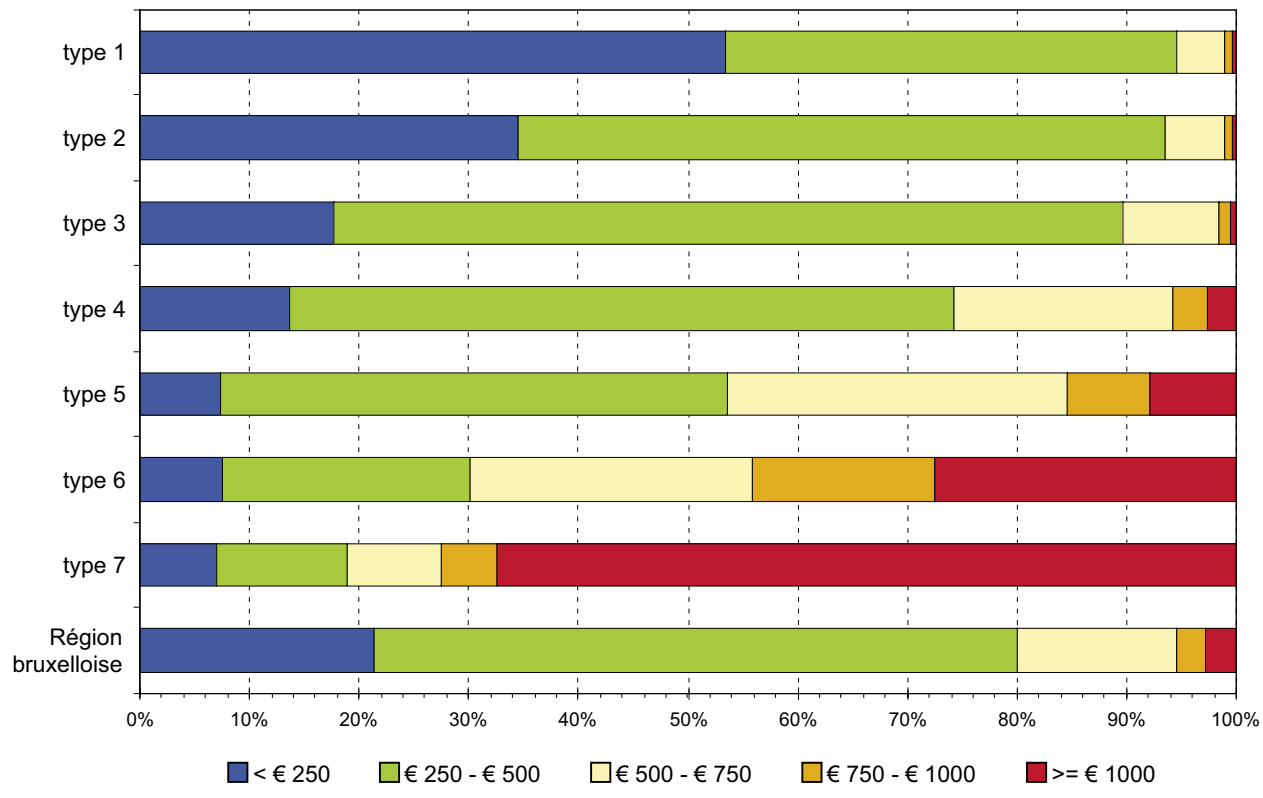


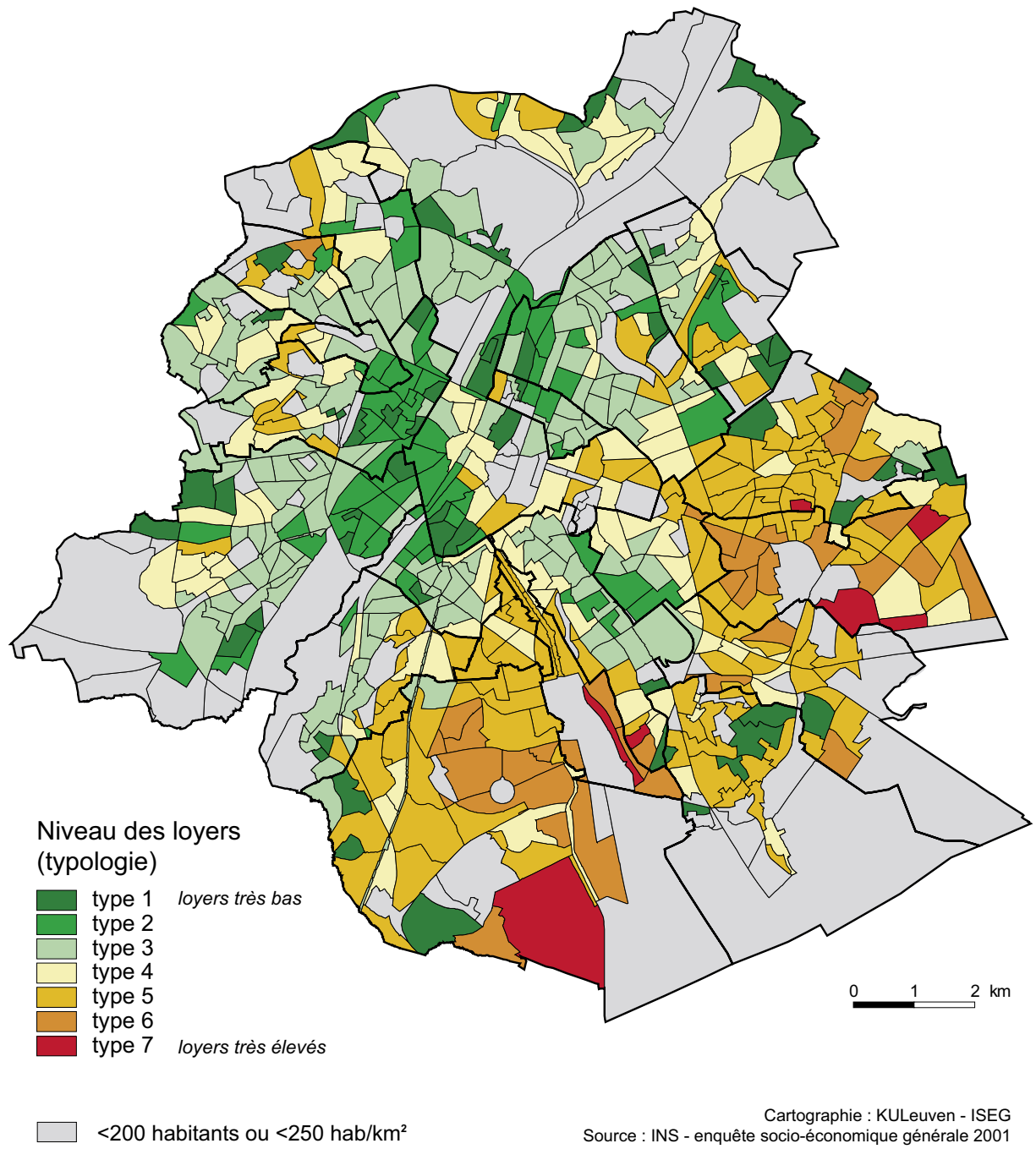
Tableau 4-06 Loyers : typologie (distribution en pourcentage)

	< € 250 (%)	€ 250 - € 500 (%)	€ 500 - € 750 (%)	€ 750 - € 1000 (%)	≥ € 1000 (%)
type 1 : loyers très bas	53,37	41,24	4,31	0,70	0,39
type 2 : loyers bas	34,53	59,06	5,44	0,67	0,30
type 3 : loyers plutôt bas	17,68	72,01	8,80	1,01	0,51
type 4 : loyers moyens	13,63	60,65	19,98	3,15	2,58
type 5 : loyers moyens à élevés	7,44	46,09	31,03	7,52	7,91
type 6 : loyers élevés	7,61	22,56	25,75	16,58	27,50
type 7 : loyers très élevés	6,93	11,99	8,62	4,97	67,48
Région bruxelloise	**21,44**	**58,62**	**14,43**	**2,75**	**2,76**

Carte 4-07 Logement social : capacité et période de construction

Voir dans le rabat de la couverture avant de l'atlas.

Carte 4-08 Loyers : typologie



On remarque dans la carte 4-08 que les secteurs statistiques à prédominance de loyers bas **(type 1)** correspondent pratiquement tous à de grands complexes de logements sociaux. Dans la Région bruxelloise, la priorité n'a jamais été accordée à la construction de logements sociaux; la Région est ainsi aux prises avec un manque sérieux de ce type d'habitation bon marché. Nombreuses sont les familles défavorisées obligées de se rabattre sur le secteur des logements à faible loyer mais aussi de piètre qualité, surtout situés dans la ceinture des logements ouvriers du 19ème siècle autour du centre historique de la ville. Cette zone correspond d'ailleurs aux catégories de loyers bas et assez bas **(types 2 et 3)**. Il s'agit d'une zone concentrique traversée à l'est par deux axes à statut social élevé, avec l'habituelle extension vers le sud le long du canal. En outre, le type 3 atteint souvent les limites de la Région, sauf au quadrant sud-est. Là, les loyers sont assez haut à très élevés **(types 4 à 7)**. Bon nombre de fonctionnaires étrangers qui ne résident que momentanément à Bruxelles, choisissent ces quartiers parce que leurs habitations sont assez vastes, confortables et dans un agréable cadre vert. La hauteur des loyers les laisse indifférents.

Nombre de logements meublés locatifs

Les logements meublés sont apparus sur le marché pour répondre à une demande de résidence de courte durée formulée, entre autres, par les cadres étrangers et les étudiants. Il ressort du recensement que certains «ménages collectifs» (formes de vie communautaire comme les couvents et abbayes, les seniories, les institutions pénitentiaires, les institutions de soins, les maisons d'étudiants ou les homes de travailleurs, …) qui normalement sortent du cadre de cette analyse, doivent malgré tout être pris en compte. C'est ainsi que les secteurs statistiques où l'on trouve une caserne, hôpital, maison de repos ou internat figurent sur la carte 4-09 car la présence de ces types de logements gonfle le nombre de logements meublés déclarés.
Les logements meublés, au bas de l'échelle du marché du logement, visent en réalité des primo-arrivants à faibles ressources et des ménages trop pauvres pour acheter du mobilier.
La situation socio-sanitaire de ces derniers groupes en Région bruxelloise demande que l'on s'y intéresse spécifiquement.

Le nombre de logements meublés en location est très élevé dans la Région bruxelloise : alors que la moyenne nationale est de 2 %, on atteint près de 5 % à Bruxelles (tableau 4-07). Pour expliquer ce taux, il faut d'abord faire une distinction entre les secteurs statistiques à forte proportion de chambres d'étudiants et les autres. Quel que soit leur statut social, les étudiants donnent en général leur préférence à des chambres meublées parce qu'il s'agit d'un lieu de résidence provisoire. Etudes terminées, ils quittent le quartier et s'orientent vers une habitation plus spacieuse et confortable. La carte 4-09 illustre bien la concentration de chambres d'étudiants aux alentours de l'ULB-VUB et de l'UCL. Dans ces secteurs statistiques, le nombre de logements meublés tourne autour de 80 % tandis que ceux qui les jouxtent immédiatement dépassent à peine 30 %.

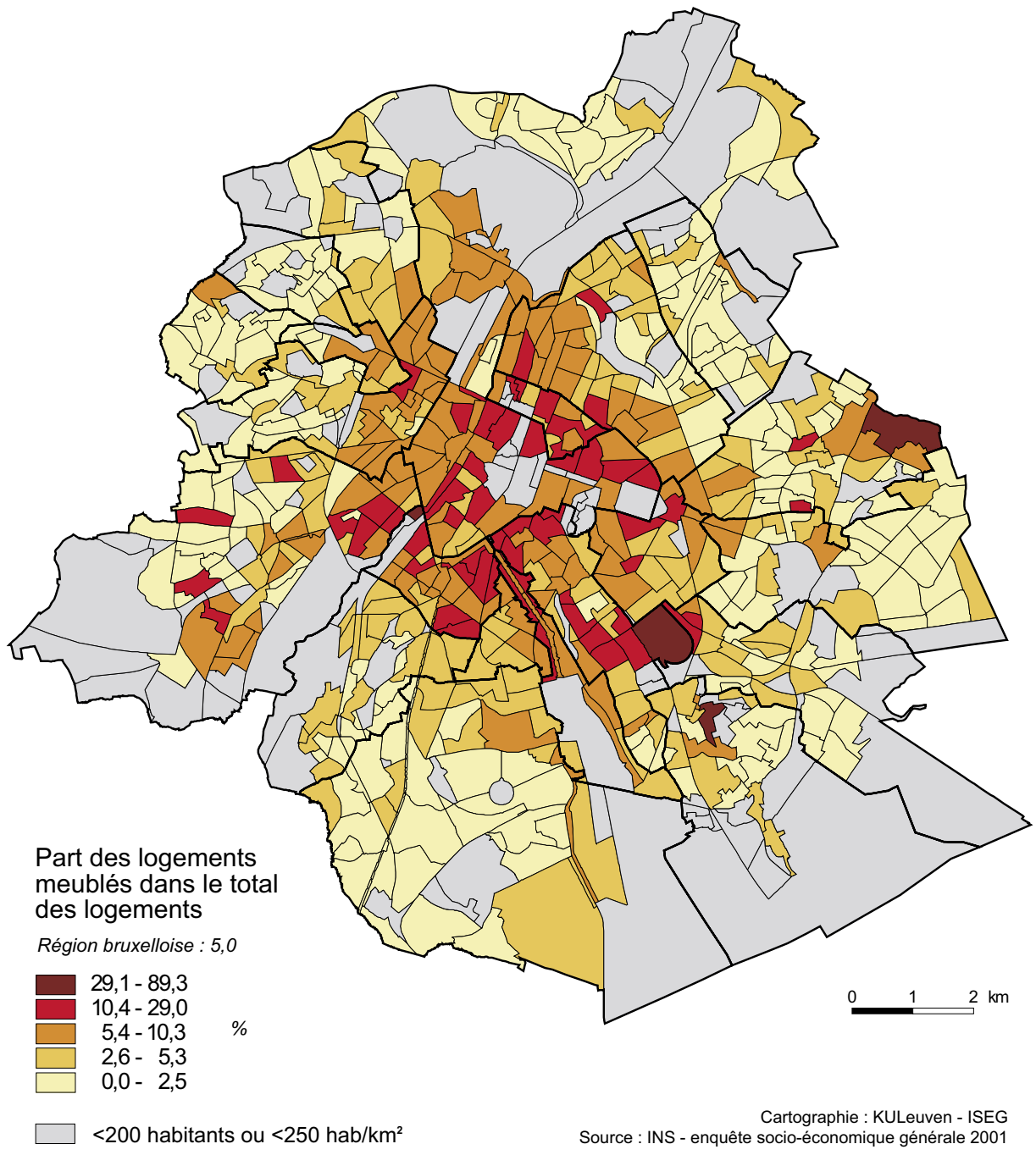
Mis à part ces secteurs statistiques, le nombre de meublés de location est le plus élevé dans la ceinture ouvrière du 19ème siècle, au centre et le long de la zone du canal. Ce sont une fois de plus les quartiers socialement défavorisés et de faible qualité de logement qui reviennent.

Mais il y a également au sud-est du centre des secteurs statistiques à proportion assez élevée de logements meublés, cette fois ce n'est pas la présence de ménages défavorisés qui en est la cause. Dans les environs du parc du Cinquantenaire (Etterbeek), par exemple, de petites unités de logement -également dénommées «euroflats»- sont louées à des étrangers travaillant dans la fonction diplomatique ou autre. Contrastant avec ceux de la ceinture du 19ème siècle, ces logements se situent très haut dans l'échelle du confort et des prix (Meert, 1992). L'interprétation de ces données demande donc une certaine prudence, car l'accent n'est pas uniquement mis sur les quartiers en difficulté.

Tableau 4-07 Nombre de logements locatifs meublés par commune

Commune	Logements locatifs meublés	Nombre total de logements	Nombre total de logements locatifs	% nombre total de logements	% nombre total de logements locatifs
Bruxelles	3332	52965	35199	6,29	9,47
Ixelles	2306	31249	20835	7,38	11,07
Schaerbeek	2262	39211	23305	5,77	9,71
Anderlecht	1995	35908	21075	5,56	9,47
Saint-Gilles	1626	17399	12770	9,35	12,73
Etterbeek	1257	17761	11602	7,08	10,83
Molenbeek-Saint-Jean	1178	26410	16240	4,46	7,25
Woluwé-Saint-Lambert	916	20446	10741	4,48	8,53
Uccle	782	29991	14375	2,61	5,44
Saint-Josse-Ten-Noode	759	7480	5056	10,15	15,01
Jette	571	17133	8776	3,33	6,51
Forest	552	19051	11118	2,90	4,96
Watermael-Boitsfort	370	10376	5141	3,57	7,20
Woluwé-Saint-Pierre	360	15078	6292	2,39	5,72
Auderghem	347	12022	5338	2,89	6,50
Koekelberg	274	6714	3789	4,08	7,23
Evere	213	12778	6887	1,67	3,09
Ganshoren	137	8972	4679	1,53	2,93
Berchem-Sainte-Agathe	136	7620	3481	1,78	3,91
Région bruxelloise	**19373**	**388564**	**226699**	**4,99**	**8,55**

Carte 4-09 Logements locatifs meublés



6. Occupation des logements : nombre de pièces disponibles par personne

Le nombre de pièces habitables disponibles est lié aux revenus et au statut social général du ménage. Mais il donne également une indication sur la possibilité pour un individu de s'isoler au sein du ménage. Les conséquences s'en font sentir par exemple au niveau du travail scolaire qui exige de pouvoir se concentrer. Quel que soit le statut social du ménage, les logements des zones urbaines comptent moins de pièces qu'ailleurs. Dans la Région bruxelloise, le nombre moyen de pièces est nettement inférieur à la moyenne nationale (1,70 contre 1,86) mais à l'intérieur même de la Région, il existe des écarts sensibles.

La carte 4-10 indique le nombre moyen de pièces d'habitation par personne. On entend par pièce d'habitation : cuisine, séjour (avec éventuellement salle à manger), bureau, salle de jeux ou de détente et les chambres à coucher. Les pièces comme les salles de bain, toilettes, lingerie, hall, véranda, garage, grenier, cave et autres n'entrent donc pas en ligne de compte (Deboosere et Willaert, 2004). Cette carte fait apparaître que le nombre de pièces disponibles est le plus faible dans les environs des universités (ULB-VUB et UCL) et dans la ceinture du 19ème siècle. Dans le premier cas, il s'agit surtout de chambres d'étudiants; le nombre de pièces disponibles ne constitue pas une difficulté. Dans le second, le problème concerne la qualité du logement. Dans la ceinture du 19ème siècle, on trouve bon nombre de familles d'origine étrangère considérées comme des ménages de grande taille (plus de cinq personnes). En rapprochant le nombre limité de pièces disponibles par personne du nombre élevé de grands ménages, on déduit une grande densité de population et une surpopulation des logements. L'incidence est évidente sur le stress, la dégradation de l'image de soi, accompagnés d'une augmentation de la sensibilité aux maladies (Perdaens et Roesems, 2002).
Le nombre de pièces disponibles augmente à mesure de l'on quitte le centre pour aller vers la périphérie de la Région bruxelloise; ici encore on constate les chiffres les plus élevés dans le quadrant sud-est et plus particulièrement dans les deux Woluwé, Watermael-Boitsfort et Auderghem (tableau 4-08). Dans le secteur ouest, les secteurs statistiques présentant une moyenne de 2,1 pièces par personne se limitent à Anderlecht (Soetkin, Scherdemaal, Nellie Melba et Scheutveld) et un seul au nord (avenue de Meise).

Carte 4-10 Nombre de pièces d'habitation par personne

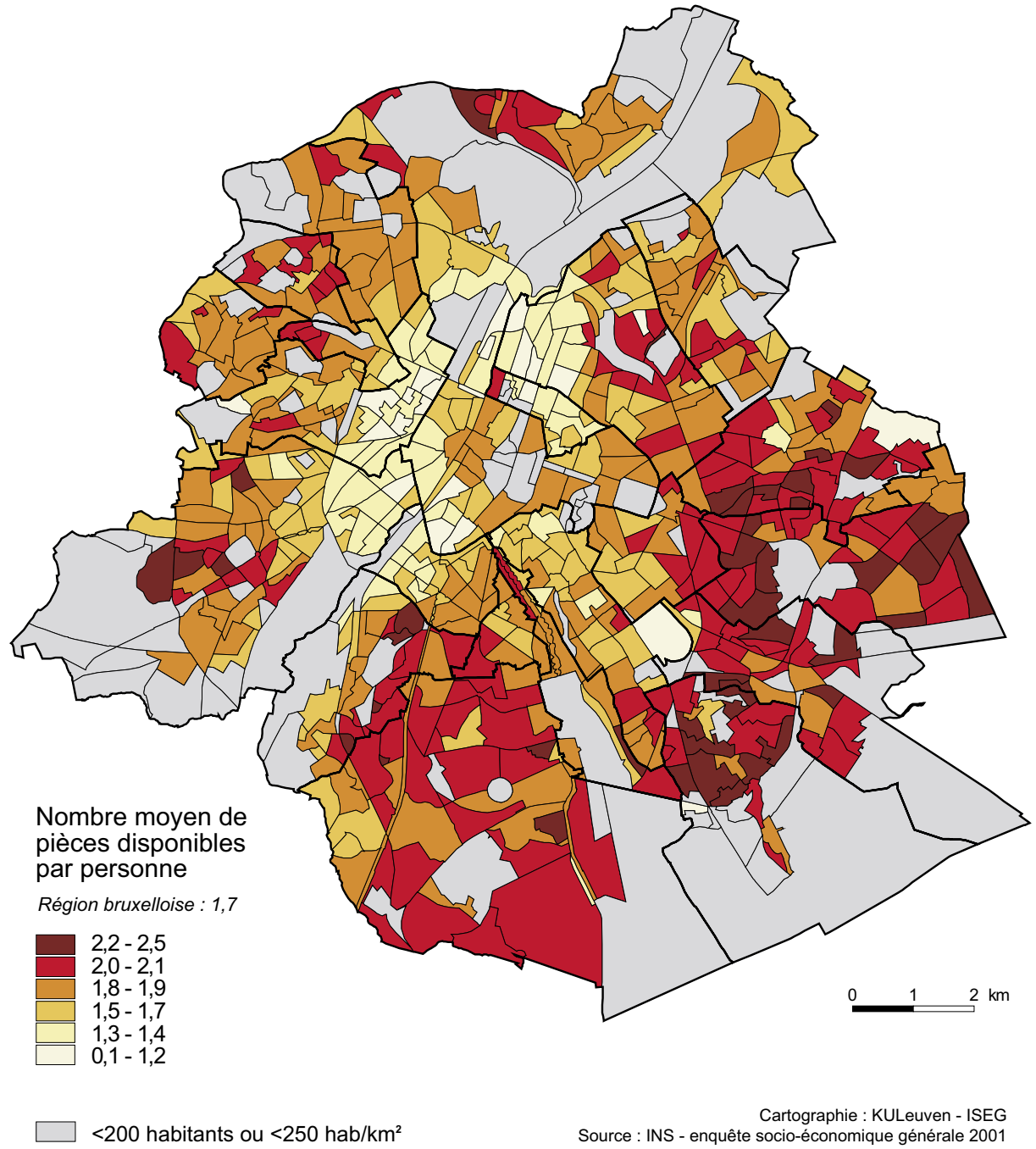


Tableau 4-08 Nombre moyen de pièces d'habitation par personne, par commune

Commune	Nombre moyen de pièces d'habitations par personne	Commune	Nombre moyen de pièces d'habitations par personne
Saint-Josse-Ten-Noode	1,25	Etterbeek	1,74
Molenbeek-Saint-Jean	1,43	Evere	1,75
Saint-Gilles	1,50	Berchem-Sainte-Agathe	1,76
Schaerbeek	1,53	Ganshoren	1,83
Bruxelles	1,55	Uccle	1,85
Anderlecht	1,61	Auderghem	1,91
Ixelles	1,63	Woluwé-Saint-Lambert	1,92
Koekelberg	1,63	Watermael-Boitsfort	1,97
Forest	1,71	Woluwé-Saint-Pierre	1,97
Jette	1,73	**Région bruxelloise**	**1,70**

7. Typologie générale du logement

Un mauvais score sur l'un des indicateurs cités plus haut ne signifie pas automatiquement qu'un logement est de faible qualité. Ce n'est que si les scores sont bas simultanément pour plusieurs indicateurs à la fois que l'on peut parler d'un logement à problèmes. Il est donc intéressant de grouper les caractéristiques des logements en une typologie qui fait intervenir les variables comme l'année de construction, le nombre de pièces d'habitation, le confort, le type d'habitat et le type de propriété. Détaillons les variables :

Année de construction :
- nombre de logements construits après 1981
- nombre de logements construits entre 1946 et 1980
- nombre de logements construits entre 1919 et 1945

Nombre de pièces d'habitation :
- nombre de pièces d'habitation par personne

Confort :
- nombre de logements sans petit confort
- nombre de logements avec petit confort
- nombre de logements avec grand confort

Type de logement :
- nombre de logements unifamiliaux en maison indépendante
- nombre d'appartements en immeubles de 2 à 4 étages
- nombre d'appartements en immeubles de plus de 10 étages [5]

Type de propriété :
- nombre de maisons privées en location
- nombre de maisons sociales et autres logements locatifs publics
- nombre de maisons en propriété

Sur la base de ces variables, on a défini neuf types de logements représentant grosso modo une gradation continue des secteurs statistiques à logements de haute qualité à faible qualité. Les caractéristiques de chaque type apparaissent à la figure 4-06, la moyenne de chaque variable par type figure au tableau 4-09.

La figure 4-06 indique, par type, l'écart de la moyenne de chaque variable par rapport à la moyenne de cette variable dans la Région bruxelloise. L'ampleur de l'écart est en abscisse de chaque figure, exprimée en pourcentage. Pour un type, si la valeur est négative, cela signifie que la moyenne de cette variable est inférieure à la moyenne de la Région bruxelloise. Si la valeur est positive, c'est que la moyenne y est supérieure. Dans le type 5 par exemple, le nombre de constructions récentes est supérieur de 62 % à la moyenne de la Région bruxelloise (13 %). Autrement dit, dans les secteurs statistiques de type 5, 76 % des logements ont été construits depuis 1981.

Les secteurs statistiques des deux premiers types se caractérisent par un grand nombre de logements confortables datant d'après la guerre et occupés par le propriétaire. La différence entre les deux réside dans le nombre de maisons indépendantes : dans le type 1, près de la moitié des logements sont des maisons indépendantes tandis que dans le type 2, ce chiffre n'atteint que 10 %.

Le type 1 se caractérise par une surreprésentation d'habitations construites entre 1946 et 1980, du nombre de logements de grand confort, du nombre de logements 4 façades et du nombre de logements occupés par le propriétaire. Leurs moyennes dans ce type 1 arrivent respectivement à 61 %, 73 %, 49 % et 72 %, tandis que les moyennes de la Région bruxelloise se situent respectivement à 49 %, 37 %, 2 % et 42 %. L'écart au niveau des constructions indépendantes y est particulièrement significatif. Dans ce type, la moyenne des constructions de logements de 2 à 4 étages et les logements locatifs privés est inférieure à la moyenne bruxelloise. Les valeurs respectives sont de 24 % et 23 % contre 49 % et 47 % pour la Région bruxelloise.

Dans les types 3 et 4, le taux de logements confortables occupés par le propriétaire est encore assez élevé même si l'écart avec les deux premiers types est bien creusé. Le type 3 comprend des appartements d'immeubles à étages dont presque 65 % des unités de logements compte dix étages et plus. Le type 4 correspond le mieux à la moyenne bruxelloise sauf pour la partie des logements à grand confort (49 %) et celle des logements occupés par le propriétaire (54 %), nettement supérieure à la moyenne.

Dans le type 5, avec 76 % du parc immobilier postérieur à 1981, l'accent est mis sur les secteurs statistiques de construction très récente. Le secteur locatif social d'après-guerre est prépondérant dans le type 6 (70 % des logements sont sociaux et autres locatifs publics).

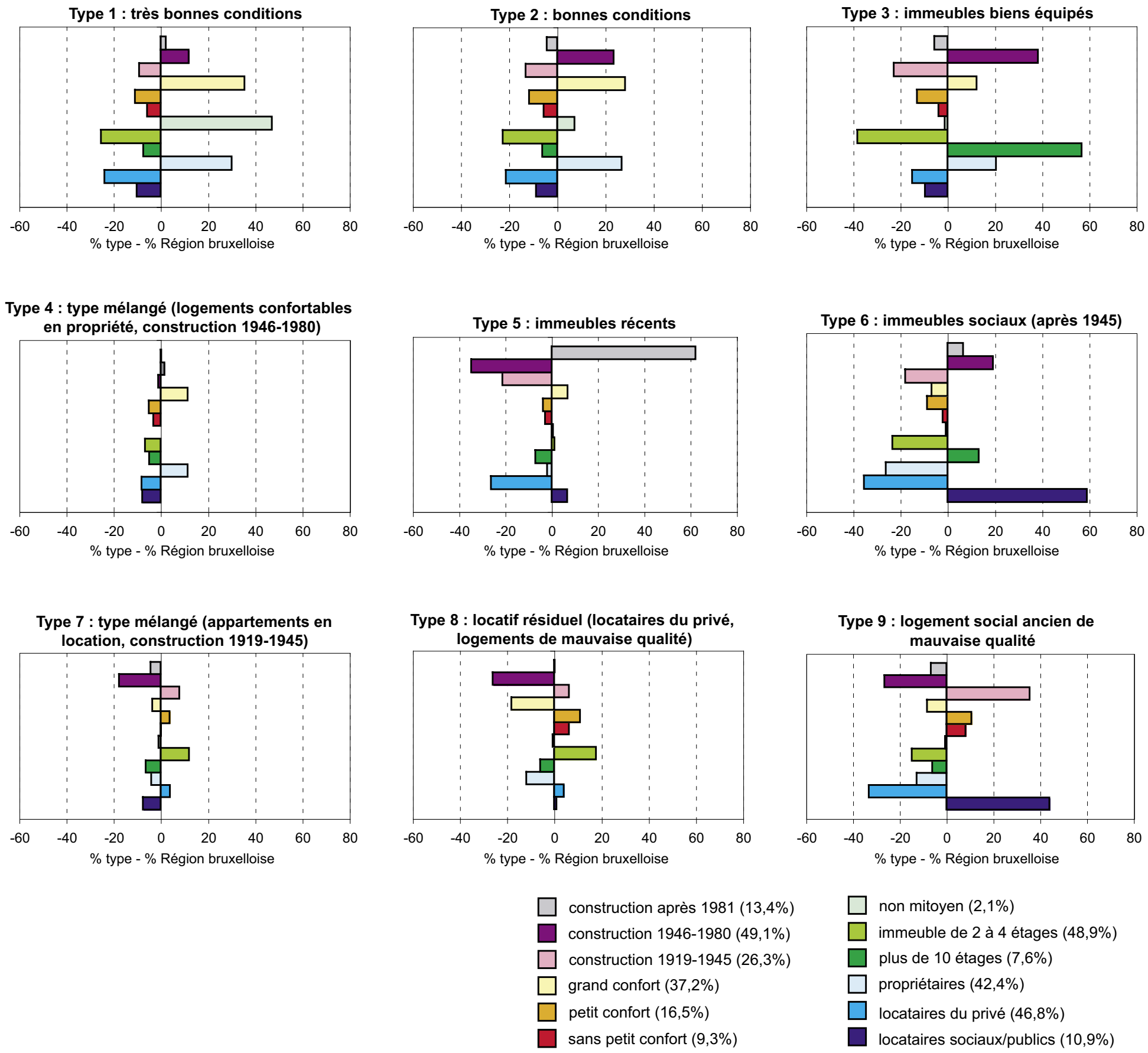
Les trois derniers types se caractérisent par l'ancienneté du parc immobilier et le confort réduit. Les types 7 et 8 groupent l'essentiel du reste du secteur locatif où s'équilibrent les appartements locatifs privés (un logement sur deux) avec ou sans petit confort. Pour terminer, le type 9 fait état de logements manquant du minimum de confort indispensable. Il s'agit en grande partie de constructions sociales anciennes et vétustes : 54 % des logements tombent dans la catégorie «locations sociales et autres locatifs publics» et 62 % datent d'entre les deux guerres.

5 *Les trois variables décrivant le type de logement proviennent de deux questions du recensement. Pour autant que les formulaires de recensement aient été bien complétés, elles s'excluent mutuellement, mais une mauvaise compréhension de la notion de logement unifamilial peut conduire à des chevauchements.*

Tableau 4-09 Typologie générale du logement (distribution en pourcentage par variable)

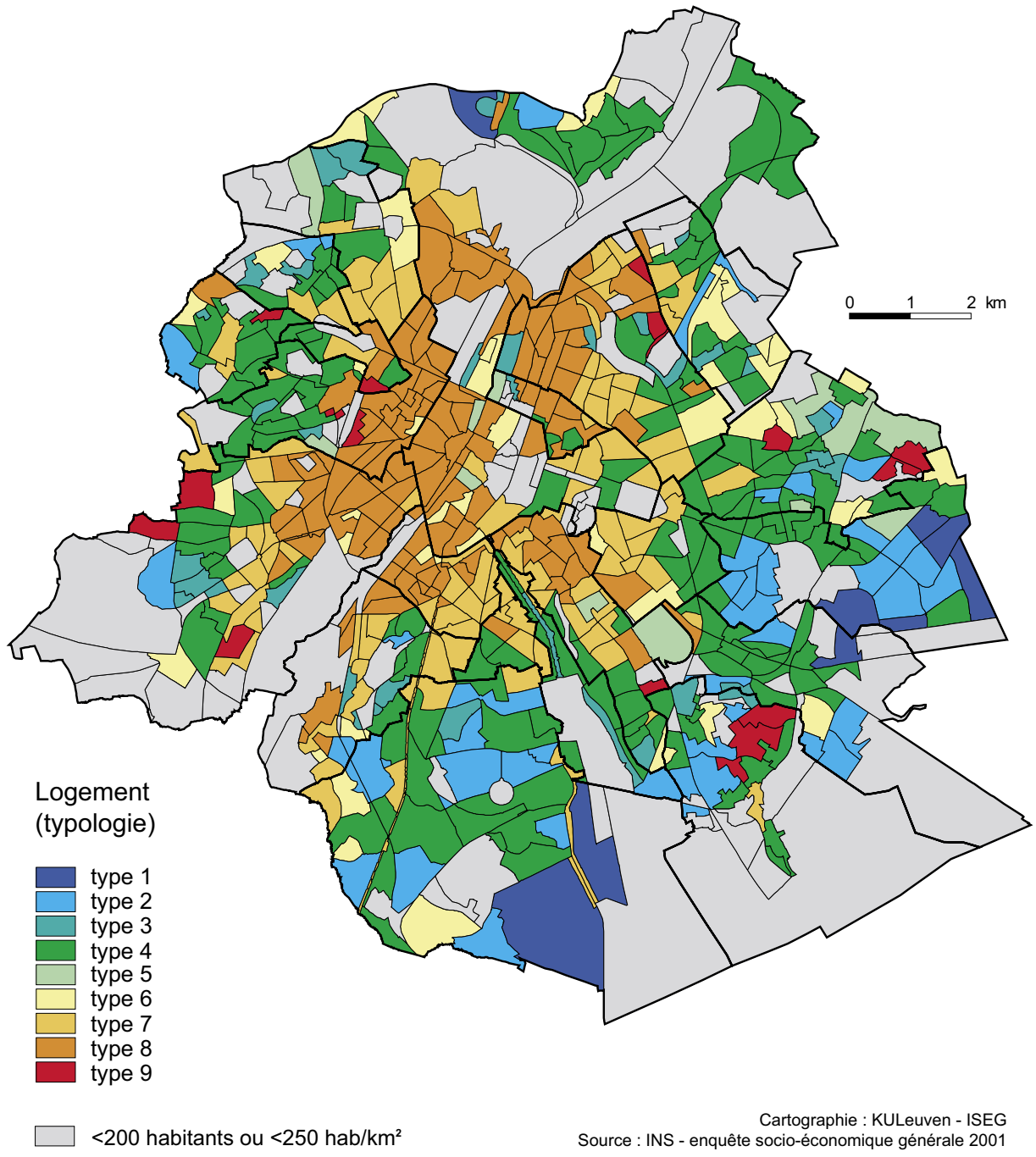
	Construits après 1981	Construits entre 1946 et 1980	Construits entre 1919 et 1945	Nombre de pièces d'habitation par personne	Grand confort	Petit confort	Sans petit confort	Non mitoyen	Immeuble de 2 à 4 étages	Immeuble plus de 10 étages	Propriétaires	Locataires du privé	Locataires sociaux/ publics
type 1	15,48	60,96	17,15	1,88	72,76	5,61	3,51	49,28	23,56	0,21	72,39	22,90	0,62
type 2	9,11	72,54	13,15	1,92	65,46	4,85	3,67	9,32	26,31	1,41	69,09	25,42	2,11
type 3	7,77	87,31	3,49	1,77	49,44	3,49	5,33	0,83	10,74	64,34	62,90	31,77	1,19
type 4	13,60	50,68	25,22	1,73	48,62	11,47	6,17	2,00	42,30	2,72	53,72	38,58	3,08
type 5	75,56	14,35	5,02	1,48	44,06	12,76	6,52	2,82	50,18	0,55	40,47	20,64	17,60
type 6	19,97	68,32	8,22	1,54	30,32	7,74	7,19	1,31	25,59	20,76	16,12	11,23	69,86
type 7	9,06	31,45	34,15	1,59	33,67	20,29	9,41	1,18	60,94	1,25	38,42	50,69	3,37
type 8	13,61	23,07	32,46	1,26	19,00	27,43	15,52	1,44	66,70	1,64	30,53	50,87	11,87
type 9	6,75	22,65	61,89	1,66	28,97	27,11	17,44	1,59	34,17	1,45	29,60	13,57	54,83
Région bruxelloise	**13,37**	**49,10**	**26,26**	**1,66**	**37,20**	**16,49**	**9,26**	**2,12**	**48,94**	**7,58**	**42,39**	**46,75**	**10,86**

Figure 4-06 Logement : typologie générale



Les valeurs en abscisse indiquent l'écart de chaque variable par rapport à sa moyenne dans la Région bruxelloise (exprimé en point de pourcentage).

Carte 4-11 Logement : typologie générale



La représentation spatiale de la carte 4-11 montre à nouveau une distribution concentrique où les secteurs statistiques aisés **(types 1 et 2)** se trouvent en bordure de la Région, surtout le quadrant sud-est. Ces secteurs statistiques se singularisent par le nombre élevé de logements confortables occupés par le propriétaire et construits à partir des années 1950 dans le contexte de l'accès à propriété et de la suburbanisation déjà cité. Quelques secteurs statistiques à Woluwé-Saint-Pierre (proches de la forêt de Soignes), à Auderghem, à Uccle tout comme Neerpede à Anderlecht et l'avenue de Meise à Laeken, se distinguent de ce premier groupe par un grand nombre de maisons indépendantes (type 1). Au niveau des normes de confort, ces deux types sont comparables.

A mesure que l'on se rapproche du centre, on constate une diminution de la qualité des logements, le niveau le plus bas **(types 7 et 8)** étant à l'intérieur du pentagone et de la ceinture ouvrière du 19ème siècle. Ici règne de manière prépondérante le secteur locatif résiduel, segment du marché immobilier dont les logements sont en très mauvais état et où aboutissent les ménages à revenus trop faibles pour pouvoir se loger dans n'importe quel autre segment. Une grande partie de la population belge a délaissé depuis longtemps ces quartiers ouvriers; les habitations, par manque d'alternative bon marché, y sont occupées par des immigrés. Le mauvais état des logements s'explique surtout par le fait qu'ils ont été mis en location par des propriétaires absents et investissant peu dans la qualité et le confort. Par la suite, certaines familles ont eu la possibilité d'acquérir un logement, mais alors, il leur manquait encore de quoi investir dans une rénovation correcte. Enfin, pendant de longues années, le quartier a été négligé, ce qui a conduit à un manque d'investissement par les propriétaires privés (s.n., 2002).

Le seul type à faire un score encore pire que le précédent est celui des complexes de cités-jardins datant d'entre les deux guerres **(type 9)**. Il s'agit entre autres de Moortebeek, La Roue et Bon Air à Anderlecht, La Cité Moderne à Berchem-Sainte-Agathe, Terdelt à Schaerbeek, Kapelleveld à Woluwé-Saint-Lambert et Le Logis-Floréal à Watermael-Boistfort. Ces secteurs statistiques présentent un profond contraste avec ceux d'habitations sociales d'après-guerre où se concentrent surtout des projets récents d'immeubles à étages de meilleure qualité **(type 6)**. Les exemples en sont Peterbos à Anderlecht, Villas à Ganshoren, la Cité Modèle à Laeken et Ieder zijn Huis à Evere. Il ne faut pas perdre de vue que ces secteurs statistiques sont plus que d'autres sensibles aux problèmes sociaux.

La bordure résidentielle urbaine (types 1 et 2) est séparée du centre par une double ceinture formée de types 7 et 4 mélangés. La première ceinture est constituée de secteurs statistiques de **type 7**. Ces secteurs statistiques jouxtent la ceinture ouvrière du 19ème siècle avec sa percée le long du canal vers le sud jusqu'à Forest. A l'ouest, cette zone va d'Anderlecht à Jette et à Bruxelles-ville en passant par Koekelberg au nord. A l'est, cette ceinture s'étend de Saint-Gilles à l'ouest de Schaerbeek en passant par les anciens quartiers ouvriers de la vallée du Maelbeek à Ixelles et Etterbeek. On a ici surtout affaire à des logements locatifs privés datant d'entre les deux guerres, dans un meilleur état que ceux du centre.

La seconde ceinture relève du **type 4**. Elle se raccorde à la bordure résidentielle et compte essentiellement des secteurs statistiques de logements confortables occupés par le propriétaire. Elle est le résultat des premiers mouvements de suburbanisation des années 1950 et 1960.
Dans les environs des deux universités (ULB-VUB et UCL) et de l'hôpital universitaire de la VUB à Jette, cette ceinture est coupée par des appartements locatifs privés récents et bien équipés de **type 5**, type que l'on retrouve aussi aux environs de la Grand-Place (Ancienne Halle au Blé) et de la gare du Nord (Manhattan).
Enfin, éparpillés dans le paysage, plusieurs immeubles à étages privés offrent des logements spacieux et confortables de **type 3** dont les occupants sont en général propriétaires. On les trouve entre autres près du Scherdemael à Anderlecht, Heymbosch à Jette, le long des avenues Louise et Franklin Roosevelt et à proximité de la gare du Nord à Bruxelles.

8. Conclusion

Les caractéristiques du marché du logement bruxellois et ses grands contrastes sont intimement liés au développement historique de la ville. L'augmentation du niveau de vie au cours des années 1960 et 1970 a conduit les classes aisées et ensuite les classes moyennes à se déplacer vers l'extérieur de la ville pour y construire ou acheter leur logement dans un cadre agréablement vert. Ce mouvement de suburbanisation ne s'est pas interrompu jusqu'à aujourd'hui. Il se traduit par un nombre élevé d'habitations spacieuses et confortables d'occupants propriétaires.

Les ménages les plus défavorisés (personnes âgées, chômeurs et nouveaux arrivant sur le marché du travail mais aussi immigrés et étrangers venant de pays en voie de développement) ont beaucoup souffert de la récession des années 1970 et ont atterri dans les quartiers dégradés et défavorisés du centre historique et dans les quartiers ouvriers du 19ème siècle proches de l'axe industriel du canal Bruxelles-Charleroi. On y trouve aussi les plus fortes concentrations de travailleurs immigrés et dans une moindre mesure des étrangers des pays en voie de développement. Le manque de moyens financiers et l'insuffisance de la représentation politique de la population (ne permettant pas de faire pression sur les autorités locales) ne permet pas à cette population de rénover les logements. Le secteur locatif résiduel de faible qualité y domine et, dans une moindre mesure, les «achats d'urgence».

Dans certains secteurs statistiques du pentagone se perçoivent les premiers signes d'une revitalisation urbaine connue sous le néologisme de «gentrification». Il s'agit de secteurs statistiques où le parc immobilier est ancien mais dont l'offre culturelle est forte, attirant ainsi surtout une population jeune, souvent célibataire et ayant une formation supérieure au début de leur carrière. Même si leurs revenus ne sont pas toujours élevés, ils contribuent fortement à la rénovation de ces quartiers. Les secteurs est et sud-est de la ceinture du 19ème siècle sont principalement prisés par les fonctionnaires étrangers, les centres d'affaires, les centres commerciaux et les bâtiments de l'Union Européenne.

Enfin, entre la ceinture ouvrière du 19ème siècle et les quartiers résidentiels de la périphérie, on trouve une ceinture intermédiaire avec des logements quelque peu de meilleure qualité et plus chers – surtout sur le flanc ouest – habitée par des ménages belges dont le pouvoir d'achat est insuffisant pour partir en périphérie.

La forte diversité du logement bruxellois est le résultat des évolutions historique, économique et sociale qui se poursuivent encore actuellement. Ainsi, les quartiers ouvriers dégradés et peu attrayants sont le refuge des ménages les plus défavorisés, tandis que les zones calmes et verdoyantes du sud-est restent les plus prisées des familles aisées.

9. Bibliographie

Deboosere P. et Willaert D., (2004), Codeboek Algemene Socio-Economische Enquête 2001, Working Paper 2004-1, Steunpunt Demografie, Vakgroep Sociaal Onderzoek (SOCO), Vrije Universiteit Brussel, 47pp.

Deny E., (2003), Le marché locatif privé en Région de Bruxelles-Capitale. Analyse des loyers demandés, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles, 56pp.

De Decker P. et Kesteloot C., (1994), Ruimelijke spreiding als maatschappelijke structurering : gemarginaliseerde bevolkingsgroepen gekneld op de stedelijke woningmarkt. In Vranken J., Geldof D. et Van Menxel G. (eds.), (1994), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 1994*, Acco, Leuven/Amersfoort.

De Keersmaecker M.L., (1998), Etat de la pauvreté dans la Région de Bruxelles-Capitale. Construction d'indicateurs sociaux. p. 79-100. In Vranken J., Vanhercke B. et Carton L., avec la participation de Van Menxel G., (1998), *Vers une actualisation du projet de société*, Commission communautaire commune de Bruxelles-Capitale, Acco, Leuven, 301pp.

Goossens L., Thomas I. et Vanneste D., (1997), Le Logement, réalités socio-économiques et géographiques 1981-1991, Recensement Général de la Population et des Logements au 1er mars 1991, Monographie n°10, Institut National de Statistique, Bruxelles, 307pp.

Kesteloot C. (1999) De la ségrégation à la division : l'évolution et les enjeux futurs de la structure socio-spatiale bruxelloise, in Witte E., Alen A., Dumont H. et Ergec R. eds. *Het statuut van Brussel,* Larcier, Brussel, p.155-189.

Kesteloot C., Mistiaen P., Decroly J.-M., (1998), La dimension spatiale de la pauvreté à Bruxelles. Indicateurs, causes et stratégies locales de lutte contre la pauvreté. p. 123-153. In Vranken J., Vanhercke B. et Carton L., avec la participation de Van Menxel G., (1998), *Vers une actualisation du projet de société,* Commission communautaire commune de Bruxelles-Capitale, Acco, Leuven, 301pp.

Kesteloot C., (2001), Verstedelijking in Vlaanderen : problemen, kansen en uitdagingen voor het beleid in de 21e eeuw, in Kesteloot C. e.a. *De eeuw van de stad; over stadsrepublieken en rastersteden, Voorstudies,* Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, p.15-39.

Kesteloot C., Roesems T., Vandenbroecke H., (2002), *La pauvreté et les quartiers défavorisés dans la Région de Bruxelles-Capitale,* Dossiers de l'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, Commission communautaire commune, 128pp.

Kesteloot C., (2005), De huisvesting van minderheden in Brussel, p. 11-25. in Swyngedouw M., Delwit P. et Rea A., (2005), *Culturele diversiteit en samenleven in Brussel en België,* Acco, Leuven, 229pp.

Meert H. (1992), Interstedelijke competitie, de kwetsbaarheid van een Brusselse buurt in de Europese frontlinie. In : *De Aardrijkskunde,* 16 (4), p. 343-366.

Pannecoucke I. et De Decker P., (2005), De Vlaamse huursector belicht, p. 61-82. in De Decker P., Goossens L. et Pannecoucke I., (2005), *Wonen aan de onderkant,* Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 536pp.

Perdaens A., Roesems T., (2002), 8ème rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale. Observatoire de la Santé, 204pp.

S.n., (2002), Maison de Quartier Bonnevie : *15 ans de travail avec propriétaires et locataires,* Molenbeek, 34pp.

Vandermotten C. et Jorissen D., (1986), Le logement social à Bruxelles depuis 1919, *Espace-Population-Sociétés,* 1, p 137-144.

Vanneste D., Thomas I. et Laureyssen I., (2005), De kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Een analyse op basis van de socio-economische survey van 2001, p.113-135. in De Decker P., Goossens L. et Pannecoucke I., (2005), *Wonen aan de onderkant,* Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 536pp.