

ENQUÊTE SOCIO-ECONOMIQUE 2001  
MONOGRAPHIES

# Le logement en Belgique

Dominique Vanneste  
Isabelle Thomas  
Luc Goossens

Avec la collaboration de:  
Pascal De Decker  
Joeri Laureys  
Ilse Laureyssen  
Xavier Querriau  
Lieve Vanderstraeten  
Wim Wevers

Cette publication est le résultat du projet «Monographie: Logement et habitat», financé par la Politique scientifique fédérale dans le cadre du programme «Atlas: valorisation des résultats de l'Enquête socio-économique 2001».

Accompagnement scientifique: M. Lambrecht, H. Van der Haegen

Administrateurs de programme: B. Van doninck, S. Vrielinck

Le projet est exécuté sous la direction du D. Vanneste, Katholieke Universiteit Leuven – Afdeling Sociale en Economische Geografie, I. Thomas, Université Catholique de Louvain - Département de Géologie et de Géographie et L. Goossens, Universiteit Antwerpen - Departement Sociologie en Sociaal Beleid.

Le contenu des textes n'engage que la seule responsabilité de leurs auteurs.

Le texte a été traduit du néerlandais par Alias Languages avec quelques remaniements par les auteurs.

Tous droits de traduction, d'adaptation, de reproduction par tous procédés, y compris la photographie et le microfilm sont soumis à autorisation préalable de la Direction générale Statistique et Information économique. Toutefois, la citation de courts extraits, à titre explicatif ou justificatif, dans un article, un compte-rendu ou un livre, est autorisée moyennant indication claire et précise de la source.

Editeur responsable: Niko Demeester

© 2007, SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie

Direction générale Statistique et Information économique

B-1000 Bruxelles – Rue de Louvain 44

E-mail: [info@statbel.economie.fgov.be](mailto:info@statbel.economie.fgov.be)

Notre websites: <http://economie.fgov.be> - <http://statbel.fgov.be>

Numéro d'entreprise: 0314.595.348

## AVANT-PROPOS

---

Depuis le milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, la Belgique organise tous les dix ans un recensement général de la population. Ce rythme décennal ne fut perturbé qu'à quelques rares occasions, entre autres durant la Seconde Guerre mondiale et dans l'immédiat après-guerre. Le but du recensement est de connaître en profondeur les caractéristiques de la population. S'y ajoutent un vaste ensemble de données socio-économiques relatives à la population elle-même, aux ménages et à leur logement. Le recensement représente une source d'informations indispensables pour les décideurs publics et les chercheurs. Depuis peu, ces données sont également demandées par l'Union européenne.

Si le recensement de 2001 poursuit le même objectif que les précédents, il en est cependant différent, et ce pour plusieurs raisons. Tout d'abord, le nom qu'on lui a donné : « Enquête socio-économique générale 2001 » (en abrégé, ESE2001) indique qu'il ne s'agit plus en priorité d'un « comptage » de la population (permettant par exemple d'attribuer le nombre de sièges au parlement par arrondissement). Ce comptage de la population est d'ailleurs organisé depuis 1989 par le Registre national de la population. L'ESE2001 met davantage l'accent qu'auparavant sur la collecte d'informations de nature démographique et socio-économique, comme le niveau d'éducation, le logement, la mobilité, etc. Il s'agit la plupart du temps de données qui ne sont pas disponibles ailleurs, en tout cas pas à ce degré de finesse. Ensuite, l'ESE2001 s'intéressait pour la première fois non plus uniquement à des informations purement factuelles, mais également à l'opinion de la population, notamment sur la qualité de sa santé et celle de son environnement. L'enrichissement des informations collectées n'en est que plus grand, les rendant encore plus aptes à être étudiées dans un contexte international.

Cette collecte générale de données à un rythme décennal reste une source unique et irremplaçable d'informations sur la population belge, ceci non seulement par l'étendue des données collectées simultanément mais surtout par la possibilité de les coupler les unes aux autres. L'ESE2001 est par ailleurs d'une importance capitale pour l'analyse spatiale : les données y sont en effet disponibles pour toutes les unités administratives jusqu'au niveau communal et bien souvent même au niveau du quartier.

L'on ne peut dès lors que regretter la polémique ayant entouré l'ESE2001 à propos de protection de la vie privée, polémique bien vite relayée dans la presse et dans certains milieux politiques. Elle s'est malheureusement traduite par le refus de certaines personnes de répondre à tout ou partie du questionnaire. L'on regrettera de même la limitation de l'enquête à la population légalement enregistrée auprès du Registre national, en particulier pour l'étude des grandes villes. Les restrictions budgétaires elles aussi ont affecté l'enquête, la population n'ayant pu bénéficier cette fois du soutien des enquêteurs pour remplir les formulaires. Ces formulaires ont en effet dû être envoyés par la poste, avec obligation pour chacun de les renvoyer par la même voie. La conséquence en fut une perte de qualité dans les réponses, surtout pour les groupes sociaux les plus faibles. Les restrictions budgétaires ont également affecté la préparation de la population à l'enquête et, plus tard, la qualité du traitement des données recueillies. Les monographies portent à cet égard une attention toute particulière à l'exhaustivité et à la qualité des données recueillies.

Et pourtant, l'ESE2001 a recueilli dans l'ensemble une bonne collaboration de la part de la population. Plus de 95% des formulaires ont été renvoyés, ce qu'on peut considérer comme un succès. Les analyses souhaitées ont par conséquent pu être réalisées. La recherche a pu être engagée sur les développements socioéconomiques et démographiques les plus récents dans le pays. Et pour la

première fois, il fut possible d'étudier l'état subjectif de santé de la population et son opinion à l'égard de son environnement, ce qui donne une nouvelle dimension à l'état actuel des connaissances.

Comme pour le recensement de 1991, il a été décidé de mettre en oeuvre une série de monographies valorisant les données de l'enquête 2001. Une attention particulière y est aussi portée aux évolutions observées depuis 1991 ainsi qu'à l'apport d'autres sources d'informations qui peuvent renforcer la complétude et la qualité des données de l'enquête.

Ces monographies sont le résultat de la collaboration entre la Direction générale Statistique et Information économique du SPF Affaires économiques (ex-Institut national de Statistique), en charge de la communication des données de l'ESE2001 aux équipes de recherche, et la Politique scientifique fédérale qui finance et suit ces équipes dans le cadre du programme « ATLAS : valorisation des résultats de l'enquête socio-économique générale 2001 ».

La réalisation de ces monographies a été confiée à des équipes de recherche universitaires sélectionnées avec la collaboration d'experts étrangers. Pour l'accompagnement des travaux scientifiques, la Politique scientifique fédérale est assistée de Micheline Lambrecht (Bureau fédéral du Plan) et Herman Van der Haegen (Koninklijke Vlaamse Academie van België voor Wetenschappen en Kunsten).

A partir de 2006 seront publiées des monographies sur les thématiques suivantes:

- l'évolution de la population;
- les migrations internes;
- la population allochtone et les migrations internationales;
- les ménages et familles;
- la nuptialité et la fécondité;
- l'emploi (sous ses aspects structurels);
- la scolarisation;
- le logement et le cadre de vie;
- l'urbanisation;
- les navettes;
- le sentiment subjectif de santé et les soins informels;
- la population âgée.

Les données provenant de l'ESE2001 et d'autres sources sont également utilisées pour la réalisation d'un « Atlas de Belgique », un travail qui se veut complémentaire aux monographies et qui sera publié à partir de 2006.

La publication des monographies est une occasion à saisir pour tourner son regard vers le futur. Après de nombreuses discussions sur l'opportunité de mettre encore en oeuvre un « recensement » général de la population, le gouvernement a en effet décidé que l'ESE2001 serait la dernière enquête fondée sur une interview auprès de l'entièreté de la population. A partir de 2011, la collecte des données de l'enquête devra être réalisée au départ de sources administratives existantes, complétées le cas échéant par des enquêtes plus ciblées. De travaux commandités par le Conseil supérieur de la Statistique, il est ressorti que cette nouvelle forme de « recensement » n'était pas encore possible en 2001. Depuis lors, de nombreux travaux ont été effectués. La réalisation d'un « Microcensus 2006 », une expérience menée conjointement par la Direction générale Statistique et Information économique du SPF Affaires économiques et la Politique scientifique fédérale, va dans le même sens. Ce Microcensus teste, sur un échantillon de 20% de la population, la possibilité de coupler les données administratives pour délivrer une information similaire à celle d'un « recensement ».

# Table des matières

---

<b>PARTIE I</b>	
<b>UNE APPROCHE MULTIDISCIPLINAIRE</b>	1
<b>PARTIE II</b>	
<b>CADRE SOCIAL EXPLICATIF</b>	3
1. PROCESSUS INTERNATIONAUX GENERAUX EN OEUVRE SUR LE PLAN SOCIAL	3
1.1 <i>La famille</i>	3
1.2 <i>Le vieillissement</i>	4
1.3 <i>L'incertitude économique</i>	5
1.4 <i>Suburbanisation versus réurbanisation</i>	6
1.5 <i>Ségrégation</i>	7
1.6 <i>Habitat, cadre de vie et externalités</i>	8
2. LE LOGEMENT EN BELGIQUE: PERSPECTIVE INTERNATIONALE	10
2.1 Les caractéristiques du logement dans une perspective internationale	10
2.1.1 Période de construction	10
2.1.2 Confort et état du logement	11
2.1.3 Types de constructions et taille des logements	11
2.2 Lien avec les caractéristiques socio-économiques et démographiques	12
2.3 Politique du logement	13
3. LE LOGEMENT EN BELGIQUE	14
3.1 Point de départ	14
3.2 Tendances issues d'études antérieures	14
3.2.1 Il y a-t-il suffisamment de logements?	15
3.2.2 Il y a-t-il suffisamment de «bons» logements?	16
3.2.3 Il y a-t-il suffisamment de logements abordables?	16
3.2.4 Qui paie la note?	18
3.3 La politique du logement	21
<b>PARTIE III</b>	
<b>METHODOLOGIE</b>	25
1. SOURCES	25
1.1 <i>Qualité et caractéristiques de la source</i>	25
1.2 <i>Informations objectives versus interprétation par les personnes interrogées</i>	26
2. DONNEES , INDICATEURS ET MESURES	27
2.1 <i>Echantillon versus population</i>	27
2.2 <i>Traitement des données</i>	28
2.3 <i>Indicateurs</i>	31
2.4 <i>Niveaux d'agrégation spatiale</i>	34
2.5 <i>Techniques d'analyse et cartographie</i>	35
<b>PARTIE IV</b>	
<b>LE LOGEMENT STRICTO SENSU</b>	39
1. AMPLEUR ET EVOLUTION DE LA RESERVE DE LOGEMENTS	39
2. ANNEE DE CONSTRUCTION ET TRANSFORMATIONS	41
2.1 <i>Les différences sociales débouchent sur des habitudes divergentes en matière de construction et transformations</i>	41
2.1.1 Le type de ménage	41
2.1.2 L'âge	42
2.1.3 La nationalité	44
2.1.4 La source de revenu	44
2.1.5 Le niveau de formation	46

2.2	<i>Un héritage d'histoires régionales</i>	47
2.2.1	Différentiation selon les régions	47
2.2.2	Différenciation selon le degré d'urbanisation	49
2.3	<i>Nouvelles constructions en Flandre, transformations en Wallonie</i>	52
2.3.1	Essai de synthèse	52
2.3.2	Les différentes périodes de construction	53
3.	TYPE DE CONSTRUCTION, TAILLE DES LOGEMENTS ET MODE D'OCCUPATION	58
3.1	<i>Suroccupation des logements: une connotation sociale</i>	59
3.1.1	Type de ménages	59
3.1.2	Nationalité	61
3.1.3	Sources de revenus, niveau de formation et statut professionnel	63
3.2	<i>Les très petits logements gagnent du terrain dans les trois régions</i>	64
3.3	<i>Analyse selon le degré d'urbanisation</i>	70
3.3.1	Type de construction	70
3.3.2	Taille des logements	71
3.3.3	Occupation des logements	72
3.4	<i>Ville versus campagne</i>	73
3.4.1	Essai de synthèse	73
3.4.2	Type de construction	75
3.4.3	Taille des logements	78
3.4.4	Occupation des logements	80
4.	CONFORT, QUALITE ET COMMODITES	81
4.1	<i>Le niveau de confort est clairement lié à la situation sociale</i>	81
4.1.1	Type de ménage	81
4.1.2	Source de revenus	82
4.1.3	Age	83
4.1.4	Nationalité	86
4.2	<i>Le niveau de confort s'améliore, mais...</i>	87
4.3	<i>Analyse selon le degré d'urbanisation</i>	91
4.4	<i>Contrastes est-ouest, et nord-sud</i>	94
5.	ETAT DU LOGEMENT	101
5.1	<i>Des problèmes durables dans le secteur de la location</i>	101
5.1.1	Type de ménage	101
5.1.2	Age	102
5.1.3	Nationalité	103
5.2	<i>Analyse selon le degré d'urbanisation</i>	104
5.3	<i>Contraste régional: réalité objective et appréciation subjective?</i>	107
6.	STATUT D'OCCUPATION ET PRIX	112
6.1	<i>Acheter ou louer</i>	112
6.1.1	Bruxelles (loue): l'exception urbaine	112
6.1.2	La propriété: une réussite, un coût social	117
6.2	<i>Segmentation du marché du logement</i>	122
6.2.1	Les segments du marché du logement: problèmes de qualité	122
6.2.2	Vers une dualisation du marché du logement?	125
6.3	<i>Le marché locatif social et privé: qualité et prix</i>	131
6.3.1	La location, un phénomène qui progresse au rythme de l'urbanisation	131
6.3.2	Les logements locatifs sociaux, plus récents et meilleurs que les logements privés	133
6.3.3	Le secteur locatif social en tant que refuge	135
6.3.4	Prix de la location	136
6.4	<i>Analyse spatiale de la propriété, de la location et des prix</i>	138
6.4.1	Mode d'occupation et degré d'urbanisation	138
6.4.2	Loyers, prix d'achat et degré d'urbanisation	140
6.4.3	Propriété et location au niveau communal	142
6.4.4	Loyers et prix d'achat au niveau communal	144

<b>PARTIE V</b>	
<b>PERCEPTION DU CADRE DE VIE SELON LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES</b>	151
1. PROPETE, ASPECT DES BATIMENTS, QUALITE DE L'AIR, TRANQUILLITE ET ESPACES VERTS	151
1.1 <i>Différences régionales</i>	151
1.2 <i>Analyse selon le degré d'urbanisation</i>	153
1.3 <i>A l'échelle communale: satisfaction à quelques exceptions près</i>	154
2. INFRASTRUCTURE	156
2.1 <i>Différences entre régions</i>	156
2.2 <i>Analyse selon le niveau d'urbanisation</i>	157
2.3 <i>A l'échelle des communes: insatisfaction à quelques exceptions près</i>	158
3. AUTRES EQUIPEMENTS	160
3.1 <i>Diversité régionale</i>	160
3.2 <i>Analyse selon le degré d'urbanisation</i>	161
3.3 <i>Différentiation communale claire selon la densité et l'économie</i>	162
<b>PARTIE VI</b>	
<b>TYPLOGIES DE LOGEMENT ET SYNTHESE DES MODELES ET TENDANCES</b>	163
1. SYNTHESSES AU NIVEAU COMMUNAL	163
1.1 <i>L'ensemble des logements</i>	163
1.2 <i>L'attention sur quelques groupes vulnérables</i>	168
2. LE LOGEMENT A UNE ECHELLE FINE: L'EXEMPLE TYPE DE BRUXELLES	173
2.1 <i>Essai de synthèse</i>	173
2.2 <i>Qualité et état du logement</i>	178
2.3 <i>Quelques groupes vulnérables</i>	180
<b>PARTIE VII</b>	
<b>CONCLUSIONS MULTIDISCIPLINAIRES ET RECOMMANDATIONS POLITIQUES</b>	
<b>CARTES DE REFERENCE</b>	185
1. L'ENQUETE SOCIO-ECONOMIQUE GENERALE: UNE SOURCE INDISPENSABLE D'INFORMATIONS.	185
2. L'INERTIE DEBOUCHE SUR LA PERSISTANCE D'UNE DIFFERENTIATION SPATILE FORTE	186
2.1 <i>La logique spatiale du parc immobilier belge</i>	187
2.2 <i>Une politique spatialement différenciée</i>	189
2.3 <i>Structures spatiales en retard sur l'évolution sociale?</i>	192
2.4 <i>Perception du cadre de vie par les habitants : un outil d'aide à la décision ?</i>	193
3. LES DEFIS SOCIAUX D'UNE POLITIQUE DU LOGEMENT INCLUSIVE	194
3.1 <i>Polarisation dans le secteur de la location et de la propriété?</i>	194
3.2 <i>Effritement des perspectives matérielles des ménages et implications pour l'accession à la propriété et au marché de la location</i>	195
3.3 <i>Le vieillissement de la population</i>	197
<b>CARTES DE REFERENCE</b>	199
<b>ANNEXES</b>	200
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	202

# Liste des tableaux et figures

---

## 1. Liste des tableaux

<b>Tableau II.1</b>	Evolution du quota moyen du logement (frais de logement en % des revenus du ménage), 1985-1997	17
<b>Tableau III.1</b>	Perception de l'environnement immédiat selon les sources de revenus: nombre et proportion de non-réponses	30
<b>Tableau III.2</b>	Perception de l'environnement immédiat selon le type de ménage: nombre et proportion de non-réponses	30
<b>Tableau III.3</b>	Scores relatifs à l'indicateur de synthèse 'état du logement'	33
<b>Tableau IV.1</b>	Nombre et proportion de logements particuliers occupés, évolution 1991-2001	40
<b>Tableau IV.2</b>	Taille des ménages selon la région et le degré d'urbanisation, parc immobilier 2001	41
<b>Tableau IV.3</b>	Année de construction des logements et transformations selon le type de ménage (en %)	42
<b>Tableau IV.4</b>	Année de construction des logements et transformations selon l'âge de la personne de référence du ménage (en %)	43
<b>Tableau IV.5</b>	Année de construction des logements selon les diverses classes d'âge des personnes âgées (en %)	43
<b>Tableau IV.6</b>	Année de construction et transformation des logements selon la nationalité de la personne de référence (en %)	44
<b>Tableau IV.7</b>	Année de construction des logements et transformations par source de revenus (en %)	45
<b>Tableau IV.8</b>	Année de construction des logements et transformations selon le statut professionnel de la personne de référence et le nombre de sources de revenus du ménage (en %)	46
<b>Tableau IV.9</b>	Ancienneté des logements et transformations selon le diplôme le plus élevé de la personne de référence (en %)	47
<b>Tableau IV.10</b>	Logements selon l'année de construction et la région (en %)	48
<b>Tableau IV.11</b>	Période de construction des logements construits avant 1991 selon le degré d'urbanisation (en %)	50
<b>Tableau IV.12</b>	Pourcentage de nouvelles constructions et de logements transformés pour la période 1981-2000	51
<b>Tableau IV.13</b>	Nouvelles constructions, transformations et rapport entre les deux pour la période 1991-2000	51
<b>Tableau IV.14</b>	Tableau synthétique des périodes de construction et de transformation en Belgique	52
<b>Tableau IV.15</b>	Corrélation entre l'ancienneté d'une part et la mauvaise qualité et le mauvais état du logement d'autre part (proportion par commune)	53
<b>Tableau IV.16</b>	Equipement des logements selon la période de construction (en %)	54
<b>Tableau IV.17</b>	Occupation des logements selon la nationalité (en %)	61
<b>Tableau IV.18</b>	Superficie du logement selon la nationalité et le nombre de membres du ménage (en %)	62
<b>Tableau IV.19</b>	Superficie du logement selon la source de revenus du ménage (en %)	63
<b>Tableau IV.20</b>	Occupation du logement selon le niveau de formation et les sources de revenus (en %)	64
<b>Tableau IV.21</b>	Occupation du logement selon le statut professionnel (en %)	64
<b>Tableau IV.22</b>	Type de logement selon la région (abs.)	65

<b>Tableau IV.23</b>	Type de logement selon la région (en %)	65
<b>Tableau IV.24</b>	Logements selon la taille (superficie des pièces d'habitation) par région (abs et %)	66
<b>Tableau IV.25</b>	Type de logement selon la région ventilé selon la superficie d'habitation (en %)	67
<b>Tableau IV.26</b>	Taille du logement selon le mode d'occupation et le type de logement (en %)	68
<b>Tableau IV.27</b>	Occupation des logements dans les différentes régions (en %)	69
<b>Tableau IV.28</b>	Logements selon le nombre de pièces d'habitation par région (abs et %)	69
<b>Tableau IV.29</b>	Type de construction selon le degré d'urbanisation (en %)	70
<b>Tableau IV.30</b>	Superficie des pièces d'habitation selon le degré d'urbanisation (en %)	72
<b>Tableau IV.31</b>	Tableau de synthèse relatif au type et à la taille des logements en Belgique (unité de base: commune)	74
<b>Tableau IV.32</b>	Confort des logements selon la source de revenus des ménages (en %)	83
<b>Tableau IV.33</b>	Confort des logements selon l'âge de la personne de référence (en %)	83
<b>Tableau IV.34</b>	Confort chez les retraités par catégorie d'âge (en %)	84
<b>Tableau IV.35</b>	Propriétaires âgés (+65 ans) – Total et total isolés selon la région (en %)	85
<b>Tableau IV.36</b>	Qualité du logement selon l'âge de la personne de référence et le type de ménage (en %)	85
<b>Tableau IV.37</b>	Qualité des logements des isolés propriétaires de plus de 65 ans selon les catégories d'âge (en %)	86
<b>Tableau IV.38</b>	Nombre de logements selon le confort par région (abs. et en %)	87
<b>Tableau IV.39</b>	Nombre de logements selon les commodités par région (abs. et en %)	88
<b>Tableau IV.40</b>	Commodités selon le type de logement (en %)	89
<b>Tableau IV.41</b>	Niveau de confort selon l'âge du logement par région (en %)	90
<b>Tableau IV.42</b>	Commodités du logement selon le degré d'urbanisation (en % et chiffres absolus)	92
<b>Tableau IV.43</b>	Logements sans salle de bain selon la période de construction (en %)	93
<b>Tableau IV.44</b>	Confort du logement selon le degré d'urbanisation (en %)	93
<b>Tableau IV.45</b>	Tableau de synthèse relatif à la qualité du logement en Belgique (unité de base = commune)	94
<b>Tableau IV.46</b>	Etat du logement selon le type de ménage et le mode d'occupation (en %)	102
<b>Tableau IV.47</b>	Etat du logement selon l'âge de la personne de référence (en %)	103
<b>Tableau IV.48</b>	Etat du logement selon la nationalité et le mode d'occupation (en %)	104
<b>Tableau IV.49</b>	Etat du logement selon le degré d'urbanisation, le type de logement et le mode d'occupation (en %)	105
<b>Tableau IV.50</b>	Etat du logement selon le type de logement et le mode d'occupation (en %)	106
<b>Tableau IV.51</b>	Tableau de synthèse de l'état des logements en Belgique (unité de base = la commune)	108
<b>Tableau IV.52</b>	Age des logements et corrélation avec les logements en (très) mauvais état	111
<b>Tableau IV.53</b>	Logements selon le mode d'occupation en Belgique par région (en %)	113
<b>Tableau IV.54A</b>	Indicateurs de logement selon le mode d'occupation ( <i>propriétaires</i> ) par région (en %)	113
<b>Tableau IV.54B</b>	Indicateurs de logement selon le mode d'occupation ( <i>locataires</i> ) par région	114
<b>Tableau IV.55</b>	Commodités des logements selon le mode d'occupation	116
<b>Tableau IV.56</b>	Caractéristiques socio-économiques selon le mode d'occupation (en %)	119
<b>Tableau IV.57</b>	Age de la personne de référence selon la source de revenus (en %)	120
<b>Tableau IV.58</b>	Isolés et familles monoparentales: mode d'occupation du logement selon l'âge, le niveau de formation et la source de revenus (en %)	121
<b>Tableau IV.59</b>	Ampleur des six segments du marché selon la région (en %)	123
<b>Tableau IV.60</b>	Etat des logements selon les six segments du marché (en %)	124
<b>Tableau IV.61</b>	Occupation des logements selon les six segments du marché (en %)	124
<b>Tableau IV.62</b>	Logements isolés dans tous les segments du marché par élément du logement (en %)	125
<b>Tableau IV.63</b>	Segments du marché du logement selon les sources de revenus et le type de ménage (en %)	126

<b>Tableau IV.64</b>	Segments du marché du logement selon les sources de revenus et l'âge de la personne de référence (en %)	127
<b>Tableau IV.65</b>	Segments du marché du logement selon la nationalité et le type de ménage ou la source de revenus (abs. & en %)	129
<b>Tableau IV.66</b>	Segments du marché du logement selon le statut professionnel de la personne de référence et la source de revenus (abs. & en %)	130
<b>Tableau IV.67</b>	Segments du marché du logement selon le niveau de formation de la personne de référence et la source de revenus (abs. & en %)	131
<b>Tableau IV.68</b>	Logements loués selon la catégorie de locataire par région (abs. et en %)	132
<b>Tableau IV.69</b>	Période de construction des logements dans le secteur locatif social et privé (en %)	134
<b>Tableau IV.70</b>	Etat, qualité et occupation des logements dans le secteur locatif social et privé (en %)	134
<b>Tableau IV.71</b>	Caractéristiques socio-économiques selon les segments du marché du logement (en %)	136
<b>Tableau IV.72</b>	Prix des locations selon la région (en %)	137
<b>Tableau IV.73</b>	Mode d'occupation selon le degré d'urbanisation (chiffres absolus en 2001)	139
<b>Tableau IV.74</b>	Corrélation entre le loyer des maisons unifamiliales et quelques variables explicatives mesurées par commune.	145
<b>Tableau IV.75</b>	Corrélation entre les loyers et les prix d'achat	147
<b>Tableau V.1</b>	Perception de l'aspect des bâtiments, de la propreté, de la qualité de l'air, de la tranquillité et de la présence d'espaces verts selon le degré d'urbanisation (en %)	153
<b>Tableau V.2</b>	Sentiment d'insécurité et cambriolages	154
<b>Tableau V.3</b>	Perception de l'infrastructure selon le niveau d'urbanisation (en %)	158
<b>Tableau V.4</b>	Perception de l'équipement de l'environnement immédiat des logements en Belgique selon la région (en %)	160
<b>Tableau V.5</b>	Perception de l'équipement selon le niveau d'urbanisation (en %)	161
<b>Tableau VI.1</b>	Synthèse des caractéristiques du logement en Belgique sur la base de 23 variables numériques (unité de base = commune)	166
<b>Tableau VI.2</b>	Synthèse de la structure du logement dans l'agglomération bruxelloise (unité de base = quartier)	177

## 2. Liste des figures

<b>Figure II.1</b>	Quotas du logement, 1985-1995 (en %)	6
<b>Figure III.1</b>	Proportion de formulaires manquants	31
<b>Figure IV.1</b>	Nombre de logements particuliers occupés, parc immobilier 2001 selon le degré d'urbanisation	40
<b>Figure IV.2</b>	Logements transformés selon l'année de construction (en %)	48
<b>Figure IV.3</b>	Année de construction des logements selon le degré d'urbanisation (en %)	49
<b>Figure IV.4</b>	Carte de synthèse des périodes de construction et transformations	53
<b>Figure IV.5</b>	Pourcentage de logements construits avant 1945	55
<b>Figure IV.6</b>	Nombre absolu de logements construits avant 1945	55
<b>Figure IV.7</b>	Pourcentage de logements construits entre 1946 et 1970	56
<b>Figure IV.8</b>	Logements construits entre 1991-2001 (en %)	57
<b>Figure IV.9</b>	Pourcentage de logements transformés entre 1991-2001	57

<b>Figure IV.10</b>	Superficie d'habitation selon le type de ménage	59
<b>Figure IV.11</b>	Occupation des logements selon le type de ménage (en %)	60
<b>Figure IV.12</b>	Superficie d'habitation selon l'âge de la personne de référence (en %)	61
<b>Figure IV.13</b>	Type de construction selon la région (en %)	65
<b>Figure IV.14</b>	Transformation des logements selon la superficie (en %)	68
<b>Figure IV.15</b>	Occupation des logements selon le degré d'urbanisation, parc immobilier 2001 (en %)	72
<b>Figure IV.16</b>	Carte synthétique relative au type et à la taille des logements (unité de base: commune)	75
<b>Figure IV.17</b>	Evolution de la proportion d'appartements entre 1991 et 2001	76
<b>Figure IV.18</b>	Proportion de constructions ouvertes	77
<b>Figure IV.19</b>	Proportion de petits logements (<55m <sup>2</sup> )	78
<b>Figure IV.20</b>	Nombre moyen de pièces d'habitation par logement	79
<b>Figure IV.21</b>	Proportion de logements suroccupés	80
<b>Figure IV.22</b>	Confort des logements selon le type de ménage (en %)	82
<b>Figure IV.23</b>	Confort des logements selon la nationalité (en %)	86
<b>Figure IV.24</b>	Qualité selon l'âge des logements (en %)	91
<b>Figure IV.25</b>	Qualité du logement selon le degré d'urbanisation (en %)	91
<b>Figure IV.26</b>	Carte synthétique relative à la qualité en Belgique (unité de base = la commune) <sup>95</sup>	95
<b>Figure IV.27</b>	Evolution de la proportion de logements non équipés du petit confort	96
<b>Figure IV.28</b>	Logements de qualité insuffisante (en %)	97
<b>Figure IV.29</b>	Logements de très bonne qualité (en %)	98
<b>Figure IV.30</b>	Quelques commodités spécifiques révélatrices de problèmes (en %)	99
<b>Figure IV.31</b>	Logements sans double vitrage (en %)	100
<b>Figure IV.32</b>	Carte de synthèse de l'état du logement en Belgique (unité de base = la commune)	108
<b>Figure IV.33</b>	Logements en mauvais et très mauvais état (en %)	110
<b>Figure IV.34</b>	Nombre de logements en location en mauvais et très mauvais état	110
<b>Figure IV.35</b>	Nombre absolu de logements en mauvais et très mauvais état, par province	111
<b>Figure IV.36</b>	Nombre de logements selon le mode d'occupation en Belgique selon la région (abs.)	112
<b>Figure IV.37</b>	Rapport locataires/propriétaires selon l'âge de la personne de référence (en % par an)	117
<b>Figure IV.38</b>	Segments du marché du logement selon la catégorie d'âge (en %)	126
<b>Figure IV.39</b>	Logements en location selon la catégorie de locataire en Belgique (en %)	132
<b>Figure IV.40</b>	Type de construction dans le secteur locatif social et privé (en %)	133
<b>Figure IV.41</b>	Prix des locations dans le secteur locatif ventilés selon le type de logement et la région	137
<b>Figure IV.42</b>	Mode d'occupation selon le type de logement et degré d'urbanisation (en %)	139
<b>Figure IV.43</b>	Loyer des maisons unifamiliales selon le degré d'urbanisation (en %)	140
<b>Figure IV.44</b>	Prix de vente moyen (en euro) des maisons unifamiliales et des appartements, 1989-1991 et 1999-2001	141
<b>Figure IV.45</b>	Nombre de logements et status d'occupation	142
<b>Figure IV.46</b>	Evolution du nombre de logements en propriété entre 1991 et 2001	143
<b>Figure IV.47</b>	Proportion de logements locatifs sociaux dans l'ensemble du parc immobilier	143
<b>Figure IV.48</b>	Loyer des maisons unifamiliales (en %)	145
<b>Figure IV.49</b>	Loyer des appartements	146
<b>Figure IV.50</b>	Prix de vente moyen des maisons unifamiliales et des terrains à bâtir, période 1999-2001	148
<b>Figure V.1</b>	Perception de la propreté, de l'aspect des bâtiments, de la qualité de l'air, de la tranquillité et des espaces verts dans l'environnement immédiat du logement, en général et par région (en %)	152
<b>Figure V.2</b>	Satisfaction relative à la tranquillité et à la présence d'espaces verts dans le voisinage	155

<b>Figure V.3</b>	Perception de l'environnement immédiat des logements en Belgique et par région (en %), selon le type d'infrastructure	157
<b>Figure V.4</b>	Satisfaction relative aux transports publics dans l'environnement immédiat du logement	159
<b>Figure V.5</b>	Potentiel d'accessibilité (rayon=10km)	159
<b>Figure V.6</b>	Satisfaction relative à l'offre de commerces dans le quartier	162
<b>Figure VI.1</b>	Carte de synthèse du logement en Belgique sur base de 23 variables représentatives du logement et des occupants (unité de base = commune)	167
<b>Figure VI.2</b>	Ménages vivant dans des logements de qualité insuffisante (en %)	171
<b>Figure VI.3</b>	Ménages locataires (en %)	172
<b>Figure VI.4</b>	Carte de synthèse de la structure du logement dans l'agglomération bruxelloise (unité de base = quartier de l'agglomération)	175
<b>Figure VI.5</b>	Qualité des logements dans l'agglomération bruxelloise (en %)	179
<b>Figure VI.6</b>	Etat des logements dans l'agglomération bruxelloise (en %)	180
<b>Figure VI.7</b>	Ménages vivant dans des logements de qualité insuffisante dans l'agglomération bruxelloise (en %)	181
<b>Figure VI.8</b>	Ménages vivant dans des logements locatifs dans l'agglomération bruxelloise (en %)	182

# PARTIE I

## UNE APPROCHE MULTIDISCIPLINAIRE

---

Cette publication est le fruit d'un projet financé par la Politique scientifique fédérale dans le cadre du programme 'Atlas'. Ce programme a pour but de traduire par un certain nombre de monographies et d'atlas, l'Enquête socio-économique générale (ESE) de 2001 en documents politiques préparatoires portant sur un large éventail de domaines. L'un de ces domaines concerne le logement ou, plus largement, les habitations, le marché du logement, le cadre de vie et leurs nombreuses facettes. La présente publication n'est nullement exhaustive puisque l'Enquête socio-économique comporte tellement de données que plusieurs aspects n'ont pu être traités ici. Les auteurs se sont concentrés sur les principales structures relatives au logement et au cadre de vie, aussi bien dans une perspective sociologique que géographique.

Dans la présente monographie, une équipe multidisciplinaire analyse le parc immobilier belge tel qu'il se présentait en 2001, en examine l'évolution, les processus explicatifs (socio-économiques, démographiques et spatiaux), les externalités ainsi que les processus de formation des prix et formule des suggestions politiques, comme déjà fait lors du Recensement général de la population et des logements de 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997). La monographie démontre également que l'intégration des points de vue sociologique et socio-géographique présente une importante valeur ajoutée.

Après l'explication de l'approche adoptée (partie I) et la présentation du cadre social explicatif (partie II), la méthodologie de travail est exposée dans la partie III. Cet exposé est important vu que notre source de données, à savoir l'Enquête socio-économique de 2001, comporte des données complexes du fait de son ampleur, de son degré de détail et de son exhaustivité. Nos échantillons et nos techniques de synthèse ainsi que le traitement des non-réponses nécessitaient quelques explications. Le traitement proprement dit des données est proposé aux parties IV, V et VI.

La partie IV examine le logement stricto sensu. Cette partie est la plus longue étant donné que le questionnaire relatif au volet 'votre logement' de l'enquête porte principalement sur les caractéristiques du logement habité. Ces caractéristiques concernent, notamment, la période de construction, le type de construction, la taille du logement, le confort, etc. Les questions posées aux habitants (c.-à-d., aux personnes de référence) sur l'état physique du logement et le prix de la location constituent une nouveauté par rapport au Recensement des logements de 1991. La partie V traite également d'informations nouvelles par rapport à 1991, à savoir la satisfaction des habitants relative au cadre de vie, allant de l'aspect des bâtiments dans l'environnement immédiat aux équipements collectifs en passant par les éléments d'infrastructure. Nous avons à chaque fois tenté d'établir une relation aussi claire et pertinente que possible avec les caractéristiques démographiques et socio-économiques de la personne de référence ou du ménage.

La partie VI synthétise les caractéristiques des habitants et des logements à deux niveaux: par communes pour la Belgique dans son ensemble et par quartiers pour l'agglomération bruxelloise (élargie). Bruxelles est ici traitée à titre d'exemple pour démontrer comment les différences internes au sein du tissu habité prennent forme à un niveau d'échelle détaillé sous l'influence de processus généraux mais également de conditions locales spécifiques.

Enfin, dans la partie VII, nous traduisons les constatations faites précédemment en conclusions interdisciplinaires et en suggestions politiques. Le SPF Politique Scientifique n'entendait pas livrer avec cette monographie un document politique, préférant laisser aux responsables actifs dans ce

domaine le soin de la traduire en politiques. Quoi qu'il en soit, la différence entre les conclusions scientifiques et les suggestions politiques est très mince. Nous avons dû à certains moments faire référence aux succès et aux échecs des politiques menées antérieurement ainsi qu'aux possibilités et aux exigences pour l'avenir. Les conclusions interdisciplinaires proposées ici s'inscrivent dans un cadre social général dressé au début de la monographie et s'y rapportent directement.

Brosser un tableau « neutre » n'implique nullement que nous devions omettre les développements culturels, démographiques et sociaux ainsi que leurs impacts directs sur le marché du logement. Nous pensons notamment à la diminution de la taille des familles et aux relations de durée limitée. Les constatations géographiques qu'une généralisation trop rapide des tendances susmentionnées à l'ensemble du territoire belge est inadmissible. Ou, pour formuler les choses de manière plus concrète: notre étude met en lumière des différences régionales et sous-régionales, des différences selon le degré d'urbanisation et entre communes et quartiers. C'est le contexte dont les familles tiennent compte dans le choix de leur logement. A l'inverse, il est tout aussi évident que les différences sociologiques entre les habitants influencent les structures d'implantation à diverses échelles spatiales, et surtout à l'échelle de la commune, du quartier ou du secteur statistique. L'analyse du Recensement de la population et des logements de 1991 avait établi, conformément à des conclusions précédentes, l'inertie de la structure spatiale du marché immobilier (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997): les constructions anciennes constituent aujourd'hui encore le cadre de vie de milliers de ménages. En d'autres termes, la situation du marché du logement est, à un moment donné, visiblement et durablement hypothéquée par les interventions immobilières des périodes historiques passées (voir également Brandsen & Helderma, 2004: 65-131, Vanneste, 2001, Kesteloot, De Decker & Manço, 1997).

Pour améliorer l'accessibilité des résultats de la présente publication, nous avons largement fait usage de représentations figuratives (graphiques et cartes thématiques). La même technique a été utilisée dans la partie 'Logement' de l'Atlas national de Belgique réalisé les mêmes auteurs (voir Thomas et al., 2007). L'atlas et la monographie forment un tout cohérent. L'atlas se penche davantage sur la structure des caractéristiques du logement et du cadre de vie et s'adresse à un vaste public. La monographie a principalement une vocation explicative, elle a pour but de fournir des informations aux professionnels du secteur de la construction et du logement ainsi qu'aux spécialistes des politiques sociales et de l'aménagement du territoire. Le lecteur de la monographie qui n'est pas familiarisé aux termes et concepts utilisés trouvera un glossaire dans la partie 'Logement' de l'Atlas de Belgique (Thomas, Vanneste et Goossens, 2007). Certains chiffres présentés dans la partie 'Logement' de l'Atlas national de Belgique d'une part et dans la présente monographie d'autre part peuvent quelque peu diverger. Cette divergence s'explique notamment par le recours à des échantillons (surtout dans la monographie) pour l'établissement de comparaisons avec 1991, ou par le traitement et la résolution des données manquantes et non-réponses. Ces légères divergences n'engendrent toutefois aucune différence entre les conclusions générales de l'Atlas et de la monographie.

Enfin, nous souhaitons remercier ici notre commanditaire, le Service public fédéral de programmation Politique scientifique, qui a permis et défendu cette collaboration multidisciplinaire ainsi que le Point d'appui Démographie (Steunpunt Demografie – VUB) et, via ce Point d'appui, l'INS qui ont mis les données à notre disposition et ont examiné et résolu les multiples problèmes relatifs aux données. Enfin, nous remercions les instances et personnes qui, dans les trois régions, ont toujours donné suite de manière très obligeante à nos questions et souhaits, de même que le Professeur H. Van der Haegen et Madame M. Lambert, pour leurs remarques constructives et leur soutien.

## PARTIE II

### CADRE SOCIAL EXPLICATIF

---

Le cadre social est appelé à étayer les analyses empiriques réalisées à partir des données issues de l'ESE de 2001, présentées à la Partie IV et suivantes. Ce cadre n'est nullement exhaustif mais tente d'ébaucher des tendances générales qui permettront au lecteur de placer plus facilement certains résultats dans un contexte plus vaste et de comprendre les fondements de l'analyse. La première partie esquisse quelques processus généraux en œuvre dans le contexte européen. La situation de la Belgique par rapport à d'autres pays principalement européens<sup>1</sup> est ensuite examinée. Il nous semble en effet utile de vérifier si la Belgique peut être considérée comme un pays relevant de la tendance générale sur le plan d'un certain nombre de caractéristiques du logement, ou plutôt comme une exception à la règle. Enfin, la troisième partie est consacrée à la situation belge, et passe en revue d'autres études récentes menées en la matière ainsi qu'un certain nombre d'aspects politiques importants.

## 1. Processus internationaux généraux en œuvre sur le plan social

Depuis des années, bien des ouvrages ont été consacrés à l'état providence et à la(les) période(s) d'incertitude qui l'a (ont) suivi. Nous allons nous intéresser principalement ici aux implications sur le marché du logement de la transition entre cette première période et la(les) suivante(s). Ces implications se situent sur divers plans. Nous nous pencherons ensuite sur la dimension démographique et économique. Nous aborderons alors brièvement les changements intervenus au niveau des préférences en matière de logement. La littérature relative aux processus spatiaux ayant des implications sur les préférences en matière de logement, au fonctionnement du marché du logement et à la différenciation (ségrégation) sociale est tout aussi vaste.. La dernière partie met l'accent sur quelques aspects marquants de la politique du logement en Belgique.

### 1.1 La famille

Dans un premier temps, nous évoquerons l'évolution 'récente' des *relations partenariales familiales* dans notre société. Au cours des dernières décennies, aussi bien sur le plan national qu'international, ces relations sont devenues nettement moins stables et prévisibles. A tel point que les sociologues spécialisés dans la famille et les démographes parlent depuis quelque temps du phénomène de la monogamie en série (voir notamment Bauwens, 1999). La 'flexibilisation' des relations partenariales familiales est en partie due aux incertitudes sociales en général (voir plus loin) et à la modernisation des valeurs et des normes en particulier. Les sociétés acquièrent un caractère hybride sur le plan des relations partenariales familiales, impliquant une diversification des formes et des pratiques anciennes ainsi qu'une recombinaison en des formes et pratiques nouvelles (Nederveen Pieterse, 1995, 47). Mais ces changements sont également liés aux processus d'individualisation, en conséquence desquels les partenaires placent bien moins que traditionnellement les intérêts collectifs du ménage au-dessus de leurs préoccupations personnelles. Tel est l'avis de Morgan lorsqu'il déclare: '...that people are *doing family* rather than simply being in one' (Morgan, 1999, 17-18).

Les implications de cette tendance sur la manière dont les couples évoluent sur le marché belge du logement largement dominé par les propriétaires doivent encore être établies. Ainsi, la Fédération royale du notariat belge souligne la complexité croissante du traitement des dossiers dans le domaine des droits des partenaires (en cas d'héritage, de divorce, d'acquisition de biens immobiliers,...) (Azare, 2005). Les sociétés de logements sociaux sont également aux prises avec ce problème. Dès lors, le Ministre flamand du logement a récemment élaboré un règlement qui devrait leur permettre de suivre plus rigoureusement les situations familiales en mutation (Keulen, 2005).

### 1.2 Le vieillissement

Ne perdons pas non plus de vue le phénomène du *vieillissement de la population*. Ce processus n'a pas encore atteint son paroxysme dans notre pays et nous frappera donc inévitablement de plein fouet dans tous les domaines liés au logement. Citons dans ce cadre, les nouvelles exigences et les nouveaux besoins (également en matière de logement), la modification de l'offre et de la demande de logements, les relations (inter)générationnelles notamment dans le quartier et le voisinage, les effets sur la mobilité... Explicitons brièvement l'essentiel de ce phénomène.

En vieillissant, les capacités physiques, les désirs et les besoins en matière de logement changent. En ce qui concerne le logement et la Belgique, la nature très casanière des habitants est indéniable. Cette tendance a pour effet que l'âge des habitants est directement lié à l'ancienneté de leur logement. Ce rapport implique que le confort du logement peut diminuer en fonction de l'âge du logement alors que les occupants se trouvent dans une phase de leur vie dans laquelle ils ont clairement besoin d'un grand confort. Bien que les propriétaires puissent, en règle générale, escompter un plus grand confort que les locataires, il est possible que dans les régions dans lesquelles le parc immobilier est plus ancien, ces deux catégories soient toutes deux confrontées à un problème de confort réel et ce de façon de plus en plus aiguë.

Concernant les habitants plus âgés, la question se pose de savoir dans quelle mesure ils sont encore capables sur le plan 'organisationnel', en tant que propriétaires, d'entreprendre les travaux d'adaptation et de rénovation plus importants et principalement structurels (voir également: VCB, 2005, 84). Déménager n'était pas, jusqu'il y a peu, une alternative volontaire très fréquemment envisagée. Aujourd'hui, les seniors se voient plus souvent suggérer de quitter leur logement pour une formule plus adaptée (voir notamment, Platform Wonen van Ouderen, 1998). A ce sujet, il convient également de signaler que de nombreux propriétaires âgés se sont autrefois installés dans des lotissements dispersés, rendant nécessaire la possession d'un véhicule pour satisfaire leurs besoins quotidiens. Avec l'âge, ces déplacements sont de moins en moins évidents pour eux. La voiture leur a permis pendant longtemps d'entretenir leurs réseaux sociaux mais, à un âge plus avancé et bien que financièrement plus aisés, leur plus grand isolement géographique les rend plus vulnérables sur le plan des contacts sociaux et du ravitaillement quotidien. Dans ce contexte, la question de la combinaison 'logement et soins' se pose de plus en plus souvent.

Une troisième piste possible se situe dans la sphère des relations (inter)générationnelles. A nouveau, les mentalités évoluent un peu, comme l'a récemment démontré par exemple la construction d'un certain nombre de 'maisons kangourous'<sup>2</sup>. On peut néanmoins se demander quelle est la faisabilité de telles initiatives solidaires au niveau du logement ou dans le voisinage ou le quartier. Les habitants de ces maisons seront-ils réellement prêts à s'apporter une aide mutuelle systématique et à s'entraider véritablement? Les personnes âgées sont-elles prêtes en toutes circonstances à se faire assister régulièrement par des 'étrangers'?

### 1.3 L'incertitude économique

Sur le plan du rapport à la propriété, la plupart des pays d'Europe (occidentale) ont connu une évolution de la location vers l'achat au cours des décennies qui ont suivi la Deuxième Guerre mondiale (Doling, 1997). Cette transition va de pair avec l'accroissement de la prospérité, qui s'inscrit dans le cadre d'un système autosuffisant combinant logement, travail et prospérité (Doling & Ford, 2003). Le niveau de revenus et la sécurité de l'emploi augmentent. La prévisibilité des revenus permet de contracter des emprunts à long terme. Dans de nombreux pays, cette relation est soutenue par une politique visant le plein emploi et prévoyant un revenu de substitution en cas de chômage. Certains pays adoptent même des mesures supplémentaires pour soutenir et stimuler l'accès à la propriété (Doling & Ford, 2003).

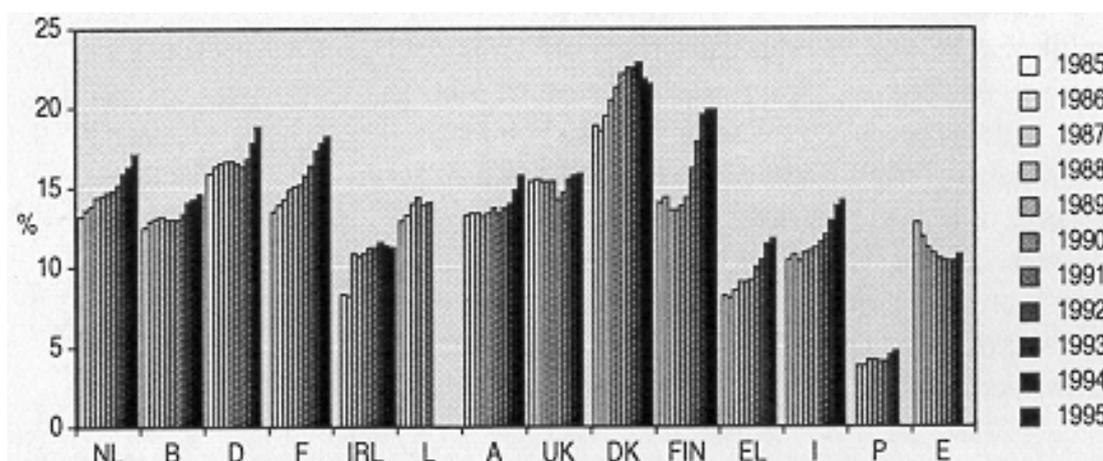
Aujourd'hui, *l'incertitude économique* réelle ou perçue règne en général, sur le plan de l'emploi et des revenus en particulier. Cette perception se marque aussi dans le contexte socioculturel belge, wallon ou flamand (Geldof, 2004) où le logement est souvent assimilé à la propriété (Goossens, 2003).

Les incertitudes de la sphère économique sont généralement imputées aux processus de mondialisation. En effet, certains indices font apparaître que la mondialisation a une influence sur la possession d'un logement, notamment en raison de son impact sur la restructuration des marchés financier et du travail, qui sont tous deux fondamentaux dans le processus d'acquisition d'une habitation. Les avis sont néanmoins partagés concernant l'ampleur de cet impact. La comparaison de la situation dans plusieurs pays européens permet de conclure à l'existence de différences relativement importantes entre les pays et à l'impossibilité de généraliser l'impact de la mondialisation sur, notamment, la possession d'un logement. La politique en matière d'accès à la propriété, la mesure dans laquelle l'acquisition d'un logement est intégrée à l'idéologie politique et à la culture de la population, les instruments mis en œuvre par les pouvoirs publics, le rôle des marchés financiers et les produits de prêt qu'ils offrent et les mesures adoptées pour limiter le risque de perte de la propriété après acquisition notamment en cas de perte d'emploi, constituent autant de facteurs de différenciation. Les différences entre les pays se situent sur un très grand nombre de plans: chaque pays compte plus ou moins de propriétaires, certains ont davantage stimulé l'accès à la propriété autrefois qu'aujourd'hui et vice versa. Certains ont adopté une vision plus ou moins néo-libérale et ont laissé le financement au secteur privé, d'autres acceptent une plus ou moins grande ingérence des pouvoirs publics dans le segment locatif du marché du logement, ou encore possèdent une politique de limitation du risque, etc. Dans tous les cas, il apparaît que, en dépit de la mondialisation, les arrangements institutionnels au niveau du pays ou de la région continuent largement à expliquer les situations différentielles en matière de logement. Pour la Belgique, De Decker (2002) souligne, comme l'avait fait auparavant Mougenot (1998), cette dépendance ('path dependency') par laquelle il indique qu'en dépit des changements constants caractérisant l'économie politique, les 'anciennes' décisions politiques, en ce compris les décisions relatives aux conséquences de l'industrialisation de la fin du 19<sup>e</sup> siècle, continuent à dominer.

Constatant l'existence au moins d'éléments de dépendance dans la plupart des pays, Doling et Ford (2003) optent dans leur étude comparative pour une 'hypothèse de globalisation faible'. Il est clair que les processus de mondialisation ont un impact mais, dans le même temps, les autorités locales disposent encore d'une marge de manœuvre suffisante pour mener une politique du logement (De Decker, Goossens & Pannecoucke, 2005). Des pays ou, comme c'est le cas en Belgique, des régions mettent en place des formes de financement collectives favorables pour faciliter l'accès aux segments de l'acquisition ou de la construction sur le marché du logement. Ou encore, ils offrent des garanties financières qui limitent le risque lié à la contraction d'un emprunt en vue d'acquérir une habitation. La Belgique a adopté les deux mécanismes, même si la construction de logements sociaux,

traditionnellement limitée et nettement plus restreinte qu'aux Pays-Bas par exemple, est de nouveau stimulée. Le secteur privé est également à l'origine de nouveautés, telles que les prêts à plus long terme. L'indemnité de chômage, qui est illimitée dans le temps, contribue de la même manière à couvrir le risque (De Decker & Geurts, 2003, 45).

D'importantes différences internationales se marquent également dans les quotas du logement<sup>3</sup> et la rapidité avec laquelle ils croissent. La Figure II.1 montre clairement que ces quotas augmentent partout. Sous cet aspect, la situation de la Belgique est (était) relativement favorable par comparaison aux autres pays d'Europe de l'Ouest et du Nord, même si les chiffres ne peuvent être comparés de manière exacte en raison des modes de calcul divergents des valeurs locatives estimées. L'augmentation des quotas dans le temps peut, quoi qu'il en soit, être comparée (Figure II.1).



**Figure II.1:** Quotas du logement, 1985-1995 (en %)

Source: OCDE (1997); Bureau du plan social et culturel, 2000, p. 424

L'enquête sur le budget des ménages<sup>4</sup> de l'INS (2000) nous apprend qu'en 2000, les ménages belges consacraient 20,8% de leur budget au logement (loyer ou valeur locative estimée si l'habitation est habitée par les propriétaires), 5,3% pour le chauffage, l'électricité et l'eau et 6,6% pour les meubles et les appareils ménagers. Globalement, le coût du logement représente en moyenne 32,7% du budget du ménage.

## 1.4 Suburbanisation versus réurbanisation

Vu que, dans le passé, urbanisation et industrialisation allaient de pair, la réserve de logements s'est longtemps développée dans un contexte principalement urbain. Ce n'est que dans la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle que les préférences en matière de logement se sont portées sur la campagne (proche de la ville). La campagne a été progressivement dotée d'infrastructures et d'équipements semblables à ceux des villes. La multiplication des routes et l'explosion de la possession d'un véhicule privé a rendu possible la vie à la campagne même pour les personnes travaillant en ville. En outre, la campagne située à proximité des villes offrait plus d'espace à des prix nettement inférieurs à ceux pratiqués en ville et permettait donc de réaliser l'idéal longtemps célébré de la possession d'une maison unifamiliale à 4 façades spacieuse avec jardin et garage dans un environnement calme et vert (Mougenot, 1988; Van der Haegen e.a., 1992b). Non seulement, de moins en moins de personnes allaient vivre en ville mais une tendance à quitter la ville se dessinait également. En moyenne, la ville était abandonnée à ceux qui ne pouvaient se permettre financièrement un déménagement vers la campagne en raison des frais de déplacement et de leur incapacité à passer de la location à l'achat ou

même à la construction. Les inconvénients de cette évolution sont apparus progressivement de manière claire: érosion sociale et démographique de la ville avec l'inoccupation des logements et le délabrement qui l'accompagnent, déséquilibres financiers entre les villes et les régions suburbaines, flux de circulation entre le lieu de vie et le lieu de travail entraînant des embouteillages, avantages de moins en moins évidents d'une campagne de plus en plus éloignée de la ville, espaces ouverts toujours plus (sur)peuplés, suburbanisation des activités économiques qui veulent fuir la congestion des villes, etc. Ce processus est général et international. Il a commencé à se manifester dans l'entre-deux-guerres aux Etats-Unis, avant d'être exporté vers Europe, puis, aux pays en voie de développement (Knox & McCarthy, 2005). Ses conséquences ont été clouées au pilori (voir notamment Van der Haegen, 1986, 1987, 1991b 1992b; Van Hecke, 1993) et ont mis en évidence la nécessité d'adopter des mesures politiques en la matière. L'attention a été portée dans un premier temps aux conséquences négatives pour les (centres des) villes. La rénovation des villes et la création de subsides adhoc tentent d'attirer de nouveaux habitants dans les villes et/ou de convaincre les jeunes ménages de continuer à y vivre.

Peu à peu, un regain d'intérêt semble se manifester en faveur de la ville, notamment parmi les jeunes qui apprécient l'offre de commerces et services, l'offre récréative et culturelle, les services aux personnes et l'offre différenciée sur le plan des emplois et du marché de la location. Pour certains, vivre en ville est l'expression d'un mode de vie (Arnoldus & Musterd, 2002). Cette tendance se poursuit par le phénomène de 'gentrification' auquel est associée une connotation négative en raison de l'éviction qu'il implique des habitants d'origine par des nouveaux venus jeunes, gagnant plus et plus qualifiés (Bondi, 1998). Il n'est néanmoins pas du tout certain que la tache d'huile urbaine soit ainsi endiguée. Une enquête indique que les familles accordent toujours leur préférence au cadre de vie rural (van Diepen & Arnoldus, 2003). La monographie 'Logement' réalisée sur la base du Recensement de la population et des logements de 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997) ne permettait pas de déduire que le phénomène de suburbanisation avait pris fin (voir notamment aussi Willaert, 2003). Dans les années 1990, les nouveaux locataires et propriétaires vivant en ville sont de jeunes isolés et des couples sans enfants. Les 'baby boomers' vieillissants (qui travaillent encore ou sont à la retraite) accaparent une part grandissante du marché du logement urbain. A nouveau, cette évolution est liée au mode de vie: le 'cocooning' est «out» et le 'hiving', à savoir entretenir une interaction sociale fréquente à partir de chez soi, est «in» (Knox & McCarthy, 2005, 319). Nous n'entendons nullement par là que les faubourgs sont sous pression. Aux Etats-Unis, la suburbanisation se poursuit de manière interrompue, malgré l'intérêt croissant porté aux (centres-) villes. On y parle d'ailleurs de 'ethnoburbs' pour indiquer que même les minorités ethniques connaissent une suburbanisation importante (Knox & McCarthy, 2005, 321). Sous cet aspect, l'Europe est moins que les Etats-Unis caractérisée par un mélange de nationalités et d'ethnies, mais le phénomène montre que les nouveaux groupes tendent également à opter pour la suburbanisation.

### 1.5 Ségrégation

Dans le cas des logements, la différenciation spatiale et la ségrégation sont des phénomènes structurants très marqués, quelle que soit la taille de l'unité spatiale considérée pour l'analyse: la ségrégation spatiale peut, par exemple, se manifester entre la ville et ses alentours, entre les quartiers d'une ville voire même entre et dans des complexes d'habitations. La ségrégation spatiale sur la base du statut social, du statut familial, du statut ethnique ou de la migration (Davies, 1984) existe depuis longtemps et persiste. La ségrégation ne découle pas uniquement du fonctionnement du marché du logement mais est sciemment entretenue. En effet, la distance physique renforce la distance sociale tandis que la distance sociale par rapport aux autres et la proximité sociale par rapport à son propre

groupe permettent de protéger ou de défendre plus facilement des intérêts communs (Knox & McCarthy, 2005, 321; Kesteloot & De Decker, 1992).

La ségrégation spatiale entraîne souvent l'exclusion sociale. Autrement dit, l'exclusion sociale se traduit fréquemment sur le plan spatial par la création de groupes de ménages et d'individus qui vivent dans des 'mauvais logements' dans des quartiers de la ville délaissés (Madanipour, Cars & Allen, 1998). Ces endroits se caractérisent notamment par un taux de chômage élevé, de faibles revenus, une criminalité importante et un niveau de pauvreté élevé (Glennister, Hills & Travers, 2000; Turok, Kearns & Goodlad, 1999). La ségrégation spatiale est donc la conséquence de processus qui ne laissent à certains pas d'autres choix que de vivre en un endroit donné. C'est le cas notamment des personnes qui, par manque de moyens financiers, sont obligées de se contenter de quartiers bon marché et par conséquent, souvent vieux et/ou moins agréables.

La relation entre la ségrégation spatiale d'une part et l'exclusion sociale d'autre part, n'est toutefois pas toujours aussi univoque. La littérature cite des exemples de quartiers dans lesquels des personnes d'une même origine (ethnique) cohabitent plus ou moins volontairement. On peut parler dans ce cas de situation isolée par rapport à la 'mainstream society' mais nullement d'isolement. D'autres études indiquent que la cohabitation spatiale de personnes plus défavorisées peut être désastreuse en termes de participation à divers réseaux fondamentaux et à la société dans son ensemble (Van Kempen, 1994). C'est pour cette raison que de nombreuses stratégies politiques voient le jour afin d'éviter la ségrégation spatiale (Priemus, 1998).

En dépit de l'internationalisation et de la mondialisation des phénomènes, les différences entre les pays demeurent importantes, notamment en raison du fait que les diverses options politiques (nationales, par exemple) débouchent sur l'adoption de structures variées, également sur le plan du logement et de l'habitat. A ce sujet, la différence entre les Pays-Bas et la Belgique est caractéristique. Les deux phénomènes de suburbanisation et réurbanisation d'une part, et de ségrégation spatiale de l'autre, peuvent être abordés par le biais de politiques. Vu que la politique est encore largement dictée par l'échelon national, voire régional, il n'est pas évident pour la Belgique de tirer les leçons des mesures politiques adoptées à l'étranger. On peut par ailleurs se demander si un aménagement du territoire plus strict (RSV en Flandre ;SDER en Wallonie) va permettre d'endiguer la suburbanisation.

### 1.6 Habitat, cadre de vie et externalités

Choisir un lieu de vie est une question complexe influencée par de nombreux facteurs. Visser et van Dam (2006) mettent l'accent sur les caractéristiques de l'offre de logements mais aussi sur les caractéristiques de l'environnement, à savoir aussi bien les caractéristiques physiques (espaces verts, architecture, équipements collectifs, ...) que fonctionnelles (offres d'emplois, distance par rapport au lieu de travail, proximité des amis et de la famille, bonnes connexions routières, transports en commun, ...) ou sociales (statut du quartier, présence de catégories de population spécifiques,...).

Il apparaît que les habitants perçoivent l'environnement comme agréable s'il est agrémenté d'espaces verts, est préservé entièrement ou largement des nuisances sonores, est bien équipé, propre, etc. L'accessibilité est également importante. Les économistes font référence à ces caractéristiques spécifiques lorsqu'ils emploient le terme 'aménités' (Brueckner, Thisse & Zénou, 1999). Du fait de leur appréciation par les habitants, ces externalités influencent naturellement le prix des terrains et des logements, considérés comme des formes privilégiées de capitalisation.

Sur le plan de l'environnement, les externalités mentionnées sont à la fois naturelles, sociales, et historiques. La dimension naturelle est déterminée par les caractéristiques paysagères du lieu. Il convient d'entendre par là une situation vallonnée, la proximité de rivières, la proximité de la côte, la présence d'espaces verts, etc. Selon différents chercheurs, dont Colenberg et Nieboer (1997), Leeuwen (1997), Luttik (2000), Tyrväinen & Miettinen (2000), les espaces verts confèrent une importante valeur ajoutée à un habitat et exercent donc un pouvoir d'attrait élevé sur les habitants (potentiels). La dimension historique consiste en la présence de monuments, de beaux parcs, de maisons de maître et autres formes d'héritage du passé, qui flattent le sens de l'esthétique des habitants. La dimension sociale moderne est définie dans une large mesure par la situation économique de l'entité spatiale et, principalement, par le niveau de revenus local. Cette dimension se traduit notamment par la présence (et le niveau) de restaurants ou d'infrastructures sportives. Les parcs et jardins, l'offre médicale et sociale, les transports en commun, les services avec guichets, les services publics, la culture, l'enseignement et le commerce de détail sont également autant de facteurs qui attirent (certains types de) les habitants (Devogelaer, 2004).

Le concept de 'cadre de vie' veut tenter de concilier les désirs en matière de logement et d'environnement immédiat (Arnoldus & Musterd, 2002, 18). L'utilisation du terme n'est néanmoins pas sans poser problème. Il n'est ainsi pas toujours aisé de délimiter un cadre de vie. Le mode d'identification du cadre de vie varie également fortement. Parfois, les variables utilisées font référence à des données relativement objectives (par exemple la densité de construction, les équipements). Dans d'autres cas, la typologie repose en partie sur les perceptions des habitants.

Il existe différentes manières d'identifier un cadre de vie (Heynen, 2001). Une première manière repose sur le degré d'urbanisation. Dans ce cadre, une distinction est établie entre le noyau urbain, la ceinture remontant au 19<sup>e</sup> siècle, la couronne urbaine, la banlieue ou la zone semi-rurale suburbanisée et la zone rurale.

D'autres s'appuient sur les éléments qualitatifs de l'habitat, tels que les caractéristiques urbanistiques et sociales. Par caractéristiques urbanistiques, nous entendons les caractéristiques de la construction et des espaces publics, la présence d'espaces verts et l'identité. La sécurité, la possibilité de contacts sociaux informels et le type de population (jeunes ou vieux, autochtones, allochtones ou mixtes, familles avec ou sans enfants) constituent les caractéristiques sociales.

Le choix de vivre en zone rurale repose souvent sur de telles externalités. Parmi les motivations incitant à déménager vers un habitat plus rural, nous pouvons établir une distinction entre les motifs qui poussent à quitter la ville (facteurs 'push') et les motifs qui incitent à s'établir dans ce type d'habitat (facteurs 'pull') (Van Dam, 2000). Les facteurs d'attrait (pull) des zones rurales sont, par exemple, la nature, l'espace ouvert autour des logements, les possibilités accrues d'exercer des activités qui requièrent de l'espace, l'adéquation du lieu à élever des enfants (sécurité), l'espoir d'avantages économiques (prix abordable du logement et possibilité d'accroissement de valeur) et l'offre plus importante de maisons unifamiliales que sur le marché du logement urbain. Au nombre des facteurs incitant à quitter les zones urbaines (push), citons le trafic, la pollution atmosphérique, la frénésie de la vie en ville et l'envergure des villes (NRLO, 1993, 96).

Les ménages avec de jeunes enfants et des enfants qui grandissent sont donc relativement surreprésentés dans les zones suburbaines et rurales. De tels endroits offrent plus de tranquillité et d'espaces (de jeu) aux enfants (Valentine, 1997) et sont perçus comme un lieu sûr et harmonieux pour élever des enfants (Little & Austin, 1996; Valentine, 2001). Les zones rurales sont néanmoins aujourd'hui touchées par des maux 'urbains'. En outre, le manque de structures d'accueil pour les enfants, d'emplois et de transports en commun peut faire naître chez certaines personnes qui vivent à la campagne un sentiment d'isolement et d'angoisse (Valentine, 2001).

« La campagne » enregistre quoi qu'il en soit d'excellents résultats dans les enquêtes de satisfaction (aussi bien chez les nouveaux habitants que chez les anciens) (van Diepen & Arnoldus, 2003). Des enquêtes au Pays-Bas ont démontré que les habitants acceptent relativement bien l'offre d'équipements moins développée ou difficilement accessible. Chacun a en effet une voiture permettant de parcourir plus facilement les longues distances. Selon Schmied (2000), un mode de vie rural s'est développé et constitue une variante de la vie post-moderne, permettant de combiner la vie en milieu rural et la participation sélective au marché de l'emploi, les emplettes ou les visites culturelles en ville, etc. Mais une question s'impose : dans quelle mesure les populations vieillissantes pourront-elles conserver ce mode de vie ?

La population est prête à payer plus pour un logement situé à proximité des espaces verts. Le supplément qu'elle est prête à payer va jusqu'à augmenter avec la valeur d'un logement. On peut donc en déduire que les espaces verts sont considérés comme un bien de luxe (Heins, 2002).

## 2. Le logement en Belgique: perspective internationale

Dans cette partie, nous allons placer quelques indicateurs relatifs au logement dans un contexte international. Au point précédent, nous avons en effet indiqué qu'un certain nombre de processus internationaux influencent le logement et le marché immobilier, mais que des modèles nationaux et régionaux se dessinent également. L'Europe ne présente aucune uniformité en matière de logement (c'est-à-dire, sur le plan des caractéristiques du logement, de la relation avec les aspects socio-économiques, des types de logements, de la fixation des prix et leur évolution et de la politique en matière de logement). Il est donc utile de placer le parc immobilier belge et la politique du logement dans une perspective comparative internationale. La comparaison des chiffres les plus récents n'est cependant pas toujours possible étant donné que tous les pays ne disposent pas de données chiffrées comparables. Nous n'exposons donc ici que quelques tendances générales issues de sources et études internationales.

### 2.1 Les caractéristiques du logement dans une perspective internationale

#### 2.1.1 Période de construction

Par comparaison avec d'autres pays européens, la Belgique possède un parc immobilier relativement vieux. Alors qu'en moyenne, en Europe, 11% du parc immobilier date d'avant 1919 et 12% remonte à entre 1919 et 1945, ces pourcentages sont respectivement de 15% et 17% en Belgique. Certains pays présentent des pourcentages plus élevés encore, comme le Danemark, avec respectivement 21% et 18%, tandis que pour d'autres, comme la Grèce, les proportions sont nettement moins élevées (respectivement 3% et 7%). La part de logements récents offre une image inverse aux données précédentes. La moyenne européenne<sup>5</sup>, qui est de près de 30% de logements datant de la période 1981-2000, est plus élevée qu'en Belgique (22%) et nettement plus qu'au Danemark (15%) (UN, 2005).

Comme l'écrivent De Decker, Goossens et Pannecoucke (2005), différentes raisons expliquent la relative ancienneté du parc immobilier belge. Citons l'industrialisation plus précoce que celle d'autres pays. Au cours du 19<sup>e</sup> siècle, de très nombreux logements ont été construits rapidement dans bon

nombre de villes belges et dans le bassin houiller wallon. Même si ces logements n'étaient pas mauvais du tout pour l'époque, ils ne répondent plus aujourd'hui aux normes en matière de logement et/ou sont en mauvais état. Une grande partie de ces logements est encore habitée de nos jours.

Après la Deuxième Guerre mondiale, la croissance de la réserve de logements en Belgique était inférieure à celle de nombreux autres pays européens: avec une croissance de 20% entre 1950 et 1985, la Belgique est nettement en dessous des 40% du Royaume-Uni, des 45% de la France, des 50% de la Suisse, des 51% des Pays-Bas voire même des 80% de l'Allemagne de l'Ouest (Feddes, 1995). Cela signifie qu'alors qu'en 1950, la Belgique possédait encore le plus grand nombre de logements par 1000 adultes, les autres pays ont amorcé un mouvement de rattrapage et ont même largement dépassé la Belgique. La plupart des pays sont donc passés d'un marché étriqué à un marché (plus) vaste tandis que l'inverse s'est produit en Belgique.

### **2.1.2 Confort et état du logement**

La qualité d'un logement est généralement liée à son ancienneté (Cellen Huisvesting, 1996; Goossens, Thomas & Vanneste, 1997). La qualité englobe néanmoins plusieurs dimensions. Premièrement, citons l'aspect technique de la construction ou l'aspect structurel du logement, qui fait référence à la qualité des murs, des fondations, des toits, ... ainsi qu'aux investissements de rénovation qui y sont éventuellement associés. Peu d'études comparatives internationales ont été menées à ce sujet. Deuxièmement, la qualité du logement dépend aussi des éléments qui garantissent le confort, tels que le chauffage central, la présence d'une salle de bain, l'existence de toilettes dans le logement. Des chiffres comparatifs ont été compilés à ce propos. Dans la plupart des pays européens, quasiment toutes les maisons, à savoir plus de 90%, sont dotées des équipements de base (salle de bain / douche / wc). Seul le Portugal a encore un retard à rattraper dans ce domaine. La Belgique est dans la moyenne, et ne fait donc pas partie du peloton de tête (Peeters & De Decker, 1997).

### **2.1.3 Types de constructions et taille des logements**

Les cadres de vie suburbains et ruraux sont totalement différents de ceux des villes. Les différences se situent au niveau des types de constructions et de la taille des logements, par ailleurs intimement liés. En effet, les maisons unifamiliales, qui sont dominantes hors des villes, comptent en moyenne un plus grand nombre de pièces d'habitation et présentent une superficie supérieure à celle des logements en ville où l'on trouve un grand nombre d'appartements et de studios.

Il convient toutefois de garder à l'esprit le fait que le type de construction n'est pas le seul élément en relation avec la taille des logements. Cavailhès, Gofette et Chrétien (2001) ont démontré que le rapport à la propriété, le type d'espace et la dimension de la ville dans le cas d'un cadre urbain influencent également la dimension des logements. Leur étude conclut que les propriétaires possèdent des logements plus grands que les locataires, que les logements ruraux sont plus spacieux que les habitations urbaines du même type et que, dans les grandes villes, les logements sont plus petits que dans les petites villes. La dimension des logements n'a par ailleurs pas toujours une même signification sociale, comme l'ont prouvé Arnoldus et Musterd (2002) pour Paris. A Paris, le parc immobilier est constitué à 34% de studios d'une superficie moyenne d'à peine 26 m<sup>2</sup>. Ces studios sont souvent luxueux et sont destinés à des personnes seules à revenus plutôt élevés (Arnoldus & Musterd, 2002, 92).

Par comparaison à d'autres pays européens, il apparaît que la Belgique compte un grand nombre de maisons unifamiliales. Avec 76% (Eurostat, ECHP<sup>6</sup> '96), la Belgique devance largement la moyenne européenne, qui est de 53%. La Belgique n'est néanmoins nullement le leader du classement. La proportion est en effet plus importante encore en Irlande et au Royaume-Uni. La proportion de maisons mitoyennes est, en Belgique, nettement supérieure à la moyenne européenne (43% contre 26% en moyenne). Dans la catégorie des appartements, la Belgique enregistre un score inférieur à la moyenne européenne (21% contre 45%). La Belgique compte davantage d'appartements situés dans des petits bâtiments que dans de gros immeubles (seulement 9% d'appartements dans des immeubles de 10 appartements ou plus, contre 22% aux Pays-Bas). Vu l'offre dominante d'habitations unifamiliales, on peut supposer que le Belge préfère vivre dans de plus petites unités et que l'offre répond à cette demande et non l'inverse. Cette illustration montre clairement et immédiatement la structure du parc immobilier et, en raison de son inertie, l'impact à long terme sur la différenciation en matière de logement.

### 2.2 Lien avec les caractéristiques socio-économiques et démographiques

Dans ce paragraphe, nous allons essentiellement nous pencher sur le mode d'occupation et sur la corrélation entre le statut de propriétaire et les revenus. Nous examinerons ensuite la situation belge en matière de composition des ménages et d'âge.

La Belgique se situe dans la moyenne sur le plan de la possession des logements. La moyenne européenne est de 60%. La Belgique enregistre un taux de propriété de près de 70% mais l'Irlande, l'Espagne, l'Italie et la Grèce la devancent avec un score nettement supérieur à 70%.

La comparaison entre le mode d'occupation et le type de logement fait apparaître un même schéma dans de nombreux pays: les maisons unifamiliales sont souvent la propriété du ménage qui y vit tandis que les appartements sont majoritairement des locations. Par ailleurs, dans la plupart des pays européens, le secteur de la location est principalement constitué d'appartements. Cette assertion ne vaut néanmoins pas pour la Belgique, où les locations sont pareillement réparties entre les maisons unifamiliales et les appartements.

L'accès au marché du logement et, spécialement, au segment des achats et ventes est lié à la situation sur le marché du travail et aux revenus ainsi perçus. Les ménages dont les salaires sont élevés ont davantage la possibilité de réaliser leurs aspirations en matière de logement (Hamnett & Randolph, 1988; Goossens, Thomas & Vanneste, 1997; De Decker, Goossens & Pannecoucke, 2005; Vanneste, 2001, Thomas & Vanneste, 2007).

Pour les logements occupés par le propriétaire, tous les pays européens enregistrent une surreprésentation des catégories de revenus les plus élevés, et une sous-représentation des catégories de revenus les plus faibles. La sur et la sous-représentation demeurent néanmoins modérées en Belgique comparativement à d'autres pays européens. Ainsi, en 1996, la surreprésentation du quantile de revenus le plus élevé (exprimé en concentration<sup>7</sup>) était en Belgique de 126, soit moins que la moyenne européenne qui est de 130. Les valeurs extrêmes sont 156 pour les Pays-Bas et 159 pour l'Allemagne (Eurostat, ECHP'96). La sous-représentation du quantile de revenus le plus faible était de 79 pour la Belgique, soit mieux que la moyenne européenne de 76 et nettement mieux que les pays voisins tels que la France (68), le Royaume-Uni (65), l'Allemagne (64) ou les Pays-Bas (39). Ces

données s'inscrivent dans la lignée de la sur- et de la sous-représentation de ces catégories de revenus dans les habitations unifamiliales, à l'exception de quelques pays d'Europe du Sud.

Les chiffres relatifs aux facteurs démographiques indiquent que, partout en Europe, les familles (avec ou sans enfants) sont surreprésentées dans les logements occupés par le propriétaire (la principale exception étant les couples âgés aux Pays-Bas) tandis que les isolés y sont sous-représentés. A nouveau, la situation en Belgique est moins extrême que dans un certain nombre d'autres pays et tourne autour de la moyenne européenne. Ainsi, le score de la Belgique dans la catégorie des familles avec enfant(s) en logements en propriété est de 118 (la moyenne européenne est de 117) alors que le Danemark atteint 146. A l'inverse, la sous-représentation moyenne des isolés de moins de 65 ans est de 57 dans les logements en propriété. En Belgique, une fois de plus, la situation est moins extrême (score de 67). En Espagne et en Italie, les différences sont plus étroites (scores respectifs de 84 et 85) alors qu'elles sont plus marquées en Allemagne, France, Pays-Bas et Danemark (scores respectifs de 43, 52, 53, 54) (Eurostat, ECHP'96). Il est toutefois très difficile d'associer une plus petite (ou plus importante) sous-représentation des isolés dans les logements en propriété à une situation meilleure (plus mauvaise) étant donné que la location d'un logement (surtout chez les jeunes vivant seuls) n'est pas toujours en rapport avec leur situation économique. Trois profils de locataires peuvent être définis (De Decker, 1994): (1) les personnes et familles à faibles revenus, (2) les locataires temporaires (ex.: cadres étrangers) et (3) les personnes qui attendent une stabilisation de leur vie familiale (ex: jeunes professionnels, etc.). Le choix d'un logement locatif est dicté par la situation économique (la pénurie de moyens financiers).

Nous constatons la même sous-représentation des isolés (jeunes surtout) dans les habitations unifamiliales. Cette situation s'explique en partie par le rapport entre maisons unifamiliales et logements en propriété, mais a également d'autres causes. Depuis les années 60, la fécondité diminue en Europe (Belgique y compris) et l'espérance de vie augmente. Ces évolutions ont fait naître une dynamique familiale nouvelle, à savoir la diminution de la taille moyenne des ménages (Surkyn et Lesthaeghe, 1996). Parallèlement, les jeunes quittent leurs parents beaucoup plus tôt et le nombre de familles éclatées est plus élevé. La proportion d'isolés croît donc en conséquence (célibataires, divorcés, veufs), entraînant une modification des préférences habitatives, qui se traduit notamment par un intérêt croissant pour les appartements.

### 2.3 Politique du logement

Comme nous venons de l'indiquer, des différences sensibles se marquent dans la composition du parc immobilier dans les pays européens. Ces différences s'expliquent en partie seulement par les développements démographiques, économiques et socioculturels. Une partie des différences découle des politiques nationale et régionale menées sur une longue période de temps et trouve donc ses origines dans l'histoire du pays ou de la région.

L'absence de comparabilité entre les pays explique également la difficulté à évaluer les influences de la mondialisation. La dépendance (« path dependency ») confère une spécificité nationale aux processus de mondialisation et, surtout, à leurs conséquences en matière d'accession à la propriété et sur le marché du logement (Doling & Ford, 2003).

Dans les différents pays européens, l'objectif fondamental de la politique du logement populaire est le même, à savoir garantir suffisamment de logements abordables de qualité suffisante pour la population. La manière et l'échelle à laquelle cette politique est concrétisée diffèrent fortement en fonction des choix politiques (De Decker, Goossens & Pannecoucke, 2005). Par ailleurs, tous les pays ne peuvent réaliser ces objectifs sur une grande échelle, faute de moyens budgétaires. La relation entre

la manière dont un pays a mis l'accent et met l'accent sur les équipements collectifs destinés aux individus d'une part, et sur l'accession à la propriété d'autre part, a débouché et débouche encore dans les différents pays concernés sur une politique spécifique et, par conséquent, sur des modèles divergents en matière de logement.

### 3 Le logement en Belgique

#### 3.1 Point de départ

A la suite de l'évolution relativement rapide enregistrée depuis les années 1970, le schéma traditionnel de la famille classique avec enfants et de la relation stable et éternelle s'estompe. Ces symptômes ont déjà été décrits et analysés en détail dans les théories de la modernisation. Nous n'y reviendrons donc pas ici. Ce qui nous intéresse, c'est de savoir dans quelle mesure l'actuelle approche politique mais aussi les perspectives politiques en matière de logement tiennent compte de la nouvelle constellation sociale. Cette question n'est pas sans importance étant donné que :

- une partie importante du *patrimoine immobilier* belge, construit à l'époque pour la famille de plus grande dimension et stable, doit encore être utilisée aujourd'hui et devra encore l'être à moyen terme, alors que les besoins et les exigences postulent des formules de logement très différentes;
- l'incertitude des relations partenariales, par ailleurs plus limitées dans le temps (Van den Troost, 2000), complique le projet *d'accession à la propriété*;
- le profil des locataires sociaux, d'un groupe uniforme (sur le plan socio-économique et socioculturel) et stable de familles belges 'relativement aisées' a évolué vers un groupe cible incertain, voire problématique sous de nombreux aspects (Pannecoucke, e.a., 2001);
- en raison des prix croissants des terrains, l'accession traditionnelle à la propriété par la construction est devenue moins évidente pour de nombreuses jeunes familles; ceux qui optent néanmoins pour l'accession à la propriété 'se contentent' souvent de la réserve de logements existante;
- en raison de cette nouvelle forme d'accession à la propriété, le marché des logements locatifs enregistre un déclin à la fois quantitatif et qualitatif, tandis que la diminution de l'offre entraîne une augmentation des prix;
- certaines personnes sont souvent forcées de se rabattre sur des logements 'moins bons' (c.a.d. abordables) voire même se retrouvent (délibérément ou pas) dans le « circuit gris » en tant que résidents permanents de campings, squatters, voire sans-abri (Meert, 2001; Meert et Bourgeois, 2005).

#### 3.2 Tendances issues d'études antérieures

Au point précédent, nous avons placé quelques facettes du logement belge dans une perspective internationale. Aussi délicates que les comparaisons internationales puissent être, la Belgique semble souvent se positionner dans la moyenne. Comparativement à ses voisins, la Belgique connaît un faible volume de nouvelles constructions et une proportion relativement réduite de logements locatifs sociaux. Ces deux facettes engendrent des effets structurants sur le fonctionnement du marché du logement. L'ampleur de la réserve de logements locatifs sociaux influence l'accessibilité des prix des logements en général et pour les ménages à faibles revenus en particulier. En raison du faible nombre de nouvelles constructions, le mécanisme de céder la place à d'autres ménages et de prolonger le système vers d'autres segments du marché, qui est l'un des principes sous-tendant notre politique du

logement depuis la Deuxième Guerre mondiale (Goossens, 1983), ne peut fonctionner efficacement. Dès lors, les logements (plus) anciens doivent nécessairement continuer à être utilisés (voir point 2). Cette situation a des conséquences sur le plan de la qualité du logement et entraîne une pénurie donnant lieu à des formes de logement gris<sup>8</sup>, avec tous les effets que cela implique pour les habitants.

Nous ne dresserons pas ici un aperçu circonstancié de toutes les études<sup>9</sup> réalisées depuis le dernier recensement, mais nous nous limiterons à quelques instantanés, devant être interprétés comme des hypothèses sur lesquelles se base la présente étude. Nous passerons ensuite à l'offre, à la qualité et à l'accessibilité financière des logements. Nous aborderons aussi les différences en termes de d'accessibilité financières pour les différents groupes de la population. Nous terminerons par un certain nombre d'éléments clés de la récente politique du logement.

Vu les études disponibles, nous traiterons principalement de la Flandre et de la Wallonie. Quant à Bruxelles, de nombreuses considérations ont été rédigées à son propos au cours des dernières années<sup>10</sup>.

### 3.2.1 Il y a-t-il suffisamment de logements?

« Les Belges ont une brique dans le ventre », nous dit le cliché. Dans le passé, les commentateurs nous ont souvent parlé de l'importante production de nouveaux logements et, par conséquent, de l'ampleur du marché du logement comme il ressort du point 2, ce n'est, par comparaison, le cas que dans une moindre mesure. En Belgique, et certainement dans la Flandre de l'après-guerre le besoin quantitatif en logements n' a donc pas été l'objet d'une discussion profonde.

En général, en effet, il semble y avoir suffisamment de logements et aucun problème de nombre de logements ne se poserait donc. Si nous dressons le bilan, nous constatons en effet que la réserve de logements flamande excédait en 1991 la demande de quelques 80.000 unités (De Decker, 1993).

Certaines remarques s'imposent néanmoins concernant le bilan quantitatif.

Les évaluations reposent toujours sur les *données administratives*. Or, ces données ne correspondent pas toujours à la réalité (en matière de logements). L'exemple le plus frappant est naturellement celui de l'étudiant qui vit en kot, mais qui est domicilié chez ses parents. D'un point de vue purement administratif (et, par conséquent, dans les comptages et les estimations), une famille avec un étudiant en kot n'occupe qu'un seul logement alors qu'en réalité, elle en utilise deux. Des problèmes de domiciliation se posent aussi dans le cas des réfugiés politiques, des isolés ou cohabitants encore domiciliés chez leurs parents, des étrangers qui viennent travailler dans le pays temporairement avec un visa touristique, etc. En bref, la probabilité que le nombre d'occupants de logements soit sous-estimé est très réelle.

En Belgique, les jeunes ne peuvent pas faire valoir leur '*droit au logement*' dans la même mesure qu'aux Pays-Bas par exemple, où le droit au logement est établi dès 18 ans. Personne ne connaît avec précision l'ampleur de notre *besoin latent* et ce besoin n'est d'ailleurs ni estimé ni calculé.

A défaut d'études, les besoins latents d'autres groupes de population sont également inconnus, à moins de prendre pour référence les *listes d'attente de logements locatifs sociaux*. Notre pays compte quelque 140.000 ménages en attente d'un tel logement (De Decker, 2004).

Le bilan très *conjoncturel*. En fonction du moment auquel l'estimation est réalisée, le résultat change. Les évaluations datant de 1991 ont été effectuées après une période de conjoncture économique favorable, ayant entraîné une importante activité dans le domaine de la construction et, donc, un accroissement du marché. Les évaluations relatives aux années qui suivent une période de conjoncture à la baisse présentent une image très différente: en 1985, par exemple, le marché du logement flamand enregistrait une légère pénurie, l'empêchant de fonctionner comme il se doit (De Decker, 1990).

En résumé, même si de bons arguments laissent penser que la Belgique ne souffre pas d'une pénurie quantitative globale de logements, les chiffres doivent être utilisés avec prudence. Malheureusement, l'Enquête socio-économique générale de 2001 ne permet pas non plus de savoir avec certitude si le nombre de logements est suffisant. Par sa nature, l'ESE est un instantané. Mais, surtout, aucune source de données ne dénombre les logements inoccupés, ce qui nous empêche de comparer le nombre de ménages (domiciliés) au nombre de logements réels.

### **3.2.2 Il y a-t-il suffisamment de «bons» logements?**

A long terme, il est indéniable qu'aussi bien la qualité que l'équipement de notre parc immobilier ont constamment progressé. En d'autres termes, de nombreux logements disposent aujourd'hui d'une salle de bain ou de douche, du chauffage central ou d'une cuisine d'une dimension raisonnable qu'il y a environ 20 ou 30 ans. Cela ne signifie néanmoins pas qu'il n'y a plus de mauvais logements. Au contraire. Les études sur la qualité du logement réalisées dans les années 1990 par la Communauté flamande (Cellen Huisvesting, 1996) et par la Région wallonne (Ministère de la Région wallonne, 1996) ont clairement prouvé le contraire. Les premières conclusions de l'ESE de 2001 confirment cette constatation (Vanneste, Thomas & Laureyssen, 2004). Il ressort de leur analyse que 13,3% des logements en Flandre, 19,1% en Wallonie et 24% dans la Région de Bruxelles-Capitale sont en mauvais état. Ces pourcentages correspondent grosso modo à un total de 616.000 logements, soit 15,9% de la réserve nationale de logements.

Enfin, nous devons souligner le fait que le nombre absolu de mauvais logements n'avait pas diminué au cours des dernières décennies. En d'autres termes, un noyau dur de mauvais logements demeure. Meulemans & Willemé (1998) ont établi pour la Flandre qu'en l'absence d'opérations de rénovation substantielles, la qualité du logement allait régresser au cours des prochaines années en raison de la lente dégradation des logements construits immédiatement après la Deuxième Guerre mondiale. En matière de confort également, de nombreux logements sont à la traîne. En 1991, 14,6% de tous les logements n'était toujours pas équipée de l'eau courante, d'un WC avec chasse, d'une salle de bain (avec bain ou de douche) et du chauffage central. En chiffres relatifs, il apparaît que le secteur locatif privé est celui qui se caractérise le plus par un retard sensible sur le plan de la qualité. Les chiffres absolus indiquent que la problématique est plus importante dans le secteur de la propriété. En 1991, 40% des ménages du secteur locatif flamand ne disposaient pas d'une salle de bain et du chauffage central contre seulement 29% dans le secteur de l'occupation en propriété. En chiffres absolus, ces données correspondaient globalement à 457.000 logements mal équipés propres pour 264.200 logements mal équipés en location (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997). Une enquête plus récente (1997) du Centrum voor Sociaal Beleid (CBS) indique que 25% des ménages flamands ne disposaient pas à l'époque de l'enquête de la combinaison salle de bain/douche et chauffage central (Geurts & Van Dam, 2005).

### **3.2.3 Il y a-t-il suffisamment de logements abordables?**

L'évolution relativement plus importante du coût du logement par rapport à l'indice des prix à la consommation ou à l'indice de santé a naturellement des répercussions sur la part du budget consacrée par les ménages au logement. Le Tableau II.1 résume l'évolution en Flandre et en Wallonie. En Wallonie, on constate au cours de la période 1985-1997 une diminution de la charge de remboursement pour les propriétaires, contrairement à la Flandre, où cette charge est passée de 16,8%

## II. CADRE SOCIAL EXPLICATIF

à 19,3%. Cette situation s'explique peut-être par la pression différentielle exercée sur le marché. Sur le plan des locations, on remarque une augmentation aussi bien en Wallonie qu'en Flandre, où elle est plus marquée. Sur une plus longue période (1976-1997), les effets sur les *loyers* sont encore plus spectaculaires. Les locataires ont vu leurs frais liés au logement doubler purement et simplement. Ils sont en effet passés de 12,2% en 1976 à 24,3% en 1997 (Geurts & Van Dam, 2005). Notons qu'en Flandre, les loyers ont surtout augmenté dans les segments du marché locatif privé les moins bons et pour les revenus les plus faibles (De Decker, Meulemans & Geurts, 1996).

### A. Wallonie

	1985	1992	1997
Propriétaires avec emprunt	19.6	16.9	18.7
Locataires	18.6	18.1	21.7
Tous les ménages*	11.3	9.9	11.8

### B. Flandre

	1985	1992	1997
Propriétaires avec emprunt	16.8	18.1	19.3
Locataires	19.1	18.6	24.5
Tous les ménages*	10.9	10.6	12

**Tableau II.1** Evolution du quota moyen du logement (frais de logement en % des revenus du ménage), 1985-1997

\* y compris ceux n'ayant pas de frais de logement

Source: Enquête CSB dans: De Decker & Van Dam (2004)

L'augmentation de la part des dépenses relatives au logement n'entraîne pas automatiquement des problèmes de paiement. Les problèmes de paiement voient le jour quand le coût du logement représente une proportion excessivement élevée dans le revenu du ménage. En règle générale, les banques estiment que les ménages peuvent consacrer un tiers de leurs revenus au remboursement de leur logement. Dans le secteur locatif social, cette limite est fixée à 20%. Dans '*l'enquête sur le groupes-cibles*', la norme globale est établie à 20% (Meulemans, Geurts & De Decker, 1996, 1996b). Les chiffres susmentionnés indiquent que le *propriétaire* moyen remboursant un emprunt paie moins que cette norme. *En moyenne*, donc, il n'y a pas de problème d'accessibilité du coût du logement dans le secteur de l'accession à la propriété. Cette situation s'explique naturellement par le fait que les ménages candidats à la propriété disposent généralement de deux revenus. En dépit de la moyenne, il n'en demeure pas moins que certains propriétaires sont confrontés à une charge de remboursement supérieure à 20%. La proportion de propriétaires qui sont dans ce cas, était en 1997 de 35% en Flandre (Pannecoucke e.a., 2001) et de 37% en Wallonie (De Decker & Van Dam, 2004). Autrement dit, la charge de remboursement moyenne est certes très acceptable mais une proportion toujours plus importante de propriétaires qui ont encore une charge de remboursement doit se serrer la ceinture pour pouvoir posséder '*leur propre toit*'. Il s'agit principalement de *jeunes* débiteurs, à savoir des familles qui n'en sont qu'au début de la durée du remboursement.

Pour les *locataires*, le tableau est moins favorable: le loyer *moyen* dépasse déjà la norme précaire aussi bien en Flandre qu'en Wallonie<sup>11</sup>. Plus de la moitié (51,4%) de tous les locataires flamands consacraient en 1997 plus de 20% des revenus du ménage au loyer. Cette proportion a plus que quadruplé depuis 20 ans (12,4% en 1976) (Pannecoucke e.a., 2001). Les ménages à faible revenu, confrontés à des quotas du logement élevés, représentent 25% du marché flamand et 650.000 logements (De Decker, 1999b). En Wallonie également, la moitié (50,5%) des locataires investissent plus de 20% de leurs revenus disponibles dans le loyer (De Decker & Van Dam, 2004).

Comme toute norme, la norme des 20% est arbitraire. Le principal problème réside dans le fait que la barre des 20% est retenue pour toutes les catégories de revenus alors que les normes d'acceptabilité devraient être définies en fonction des revenus et des spécificités des ménages. Au plus son revenu est bas, au moins un ménage peut consacrer d'argent à son logement s'il veut encore vivre de manière raisonnable. Dans divers pays, parmi lesquels les Pays-Bas, ce problème est résolu par le système des subventions locatives liées aux revenus. Au Royaume-Uni, les coûts du logement sont entièrement pris en charge par la sécurité sociale pour certaines catégories d'allocataires. Dans notre pays également, les loyers du secteur locatif social sont fixés en fonction des revenus et de la situation des ménages. Cela ne vaut cependant pas pour le secteur locatif privé, ni pour la majeure partie de l'accès à la propriété. C'est pourquoi la problématique de l'accessibilité financière est fortement sous-estimée, surtout dans le secteur locatif privé.

### 3.2.4 Qui paie la note?

Des centaines de milliers de mauvais logements et une importante proportion de ménages confrontés à des problèmes de paiement du loyer, tel est le tableau brossé concernant le logement en Belgique par des résultats de recherches réalisées pour la période remontant à 10 à 15 ans.. Le droit au logement n'est donc pas acquis pour tous. Nous allons brièvement examiner ici les catégories ainsi touchées. Nous passerons en revue la situation flamande avant d'aborder celle de la Wallonie.

#### *La Flandre*

Meulemans, Geurts et De Decker (1996, 1996b) parlent de '*situations de logement précaire*' quand (1) des individus ne parviennent pas durablement à acquérir leur propre logement (mesure de la stabilité du logement), (2) des individus ne parviennent pas durablement à disposer d'un logement complètement équipé (mesure de la qualité) et (3) des individus sont confrontés durablement à des frais de logement élevés (mesure de l'accessibilité financière).

Globalement, les auteurs constatent une certaine stabilité dans le *mode d'occupation*. Seuls 17,3% de tous les chefs de famille flamands (et leur partenaire éventuel) sont passés en sept ans (1985-1992) à un autre mode d'occupation. Dans 70% des cas, il s'agit de l'accès à la propriété, dans 20%, d'une vente de propriété et dans 10% des cas il s'agit de plusieurs changements. Le groupe des locataires de longue durée reste limité à 17,6% de tous les chefs de famille (et leur partenaire éventuel). En matière de *confort du logement*, plus d'un chef de famille sur cinq (et leur partenaire éventuel) appartient à un ménage durablement non équipé d'un WC à l'intérieur du logement et/ou d'une salle de bain/douche et/ou du chauffage central.

Sur le plan du *quota du logement* (part des frais de logement dans les revenus des ménages), la stabilité des ménages sans dépenses de logement est très élevée (environ 90%). Parmi les chefs de famille (et leur partenaire éventuel) avec frais de logement par contre, seule la moitié est demeurée dans la même catégorie à deux moments d'évaluation successifs: 9,2% sont confrontés durablement à un quota du logement supérieur à 20%.

Des analyses antérieures à la présente monographie laissent apparaître que les situations précaires durables en matière de confort et de frais de logement sont plus fréquentes chez les *locataires*. Ceux-ci doivent supporter des frais de logement relativement élevés pour des logements moins confortables. De nombreuses *personnes âgées* occupent également une position relativement peu enviable sur le marché du logement. Elles sont davantage présentes sur le marché de la location et doivent se contenter de logements qui ne sont pas complètement équipés. Parmi les personnes âgées isolées, plus de la moitié vit dans un logement moins confortable. Pour ce qui est des frais de logement, la situation

est ambiguë. D'une part, le nombre de personnes âgées qui n'a plus de frais de logement est relativement élevé: elles vivent dans un logement qui leur appartient. D'autre part, un pourcentage important de personnes âgées avec frais de logement se trouve confronté avec un quota du logement élevé (Maes, e.a., 1999). Le seul groupe dont la position est encore moins bonne sur le marché du logement est celui des *familles monoparentales*. Les couples actifs, avec ou sans enfants, ont généralement une bonne situation, aussi bien sur le plan du confort que de l'accessibilité financière.

Ces analyses montrent également que la position sur le marché du logement des chefs de ménage (et leur partenaire éventuel) *qui travaillent* est sensiblement meilleure que la position des ménages dont le chef de famille ne travaille pas. Cette constatation vaut pour toutes les catégories d'âge. C'est dans le groupe des chefs de ménage de moins de 40 ans que la différence entre les personnes qui travaillent et celles qui ne travaillent pas est la plus grande.

Un lien négatif évident apparaît également clairement entre le *niveau de formation* du chef de famille et le confort du logement occupé. Le nombre de non-proprétaires durables diminue dans le groupe des personnes ayant un diplôme de niveau supérieur. Le pourcentage d'individus qui relèvent de la catégorie des non-proprétaires durables est deux fois plus élevé parmi les personnes *en situation d'insécurité d'existence* que parmi celles qui connaissent la sécurité. En ce qui concerne le confort du logement, nous constatons une même différence. Le fait d'avoir ou pas des dépenses de logement ne semble pas lié à la (l'in)sécurité d'existence. Néanmoins le pourcentage de chefs de famille (et leur partenaire éventuel) dont le quota du logement est supérieur à 20% et certainement à 33% est sensiblement inférieure parmi les personnes en sécurité vitale que parmi les individus en insécurité vitale. A titre de comparaison, les chefs de famille *retraités* disposent davantage de logements équipés de manière incomplète. De même, le pourcentage d'individus confrontés à un quota du logement supérieur à 20% dans cette catégorie est également plus élevé que la moyenne.

Les conséquences de la *séparation de fait ou légale* et, surtout, de la *perte du conjoint* produisent un effet plus néfaste encore sur le quota du logement. En outre, à la suite de la perte du conjoint ou d'un divorce, la part des non-proprétaires augmente respectivement de 16,4% et 37,1%

. De même, les enfants qui décident de *quitter leurs parents* connaissent davantage une situation précaire en termes de mode d'occupation du logement. En bref, les débutants eux aussi occupent une situation plus difficile sur le marché du logement.

En résumé, le risque de connaître une mauvaise situation en matière de logement augmente en fonction des facteurs suivants: l'âge, le fait de louer, le statut de parent isolé et une situation socio-économique précaire (ne pas avoir de travail, avoir un niveau de formation peu élevé, avoir un faible revenu selon les indicateurs de (in)sécurité d'existence). Une situation précaire en matière de logement peut également être la conséquence de la perte du conjoint et, surtout, d'un divorce et de l'abandon du domicile des parents.

Nous devons encore ajouter à cette liste les allochtones. Une étude menée par Kesteloot, Vandebroecke & Martens (1999) indique que les ménages turcs et marocains ne sont globalement pas très bien lotis sur le plan du logement.

### *La Wallonie*

L'examen des caractéristiques des ménages associées à des difficultés de paiement du logement en Wallonie (De Decker & Van Dam, 2004) montre qu'il y a des ménages confrontés à de grosses difficultés dans tous les groupes distincts. Certaines catégories courent néanmoins un risque sensiblement plus élevé. Une lecture combinée des normes des 20% et des 33% est nécessaire vu les constatations selon lesquelles certaines catégories comptent une part de ménages au-dessus de la norme des 20% supérieure à la moyenne et une part de ménages au-dessus de la limite des 33% supérieure à la moyenne.

Cette constatation nous permet de distinguer trois catégories:

- la catégorie 1 regroupe les ménages sans difficulté de paiement: catégorie qui à (pratiquement) tous les moments d'évaluation compte moins de ménages au-dessus des deux normes que la moyenne;
- la catégorie 2 reprend les ménages qui ont des difficultés de paiement: catégorie qui à (pratiquement) tous les moments d'évaluation compte plus de ménages au-dessus des deux normes que la moyenne;
- la catégorie 3 inclut les ménages qui, plus que la moyenne, se trouvent au-dessus de la norme des 20% et moins que la moyenne au-dessus de la norme des 33%.

Les groupes appartenant à la catégorie 3 sont probablement sur la voie de l'acquisition d'un logement propre:

- ménages avec un jeune chef de famille (moins de 40 ans);
- couples avec enfants;
- ménages dont 1 des membres travaille;
- ménages dont le chef de famille travaille;
- ménages dont les revenus relèvent des quintiles 2 et 3;
- ménages avec un diplôme de niveau supérieur

Les groupes qui connaissent peu de difficultés de paiement (catégorie 1) sont les suivants:

- ménages dont le chef de famille a plus de 40 ans;
- couples sans enfants;
- couples mariés, indépendamment du nombre de revenus;
- ménages dont deux membres ou plus travaillent;
- ménages à revenus élevés (quintiles 4 et 5);
- ménages dont le chef de famille possède au plus un diplôme de l'enseignement inférieur.
- ménages dont le chef de famille est retraité;

Groupes relevant de la catégorie 2, confrontés à des problèmes de paiement:

- personnes vivant seules ;
- ménages dont le chef de famille est au chômage;
- ménages dont le chef de famille est malade ou invalide;
- ménages à faibles revenus (quintile 1).

En résumé: les coûts du logement (trop) élevés aggravent d'autres handicaps, tels que le chômage, la maladie ou l'invalidité.

Par comparaison aux résultats enregistrés en Flandre, la situation des retraités wallons est frappante. En moyenne, ils n'ont que peu de problèmes de paiement. En effet, une partie importante d'entre eux a déjà remboursé l'emprunt du logement. En Flandre par contre, les principaux besoins en matière de logement, à savoir la combinaison d'une mauvaise qualité de logement et de coûts du logement élevés, se situent dans la catégorie des locataires âgés (voir Maes e.a., 1999). En Wallonie malheureusement,

les données ne permettent pas d'établir la distinction entre les propriétaires et les locataires. Par analogie, nous pouvons supposer qu'en Wallonie également les locataires âgés appartiennent à la catégorie des groupes affectés par d'importants problèmes de paiement.

### 3.3 La politique du logement

Jusqu'au début des années 70, la politique du logement s'inscrivait dans la logique de la Belgique unitaire. Deleeck, Huybrechts et Cantillon (1983) qualifient la politique du logement de 'cohérente' étant donné qu'elle avait pour but de mettre en relation la réserve de logements et les besoins quantitatifs et qualitatifs en logements en stimulant l'accession à la propriété, en construisant et gérant des logements sociaux donnés en location et en améliorant l'état des logements insalubres et/ou inadéquats. Cette formulation cache une réalité: la propriété était (est) largement stimulée, voire dominante tandis que la politique relative à la location n'était (est) développée que de manière marginale, il n'y avait (a) aucune politique de rénovation substantielle des logements et le secteur locatif privé était (est) abandonné aux lois du marché libre (De Decker, 2004; De Decker, Pannecoucke & Goossens, 2005). Selon Deleeck, Huybrechts et Cantillon (1983), l'effet Matthieu entre en jeu, ou plus simplement, les revenus moyens et élevés bénéficient par comparaison de plus de ressources publiques pour le logement que les revenus inférieurs (voir également De Decker, 2000).

Après la période unitaire, les régions pouvaient encore se référer dans un premier temps au cadre unitaire, mais à partir de 1980, elles devaient en principe voler de leurs propres ailes. Entre-temps, en effet, les régions ont édicté leurs propres lois et réglementations. Selon Hubeau (1999), les divergences demeurent néanmoins limitées. Autrement dit, les régions ont poursuivi dans la même voie, avec, naturellement, des différences d'intensité (par exemple au niveau des ressources et du personnel) et de timing. Nous devons souligner que bien que la politique du logement ait été transférée constitutionnellement aux régions, des matières importantes sont demeurées fédérales. Ainsi, la régulation du rapport loyer-qualité ainsi que du rapport loyer-revenus dans le secteur locatif privé a été soustraite aux régions. Ensuite, la fiscalité du logement est encore largement une compétence fédérale. C'est pourquoi les régions n'ont pas leur mot à dire concernant un budget considérable, à savoir l'équivalent des abattements pour emprunt hypothécaire<sup>12</sup>. En d'autres termes, il convient de facto de parler d'un dédoublement des compétences en matière de logement plutôt que d'un transfert aux régions.

Un point demeure essentiel: les régions, dans les limites de leurs compétences, ont largement poursuivi la politique menée par l'état unitaire. Les formules telles que les emprunts à taux réduit, la construction de logements sociaux offerts à la vente et la mise en place de primes sont restées en vigueur, parallèlement à la construction (plutôt limitée) de logements sociaux offerts en location (De Decker, 2004). Bien que de nouvelles législations régionales ayant vu le jour à la fin des années 1990 soient destinées à encadrer les nouvelles initiatives, celles-ci restent plutôt limitées. Dans toutes les régions, une attention particulière est consacrée à la qualité du logement (surtout dans la réserve de logements sociaux locatifs, qui vieillissent) mais les effets sur le terrain sont limités. En outre, les bureaux de location sociale s'occupant dans toute la Belgique de l'équivalent d'environ 6.000 logements n'ont été agréés que très récemment (2004). Enfin, notre pays ne dispose toujours pas d'un subside substantiel à la location, instrument utilisé chez nos voisins pour faire face aux problèmes de l'accessibilité financière des logements (Pannecoucke, 2003).

Vu que les logements du secteur locatif social et les logements gérés par les bureaux de location sociaux ne représentent que 8% du marché du logement, une écrasante majorité des logements sont attribués en Belgique via le mécanisme de marché. Pour le marché de la location, la distinction entre le

secteur locatif privé et le secteur locatif social est donc extrêmement importante. Ces deux secteurs fonctionnent en effet selon des mécanismes d'attribution entièrement différents et s'adressent donc à des profils d'occupants divergents. Enfin, les résultats relatifs au logement sont étroitement liés à la conjoncture économique, parallèlement, il est vrai, aux développements de la démographie familiale.

### **La suite**

Nous venons de présenter les principales tendances qui ont caractérisé notre société sur le plan international, national et régional au cours des dernières décennies. Nous avons placé la situation belge en matière de logement dans un contexte international et avons passé en revue les résultats des études antérieures concernant les développements après le recensement de 1991. Nous nous sommes concentrés dans ce cadre sur la dimension qualitative et sur les diverses catégories de population. Nous avons signalé, de manière simplifiée, une tendance à la polarisation, selon laquelle les ménages ayant un niveau de formation plus élevé, constitués de deux partenaires (éventuellement avec enfants) et disposant de deux ou plusieurs revenus s'en sortent très bien: ils vivent dans un logement qui leur appartient, qui est à la fois spacieux et de qualité suffisante; ils n'éprouvent aucune difficulté de remboursement. Nous constatons à l'inverse de nombreux « laissés pour compte » sur le marché du logement, qui correspondent souvent à des ménages à revenu unique voire à certains groupes ethniques.

Même si les données collectées dans le cadre de l'ESE de 2001 ne mesurent pas tout (ainsi, nous ne disposons par exemple pas de données sur les revenus), reste à savoir dans quelle mesure les constatations précédentes sont confirmées par le recensement de 2001. Nous allons donc examiner ci-dessous la structure de diverses caractéristiques du logement (équipement, type, qualité, mode d'occupation et prix) et leur relation avec les caractéristiques des occupants (type de ménage, formation, profession, nombre de revenus, âge, nationalité) ainsi que les différences géographiques qui se dessinent dans ce cadre.

<sup>1</sup> Voir la publication “Sociaal en cultureel rapport 2000” du Sociaal en Cultureel Planbureau (NL) pour plus d’informations.

<sup>2</sup> “Les maisons kangourous, également appelées maisons pluri-générationnelles ou logements en tandem, sont deux logements ou parties de logements séparés loués l’un en fonction de l’autre. L’idée sous-jacente est que plusieurs générations peuvent vivre sous un même toit, deux familles peuvent cohabiter ou les personnes qui nécessitent des soins et les personnes qui s’occupent d’elles peuvent vivre les unes à côtés des autres sans renoncer à leur indépendance” (van der Horst & Wassenberg, 2004, 21).

<sup>3</sup> Coûts du logement en % des revenus du ménage.

<sup>4</sup> Chaque mois, un peu plus de 300 ménages notent leurs dépenses et leurs revenus. Le nombre de ménages suivis dans le courant de l’an 2000 est de 3816. Les données fournies par les ménages dans le cadre de l’enquête ont été extrapolées aux 4,2 millions de ménages que compte le pays.

<sup>5</sup> La moyenne européenne est toujours (même dans les ailleurs dans le texte) la moyenne des pays européens pour lesquels les données sont disponibles pour la variable en question.

<sup>6</sup> ECHP: European Community Household Panel

<sup>7</sup> Une concentration donne, dans ce cas, la mesure de la surreprésentation ou de la sous-représentation d’une catégorie de revenus sur le marché de l’accession à la propriété. Dans une répartition parfaitement proportionnelle du nombre de logements en accession à la propriété, chacune des quatre catégories de revenus prendrait à son compte un quart des logements en accession à la propriété et, à chaque fois, la concentration serait égale à 100. Dans les autres cas, la concentration est supérieure ou inférieure à 100, et il est donc question de sur- ou de sous-représentation.

<sup>8</sup> Ces formes de logement échappent au recensement. Dans chaque région, il est néanmoins fait mention de l’existence de formes de logement grises, telles que la vie dans un camping ou dans une chambre, et aucune région n’échappe naturellement à l’existence des sans-abri. Concernant les diverses facettes du logement gris en Flandre, voir De Decker, Pannecoucke et Goossens (2005). Pour la Wallonie, voir Bernard & Mertens (2005) et, dans ce cadre, pour Bruxelles, la contribution de Réa & Schmitz. Voir également Van Menxel Lescauwae et Parys (2004) et Philippot & Galand (2003) et Meert e.a. (2005) concernant le phénomène des sans-abri.

<sup>9</sup> Voir à ce sujet pour la Flandre, De Decker (1999), Geurts (2005) et De Decker, Pannecoucke et Goossens (2005), et, pour la Wallonie, Bernard & Mertens (2005).

<sup>10</sup> Voir notamment RBDH/BBRoW (2004), Bernard & De Pauw (2004) et Bernard & Van Mieghem (2005).

<sup>11</sup> Aucune donnée comparable n’est disponible pour la Région de Bruxelles-Capitale. Vu l’évolution des loyers, il convient d’en déduire que la situation y est encore plus dramatique. Pour l’évolution des loyers, voir De Keersmaecker & De Coninck (2005).

<sup>12</sup> Comparaison pour la Flandre. En 1999, l’abattement fiscal s’est monté à 1,7 milliards d’euros. Parallèlement, le budget régional flamand du logement était de 0,3 milliards d’euros.



# PARTIE III

## METHODOLOGIE

---

Le chapitre méthodologique d'une publication n'est généralement pas le plus passionnant. Pourtant, cette partie est absolument nécessaire pour comprendre les résultats des chapitres qui suivent. Les étapes méthodologiques sont brièvement exposées ici de manière systématique. Ils vont de la source elle-même (l'Enquête socio-économique générale ou ESE 2001 est si complexe que certaines explications s'imposent) à l'élaboration de la base de données que nous avons utilisée en passant par les indicateurs développés et les techniques d'analyse utilisées.

### 1. Sources

#### 1.1 Qualité et caractéristiques de la source

L'Institut national de statistiques (INS) a tenté, via l'ESE 2001 (ESE 2001), de mesurer un certain nombre de nouvelles tendances sociales et a par conséquent modifié son questionnaire sur certains points par rapport au Recensement de la population et des logements de 1991 (RPL 1991). Une comparabilité maximale a néanmoins été visée. Comme précédemment l'ESE 2001 est très riche en informations sur le logement et le ménage qui constituent **les unités statistiques** de base. La définition du **logement** repose, dans le recensement des logements et dans le volet 'Mon logement' de l'Enquête socio-économique, sur le concept de **ménage**: *un logement est tout espace couvert destiné à être habité par un ménage ou utilisé comme tel*. Nous avons tenté de définir la situation et l'ampleur du patrimoine immobilier à partir de ces données.

Cette monographie fait usage des informations demandées dans le cadre de l'ESE par les pouvoirs publics belges. Le questionnaire a été soumis à tous les habitants du Royaume, qui sont inscrits en tant que résidents au Registre de la Population. Cette source ne fournit donc aucune information sur les bâtiments dans lesquels personne n'habite: les bâtiments industriels, les immeubles de bureaux, les logements vides ou les résidences secondaires.

Vu que l'ensemble de la population a été interrogée, ces informations reflètent assez bien la réalité. Néanmoins, certains problèmes sont inhérents à ce type de source.

1. Un segment de la population ne peut être touché parce que les individus qui le composent n'ont pas d'adresse connue ou parce qu'ils n'ont tout simplement pas de logement. Il arrive également parfois que certaines personnes habitent à une adresse non reprise dans le registre de la population (par exemple, les étrangers inscrits au registre des étrangers). Par ailleurs, les sans-abri, les illégaux et les 'touristes' pour raisons professionnelles au autres ne sont pas repris dans les listes. Les chiffres ne tiennent en outre pas compte de certaines situations de fait (les étudiants qui kotent ou ceux qui ont fini leurs études mais qui restent en kot et conservent leur domicile officiel ailleurs, généralement chez leurs parents, les solutions temporaires après une relation qui a mal tourné,...). Aucune information chiffrée n'est disponible concernant l'importance de ce groupe.

2. Un certain nombre de formulaires n'a pu être délivré car, en dépit de l'inscription officielle au registre de la population, personne n'a pu être joint au moment de l'enquête. Il s'agit de familles

temporairement absentes (à l'étranger), de fausses adresses, etc. Enfin, un certain nombre d'habitants n'ont pas renvoyé les formulaires de l'enquête, malgré les rappels.

3. Un segment de la population n'a pas répondu à toutes les questions avec la même précision et a renvoyé les questionnaires incomplets.

4. En ce qui concerne le marché du logement, tout le segment des 'résidences secondaires' fait défaut. Précisément parce que cette constatation est inhérente à la source et à la sélection des personnes interrogées, nous devons faire preuve de circonspection dans le traitement des conclusions relatives aux communes ou régions comptant un grand nombre de logements de vacances ou de résidences secondaires. Non seulement l'ampleur de ce segment du marché du logement est inconnue mais nous ne connaissons pas non plus les caractéristiques spécifiques de ces secondes résidences.

## 1.2 Informations objectives versus interprétation par les personnes interrogées

L'ESE 2001 donne des informations sur les caractéristiques de la personne et du logement. Tous les habitants du Royaume âgés de plus de 15 ans ont dû remplir le questionnaire personnel. Seule la personne de référence du ménage a reçu le formulaire relatif au logement. En ce qui concerne les logements, nous devons établir une distinction entre la situation de fait (les données objectives) et les questions pour lesquelles une opinion était requise et qui, par conséquent, présentent un caractère subjectif.

Le type de logement habité, le nombre d'étages, le nombre de chambres, le type de pièces, la superficie, la source de chauffage,... se prêtent moins à une interprétation individuelle et subjective. Parfois, il n'est cependant pas aisé de faire la distinction entre données objectives et subjectives. Ainsi, il n'y a pas de raison objective de ne pas utiliser et/ou considérer une chambre comme salle de jeu, salle de loisirs, bureau, buanderie, second salon et vice versa. L'utilisation subjective détermine donc la dénomination du type de pièce.

L'ESE 2001 ne se concentre pas uniquement sur les caractéristiques objectives des logements mais également, et c'est là une nouveauté, sur l'expérience, ou mieux, sur la perception de l'environnement immédiat du logement. Ces informations portent sur la perception de l'aspect des bâtiments, la propreté, la qualité de l'air, la tranquillité (bruit ou nuisances sonores), la présence d'espaces verts, l'infrastructure de l'environnement immédiat (routes, trottoirs, pistes cyclables,...) et l'équipement environnant (commerces, services de santé, crèches et gardiennes, ...). Les réponses possibles aux questions relatives à l'environnement immédiat étaient: 'peu agréable', 'satisfaisant' et 'très agréable'. Pour l'infrastructure et l'équipement, les possibilités étaient: 'mal équipé', 'normalement équipé' et 'très bien équipé'. De même, l'aspect des bâtiments ou la propreté du quartier reflètent des différences de goûts et les attentes des habitants. Nous n'avons cependant pu obtenir ces informations par une autre voie. Une grande (in)satisfaction des habitants d'une commune ou d'un quartier concernant la qualité de l'air ne constitue nullement un jugement sur la qualité objective de l'air. Une mesure objective est possible mais sort du cadre de cette étude.

Ces remarques valent également pour les questions portant sur l'état (physique ou structurel) du logement. On peut supposer que les répondants ne peuvent pas toujours apporter une réponse objective à une question telle que 'Que pensez-vous de l'état du logement? Grosses réparations nécessaires, petites réparations nécessaires, en bon état' parce que les normes divergent ou parce que les répondants n'ont pas la capacité technique pour répondre de manière correcte. Ce type de données est forcément subjectif mais elles n'en sont pas pour autant inutilisables. Ainsi, pour la variable 'état du

logement', une comparaison a été établie avec les évaluations réalisées par des experts (AROHM Survey 94/95). Les résultats des deux sources vont relativement dans le même sens (Vanneste, Thomas & Laureyssen, 2004; Thomas, Vanneste & Laureyssen, 2005).

Il convient d'insister sur le fait qu'il s'agit de la perception de l'environnement immédiat par la personne de référence. Les perceptions vont donc différer selon qu'il s'agit d'une personne active qui prend tous les jours sa voiture pour se rendre sur son lieu de travail, d'une personne qui accompagne ses enfants à l'école tous les jours à vélo ou par les transports en commun, d'un jeune de vingt ans qui aime vivre dans un quartier animé, d'une personne âgée qui a dû mal à se déplacer à pieds... D'une part, les caractéristiques individuelles régissent la perception des ménages et, d'autre part, dans un quartier donné, la composition démographique, par exemple, va déterminer des exigences spécifiques.

L'appréciation de l'environnement n'est, quoi qu'il en soit, pas la principale information fournie par l'ESE 2001. Aussi bien l'approche sociologique que géographique portent principalement sur les caractéristiques (objectives) du logement et sur leur relation avec les catégories démographiques et socio-économiques.

## 2. Données, indicateurs et mesures

### 2.1 Echantillon versus population

Dans le volet *sociologique*, nous faisons usage **à la fois de données relatives à des échantillons et à l'ensemble de la population**. Ce choix a été essentiellement dicté par des considérations pratiques. Pour 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997), nous disposions, au niveau des ménages, uniquement d'échantillons et, par conséquent, nous avons dû également utiliser des échantillons pour réaliser une comparaison sociologique entre les enquêtes de 1991 et de 2001. L'avantage des données individuelles est que les caractéristiques peuvent être croisées. Le chercheur n'est donc pas limité aux combinaisons des caractéristiques reprises dans les tableaux publiés. Dès lors, certains pourcentages relatifs à 2001, mentionnés dans la présente publication, peuvent quelque peu diverger selon qu'ils sont basés sur l'échantillon ou sur l'ensemble de la population. Nous mentionnons clairement en dessous de chaque tableau ou figure s'il s'agit de l'échantillon ou de la population.. Dans les pourcentages basés sur l'échantillon, les décimales ne sont pas utilisées. Dans des cas exceptionnels dans lesquels aucune variable socio-économique n'est croisée, l'approche sociologique a également utilisé des tableaux publiés, obtenus auprès de l'INS.

Nous disposons d'un échantillon de 2% (1/50) aussi bien pour le Recensement de la population et des logements de 1991 que pour L'ESE 2001. Ces échantillons ont été mis à notre disposition par l'INS via le Point d'appui Démographie. Ils sont tous deux statistiquement représentatifs. Dès lors, nous pouvons formuler des jugements représentatifs aussi bien pour 1991 que pour 2001 concernant l'ensemble de la population belge et des régions.

Passons à présent à la **fiabilité de l'échantillon**. Travailler avec des échantillons n'a de sens que si ces échantillons sont fiables. En effet, ils servent de base à la formulation de jugements relatifs à l'ensemble de la population. L'échantillon ne peut donc être faussé systématiquement mais doit être un reflet précis de la population et de l'ensemble de ses caractéristiques. Il doit être représentatif de la population. Comme dans la précédente monographie rédigée à partir d'un échantillon du Recensement

de la population et des logements de 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997), l'échantillon de l'ESE 2001 est séquentiel et systématique: à partir d'un numéro choisi au hasard, chaque 50<sup>e</sup> logement a été inclus dans l'échantillon.<sup>1</sup> L'échantillon avec lequel nous avons travaillé est suffisamment grand. La comparaison d'un certain nombre de caractéristiques socio-économiques et de caractéristiques des logements définies sur la base des échantillons, des tableaux publiés (population: 1991) et du Registre de la population (2001) nous apprend qu'il n'y a pas de grande différence entre les échantillons et la population. Le seul défaut réside dans le fait que dans l'échantillon de 1991, la Flandre est légèrement surreprésentée au détriment de Bruxelles. Le problème ne se pose pas pour l'échantillon relatif à l'ESE 2001 (voir Tableau A en annexe).

Il convient de souligner que la liste des données à partir desquelles l'échantillon a été tiré n'est ni plus ni moins complet que le Registre de la population à partir duquel il a été tiré. Il présente donc les mêmes lacunes (voir point 1.1). Pour l'analyse des variables de l'ESE 2001 absentes du recensement de 1991, nous nous sommes basés sur le Registre de la population.

L'*approche géographique* se base uniquement sur **données relatives à l'ensemble de la population** afin d'être représentative jusqu'au niveau des petites unités territoriales. En effet, un échantillon ne garantit pas la représentativité au niveau de la commune, du quartier ou du secteur statistique. C'est ainsi que l'analyse spatiale de 1991 était basée sur des tableaux agrégés ; l'évolution territoriale par rapport à 1991 ne sera donc traitée que très partiellement dans la présente publication faute de tableaux comparables. .

Pour les analyses sociologique et géographique, nous nous sommes uniquement basés sur les **ménages particuliers**, à savoir les *ménages qui vivent de manière indépendante*. Les ménages collectifs<sup>2</sup> ne sont pas repris dans les analyses.

En plaçant les chiffres des deux moments de recensement dans une '*série temporelle*', nous devrions en théorie pouvoir examiner les tendances sociales à condition qu'il s'agisse des mêmes logements en 1991 et en 2001. Ce n'est cependant pas le cas. Dans l'ancien échantillon de 1991 (de même que pour les données de 2001), toute identification des logements individuels est impossible pour des raisons de respect de la vie privée et les chercheurs n'ont donc pu établir quels logements de 1991 correspondent à quels logements de 2001. Par conséquent, nous ne pouvons suivre l'évolution exacte d'un logement. Nous avons dès lors essentiellement examiné les tendances globales.

## 2.2 Traitement des données

Une des premières décisions que nous avons dû prendre concerne l'inclusion ou l'omission des **questions non complétées (les 'non-réponses')** dans les graphiques, les tableaux et les figures. Nous n'avons pas tenu compte des non-réponses pour le calcul des *pourcentages* relatifs à une variable donnée. Nous partons dans ce cadre de l'hypothèse selon laquelle les non-réponses sont réparties de la même manière que les cas connus.

Nous devons néanmoins faire preuve d'une grande prudence. Le Tableau B (en annexe) illustre les non-réponses par variable.

Un grand nombre de non-réponses n'est pas toujours un problème. Ainsi, nous constatons un nombre très élevé de non-réponses pour la variable 'affectation du jardin'. Si toutes les non-réponses apparaissent dans les formulaires indiquant que le logement ne possède pas de jardin, nous ne perdons aucune information. Cela semble être le cas pour la variable 'possession d'un jardin'<sup>3</sup>. Dans le cas des équipements, les répondants semblent ne pas répondre aux questions relatives aux facilités qu'ils

n'utilisent pas dans leur vie quotidienne. Un homme ou une femme isolé(e) sans enfants n'a pas toujours connaissance des facilités qui existent dans son environnement immédiat au niveau des crèches et des gardiennes (non-réponses: 17,6%) par exemple. Nous en tenons compte dans nos analyses.

Certaines questions très spécifiques relatives aux caractéristiques du logement posent problème. La variable 'année de construction du logement' est indubitablement la plus critique. Nous dénombrons 125.131 non-réponses. Un grand nombre de personnes, surtout les locataires, ne connaissent en effet pas l'année de construction de leur logement. Le grand nombre de non-réponses est probablement aussi suscité par une deuxième question plus simple, à savoir «le logement a-t-il moins de 20 ans ou plus de 20 ans». Cette question trouve souvent une réponse car elle constitue une alternative plus aisée à celle de l'année précise de construction, mais elle pose toutefois problème étant donné que les logements qui ont plus de 20 ans ont été construits au cours d'une période allant d'avant 1919 à 1981. Or, pour l'analyse, il est important de pouvoir établir la distinction entre les logements construits avant 1919 et entre 1919 et 1945 de ceux qui l'ont été au cours de la période 1946-1980. Nous sommes donc contraints de reprendre ces logements dans les logements inconnus et obtenons ainsi pour la variable 'année de construction', un taux de non-réponses de 23%. La vaste majorité de ces non-réponses est imputable à la catégorie plus réduite des locataires. En conséquence, les données manquantes nous empêchent de disposer d'informations importantes concernant le secteur locatif<sup>4</sup>. A nouveau, nous comptons une grande proportion de non-réponses concernant les différents types de pièces d'habitation, le nombre total de pièces d'habitation et les travaux de transformation.

Nous constatons en outre que la répartition des non-réponses par caractéristiques socio-économiques (ex: sources de revenus) ne correspond pas à la répartition par personnes de référence ayant répondu à la question (voir Tableau III.1). Les ménages présentant un profil plus vulnérable sont surreprésentés dans les non-réponses et sont donc sous-représentés dans la population totale. Les questions portant sur l'appréciation de l'environnement immédiat (propreté, aspect des bâtiments, qualité de l'air, tranquillité) montrent bien cette répartition problématique des non-réponses. Si nous examinons la répartition des non-réponses pour la variable 'aspect des bâtiments' selon la source de revenus, nous remarquons que la plus grande partie des non-réponses sont imputables aux ménages présentant le profil de revenus le plus faible: revenus inconnus et un ou deux revenus de remplacement. Ces ménages sont donc éliminés de la base de données pour cette variable et sont, par conséquent, sous-représentés dans les chiffres relatifs à cette variable.

### III. METHODOLOGIE

	Aspect des bâtiments		Propreté		Qualité de l'air		Tranquillité	
	Nombre	% non-réponses	Nombre	% non-réponses	Nombre	% non-réponses	Nombre	% non-réponses
Revenus inconnus	31.277	12,9	43.008	17,7	42.299	17,4	33.388	13,7
1 revenu de remplacement	49.904	5,5	79.606	8,8	72.479	8,0	51.773	5,7
2 revenus de remplacement	19.732	4,1	33.954	7,1	29.354	6,1	20.429	4,2
1 revenu à temps partiel	3.285	3,2	5.488	5,3	4.314	4,2	3.177	3,1
1 revenu à temps partiel + 1 revenu de remplacement	1.358	2,8	2.359	4,8	1.879	3,8	1.307	2,7
1 revenu à temps plein	16.339	2,7	27.008	4,4	21.071	3,5	16.575	2,7
1 revenu à temps plein + 1 revenu de remplacement	8.634	2,4	14.596	4,0	11.281	3,1	8.318	2,3
1 revenu à temps plein + 1 revenu à temps partiel	5.149	1,4	8.879	2,5	6.274	1,8	4.867	1,4
2 revenus à temps plein	9.337	1,5	15.650	2,6	11.442	1,9	9.109	1,5
Toutes les combinaisons de revenus avec plus de 2 revenus	9.248	4,6	16.634	8,1	12.348	6,0	9.088	4,5
	<b>154.263</b>	<b>3,6</b>	<b>247.182</b>	<b>5,8</b>	<b>212.741</b>	<b>5,0</b>	<b>158.031</b>	<b>3,7</b>

**Tableau III.1:** Perception de l'environnement immédiat selon les sources de revenus: nombre et proportion de non-réponses

Source: INS - ESE 2001

Enfin, nous examinons également la ventilation selon le type de ménage (voir Tableau III.2). C'est dans la catégorie des isolés que la part de non-réponses est la plus importante. Les catégories des couples cohabitants et mariés avec enfant(s) ne présentent qu'un faible taux de non-réponses. Nous avons repris ici un exemple typique mais cette constatation vaut pour de nombreuses variables, telles que celles relatives aux éléments de confort.

	Aspect des bâtiments		Propreté		Qualité de l'air		Tranquillité	
	Nombre	% non-réponses	Nombre	% non-réponses	Nombre	% non-réponses	Nombre	% non-réponses
Isolés	66.606	5,4	102.355	8,3	94.410	7,6	70.040	5,7
Mariés sans enfants	37.266	4,0	62.790	6,8	53.667	5,8	38.686	4,2
Mariés avec enfant(s)	27.275	2,2	44.969	3,6	34.119	2,8	26.606	2,2
Cohabitants sans enfants	4.177	2,6	6.552	4,1	5.533	3,5	4.051	2,5
Cohabitants avec enfant(s)	2.799	2,3	4.342	3,5	3.384	2,8	2.632	2,1
Familles monoparentales	13.339	3,7	21.972	6,1	17.826	4,9	13.123	3,6
Autres	2.801	5,7	4.202	8,5	3.802	7,7	2.893	5,9
	<b>154.263</b>	<b>3,8</b>	<b>247.182</b>	<b>6,0</b>	<b>212.741</b>	<b>5,2</b>	<b>158.031</b>	<b>3,9</b>

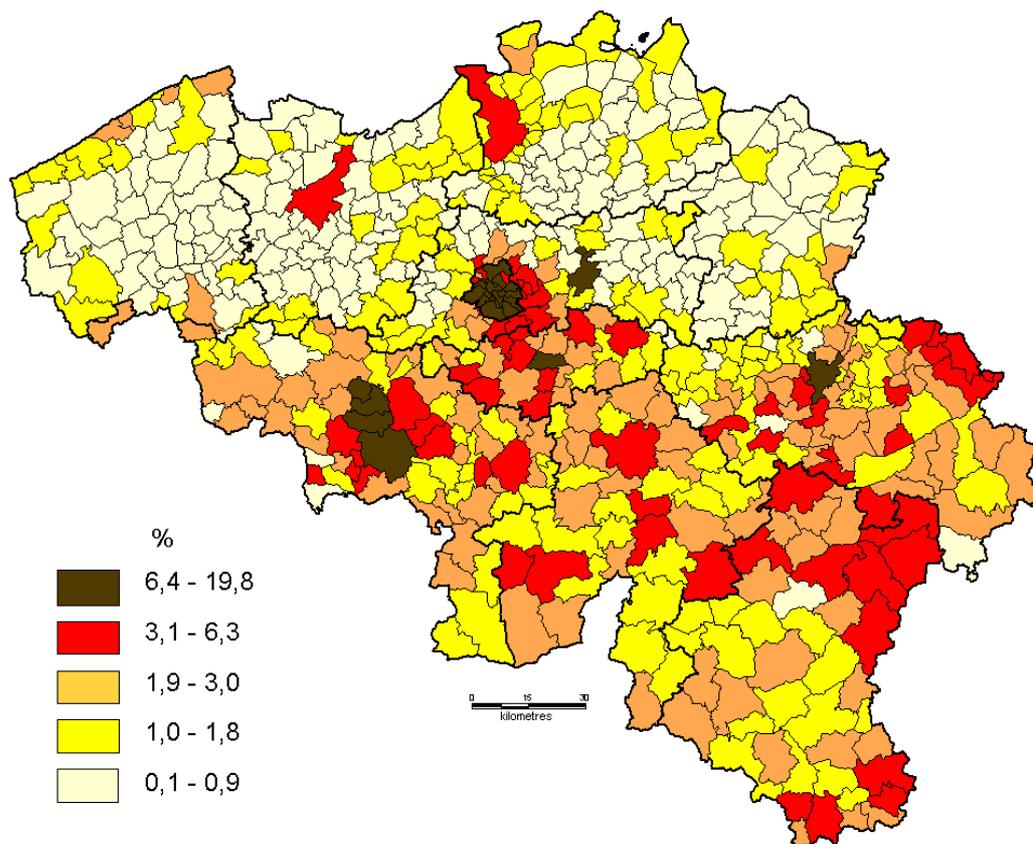
**Tableau III.2:** Perception de l'environnement immédiat selon le type de ménage: nombre et proportion de non-réponses

Source: INS - ESE 2001

En conclusion, nous ne pouvons pas affirmer avec certitude que les informations non-réponses sont distribuées de la même manière que les informations connues et, à l'inverse, les groupes vulnérables

ont renvoyé plus souvent des formulaires dont certaines données faisaient défaut. Cela confirme la thèse selon laquelle, la qualité du logement est globalement surestimée étant donné que ce sont les groupes socio-économiques les plus faibles qui sont à l'origine des observations manquantes.

Nous avons également examiné les non-réponses pour le volet géographique. Vu la répartition territoriale non uniforme (Figure III.1) des formulaires manquants, il existe ici aussi une possibilité que les informations manquantes puissent entraîner une sous-représentation concernant certains types de communes ou de quartiers. Le nombre de formulaires manquants exprimé par commune est néanmoins relativement limité. Les pourcentages les plus élevés se situent dans les (grandes) villes et en Hainaut. Parallèlement à la constatation du volet sociologique selon laquelle il s'agit essentiellement d'informations relatives aux groupes les plus faibles de la société, nous ne devons pas perdre de vue le fait que les données manquantes se concentrent dans certaines (sous-) régions plus faibles et quartiers (souvent urbains) défavorisés.



**Figure III.1:** Proportion de formulaires manquants

Source: INS – ESE 2001, Analyse et cartographie: géographie KULeuven & UCL

## 2.3 Indicateurs

Dans cette monographie, nous avons accordé autant d'attention aux caractéristiques des logements qu'aux indicateurs construits ou composés. Ainsi, dans la monographie 'Logement' relative à la situation de 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997), nous avons utilisé un certain nombre d'indicateurs complexes afin de pouvoir formuler des conclusions normatives sur le marché du logement. Dans la présente monographie, nous nous sommes particulièrement préoccupés de

l'occupation du logement, la qualité et l'état du logement. Certains indicateurs requièrent une brève explication.

L'un des *principaux éléments caractérisant le logement* est le **mode d'occupation**. En principe, il y a trois catégories: propriétaires, locataires et occupants à titre gratuit. Les analyses relatives au mode d'occupation ne tiennent pas compte ici des occupants à titre gratuit. Les analyses de la segmentation du marché du logement (marché de la location et propriété) ne portent donc que sur les propriétaires et les locataires qui forment ensemble 100% des occupants. Les occupants à titre gratuit<sup>5</sup> ne constituent en effet qu'un groupe très restreint de la population totale (2,0%). Un ménage indiquant louer un logement (indépendamment du loyer) est considéré comme locataire.

La monographie relative au recensement de 1991 et la comparaison entre les situations en 1981 et 1991 font appel à la variable du **confort** (Goossens, Thomas, Vanneste, 1997). Afin de garantir la comparabilité dans le temps, nous avons repris l'ancien indicateur de confort. Une petite différence apparaît néanmoins entre 1991 et 2001 étant donné que les questionnaires du RPL de 1991 et de L'ESE 2001 ne sont pas entièrement identiques. L'indicateur de confort est composé comme suit. Pour 1991, *petit confort*: eau courante et WC avec chasse d'eau et salle de bain/douche; *confort moyen*: petit confort et chauffage central; *grand confort*: confort moyen et cuisine (min. 4 m<sup>2</sup>), téléphone et voiture. Pour 2001, *petit confort*: salle de bain et WC; *confort moyen*: petit confort et chauffage central; *grand confort*: confort moyen et cuisine d'au moins 4 m<sup>2</sup> et/ou cuisine intégrée et téléphone et/ou GSM et voiture.

Cet indicateur nécessitait une actualisation. A la suite de l'intégration de nouvelles variables issues de l'ESE 2001, la variable "confort actualisé", que nous dénommerons désormais **indicateur de qualité** pour éviter toute confusion avec l'ancien indicateur de confort, ne peut être calculée pour 1991. Les variables « téléphone » et « voiture » n'ont plus été prises en considération et de nouvelles variables telles que l'isolation ont été ajoutées. Pour établir le nouvel indicateur de qualité, nous associons essentiellement l'équipement du logement (toilettes, salle de bain, chauffage central, cuisine, double vitrage) à la dimension du logement (la superficie en première instance et, si elle est inconnue, le nombre de pièces). Nous présumons qu'un logement dans lequel 4 grosses réparations ou plus sont nécessaires ne peut être considéré comme un logement de qualité. Un logement ne peut être qualifié comme étant de 'très bonne qualité' que si aucune grosse réparation ne s'impose.

Nous distinguons ainsi cinq catégories:

- *qualité insuffisante*: sans toilette (le questionnaire ne fait plus la distinction entre les wc avec ou sans chasse d'eau) ou sans salle de bain/douche ou nécessité d'au moins 4 grosses réparations;
- *qualité de base*: présence de toilettes et d'une salle de bain avec baignoire et/ou douche et nécessité de moins de 4 grosses réparations;
- *bonne qualité*: les exigences de qualité de base sont remplies et le logement possède en outre le chauffage central, une cuisine indépendante d'au moins 4 m<sup>2</sup> ou une cuisine intégrée à une autre pièce et les pièces habitables occupent une superficie comprise entre 35 et 85 m<sup>2</sup><sup>6</sup>;
- *bonne qualité et spacieux*: idem catégorie précédente mais avec une superficie comprise entre 85 m<sup>2</sup> et 105 m<sup>2</sup><sup>7</sup>;
- *très bonne qualité*: les conditions requises pour le classement dans la catégorie "bonne qualité" sont remplies et la superficie habitable est supérieure à 105m<sup>2</sup><sup>8</sup>, double vitrage partiel ou total et le logement ne requiert aucune grosse réparation. A défaut, le logement sera classé dans la catégorie précédente.

Nous avons également développé un indicateur de l'**état physique** du logement. Les six éléments soumis à examen (installation électrique, murs intérieurs, murs extérieurs, fenêtres, gouttière et toit, qui, d'après les répondants, nécessitaient des réparations petites ou importantes) ont été combinés à un indicateur de synthèse de l'état du logement, selon une méthodologie inspirée par la fiche technique du

logement élaborée par le Code flamand du logement. Nous avons procédé de la sorte afin d’attribuer une pondération justifiée aux différents éléments du logement. Le seuil de pénalité établi par le Code du logement pour déclarer un logement inadéquat a été utilisé pour établir la distinction entre un logement moyennement bon et un mauvais logement (Tableau III.3, score 2) tandis que la distinction entre un mauvais logement et un très mauvais logement correspond à 4 grosses réparations à apporter aux 6 éléments du logement examinés (Tableau III.3, score 6,66). Le score tient également compte des petites réparations. Une petite réparation nécessaire à l’un des six éléments examinés est considérée comme trois fois moins grave qu’une grosse réparation requise à l’élément en question.

Etat du logement	Score
Bon	0
Moyen	0,01 – 2,00
Mauvais	2,01 – 6,66
Très mauvais	6,67 – 10,00

**Tableau III.3:** Scores relatifs à l’indicateur de synthèse ‘état du logement’

Source: Vanneste, Thomas, Laureyssen (2004) et Thomas, Vanneste, Laureyssen (2005)

Le nombre total de **pièces d’habitation** est la somme des pièces d’habitation: cuisine séparée ou intégrée, living (soit, l’ensemble du salon et de la salle à manger), salle à manger séparée, salon séparé, bureau à usage privé, salle de jeu, salle de loisirs, chambres<sup>9</sup>. Ces pièces sont dénommées collectivement "pièces d’habitation" et sont explicitement dénombrées dans l’ESE 2001. Pour les calculs reposant sur le nombre de pièces d’un type défini (par exemple nombre moyen de pièces), nous devons ramener la possibilité de réponse proposée en 2001 ‘deux ou plus’ à ‘deux pièces’ du type donné. La superficie habitable (exprimée en m<sup>2</sup>) est en principe la superficie des pièces susmentionnées, clairement indiquées dans le formulaire, mais il n’est pas exclu que certaines personnes de référence aient indiqué la superficie totale du logement. De même, il est possible que certains répondants, en dépit des directives, aient interprété la notion de ‘nombre de pièces’ comme faisant référence au nombre de chambres à coucher.

La variable composée **occupation du logement** tient compte de la superficie du logement, du nombre de pièces d’habitation et du nombre de membres composant le ménage. Naturellement, établir si un logement est spacieux, est une notion plutôt personnelle. Nous avons néanmoins tenté de déterminer l’occupation sur la base de critères objectifs. A partir de la taille de la famille, une superficie minimum/nombre de pièces minimum ont été définis pour classer les logements dans les catégories petit, plutôt petit, adéquat, plutôt spacieux et spacieux. Si un logement est petit ou plutôt petit, nous parlons de sur-occupation. Si un logement est spacieux ou plutôt spacieux, nous parlons de sous-occupation (Laureys, Goossens & De Decker, 2006).<sup>10</sup>

Nous examinons ensuite les *caractéristiques socio-économiques*. Pour établir la **typologie des ménages**, nous nous sommes basés sur la typologie des ménages LIPRO qui établit une distinction en fonction de la taille de la famille et de la relation entretenue entre eux par les membres de la famille (mariés, cohabitants, nombre d’enfants à charge). Nous avons ainsi obtenu sept types de ménages: isolés, mariés sans enfants (habitant sous le même toit), mariés avec enfant(s) (habitant sous le même toit), cohabitants sans enfants (habitant sous le même toit), cohabitants avec enfant(s) (habitant sous le même toit), familles monoparentales et, enfin, une catégorie résiduelle regroupant les autres types de ménages.

Nous ne pouvons déterminer l’ampleur des revenus (en euros) d’un individu ou d’un ménage à partir du RPL de 1991 ou de l’ESE 2001. En combinant différentes variables, nous pouvons néanmoins établir le type de revenus du ménage. Sur la base de cette variable composée, nous obtenons une typologie comprenant 11 catégories: revenu inconnu, un revenu de remplacement, deux revenus de

remplacement, un revenu à temps partiel, un revenu à temps partiel et un revenu de remplacement, deux revenus à temps partiel, un revenu à temps plein, un revenu à temps plein et un revenu de remplacement, un revenu à temps plein et un revenu à temps partiel, deux revenus à temps plein, toutes les autres combinaisons avec plus de deux revenus. Dorénavant, nous nous référerons à ces catégories, qualifiées de **sources de revenus**, lorsque nous évoquerons le revenu des ménages. Nous réaliserons encore deux opérations sur ces données avant de les utiliser à des fins d'analyse. Les ménages dont le revenu est constitué de deux revenus à temps partiel sont repris dans le volet sociologique dans la catégorie 'toutes les combinaisons de deux revenus ou plus'. Ce type ne concerne en effet qu'une très petite partie de la population (0,2%).

Dans la suite de l'analyse, nous associerons souvent plusieurs caractéristiques socio-économiques. Parfois, dans le volet sociologique, les onze catégories sont ramenées à deux: les ménages à revenu unique et les ménages à double revenu. S'il n'y a qu'une seule source de revenu dans le ménage (temps partiel, temps plein ou revenu de remplacement), nous parlons d'un ménage à revenu unique. Les ménages à double revenu disposent (au moins) de deux revenus par ménage, indépendamment du type. Les ménages dont les revenus sont inconnus ne sont pas inclus dans cette analyse. Le volet géographique repose souvent sur deux autres groupes extrêmes: un revenu de remplacement et/ou un revenu à temps partiel d'une part et deux revenus à temps plein.

Nous traduisons également un certain nombre de variables en catégories, notamment l'**âge** des personnes de référence. En fonction de l'objectif, ces catégories sont plus affinées ou plus générales. Ce sont essentiellement les personnes plus âgées que nous examinerons plus étroitement dans le cadre de certaines analyses.

Enfin, nous utilisons également la variable 'diplôme le plus élevé', ou **niveau de formation**. Dans la plupart des cas, le volet sociologique fait appel à des catégories de formation détaillées: enseignement primaire, enseignement secondaire inférieur général et artistique, enseignement secondaire supérieur général et artistique, enseignement secondaire inférieur technique, enseignement secondaire supérieur technique, enseignement secondaire inférieur professionnel, enseignement secondaire supérieur professionnel, enseignement supérieur. Dans certaines analyses, de même que dans le volet géographique, nous ramenons ces huit catégories à trois: peu qualifié, moyennement qualifié et très qualifié<sup>11</sup>.

Comme susmentionné, le glossaire de la partie 'Logement' de l'Atlas de Belgique (Thomas, Vanneste & Goossens, 2007) donne également des informations sur la terminologie.

## 2.4 Niveaux d'agrégation spatiale

Nous avons déjà signalé qu'une base de données reprenant des données individuelles permet d'étudier toutes les combinaisons intéressantes possibles d'indicateurs et de délimiter des catégories socio-économiques très fines et, partant, de confronter le logement à la différenciation sociale.

Nous savons cependant que l'espace géographique présente également une différenciation importante. En d'autres termes, comme les logements, la manière de vivre et l'appréciation du logement peuvent diverger selon les caractéristiques démographiques et socio-économiques des groupes, ces mêmes logements peuvent également présenter des différences en fonction de l'entité spatiale dans laquelle ils se situent. Cela exige une division de la zone d'étude en plus petites unités, allant du relativement vaste (mais très important d'un point de vue politique), à savoir les **régions**, jusqu'au très fin, à savoir le **niveau des communes et des quartiers**<sup>12</sup> (élaboré pour Bruxelles à titre d'exemple). En descendant

jusqu'au niveau communal, nous voulons éviter de comparer des unités spatiales dans lesquelles les différences au sein des unités spatiales sont plus grandes que les différences mesurées entre les unités.

C'est pourquoi nous n'examinons pas le niveau de la province ou de l'arrondissement. Il est clair qu'au niveau de la province, les structures internes sont gommées (il suffit de penser que la plupart des provinces sont constituées à la fois de grands centres urbains, de régions suburbaines et de zones rurales), et donc, la comparaison entre les provinces revient à une comparaison entre des moyennes qui n'existent pas vraiment dans la réalité.

Vu que les zones urbaines et rurales présentent une importante différence structurelle au niveau de la réserve de logements mais aussi en ce qui concerne l'appréciation des logements par les habitants, il n'est pas conseillé d'utiliser des unités dans lesquelles les zones urbaines, rurales et semi-rurales ou suburbaines/péri-urbaines ne sont pas clairement distinguées les unes des autres. Par conséquent, le niveau de l'arrondissement ne peut être retenu, étant donné que la plupart des arrondissements sont constitués à la fois d'un noyau urbain et de zones suburbaines ou rurales. Nous proposons donc à chaque fois une analyse sous forme de tableau selon le degré d'urbanisation. Ces **degrés d'urbanisation** reposent sur une combinaison de la hiérarchie urbaine et de la délimitation des régions urbaines. Pour cette dernière délimitation, nous établissons une distinction, en ordre décroissant d'urbanisation, entre l'agglomération, la banlieue, la zone résidentielle de migrants alternants et les autres zones (disons rurales). Sur le plan de la hiérarchie urbaine, nous distinguons a) les grandes villes (Bruxelles, Anvers, Liège, Gand et Charleroi) et, dans cette catégorie, Bruxelles, en tant que capitale, occupe clairement un échelon au-dessus des quatre autres grandes villes, b) les villes régionales (17 au total) et c) les petites villes<sup>13</sup>. Les analyses géographiques sont donc faites à l'échelle des 589 communes belges ou à l'échelle des quartiers (Bruxelles).

## 2.5 Techniques d'analyse et cartographie

Dans l'approche sociologique, nous travaillons exclusivement selon une **analyse bivariée** des informations issues des différentes bases de données. Une analyse factorielle ne nous est pas semblée opportune étant donné que nous travaillons avec des variables catégoriques.

L'objectif consiste en première instance à dresser un tableau approfondi mais simple et clair du marché du logement en Belgique.

Dans le volet géographique, nous proposons des analyses univariées et multivariées. Pour développer un certain nombre de **synthèses** spatiales, nous avons essentiellement recours à l'analyse de classification<sup>14</sup>. Nous avons renoncé à utiliser d'autres techniques, -par exemple l'analyse de correspondance ou les arbres de décision- qui exploitent directement les données individuelles et permettent de créer des modèles de synthèse sur la base des variables catégoriques après une série de tests méthodologiques ayant prouvé que ces techniques n'apportaient aucune valeur ajoutée dans ce cas-ci. La localisation de la commune ou du quartier n'est jamais une variable reprise dans l'analyse de classification. La relation spatiale entre lieux (communes ou quartiers) relevant d'un type donné doit, a posteriori, ressortir de la reproduction cartographique de la composante cartographiable ('score') du résultat. Le fait que les lieux d'un même type se situent souvent les uns à côté des autres souligne l'existence de structures spatiales des logements mais aussi l'importance pour le fonctionnement du marché du logement ainsi que pour la politique du logement (voir Goossens, Thomas & Vanneste, 1997).

Dans un certain nombre de cas, comme pour la perception de l'environnement (partie V), nous avons eu recours à la technique du **diagramme triangulaire**. Les diagrammes triangulaires représentent une technique typiquement utilisée pour les données qui se désagrègent en trois catégories qui forment

ensemble 100%. La triangularisation a pu être aisément réalisée par le calcul, pour chaque commune, de la proportion de satisfaits, d'insatisfaits et de la catégorie intermédiaire des sans avis précis.

Enfin, nous avons également travaillé sur base d'une analyse des **tableaux croisés** – une technique simple applicable à l'analyse de variables catégoriques – dans laquelle deux variables catégoriques sont comparées. L'analyse montre rapidement s'il est question d'une association entre les variables. Enfin, des **corrélations** sont également utilisées périodiquement pour illustrer le degré d'association.

En ce qui concerne les non-réponses dans nos analyses *multivariées*, nous sommes partis du principe que, si une variable fait défaut pour une observation (logement ou ménage), nous omettons toute l'observation de l'analyse. Dans les synthèses spatiales, nous avons en outre à chaque fois uniquement tenu compte des maisons unifamiliales et des appartements (y compris les lofts, les studios et les chambres). Les autres types de logements, tels que les roulottes et les caravanes, ne sont pas suffisamment nombreux pour un traitement fiable au niveau de la commune.

Dans le volet géographique, la **carte** constitue un instrument idéal. Aucun texte ou tableau ne peut, dans un espace aussi limité que la carte, fournir autant d'informations précises sur la répartition spatiale d'un phénomène. Un grand nombre de variables indépendantes mais aussi de résultats de synthèse sont donc présentés sous forme de carte. Il existe de très nombreuses manières de dresser des cartes, par exemple par les innombrables techniques de discrétisation des valeurs en classes. Nous avons opté pour la méthode des seuils naturels pour définir les classes. Cette technique tient compte de la distribution statistique des valeurs à cartographier et est principalement utile lorsque les valeurs présentent une distribution asymétrique ou irrégulière. Vu la plupart des variables ne sont pas distribuées normalement, nous avons choisi cette manière de travailler pour *toutes* les variables examinées. De ce fait, très souvent, les classes ne sont pas délimitées par de beaux chiffres réguliers, ce qui va quelque peu à l'encontre des légendes attendues des classes allant jusqu'à '0' ou '5' par exemple. De plus amples explications concernant la présentation cartographique de la différenciation spatiale sont disponibles dans la partie introductive Guide de lecture de l'Atlas de Belgique (2006).

Enfin, nous souhaitons donner quelques indications concernant la palette des **couleurs** utilisée dans les cartes. Les cartes en couleurs sont plus aisément lisibles et plus agréables que les cartes en équivalents noir/blanc. La palette utilisée a à chaque fois une signification donnée qui permet au lecteur d'interpréter la structure spatiale en un coup d'œil. Dans les cartes univariées, l'échelle de couleurs va du jaune au rouge. Cela correspond à chaque fois à l'échelle de valeurs allant de faible à élevé. Dans l'analyse des diagrammes triangulaires, l'échelle de couleurs est étendue au vert et au bleu. En règle générale, les couleurs rouges correspondent à une dominance d'insatisfaction et, au fur et à mesure que l'appréciation devient plus positive, la couleur évolue vers le jaune, le vert et le bleu.

Dans certains cas, certaines communes ou certains quartiers ne comprennent pas assez d'observations pour conduire à des calculs de pourcentages significatifs. C'est pourquoi les communes comptant moins de 50 réponses ou les quartiers comptant moins de 30 réponses<sup>15</sup> pour des variables prises indépendamment et 20 réponses pour les synthèses regroupant plusieurs variables n'ont pas été reprises dans l'analyse cartographique (en blanc sur la carte).

<sup>1</sup> Si l'ordre des logements dans la liste initiale est arbitraire par rapport aux caractéristiques (variables) utilisées dans l'analyse et si la liste initiale est complète, l'échantillon systématique est équivalent à un échantillon aléatoire et, donc, chaque élément de la population a la même probabilité d'être repris dans l'échantillon (voir également Wetherill, Glazebrook, 1986)

Cette condition implique que l'ordre des cas (les logements ou les ménages) ne présente pas de modèle, ni de caractéristiques périodiques ou cycliques. Ainsi, les logements ne peuvent être classés selon l'année de construction ou le type de logement. Vu que les cas sont classés sur base de la commune et du numéro séquentiel du ménage, nous pouvons en déduire que cette condition est satisfaite.

<sup>2</sup> Les ménages collectifs sont les groupes de personnes vivant ensemble dans les monastères, les orphelinats, les foyers d'ouvriers, les associations de bienfaisance ou dans d'autres institutions analogues; certains militaires de carrière vivant ensemble en caserne dans la mesure où ils n'ont pas conservé d'autre domicile en Belgique; les détenus en établissement pénitentiaire et les malades mentaux qui séjournent dans les sections *fermées* des institutions psychiatriques, pour autant que ces personnes vivent ensemble dans ces établissements et foyers et y ont leur domicile habituel.

<sup>3</sup> Sur les 1.966.385 non-réponses relatives à la variable 'affectation du jardin', 1.044.320 n'ont pas de jardin, 692.824 ont un jardin et 229.241 répondants n'ont pas répondu à la question portant sur la possession d'un jardin.

<sup>4</sup> Nous illustrons cet aspect brièvement sur base des cas dans lesquels le mode d'occupation a été complété et correspondait à 'propriétaire' ou 'locataire'. Sur les 79.941 non-réponses à la question relative à l'année de construction, 58,8% étaient locataires. Sur les 70.527 réponses 'je ne sais pas, mais probablement moins de 20 ans', 86,6% étaient locataires. Sur les 748.037 réponses 'je ne sais pas, mais probablement 20 ans ou plus', 63,3% étaient locataires. Cela signifie que 64,7% des réponses, que nous classons parmi les non-réponses, se situent sur le marché de la location.

<sup>5</sup> Les occupants à titre gratuit occupent par exemple un logement de fonction ou un logement mis gratuitement à leur disposition par un parent (d'un membre du ménage), par une institution (pouvoirs publics, conseil de fabrique,...)...

<sup>6</sup> Si inconnu: 1 chambre à coucher ou 1 bureau ou 1 salle de jeu/salle de loisirs.

<sup>7</sup> Si inconnu: 2 chambres à coucher ou 1 chambre à coucher + min. 1 bureau ou 1 chambre à coucher + min. 1 salle de jeu/salle de loisirs; s'il n'y a qu'une chambre, le logement est repris dans la catégorie 'bonne qualité' (sans connotation 'spacieux').

<sup>8</sup> Si inconnu: 3 chambres à coucher ou plus ou 2 chambres + min. 1 bureau ou 2 chambres + min. 1 salle de jeu/salle de loisirs ou 1 chambre + min. bureau + min. salle de jeu/salle de loisirs.

<sup>9</sup> Les salles de bain, toilettes, buanderies, halls, vérandas, garages, greniers, caves et autres locaux non mentionnés dans la liste des pièces d'habitation ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie habitable (définition issue du Recensement de la population et des logements de 1991 et de l'Enquête socio-économique générale de 2001).

<sup>10</sup> La méthodologie relative à cet indicateur est expliquée dans le document de travail 'Woningbezetting' (Laureys, Goossens, De Decker, 2006), [www.ua.ac.be/OASeS](http://www.ua.ac.be/OASeS)

<sup>11</sup> Pour l'analyse sociologique, il convient de distinguer *Peu qualifié*: uniquement enseignement primaire ou enseignement secondaire inférieur; *moyennement qualifié*: enseignement secondaire supérieur; *très qualifié*: enseignement supérieur de type long ou court. Les catégories restantes ne sont pas reprises dans ces analyses.

<sup>12</sup> Le quartier représente une subdivision spatiale entre la commune et le secteur statistique Les quartiers sont constitués de regroupements logiques de secteurs.

<sup>13</sup> Pour la hiérarchie, voir Van Hecke, 1998; pour la délimitation des régions urbaines telles qu'utilisées dans cette monographie, voir Van de Haegen, Van Hecke et Juchtmans, 1996 et Atlas de Belgique, Van Hecke e.a., 2007.

<sup>14</sup> L'analyse de classification vise, dans le cas des modèles géographiques, à répartir des unités spatiales en groupes ou types dans le but de minimiser les différences au sein des groupes (types) et à maximaliser les différences entre les groupes (types). La manière dont les groupes ou types sont composés dépend du nombre et du type de variables utilisées. Ainsi, les communes présentant les mêmes proportions, par exemple, d'anciens logements, de maisons mitoyennes, de faible niveau de qualité, etc. constituent une tendance et seront repris dans un même groupe. La cartographie de ces types indique en outre où ces groupes se situent. Nous utilisons à chaque fois la méthode de classification de WARD étant donné qu'il s'agit de l'une des procédures les plus pertinentes d'analyse de classification qui, comme d'autres, est généralement acceptée en géographie et en sociologie. Le profil des différents groupes issus de l'analyse de classification est établi sur la base de valeurs T. Ces valeurs sont les écarts standardisés des moyennes de groupe par rapport aux moyennes générales pour chaque variable. Les chiffres des valeurs T sont remplacés par des signes + ou - selon que les chiffres tendent à une surreprésentation ou à une sous-représentation de certaines caractéristiques.

<sup>15</sup> Etabli après déduction des non-réponses du nombre total de logements. Ce ne sont donc pas toujours les mêmes quartiers qui sont laissés en blanc sur les différentes cartes.



## **PARTIE IV: LE LOGEMENT STRICTO SENSU**

---

Cette partie traite du logement stricto sensu tandis que la partie V sera consacrée à (la perception de) l'environnement. Comme nous l'avons déjà indiqué, l'Enquête socio-économique générale (ESE) de 2001 est une source très riche. Les différentes caractéristiques du logement y sont en effet abordées et analysées de manière systématique dans les pages qui suivent: année de construction (chapitre 2), type de construction, taille du logement et occupation (chapitre 3), éléments de confort (chapitre 4), état physique (chapitre 5) et mode d'occupation et loyers, complétés par les prix de vente et les prix des terrains issus d'autres sources de données (chapitre 6).

A chaque fois, nous avons tenté de mettre ces caractéristiques en relation avec les caractéristiques socio-économiques pertinentes des occupants (à savoir du ménage ou de la personne de référence qui, dans la plupart des cas, est le chef de famille). La différenciation spatiale est analysée dans un premier temps pour les régions, puis selon le degré d'urbanisation, et est ensuite cartographiée au niveau des communes. Avant de passer à ces analyses, nous nous pencherons sur l'ampleur et l'évolution de la réserve de logements (chapitre 1).

### **1. Ampleur et évolution de la réserve de logements**

La Figure IV.1 et le Tableau IV.1 révèlent que la réserve de logements (le nombre absolu de logements particuliers occupés) présente une distribution très irrégulière due à la structure urbaine, aux processus d'urbanisation et de suburbanisation.

Comme l'on pouvait s'y attendre, la majeure partie des logements occupés se situe dans les agglomérations (voir Tableau IV.1). En Belgique comme dans la plupart des cas, au plus on s'éloigne des centres des villes, au moins il y a de logements. L'accroissement principal du nombre de logements particuliers occupés se situe cependant dans les banlieues, où leur nombre a augmenté de 14,5% entre 1991 et 2001. Dans les agglomérations, le nombre de logements a moins augmenté que dans les autres zones: en 2001, les agglomérations ne comptaient que 4,8% de logements de plus qu'en 1991. L'existence d'un parc immobilier déjà important, la densité élevée de constructions, la quantité réduite de parcelles disponibles l'occupation d'espaces par d'autres fonctions et le prix de vente plus élevé des terrains expliquent cet accroissement plus faible. En outre, les agglomérations sont les parties les plus anciennes du marché du logement urbain. On y dénombre donc une part importante de démolitions et de reconstructions. En d'autres termes, la dynamique de la construction y est plus développée que l'évolution du nombre de logements le laisse paraître.

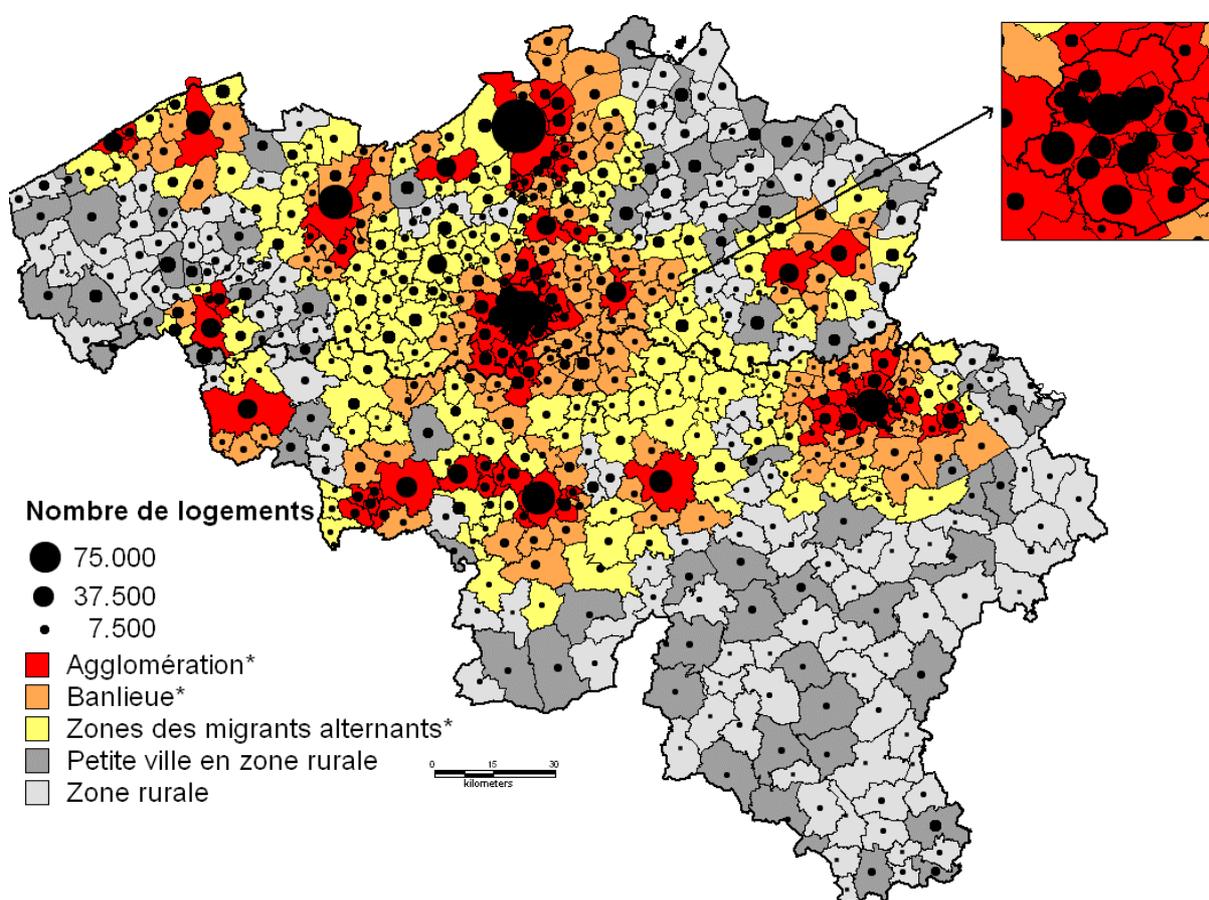
En Belgique, 44% des logements sont situés dans les agglomérations. Les (grandes) villes que sont Bruxelles, Anvers, Gand, Liège et Charleroi et leur région urbaine se distinguent immédiatement, de même que les villes régionales (Figure IV.1). Nous constatons également que les communes situées au nord du sillon Sambre et Meuse comptent plus de logements que les communes sises au sud. Nous devons constamment tenir compte de ce schéma dans l'interprétation des chiffres (nous donnons souvent un chiffre relatif par commune) et ne pas oublier que les pourcentages élevés peuvent traduire des valeurs absolues faibles, et vice versa.

	Logements 1991		Logements 2001		Evolution (%)
	absolu	relatif	absolu	relatif	
<b>Région</b>					
Flandre	2.141.557	57,1	2.348.025	57,5	9,6
Région de Bruxelles-Capitale	394.468	10,5	408.882	10,0	3,7
Wallonie	1.212.139	32,3	1.327.084	32,5	9,5
Total	3.748.164	100	4.083.991	100	9,0
<b>Degré d'urbanisation</b>					
Agglomération	1.712.473	45,7	1.794.454	43,9	4,8
Banlieue	476.402	12,7	545.455	13,4	14,5
Zone résidentielle des migrants alternants	726.035	19,4	810.007	19,8	11,6
Petite ville en zone rurale	438.413	11,7	487.484	11,9	11,2
Zone rurale	394.841	10,5	446.591	10,9	13,1
Total	3.748.164	100	4.083.991	100	9,0

**Tableau IV.1:** Nombre et proportion de logements particuliers occupés, évolution 1991-2001

Total = 100% = nombre de logements particuliers occupés – (les non-réponses et les caravanes)

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL



**Figure IV.1:** Nombre de logements particuliers occupés, parc immobilier 2001 selon le degré d'urbanisation

Agglomération<sup>1</sup> + banlieue<sup>1</sup> = Région urbaine<sup>1</sup> \* (Van der Haegen, Van Hecke, Juchtmans, 1996)

Source: INS - ESE 2001, Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

Le Tableau IV.2 montre que les ménages composés d'une seule personne sont concentrés dans les agglomérations. Il apparaît que les familles avec enfants sont moins enclines à opter pour les agglomérations urbaines et préfèrent les banlieues vertes plus tranquilles et moins denses. Les familles monoparentales sont également plus présentes dans les agglomérations étant donné que souvent, elles ne peuvent assumer seules le coût financier d'une maison en banlieue.

Type de ménage	Région			Degré d'urbanisation					Total	
	Flandre	Bruxelles	Wallonie	Agglomération	Banlieue	ZRMA	(Petite) ville en zone rurale	Zone rurale		
Isolés	abs	631.318	190.842	411.936	677.284	125.070	200.261	130.297	101.184	1.234.096
	rel	51,2	15,5	33,4	54,9	10,1	16,2	10,6	8,2	100
Mariés sans enfants sous le même toit	abs	591.524	63.489	271.680	363.356	132.142	201.559	117.838	111.798	926.693
	rel	63,8	6,9	29,3	39,2	14,3	21,8	12,7	12,1	100
Mariés avec enfants sous le même toit	abs	770.041	81.855	379.958	434.361	196.316	273.133	161.260	166.784	1.231.854
	rel	62,5	6,6	30,8	35,3	15,9	22,2	13,1	13,5	100
Cohabitants sans enfants sous le même toit	abs	96.107	14.181	50.041	69.462	22.103	33.464	18.965	16.335	160.329
	rel	59,9	8,8	31,2	43,3	13,8	20,9	11,8	10,2	100
Cohabitants avec enfants sous le même toit	abs	60.082	10.308	51.554	51.890	18.886	25.529	13.469	12.170	121.944
	rel	49,3	8,5	42,3	42,6	15,5	20,9	11,0	10,0	100
Familles monoparentales	abs	173.109	42.444	143.864	176.138	44.951	65.976	39.653	32.699	359.417
	rel	48,2	11,8	40,0	49,0	12,5	18,4	11,0	9,1	100
Autres familles particulières	abs	25.444	5.533	17.829	21.436	5.903	9.965	5.936	5.566	48.806
	rel	52,1	11,3	36,5	43,9	12,1	20,4	12,2	11,4	100
Total		2.347.625	408.652	1.326.862	1.793.927	545.371	809.887	487.418	446.536	4.083.139

**Tableau IV.2:** Taille des ménages selon la région et le degré d'urbanisation, parc immobilier 2001

ZRMA: zone résidentielle des migrants alternants

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

## 2. Année de construction et transformations

### 2.1. Les différences sociales débouchent sur des habitudes divergentes en matière de construction et transformations

#### 2.1.1 Le type de ménage

Pour tous les types de ménages, la part des ménages vivant dans les logements les plus anciens (antérieurs à 1919) diminue étant donné que la part et le nombre (en termes absolus) des logements les plus anciens dans le parc immobilier belge total régressent.

En 1991, les logements les plus anciens étaient davantage occupés par des isolés. En 2001, cette catégorie est un peu moins (sur-) représentée en termes relatifs dans les logements les plus anciens (Tableau IV.3). Si nous examinons les logements construits avant 1946, nous constatons qu'aussi bien en 1991 qu'en 2001, il n'y a relativement que peu de différence entre les isolés, les cohabitants et les familles monoparentales.

Les couples mariés avec ou sans enfant(s) sont la catégorie la moins représentée dans les anciens logements. Les couples mariés avec enfant(s) constituent par contre la catégorie la plus représentée dans les logements les plus récents (datant d'après 1970).

Tous les types de ménages procèdent davantage à des transformations depuis 1991, mais les cohabitants avec enfant(s) sont ceux qui rénovent de loin le plus (17%) (Tableau IV.3). En 1991, les couples mariés avec enfant(s) rénovaient encore le plus, mais ils ont été rattrapés par les cohabitants en 2001.

Les couples mariés sans enfants et les isolés sont ceux qui rénovent le moins. Les cohabitants sans enfant rénovent sensiblement plus que les couples mariés sans enfant, les pourcentages respectifs étant de 14% et 6%. De plus en plus de jeunes couples, qui sont les plus dynamiques sur le plan des rénovations, ne sont plus mariés, tandis que les couples mariés sans enfant appartiennent souvent aux ‘nids vides’. Il ressort de ce qui suit que l’âge joue un rôle important.

Type de ménage	Avant 1919		1919 – 1945		1946 - 1970		Après 1970		Total 1991 et 2001	Trans formation.	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001		1991	2001
Isolé	25	19	21	21	36	36	18	24	100	5	8
Marié sans enfants	19	14	17	16	41	39	23	31	100	5	6
Marié avec enfant(s)	16	15	15	16	30	24	39	45	100	11	14
Cohabitant sans enfants	22	20	17	20	31	27	30	33	100	9	14
Cohabitant avec enfant(s)	22	19	19	21	31	29	28	31	100	9	17
Famille monoparentale	21	18	19	21	35	31	25	30	100	7	11
Autres	30	27	22	22	31	29	17	22	100	5	7
<i>n</i> =	12.774	9.416	11.349	10.560	22.362	18.426	18.217	19.494	-	5.417	7.183

**Tableau IV.3:** Année de construction des logements et transformations selon le type de ménage (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% - Point d’appui Démographie – VUB. Calculs OASes

### 2.1.2 L’âge

Nous allons à présent examiner la relation entre l’année de construction et l’âge de la personne de référence. En 2001, les ménages dont la personne de référence est jeune (<35 ans) vivaient le plus dans les anciens logements, davantage encore que les plus de 65 ans. Les ménages dont la personne de référence est jeune sont également ceux qui rénovent le plus. 18% des ménages dont la personne de référence a moins de 35 ans ont effectué des transformations depuis 1991.

Les ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans sont ceux qui rénovent le moins. Nous étudierons ce phénomène plus en détail dans la partie consacrée au confort et à la qualité (voir plus loin, chapitre IV.4). Dans les logements les plus anciens, la part des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans semble avoir relativement fort chuté entre 1991 et 2001 (de 27% à 18%). Il s’agit essentiellement de personnes âgées décédées ou de personnes qui sont parties vivre dans un home ou avec un membre de leur famille.

Les ménages dont la personne de référence a entre 35 et 49 ans sont moins représentés dans la catégorie des logements les plus anciens. Ce sont néanmoins les ménages dont la personne de référence a entre 50 et 64 ans qui sont les moins présents dans ce type de logements. Les ménages dont la personne de référence a entre 35 et 49 ans sont ceux qui habitent de loin le plus dans les logements plus neufs: 44% de ces ménages vivent dans un logement construit après 1970. Les ménages dont la personne de référence a entre 50 et 64 ans logent, comparativement à 1991, nettement plus dans des logements récents. En 1991, un ménage de ce type sur cinq vivait dans un logement construit après 1970. En 2001, cette proportion est passée à deux sur cinq, probablement en raison d’un effet de cohorte.

#### IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

De manière plus frappante, nous constatons par rapport à 1991 un léger recul des ménages dont la personne de référence est jeune dans les logements plus neufs. Les jeunes relèvent souvent de la catégorie des isolés et, comme nous l'avons déjà signalé, ils vivent aujourd'hui moins dans un nouveau logement étant donné le problème d'accessibilité financière avec un seul revenu. Par ailleurs, la proportion de logements récents sur le marché n'est guère élevée et ces logements sont donc très onéreux. Les logements anciens, qui sont fréquemment des locations mises en vente (voir partie II), constituent une solution plus abordable.

Age de la personne de référence	Avant 1919		1919 - 1945		1946 - 1970		Après 1970		Total 1991 et 2001	Transformations	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001		1991	2001
Moins de 35 ans	18	19	18	22	29	29	35	30	<b>100</b>	12	18
35 - 49 ans	16	15	15	18	26	23	43	44	<b>100</b>	10	15
50 - 64 ans	19	14	17	16	44	30	20	40	<b>100</b>	5	8
65 ans et plus	27	18	21	19	39	44	13	19	<b>100</b>	3	4
<i>Total</i>	<i>20</i>	<i>16</i>	<i>18</i>	<i>18</i>	<i>34</i>	<i>32</i>	<i>28</i>	<i>34</i>	<b>100</b>	<i>7</i>	<i>10</i>
<i>n =</i>	<i>12.774</i>	<i>9.416</i>	<i>11.349</i>	<i>10.560</i>	<i>22.362</i>	<i>18.426</i>	<i>18.217</i>	<i>19.494</i>	-	<i>5.417</i>	<i>7.183</i>

**Tableau IV.4:** Année de construction des logements et transformations selon l'âge de la personne de référence du ménage (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie -VUB. Calculs OASeS

Les retraités (Tableau IV.5) semblent très fidèles à leur logement. C'est peut-être pour cette raison que, pour les chiffres de 1991, la proportion de retraités vivant dans un logement construit après 1970 diminue avec l'âge tandis que la proportion habitant dans un logement datant d'avant 1919 augmente. Entre 1991 et 2001, on note néanmoins une amélioration claire. Dans toutes les catégories d'âge, la proportion de retraités vivant dans les logements les plus anciens diminue et augmente dans les logements les plus récents. L'amélioration est toutefois moins nette qu'il n'y paraît à première vue. Les retraités qui avaient 65-69 ans en 1991 ont en effet 75-79 ans en 2001. Dès lors, la diminution n'est que limitée et est probablement imputable autant aux décès naturels qu'aux déménagements vers un meilleur logement.

Retraités	Avant 1919		1919-1945		1946-1970		Après 1970		Total	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<60 ans	19	17	17	21	43	28	21	34	100	100
60 - 64 ans	20	13	18	17	45	42	17	28	100	100
65 - 69 ans	22	14	18	17	44	45	16	24	100	100
70 - 74 ans	26	17	19	17	41	45	14	21	100	100
75 - 79 ans	28	19	22	18	36	44	14	19	100	100
80+	32	22	26	23	31	40	11	15	100	100
<i>n =</i>	<i>5.903</i>	<i>4.186</i>	<i>4.863</i>	<i>4.633</i>	<i>10.043</i>	<i>9.876</i>	<i>3.843</i>	<i>6.087</i>	<i>24.652</i>	<i>24.782</i>

**Tableau IV.5:** Année de construction des logements selon les diverses classes d'âge des personnes âgées (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie - VUB. Calculs OASeS

### 2.1.3 La nationalité

Nous reprenons au Tableau IV.6 la relation entre l'âge du logement et la **nationalité** des occupants. Plus d'un ménage turc et marocain sur cinq et, partant, relativement plus que les autres nationalités, vit dans un logement construit avant 1919.

Dans la catégorie des logements construits avant 1946, les différences sont plus importantes. Respectivement 59% et 53% des ménages turcs et marocains habitent dans un logement construit avant 1946. Seulement 16% des ménages marocains et 12% des ménages turcs résident dans un logement datant d'après 1970.

Les ménages belges sont ceux qui vivent de loin le plus (34%) dans les logements plus récents (Tableau IV.6). En 2001, ce sont les ménages turcs qui ont le plus transformé leur logement. Un cinquième des ménages turcs a accru la superficie de son logement au cours des dix dernières années ou y a ajouté une pièce d'habitation. Cela semble logique étant donné qu'il s'agit souvent de petits logements ouvriers, tels que ceux construits au 19<sup>e</sup> siècle et au début du 20<sup>e</sup> siècle en périphérie des centres villes. Même si les transformations ne sont que peu révélatrices de (l'amélioration de) la qualité des logements il semble peu probable qu'un accroissement de la superficie habitable n'aille pas de pair avec le maintien, voire l'amélioration de la qualité du logement. Les ménages belges vivent le plus dans des logements plus récents (et donc de qualité) dans lesquels les transformations ne sont pas (encore) nécessaires.

Nationalité	Avant 1919		1919 - 1945		1946 – 1970		après 1970		Total 1991 et 2001	Transformations	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001		1991	2001
Belge	20	16	17	18	35	32	28	34	100	7	10
UE	24	18	19	21	29	29	28	32	100	10	12
Europe hors UE	22	17	18	24	38	40	22	19	100	9	15
Turquie	29	22	28	37	29	29	14	12	100	9	20
Maroc	28	23	29	30	28	31	15	16	100	7	11
Autres	20	15	18	25	30	37	32	23	100	8	18
<i>Total</i>	<i>12.774</i>	<i>9.416</i>	<i>11.349</i>	<i>10.560</i>	<i>22.362</i>	<i>18.426</i>	<i>18.217</i>	<i>19.494</i>	-	<i>5.417</i>	<i>7.183</i>

**Tableau IV.6:** Année de construction et transformation des logements selon la nationalité de la personne de référence (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie - VUB. Calculs OASes

### 2.1.4 La source de revenu

Nous retenons du Tableau IV.7 que les ménages qui disposent d'un revenu à temps plein et d'un revenu à temps partiel sont ceux qui vivent le moins dans les anciens logements et le plus dans les plus récents. Ces ménages sont également ceux qui transforment de loin le plus.

De l'autre côté du spectre, les ménages dont la source de revenu est inconnue ou qui n'ont qu'une seule source de revenu vivent davantage dans d'anciens logements. 20% des ménages dont les revenus sont inconnus habitent dans des logements construits avant 1919. 42% de ces ménages résident dans un logement datant d'avant 1946.

Il est frappant de constater que les ménages qui disposent de deux revenus de remplacement vivent moins dans d'anciennes maisons que les familles avec un revenu à temps partiel ou à temps plein, mais aussi moins dans les logements récents.

Les ménages disposant d'un revenu à temps plein et d'un revenu à temps partiel ou de deux revenus à temps plein vivent plus fréquemment dans un logement récent et transforment nettement plus que les

autres ménages. Les ménages dont les revenus sont inconnus ou qui vivent d'un ou deux revenus de remplacement transforment proportionnellement moins.

Source de revenus	Avant 1919		1919 - 1945		1946 - 1970		après 1970		Total	Trans.	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991 et 2001	1991	2001
Revenus inconnus	24	20	17	22	35	39	24	19	<b>100</b>	6	6
1 revenu de remplacement	25	18	21	21	38	39	16	22	<b>100</b>	4	5
2 revenus de remplacement	23	15	19	16	41	44	17	25	<b>100</b>	4	5
1 revenu temps partiel	19	18	17	21	33	29	31	32	<b>100</b>	9	13
1 revenu temps plein	18	18	17	21	33	29	32	32	<b>100</b>	9	13
1 temps plein + 1 revenu de remplacement	19	16	17	17	35	28	29	39	<b>100</b>	9	12
1 temps plein + 1 temps partiel	15	13	15	16	24	21	46	50	<b>100</b>	12	17
2 temps pleins	13	16	14	17	28	24	45	43	<b>100</b>	11	16
Toutes les autres combinaisons	20	14	17	16	40	27	23	43	<b>100</b>	7	10
<i>Total</i>	<i>12.774</i>	<i>9.416</i>	<i>11.349</i>	<i>10.560</i>	<i>22.362</i>	<i>18.426</i>	<i>18.217</i>	<i>19.494</i>	-	<i>5.417</i>	<i>7.183</i>

**Tableau IV.7:** Année de construction des logements et transformations par source de revenus (en %) Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie -VUB. Calculs OASeS

Indépendamment du nombre de sources de revenus, ce sont les personnes de référence travaillant sous le statut professionnel de 'employé dans le secteur privé' qui occupent la situation la plus favorable (Tableau IV.8). Aussi bien en 1991 qu'en 2001, c'est cette catégorie qui, le plus souvent, vit dans les logements récents et le moins dans les logements les plus anciens. Parallèlement, les personnes de référence qui occupent un emploi dans le secteur public ou qui travaillent en tant qu'indépendants vivent relativement fréquemment dans des logements récents. Les indépendants vivent cependant aussi largement dans les logements les plus anciens, mais, et cela explique en partie les choses, ils sont en moyenne aussi un peu plus âgés que les autres travailleurs. Les indépendants sont la catégorie qui transforme le plus. Ils vivent en effet davantage dans les logements les plus anciens et, comme nous le constaterons, ces logements sont également ceux qui sont le plus rénovés pour des raisons évidentes. Les indépendants sont toutefois aussi les seuls qui, entre les deux recensements, ont proportionnellement déménagé le plus vers des logements récents.

Le nombre de sources de revenus nuance ce tableau global. La part des salariés du secteur public et du secteur privé, vivant dans les logements plus récents, augmente chez ceux disposant seulement de deux sources de revenus.

Dans toutes les catégories professionnelles, la différence entre une et deux sources de revenus est à l'origine d'une proportion plus élevée de ménages à double revenu dans les nouveaux logements et presque systématiquement d'une proportion inférieure de ces ménages dans les anciens logements. C'est pour les ouvriers et les employés du secteur privé que le passage d'un à deux revenus est le plus marqué. Ainsi, une personne de référence qui travaille comme ouvrier dans le secteur privé et dont le ménage dispose de deux sources de revenus a plus de probabilité d'habiter dans un nouveau logement qu'un même ouvrier dont le ménage ne possède qu'une seule source de revenu.

Indépendamment du statut professionnel, la proportion de ménages ne disposant que d'une seule source de revenu diminue ou reste stable dans les nouveaux logements entre 1991 et 2001. Il y a cependant une exception: dans le cas des indépendants avec une seule source de revenu, la proportion de ménages vivant dans les nouveaux logements augmente fortement mais le nombre résidant dans un logement construit après 1970 est encore inférieur à celui des ménages d'employés du secteur privé.

Statut professionnel	Avant 1919		1919 - 1945		1946 - 1970		après 1970		Total 1991 et 2001	Nombre		Transf.		Nombre	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001		1991	2001	1991	2001	1991	2001
Secteur public	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>100</b>	<b>9.331</b>	<b>11.133</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>10.755</b>	<b>13.057</b>
1 source de revenus	17	18	17	19	33	35	33	28	100	323	3.735	10	10	10.311	4.617
2 sources de revenus	15	14	15	16	31	28	39	42	100	8.997	7.398	10	11	426	8.440
Secteur privé: ouvrier	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>21</b>	<b>29</b>	<b>31</b>	<b>37</b>	<b>33</b>	<b>100</b>	<b>9.212</b>	<b>11.090</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>11.299</b>	<b>13.998</b>
1 source de revenus	20	19	22	24	32	35	26	22	100	217	3.658	9	8	301	5.237
2 sources de revenus	15	13	18	19	29	30	38	38	100	8.972	7.432	10	10	10.966	9.162
Secteur privé: employé	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>100</b>	<b>7.999</b>	<b>12.095</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>9.132</b>	<b>14.399</b>
1 source de revenus	20	15	18	19	31	36	31	30	100	284	4.196	9	10	367	5.237
2 sources de revenus	12	13	14	14	30	28	44	45	100	7.704	7.899	9	13	8.751	9.162
Indépendant	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>30</b>	<b>27</b>	<b>33</b>	<b>36</b>	<b>100</b>	<b>6.764</b>	<b>8.624</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>7.516</b>	<b>10.002</b>
1 source de revenus	21	21	18	19	40	32	21	28	100	108	2.683	14	10	132	3.204
2 sources de revenus	22	19	15	17	30	25	33	39	100	6.623	5.941	12	15	7.343	6.798
Aidant d'indépendant	<b>19</b>	<b>23</b>	<b>14</b>	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>38</b>	<b>27</b>	<b>100</b>	<b>339</b>	<b>690</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>448</b>	<b>826</b>
1 source de revenus	21	26	15	21	30	30	34	23	100	33	408	0	5	54	485
2 sources de revenus	19	19	13	18	30	30	38	33	100	304	182	11	14	931	341
Autres	<b>24</b>	<b>19</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>30</b>	<b>34</b>	<b>30</b>	<b>24</b>	<b>100</b>	<b>571</b>	<b>1.756</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>748</b>	<b>2.380</b>
1 source de revenus	27	19	17	24	30	34	26	23	100	145	1.059	6	9	199	1.488
2 sources de revenus	23	20	18	23	28	32	31	25	100	145	658	6	12	189	845

**Tableau IV.8:** Année de construction des logements et transformations selon le statut professionnel de la personne de référence et le nombre de sources de revenus du ménage (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie - VUB. Calculs OASeS

Il est intéressant et important de noter que le fait de disposer de deux sources de revenu au sein du ménage semble avoir plus de poids que le secteur d'emploi ou le statut professionnel. Seuls les aidants des indépendants n'ont pas assez de leur double revenu pour vivre 'aussi facilement' dans un logement récent. Nous constatons même pour ce groupe (particulièrement petit de la population) un recul par rapport à 1991, peut-être dû au fait que leurs revenus n'ont pas augmenté dans la même proportion que les autres catégories professionnelles.

## 2.1.5 Le niveau de formation

Enfin, nous analysons encore le rapport entre l'année de construction du logement et le diplôme le plus élevé obtenu par la personne de référence (Tableau IV.9).

Les ménages dont la personne de référence possède uniquement un diplôme de l'enseignement primaire vivent le plus souvent dans des logements anciens et procèdent le moins à des transformations. De même, les titulaires d'un diplôme de l'enseignement secondaire inférieur général ou professionnel mais aussi supérieur vivent souvent dans les logements les plus anciens. Les ménages dont la personne de référence a obtenu (comme diplôme le plus élevé) un diplôme de l'enseignement secondaire supérieur technique vivent le plus dans des logements datant d'après 1970. Les personnes de référence ayant un diplôme de l'enseignement supérieur occupent souvent des logements récents. En 2001, elles avaient en outre effectué de nombreuses transformations. Tout dépend probablement du lieu où elles vivent. Dans les villes, elles achètent essentiellement des logements anciens qu'elles rénovent. Dans les zones suburbaines et rurales, elles construisent ou achètent des logements récents (plus onéreux) mis sur le marché. La rénovation de (très) anciens logements est également en vogue dans cette catégorie.

Formation et source de revenu sont étroitement corrélées. Les personnes de référence les moins qualifiées font nettement moins partie des ménages qui génèrent plus d'un revenu. En d'autres termes, le niveau (et la nature) de la formation détermine la mesure dans laquelle, à un âge plus avancé, une personne saura s'assurer un toit solide. Une formation technique offre également des garanties plus importantes.

Formation	Avant 1919		1919 – 1945		1946 - 1970		après 1970		Total 1991et 2001	Transf.	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001		1991	2001
Enseignement primaire	24	19	19	21	37	37	20	23	100	6	6
ESI: général + artistique	20	16	16	19	36	35	28	30	100	6	8
ESI: technique	15	14	17	18	32	30	36	38	100	10	9
ESI: professionnel	20	16	18	19	32	32	30	33	100	8	10
ESS: général + artistique	14	14	14	16	37	33	35	37	100	8	11
ESS: technique	14	12	14	17	32	27	40	44	100	10	12
ESS: professionnel	19	15	18	21	34	29	29	35	100	9	12
Enseignement supérieur	15	17	15	15	33	28	37	40	100	10	15
<i>n</i> =	12.774	8.943	11.349	10.026	22.362	17.625	18.217	18.904	64.702	5.417	6.948

**Tableau IV.9:** Ancienneté des logements et transformations selon le diplôme le plus élevé de la personne de référence (en %)

ESI: Enseignement secondaire inférieur; ESS: Enseignement secondaire supérieur

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie - VUB. Calculs OASes

## 2.2 Un héritage d'histoires régionales

### 2.2.1 Différentiation selon les régions

Il est difficile de mesurer l'évolution du nombre de logements selon leur ancienneté, en raison de problèmes liés au questionnaire de l'ESE 2001 (voir partie III 2.2). Les chiffres relatifs aux différentes époques de construction sont sous-estimés en 2001 étant donné que de très nombreux logements ont uniquement pu être classés dans les catégories 'inconnu mais plus de 20 ans' ou 'inconnu mais moins de 20 ans'. Les données brutes telles qu'elles résultent des calculs sont reprises au Tableau C en annexe.

Il apparaît qu'entre 1991 et 2000, la Flandre a vu progresser les constructions de +287.488 logements (Tableau C en annexe). En Wallonie et à Bruxelles, on a enregistré respectivement +96.587 et +13.944 nouveaux logements. Nous pouvons comparer la part des logements de moins de 20 ans en 1991 (période 1971-1991) à 2001 (période 1981-2001).

Si nous supposons que les non-réponses sont également réparties sur toutes les catégories<sup>2</sup>, les pourcentages de 1991 et 2001 sont encore comparables. En termes relatifs, la Wallonie compte toujours une proportion la plus élevée de logements les plus anciens (Tableau IV.10). Plus d'un quart de tous les logements wallons actuels ont été construits avant 1919. Cette catégorie représente, au niveau de la Belgique, à peine 15% du patrimoine. C'est en Flandre que l'on retrouve la proportion la plus importante de nouvelles constructions alors que Bruxelles occupe le bas du classement. Cette constatation n'est nullement surprenante, mais est le résultat de l'histoire régionale. La Wallonie a davantage l'habitude de rénover aussi bien au cours de la période 1981-1990 que 1991-2000 et la proportion de travaux de rénovation y est toujours la plus élevée. En termes relatifs, nous remarquons toutefois que la proportion de travaux de rénovation a augmenté le plus fortement à Bruxelles et en Flandre. Cette tendance est illustrée sous forme d'un graphique (Figure IV.9), qui permet de visualiser les différences entre les régions.

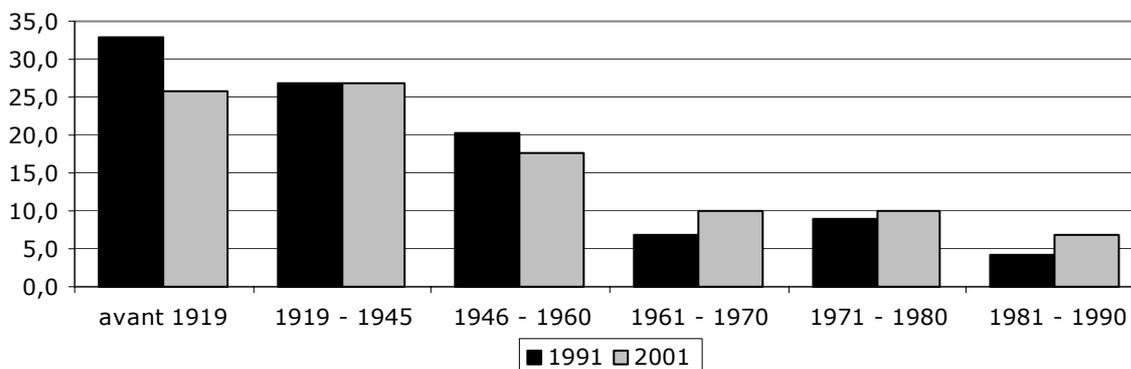
Année de construction	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Avant 1919	12,6	9,3	33,2	27,1	17,3	15,9	19,5	15,4
1919 – 1945	16,8	15,1	17,3	18,1	25,2	26,3	17,7	17,0
1946 – 1970	37,7	31,9	27,1	23,7	41,1	37,7	34,7	29,8
1971 – 1980	20,7	17,2	15,7	14,0	12,7	11,2	18,4	15,7
1981 – 1990	12,2	11,2	6,7	7,0	3,7	3,5	9,7	9,3
1991 – 2000	-	15,3	-	10,1	-	5,4	-	12,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Transformations au cours des dix dernières années</b>	6,4	9,8	9,2	10,8	5,6	9,4	7,2	10,1

**Tableau IV.10:** Logements selon l'année de construction et la région (en %)

Source: INS - RPL 1991 et ESE 2001, calculs OASes

Le nombre total de **travaux de transformation**<sup>3</sup> augmente fortement en Belgique: au cours des dix dernières années, 353.587 logements ont été rénovés. Comme nous l'avons déjà constaté, la Wallonie rénove comparativement plus que la Flandre même si cette dernière a entamé un mouvement de rattrapage. À Bruxelles, la rénovation caractérise surtout ces dix dernières années.

Enfin, l'année de construction des logements transformés nous semblait être une donnée pertinente. La Figure IV.2 illustre la rénovation de logements selon l'année de construction en 1991 et en 2001: conformément à l'attente, les logements les plus anciens sont les plus rénovés. Notons néanmoins que la proportion de transformations des logements anciens construits jusqu'à la période 1940-1960 diminue entre 1991 et 2001. En 2001, les logements construits après 1961 font davantage l'objet de transformations qu'auparavant. Cette tendance va de pair avec l'accroissement de l'achat de logements existants au détriment de la construction de nouveaux logements, avec l'augmentation des prix et l'intérêt pour l'investissement immobilier.

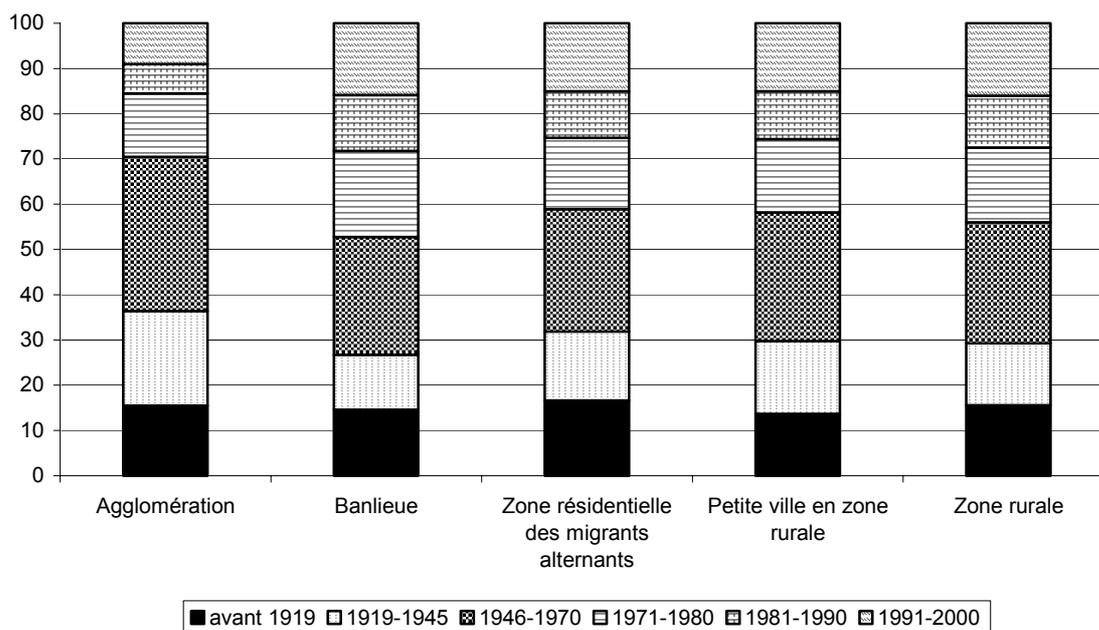


**Figure IV.2:** Logements transformés selon l'année de construction (en %)

Source: INS - RPL 1991 et ESE 2001: Echantillon 2%: Point d'appui Démographie - VUB, Calculs OASes

### 2.2.2 Différenciation selon le degré d'urbanisation

Conformément à l'attente, les agglomérations comptent la proportion la plus élevée d'anciens logements : environ 70% des logements y ont plus de 30 ans. Dans les autres zones, cette proportion varie entre 50% et 60% (voir Figure IV.3). Dans les agglomérations, à peine 15% du parc immobilier a moins de 20 ans alors que ce pourcentage atteint au moins 25% dans les autres zones. Cette différence s'explique par le processus de péri-urbanisation en vertu duquel ce sont, dans un premier temps, les agglomérations qui ont été bâties et, ensuite, les zones limitrophes, comme une tache d'huile qui s'est étendue de plus en plus loin du centre avec le temps.



**Figure IV.3:** Année de construction des logements selon le degré d'urbanisation (en %)

Total = 100% = somme des périodes de construction, sans les non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

Comme déjà souligné, il n'est guère aisé, voire impossible, de comparer correctement le parc immobilier de 1991 à celui de 2001. Vu l'énorme accroissement du nombre de non-réponses relatives à l'époque précise de construction, une comparaison absolue des périodes de construction n'est pas fiable. Nous allons donc nous limiter aux chiffres relatifs (Tableau IV.11).

<b>Parc immobilier 1991</b>	<b>Avant 1919</b>	<b>1919-1945</b>	<b>1946-1970</b>	<b>1971-1980</b>	<b>1981-1990</b>	<b>Total</b>
Agglomération	8,2	8,6	16,5	7,1	3,0	43,4
Banlieue	2,5	1,7	4,2	3,1	1,8	13,4
Zone résidentielle des migrants alternants	4,4	3,2	6,4	3,8	2,2	20,0
Petite ville en zone rurale	2,2	2,2	4,0	2,3	1,4	12,0
Zone rurale	2,3	1,7	3,5	2,2	1,4	11,1
<b>Total</b>	<b>19,7</b>	<b>17,4</b>	<b>34,6</b>	<b>18,5</b>	<b>9,8</b>	<b>100,0</b>
<b>Parc immobilier 2001</b>						
Agglomération	7,2	9,6	15,7	6,5	3,0	42,0
Banlieue	2,4	2,0	4,4	3,2	2,1	14,1
Zone résidentielle des migrants alternants	4,0	3,7	6,5	3,8	2,5	20,4
Petite ville en zone rurale	1,9	2,3	4,0	2,3	1,5	12,0
Zone rurale	2,1	1,9	3,7	2,3	1,6	11,5
<b>Total</b>	<b>17,7</b>	<b>19,5</b>	<b>34,2</b>	<b>18,0</b>	<b>10,6</b>	<b>100,0</b>

**Tableau IV.11:** Période de construction des logements construits avant 1991 selon le degré d'urbanisation (en %)

Total = 100% = somme des périodes de construction avant 1990, sans les non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

Le Tableau IV.11 met immédiatement en lumière une grande inertie: nous ne constatons en effet que peu de différence entre 1991 et de 2001. Au cours des années 90, de nombreux logements construits avant 1919 ont été démolis dans toutes les régions urbaines ainsi qu'en dehors de celles-ci. Leur proportion a diminué d'environ 2%. La majeure partie des démolitions a eu lieu dans les agglomérations car la pression sur l'espace y est plus importante en raison de la densité de construction et des revendications des divers acteurs et fonctions sur l'espace. En raison de cette pression, des logements anciens et moins attrayants sont démolis et laissent la place à de nouveaux logements plus onéreux ou à des bâtiments affectés d'autres fonctions.

Outre les chiffres relatifs, le Tableau IV.12 donne également quelques chiffres absolus vu que nous supposons que pour les logements très récents, c'est l'année de construction précise qui est indiquée (et non 'inconnu mais moins de 20 ans' parce que les habitants connaissent davantage la date de construction des logements récents). Pour tous les degrés d'urbanisation, la proportion de nouvelles constructions s'est accrue entre 1980 et 2000. Seule la période 1986-1990 constitue dans les agglomérations une exception. On constate également un léger recul après 1995 bien qu'il ne soit pas généralisé. C'est dans les agglomérations que le pourcentage de nouvelles constructions est le plus faible. En d'autres termes, les nouveaux logements continuent à y côtoyer de nombreux anciens logements. La pénurie et, corollairement, le prix des terrains en dehors des villes, de même que, probablement, les nouvelles préférences en matière de logement (De Decker, 2005b) qui se traduisent par une appréciation renouvelée pour la ville et/ou pour les anciens logements (historiques), n'y sont pas étrangers.

Au cours des années 1980 et 1990, on enregistre le pourcentage le plus élevé de nouvelles constructions en banlieue. Les nouvelles constructions augmentent également fortement dans les zones rurales depuis les années 1990. La banlieue continue à être visiblement et généralement le cadre de vie le plus attrayant étant donné qu'il s'agit d'un milieu semi-rural situé dans la sphère d'influence directe de la ville et dans une zone offrant plus d'espace aux nouvelles constructions que l'agglomération. La différence entre la banlieue (ceinture située à l'intérieur de la région urbaine) et la zone résidentielle des migrants alternants (ceinture située en dehors de la région urbaine) s'efface progressivement avec le temps. En d'autres termes, du moins pour les nouvelles constructions, les zones résidentielles des migrants alternants sont de plus en plus connectées à la région urbaine et se caractérisent par une dynamique marquée sur le plan de la construction. Les petites villes en zone rurale ont du succès.

Parallèlement au renouvellement du parc immobilier, on constate également son amélioration. Le pourcentage de logements transformés (voir Tableau IV.12) approche les 10% pour les années 90, quel que soit le degré d'urbanisation. Ce pourcentage est plus élevé qu'au cours de la période 1981-1991. Vu que les chiffres absolus de logements dans les agglomérations sont nettement plus élevés qu'à l'extérieur, le nombre de transformations y est également nettement plus important. A côté de nombreux autres motifs, les principales raisons en sont la rareté des terrains (notamment due aux règles plus strictes d'aménagement du territoire, même si celles-ci ne produiront réellement leurs effets qu'à la fin des années 1990) et le glissement de la construction vers 'l'achat avec transformation'.

		Agglomération	Banlieue	ZRMA	Petite ville en zone rurale	Zone rurale
Constructions						
1981-1985	Relatif	3,57	6,42	5,43	5,62	6,18
	Absolu	49.937	27.684	34.984	21.769	22.180
1986-1990	Relatif	3,24	7,34	5,65	5,72	6,49
	Absolu	45.306	31.631	36.400	22.175	23.267
1991-1995	Relatif	4,40	8,04	7,56	7,13	8,01
	Absolu	54.767	36.379	49.083	27.188	29.544
1996-2000	Relatif	4,63	7,86	7,45	7,88	7,97
	Absolu	57.620	35.570	48.340	30.044	29.402
Transformations						
1981-1990	Relatif	6,34	8,01	7,97	7,77	8,00
	Absolu	108.619	38.178	57.853	34.056	31.579
1991-2000	Relatif	8,69	9,74	9,45	9,39	9,46
	Absolu	147.534	50.346	72.034	43.032	39.694

**Tableau IV.12:** Pourcentage de nouvelles constructions et de logements transformés (\*) pour la période 1981-2000

Total nouvelles constructions = somme des périodes de construction sans les réponses non-réponses et total rénovations = somme des réponses à la question 'Avez-vous effectué des transformations importantes?', sans les non-réponses

(\*) Les périodes 1981-1990 sont calculées sur l'ensemble du parc immobilier de 1991 et les périodes 1991-2000 sont calculées sur l'ensemble du parc immobilier de 2001.

Source: INS - ESE 2001, Analyse: Géographie KULeuven & UCL

		Nouvelles constructions (1)		Transformations (2)		Rapport (1/2)
		Relatif	absolu	relatif	Absolu	
Flandre	Agglomération	12,03	72.372	9,27	70.384	1,03
	Banlieue	17,32	48.789	9,44	29.493	1,65
	Zone résidentielle des migrants alternants	16,07	77.552	8,95	49.713	1,56
	Petite ville en zone rurale	16,88	42.760	8,92	26.239	1,63
	Zone rurale	17,75	45.965	8,68	24.982	1,84
Bruxelles	Agglomération	5,37	13.934	7,51	29.184	0,48
Wallonie	Agglomération	6,79	26.081	8,71	47.966	0,54
	Banlieue	13,55	23.160	10,19	20.853	1,11
	Zone résidentielle des migrants alternants	11,95	19.871	10,77	22.321	0,89
	Petite ville en zone rurale	11,31	14.472	10,24	16.793	0,86
	Zone rurale	11,82	12.981	11,16	14.712	0,88

**Tableau IV.13:** Nouvelles constructions, transformations et rapport entre les deux pour la période 1991-2000

Source: INS - ESE 2001, Analyse: Géographie KULeuven & UCL

## 2.3 Nouvelles constructions en Flandre, transformations en Wallonie

### 2.3.1 Essai de synthèse

Essayons maintenant de synthétiser l'information récoltée au niveau des 589 communes à propos de l'âge des logements. A cet effet, nous avons regroupé les lieux par une analyse de classification, en fonction des huit périodes de construction ainsi que de la part des transformations t.

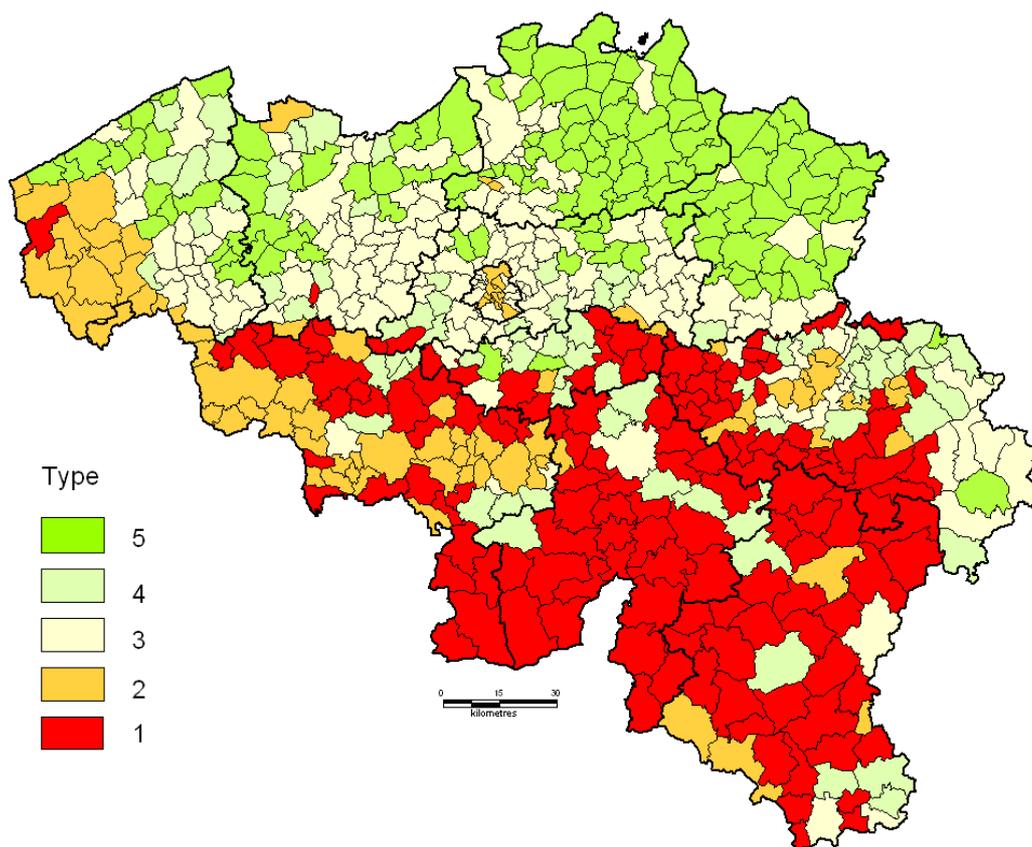
Le *groupe 1* (Tableau IV.14) montre principalement les communes présentant une proportion importante de logements datant d'avant 1919. Le *groupe 2* se distingue par une surreprésentation des logements bâtis entre les deux guerres mondiales. Le *groupe 3* est dominé par les logements construits entre 1946 et 1970, et le *groupe 4* par les logements de la période 1971-1980. Enfin, le *groupe 5* reprend les logements récents (essentiellement postérieurs à 1980) et se caractérise par une sous-représentation des transformations (rénovations).

Remarquons la concentration spatiale des profils au cours des différentes périodes de construction dans certaines (sous)régions (voir Figure IV.4) ainsi que la segmentation (sub)régionale du marché du logement qui ne peut être gommée que difficilement et lentement. L'inertie du marché du logement est importante. La carte synthétique présente la même structure nord-sud que celle présentée dans la monographie de 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997). Comme nous l'avons montré (Tableau IV.10), la Wallonie possède un parc immobilier relativement ancien, mais interrompu par les communes suburbaines qui entourent Charleroi, Namur, Liège et environs ainsi que par les Cantons de l'Est, où les logements sont plus récents. La carte montre également que les éléments d'infrastructure peuvent exercer attrait important, comme on le constate très nettement le long de la E411 qui relie Bruxelles à Namur et à Bastogne et autour de laquelle la dynamique de construction est (plus) marquée en raison des bonnes connexions routières. En Flandre, le Westhoek (la ligne de front de la Première Guerre mondiale) se rattache au parc immobilier du Hainaut (groupe 2). Pour le reste, la Flandre possède encore un parc immobilier nettement plus récent. En Campine principalement, de nombreux nouveaux logements ont été construits au cours des deux dernières décennies (groupe 5). Dans la monographie de 1991, la Campine apparaissait déjà comme la région caractérisée par une surreprésentation des nouvelles constructions dans les années 1980. Cette tendance s'est poursuivie dans les années 90.

TYPE ou GROUPE	1	2	3	4	5		
variable	Avant 1919	Entre guerre	1946-1970	1971-1980	récent		
logements construits avant 1919	++		-		-	(- - -) absence dominante	( $T \leq -1,5$ )
logements construits entre 1919 - 1945		+++		-	-	(- -) forte sous-représentation	( $-1,5 < T \leq -1,0$ )
logements construits entre 1946 - 1960	-		+	-		(-) sous-représentation	( $-1,0 < T \leq -0,5$ )
logements construits entre 1961 - 1970	- -	-	+		+	( ) présence ou absence non pertinente	( $-0,5 < T < 0,5$ )
logements construits entre 1971 - 1980	-	- -		+	+	(+) surreprésentation	( $0,5 \leq T < 1,0$ )
logements construits entre 1981 - 1990	-	- -			++	(++) forte surreprésentation	( $1,0 \leq T < 1,5$ )
logements construits entre 1991 - 1995	-	- -			++	(+++ ) présence dominante	( $T \geq 1,5$ )
logements construits entre 1996 - 2001		- -			++		
logements transformés (1991-2001)	+				-		

**Tableau IV.14:** Tableau synthétique des périodes de construction et de transformation en Belgique (unité de base = la commune)

Les numéros attribués aux types ou groupes n'ont aucune signification intrinsèque et sont cartographiés à la figure IV.4.  
Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL



**Figure IV.4:** Carte de synthèse des périodes de construction et transformations

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

### 2.3.2 Les différentes périodes de construction

L'étude des différentes périodes de construction prises individuellement met, une fois de plus, en évidence l'inertie de la structure du marché du logement. La structure définie sur base du parc immobilier de 2001 est pratiquement identique à celle de 1991. Nous agrégeons dans ce qui suit les périodes de construction antérieures à 1945 étant donné que ce groupe d'anciens logements requiert souvent des améliorations structurelles et qualitatives notables. Les deux catégories sont étroitement corrélées aux logements en mauvais état et de mauvaise qualité (voir Tableau IV.15). Comme escompté, les logements les plus anciens sont également moins bien équipés que les nouveaux. Au plus les logements sont récents, au plus la proportion de logements avec toilettes, salle de bain et chauffage central est élevée. Ces logements sont également moins souvent chauffés au charbon. Au plus un logement est neuf, au mieux il sera aussi isolé. La proportion de logements disposant d'une ligne téléphonique n'est plus un indicateur du niveau d'équipement du logement à cause de l'avènement des GSM (voir Tableau IV.16).

	Avant 1919	Entre 1919 et 1945
Qualité insuffisante	0,66	0,54
Mauvais état	0,75	0,42
Très mauvais état	0,52	0,51

**Tableau IV.15:** Corrélation entre l'ancienneté d'une part et la mauvaise qualité et le mauvais état du logement d'autre part (proportion par commune)

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

Équipement	Avant 1919	1919 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1990	Après 1990
Toilettes *	94,3	95,6	96,6	98,1	98,7
Salle de bain *	90,7	92,7	97,4	99,3	99,3
Chauffage central	58,7	60,4	78,6	85,6	87,0
Charbon	6,2	4,7	2,1	0,7	0,2
Ligne téléphonique	85,5	84,8	89,8	92,1	87,1
Connexion à Internet	26,4	25,9	23,5	39,1	41,1
Isolation:					
Double vitrage	61,4	63,7	65,1	85,5	98,5
Toit	42,7	45,7	47,7	75,2	91,4
Murs intérieurs	15,1	17,3	26,8	71,1	92,9
Tuyaux de chauffage	50,9	51,4	63,1	76,3	79,7

**Tableau IV.16:** Equipement des logements selon la période de construction (en %)

\* Présence d'au moins 1 exemplaire.

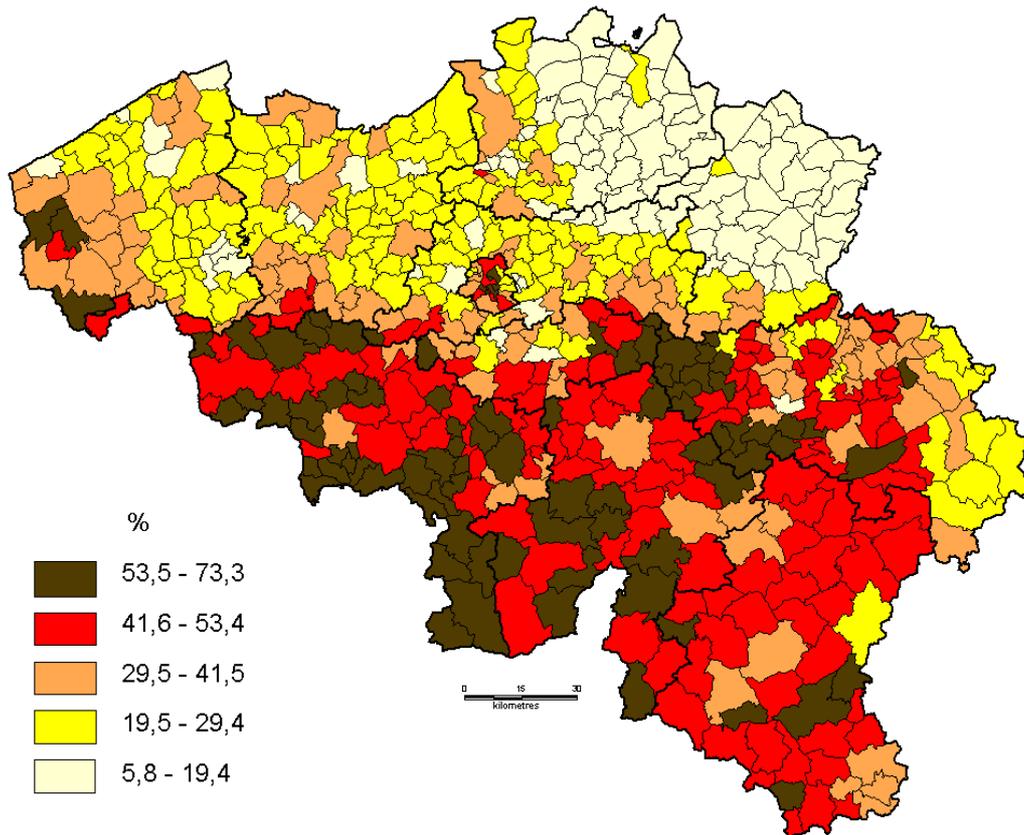
Source: INS – ESE 2001 – Population, Calculs OASeS

Dans un très grand nombre de communes et villes wallonnes, plus de 40% du parc immobilier est constitué de logements construits avant 1945 (voir Figure IV.5). Au contraire, un grand nombre de communes flamandes ne possèdent qu'un faible pourcentage de logements bâtis avant 1945. Cette situation s'explique d'une part par la plus grande activité de construction ayant suivi la guerre en Flandre et par une démolition majeure d'anciens logements d'autre part. La carte indique cependant clairement une absence d'unité en Flandre. La Campine enregistre un score particulièrement bas. En effet, depuis la Deuxième Guerre mondiale, cette région a connu une forte urbanisation sous la pression d'une population jeune et fortement croissante.

Comme en 1991, certaines communes suburbaines (autour de Bruxelles, Anvers, Gand, Liège et Charleroi) enregistrent également des valeurs relatives inférieures. La suburbanisation est, de fait, allée de pair avec la construction et l'acquisition de logements en région urbaine après la guerre, ce qui explique le plus faible pourcentage de logements d'avant-guerre (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997).

La cartographie des chiffres absolus relatifs aux logements antérieurs à 1945 est plus nuancée (voir Figure IV.6). En raison des problèmes liés au questionnaire de l'ESE 2001, nous savons que ces valeurs sont sous-estimées mais nous pensons que la structure spatiale est néanmoins pertinente vu qu'il convient de supposer que la sous-évaluation est partout le même. La Flandre ne se caractérise plus exclusivement par les valeurs basses. Dans les villes principalement, on compte un grand nombre de logements datant d'avant 1945. Les grandes villes, à savoir, Gand, Anvers, Bruxelles, Liège et Charleroi, sautent aux yeux sur ce plan. Les villes régionales (Bruges, Louvain, Verviers, Namur, Mons et Tournai), se distinguent par rapport à leurs alentours. La carte absolue fait apparaître un contraste entre l'urbain et le non-urbain tandis que la carte relative fait ressortir une opposition nord-sud. La région au sud de l'axe industriel wallon ne compte pas autant d'anciens logements que la carte relative le laisse présumer. La proportion est en effet très élevée en raison d'un patrimoine historique important vis-à-vis de l'ampleur limitée de la réserve de logements.

Comme mentionné dans la monographie de 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997) et comme décrit dans la partie 'Logement' de l'Atlas de Belgique (Thomas, Vanneste & Goossens, 2007), l'activité de construction entre 1946 et 1970 était surtout développée en Flandre (voir Figure IV.6). En Wallonie, la dynamique principale se manifeste dans les noyaux urbains de l'axe industriel wallon et dans les Cantons de l'Est. Cette structure n'est pas sans intérêt, car c'est là que se situera la phase suivante des problèmes liés à la qualité et à l'état des logements, après les logements datant d'avant 1919 et les logements de l'entre-deux-guerres.



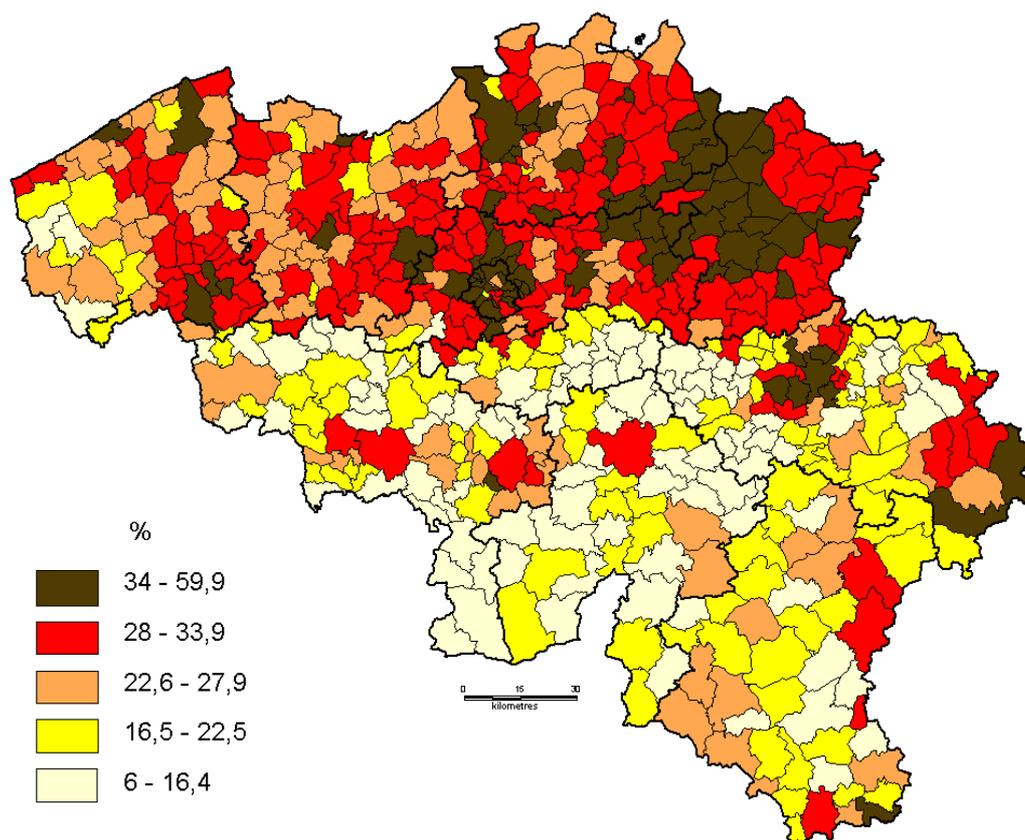
**Figure IV.5:** Pourcentage de logements construits avant 1945

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL



**Figure IV.6:** Nombre absolu de logements construits avant 1945

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL



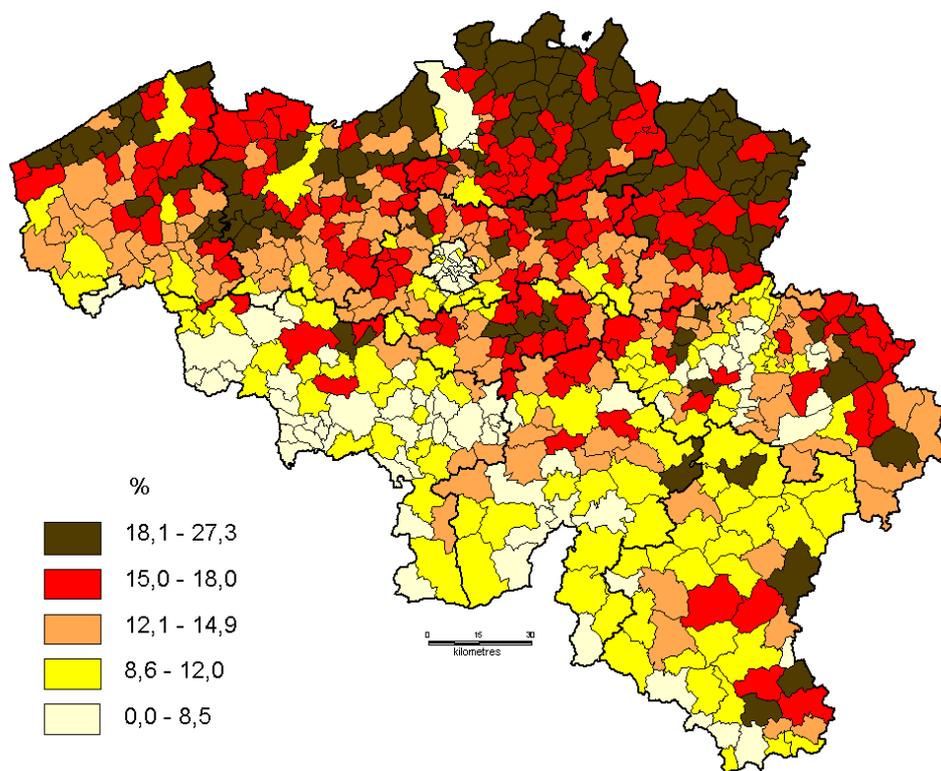
**Figure IV.7:** Pourcentage de logements construits entre 1946 et 1970

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

Naturellement, nous nous intéressons aussi aux résultats de l'ESE 2001 relatifs à la période de construction la plus récente, à savoir, les constructions datant de la période 1991 et 2001 (Figure IV.8). Vu le coût social élevé de la suburbanisation, le Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) (1997) et le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) (1999) ont été élaborés pour mettre fin ou, en tous cas, freiner la dissémination des logements dans les espaces ouverts et le "cannibalisme spatial" des villes sur les zones rurales avoisinantes, de plus en plus éloignées des centres. Aussi bien le RSV que le SDER sont encore trop récents pour avoir produit tous leurs effets dans l'ESE de 2001. Par conséquent, nous devons situer les tendances observées dans le contexte de la politique d'aménagement du territoire antérieure, même si le Tableau IV.12 suggère déjà un certain ralentissement dans la seconde moitié des années 1990. La Wallonie a enregistré (nettement) moins de nouvelles constructions qu'en Flandre entre 1991 et 2001 et les constructions y sont clairement concentrées: dans le Brabant wallon (sud-est de Bruxelles) jusqu'à Namur et au-delà, dans les Cantons de l'Est et autour d'Arlon. En Flandre, les constructions se situent en Campine, mais aussi en Flandre-Orientale et en Flandre-Occidentale. La zone côtière enregistre de nombreuses constructions, tout comme au sud-ouest et au nord-est de Gand.

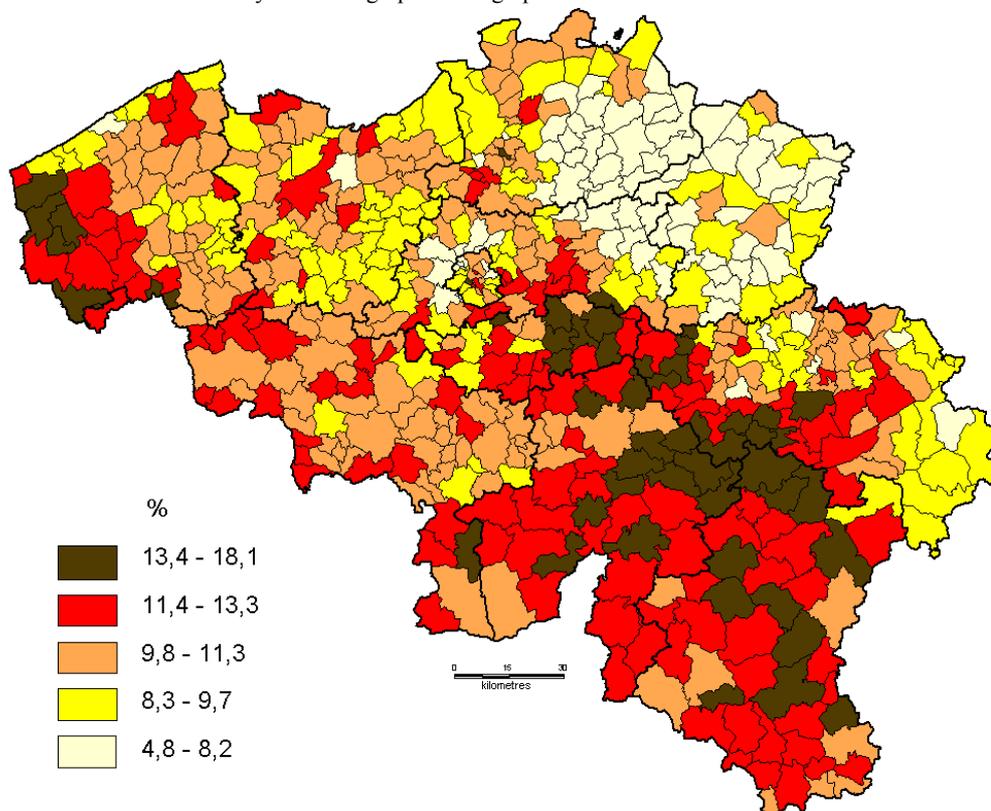
Dans la plupart des communes wallonnes au sud de l'axe industriel wallon, entre 10% et 18% du parc immobilier a été rénové (Figure IV.9). Ce schéma spatial correspond en grande partie à la répartition des logements construits avant 1945 (voir Figure IV.5). Seules les communes hennuyères, malgré leur parc immobilier ancien, sont à la traîne par rapport au reste de la Wallonie en matière de transformations. Nous pouvons donc escompter que c'est dans cette province que la plupart des problèmes de qualité se posent (voir plus loin). En Flandre, le pourcentage de transformations est inférieur, mais supérieur en termes absolus (Flandre: 200.811 rénovations, Wallonie: 122.645 rénovations). C'est surtout dans le Westhoek qu'une grande partie du parc immobilier a été rénovée.

La Campine ressort également par son très faible pourcentage de rénovations, vu que le parc important de logements récents ne nécessite pas de rénovations ou reconstructions de grande envergure.



**Figure IV.8:** Logements construits entre 1991-2001 (en %)

Source: ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL



**Figure IV.9:** Pourcentage de logements transformés entre 1991-2001

Source: ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

### 3. Type de construction, taille des logements et mode d'occupation

Le rapport entre le type de construction et le type de logement d'une part et les catégories socio-économiques d'autre part ne semble pas simple. Au niveau du type de construction, nous distinguons les logements unifamiliaux et collectifs, avec et sans jardin (Tableau IV.26, Tableaux IV.54 A et B). La grande majorité des occupants d'un logement unifamilial avec jardin en sont propriétaires. Les occupants d'un logement collectif sans jardin sont pour la plupart locataires. Cette constatation qui peut sembler évidente a des répercussions sur le plan de l'analyse de la taille du logement, du confort et de la période de construction. Nous y reviendrons plus tard quand nous examinerons de plus près les marchés de l'accession à la propriété et de la location (chapitre IV.6). Nous remarquons néanmoins déjà que certains types de ménages sont plus souvent propriétaires que d'autres. Ainsi, il apparaît que de nombreux isolés vivent dans un logement collectif sans jardin car ce type de logement est plus souvent offert en location et que les isolés louent plus que, par exemple, les couples mariés avec enfants. A nouveau, les propriétaires vivent plus souvent dans des logements unifamiliaux que les locataires.

Commençons par énoncer deux évidences. La superficie d'un logement détermine dans une grande mesure la valeur (et donc également le loyer) d'un bien immobilier, comme nous le démontrons au chapitre IV.6 (Mode d'occupation et prix). Les ménages dont la situation financière est meilleure peuvent se permettre un logement plus grand que les ménages disposant de plus petits revenus. Sur ce plan, l'évolution de la superficie habitable dont disposent les chômeurs et les revenus uniques (isolés, jeunes, allochtones,...) mérite notre attention. L'accroissement des prix entraîne en effet la nécessité de revoir à la baisse les exigences en matière d'espace si les revenus ne suivent pas la même évolution. Dans l'analyse sociologique, nous utilisons la distribution suivante: moins de 55 m<sup>2</sup>, 55 à 104 m<sup>2</sup>, plus de 104 m<sup>2</sup>. Dans l'analyse spatiale, nous avons besoin de plus de détails; nous avons donc divisé la classe couvrant la tranche 55 à 104 m<sup>2</sup> en deux: la première classe comprend les logements de 55 à 84 m<sup>2</sup> et la deuxième ceux de 84 à 104 m<sup>2</sup>). Par contre, en termes de nombre de pièces d'habitation, nous ne distinguons que trois catégories: 1-2 pièces d'habitation, 3-4 pièces d'habitation et 5 pièces d'habitation ou plus. Plus tard, en termes d'occupation, nous distinguerons cinq classes dont les deux plus basses correspondent à une suroccupation et les deux plus grandes à une sous-occupation (chapitre III-2.3).

Pour ce qui est du type de construction, nous appelons « maisons unifamiliales » les constructions ouvertes (à 4 façades), semi-ouvertes (à 3 façades) et fermées (à 2 façades); cette distinction est importante en termes de cadre de vie. Les caravanes sont exclues de l'analyse vu que leur nombre est insuffisant pour être représentatif au niveau communal et que, par conséquent, les analyses ne seraient pas fiables.

## 3.1 Suroccupation des logements: une connotation sociale

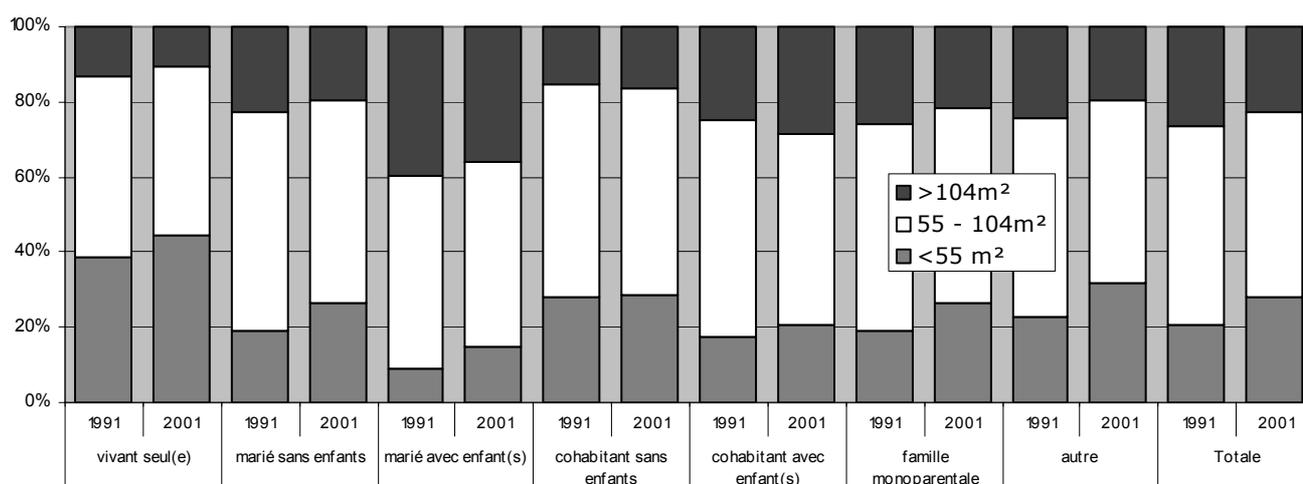
### 3.1.1 Type de ménages

La taille du ménage, plus que le **type de ménage**, intervient dans les différences qui se marquent au niveau de la superficie d'habitation (Figure IV.10). En effet, une grande famille a davantage besoin d'espace qu'une personne isolée. Pour spécifier ce rapport, nous utilisons l'indicateur d'occupation du logement<sup>7</sup>. La (le besoin en) superficie d'habitation et l'espace sont liés à un certain nombre de paramètres. Combien de pièces le logement compte-t-il? Quelle est sa superficie? Combien de personnes occupent le logement? Quelle est la relation qui les unit?

Nous allons ensuite nous pencher sur les différences entre les couples mariés et les cohabitants sur le plan de la superficie d'habitation et leur évolution entre 1991 et 2001. En outre, le type de ménage donne une indication claire de la taille mais aussi des besoins de la famille.

La part de ménages occupant un logement d'une superficie inférieure à 55 m<sup>2</sup> augmente dans tous les types de ménages (Figure IV.10). L'accroissement est le plus marqué dans la catégorie des ménages sans enfant et des familles monoparentales. A l'exception des cohabitants, la part des ménages qui habitent dans un logement d'une superficie supérieure à 124 m<sup>2</sup> diminue pour la plupart des types de ménages.

Comme l'on pouvait s'y attendre, les isolés vivent pour la plupart dans un petit logement et sont les faiblement représentés dans les plus grands logements. Le contraire vaut (en toute logique) pour les couples mariés avec enfant(s). Les cohabitants avec enfant(s) vivent aussi relativement souvent dans les plus grands logements, et relativement peu dans des petits logements, mais dans une moindre mesure que les couples mariés avec enfant(s). Une différence importante entre les couples mariés et les cohabitants avec enfant(s) réside dans le fait que les ménages des couples mariés comptent, en moyenne, plus de membres que les cohabitants non mariés avec enfant(s). Ceci explique dans une large mesure qu'ils occupent souvent de grands logements.

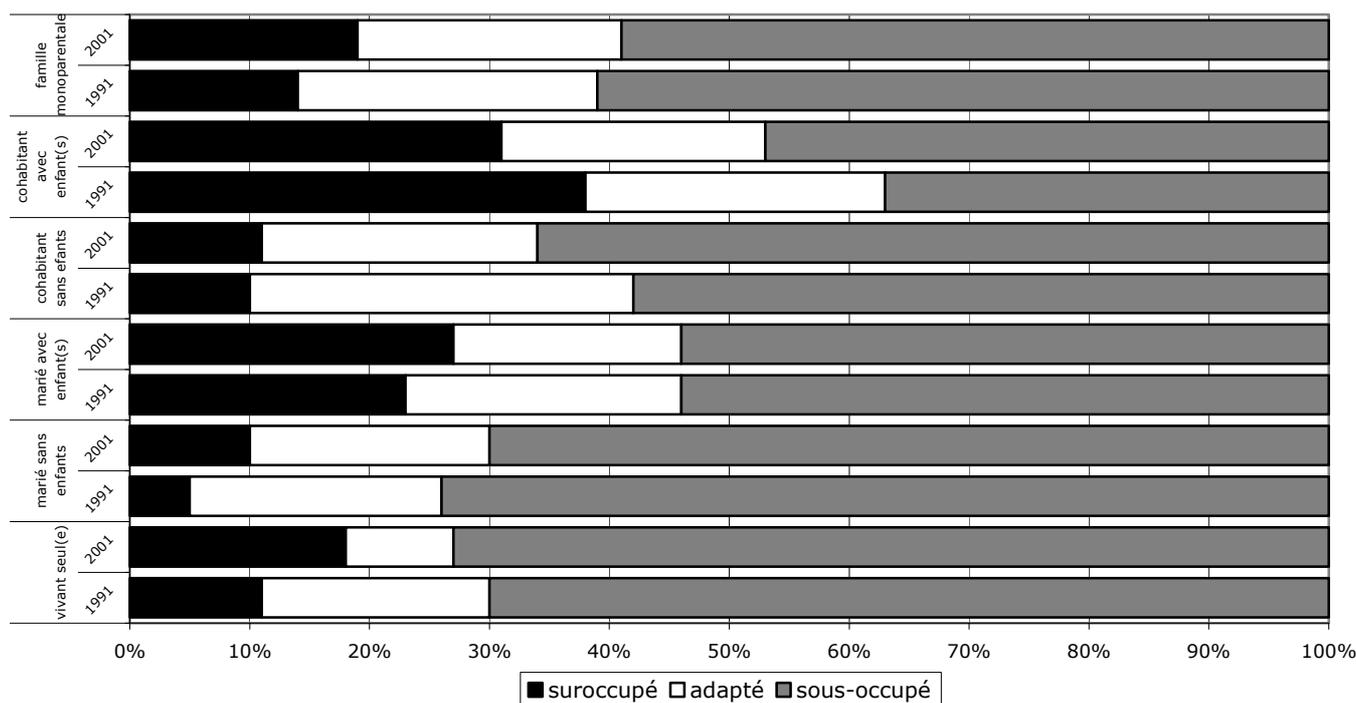


**Figure IV.10:** Superficie d'habitation selon le type de ménage

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001; Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB. Calculs OASeS

La variable composée qui tient compte d'une superficie habitable minimale exigée en fonction de la taille du ménage est dénommée **occupation du logement**. En Belgique, aussi bien la sur-occupation que la sous-occupation augmente légèrement entre 1991 et 2001 (Figure IV.11). Le phénomène de sur-occupation est essentiellement dû à l'accroissement du nombre de ménages qui vivent dans de petits logements. Pour ce qui est de la sous-occupation, il s'agit davantage d'un glissement vers la catégorie « (très) spacieux » (Tableau IV.27).

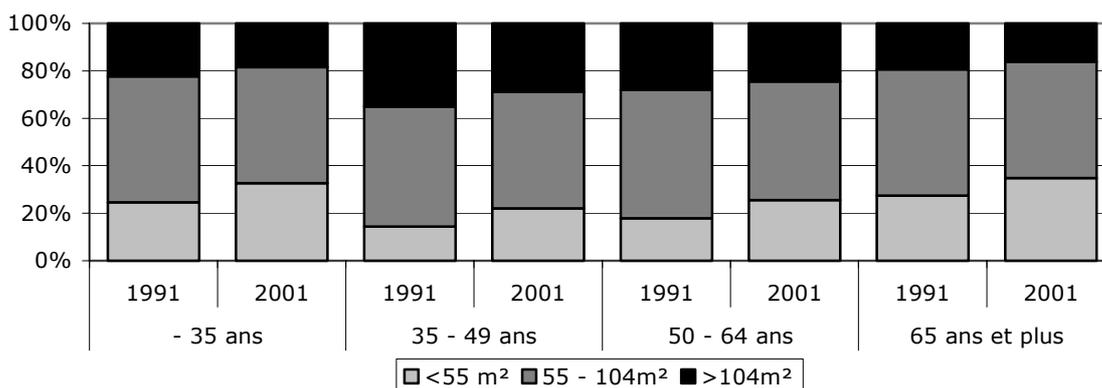
Les cohabitants avec enfant(s) habitent le plus souvent dans les logements sur-occupés (Figure IV.11). On notera cependant qu'ils sont pourtant la seule catégorie dans laquelle la sur-occupation diminue entre 1991 et 2001. Les couples mariés ou les cohabitants sans enfant et, surtout, les isolés sont les plus nombreux à vivre dans des logements sous-occupés. Dans les deux cas, il s'agit de ménages d'un maximum de deux personnes. Les couples sans enfant disposent souvent d'un double revenu. Même s'ils n'ont pas directement besoin d'une grande superficie de logement, ils peuvent généralement se le permettre. Parfois, cette situation est également le résultat d'une période révolue (phase du 'nid vide'). Vu que nous considérons que les isolés ont un besoin relativement limité d'espace de logement, la faible sur-occupation et la forte sous-occupation que nous enregistrons pour cette catégorie sont en partie inhérentes à la méthode de mesure. Quoiqu'il en soit, la sur-occupation des logements aussi bien dans le cas des isolés que de la plupart des autres types de ménages, semble avoir proportionnellement fortement augmenté.



**Figure IV.11:** Occupation des logements selon le type de ménage (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB. Calculs OASeS

Comme escompté, les personnes âgées et les jeunes sont les catégories qui vivent le plus dans les petits logements et le moins dans les grands logements (Figure IV.12). La plupart du temps, ces ménages sont plus petits. Les ménages dont la personne de référence est **âgée** de 35 à 49 ans vivent relativement plus dans des logements plus grands. Il s'agit souvent de ménages plus grands. A nouveau, l'occupation de logements plus petits a augmenté dans toutes les catégories d'âge.



**Figure IV.12:** Superficie d'habitation selon l'âge de la personne de référence (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB. Calculs OASeS

### 3.1.2 Nationalité

L'examen de la **nationalité** de la personne de référence, notamment pour les petits logements (<55 m<sup>2</sup>) laisse apparaître une évolution comparable de la superficie d'habitation dont les ménages disposent, à savoir une augmentation de la suroccupation mais aussi souvent une sous-occupation au détriment de tailles de logement adaptées (Tableau IV.17). Dans le cas des ménages turcs, nous constatons une diminution de la suroccupation entre 1991 et 2001 alors que cela n'est pas (ou moindre) le cas des ménages marocains. Proportionnellement, la plus importante augmentation de la suroccupation se situe chez les ménages européens extracommunautaires. La suroccupation demeure toutefois très élevée pour les ménages turcs et marocains. En 1991, les ménages turcs vivaient relativement souvent dans des logements adaptés mais, en 2001, ils occupent un peu plus de grands logements. Les ménages dont la personne de référence est marocaine continuent à vivre dans de logements suroccupés. Vu que les ménages turcs et marocains sont, en moyenne, plus grands que les ménages belges et qu'ils occupent des logements plus petits, la suroccupation est majeure pour ces nationalités. Environ la moitié des ménages turcs et marocains vivent en suroccupation, aussi bien en 1991 qu'en 2001. Les ménages 'belges', suivis de près par les ménages UE, occupent relativement peu les plus petits logements et relativement souvent les grands logements, d'où la sous-occupation qui en découle fréquemment.

Nationalité	Suroccupation				Sous-occupation						Total		n =	
	Petit		Plutôt petit		Adapté		Plutôt spacieux		Spacieux					
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Belgique	2	5	11	14	22	17	30	28	35	36	100	100	66.121	64.282
UE	3	5	17	17	24	17	27	27	29	34	100	100	4.188	4.570
Europe – hors UE	6	8	22	30	24	21	18	20	30	21	100	100	148	166
Turquie	18	16	39	31	21	21	14	21	8	11	100	100	358	252
Maroc	22	18	32	37	23	16	13	22	10	7	100	100	594	483
Autres	6	8	29	32	26	17	17	18	22	25	100	100	623	550

**Tableau IV.17:** Occupation des logements selon la nationalité (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB. Calculs OASeS

Le Tableau IV.18 montre que la taille des ménages turcs et marocains n'est pas l'unique explication. Par comparaison aux ménages d'autres nationalités, les ménages turcs et marocains vivent dans des logements plus petits, *indépendamment* du nombre de membres qui les composent. Seule la catégorie 'autres' (qui inclut notamment les ménages africains) se rapproche des ménages turcs et marocains.

#### IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

Parmi les ménages belges, la proportion de ménages vivant dans de grands logements augmente en fonction de la taille du ménage. Dans leur cas, le logement devient plus spacieux au fur et à mesure que les besoins s'accroissent. Nous devons donc nous demander si, outre les considérations financières, des différences culturelles n'expliquent pas aussi le besoin en superficie de logement. L'explication économique - selon laquelle les ménages dont la situation financière est moins favorable doivent économiser sur l'espace pour que leur logement demeure abordable, indépendamment du nombre de membres composant le ménage - est, quoi qu'il en soit, certainement aussi d'application.

Nombre de membres du ménage	Nationalité	55 -			n=
		< 55m <sup>2</sup>	104m <sup>2</sup>	>104m <sup>2</sup>	
1 personne	Belgique	43,5	45,5	11,0	998.633
	UE	45,7	43,2	11,1	70.179
	Europe – dehors UE	61,2	31,5	7,2	3.813
	Turquie	59,2	34,4	6,4	2.299
	Maroc	76,0	21,2	2,7	8.112
	Autres	66,7	26,0	7,3	12.716
	<b>Total</b>		44,3	44,8	10,9
2 personnes	Belgique	27,7	53,6	18,8	1.111.105
	UE	25,9	52,5	21,6	67.179
	Europe – dehors UE	40,3	46,3	13,4	2.158
	Turquie	43,5	46,8	9,8	2.151
	Maroc	58,5	36,9	4,7	4.260
	Autres	43,2	41,0	15,8	5.352
	<b>Total</b>		27,8	53,4	18,8
3 ou 4 personnes	Belgique	16,5	51,6	31,9	1.058.965
	UE	17,4	52,0	30,6	77.774
	Europe – dehors UE	27,8	53,1	19,1	2.592
	Turquie	31,5	53,8	14,7	4.295
	Maroc	43,4	47,2	9,4	6.001
	Autres	29,8	45,2	25,0	6.907
	<b>Total</b>		16,9	51,6	31,5
5 ou 6 personnes	Belgique	9,6	40,9	49,4	219.109
	UE	12,2	44,0	43,7	17.401
	Europe – dehors UE	22,1	49,0	28,9	596
	Turquie	22,1	54,8	23,1	2.866
	Maroc	26,8	51,5	21,8	3.977
	Autres	22,3	46,7	30,9	2.484
	<b>Total</b>		10,4	41,6	48,0
7 personnes ou plus	Belgique	11,0	34,1	55,0	19.314
	UE	11,2	34,8	54,0	1.381
	Europe – dehors UE	14,3	46,0	39,7	63
	Turquie	16,9	47,0	36,1	1.070
	Maroc	18,2	43,5	38,2	2.577
	Autres	15,5	41,6	42,9	673
	<b>Total</b>		12,1	35,9	52,0

**Tableau IV.18:** Superficie du logement selon la nationalité et le nombre de membres du ménage (en %)

Source: INS - ESE 2001– Population, Calculs OASeS

### 3.1.3 Sources de revenus, niveau de formation et statut professionnel

Indépendamment du type de **source de revenus** (Tableau IV.19) du ménage, la part des ménages vivant dans un petit logement augmente entre 1991 et 2001. Corollairement, la part de l'ensemble des ménages habitant dans un logement d'une superficie supérieure à 104 m<sup>2</sup> diminue. La diminution est la plus forte pour les ménages disposant d'un seul revenu à temps plein. Les ménages ayant un revenu de remplacement occupent relativement plus des petits logements et nettement moins de plus grands logements.

L'accroissement relatif du nombre de ménages occupant un petit logement est le plus important dans la catégorie des revenus inconnus (non reprise dans le tableau) ou parmi les ménages disposant uniquement d'un revenu de remplacement. La part des ménages ne bénéficiant que d'un seul revenu à temps plein et vivant dans un petit logement s'est également fortement accrue. En toute logique, au plus la situation d'un ménage en matière de revenus est confortable, au plus son logement est grand.

Sources de revenus		<55 m <sup>2</sup>	55 - 104m <sup>2</sup>	>104m <sup>2</sup>	Total	n =
un revenu de remplacement	1991	32	53	16	<b>100,0</b>	19.031
	2001	42	46	12	<b>100,0</b>	15.827
deux revenus de remplacement	1991	22	59	20	<b>100,0</b>	7.847
	2001	28	53	19	<b>100,0</b>	8.722
un revenu à temps partiel	1991	32	49	19	<b>100,0</b>	1.404
	2001	39	48	14	<b>100,0</b>	1.869
un revenu à temps plein	1991	23	51	27	<b>100,0</b>	13.691
	2001	34	50	17	<b>100,0</b>	11.324
un revenu à temps partiel + un revenu de remplacement	1991	16	60	24	<b>100,0</b>	637
	2001	27	54	19	<b>100,0</b>	912
un revenu à temps plein + un revenu de remplacement	1991	14	56	29	<b>100,0</b>	6.369
	2001	19	52	29	<b>100,0</b>	6.699
un revenu à temps plein + un revenu à temps partiel	1991	10	52	39	<b>100,0</b>	6.047
	2001	15	50	35	<b>100,0</b>	6.655
deux revenus à temps plein	1991	11	53	37	<b>100,0</b>	11.613
	2001	17	51	33	<b>100,0</b>	11.650

**Tableau IV.19:** Superficie du logement selon la source de revenus du ménage (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB. Calculs OASes

Si l'on examine l'occupation du logement selon le **niveau de formation** et la **source de revenus**, il apparaît que, indépendamment de la source de revenus, la suroccupation diminue de manière inversement proportionnelle au niveau de formation.

La sous-occupation recule tandis que la suroccupation croît dans la catégorie des peu qualifiés, indépendamment du fait que le ménage dispose d'une ou de deux sources de revenus. En 2001, la suroccupation est la plus réduite chez les ménages très qualifiés disposant d'une ou deux sources de revenus (< 10%). Corollairement à cette constatation, la sous-occupation dans ce groupe est très élevée (> 70%).

Peu qualifiés*	Suroccupé		Adapté		Sous-occupé		Total		n =	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
1 source de revenus	10	20	20	14	70	66	100	100	6.551	12.000
2 sources de revenus	18	22	24	23	58	55	100	100	15.319	15.074
<i>Total</i>	15	22	23	19	62	59	100	100	22.446	28.792
<b>Moyennement qualifiés</b>										
1 source de revenus	11	18	19	14	70	68	100	100	2.268	4.344
2 sources de revenus	14	18	21	20	65	62	100	100	11.772	8.030
<i>Total</i>	14	18	21	18	65	64	100	100	14.314	12.718
<b>Très qualifiés</b>										
1 source de revenus	7	11	15	10	78	79	100	100	1.290	6.344
2 sources de revenus	9	12	15	14	76	74	100	100	9.015	11.132
<i>Total</i>	9	12	15	13	76	75	100	100	10.462	17.679

**Tableau IV.20:** Occupation du logement selon le niveau de formation et les sources de revenus (en %)

\* enseignement primaire et enseignement secondaire inférieur

Source: RPL 1991 & ESE 2001: INS, Echantillon 2% VUB. Calculs OASeS

Sur base du **statut professionnel** de la personne de référence (Tableau IV.21), nous constatons que les ouvriers du secteur privé vivent souvent dans des logements suroccupés. En 2001, environ 70% des ménages dont la personne de référence est employée (dans le secteur privé) ou indépendante résident dans un logement sous-occupé. Les aidants des indépendants connaissent indubitablement une suroccupation légèrement plus importante étant donné que leur ménage compte, par comparaison aux autres catégories professionnelles, nettement moins souvent deux revenus<sup>4</sup>. Les autres statuts professionnels forment, pour plus de 60%, des ménages à double revenu. Dans le cas des ouvriers, même un double revenu ne semble pas conférer une capacité financière suffisante pour occuper un plus grand logement.

Statut professionnel	Suroccupation				Sous-occupation					
	petit		plutôt petit		adapté		plutôt spacieux		spacieux	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Secteur public	2	4	14	12	23	16	29	29	32	39
Secteur privé: ouvrier	3	5	19	18	27	20	30	30	21	27
Secteur privé: employé	1	3	11	10	21	16	29	30	38	41
Indépendant	2	4	10	12	15	14	25	24	48	46
Aidant d'indépendant	3	4	17	15	22	15	29	27	29	39
Autres	5	7	22	20	24	16	22	27	27	30

**Tableau IV.21:** Occupation du logement selon le statut professionnel (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB. Calculs OASeS

### 3.2 Les très petits logements gagnent du terrain dans les trois régions

La maison unifamiliale est le type de logement le plus courant en Belgique, à l'exception de la Région de Bruxelles-Capitale. Comme nous l'avons déjà dit Bruxelles est une région fortement urbanisée qui compte un plus grand nombre de locataires que les autres régions, justifiant ainsi la présence de nombreux appartements, studios, chambres et lofts (Tableau IV.22 et Figure IV.13). Le type de construction diffère peu entre la Flandre et la Wallonie.

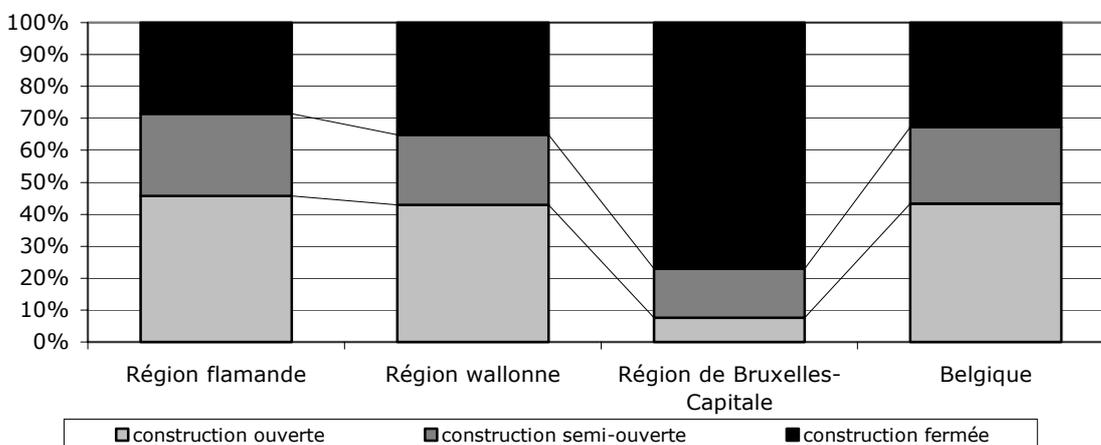
#### IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

Type de logement	Région flamande	Région wallonne	Région de Bruxelles-Capitale	Belgique
Maisons unifamiliales	1.831.179	1.053.934	111.756	2.996.869
Appartements, studios, chambres et lofts	457.524	217.788	280.251	955.563
Autres	9.212	5.061	1.849	16.122
Caravanes résidentielles	2.590	3.905	324	6.819
<i>Pas de réponse</i>	<i>50.110</i>	<i>50.301</i>	<i>15.026</i>	<i>115.437</i>

**Tableau IV.22:** Type de logement selon la région (abs.)

Source: INS - ESE 2001: Tableaux publiés

En Belgique, la maison unifamiliale avec jardin est le type de logement le plus courant (Tableau IV.23). Entre 1991 et 2001, cette tendance s'est encore accrue. La Flandre et la Wallonie diffèrent relativement peu sur ce point. Bruxelles, par contre, présente une structure urbaine plus marquée et enregistre donc une part importante de logements collectifs sans jardin et, dans une moindre mesure, de logements collectifs avec jardin. En conséquence, Bruxelles compte naturellement plus de locataires et plus d'appartements que les deux autres régions.



**Figure IV.13:** Type de construction selon la région (en %)

Source: INS - ESE 2001: Tableaux publiés

Type de logement	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Maison unifamiliale avec jardin	72	75	74	76	21	22	68	71
Maison unifamiliale sans jardin	11	7	13	9	5	4	11	8
Logement collectif avec jardin	2	3	2	3	6	12	2	3
Logement collectif sans jardin	15	15	11	12	68	62	19	18
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>n =</i>	<i>42.301</i>	<i>42.125</i>	<i>23.951</i>	<i>22.633</i>	<i>7.416</i>	<i>6.247</i>	<i>73.668</i>	<i>71.005</i>

**Tableau IV.23:** Type de logement selon la région (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB; Calculs OASes

La taille du logement est déterminée par la superficie totale des pièces d'habitation (voir définition de ces pièces dans le questionnaire d'enquête). Une première constatation s'impose: le nombre de logements dont la superficie n'est pas connue a fortement augmenté dans le ESE 2001 par rapport au RPL 1991. La superficie de 367.987 logements est inconnue alors qu'il n'y en avait 'que' 204.961 en 1991. Pour nos remarques concernant le nombre croissant de non-réponses, nous renvoyons le lecteur à la partie III - Méthodologie.

#### IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

Dans toutes les régions, le nombre de très grands logements (Tableau IV.24) diminue. De même, le nombre de logements d'une superficie comprise entre 105 et 124 m<sup>2</sup> diminue aussi dans toutes les régions. A l'inverse, les logements d'une superficie allant de 85 à 104 m<sup>2</sup> augmentent partout. Les logements d'une superficie de 55 à 84 m<sup>2</sup> diminuent également. Les logements d'une superficie de 35 à 54 m<sup>2</sup> connaissent un accroissement en Flandre et en Wallonie et une diminution à Bruxelles. Les plus petits logements (<35 m<sup>2</sup>) augmentent fortement dans toutes les régions. En Flandre, la proportion de logements de ce type a même plus que doublé. Il semble que la diminution de la catégorie des superficies supérieures à 104 m<sup>2</sup> se voit traduite par une augmentation de la classe des 85 à 104m<sup>2</sup> et la réduction de la classe des 55 à 84m<sup>2</sup> par une augmentation des logements de moins de 55m<sup>2</sup>.

Il semble paradoxal que l'accroissement général de la prospérité aille de pair avec un accroissement du nombre de petits logements. Cette évolution rejoint la constatation selon laquelle (1) le nombre de petits ménages et, en particulier, le nombre d'isolés, s'est accru, (2) le nombre de studios et d'appartements dans les nouvelles constructions a augmenté, (3) l'augmentation de la population urbaine qui entre autre trouve refuge dans les logements scindés, (4) comme cela se produit couramment dans les (grandes) régions urbaines telles que Bruxelles, la proportion d'isolés est plus importante qu'ailleurs et, par conséquent, le besoin en logements abordables et, donc, plus petits, croît 'naturellement' (Kesteloot & Vandebroecke, 1996) (Laureys e.a., 2004) et (5) les prix de plus en plus élevés entraînent la nécessité de réaliser des économies sur l'espace.

Taille du logement	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<35m <sup>2</sup>	74.091	170.729	56.509	102.333	39.817	52.546	170.417	325.608
35-54m <sup>2</sup>	316.628	408.663	183.118	227.638	108.818	78.123	608.564	714.424
55-84m <sup>2</sup>	695.875	568.756	398.893	342.486	119.072	109.461	1.213.840	1.020.703
85-104m <sup>2</sup>	449.059	469.020	254.205	271.769	58.997	74.503	762.261	815.292
105-124m <sup>2</sup>	338.882	282.256	180.392	159.552	37.669	34.094	556.943	475.902
>124m <sup>2</sup>	267.022	224.332	139.022	112.183	30.095	27.560	436.139	364.075
Superficie inconnue	/	224.269	/	111.123	/	32.595	/	367.987
<35m <sup>2</sup>	3,5	8,0	4,7	8,4	10,1	14,0	4,5	8,8
35-54m <sup>2</sup>	14,8	19,2	15,1	18,7	27,6	20,8	16,2	19,2
55-84m <sup>2</sup>	32,5	26,8	32,9	28,2	30,2	29,1	32,4	27,5
85-104m <sup>2</sup>	21,0	22,1	21,0	22,4	15,0	19,8	20,3	22,0
105-124m <sup>2</sup>	15,8	13,3	14,9	13,1	9,5	9,1	14,9	12,8
>124m <sup>2</sup>	12,4	10,6	11,4	9,2	7,6	7,3	11,7	9,8

**Tableau IV.24:** Logements selon la taille (superficie des pièces d'habitation) par région (abs et %)

Source: INS - RPL 1991 et ESE 2001: Tableaux publiés - Calculs OASeS; / = non publié

Taille	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	Uni-familial	Pluri-familial	Uni-familial	Pluri-familial	Uni-familial	Pluri-familial	Uni-familial	Pluri-familial
<35m <sup>2</sup>	5,5	15,3	4,9	20,9	4,5	15,6	5,3	16,6
35 - 54m <sup>2</sup>	16,7	27,6	15,6	29,9	11,1	23,3	16,2	26,8
55 - 84 m <sup>2</sup>	25,7	32,4	28,4	28,6	21,1	32,7	26,5	31,7
85 - 104 m <sup>2</sup>	23,7	17,0	24,5	14,5	22,1	19,6	23,9	17,3
105 - 124 m <sup>2</sup>	15,4	5,7	15,4	4,7	18,2	6,3	15,5	5,7
>124m <sup>2</sup>	12,9	2,0	11,2	1,4	23,0	2,6	12,6	2,0
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<i>n</i> =	1.602.732	345.944	906.398	158.394	78.105	219.112	2.587.235	723.450

**Tableau IV.25:** Type de logement selon la région ventilé selon la superficie d'habitation (en %)

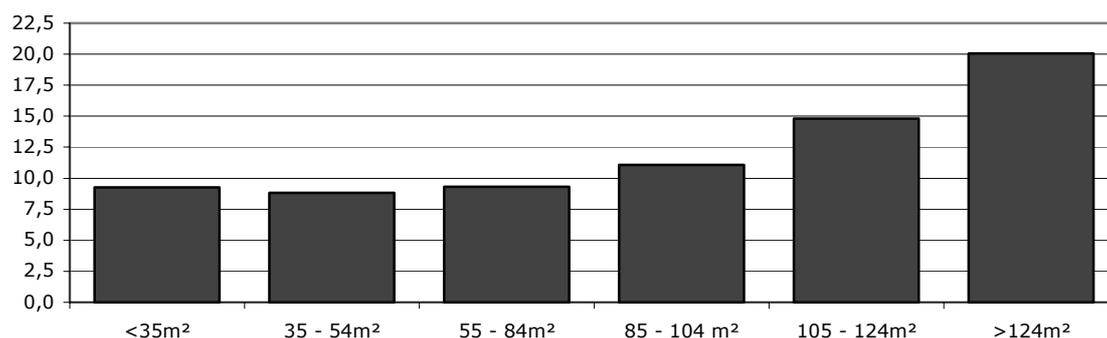
Source: INS - ESE 2001, Population, Calculs OASeS

En termes relatifs, la Flandre enregistre en 2001 le pourcentage le plus élevé de grands logements (>104m<sup>2</sup>: 23,9%) (Tableau IV.24). C'est à Bruxelles que le pourcentage est le plus bas (>104m<sup>2</sup>: 16,4%). La Wallonie se situe entre les deux (>104 m<sup>2</sup>: 22,3%). Comme nous venons de l'expliquer, Bruxelles compte une part sensiblement supérieure de petits logements. Les chiffres confirment qu'à Bruxelles, 34,8% des logements ont une superficie inférieure à 55 m<sup>2</sup>. Nous avons déjà constaté que Bruxelles est caractérisé par un nombre plus élevé de logements pluri-familiaux (à savoir, principalement des immeubles à appartements) dans l'ensemble du parc immobilier. Les appartements sont, en moyenne, nettement plus petits qu'une maison unifamiliale (Tableau IV.25). Il est tout aussi saisissant de constater que Bruxelles compte, parmi les maisons unifamiliales, une très grande proportion de logements d'une superficie supérieure à 124 m<sup>2</sup> (23%). La part de petits logements unifamiliaux est plus élevée en Flandre qu'en Wallonie. La part de petits appartements y est plus restreinte.

En 2001, les questions relatives aux transformations visent essentiellement à déterminer si le logement a été transformé depuis 1991 de telle sorte que sa superficie ou le nombre de pièces d'habitation s'en est trouvé modifié ; il nous est dès lors paru intéressant d'analyser les transformations sur base de la taille des logements en 2001. Cette méthode de travail nous a permis d'établir la Figure IV.14.

Il ressort de cette figure que les plus grands logements ont été comparativement les plus transformés au cours des dix années en question. La proportion de transformations augmente presque proportionnellement à la superficie des pièces d'habitation. Le nombre de pièces d'habitation ou la superficie d'un cinquième des logements de plus de 124 m<sup>2</sup> a subi une modification au cours des dix dernières années. Soulignons à nouveau que les améliorations de la qualité ne sont pas prises ici en considération. Proportionnellement à l'augmentation de la part de transformations selon l'accroissement des superficies, le nombre de propriétaires s'accroît également. Les propriétaires transforment plus que les locataires. En effet, les propriétaires vivent davantage dans de grands logements, de la même manière qu'ils résident plus souvent dans des maisons unifamiliales que les locataires (Tableaux IV.54 A et B).

Les données disponibles ne permettent malheureusement pas de savoir si le nombre de pièces d'habitation et/ou la superficie ont été modifiés entre 2001 et 1991.



**Figure IV.14:** Transformation des logements selon la superficie (en %)

Source: INS - ESE 2001, Population, Calculs OASes

Les premières constatations relatives à Bruxelles indiquent qu'il est également pertinent d'analyser l'éventuelle existence de différences dans la superficie des logements en fonction de leur type, entre les propriétaires et les locataires. Indépendamment du type de logement, les propriétaires vivent dans des logements substantiellement plus spacieux que les locataires (Tableau IV.26). En outre, l'augmentation de la proportion de petits logements chez les locataires est encore un peu plus élevée, même si le nombre absolu de propriétaires qui ont déménagé vers un logement plus petit est largement plus importante.

	> 55m²		55-104m²		>104m²		Total		n =	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<b>Propriétaires</b>										
Maison unifamiliale avec jardin	11	19	53	50	36	31	100	100	37.366	39.309
Maison unifamiliale sans jardin	20	30	56	52	24	18	100	100	4.720	3.384
Logement collectif avec jardin	20	23	60	61	20	16	100	100	437	849
Logement collectif sans jardin	21	22	61	63	18	15	100	100	2.899	2.927
<i>Total</i>	12	20	54	51	34	29	100	100	45.422	46.469
<b>Locataires</b>										
Maison unifamiliale avec jardin	20	30	57	50	23	20	100	100	8.019	6.457
Maison unifamiliale sans jardin	35	44	51	45	14	11	100	100	2.482	1.445
Logement collectif avec jardin	40	46	52	48	8	6	100	100	946	1.474
Logement collectif sans jardin	45	51	49	44	6	5	100	100	9.610	8.628
<i>Total</i>	34	43	53	47	13	10	100	100	21.057	18.004

**Tableau IV.26 :** Taille du logement selon le mode d'occupation et le type de logement (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001, Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB. Calculs OASes

En ce qui concerne l'occupation, qui tient compte d'une superficie d'habitation minimale exigée en fonction de la taille de la famille (Tableau IV.27), nous constatons une augmentation significative de la sous-occupation à Bruxelles. A Bruxelles, la sous-occupation semble toutefois faible aussi bien par comparaison à la Belgique dans son ensemble qu'aux autres régions. Dans les autres régions, la sous-occupation a plutôt tendance à diminuer ou à stagner tandis que la suroccupation augmente. Partout, le nombre de logements dont l'occupation est adéquate régresse.

#### IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

		Suroccupation			Sous-occupation		Total	n=
		petit	plutôt petit	adapté	plutôt spacieux	spacieux		
<b>Région flamande</b>	1991	3	15	22	29	32	<b>100</b>	41.031
	2001	6	17	18	25	34	<b>100</b>	39.843
<b>Région wallonne</b>	1991	3	16	21	27	32	<b>100</b>	23.402
	2001	6	17	18	26	32	<b>100</b>	23.304
<b>Région de Bruxelles-Capitale</b>	1991	9	20	26	20	25	<b>100</b>	7.599
	2001	10	19	19	25	27	<b>100</b>	7.156
<b>Belgique</b>	1991	3	16	22	28	31	<b>100</b>	72.032
	2001	6	17	18	26	33	<b>100</b>	70.303

**Tableau IV.27:** Occupation des logements dans les différentes régions (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB. Calculs OASeS

L'évolution du nombre de pièces d'habitation confirme ces constatations sur le plan de la taille (superficie des mêmes pièces). Quelques différences frappantes apparaissent néanmoins. Ainsi, la comparaison entre les Tableaux IV.24 et IV.28 montre que le nombre de non-réponses à la question de l'enquête relative au nombre de pièces d'habitation est nettement inférieur aux non-réponses enregistrées pour la superficie du logement.

Nombre de pièces d'habitation	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
1	10.949	97.244	16.381	35.183	10.192	29.243	37.522	161.670
2	176.169	185.446	99.631	86.673	105.981	39.989	381.781	312.108
3	431.793	244.929	242.127	157.315	122.043	86.846	795.963	489.090
4	652.043	452.077	352.938	279.236	96.415	112.262	1.101.396	843.575
5	440.087	575.933	246.535	325.020	36.688	58.365	723.310	959.318
6	236.541	364.095	134.906	214.139	21.736	30.519	393.183	608.753
7	109.470	189.086	65.727	106.946	12.759	17.036	187.956	313.068
8 ou plus	84.505	172.501	53.894	91.208	15.654	21.977	154.053	285.686
Nombre inconnu	/	66.714	/	31.364	/	12.645	/	110.723
1	0,6	4,3	1,3	2,7	2,4	7,4	1,1	4,1
2	8,5	8,1	8,2	6,7	27,0	10,1	10,3	7,9
3	20,2	10,7	20,0	12,1	31,4	21,9	21,3	12,3
4	30,6	19,8	29,0	21,6	17,3	28,3	28,7	21,2
5	20,2	25,2	20,5	25,1	9,1	14,7	19,2	24,1
6	11,1	16,0	11,1	16,5	5,9	7,7	10,5	15,3
7	4,9	8,3	5,5	8,3	3,3	4,3	4,9	7,9
8 ou plus	3,9	7,6	4,4	7,0	3,7	5,5	4,0	7,2

**Tableau IV.28:** Logements selon le nombre de pièces d'habitation par région (abs et %)

Source: INS - RPL 1991 et ESE 2001: Tableaux publiés - Calculs OASeS; / = non publié

Le nombre de logements comptant six, sept et huit pièces d'habitation ou plus a fortement augmenté en Belgique au cours de la période examinée. L'accroissement de la proportion de logements composés d'une seule pièce d'habitation est néanmoins de loin le plus important.

En Flandre, le nombre de logements constitués d'une seule pièce a enregistré une croissance exponentielle, passant de 10.949 à 97.244. Cette évolution se dessine également en Wallonie et à

Bruxelles, mais de manière moins spectaculaire qu'en Flandre. A Bruxelles et en Wallonie, le nombre absolu de logements de deux pièces d'habitation recule tandis qu'il monte en Flandre.

Dans toute la Belgique, les logements composés de 4 pièces d'habitation étaient, en 1991, les plus répandus. En 2001, ce sont les logements de cinq pièces qui ont pris le dessus. Ces tendances se manifestent aussi bien en Flandre qu'en Wallonie. A Bruxelles, on note un glissement similaire de trois pièces d'habitation vers quatre. On remarque donc une augmentation du nombre de pièces, qui ne se traduit pas par un accroissement de superficie, et, parallèlement, une polarisation due à une augmentation des logements d'une seule pièce.

### 3.3 Analyse selon le degré d'urbanisation

#### 3.3.1 Type de construction

En ce qui concerne le type de construction, la différence entre agglomérations et banlieues, entre zones résidentielles des migrants alternants et zones rurales (Tableau IV.29) est particulièrement frappante en 2001. Les agglomérations comptent proportionnellement plus d'appartements et de maisons mitoyennes et nettement moins de maisons à 3 façades et plus. Seuls 13,7% des logements des agglomérations sont des constructions à 4 façades. Dans les villes plus petites en zones rurales (sans région urbaine), on dénombre près de trois fois plus de constructions ouvertes (4 façades) que dans les agglomérations. Cette situation s'explique par le fait qu'il s'agit principalement de noyaux urbains dont la délimitation administrative inclut une partie de zone suburbaine mais aussi une zone plutôt rurale, dans lesquelles les constructions ouvertes sont majoritaires. Les fusions des communes (1977) sont à l'origine de la distinction moins nette entre les noyaux urbains densément bâtis et l'espace plus ouvert des anciennes communes à la périphérie administrative de la ville.

		Ouvert	Semi-ouvert	Fermé	Appartements <sup>5</sup>	Total
Agglomérations des grandes villes et villes régionales	1991	15,5%	11,9%	28,4%	44,2%	100%
	2001	13,7%	12,7%	28,1%	45,5%	100%
	<b>évolution</b>	<b>-1,9%</b>	<b>+0,8%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>+1,3%</b>	
Banlieues	1991	51,9%	20,1%	16,0%	12,0%	100%
	2001	50,8%	20,1%	14,9%	14,2%	100%
	<b>évolution</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>+2,2%</b>	
Zones résidentielles des migrants alternants	1991	41,2%	21,6%	25,1%	12,0%	100%
	2001	41,2%	22,0%	21,8%	15,0%	100%
	<b>évolution</b>	<b>-0,1%</b>	<b>+0,4%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>+2,9%</b>	
Petites villes en zone rurale (sans région urbaine)	1991	39,1%	18,2%	27,2%	15,5%	100%
	2001	39,4%	18,5%	23,2%	18,9%	100%
	<b>évolution</b>	<b>+0,2%</b>	<b>+0,3%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>+3,4%</b>	
Zone rurale	1991	55,8%	19,1%	15,8%	9,2%	100%
	2001	55,1%	19,7%	13,9%	11,3%	100%
	<b>évolution</b>	<b>-0,7%</b>	<b>+0,6%</b>	<b>-1,9%</b>	<b>+2,0%</b>	

**Tableau IV.29:** Type de construction selon le degré d'urbanisation (en %)

Agglomération + banlieue = région urbaine

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

La différence entre la situation de 1991 et celle de 2001 est faible. La part d'appartements s'est accrue dans toutes les zones d'urbanisation, même dans les zones suburbaines (banlieues), péri-urbaines (zones résidentielles des migrants alternants) et rurales. La proportion d'appartements a augmenté le plus dans les zones résidentielles des migrants alternants (+3,4%), ce qui implique qu'une caractéristique du mode de vie urbain s'est étendue aux zones péri-urbaines. Les logements

unifamiliaux en constructions ouvertes (4 façades) n'augmentent pas et enregistrent même une tendance à la baisse au profit des constructions à 3 façades. La pression sur les terrains à bâtir n'y est pas étrangère. Les logements unifamiliaux mitoyens diminuent notamment du fait que les maisons unifamiliales sont remplacées dans les agglomérations par des appartements ou par des bâtiments ayant une fonction autre que résidentielle. Même dans les campagnes, le nombre d'(anciennes) maisons mitoyennes est à la baisse.

### 3.3.2 Taille des logements

Les paramètres relatifs à la taille des logements (le nombre de pièces d'habitation et la superficie des pièces) s'inscrivent dans la lignée des résultats de l'analyse du type de construction. Il est logique que la superficie et le nombre moyen de pièces d'habitation dans les zones urbaines densément bâties soient plus petits (Tableau IV.30) vu que ce sont ces zones qui comptent le plus d'appartements et de maisons mitoyennes. Bien que, par définition, ni un appartement, ni une maison mitoyenne ne soient nécessairement plus petits, la corrélation avec une petite superficie ( $< 55 \text{ m}^2$ ) est respectivement de 0,48 et 0,60. La corrélation entre les logements composés de 1 ou 2 pièces d'habitation et une petite superficie est de 0,72. La corrélation entre les grands logements ( $> 104 \text{ m}^2$ ) et les constructions ouvertes est de 0,67.

Les agglomérations présentent le plus faible pourcentage de grands ( $> 104 \text{ m}^2$ ) logements et le pourcentage le plus élevé de petits ( $< 55 \text{ m}^2$ ) logements. Le contraire vaut pour les banlieues. Cette situation s'explique (à nouveau) par la dynamique des régions urbaines belges dans lesquelles les banlieues attirent une population majoritairement aisée qui peut se permettre financièrement des constructions ouvertes spacieuses. La zone rurale et la zone résidentielle des migrants alternants enregistrent une distribution similaire de leur parc immobilier selon la superficie. Les proportions sont similaires dans les deux zones.

Entre 1991 et 2001, tous les degrés d'urbanisation ont connu une évolution identique. La constatation que nous avons formulée précédemment selon laquelle il semble que les constructions deviennent de plus en plus petites l'explique probablement. Alors qu'autrefois, on construisait des logements de plus de  $104 \text{ m}^2$  (somme des superficies des pièces d'habitation), aujourd'hui, la tendance est plutôt aux logements d'une superficie comprise entre  $84 \text{ m}^2$  et  $104 \text{ m}^2$ . Les logements de la classe  $55-84 \text{ m}^2$  sont également en recul dans tous les degrés d'urbanisation, comme le montre le Tableau IV.30, au profit d'une classe de superficie inférieure. La pression sur l'espace s'est manifestement accrue partout, probablement parallèlement à l'évolution des modes de vie. Le Tableau IV.24 indiquait déjà que ce phénomène est plus marqué en Flandre qu'en Wallonie. En Flandre, les parcelles sont également plus petites qu'en Wallonie (Thomas et Vanneste, 2007). Même si les moyennes par région ne sont pas très représentatives, on peut toutefois dire qu'en Wallonie, la taille moyenne des parcelles vendues entre 1991 et 2001 et destinées à la construction d'une maison d'habitation est de  $1.118 \text{ m}^2$  contre  $947 \text{ m}^2$  en Flandre (Stadim).

Le glissement entre les catégories est néanmoins étrange étant donné qu'il n'est pas systématique. En d'autres termes, il n'y a pas de glissement de la catégorie  $85-104 \text{ m}^2$  vers la catégorie  $55-84 \text{ m}^2$ . L'addition des différentes pièces d'habitation (qui diffère de la superficie totale de l'habitation) est, quoi qu'il en soit, un exercice relativement hasardeux pour les répondants de l'enquête et peut être source d'erreurs. Le système de calcul de la superficie était néanmoins le même dans le RPL de 1991 et l'ESE de 2001.

#### IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

		< 55m <sup>2</sup>	55-84 m <sup>2</sup>	85-104 m <sup>2</sup>	< 104 m <sup>2</sup>	Total	Nombre moyen pièces de d'habitation
Agglomérations des grandes villes et villes régionales	1991	26,8%	33,3%	18,1%	21,8%	100%	4,8
	2001	31,8%	28,6%	20,6%	19,1%	100%	
	<b>% évolution</b>	<b>+5,0%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>+2,4%</b>	<b>-2,7%</b>		
Banlieues	1991	14,7%	30,5%	22,0%	32,8%	100%	5,3
	2001	22,1%	26,4%	23,5%	28,0%	100%	
	<b>% évolution</b>	<b>+7,4%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>+1,5%</b>	<b>-4,8%</b>		
Zones résidentielles des migrants alternants	1991	16,7%	32,2%	22,0%	29,1%	100%	5,2
	2001	26,3%	26,6%	22,7%	24,4%	100%	
	<b>% évolution</b>	<b>+9,6%</b>	<b>-5,6%</b>	<b>+0,7%</b>	<b>-4,7%</b>		
Petites villes en zone rurale (sans région urbaine)	1991	16,8%	32,6%	21,6%	29,0%	100%	5,1
	2001	26,9%	27,0%	22,5%	23,6%	100%	
	<b>% évolution</b>	<b>+10,1%</b>	<b>-5,6%</b>	<b>+1,0%</b>	<b>-5,4%</b>		
Zone rurale	1991	14,0%	30,8%	23,5%	31,6%	100%	5,3
	2001	24,2%	26,5%	23,6%	25,8%	100%	
	<b>% évolution</b>	<b>+10,2%</b>	<b>-4,4%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-5,8%</b>		

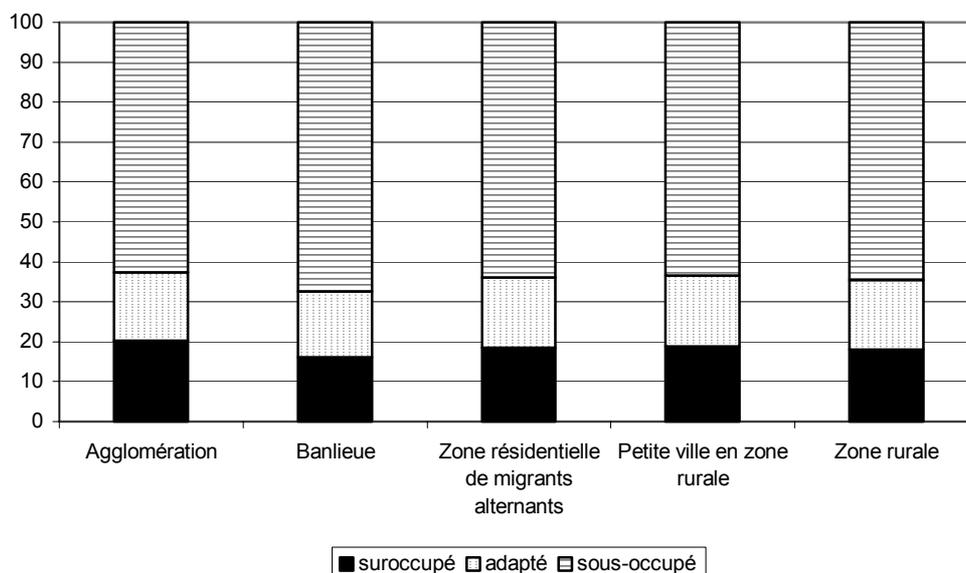
**Tableau IV.30:** Superficie des pièces d'habitation selon le degré d'urbanisation (en %)

Agglomération + banlieue = région urbaine

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

### 3.3.3 Occupation des logements

L'analyse de l'occupation des logements selon le taux (à voir Chapitre III – méthodologie) et selon le degré d'urbanisation (Figure IV.15) ne révèle aucune surprise: la suroccupation est la plus grande dans les agglomérations, à savoir les zones densément bâties des grandes villes et des villes régionales et la sous-occupation, exprimée en pourcentage, est (un peu) plus fréquente en banlieue. Le graphique montre aussi clairement que la sous-occupation est quasiment la règle même dans les agglomérations et que la suroccupation n'est pas une donnée spatiale mais socio-économique (voir point IV.3.1).



**Figure IV.15:** Occupation des logements selon le degré d'urbanisation, parc immobilier 2001 (en %)

Total = 100% = logements particuliers occupés, sans les non-réponses

Source: RPL 1991 & ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

## 3.4 Ville versus campagne

### 3.4.1 Essai de synthèse

Comme au chapitre IV.2 (Année de construction et transformations), nous allons partir une nouvelle fois d'un modèle synthétique. Nous obtenons de la sorte non seulement un aperçu clair de la distribution des différents types et tailles de logements, mais nous pouvons aussi établir la relation entre le type de logement et sa taille. Nous examinerons ensuite plus en détail un certain nombre de variables individuelles. Nous proposons des cartes portant sur des caractéristiques individuelles qui apportent une valeur ajoutée par rapport au modèle synthétique. Les principes de l'approche cartographique sont exposés à la partie III - Méthodologie.

Les variables suivantes ont été utilisées dans la synthèse:

- type de logement, basé sur la distinction entre maisons familiales en construction ouverte (4 façades), semi-ouverte (3 façades) et fermée (2 façades) et appartements (Tableau IV.31: variables 1 à 4);
- les bâtiments de plus d'un logement ont été répartis selon trois catégories: 2 logements, de 3 à 9 logements et 10 logements ou plus (variables 5 à 8);
- les catégories de superficie 'moins de 35 m<sup>2</sup>' et de '35 à 54 m<sup>2</sup>' ont été fusionnées et forment la catégorie 'petit logement'. La catégorie 'grand logement' regroupe les catégories 'de 104 à 124 m<sup>2</sup>' et '125 m<sup>2</sup> et plus'. Les deux autres catégories (à savoir 55-84 m<sup>2</sup> et 85-104 m<sup>2</sup>) sont conservées (variables 9 à 12).
- le nombre de pièces sont réparties selon les catégories 'logements de 1 ou 2 pièces d'habitation', 'logements de 3 ou 4 pièces d'habitation' et 'logements de 5 pièces d'habitation ou plus' (variables 13 à 15);
- quelques éléments liés à la fonction du bâtiment: distinction entre les bâtiments à usage exclusivement résidentiel, les bâtiments à usage principalement résidentiel (plus de 50%) et les bâtiments ayant une autre affectation (variables 16 à 18).

Nous déduisons du Tableau IV.31 et de la Figure IV.16, 6 groupes présentant un profil et une structure spatiale relativement clairs. Les *types (ou groupes) 5 et 6* sont ceux dont le profil est le plus net : appartements et studios essentiellement situés dans des bâtiments de 3 logements et plus. Logiquement, cela signifie un grand nombre de petits logements, aussi bien sur le plan de la superficie (<85 m<sup>2</sup>) que sur celui du nombre de pièces d'habitation (4 pièces ou moins). Les bâtiments ont souvent aussi une fonction autre que purement résidentielle (commerces, bureaux, ...).

Nous avons traité les deux groupes conjointement étant donné que leur profil est quasiment similaire. Le groupe 5 comprend néanmoins plus nettement des appartements et de gros immeubles à appartements que le groupe 6. Cela implique dès lors une plus part de logements plus petits. Nous trouvons dans ce groupe 14 communes, toutes appartenant à la Région de Bruxelles-Capitale. Dans le groupe 6 également, l'accent est clairement mis sur les zones urbaines et sur la région côtière (à l'exception de Bredene). Outre les grandes villes - à savoir les autres communes de la Région de Bruxelles-Capitale (et Wemmel), Anvers, Gand et Liège - les villes régionales de Louvain, Turnhout, Sint-Niklaas, Malines, Namur, Tournai et Verviers ainsi que les petites villes de Boom, Lier, Mortsel, Nivelles, Huy et Spa, appartiennent aussi à ce groupe.

Les *groupes 2 et 4* sont le pendant des groupes 5 et 6 mais sont principalement constitués de grandes maisons indépendantes. La taille se reflète aussi bien dans la superficie ( $\geq 85$  m<sup>2</sup>) que dans le nombre de pièces d'habitation ( $\geq 5$  pièces d'habitation). Il s'agit souvent de constructions ouvertes (4 façades).

Dans le groupe 2, la polarisation relative à la taille est plus importante et ce groupe fait apparaître une surreprésentation marquée de grands logements et une sous-représentation de petits logements. Les bâtiments du groupe 2 ont une fonction (essentiellement) résidentielle tandis que le groupe 4 comprend des bâtiments ayant aussi une autre affectation importante, agricole par exemple. La plupart des régions dans lesquelles l'agriculture occupe encore une place de taille sont visibles dans le modèle. Il s'agit notamment des Ardennes, du Westhoek, du Hageland et une partie de la Campine. Le groupe 2 est composé de la riche banlieue sud de Bruxelles (qui s'étend jusqu'à Namur et au-delà et qui se prolonge dans une zone péri-urbaine au sud du sillon Sambre-Meuse), de parties de la Campine anversoise et limbourgeoise et de la zone située autour d'Arlon, qui subit clairement les influences du Grand-duché de Luxembourg.

Le *groupe 1* est caractérisé par une surreprésentation de maisons mitoyennes. Ces logements sont relativement petits (moins de 85 m<sup>2</sup>) et comptent essentiellement de 3 à 4 pièces d'habitation. La plupart des communes de ce groupe appartiennent à l'ancien axe industriel wallon y compris Charleroi, La Louvière et Mons à l'est et les communes aux alentours de Liège, mais à l'exception des environs de Namur. Cette structure constitue l'héritage d'un passé marqué par la construction massive de logements ouvriers, éventuellement sous forme de cités, mais longtemps avant que l'idée de la « cité jardin » ne fasse son apparition. Dans la partie occidentale du Hainaut, ce type se retrouve jusqu'à Mouscron. Ce phénomène concerne également quelques communes des agglomérations de Bruxelles et d'Anvers.

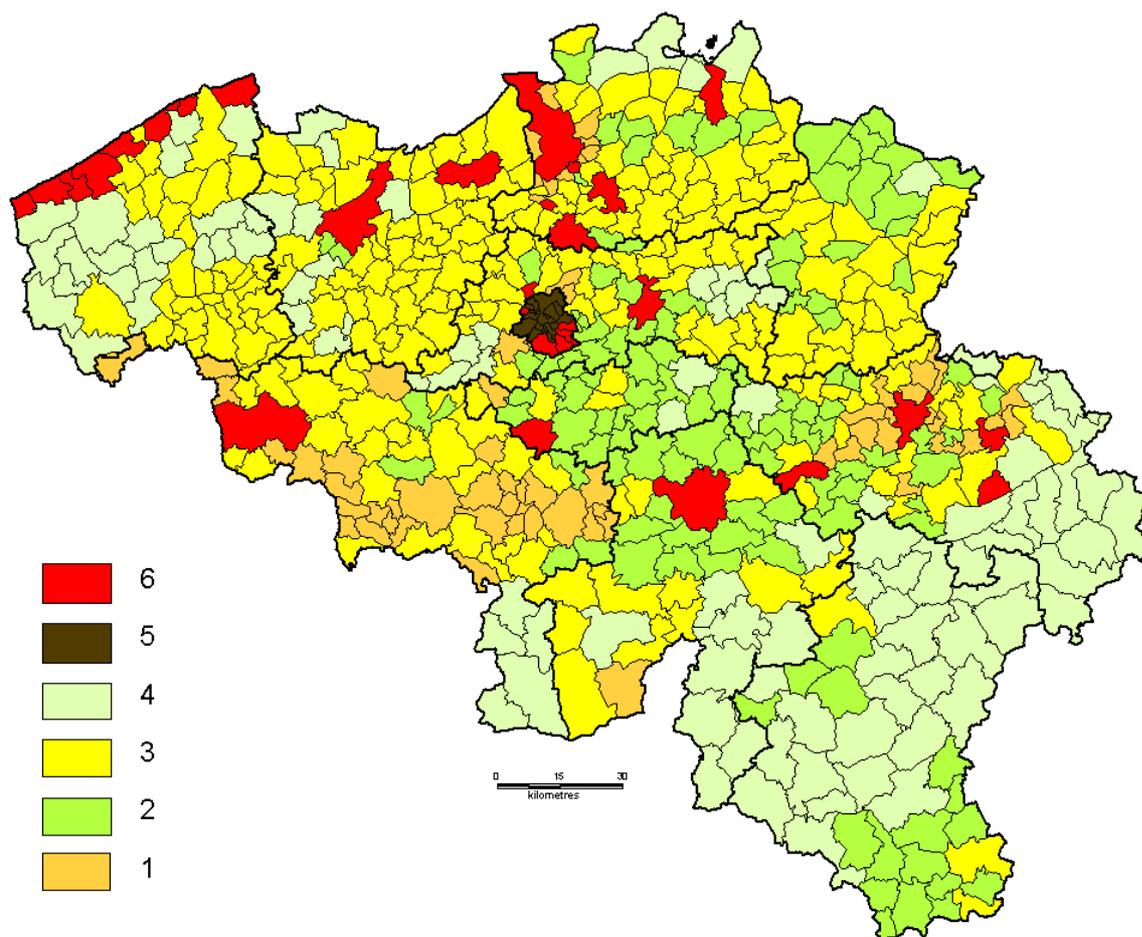
Le *groupe 3* ne présente pas de profil spécifique, même si, dans les 247 communes qui le constituent, les maisons semi-ouvertes sont proportionnellement un peu plus fréquentes que dans le reste de la Belgique (ce qui indique que les parcelles de terrain sont plus petites). Ce groupe présente donc une répartition diffuse mais avec une représentation plus forte en Flandre et en Hainaut qu'ailleurs en Wallonie.

TYPE ou GROUPE	2	4	3	1	5	6
label	Grandes maisons indépendantes	Maisons indép. avec autre affectation	Maisons semi- ouvertes	Maisons mitoyennes fermées	Apparte- ments	Appartements (un peu plus petits)
Variable						
Construction ouverte	+	+		--	---	--
Construction semi-ouverte	(-)	(-)	+		---	--
Construction fermée	-	-		++		(+)
Appartements et studios	(-)	(-)			++++	+++
Maison unifamiliale	(+)	(+)	(+)		----	--
Immeuble avec 2 logements		(+)	(-)		++	+
Immeuble comptant de 3 à 9 logements	(-)	(-)		(+)	++++	++
Immeuble de 10 logements ou plus	(-)	(-)			++++	+++
Petit logement (< 55 m <sup>2</sup> )	--	(-)		+	+++	++
Superficie 55-84 m <sup>2</sup>	-	(-)		++	++	(+)
Superficie 85-104 m <sup>2</sup>	+			(-)	--	--
Grand logement (≥ 105 m <sup>2</sup> )	++	(+)		--	---	-
Logement: 1-2 pièces d'habitation	-		(+)	(-)	+++	++
Logement: 3-4 pièces d'habitation	-	(-)		++	+++	++
Logement: ≥ 5 pièces d'habitation	++	+		--	---	--
Bâtiment: exclusivement résidentiel		--	(+)	++	--	--
Bâtiment: principalement résidentiel				--	+++	++
Bâtiment: autre affectation	(-)	++		-	-	(-)
----	absence très dominante (T < -4)	++++	présence dominante	(T > 4)		
---	absence dominante (-4 < T < -2)	+++	présence dominante	(2 < T < 4)		
--	forte sous-représentation (-2 < T < -1,0)	++	forte surreprésentation	(1,0 < T < 2)		
-	sous-représentation (-1,0 < T < -0,5)	+	surreprésentation	(0,5 < T < 1,0)		
(-)	légère sous-représentation (-0,5 < T < -0,25)	(+)	légère surreprésentation	(0,25 < T < 0,5)		

Les numéros attribués aux types ou groupes n'ont aucune signification intrinsèque et sont cartographiées à la figure IV.16.

**Tableau IV.31:** Tableau de synthèse relatif au type et à la taille des logements en Belgique (unité de base: commune)

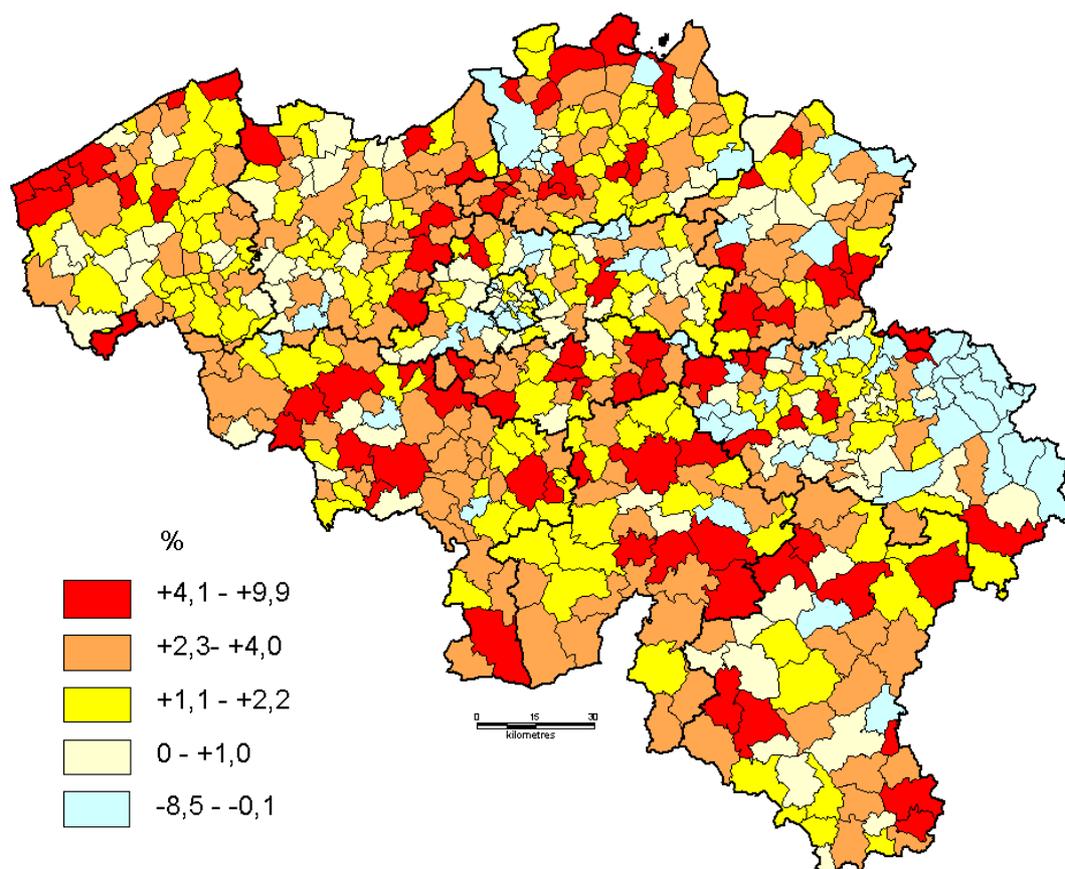
Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL



**Figure IV.16:** Carte synthétique relative au type et à la taille des logements (unité de base: commune)  
Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

### 3.4.2 Type de construction

Cette synthèse nous permet de déduire assez clairement la structure spatiale du **type de construction**. Les appartements sont principalement situés dans les villes et les maisons unifamiliales en dehors des villes, comme nous l'avons déjà mentionné et montré à plusieurs reprises (Tableau IV.29). Au plus la ville est grande, au plus elle compte d'appartements. Ainsi, la Région de Bruxelles-Capitale compte 70% d'appartements, Anvers 60% et Liège 48%. La question qui se pose est la suivante: avec le temps, le phénomène s'est-il accru et a-t-il connu une autre distribution spatiale?



**Figure IV.17:** Evolution de la proportion d'appartements entre 1991 et 2001

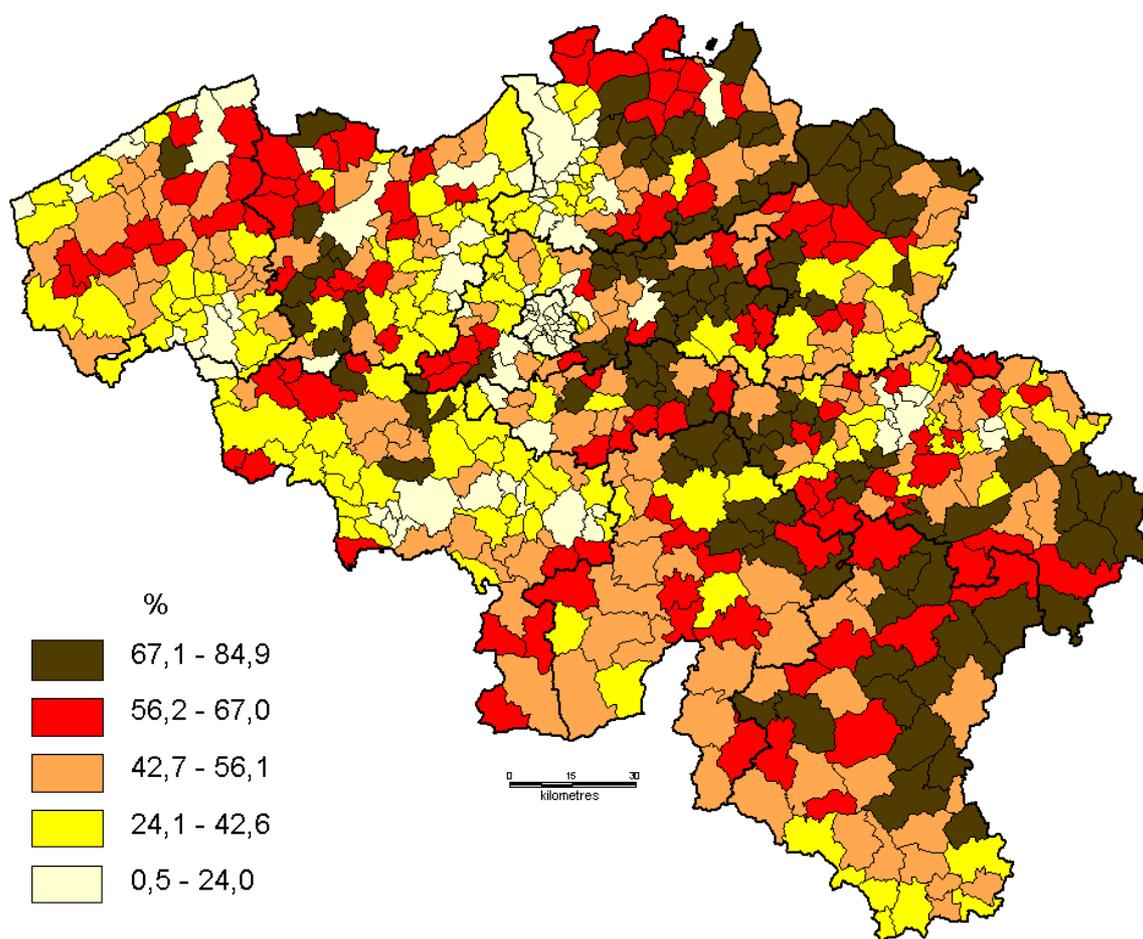
Total = 100% = somme des réponses sans les non-réponses

Source: ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

La proportion d'appartements s'est essentiellement accrue *en dehors* des agglomérations des grandes villes et des villes régionales. De manière intéressante, il convient de constater que la proportion d'appartements a surtout augmenté dans les petites villes et dans les zones résidentielles de migrants alternants. Notons également l'importante croissance du nombre d'appartements dans de nombreuses communes du littoral. Vu la pression touristique qui s'exerce sur la côte, la part des appartements continue à y croître. Ceux-ci ne sont pas uniquement destinés aux vacanciers (étant donné que les logements de vacances ne sont pas inclus dans le recensement) mais abritent aussi des occupants qui y sont domiciliés.

La proportion d'appartements a diminué dans 69 communes. Cela ne signifie pas que le nombre absolu d'appartements a diminué parce que le nombre de maisons unifamiliales a augmenté. Diverses causes peuvent expliquer cette augmentation, telles que l'occupation de logements qui étaient vides lors du recensement précédent, la réutilisation de maisons unifamiliales subdivisées en studios ou chambres en tant que maisons unifamiliales ou la construction sur des parcelles trop petites pour y construire des immeubles à appartements. Remarquons que le nombre d'appartements a diminué dans toutes les communes des Cantons de l'Est. A nouveau, cette évolution n'implique pas que le nombre d'appartements diminue, mais que, proportionnellement, le nombre de maisons unifamiliales s'est plus fortement accru que le nombre d'appartements. Dans quelques cas, il s'agit d'une diminution en termes absolus, portant sur de petits nombres. Dans les communes dans lesquelles le parc immobilier est restreint, la démolition d'un seul immeuble à appartements suffit parfois à entraîner une évolution négative.

La synthèse cartographique montre clairement que les constructions ouvertes se situent principalement dans les régions rurales et dans les zones comptant un grand nombre de constructions récentes (voir IV.2 – Année de construction et transformations). Ces communes possèdent entre 67 et 85% de constructions ouvertes et ressortent nettement à la Figure IV.18. La part de constructions ouvertes est nettement plus petite dans la vallée de la Dendre (axe Anvers-Alost-Geraardsbergen) et sur l'axe industriel wallon (est-ouest reliant Liège, Charleroi, Mons et Tournai) où de 35 à 60% des logements sont des constructions fermées (2 façades). C'est particulièrement le cas à l'ouest de Charleroi, vers La Louvière, Mons et jusqu'à Tournai. En outre, la partie orientale du pays compte nettement plus de constructions ouvertes que la partie occidentale. Cette différence est-ouest avait déjà été démontrée (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997) et trouve son origine dans un modèle historique dans lequel les densités de construction varient très fortement dans les diverses zones géographiques, notamment en raison des grandes différences au niveau de la fertilité du sol et du développement des industries artisanales. La proportion de maisons mitoyennes, en tant que forme dominante de construction, a connu un recul sensible aussi bien en Flandre occidentale qu'orientale (voir Thomas, Vanneste, Goossens, 2007) et, par conséquent, la proportion de constructions ouvertes augmente.



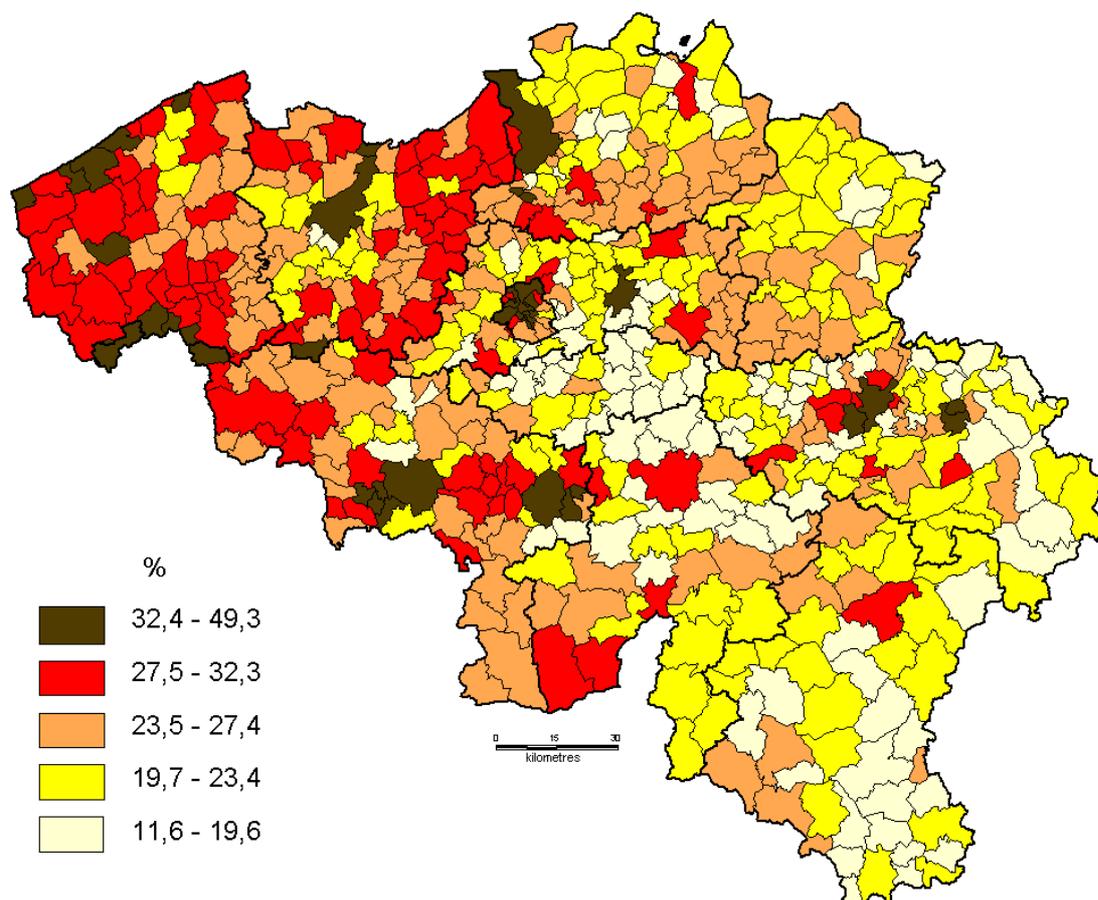
**Figure IV.18:** Proportion de constructions ouvertes

Total = 100% = somme des réponses sans les non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

### 3.4.3 Taille des logements

En toute logique, il existe une forte concordance entre le type de construction et la taille des logements. Nous avons déjà mentionné un certain nombre de corrélations au point IV.3.3.2.



**Figure IV.19:** Proportion de petits logements (<55m<sup>2</sup>)

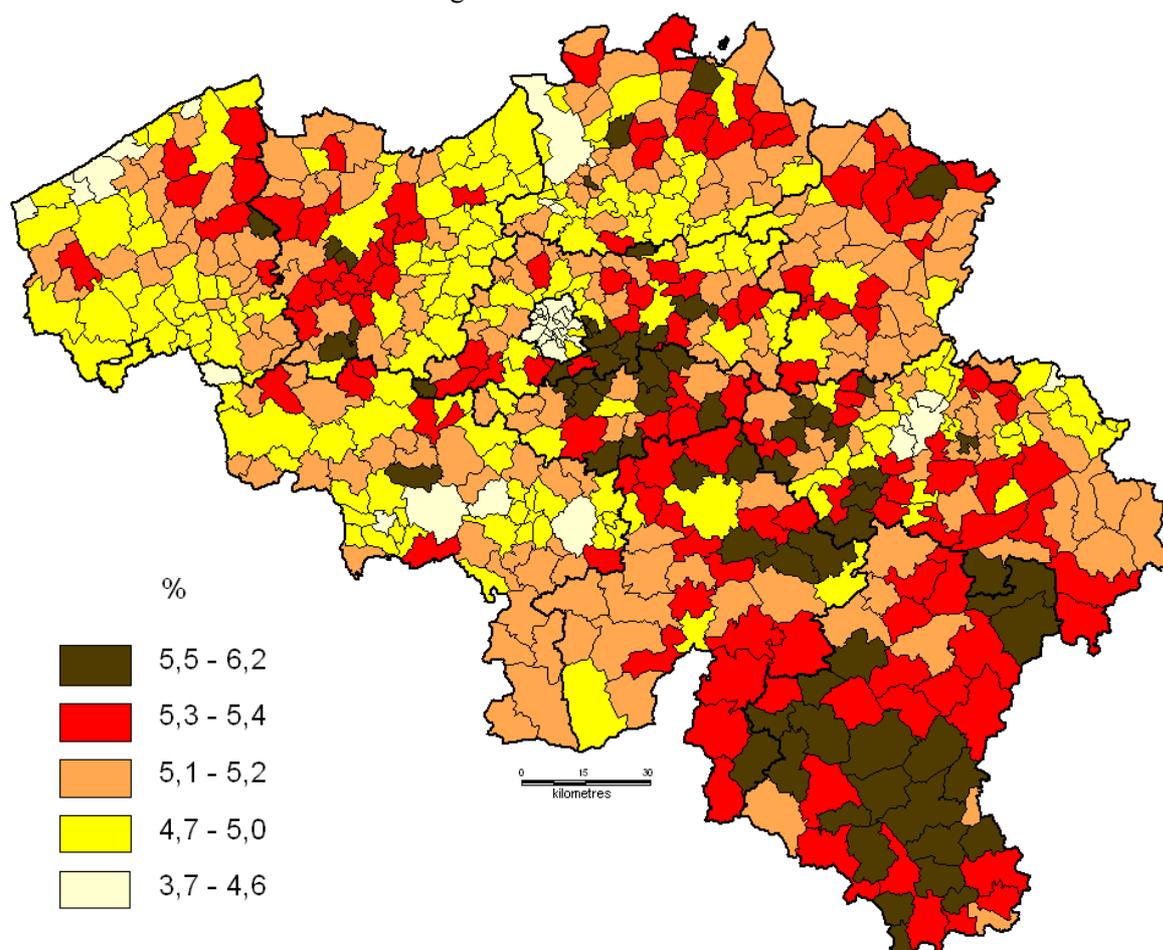
Total = 100% = somme des réponses sans les non-réponses

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

Parallèlement à la Figure IV.16 relative à la carte de synthèse, la Figure IV.19 fait apparaître une proportion plus importante de petits logements (>27,5%) dans les villes, la zone côtière et les villes de l'axe industriel wallon. Cette dernière figure montre également que le Westhoek, la région de la Dendre et le Pays de Waes hébergent aussi une large proportion de petits logements. Il s'agit généralement de logements dont la largeur de façade est inférieure à 4 mètres. Ces logements relèvent d'une partie très caractéristique du parc immobilier constituée de petites maisons unifamiliales jumelées ou mitoyennes qui datent souvent de l'époque de la construction massive de logements à l'intention des populations (d'ouvriers) moins nanties. Les petits logements se subdivisent en deux segments du marché des logements de moins de 55 m<sup>2</sup>. Il y a d'une part, les petits appartements (principalement situés dans les villes) et, d'autre part, les anciens logements construits avant 1945 (dans des zones nécessitant des logements pour les ouvriers) et, dans le cas très spécifique du Westhoek, les logements bâtis pour soulager la très forte pénurie en logements consécutive à la Première Guerre mondiale. Le structure spatiale des logements d'une superficie supérieure à 104 m<sup>2</sup> correspond quasiment intégralement au modèle synthétique. Nous n'avons donc pas repris cette carte. Ces logements se concentrent globalement dans la banlieue sud-est de Bruxelles, entre Bruxelles, Louvain et Namur.

Les villes se caractérisent sans exception par un plus petit nombre de pièces d'habitation. Les villes sont également caractérisées par une plus grande proportion d'appartements, de locataires et d'isolés. Les appartements et les logements offerts en location sont généralement plus petits que les maisons unifamiliales et les logements en propriété (Tableau IV.26). Les isolés ont moins besoin d'un logement composé de nombreuses pièces d'habitation, contrairement à la plupart des familles avec enfants, qui vivent en banlieue.

Le nombre moyen de pièces d'habitation le plus élevé se situe en Wallonie (Figure IV.20). En Flandre, les habitations sont constituées d'un moindre nombre de pièces. L'axe de Bruxelles à Arlon apparait clairement. Seuls les zones urbaines hennuyères (autour de Charleroi, La Louvière, Mons et Tournai) et les environs de Liège rompent ce modèle. Dans cette zone industrielle urbanisée, le nombre moyen de pièces d'habitation est inférieur, la pression sur le terrain est plus importante en raison de la vaste urbanisation et ces régions comptent encore un grand nombre d'anciens logements ouvriers (héritage de leur passé industriel). Les logements ouvriers, plus petits, expliquent également pourquoi dans la région de la Dendre (aussi bien au nord qu'au sud d'Alost), le nombre moyen de pièces d'habitation est plus petit. Comme nous l'avons déjà montré, la taille du logement (en termes de superficie) et le nombre de pièces ne vont pas nécessairement de pair. Les styles de construction varient en effet avec le temps. Alors qu'autrefois, un grand nombre de petites pièces était privilégié (afin de pouvoir mieux les chauffer), notre préférence va aujourd'hui à l'intégration des fonctions dans de grands espaces (salon et salle à manger, cuisine ouverte, etc.). En outre, lors de transformations, des pièces sont souvent fusionnées dans les anciens logements ouvriers.



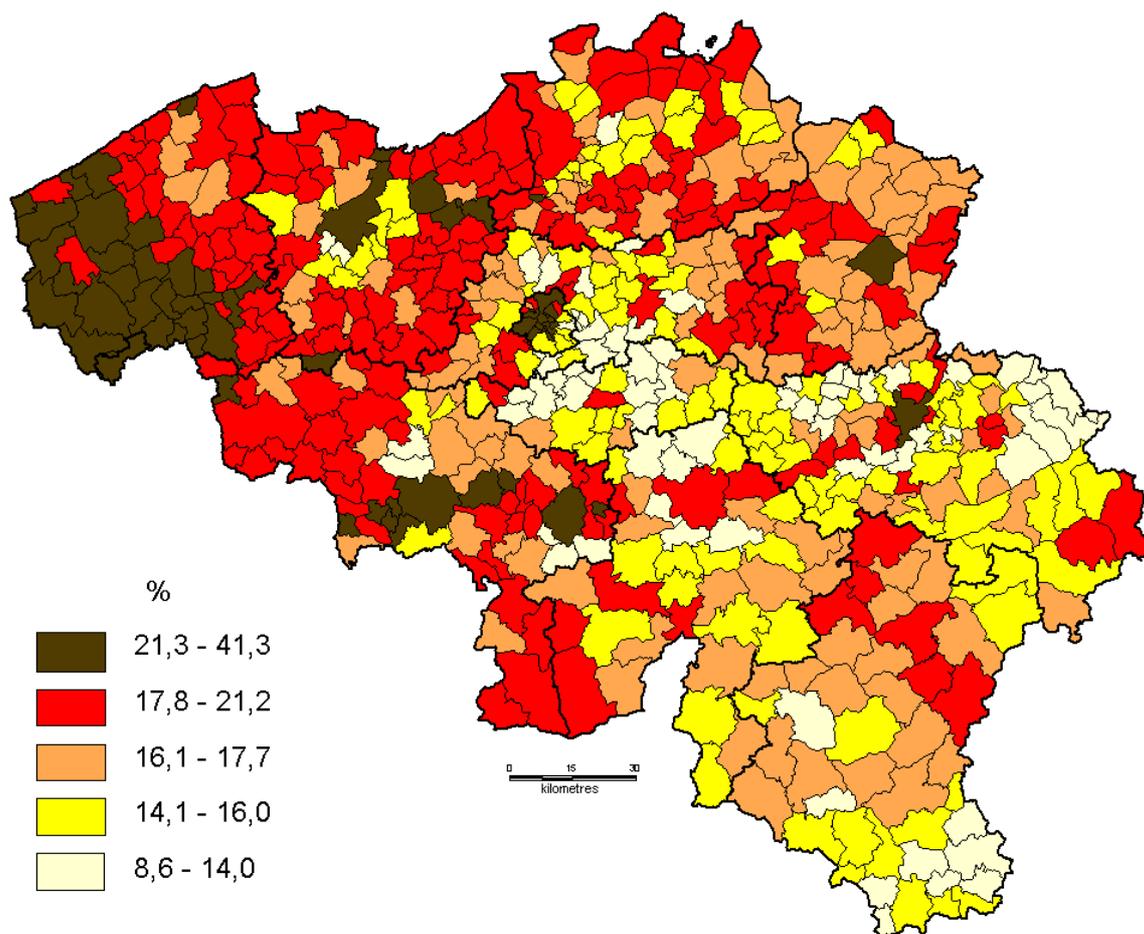
**Figure IV.20 :** Nombre moyen de pièces d'habitation par logement

Total = 100% = somme des réponses sans les non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

### 3.4.4 Occupation des logements

Comme nous l'avons déjà mentionné, l'indicateur 'occupation des logements' est une variable composée agréant la superficie d'habitation, le nombre de pièces d'habitation et le nombre de membres du ménage. La Figure IV.21 montre que les logements situés dans la partie occidentale du pays sont proportionnellement plus suroccupés que les logements de la partie orientale. La concordance avec le modèle des petits logements et la surreprésentation des maisons mitoyennes est frappante. Le modèle reflète également la proportion (non reprise ici) de logements sous-occupés. Le Westhoek (de manière ininterrompue jusqu'à la côte et la région de Courtrai) et les villes présentent une proportion plus élevée de logements suroccupés (entre 21 et 41%). Les faibles pourcentages de logements suroccupés (entre environ 9% et 14%) se situent dans les communes riches des banlieues des grandes villes et des villes régionales. Le Brabant wallon, se prolongeant dans le Namurois, les zones plus rurales du nord et du sud de Liège et les Cantons de l'Est présentent tous une faible proportion, de logements suroccupés. De même, l'extrême sud du pays, aux alentours d'Arlon, enregistre également des valeurs favorables. Ce ne sont donc pas les zones rurales qui présentent les valeurs les plus basses, contrairement à ce à quoi l'on aurait pu s'attendre. Les faibles valeurs enregistrées dans les zones suburbaines prouvent qu'une population aisée peut se permettre plus d'espace que le strict nécessaire, mais peut-être aussi que certaines de ces zones suburbaines commencent à vieillir sur le plan démographique et que donc les logements autrefois adaptés à la taille du ménage sont aujourd'hui 'trop grands' pour un certain nombre de familles dont les enfants ont quitté le nid familial.



**Figure IV.21:** Proportion de logements suroccupés

Total = 100% = somme des réponses, sans les non-réponses

Source: INS - ESE 2001, Analyse et cartographie: Géographie KULeuven & UCL

## 4. Confort, qualité et commodités

Nous avons retenu trois éléments pour évaluer l'évolution du **confort**. Nous utiliserons tout d'abord l'**ancien indicateur de confort** (petit, moyen et grand confort) comme, notamment, dans la monographie 'Logement' (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997).

Dans chaque recensement, la présence ou l'absence de toute une série d'éléments de confort est consignée. Le confort ou la qualité d'un logement dépend cependant rarement que d'un seul aspect des commodités. C'est pourquoi, dans le recensement de 1981 déjà, des indicateurs de synthèse ont été élaborés. L'inconvénient de ces indicateurs est que, d'une part, ils doivent être conservés tels quels à chaque recensement pour être comparables, tandis que, d'autre part, leur composition peut et doit être adaptée en fonction des évolutions sociales.

La composition de l'ancien indicateur de confort est certes quelque peu dépassée, mais c'est le seul dont nous disposons afin d'établir une comparaison dans le temps.

Nous reprenons également dans l'analyse l'indicateur de confort actualisé, sous le nom d'**indicateur de qualité**. Ce dernier ne permet néanmoins aucune comparaison dans le temps et ne décrit donc que la situation de 2001.

Dans certains cas, nous examinons la situation des logements en matière de confort sur base de la présence d'un certain nombre de **commodités** individuelles qui représentent des indices de présence (ou d'absence) de confort. Les commodités qui, de notre avis, sont des indices de problèmes sont: l'absence de salle de bain ou de toilette ou l'absence de chauffage central et le 'chauffage au charbon' étant donné qu'ils vont à l'encontre des attentes générales sur le plan du logement. Nous devons toutefois tenir compte de sous-estimations, dues au fait que certaines familles ont pensé à tort que les données étaient (pouvaient être) utilisées à des fins fiscales. Ainsi, l'installation d'une salle de bain ou du chauffage central a parfois été passée sous silence pour éviter une augmentation du revenu cadastral. On peut présumer que ces sous-estimations sont partout du même ordre de grandeur. Dès lors, la structure spatiale est fiable. De même, la variable 'sans chauffage central' ne reflète pas toujours une situation problématique car certaines familles optent, pour des raisons écologiques ou autres, pour un système de chauffage alternatif équivalent (ex.: à l'électricité).

Nous entamons l'analyse de l'évolution dans le temps de certaines catégories socio-économiques et socio-démographiques définies. Nous allons commencer par l'ancien indicateur de confort et ensuite passer à d'autres, selon les besoins de l'analyse.

### 4.1 Le niveau de confort est clairement lié à la situation sociale

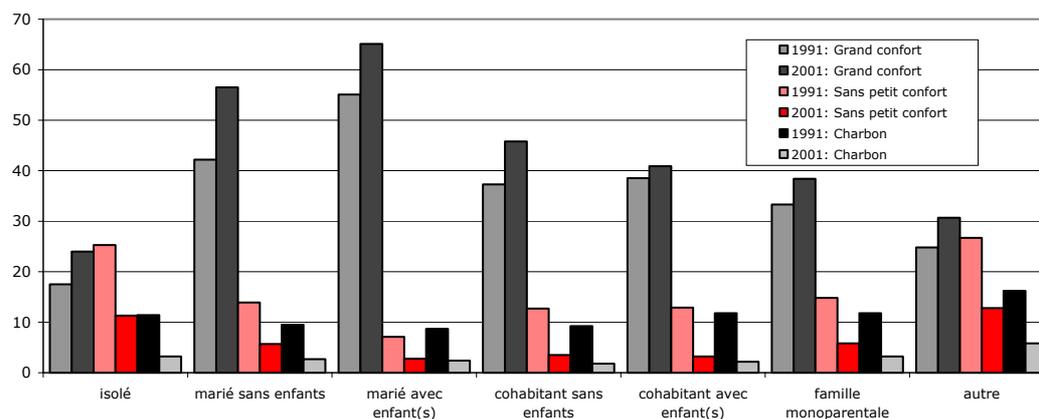
#### 4.1.1 Type de ménage

Pour tous les **types de ménages**, la proportion de logements jouissant d'un grand confort augmente et la proportion de ménages dépourvus du petit confort diminue (Figure IV.22). Le chauffage au charbon enregistre également un fort recul.

La majeure partie des ménages qui vivent dans un logement doté d'un grand confort se situe, aussi bien en 1991 qu'en 2001, dans la catégorie des couples mariés avec enfant(s). Les couples mariés et les cohabitants sans enfants occupent aussi plus souvent un logement au grand confort et relativement moins un logement dénué du petit confort. Les couples mariés semblent être plus souvent propriétaires

que les autres types de ménages (voir point IV.6 ci-dessous) et, comme nous l'avons démontré (Vanneste, Thomas & Laureyssen, 2005), la qualité et le confort des logements en propriété sont plus importants.

Le contraire s'applique aux isolés et aux familles monoparentales. Les isolés sont la catégorie la moins nantie au niveau du confort. Ils occupent moins souvent que les autres types de ménages des logements dotés d'un grand confort et relativement plus des logements qui ne possèdent même pas le petit confort. En outre, la proportion d'isolés vivant dans un logement de grand confort augmente nettement moins fortement entre 1991 et 2001 que pour les couples mariés.



**Figure IV.22:** Confort des logements selon le type de ménage (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB; Calculs OASeS

#### 4.1.2 Source de revenus

Le confort du logement selon la **source de revenus** donne quelques indications nouvelles par comparaison au confort selon le type de ménage (Tableau IV.32). Ainsi, la proportion des ménages qui vivent dans un logement de grand confort n'augmente pas pour tous les ménages en fonction de leur source de revenus. La proportion des ménages occupant un logement de grand confort diminue dans le cas des ménages disposant d'un revenu à temps partiel ou d'un seul revenu à temps plein. Pour tous les types de ménages bénéficiant d'un autre type de source de revenus et, certainement pour les doubles revenus, cette proportion augmente.

Cela explique également la mauvaise situation des isolés en matière de confort. Ils appartiennent, par définition, à la catégorie des revenus uniques. Même un revenu à temps plein offre moins de garanties de confort que deux revenus de remplacement. Le fait de ne disposer que d'une seule source de revenus signifie encore, et plus qu'autrefois, un faible profil financier, ce qui se traduit par un logement moins bon.

Pour tous les ménages, indépendamment de leur source de revenus, la proportion de 'logements dénués du petit confort' diminue (fortement). La proportion des ménages à double revenu et, plus précisément deux revenus à temps plein ou un revenu à temps plein et un revenu à temps partiel, qui occupent un logement dépourvu du petit confort est la plus basse. Les ménages jouissant de ce type de source de revenus occupent, en outre, pour la plupart un logement de grand confort. Ce sont essentiellement des ménages dont la personne de référence est comprise dans la tranche d'âge des 30 à 50 ans (Tableau IV.57). L'explication est évidente: les doubles revenus disposent d'un revenu familial plus élevé et sont plus souvent propriétaires que les revenus uniques (Meulemans, Geurts & De Decker, 1996). Et, comme nous l'avons déjà stipulé, le confort des logements des propriétaires est

meilleur que celui des locataires (Tableaux V.54 A et B). Les doubles revenus peuvent mieux entretenir et équiper leur logement d'un point de vue financier.

Source de revenus	Grand confort		Dénué du petit confort		Charbon		confort n =		combustible n =	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
un revenu de remplacement	18	26	23	12	14	4	18.854	17.046	18.880	17.399
deux revenus de remplacement	33	52	20	7	13	3	7.784	9.212	7.810	9.394
un revenu à temps partiel	35	32	10	6	7	2	1.396	2.019	1.394	2.034
un revenu à temps plein	44	40	9	5	7	2	13.620	11.932	13.579	11.931
un temps plein + un revenu de remplacement	44	58	11	4	12	3	6.340	7.071	6.335	7.109
un temps plein + un temps partiel	59	68	4	2	5	1	6.034	6.989	6.020	6.996
deux revenus à temps plein	58	65	5	2	5	1	11.592	12.160	11.570	12.178
toutes les autres combinaisons	49	61	11	4	11	3	6.383	8.249	6.382	8.332

**Tableau IV.32:** Confort des logements selon la source de revenus des ménages (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB; Calculs OASeS

### 4.1.3 Age

L'examen de l'évolution du confort selon l'âge de la personne de référence est similaire dans les grandes lignes pour toutes les catégories d'âge (Tableau IV.33): la proportion de 'logements de grand confort' augmente, la proportion de 'logements dénués du petit confort' diminue. La proportion de 'logements chauffés au charbon' régresse pour toutes les catégories d'âge.

L'augmentation de la proportion de 'logements de grand confort' se marque le plus dans la catégorie des plus de 50 ans. Les ménages dont la personne de référence est comprise dans la tranche d'âge des 50 à 64 ans vivaient en 2001 relativement plus souvent dans des logements de grand confort que les autres ménages. En 1991, ce n'était pas le cas. A l'époque, c'étaient les ménages dont la personne de référence était âgée de 35 à 49 ans qui occupaient la plus grande proportion de logements de grand confort. Vu qu'entre les deux recensements de 1991 et 2001, dix années se sont écoulées et que, dans la plupart des cas, les personnes de référence ont glissé vers la tranche d'âge supérieure, nous pouvons dire avec prudence que c'est plus ou moins la même catégorie de ménages qui résident dans les logements les plus confortables. Nous en concluons également que les 50-64 ans dépassent les 35 à 49 ans sur le plan du grand confort alors que ce n'était pas le cas en 1991. La proportion de ménages dénués du petit confort augmente parallèlement à l'âge de la personne de référence. Il en va de même pour la proportion de logements chauffés au charbon.

Age de la personne de référence	Grand confort		Dénué du petit confort		Charbon		Confort n =		Combustible n =	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
18 - 34 ans	39	39	11	4	8	1	15.683	13.735	15.828	13.661
35- 49 ans	52	55	8	4	7	2	20.925	24.696	20.868	24.793
50 - 64 ans	44	56	13	5	10	3	18.776	19.601	18.756	19.866
65 ans et plus	22	35	27	12	14	5	19.030	21.007	19.085	21.590

**Tableau IV.33:** Confort des logements selon l'âge de la personne de référence (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB; Calculs OASeS

Alors que nous pouvons expliquer la différence de confort dans l'analyse des sources de revenus et des types de ménages par la différence dans le rapport propriétaires/locataires, il n'en va pas autant de pour l'analyse selon l'âge. Les jeunes sont certes moins souvent propriétaires (ce qui entraîne une accession moins fréquente au 'grand confort') mais les personnes âgées le sont davantage. Le moindre confort des logements occupés par des ménages dont la personne de référence est âgée s'explique,

selon nous, par le fait que les personnes plus âgées (65 ans et plus) occupent plus souvent d'anciens logements. Un ancien logement n'est naturellement pas, par définition, un logement moins confortable mais la corrélation est quoi qu'il en soit très forte ( $r=0.66$  pour 'dénué du petit confort' et bâti avant 1919 et  $r=0.54$  pour 'dénué du petit confort' et bâti entre 1919 et 1945).

Examinons donc plus en détail la situation des retraités en matière de confort. D'une part, la proportion de logements de grand confort augmente pour les retraités de toutes les catégories d'âge et la proportion de logements dénués du petit confort diminue entre les deux relevés. D'autre part, aussi bien en 1991 qu'en 2001, la proportion de logements de grand confort diminue et la proportion de logements dénués du petit confort augmente parallèlement à l'âge.

Age de la personne de référence retraitée	Grand confort		Moyen confort		Petit confort		Dénué du petit confort		Total		<i>n</i> =	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<60 ans	37	34	17	28	32	30	14	8	<b>100</b>	<b>100</b>	4.440	9.082
60 - 64 ans	36	52	19	18	29	24	16	6	<b>100</b>	<b>100</b>	4.971	4.433
65 - 69 ans	32	48	21	19	28	25	19	8	<b>100</b>	<b>100</b>	6.029	5.376
70 - 74 ans	26	42	25	22	26	26	23	10	<b>100</b>	<b>100</b>	3.902	4.988
75 - 79 ans	17	35	29	28	24	26	30	11	<b>100</b>	<b>100</b>	3.894	3.914
80+	10	20	31	37	19	25	40	18	<b>100</b>	<b>100</b>	3.908	3.639

**Tableau IV.34:** Confort chez les retraités par catégorie d'âge (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB; Calculs OASes

En raison du vieillissement de la population belge, une proportion considérable de propriétaires devrait décéder dans les prochaines décennies. Goossens et Haesevoets (2005) indiquent que nous ne pouvons absolument pas sous-estimer les effets de la mortalité sur le marché du logement. La mortalité devrait, à terme, entraîner une surabondance sur le marché du logement et, partant, une régression relativement forte des prix du logement. Il est possible que de ce fait, davantage de catégories de revenus puissent avoir accès à la propriété. Si nous tenons compte de notre précédente constatation selon laquelle les personnes âgées vivent plus souvent dans des anciens logements peu confortables, la diminution des prix d'achat pourrait permettre la réalisation de travaux de rénovation.

En 2003, l'espérance de vie<sup>6</sup> était de 75,9 ans pour les hommes et 81,7 ans pour les femmes. Si nous poussons plus loin cette constatation, il existe de fortes probabilités qu'un logement dont le propriétaire s'inscrit dans la tranche d'âge des 75 à 79 ans se libère à relativement court terme. 345.672 logements appartiennent à des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans. Dans le cas des ménages, le décès de la personne de référence ne signifie néanmoins pas nécessairement que le logement va être mis sur le marché. C'est chez les isolés que cette probabilité est la plus grande. Les propriétaires isolés de plus de 75 ans possèdent 173.241 logements, dont 96.116 en Flandre, 61.976 en Wallonie et 15.149 à Bruxelles (Tableau IV.35). Ces 173.241 logements constituent un énorme potentiel d'élargissement de l'offre sur le marché du logement.

IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

	Région wallonne	Région flamande	Région de Bruxelles-Capitale	Belgique
<b>Logements en propriété</b>				
65 - 69 ans	143.113	72.395	13.297	228.805
70 - 74 ans	133.004	75.128	13.694	221.826
75 - 79 ans	108.047	64.685	13.118	185.850
80 - 84 ans	55.222	33.801	7.737	96.760
85 - 89 ans	27.353	15.579	4.163	47.095
90+	9.147	5.201	1.619	15.967
<b>Logements en propriété appartenant à des isolés</b>				
65 - 69 ans	33.413	21.019	4.930	59.362
70 - 74 ans	42.592	27.656	6.031	76.279
75 - 79 ans	44.732	29.577	6.687	80.996
80 - 84 ans	28.199	18.551	4.376	51.126
85 - 89 ans	16.932	10.086	2.874	29.892
90+	6.253	3.762	1.212	11.227

**Tableau IV.35:** Propriétaires âgés (+65 ans) (Total et total isolés selon la région)

Source: INS – ESE 2001 – Population, Calculs OASeS

Examinons la situation 2001 sur la base du **nouvel indicateur de qualité** pour l'ensemble de la population (Tableau IV.36). L'âge de la personne de référence combiné à la qualité et au type de ménage nous montre qu'une grande différence se marque sur le plan du confort entre les isolés et les familles monoparentales d'une part et les couples d'autre part, indépendamment de l'âge. Dans le cas des isolés plus âgés, la proportion de logements insuffisamment confortables est supérieure à celle enregistrée pour les jeunes. Chez les couples plus âgés, la proportion de logements de 'qualité insuffisante' est aussi relativement élevée. En effet, les personnes âgées occupent davantage les logements les plus anciens. Dans la catégorie des 65 ans et plus, la proportion de personnes âgées vivant dans un logement de très bonne qualité diminue avec l'âge (Tableau IV.37) comparable à l'ancien indicateur 'grand confort'.

Nous apprenons que 4,9% des personnes âgées de 65 à 74 ans résident dans un logement dont la qualité est insuffisante. Les proportions sont de 6,7% pour les 75 à 84 ans et de 10,2% pour les 85 ans et plus. Cette proportion est encore plus élevée pour les isolés (Tableau IV.37). La diminution du nombre de sources de revenus entraîne une augmentation de la proportion de ménages occupant un logement de qualité insuffisante. Goossens et Haesevoets (2005) indiquent que cette situation peut avoir pour conséquence que les activités du secteur de la construction pourraient à l'avenir être encore davantage axées sur la rénovation qu'aujourd'hui.

Age et type de ménage		Qualité insuffisante	Qualité de base	Bonne qualité	Bonne qualité et spacieux	Très bonne qualité	n=
- 35 ans	Isolés ou familles monoparentales	5,5	23,3	57,4	10,0	3,8	280.351
	Couples	2,4	20,0	44,2	18,1	15,3	409.458
35-49 ans	Isolés ou familles monoparentales	5,4	24,3	50,6	12,5	7,2	401.236
	Couples	2,1	23,6	35,0	18,0	21,3	838.409
50-64 ans	Isolés ou familles monoparentales	5,9	25,5	50,1	11,9	6,6	318.097
	Couples	2,4	24,4	40,5	17,5	15,2	675.028
65+ ans	Isolés ou familles monoparentales	7,6	24,8	53,4	10,3	3,9	540.898
	Couples	4,4	25,0	49,4	13,2	8,0	523.718

**Tableau IV.36:** Qualité du logement selon l'âge de la personne de référence et le type de ménage (en %)

Source: INS – ESE 2001 – Population, Calculs OASeS

Logements en propriété appartenant à des isolés	Qualité insuffisante	Qualité de base	Bonne qualité	Bonne qualité et spacieux	Très bonne qualité	n=
65 - 69 ans	5,4	25,4	50,1	12,9	6,2	57.772
70 - 74 ans	6,2	25,5	50,6	12,4	5,3	73.871
75 - 79 ans	7,1	25,1	51,3	12,0	4,5	78.318
80 - 84 ans	8,9	23,5	52,4	11,7	3,7	49.566
85 - 89 ans	11,0	20,2	54,0	11,6	3,2	29.073
90+	14,8	18,0	53,7	10,9	2,5	9.495

**Tableau IV.37:** Qualité des logements des isolés propriétaires de plus de 65 ans selon les catégories d'âge (en %)

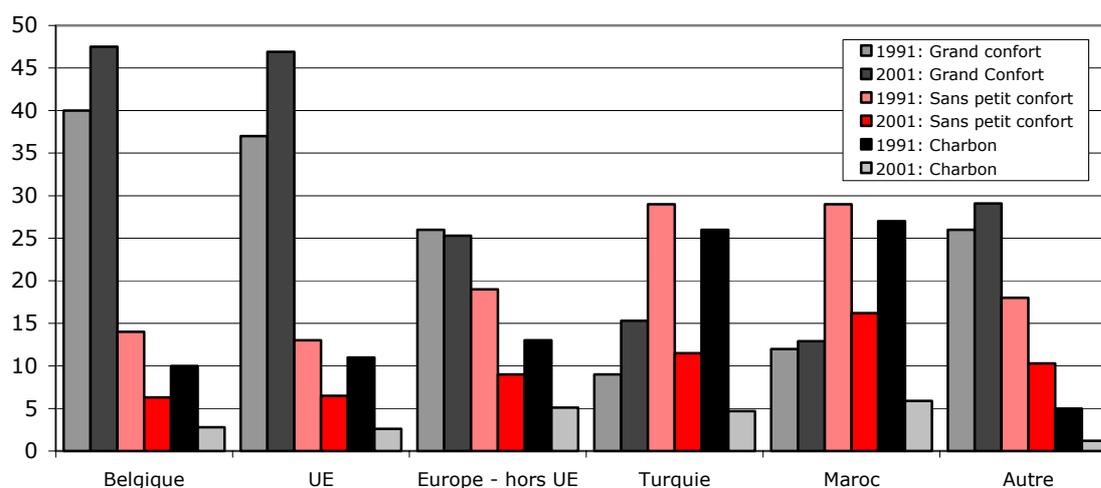
Source: INS – ESE 2001 – Population, Calculs OASeS

#### 4.1.4 Nationalité

Contrairement aux autres **groupes de nationalité** sélectionnés, le nombre de ménages jouissant d'un grand confort n'augmente pas chez les Européens hors UE entre 1991 et 2001 (Figure IV.23). Nous constatons même un léger recul. L'amélioration est très minime dans le cas des logements dont la personne de référence est marocaine. Pour les deux autres indicateurs de confort, les évolutions sont similaires: l'utilisation du charbon et la proportion de logements dénués du petit confort diminuent dans tous les groupes de nationalité.

Les ménages belges vivent le plus dans un logement doté d'un grand confort et le moins dans les logements dénués du petit confort. Les ménages ayant une nationalité de l'UE se rapprochent le plus de la situation des ménages belges en matière de confort. Les ménages européens originaires d'un pays extracommunautaire enregistrent de moins bons résultats que les ménages de l'UE mais vivent dans des logements plus confortables que les ménages turcs et marocains.

A peine un peu plus de 15% des ménages turcs et un peu plus de 10% des ménages marocains résident dans un logement de grand confort. Les ménages marocains vivent relativement plus souvent dans des logements dénués du petit confort (>15%) et se chauffent un peu plus au charbon que les ménages turcs.



**Figure IV.23:** Confort des logements selon la nationalité (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB; Calculs OASeS

## 4.2 Le niveau de confort s'améliore, mais...

Avant tout, il faut constater que le nombre de 'logements dont le confort est inconnu' a augmenté de manière spectaculaire. Le niveau de confort est inconnu si une ou plusieurs données nécessaires pour établir l'indicateur de confort font défaut. Alors qu'en 1991, le niveau de confort de 29.344 (0,8%) logements était inconnu, on en dénombrait 133.770 (3,3%) en 2001. C'est principalement à Bruxelles que la proportion de logements dont le niveau de confort est inconnu est élevée (4,5%); ces non-réponses ne sont pas distribuées spatialement de manière uniforme (voir également la Figure III.1). Cela nous ne nous empêche pas de réaliser une analyse comparative du niveau de confort des logements dans les différentes régions en 1991 et en 2001.

Le confort des logements augmente en Belgique (Tableau IV.38). Le nombre de logements sans petit confort a été réduit de moitié. Mieux encore, le nombre de logements dotés du petit confort ou du moyen confort diminue aussi fortement au profit des logements de grand confort. Nous dénombrons une augmentation de 608.949 logements de grand confort en 2001.

L'augmentation générale du confort ne peut néanmoins nous faire oublier qu'en Belgique, au moins 258.243 logements sont encore dépourvus du petit confort et 973.822 disposent uniquement du petit confort.

En Belgique, plus de la moitié des logements sont considérés comme des logements de grand confort. Avec 56,0%, la Flandre possède la proportion la plus élevée de logements de grand confort. Bruxelles est la région qui compte le moins de logements de grand confort, avec 44,5%, et la plus forte proportion de logements dénués du petit confort (9,2%). Elle compense quelque peu cette situation par une faible proportion de logements de petit confort (16,6%) et une proportion élevée de logements de confort moyen (29,7%).

Confort	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<i>Inconnu</i>	14.490	64.311	8.649	51.156	6.205	18.303	29.344	133.770
<i>Sans petit</i>	296.211	112.618	174.557	109.700	60.946	35.925	531.714	258.243
<i>Petit</i>	577.129	571.279	391.425	337.684	70.758	64.859	1.039.312	973.822
<i>Moyen</i>	352.375	319.988	202.019	200.645	120.655	115.829	675.049	636.462
<i>Grand</i>	901.352	1.279.829	435.489	627.899	135.904	173.966	1.472.745	2.081.694
<i>Sans petit</i>	13,9	4,9	14,5	8,6	15,7	9,2	14,3	6,5
<i>Petit</i>	27,1	25,0	32,5	26,5	18,2	16,6	27,9	24,7
<i>Moyen</i>	16,6	14,0	16,8	15,7	31,1	29,7	18,2	16,1
<i>Grand</i>	42,4	56,0	36,2	49,2	35,0	44,5	39,6	52,7

**Tableau IV.38:** Nombre de logements selon le confort par région (abs. et en %)

Source: INS - RPL 1991 et ESE 2001, Tableaux publiés, Calculs OASeS

Le Tableau IV.39 reprend différentes commodités. Nous n'examinons pas en détail chaque variable mais mettons en évidence les principales évolutions et conclusions.

En Belgique, le nombre de logements disposant d'une salle de bain équipée, du chauffage central, d'une cuisine, d'un garage, d'une ligne téléphonique et d'un jardin augmente. Dans un même temps, l'utilisation du charbon en tant que combustible de chauffage diminue fortement dans toutes les régions. La tendance est similaire dans toutes les régions (du moins en termes absolus, mais pas en pourcentage).

La plus forte augmentation est enregistrée pour la proportion de logements dotés du chauffage central (+28,0%), d'un garage (+22,5%) et d'un jardin (19,3%). Les rapports relatifs ne révèlent cependant pas tout. Ainsi, 111.011 logements se cachent derrière les 2,7% de logements encore chauffés au charbon.

La comparaison entre les régions nous apprend que la Flandre enregistre très souvent un bon résultat. En d'autres termes, le confort et les commodités des logements sont souvent supérieurs en Flandre qu'à Bruxelles et en Wallonie. On retrouve systématiquement à Bruxelles les caractéristiques des grandes villes. 77,8% des logements possèdent le chauffage central et seuls 0,8% des logements sont chauffés au charbon, en raison du grand nombre de logements plurifamiliaux. Pour cette même raison, seuls 29,0% des logements ont un jardin et 28,7% un garage.

La Flandre semble avoir sauté plus rapidement dans le train de l'informatisation que la Wallonie ou Bruxelles, bien qu'il convient de nuancer ce genre de conclusions (voir Laureyssen, Thomas & Vanneste, 2005). Un nombre significativement plus élevé de ménages y possède, en 2001, un ordinateur et la proportion de connexions à l'internet est plus importante qu'ailleurs. Bruxelles enregistre toutefois une proportion (un peu) plus élevée que la Wallonie. Rappelons qu'un recensement porte sur les logements occupés par des particuliers et non, par exemple, sur les bureaux, à moins qu'ils ne soient installés dans un logement.

Commodités	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
SDB aménagée	1.891.035	2.228.163	1.059.237	1.237.839	336.322	376.018	3.286.594	3.842.020
Chauffage central	1.308.109	1.663.298	670.095	899.363	273.308	318.301	2.251.512	2.880.962
Ligne téléphonique	1.707.024	1.986.722	943.176	1.007.896	289.080	283.062	2.939.280	3.277.680
GSM	-	1.469.164	-	816.521	-	262.323	-	2.548.008
PC	-	1.004.591	-	426.440	-	141.959	-	1.572.990
Connexion internet	-	639.108	-	243.833	-	90.674	-	973.615
Jardin	1.554.627	1.923.363	896.342	1.006.014	104.428	118.423	2.555.397	3.047.800
Cuisine	2.033.240	2.228.821	1.153.035	1.228.612	358.828	360.779	3.545.103	3.818.212
Citerne	-	267.497	-	182.991	-	68.412	-	518.900
Voiture	1.631.151	1.862.578	860.107	972.033	223.638	239.370	2.714.896	3.073.981
Garage	1.258.283	1.570.028	672.176	784.715	86.960	117.385	2.017.419	2.472.128
Charbon	202.511	58.799	152.195	48.839	13.352	3.373	368.058	111.011
SDB aménagée	85,8	94,9	82,1	93,3	73,1	92,0	83,1	94,1
Chauffage central	59,4	70,8	51,9	67,8	59,4	77,8	57,0	70,5
Ligne téléphonique	77,5	84,6	73,1	75,9	62,8	69,2	74,4	80,3
GSM	-	62,6	-	61,5	-	64,2	-	62,4
PC	-	42,8	-	32,1	-	34,7	-	38,5
Connexion internet	-	27,2	-	18,4	-	22,2	-	23,8
Jardin	70,6	81,9	69,5	75,8	22,7	29,0	64,6	74,6
Cuisine	92,3	94,9	89,4	92,6	78,0	88,2	89,7	93,5
Citerne	-	11,4	-	13,8	-	16,7	-	12,7
Voiture	74,0	79,3	66,7	73,2	48,6	58,5	68,7	75,3
Garage	57,1	66,9	52,1	59,1	18,9	28,7	51,0	60,5
WC	91,1	97,6	92,7	94,7	94,0	94,9	91,9	96,4
Charbon	9,2	2,5	11,8	3,7	2,9	0,8	9,3	2,7

**Tableau IV.39:** Nombre de logements selon les commodités par région (abs. et en %)

Source: INS - RPL 1991 et ESE 2001, Tableaux publiés, Calculs OASeS

Comme nous l'avons déjà mentionné, Bruxelles enregistre plus de logements équipés du chauffage central en raison de la forte proportion de logements plurifamiliaux (Tableau IV.40). Le chauffage central a néanmoins amorcé un mouvement de rattrapage dans les maisons unifamiliales grâce à la modernisation des techniques de chauffage.

Nous constatons un recul du nombre de cuisines chez les occupants wallons de logements plurifamiliaux (Tableau IV.40). Aucune explication n'est évidente tant dans la manière de recenser l'information que dans les choix de vie.

IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

Logements unifamiliaux	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
SDB aménagée	88	96	88	96	93	97	88	96
Chauffage central	60	72	54	69	75	85	58	71
Ligne téléphonique	89	91	88	85	95	93	90	89
GSM	-	69	-	71	-	76	-	70
Jardin	87	97	85	98	80	98	86	97
Cuisine	96	97	97	97	96	97	96	98
Voiture	80	85	74	81	76	80	78	84
Garage	75	77	65	70	46	46	71	73
Charbon	11	3	14	4	3	1	12	3
Rénovations	7	11	10	11	8	13	8	11
Internet	-	34	-	25	-	43	-	29
PC	-	52	-	43	-	60	-	49
<b>Logements plurifamiliaux</b>								
SDB aménagée	93	98	90	95	88	96	91	97
Chauffage central	76	80	70	75	73	80	74	79
Ligne téléphonique	83	71	74	56	82	69	81	67
GSM	-	70	-	71	-	72	-	71
Jardin	11	17	11	18	8	16	10	17
Cuisine	92	93	89	87	88	89	91	91
Voiture	61	66	51	54	54	58	57	61
Garage	45	48	33	33	27	28	37	39
Charbon	2	0,1	4	0,8	3	0,5	3	0,4
Rénovations	3	7	6	11	4	8	4	8
Internet	-	23	-	12	-	13	-	11
PC	-	37	-	25	-	27	-	34

**Tableau IV.40:** Commodités selon le type de logement (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie; Calculs OASeS

Nous analysons ensuite brièvement le **niveau de confort selon la période de construction** des logements (Tableau IV.41). Indépendamment de leur ancienneté, la proportion de 'logements de grand confort' augmente en Belgique entre 1991 et 2001 dans toutes les régions.

L'accroissement de la part des logements de grand confort est le plus important pour les logements datant d'avant 1919, dans toutes les régions. La proportion de logements de grand confort enregistre même une hausse en Belgique et dans les régions pour les logements construits plus récemment.

Une très faible proportion des logements construits après 1970 semble dépourvue du petit confort. La Wallonie et Bruxelles enregistrent entre 1991 et 2001 une légère croissance de la proportion des logements dénués du petit confort. Dès lors, la Belgique dans son ensemble connaît au cours de la période étudiée une légère augmentation de la proportion de logements ne disposant pas du petit confort. Cette augmentation est cependant très faible. L'on peut éventuellement penser aux logements qui étaient vides en 1991 et occupés en 2001.

C'est en Flandre que les logements bâtis après 1945 comprennent la plus forte proportion de logements de grand confort, suivie par la Wallonie et, enfin, par Bruxelles. La présence d'une voiture en tant que condition de grand confort l'explique en grande partie. Le fait que Bruxelles enregistre un score inférieur sur le plan de la proportion de logements de grand confort est surtout dû au fait qu'il y a plus d'habitants qui ne possèdent pas de voiture. La situation est différente pour les logements antérieurs à 1946. Dans ce cas, c'est la Wallonie qui présente le plus grand nombre de logements de grand confort. Elle est suivie par Bruxelles et, enfin, par la Flandre. En effet, la Wallonie devance la

Flandre sur le plan des rénovations et compte un plus grand nombre de voitures notamment en raison des densités plus faibles, qui entraînent un développement du réseau des transports publics moins dense.

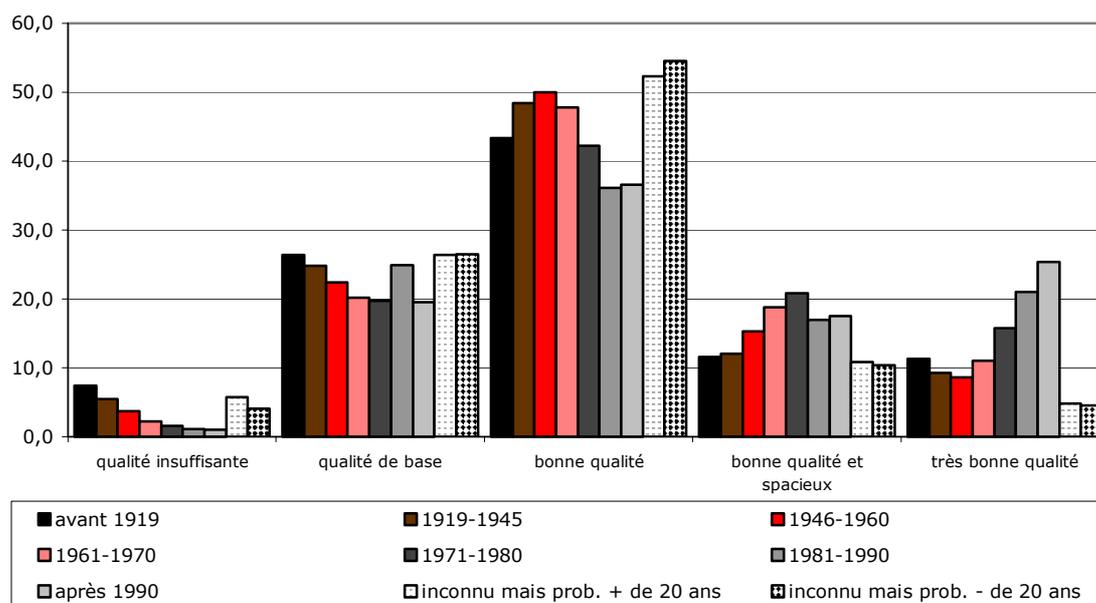
Ancienneté du logement	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<b>Avant 1919</b> <i>n =</i>	4.774	3.431	6.874	4.928	1.012	803	12.660	9.162
Grand confort	20	37	26	42	25	39	24	40
Moyen confort	9	13	12	15	19	25	11	15
Petit confort	35	37	38	32	30	24	36	33
Sans petit confort	36	13	24	11	26	12	29	12
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>1919 - 1945</b> <i>n =</i>	6.385	5.549	3.408	3.403	1.488	1.320	11.281	10.272
Grand confort	23	37	29	39	32	42	26	38
Moyen confort	11	14	14	19	24	28	14	18
Petit confort	39	39	36	32	23	20	36	34
Sans petit confort	27	10	21	10	21	10	24	10
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>1946 - 1970</b> <i>n =</i>	14.297	11.506	5.476	4.533	2.485	1.917	22.258	17.956
Grand confort	44	54	45	50	48	49	45	52
Moyen confort	19	19	21	23	37	37	21	22
Petit confort	26	23	27	20	10	8	25	20
Sans petit confort	11	4	7	7	5	6	9	6
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Après 1970</b> <i>n =</i>	12.566	13.622	4.625	4.747	985	905	18.176	19.274
Grand confort	65	67	58	62	52	52	62	65
Moyen confort	20	16	21	18	42	40	22	17
Petit confort	14	16	20	17	4	4	15	16
Sans petit confort	1	1	1	3	2	4	1	2
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tableau IV.41:** Niveau de confort selon l'âge du logement par région (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB; Calculs OASes

Le (nouvel) indicateur de qualité indique également qu'en général, un logement plus récent offre une plus grande qualité (Figure IV.24).

Les logements qui ont plus de 20 ans présentent un profil de qualité qui nous laisse supposer qu'ils ont au moins été construits avant 1960, voire avant 1946. L'évaluation des logements ayant probablement moins de 20 ans est moins univoque. Sur le plan du profil de qualité, ils *ne* correspondent *pas* aux logements construits après 1981. La qualité de ces logements est nettement moindre que celle des logements datant d'après 1980: on y observe une proportion importante de logements de qualité insuffisante et une proportion faible de logements de très bonne qualité. Deux explications peuvent être proposées: soit, ces logements ont réellement plus de 20 ans soit c'est effectivement pour les plus mauvais logements de moins de vingt ans que l'année de construction n'est pas connue (par exemple, parce qu'ils sont occupés par des locataires). Il est difficile d'apporter une réponse claire et certaine à ce propos. Nous avons ici estimé qu'il était préférable d'omettre ce type de logements de notre analyse.

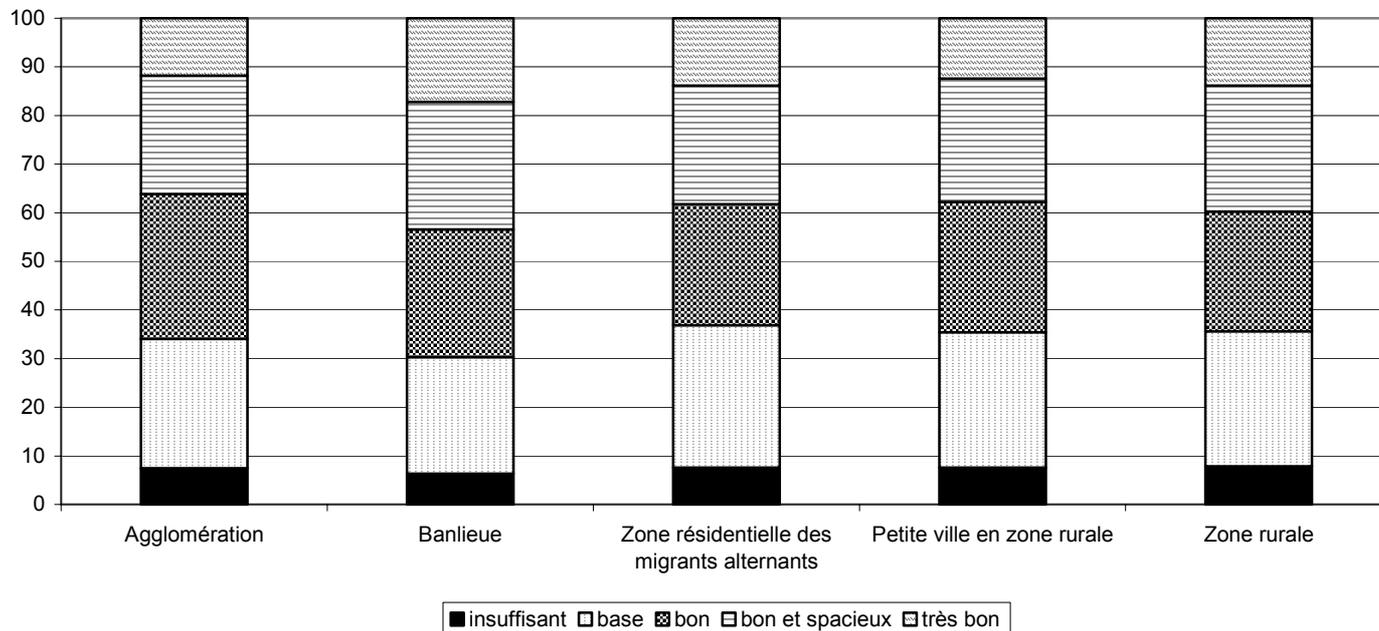


**Figure IV.24:** Qualité selon l'âge des logements (en %)

Source: INS – ESE 2001 – Population, Calculs OASes

### 4.3 Analyse selon le degré d'urbanisation

Croisons d'abord le degré d'urbanisation et la qualité des logements (Figure IV.25).



**Figure IV.25:** Qualité du logement selon le degré d'urbanisation (en %)

Agglomération + banlieue = région urbaine + zone résidentielle des migrants alternants = cadre de vie urbain

Source: INS - ESE 2001, Analyse: Géographie KULeuven & UCL. Total = 100% = 100% = sans les non-réponses

La Figure IV.25 ne présente aucune différence significative entre, par exemple, les zones urbaines et non-urbaines. Cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas de différence mais que les différences se manifestent à un niveau spatial plus fin (commune, quartier ou secteur). Comme nous l'indiquerons

#### IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

dans l'analyse du niveau communal (point IV.4.4), la qualité est un phénomène très local. Seule la zone ayant connu une forte suburbanisation dans la deuxième moitié du vingtième siècle, à savoir la banlieue, s'en tire mieux. 70 % des logements des zones de banlieue sont de bonne ou de très bonne qualité contre environ 65% dans les autres zones.

Le Tableau IV.42 reprend les principaux problèmes liés aux commodités selon le degré d'urbanisation. Selon une perspective temporelle, une même évolution positive apparaît à tous les niveaux d'urbanisation. Partout, la proportion de logements sans salle de bain a chuté de 7 à 10%, la proportion de logements sans chauffage central de 11 à 17%, la proportion de logements chauffés au charbon de 6 à 10% et la proportion de logements sans WC de 2 à plus de 8%.

Commodité	%	Sans salle de bain		Sans chauffage central		Chauffage au charbon		Sans WC*	
		absolu	%	absolu	%	absolu	%	absolu	%
Agglomération	1991	11,4	207.920	36,6	640.953	8,4	127.045	6,0	98.014
	2001	3,8	74.153	25,2	451.432	2,5	37.947	3,8	68.048
	<b>évolution</b>	<b>-7,5</b>	<b>-133.767</b>	<b>-11,4</b>	<b>-189.521</b>	<b>-5,9</b>	<b>-89.098</b>	<b>-2,2</b>	<b>-29.966</b>
Banlieue	1991	10,9	47.124	37,5	168.251	11,3	49.882	8,4	35.514
	2001	3,5	17.503	24,2	125.610	2,9	14.681	3,3	16.411
	<b>évolution</b>	<b>-7,4</b>	<b>-29.621</b>	<b>-13,3</b>	<b>-42.641</b>	<b>-8,3</b>	<b>-35.201</b>	<b>-5,1</b>	<b>-19.103</b>
Zone résidentielle des migrants alternants	1991	14,3	96.767	46,6	330.148	14,4	95.724	12,0	83.394
	2001	4,7	34.360	30,8	243.060	4,0	29.670	3,7	26.174
	<b>évolution</b>	<b>-9,6</b>	<b>-62.407</b>	<b>-15,8</b>	<b>-87.088</b>	<b>-10,4</b>	<b>-66.054</b>	<b>-8,3</b>	<b>-57.220</b>
Ville en zone rurale	1991	13,4	57.210	43,0	184.200	9,9	46.162	9,0	43.475
	2001	4,5	20.930	28,2	132.541	2,7	13.939	3,7	16.080
	<b>évolution</b>	<b>-8,9</b>	<b>-36.280</b>	<b>-14,8</b>	<b>-51.659</b>	<b>-7,2</b>	<b>-32.223</b>	<b>-5,3</b>	<b>-27.395</b>
Zone rurale	1991	14,5	52.549	46,6	173.100	11,7	49.245	10,6	43.410
	2001	4,8	19.326	29,6	122.480	3,2	14.761	3,8	14.939
	<b>évolution</b>	<b>-9,6</b>	<b>-33.223</b>	<b>-17,0</b>	<b>-50.620</b>	<b>-8,5</b>	<b>-34.484</b>	<b>-6,8</b>	<b>-28.471</b>

**Tableau IV.42:** Commodités du logement selon le degré d'urbanisation

(en % et chiffres absolus)

Agglomération + banlieue = région urbaine + zone résidentielle des migrants alternants = cadre de vie urbain

(\*) Problème de comparabilité relatif aux WC: 1991: "toilettes avec chasse d'eau dans le logement", 2001: "toilettes dans la salle de bain ou séparées"

Total = 100% = nombre de logements particuliers occupés – non-réponses pour une caractéristique donnée

Source: ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

Ces pourcentages ne représentent naturellement qu'un aspect de la réalité. Les chiffres absolus méritent également toute notre attention: une diminution de 5,9% des logements chauffés au charbon dans les agglomérations est, en effet, en chiffres absolus plus importante que les -8,3% de la banlieue. Ainsi, on dénombre encore 74.153 logements sans salle de bain dans les agglomérations.

De telles constatations requièrent une explication. 'Sans salle de bain' est une variable intéressante à analyser car elle concerne un besoin de base. Il apparaît très clairement au Tableau IV.43 que la période de construction joue un rôle déterminant. 89% ou plus des logements sans salle de bain ont été construits avant 1970. Notons que, paradoxalement, un certain nombre de logements bâtis plus récemment (après 1970) ne possèdent pas non plus de salle de bain alors qu'à cette époque, il s'agissait d'un équipement normal et évident dans toute nouvelle construction. Les raisons ne sont pas claires pour expliquer ce phénomène ; nous pourrions ici peut-être évoquer aussi une raison fiscale (non déclaration d'équipements de crainte d'augmentation du revenu cadastral) pour expliquer ce genre d'observation.

## IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

Période de construction		avant 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	Total
Agglomération	%	33,0	35,3	21,9	4,5	2,3	2,9	100
	Nombre	15.660	16.022	8.475	1.425	701	972	43255
Banlieue	%	42,1	25,2	22,0	4,2	2,8	3,7	100
	Nombre	5.686	3.652	3.071	540	328	446	13723
Zone résidentielle des migrants alternants	%	45,3	27,0	20,8	2,8	1,7	2,4	100
	Nombre	11.001	7.874	5.823	648	411	604	26361
Ville en zone rurale	%	39,7	29,0	21,9	3,9	2,1	3,4	100
	Nombre	5.643	5.403	3.344	442	241	387	15460
Zone rurale	%	42,3	26,0	22,5	3,5	2,5	3,1	100
	Nombre	5.962	4.754	3.564	441	282	389	15392

**Tableau IV.43:** Logements sans salle de bain selon la période de construction (en %)

Agglomération + banlieue = région urbaine + zone résidentielle des migrants alternants = cadre de vie urbain

Total = 100% = nombre de logements particuliers occupés – non-réponses relatives aussi bien à la présence d'une salle de bain qu'à l'année de construction

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven &amp; UCL

Enfin, nous analysons l'évolution de l'indice composé par INS en matière de 'confort' (voir partie III Méthodologie *Indicateurs*). Il ressort du tableau IV.44 que la proportion de logements de grand confort et de confort moyen a augmenté dans tous les types de cadres de vie et que la proportion de logements ne disposant pas du petit confort a diminué. Quel que soit le niveau d'urbanisation, le confort des logements s'est donc amélioré. Le principal accroissement apparaît dans les zones résidentielles de migrants alternants et dans les zones rurales. La part de logements plus confortables s'accroît vu qu'un certain nombre de logements sans petit confort ou uniquement dotés du petit confort ont été démolis, rénovés ou transformés et disposent donc à présent d'un meilleur niveau de confort. Etant donné que la réserve de logements y est plus restreinte que, par exemple, en agglomération, l'effet relatif est très important, quoi qu'un mouvement de rattrapage ait été clairement amorcé.

Niveau de confort		Grand confort	Moyen confort	Petit confort	Dénué du petit confort
Agglomération	1991	41,4	20,3	26,2	12,0
	2001	46,2	24,4	22,8	6,6
	<b>évolution</b>	<b>4,7</b>	<b>4,0</b>	<b>-3,4</b>	<b>-5,4</b>
Banlieue	1991	46,9	13,8	26,9	12,4
	2001	56,5	15,8	22,0	5,7
	<b>évolution</b>	<b>9,6</b>	<b>2,0</b>	<b>-4,9</b>	<b>-6,7</b>
Zone résidentielle des migrants alternants	1991	38,7	12,8	31,5	17,0
	2001	49,3	16,4	27,3	7,0
	<b>évolution</b>	<b>10,6</b>	<b>3,5</b>	<b>-4,1</b>	<b>-10,1</b>
Ville en zone rurale	1991	40,0	15,3	29,7	15,0
	2001	48,8	19,0	25,2	7,0
	<b>évolution</b>	<b>8,7</b>	<b>3,7</b>	<b>-4,5</b>	<b>-8,0</b>
Zone rurale	1991	39,5	12,3	31,9	16,3
	2001	51,8	14,9	26,1	7,2
	<b>Evolution</b>	<b>12,3</b>	<b>2,6</b>	<b>-5,8</b>	<b>-9,1</b>

**Tableau IV.44:** Confort du logement selon le degré d'urbanisation (en %)

Agglomération + banlieue = région urbaine + zone résidentielle des migrants alternants = cadre de vie urbain

Total = 100% = nombre de logements particuliers occupés – non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven &amp; UCL

## 4.4 Contrastes est-ouest, et nord-sud

Comme nous l'avons déjà mentionné, l'indicateur de 'qualité' est une variable synthétique (voir partie III, Méthodologie *Indicateurs*). La question qui se pose est dans quelle mesure 1) les communes sont-elles caractérisées par une classe de qualité donnée (d'insuffisant à très bon) et 2) les communes qui relèvent d'un type de qualité présentent-elles également des caractéristiques spatiales spécifiques.

Pour tenir compte simultanément de tous les types de qualité, nous utilisons à nouveau la technique de classification. Nous apprenons ainsi en réponse à la première question que (Tableau IV.45):

- certaines communes relèvent d'une qualité (plutôt) bonne (jusqu'à très nettement bonne) par comparaison à la moyenne belge: il s'agit des groupes 2 et 3, où le groupe 3 est une forme plus extrême du groupe 2;
- certaines communes relèvent d'un type de qualité (plutôt) moyen (jusqu'à très nettement moyen) par comparaison à la moyenne belge: il s'agit des groupes 4 et 5, où le groupe 5 est une forme plus extrême du groupe 4;
- enfin, certaines communes ne présentent pas de profil bien net; elles concentrent tous les types de qualité sans sur ou sous-représentation marquée; il s'agit du type 1.

variable	TYPE ou GROUPE				
	3	2	1	4	5
nom	Très bon	Bon	Pas de profil	Base	Base – Insuffisant
Insuffisant	-	-	(+)		++
Base	--	-		++	+
Bon		++	(-)	-	(-)
Bon et spacieux	+	+		--	--
Très bon	++				--
----absence très dominante	(T < -4)		(+) légère surreprésentation		(0,25 < T < 0,5)
---absence dominante	(-4 < T < -2)		+surreprésentation		(0,5 < T < 1,0)
--forte sous-représentation	(-2 < T < -1,0)		++forte surreprésentation		(1,0 < T < 2)
-sous-représentation	(-1,0 < T < -0,5)		+++présence dominante		(2 < T < 4)
(-) légère sous-représentation	(-0,5 < T < -0,25)		++++présence dominante		(T > 4)

**Tableau IV.45:** Tableau de synthèse relatif à la qualité du logement en Belgique (unité de base = commune)

Les numéros attribués aux types ou groupes n'ont aucune signification intrinsèque et sont cartographiés à la figure IV.26.

Total = 100% = nombre de logements particuliers occupés – non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

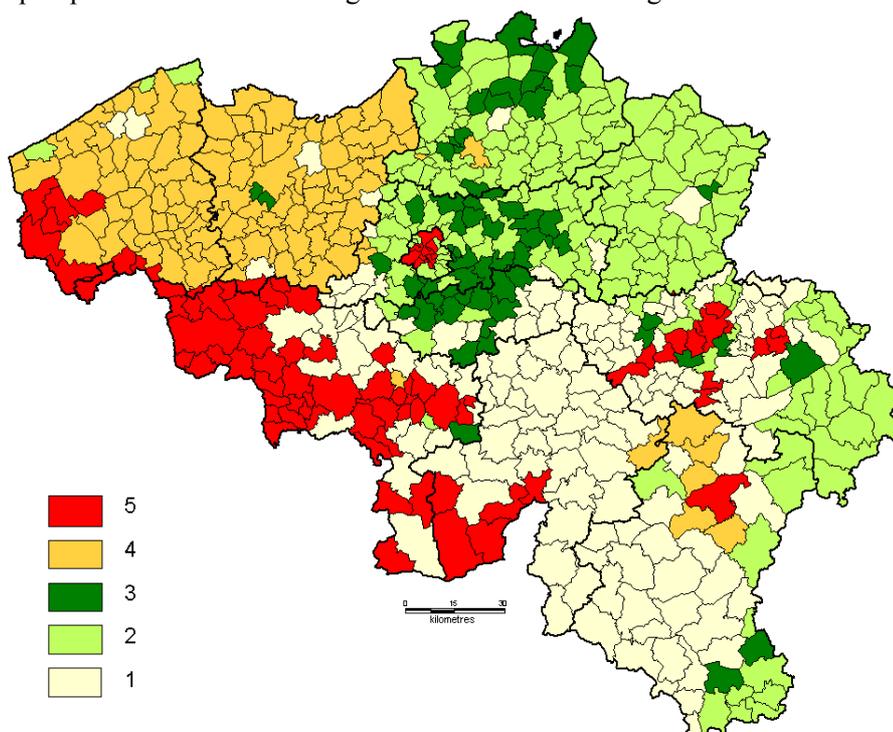
Nous pouvons apporter une réponse à la deuxième question à l'aide d'une cartographie des 5 types (Figure IV.26). Nous allons passer en revue les clusters (groupes) par ordre, de situation problématique à non problématique.

Avant de donner quelques explications relatives au modèle, il importe d'insister sur l'existence d'une cohérence spatiale extrêmement élevée.

- Le *type 3* est, sur le plan de la qualité, le meilleur. Il caractérise les communes de banlieue anciennes et/ou plus récentes. C'est surtout dans une large ceinture entourant Bruxelles que ce type est le plus prononcé, et particulièrement à l'est et au sud-est de la capitale, de Bonheiden et Keerbergen dans les environs de Malines jusqu'à Chastre et Walhain vers le sud. Parfois, il ne s'agit que de quelques communes, comme Neupré ou Chaudfontaine près de Liège, Gerpennes près de Charleroi, Sint-Martens-Latem et De Pinte près de Gand. Dans le cas d'Anvers, nous retrouvons ce phénomène dans les environs immédiats de la ville, par exemple à Hove ou Bouchout ou dans la Campine profonde, par exemple à Schilde, Zoersel, Malle, Beerse. Il va de

- soi que la qualité élevée du logement dans ces communes riches (corrélation entre ‘très bonne qualité’ et ‘revenus’: 0,80) va de pair avec la suburbanisation.
- Le *type 2* représente une qualité bonne mais pas extrêmement bonne. Ce type correspond très nettement à la partie orientale de la Flandre. (provinces d’ Anvers, Luxembourg et Brabant Flamand), aux Cantons de l’Est et aux communes avoisinantes situées le long de la frontière belgo-allemande, ainsi qu’à la zone entourant Arlon. Ce type s’explique par l’activité de construction récente sous la pression de la suburbanisation et, surtout, de la péri-urbanisation.
  - Le *type 1* qui mélange plusieurs classes de qualité est présenté surtout en Wallonie, à l’exception des zones frontalières et des branches est (Liège) et ouest (Charleroi, La Louvière, Mons) de l’ancien axe industriel wallon.
  - Le *type 4* caractérise logements de la partie occidentale de la Flandre. Il est un fait que les logements y sont globalement plus anciens et que le modèle de construction s’y caractérisait et s’y caractérise encore par une forte densité de constructions. Quelques communes côtières se distinguent positivement (type 2) et quelques communes du Westhoek négativement (type 5).
  - Enfin, le *type 5* pourrait être qualifié de type ‘à problèmes’. La surreprésentation des logements de confort insuffisant et ne disposant que d’un confort de base ne signifie naturellement pas que ces communes ne possèdent pas de logements bons ou très bons mais que la présence de classes moins bonnes excède (largement) la moyenne belge.

Quoi qu’il en soit, la situation semble s’être remarquablement améliorée depuis 1991 si nous confrontons des types comparables pour 1991 et 2001. Il est clair que le type problématique (groupe 5) s’étendait encore en 1991 à toute la partie occidentale du pays (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997, 63). Ce type ne concerne à présent plus qu’un territoire plus restreint. Ce territoire couvre encore de grandes parties du Hainaut (l’axe industriel occidental wallon de Charleroi au Borinage jusqu’à l’ouest de Mons et même jusqu’à la frontière française et la région entourant Tournai), des parties du Westhoek, un nombre limité de communes de la province de Namur le long de la frontière française, ainsi que quelques communes de la région bruxelloise et de Liège et ses alentours.

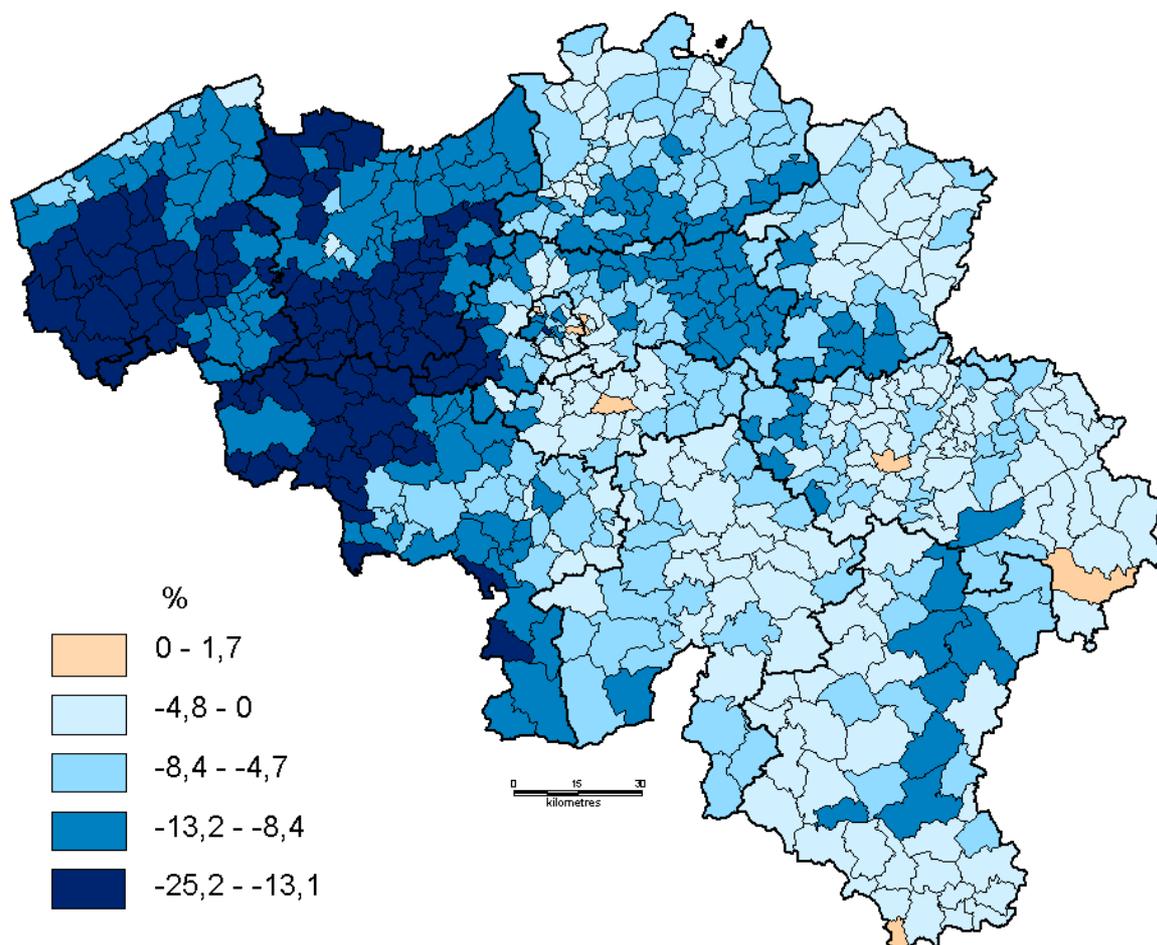


**Figure IV.26:** Carte synthétique relative à la qualité en Belgique (unité de base = la commune)

Total = 100% = nombre de logements particuliers occupés – non-réponses

Source: INS -ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

Ces éléments sont confirmés par la Figure IV.27. Dans presque toutes les communes belges, la proportion de logements non équipés du petit confort a fortement régressé entre 1991 et 2001. En 2001, la proportion de logements de qualité insuffisante présente une distribution ouest-est moins marquée que précédemment.

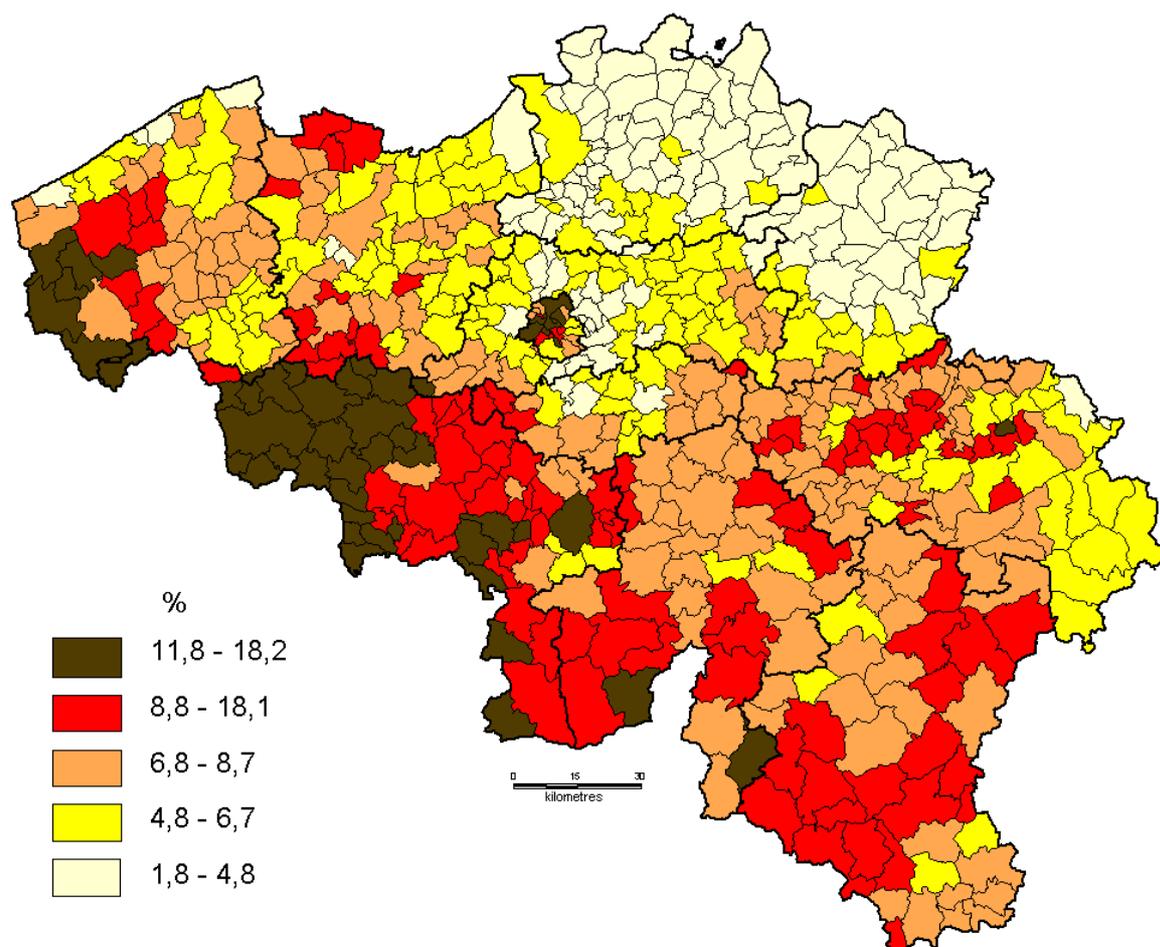


**Figure IV.27:** Evolution de la proportion de logements non équipés du petit confort

Total = 100% = nombre de logements particuliers occupés – non-réponses

Source: INS - ESE 2001 & RPL 1991. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

Il est intéressant et important de reprendre expressément la carte illustrant la proportion de logements de qualité insuffisante dans la présente monographie étant donné que cette figure souligne clairement la distribution spatiale inégale du problème et plaide pour une approche spatiale différenciée (Figure IV.28). A nouveau, cette carte confirme que le problème se concentre dans une large bande de communes parallèle à la frontière française et le Tournaisis en particulier. Cette zone occidentale n'est interrompue que par la zone côtière, la zone de Courtrai et l'extrême sud autour d'Arlon. La Wallonie en général (sauf les Cantons de l'Est) souffre de qualité insuffisante. Les pourcentages sont également élevés dans l'agglomération liégeoise et verviétoise. En Flandre il s'agit de quelques communes du Meetjesland (au nord d'Eeklo), le Westhoek et la zone autour de Oudenaarde. Ici s'ajoute aussi une partie de la Région de Bruxelles-Capitale. Toutes ces communes enregistrent une proportion de logements de qualité insuffisante comprise entre environ 9% et 18%. La situation s'explique en grande partie par le contexte historique (héritage d'un passé industriel ou anciens logements agricoles dans des zones subissant une pression péri-urbaine moins prononcée).



**Figure IV.28:** Logements de qualité insuffisante (en %)

Total = 100% = nombre de logements particuliers occupés – non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

Lorsque nous analysons la carte des logements de très bonne qualité (Figure IV.29), la différenciation spatiale est encore plus clairement accentuée. Nous ne nous prononcerons pas concernant l'idée selon laquelle un logement de très bonne qualité, tel que nous le définissons (voir partie III 'Méthodologie') est l'idéal à atteindre mais la carte montre une distribution très inégale de la proportion de logements de très bonne qualité. On peut certes se demander si une distribution plus régulière des logements de très bonne qualité ne serait pas plus souhaitable. Les pourcentages les plus élevés se concentrent, comme attendu et conformément au modèle synthétique (Figure IV.26) dans les vastes ceintures suburbaines des grandes villes et des villes régionales et, surtout, à l'est et au sud-est de Bruxelles. Notons également une ceinture de communes dont le logement est proportionnellement de meilleure qualité au sud des villes de l'axe Sambre et Meuse. Les alentours d'Arlon ont récemment rejoint ce modèle.

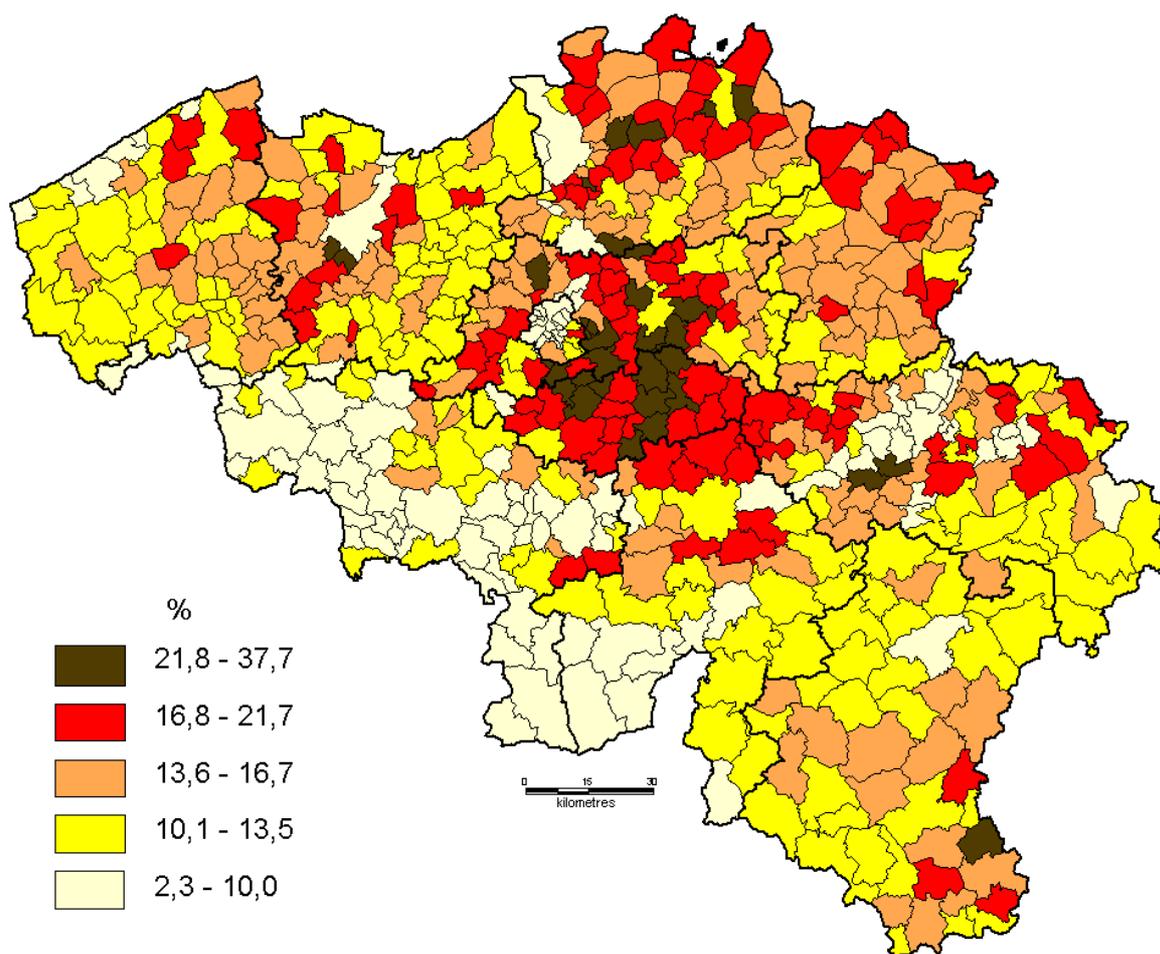
Depuis plusieurs décennies, ces communes suburbaines attirent une population mieux nantie qui travaille dans les grandes villes ou dans les villes régionales. Ce sont pour la plupart ces mêmes communes qui enregistrent aussi de bons résultats sur d'autres aspects (grands logements et constructions ouvertes). On y construit moins qu'avant, mais la réserve de logements existants répond encore aux désirs des familles des classes moyennes et supérieures (souvent des doubles revenus) en matière de logement. Seules les grandes villas des années 50 et 60 du vingtième siècle obtiennent un moins bon score (Guide du logement, 2006).

Comme nous l'avons déjà noté, la ceinture entourant Anvers s'enfonce profondément dans la Campine. Dans le cas de la Campine anversoise et limbourgeoise, l'explication réside dans le grand nombre de logements plus récents (construits après 1970). Les normes de qualité actuelles sont ainsi

satisfaites et de grandes parcelles sont disponibles, permettant donc la construction de logements plus spacieux.

Dans les pages qui suivent, nous constaterons également que non seulement ces communes comptent des logements de bonne qualité mais les occupants y sont également satisfaits de leur cadre de vie (voir partie V).

La structure spatiale des faibles pourcentages de logements de très bonne qualité (<10%) est, à nouveau, caractéristique des grandes villes, du Hainaut et de l'ancien axe industriel oriental wallon. La région de la Dendre, le Pays de Waes, le Westhoek, certaines parties du Hageland à l'est de Louvain et les Ardennes ressortent également du fait des faibles valeurs. Dans le recensement 1991, ces zones apparaissaient déjà comme des régions présentant une proportion relativement restreinte de logements de grand confort (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997).



**Figure IV.29:** Logements de très bonne qualité (en %)

Total = 100% = nombre de logements particuliers occupés – non-réponses

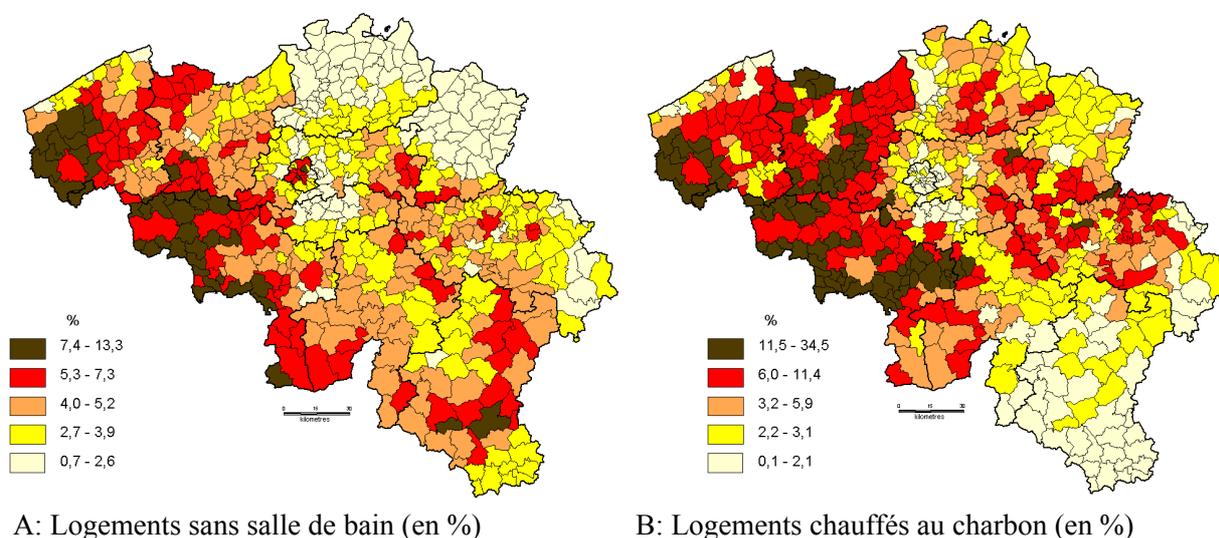
Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

Complétons notre analyse par quelques structures spatiales relatives à des commodités spécifiques. Conformément à l'attente la proportion de logements dépourvus de salle de bain et de logements sans toilettes correspond très largement à la structure des logements de qualité insuffisante. Nous avons néanmoins choisi de cartographier la variable 'sans salle de bain' étant donné que, comme nous l'avons déjà dit, une salle de bain est considérée comme un besoin de base. La plupart des communes belges ne présentent qu'un faible pourcentage de logements sans salle de bain (moins de 5%). Pourtant, 1 commune sur 4 possède une proportion de logements sans salle de bain supérieure à 5,3% (Figure IV.30 A). Ces communes se situent principalement dans le Hainaut et dans la partie

occidentale du pays, avec des noyaux plus marqués dans le Westhoek. On note également des groupes de communes enregistrant une proportion supérieure à 5,3% en Flandre-Orientale ainsi que dans la Région de Bruxelles-Capitale. En Wallonie, le problème est plus étendu sauf dans les Cantons de l'Est et sur l'axe Bruxelles - Luxembourg. Les logements sans salle de bain semblent donc surtout être un problème dans les 'anciens' territoires industriels et agricoles. Le renouvellement par la rénovation est en cours (Figure IV.9). On peut donc supposer que la campagne aussi bien flamande que wallonne a amorcé un mouvement de rattrapage.

La proportion de 'logements chauffés au charbon' est également cartographiée (Figure IV.30 B). En Flandre-Occidentale, en Flandre-Orientale et dans le Hainaut, il existe un nombre de communes non négligeable où la population se chauffe encore au charbon. Ce même modèle ressortait déjà en 1991 (voir Goossens, Thomas & Vanneste 1997, 62). Les pourcentages sont plus élevés surtout dans le Westhoek, dans la région entourant Audenarde et Zottegem et entre Renaix et Tournai. Les valeurs les plus extrêmes se situent, comme en 1991, sur l'ancien axe industriel occidental wallon. L'inertie du passé houiller laisse visiblement encore des traces. Dans les Ardennes, on note un faible pourcentage de logements chauffés au charbon alors qu'on aurait pu s'attendre à une proportion plus élevée par analogie à la part de logements dépourvus de salle de bain. Le chauffage au bois constitue une alternative dans cette région.

La figure IV.30(B) a été construite sur base des mêmes limites de classes adoptées en 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste 1997, 62). Les classes les plus basses de 1991 (moins de 6% de logements chauffés au charbon) incluaient à l'époque seulement 115 communes sur 589, contre 347 à présent, soit une majorité. Les années 90 ont donc connu un important glissement au terme duquel de nombreuses familles disposant d'un poêle au charbon ont abandonné cette source de chauffage dépassée au profit d'un autre type de combustible. L'utilisation du charbon révèle encore et toujours une situation problématique qui va de pair avec une qualité insuffisante (corrélation entre charbon et qualité insuffisante = 0,67).



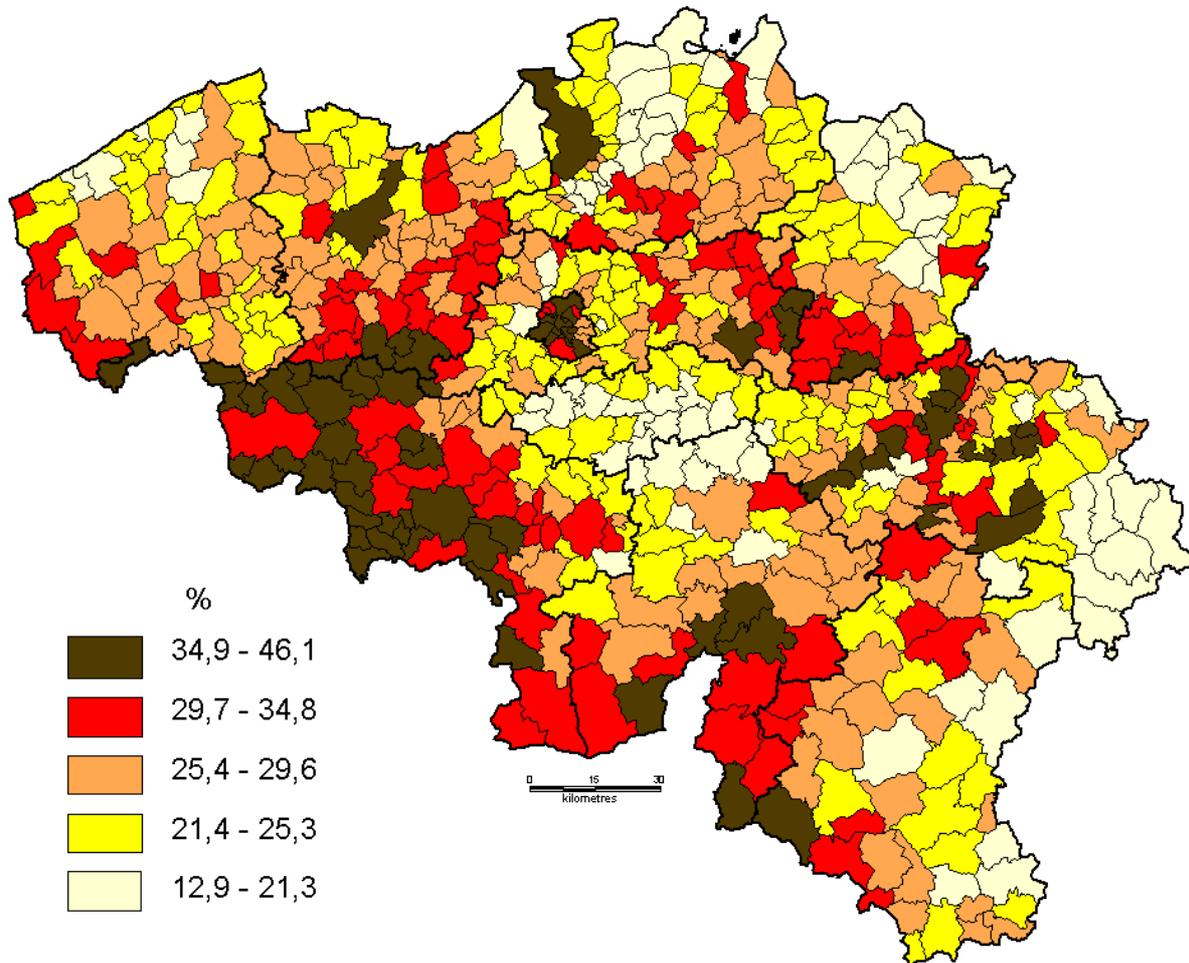
**Figure IV.30:** Quelques commodités spécifiques révélatrices de problèmes (en %)

Total = 100% = nombre de logements particuliers occupés – non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

La proportion de logements sans double vitrage (Figure IV.31) présente de nombreuses similitudes avec les indicateurs précédents (sans salle de bain, chauffage au charbon). La situation est la meilleure (valeurs les plus basses) dans la vaste ceinture suburbaine autour de Bruxelles (jusqu'à Namur) et d'Anvers, en Campine, dans les régions frontalières allemande et luxembourgeoise et dans la zone côtière. Les valeurs les plus élevées relatives à une absence de double vitrage se situent principalement

en Hainaut, mais aussi un peu partout en milieu urbain (Bruxelles, Liège, Anvers, Gand) et dans certaines communes rurales.



**Figure IV.31:** Logements sans double vitrage (en %)

Total = 100% = nombre de logements particuliers occupés – non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

## 5. Etat du logement

L'ESE de 2001 se penche pour la première fois sur 'l'état physique du logement'. A juste titre, car l'état du logement renvoie à une autre dimension que sa qualité. Un logement devant faire l'objet de quelques grosses réparations n'est pas nécessairement un 'mauvais logement' dans le sens de logement 'inconfortable' et, vice versa, un logement bien équipé n'est pas nécessairement en parfait état. Alors que la qualité de 'seulement' 7,4% des logements est jugée insuffisante en Belgique, 15,9% des logements sont considérés comme étant dans un 'mauvais ou très mauvais' état.

Thomas, Vanneste et Laureyssen (2005) examinaient déjà de manière relativement détaillée l'état du logement. Nous renvoyons par conséquent à cette publication pour la méthodologie et la comparaison entre les régions.

### 5.1 Des problèmes durables dans le secteur de la location

Dans un premier temps, nous associons les catégories socio-économiques et socio-démographiques à l'état du logement. A la partie IV.5, nous montrerons que l'état du logement dans le secteur locatif est, proportionnellement, moins bon que dans le secteur de la propriété. Les catégories de population qui sont propriétaires de leur logement possèdent, par conséquent, davantage un logement en bon état alors que locataires occupent en moyenne plus souvent un logement en mauvais ou très mauvais état.

#### 5.1.1 Type de ménage

Nous examinons en première instance l'état du logement, selon le mode d'occupation (location et propriété) et en fonction de la **typologie des ménages** (Tableau IV.46). La différence dans les totaux selon la typologie de ménage d'une part et la somme des groupes conjoints de propriétaires et locataires d'autre part s'explique par les non-réponses concernant le mode d'occupation. Cette remarque générale vaut également pour la plupart des tableaux repris dans les pages qui suivent.

La proportion des ménages occupant un logement en mauvais état augmente fortement pour certains types de ménages tels les isolés qui vivent davantage dans les logements plus anciens (voir chapitre IV.2). Quoi qu'il en soit, ce sont surtout les cohabitants (et, dans une moindre mesure, les couples mariés) avec enfants et les familles monoparentales, locataires de leur logement, qui sont les plus représentés dans les mauvais logements: 34,1% des personnes de référence cohabitantes avec enfant qui louent, vivent dans une maison dont l'état peut au moins être qualifié de mauvais. Ce pourcentage s'élève à 31,4% pour les familles monoparentales en location.

Les couples mariés propriétaires sont la catégorie la plus représentée dans les logements en bon état. Dans cette catégorie, les couples mariés sans enfants sont les mieux lotis. Dans 66,7% des cas, leur logement est en bon état et les logements en mauvais état ne représentent que 7,6% pour cette catégorie.

Type de ménage	Bon	Moyen	Mauvais	Très mauvais	Total	n=
Isolés	55,2	27,3	15,1	2,4	<b>100,0</b>	1.256.907
<i>propriétaires</i>	54,7	30,4	13,5	1,4	<b>100,0</b>	554.757
<i>locataires</i>	45,3	30,6	20,3	3,8	<b>100,0</b>	517.014
Mariés sans enfants	63,9	26,3	9,0	0,8	<b>100,0</b>	890.715
<i>propriétaires</i>	66,7	25,7	7,2	0,4	<b>100,0</b>	707.899
<i>locataires</i>	47,9	31,4	18,1	2,6	<b>100,0</b>	148.601
Mariés avec enfant(s)	58,6	28,1	12,1	1,2	<b>100,0</b>	1.226.497
<i>propriétaires</i>	61,5	27,8	10,1	0,6	<b>100,0</b>	1.007.178
<i>locataires</i>	36,6	33,8	25,3	4,3	<b>100,0</b>	169.522
Cohabitants sans enfants	48,9	31,0	17,8	2,3	<b>100,0</b>	161.168
<i>propriétaires</i>	53,0	30,9	14,8	1,3	<b>100,0</b>	74.198
<i>locataires</i>	39,0	34,6	22,8	3,6	<b>100,0</b>	72.313
Cohabitants avec enfant(s)	43,3	32,7	21,1	2,9	<b>100,0</b>	125.003
<i>propriétaires</i>	46,4	34,0	18,2	1,4	<b>100,0</b>	71.380
<i>Locataires</i>	31,1	34,8	28,6	5,5	<b>100,0</b>	43.286
Familles monoparentales	46,1	31,4	19,6	2,9	<b>100,0</b>	364.794
<i>propriétaires</i>	48,0	33,9	16,6	1,5	<b>100,0</b>	179.012
<i>locataires</i>	35,0	33,6	26,4	5,0	<b>100,0</b>	147.368
Autres	55,1	26,8	15,8	2,3	<b>100,0</b>	52.136
<i>propriétaires</i>	53,8	30,1	14,7	1,4	<b>100,0</b>	26.829
<i>locataires</i>	39,4	32,1	23,9	4,6	<b>100,0</b>	15.670

**Tableau IV.46:** Etat du logement selon le type de ménage et le mode d'occupation (en %)

Source: INS - ESE 2001, Population, Calculs OASes

## 5.1.2 Age

Lorsque nous examinons l'état du logement selon l'âge de la personne de référence, nous ne faisons pas la distinction entre les locataires et les propriétaires (Tableau IV.47). Au chapitre IV.6, nous signalons en effet une proportion élevée d'accessions à la propriété après le trentième anniversaire de la personne de référence. Nous pouvons donc expliquer le faible pourcentage de familles dont la personne de référence a entre 20 et 29 ans vivant dans un logement en bon état par la forte proportion de locataires au sein de ce type de ménages.

Jusqu'à la catégorie des personnes de référence âgées de 64 à 75 ans incluse, la proportion de logements en bon état continue à augmenter tandis que la part des logements pouvant au moins être considérés comme étant en mauvais état poursuit son recul. L'amélioration de l'état du logement jusqu'à la catégorie d'âge des 65 à 74 ans s'explique également par le fait que la charge de l'hypothèque diminue avec l'âge. Les ménages ont donc plus de possibilités financières pour investir dans leur logement. A partir du moment où l'accession à la propriété intervient généralement vers l'âge de trente ans, les charges de remboursement (lourdes) ne sont plus qu'un mauvais souvenir lorsque la personne de référence atteint la catégorie d'âge susmentionnée. Nous avons déjà vu que les acheteurs se rabattent de plus en plus sur d'anciens logements (éventuellement dans le but de les rénover plus tard – Tableau IV.4), de sorte que des problèmes d'entretien, réparation et assainissement imprévus surviennent parfois, auxquels la personne de référence ne peut remédier immédiatement (Goossens & Philips, 2004). Une fois l'âge de 75 ans dépassé, la courbe s'inverse et fait apparaître une diminution de la proportion de logements en bon état. Une régression qui se poursuit jusqu'à la catégorie des 85 ans et plus. Non seulement ces personnes vivent dans les logements les plus anciens (voir chapitre IV.2) mais elles possèdent également indubitablement moins la capacité physique qui leur permet d'entretenir elles-mêmes leur logement, comme le prouve la dégradation de l'état du logement. Sur le plan financier, elles ne doivent en général plus supporter la charge de l'hypothèque mais leur accession à la retraite implique aussi une chute de leurs revenus. Et ces revenus sont souvent encore plus sous pression à la suite du décès du partenaire et du passage qui s'ensuit au statut d'isolé.

Bien qu'état et qualité soient deux choses différentes, il va de soi que, pour les personnes très âgées, l'accroissement du mauvais état et la diminution de l'équipement (Tableau IV.34) vont de pair. Nous expliquons donc la diminution de la qualité par le déclin des capacités physiques de la personne de référence et par la forte augmentation du nombre d'isolés. Physique et finances influencent négativement les capacités à effectuer des réparations.

L'accent que nous mettons sur les personnes âgées ne doit cependant pas nous faire perdre de vue qu'un grand nombre de ménages vit dans un logement en mauvais ou de très mauvais état, surtout dans les catégories des ménages dont la personne de référence a entre 20 et 29 ans et entre 30 et 39 ans. Ces proportions s'élèvent respectivement à 21,8% et 19,1%.

Age	Bon	Moyen	Mauvais	Très mauvais	Total	n=
-19 ans	71,1	15,9	10,7	2,3	<b>100,0</b>	12.625
20-29 ans	48,5	29,7	19,0	2,8	<b>100,0</b>	379.735
30-39 ans	52,8	28,1	16,8	2,3	<b>100,0</b>	811.467
40-49 ans	55,5	28,4	14,3	1,8	<b>100,0</b>	848.709
50-64 ans	58,6	28,5	11,6	1,3	<b>100,0</b>	993.041
65-74 ans	62,9	26,6	9,5	1,0	<b>100,0</b>	567.415
75-84 ans	61,9	26,3	10,6	1,2	<b>100,0</b>	371.762
85+	56,7	26,5	14,6	2,2	<b>100,0</b>	92.466

**Tableau IV.47:** Etat du logement selon l'âge de la personne de référence (en %)

Source: INS - ESE 2001, Population, Calculs OASeS

### 5.1.3 Nationalité

Les locataires marocains et turcs vivent bien davantage que les autres **nationalités** dans un logement en très mauvais état (Tableau IV.48). Les ménages belges et, surtout, les propriétaires belges vivent le plus dans des logements en bon état. Le chapitre suivant montrera que les ménages belges, plus que les autres nationalités, se situent dans les meilleurs segments du marché de la propriété. Le contraire vaut pour les ménages turcs et marocains, sous deux aspects: ils vivent davantage dans de plus mauvais logements et ils relèvent plus du marché de la location.

Indépendamment du mode d'occupation, les ménages turcs et marocains sont ceux qui vivent le moins dans les logements en bon état. Au chapitre IV.6, nous prouverons que contrairement aux autres ménages, un double revenu ne constitue pas nécessairement dans leur cas une garantie d'une forte amélioration de leur logement (voir Tableau IV.65).

Nationalité selon le mode d'occupation	État				Total	n=
	Bon	Moyen	Mauvais	Très mauvais		
Belgique	56,9	28,2	13,3	1,6	100,0	3.689.681
<i>propriétaires</i>	60,3	28,3	10,6	0,8	100,0	2.462.274
<i>locataires</i>	42,3	32,1	21,8	3,8	100,0	967.242
UE	56,3	26,7	15,1	1,9	100,0	282.750
<i>propriétaires</i>	54,6	30,5	13,8	1,1	100,0	138.099
<i>locataires</i>	40,6	32,2	23,3	3,9	100,0	93.937
Europe – hors UE	59,6	21,7	16,1	2,6	100,0	13.460
<i>propriétaires</i>	45,3	34,4	18,0	2,3	100,0	2.072
<i>locataires</i>	39,8	31,2	25,0	4,0	100,0	6.664
Turquie	45,1	27,5	23,4	4,0	100,0	15.515
<i>propriétaires</i>	35,8	34,3	26,9	3,0	100,0	6.459
<i>locataires</i>	36,1	29,8	27,6	6,5	100,0	6.017
Maroc	45,2	26,9	22,4	5,5	100,0	31.747
<i>propriétaires</i>	36,0	37,0	23,8	3,2	100,0	7.403
<i>locataires</i>	33,3	30,3	28,4	8,0	100,0	17.499
Autres	61,6	20,8	14,8	2,8	100,0	44.067
<i>propriétaires</i>	42,8	33,4	21,6	2,2	100,0	4.946
<i>locataires</i>	41,6	31,1	22,7	4,6	100,0	22.415
<b>Total</b>	56,7	28,0	13,6	1,7	100,0	4.077.220
<i>propriétaires</i>	59,8	28,5	10,9	0,8	100,0	2.621.253
<i>locataires</i>	41,9	32,0	22,1	4,0	100,0	1.113.774

**Tableau IV.48:** Etat du logement selon la nationalité et le mode d'occupation (en %) <sup>7</sup>

Source: INS - ESE 2001, Population, Calculs OASeS

## 5.2 Analyse selon le degré d'urbanisation

Dans tous les degrés d'urbanisation, l'état des appartements est meilleur que l'état des maisons unifamiliales et l'état des logements en propriété est meilleur que celui des logements loués (voir Tableau IV.49). Cela semble contradictoire étant donné qu'un grand nombre d'appartements sont des locations. Cependant, en termes absolus, les maisons unifamiliales sont nettement plus nombreuses que les appartements (955.354 appartements pour 2.996.349 maisons, sans les non-réponses). Les appartements sont, en général, en meilleur état que les maisons unifamiliales parce qu'ils sont plus récents. Les logements en propriété sont, à leur tour, en meilleur état que les locations car les propriétaires ont davantage tendance à investir dans leur propre logement que les locataires. Les locataires se 'plaignent' certes plus (ou plus rapidement) que les propriétaires, mais il ne s'agit toutefois pas de la principale explication. Les maisons unifamiliales occupées par un locataire ou par un propriétaire et sises dans une agglomération constituent la catégorie en plus mauvais état.. Cette situation est due au patrimoine considérable d'anciennes maisons mitoyennes. Il s'agit d'anciens logements ouvriers, souvent négligés, situés par exemple dans les ceintures des villes qui se sont développées au 19<sup>e</sup> siècle. Ces logements ont aussi souvent été transformés en studios ou chambres en mauvais état. Ils expliquent le pourcentage élevé de logements unifamiliaux en mauvais ou très mauvais état.

Agglomérations	Appartements		Maisons unifamiliales	
	Propriété	Location	Propriété	Location
Bon	59,3	43,1	53,5	33,8
Moyen	30,3	35,0	33,3	35,3
Mauvais	9,7	18,8	12,3	26,2
Très mauvais	0,7	3,1	0,9	4,7
Total	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Banlieues</b>				
Bon	65,2	53,0	60,1	36,5
Moyen	25,3	31,8	29,1	34,2
Mauvais	8,4	13,5	10,0	24,7
Très mauvais	1,0	1,7	0,8	4,7
Total	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Zones résidentielles des migrants alternants</b>				
Bon	68,9	53,0	58,4	35,5
Moyen	25,0	30,9	29,6	34,3
Mauvais	5,7	14,1	10,9	25,0
Très mauvais	0,4	2,1	1,0	5,2
Total	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Petites villes en zone rurale</b>				
Bon	68,9	53,0	58,4	35,5
Moyen	25,0	30,9	29,6	34,3
Mauvais	5,7	14,1	10,9	25,0
Très mauvais	0,4	2,1	1,0	5,2
Total	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Zone rurale</b>				
Bon	69,2	55,1	58,0	36,3
Moyen	24,0	30,0	29,4	34,6
Mauvais	6,4	13,0	11,4	24,3
Très mauvais	0,5	2,0	1,2	4,8
Total	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tableau IV.49:** Etat du logement selon le degré d'urbanisation, le type de logement et le mode d'occupation (en %)

Total = 100% = Nombre total de logements particuliers occupés sans les non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

Par comparaison aux autres zones d'urbanisation, les maisons unifamiliales des banlieues, aussi bien en propriété qu'en location, sont celles dont l'état physique est déclaré le meilleur (respectivement 60,1% des maisons unifamiliales en propriété et 36,5% des locations), même si les différences sont limitées par rapport à l'agglomération. C'est également en agglomération que se situent les anciens immeubles à appartements, aussi bien privés que les vieilles tours à appartements sociaux, construits dans les années 1950 et 1960. Telle est notamment la raison pour laquelle le parc d'appartements des agglomérations est en moins bon état qu'en dehors. Une autre explication réside, comme nous l'avons déjà mentionné, dans la subdivision d'anciennes maisons unifamiliales en studios et chambres.

Le Tableau IV.50 présente les mêmes informations d'une manière quelque peu différente et reproduit fidèlement la structure du parc immobilier en fonction du cadre de vie (à savoir le degré d'urbanisation). A nouveau, il apparaît clairement que les agglomérations constituent un cadre de vie différent du reste. Au total, ce sont les agglomérations qui comptent le plus grand nombre de logements en mauvais et très mauvais état. Pas moins de 18,6% du parc immobilier des agglomérations est en mauvais ou très mauvais état, soit près d'un logement sur cinq !. Le tableau montre une fois de plus qu'aussi bien les appartements que les maisons unifamiliales, en propriété ou en location, sont en plus mauvais état dans les agglomérations que dans les autres zones d'urbanisation. L'ancien patrimoine immobilier (l'agglomération constitue en effet le noyau, et,

partant, la partie la plus ancienne, de la région urbaine) et la pression exercée par les fonctions autres que résidentielles, et la spéculation qui s'ensuit, n'y sont pas étrangers. Au total, la banlieue compte la plus petite proportion de logements déclarés en mauvais et très mauvais état (13,1%). Notons que la zone rurale enregistre aussi un bon score. De nombreuses opérations de rénovation y ont été effectuées d'une part et, d'autre part, la péri-urbanisation et l'urbanisation (surtout en Flandre) sont à l'origine de nombreuses nouvelles constructions.

Agglomérations	Total n		Appartements		Maisons unifamiliales	
			Propriété	Location	Propriété	Location
Bon	47,1	742.195	6,1	11,0	26,2	3,7
Moyen	34,3	540.674	3,5	10,3	16,4	4,1
Mauvais	16,4	259.056	1,2	6,1	6,0	3,1
Très mauvais	2,2	34.696	0,1	1,1	0,5	0,6
Total	<b>100</b>	1.576.621	10,8	28,5	49,1	11,5
<b>Banlieues</b>						
Bon	57,3	284.888	1,7	3,8	46,9	4,8
Moyen	29,7	147.511	0,7	2,4	22,0	4,6
Mauvais	11,7	58.077	0,2	1,1	7,2	3,2
Très mauvais	1,4	6.714	0,0	0,1	0,6	0,6
Total	<b>100</b>	497.190	2,6	7,4	76,8	13,2
<b>Zones résidentielles des migrants alternants</b>						
Bon	56,4	412.567	2,1	4,3	45,4	4,6
Moyen	30,0	219.285	0,8	2,7	22,0	4,5
Mauvais	12,1	88.175	0,2	1,1	7,5	3,3
Très mauvais	1,6	11.420	0,0	0,2	0,7	0,7
Total	<b>100</b>	731.447	3,0	8,3	75,6	13,1
<b>Petites villes en zone rurale</b>						
Bon	56,1	245.676	2,3	5,7	42,7	5,4
Moyen	30,1	131.968	0,8	3,5	20,6	5,3
Mauvais	12,2	53.527	0,2	1,6	6,8	3,6
Très mauvais	1,6	6.871	0,0	0,2	0,6	0,7
Total	100	438.042	3,3	11,0	70,7	15,0
<b>Zone rurale</b>						
Bon	57,6	231.958	1,2	2,8	48,6	5,0
Moyen	29,0	116.681	0,4	1,5	22,5	4,5
Mauvais	11,8	47.572	0,1	0,7	7,9	3,1
Très mauvais	1,6	6.270	0,0	0,1	0,8	0,7
Total	<b>100</b>	402.481	1,8	5,1	79,9	13,3

**Tableau IV.50:** Etat du logement selon le type de logement et le mode d'occupation (en %)

Total = 100% = Nombre total de logements particuliers occupés sans les non-réponses

Source: INS -ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

Enfin, nous constatons une différence importante entre la qualité du logement et son état physique. Ainsi, les zones rurales connaissent davantage de problèmes sur le plan de la qualité (voir chapitre IV.4 Qualité du logement), tandis qu'elle ne cède en rien aux banlieues, par exemple, pour ce qui est de l'état physique. Ceci confirme ce que nous avons déjà établi, à savoir un logement de moindre qualité n'est, par définition, pas nécessairement un logement en mauvais état et, vice versa, un logement de qualité élevée (en termes d'équipements de confort et d'espace) n'est pas toujours en bon état physique.

### 5.3 Contraste régional: réalité objective et appréciation subjective?

L'indice relatif à l'état physique du logement constitue un indicateur synthétique en lui-même. Nous avons néanmoins estimé utile de poursuivre l'analyse au moyen d'une technique de classification afin de définir des groupes de communes. Le patrimoine immobilier d'une commune est souvent un mélange d'anciens centres et quartiers, mais aussi de nouveaux lotissements, surtout dans les communes fortement soumises à la suburbanisation et à une péri-urbanisation. Une commune comporte toujours un mélange de bons et de moins bons logements. La classification hiérarchique proposée ici permet de différencier des groupes de communes qui se (voir aussi partie VI).

Le Tableau VI.51 montre qu'il n'y a que peu ou pas de communes dans lesquelles le mélange est extrême, à savoir dans lesquelles aussi bien les logements en bon état que les logements en (très) mauvais état coexistent en larges proportions. Le type 2 est, quoi qu'il en soit, un mélange dans lequel toutes les classes sont représentées (de manière non dominante).

Nous distinguons les types suivants et leur modèle de dispersion (Figure IV.32):

- *Type 1*: reprend les communes dans lesquelles les logements en bon état dominant. Ce type couvre de larges parties de la Flandre mais n'est, par contre, que peu présent en Wallonie (à l'exception de Nandrin, Neupré, Aubel et Thimister-Clermont).
- *Type 2*: sans profil spécifique. Toutes les classes sont proches des valeurs moyennes pour l'ensemble de la Belgique et aucune n'est donc sur ou sous-représentée. Ce type regroupe la plupart des communes flamandes qui ne relèvent pas du type 1, à l'exception de quelques villes qui appartiennent au type 3. La moitié orientale de la Wallonie comprend également un grand nombre de communes relevant de ce type, avec des concentrations importantes dans le Brabant wallon et dans les Cantons de l'Est.
- *Type 3*: regroupe les communes dont le parc immobilier est moyennement bon. Ce type caractérise de nombreux communes de la Wallonie, quelques villes flamandes et certaines communes de la Région de Bruxelles-Capitale.
- *Type 4*: correspond au parc immobilier en plus mauvais état et caractérise le Hainaut (communes de l'axe industriel occidental wallon et situées le long de la frontière française). Ce type se retrouve également dans certaines communes de l'ancien axe industriel oriental wallon (Liège) et dans certaines parties de la province du Luxembourg. Dans la Région de Bruxelles-Capitale, la moitié des communes relèvent de ce groupe contre seulement 6 en Flandre.

Le contraste nord-sud ressort de cette synthèse spatiale (Figure IV.32). Le parc immobilier wallon est en plus mauvais état que le flamand. Cette constatation apparaît également dans la Figure IV.33, illustrant la proportion de logements en mauvais et en très mauvais état. La distribution de la proportion de logements en bon état (non illustré ici) présente une image inverse.

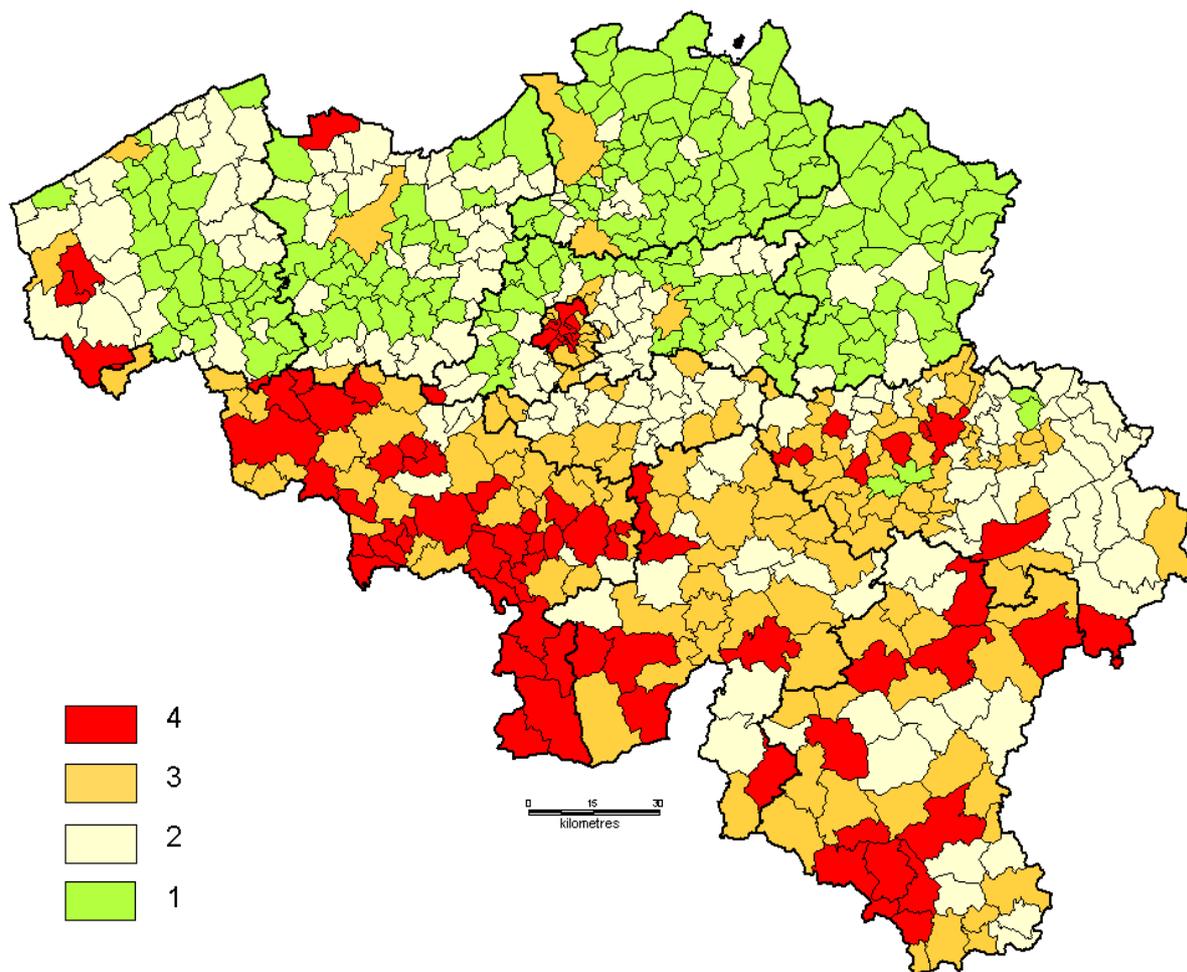
TYPE ou GROUPE	1	2	3	4
Label	Bon état	Pas de profil spécifique	Etat moyen	Mauvais et très mauvais état
Bon	++		-	--
Moyen	--		++	+
Mauvais	--		+	++
Très mauvais	(-)		(+)	++
% mauvais et très mauvais	10,8%	14,3%	18,3%	21,4%
---- absence très dominante	( $T < -4$ )	(+)	légère surreprésentation	( $0,25 < T < 0,5$ )
--- absence dominante	( $-4 < T < -2$ )	+	surreprésentation	( $0,5 < T < 1,0$ )
-- forte sous-représentation	( $-2 < T < -1,0$ )	++	forte surreprésentation	( $1,0 < T < 2$ )
- sous-représentation	( $-1,0 < T < -0,5$ )	+++	présence dominante	( $2 < T < 4$ )
(-) légère sous-représentation	( $-0,5 < T < -0,25$ )	++++	présence très dominante	( $T > 4$ )

**Tableau IV.51:** Tableau de synthèse de l'état des logements en Belgique (unité de base = la commune)

Total = 100% = Nombre total de logements particuliers occupés sans les non-réponses

Les numéros attribués aux types ou groupes n'ont aucune signification intrinsèque et sont cartographiés à la figure IV.32.

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL



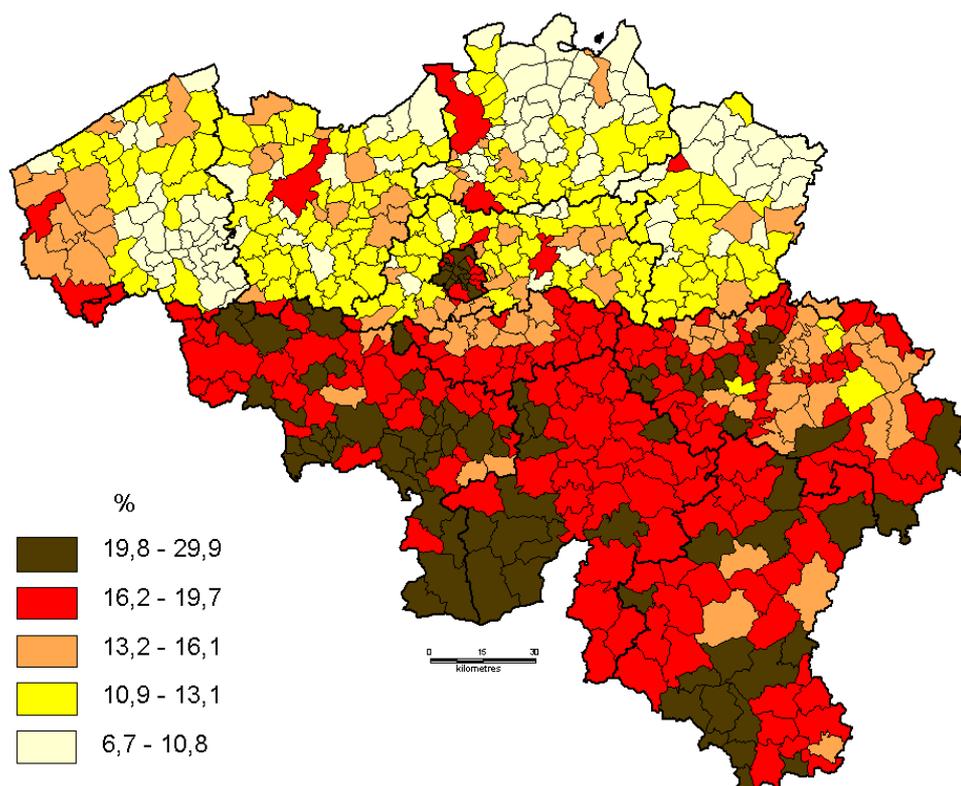
**Figure IV.32:** Carte de synthèse de l'état du logement en Belgique (unité de base = la commune)

Total = 100% = Nombre total de logements particuliers occupés sans les non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

La synthèse proposée à la Figure IV.33 permet de formuler les réflexions suivantes:

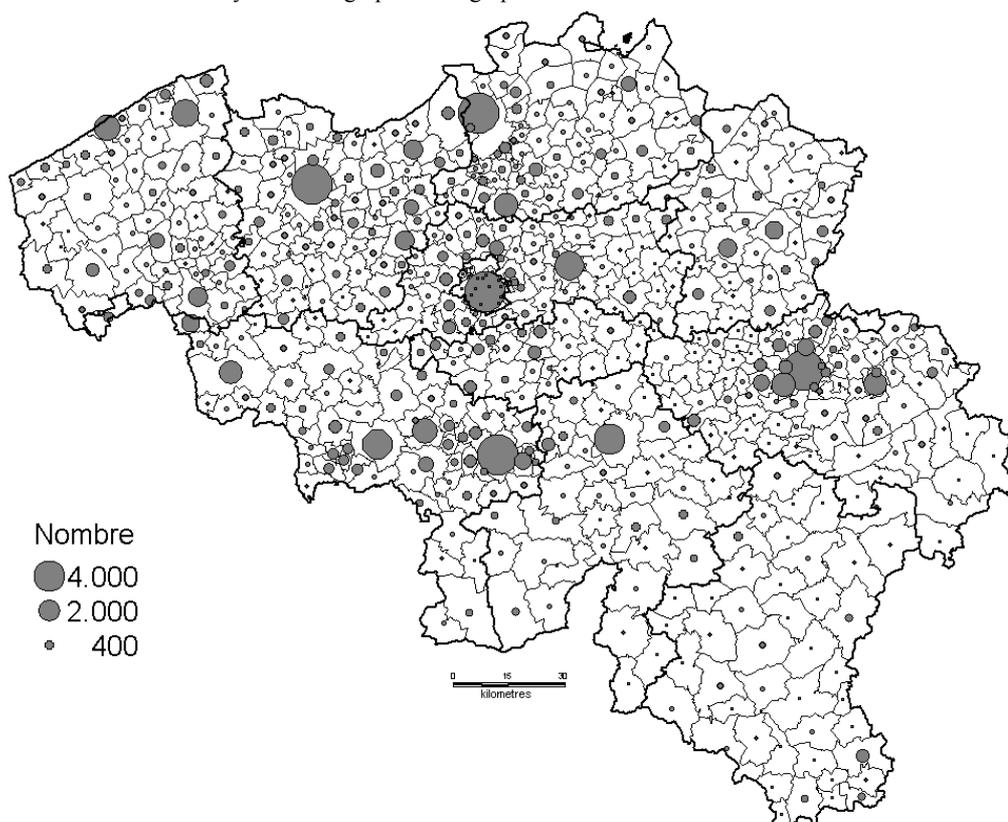
- 1) La délimitation entre les logements en (plutôt) mauvais état et en (plutôt) bon état physique suit quasiment à la frontière régionale entre la Flandre et la Wallonie. Insistons ici sur le fait que la localisation des communes ne fait pas partie des indicateurs utilisés dans l'analyse. La structure spatiale découle donc purement du fait que les communes présentant une structure comparable sur la base des variables analysées (catégories relatives à l'état du logement) et qui, a posteriori, constituent un même type mathématique sont également situées à proximité les unes des autres. Le lien entre localisation et segmentation du marché du logement est étroit. Pourtant, la différence entre les régions est tellement frappante qu'on peut se demander si l'on ne peut pas tout simplement parler de différence objective entre la Flandre et la Wallonie. Nous avons déjà formulé des hypothèses à ce sujet dans le passé (notamment concernant une éventuelle différence de mentalité) mais ne pouvons les prouver (Vanneste, Thomas & Laureyssen, 2005, 32).
- 2) Passons à présent à la réalité absolue. La carte reprenant les données absolues (Figure IV.34) mitige la problématique dans le sud du pays et réduit le mauvais état du logement à un problème lié aux (grandes) villes et aux anciennes régions industrielles (la région du Centre-Borinage qui s'étend entre Charleroi et la frontière française, la région de Liège ou celle de la Dendre (dans le triangle Bruxelles-Anvers-Gand)). La Figure IV.35 indique que la province du Hainaut demeure le principal souci, avec 99.400 logements en mauvais ou très mauvais état. Dans tous les cas, à l'exception de la Région de Bruxelles-Capitale, un plus grand nombre de logements en propriété que de locations sont en mauvais état. En première instance, cela peut sembler surprenant. Il convient néanmoins de ne pas perdre de vue le fait qu'en Belgique, l'accession à la propriété a toujours été une priorité politique et, par conséquent, les propriétaires ne sont pas tous aussi bien nantis et/ou un certain nombre d'entre eux postposent et continuent à différer les travaux de rénovation notamment en raison du vieillissement de la population et du déclin des capacités physiques et financières qui y sont liés.
- 3) Enfin, les zones qui dégagent une image positive en matière de logement, telles que le Brabant wallon ou les Cantons de l'Est, n'enregistrent pas de bons résultats concernant l'état du logement alors qu'elles cartonnent sur le plan de la qualité (voir chapitre IV.4 Confort, qualité et commodités: Figure IV.29). Cela prouve une fois de plus que qualité et état sont deux réalités différentes. Un logement de bonne qualité n'est pas nécessairement en bon état. Cette différence s'explique partiellement par l'ancienneté du parc immobilier. Le Tableau IV.52 montre en effet que les logements les plus anciens mais aussi (principalement en Flandre) ceux construits dans l'entre-deux-guerres sont causes de soucis. Nous constatons même que les plus anciens logements suburbains, à savoir ceux bâtis au cours de la période 1946-1960, commencent à poser problème. Nous démontrerons du reste plus loin (chapitre IV.6 Mode d'occupation et prix) que le prix du logement dépend bien plus de la qualité (éléments de confort et espace) que de son état. De la sorte, la Belgique suit une tendance déjà observée au plan international (voir partie II).



**Figure IV.33:** Logements en mauvais et très mauvais état (en %)

Total = 100% = Nombre total de logements particuliers occupés sans les non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

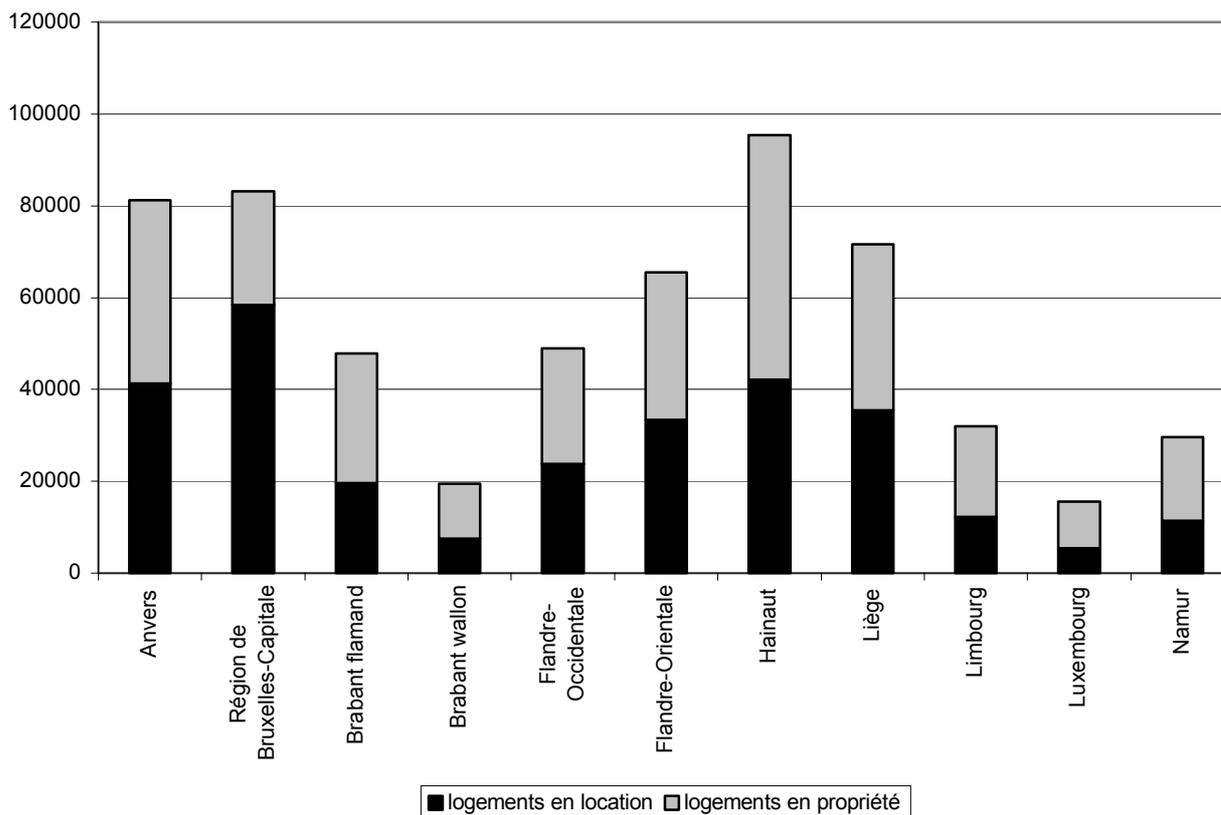


**Figure IV.34:** Nombre de logements en location en mauvais et très mauvais état

Total = 100% = Nombre total de logements particuliers occupés sans les non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

#### IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU



**Figure IV.35:** Nombre absolu de logements en mauvais et très mauvais état, par province

Total = 100% = Nombre total de logements particuliers occupés sans les non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

Année de construction	Flandre		Wallonie	
	% logements	r*	% logements	r*
Avant 1919	10,3	0,43	29,6	0,45
1919-1945	16,7	0,59	19,7	0,41
1946-1960	17,9	0,10	14,2	0,10
1961-1970	17,3	-0,30	11,6	-0,28
1971-1980	14,8	-0,58	11,2	-0,61
1981-1990	9,7	-0,67	5,6	-0,65
1991-2000	13,2	-0,61	8,1	-0,63

**Tableau IV.52:** Age des logements et corrélation avec les logements en (très) mauvais état

r\* = coefficient de corrélation (Pearson) entre le % de logements selon la catégorie d'âge et le % de logements en mauvais et très mauvais état (n=589).

Total = 100% = Nombre total de logements particuliers occupés sans les non-réponses

Niveau de signification de la corrélation: 1%

Source: INS- ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

## 6. Statut d'occupation et prix

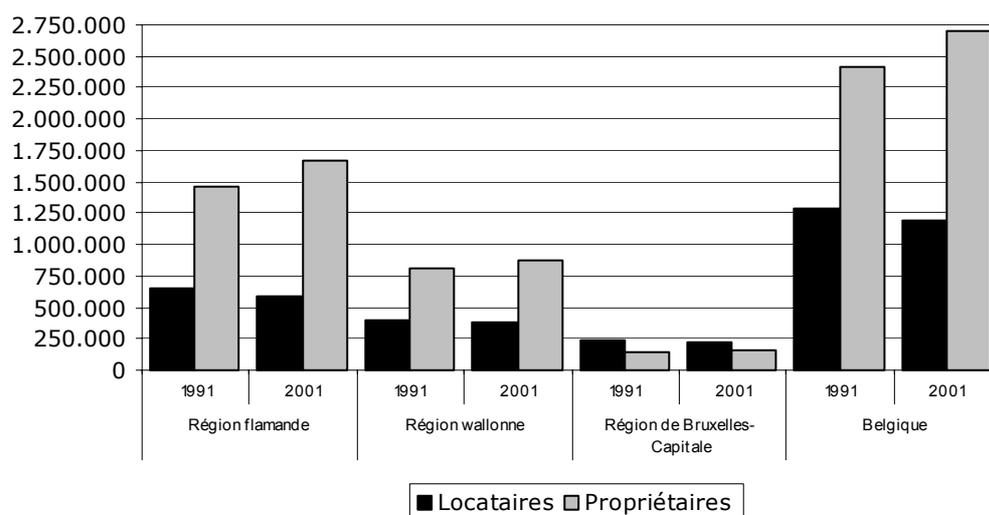
Dans ce chapitre, nous examinons le statut d'occupation des logements et tentons de déterminer si la polarisation croissante que nous évoquions en introduction s'est poursuivie. Etant donné qu'au cours des années, les pouvoirs publics ont mené une politique d'accès à la propriété, la distinction entre locataire et propriétaire est indubitablement, sur le plan sociologique, la principale dichotomie en matière de logement.

Des questions essentielles se posent à ce sujet. Toutes les catégories socio-démographiques sont-elles égales sur le marché du logement? Comment se manifestent les différences entre les groupes socio-économiques plus forts et plus faibles? Quel est le niveau de confort des logements sur le marché de la location (privé) et sur celui de la propriété? De quelle manière cette différence se traduit-elle dans les prix? Peut-on parler d'une forte différenciation spatiale, par exemple en fonction de la région, et quelles sont les structures qui en découlent? Nous avons déjà partiellement répondu à certaines questions aux chapitres précédents. Nous allons à présent essayer d'aller davantage dans le détail.

### 6.1 Acheter ou louer

#### 6.1.1 Bruxelles (loue): l'exception urbaine

Dans un premier temps, nous nous pencherons sur la composition et l'ampleur du marché de la location et de la propriété (Figure IV.36). Dans toutes les régions, le nombre de logements loués diminue au profit de la propriété. En Belgique, 2.709.868 logements sont occupés par les propriétaires et 1.188.255 par des locataires (2001). En 10 ans, le nombre de propriétaires est passé d'environ 65% à près de 70%. Les prévisions relatives à l'impact (éventuel) d'une incertitude économique majeure sur l'accès à la propriété (voir également partie II) ne se marquent pas (encore) sur le marché belge du logement.



**Figure IV.36:** Nombre de logements selon le mode d'occupation en Belgique selon la région (abs.)

Source: INS – RPL 1991 et ESE 2001 – Tableaux publiés, Calculs OASeS

## IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

Mode d'occupation	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Logements occupés par propriétaires	69,2	73,8	67,1	69,9	39	42,7	65,4	69,5
Logements occupés par locataires	30,8	26,2	32,9	30,1	61	57,3	34,6	30,5

**Tableau IV.53:** Logements selon le mode d'occupation en Belgique par région (en %)

Source: INS – RPL 1991 et ESE 2001– Tableaux publiés, Calculs OASeS

Les Tableaux IV.54A & IV.54B décrivent l'évolution des différents indicateurs de logement relatifs au secteur de la propriété et de la location par région. Nous attirons en particulier l'attention sur la situation à Bruxelles. Dans la monographie précédente 'Logement –1991' (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997) également, nous avons consacré une attention spécifique à la situation du logement dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous nous étions demandés à l'époque s'il existait une relation entre les différences sur le plan du type de logement, du confort et de la qualité du logement d'une part et le mode d'occupation (Bruxelles enregistre le plus faible pourcentage de propriétaires) d'autre part.

<b>PROPRIETAIRES</b>	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<i>Type de logement n =</i>	27.993	31.111	14.955	15.792	2.476	2.544	45.424	49.447
Maison unifamiliale	94	93	97	97	51	49	93	92
Logement collectif	6	7	3	3	49	51	7	8
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Période de construction n =</i>	27.992	28.065	14.539	14.062	2.799	2.747	45.330	44.874
Avant 1919	12	10	36	30	19	18	20	17
1919 - 1945	17	16	17	19	25	26	17	18
1946 - 1970	39	33	25	24	40	39	34	31
Après 1970	33	41	22	27	16	17	29	34
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Transformations n =</i>	29.316	31.167	16.060	16.397	3.060	2.978	48.436	50.542
	7	10	11	11	6	10	9	11
<i>Confort n =</i>	29.186	32.730	15.994	17.139	3.027	3.162	48.207	53.031
Grand confort	47	59	42	53	50	56	46	57
Moyen confort	14	14	14	17	27	29	15	16
Petit confort	26	23	31	23	16	10	27	22
Sans petit confort	13	4	13	7	7	5	12	5
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Superficie n =</i>	29.314	30.789	16.059	16.513	3.060	3.085	48.433	50.387
<55m <sup>2</sup>	12	22	13	20	21	17	13	21
55-84m <sup>2</sup>	30	26	31	28	27	28	30	27
85-124m <sup>2</sup>	42	39	41	41	36	40	42	40
>124m <sup>2</sup>	16	13	15	11	16	15	15	12
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Occupation du logement n =</i>	28.312	28.833	15.547	15.803	2.937	2.914	46.796	47.550
Petit	2	4	2	4	3	5	2	4
Plutôt petit	9	12	10	11	11	9	10	12
Adapté	19	17	17	16	19	12	18	16
Plutôt spacieux	31	27	29	28	26	28	30	27
Spacieux	39	40	42	41	41	46	40	41
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Cadre de vie n =</i>	27.993	31.111	14.955	15.792	2.476	2.544	45.424	49.447
Unifamilial avec jardin	84	86	85	89	42	42	83	85
Unifamilial sans jardin	10	7	12	8	9	7	10	7
Collectif avec jardin	1	2	1	1	5	11	1	2
Collectif sans jardin	5	5	3	2	44	40	6	6
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>101</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tableau IV.54A:** Indicateurs de logement selon le mode d'occupation (*propriétaires*) par région (en %)

Source: INS – RPL 1991 et ESE 2001: échantillon 2%: VUB, Calculs OASeS.

## IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

LOCATAIRES	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<i>Type de logement</i> = <sup>n</sup>	11.025	9.949	6.385	6.073	3.648	3.414	21.058	19.436
Maison unifamiliale	55	50	65	57	9	9	50	45
Logement collectif	45	50	35	43	91	91	50	55
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Période de construction</i> = <sup>n</sup>	9.133	5.808	5.185	3.378	2.955	2.081	17.273	11.267
Avant 1919	14	10	26	21	15	13	17	14
1919 - 1945	17	17	16	19	25	28	18	19
1946 - 1970	37	34	32	33	43	39	37	35
Après 1970	32	39	26	27	17	20	28	32
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Transformations</i> = <sup>n</sup>	12.268	8.942	7.297	5.402	4.470	2.840	24.035	17.184
	4	8	6	11	5	9	5	9
<i>Confort</i> = <sup>n</sup>	12.201	11.632	7.270	7.345	4.413	4.228	23.884	23.205
Grand confort	30	31	23	22	26	25	27	27
Moyen confort	23	33	22	34	33	43	25	35
Petit confort	30	30	36	34	20	21	30	30
Sans petit confort	17	6	19	10	21	11	18	8
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Superficie</i> = <sup>n</sup>	12.267	10.625	7.296	6.878	4.470	4.083	24.033	21.586
<55m <sup>2</sup>	32	43	33	44	48	47	35	44
55-84m <sup>2</sup>	38	29	37	28	32	31	37	29
85-124m <sup>2</sup>	25	24	25	24	17	20	23	23
>124m <sup>2</sup>	5	4	5	4	3	2	5	4
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Occupation du logement</i> = <sup>n</sup>	11.501	10.023	6.968	6.650	4.286	3.854	22.755	20.527
Petit	3	6	3	6	6	6	4	6
Plutôt petit	16	20	18	21	21	23	17	20
Adapté	29	19	28	19	35	20	30	19
Plutôt spacieux	29	29	28	28	22	31	27	30
Spacieux	23	26	23	26	16	20	22	25
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Cadre de vie</i> = <sup>n</sup>	11.025	9.949	6.385	6.073	3.648	3.414	21.058	19.436
Unifamilial avec jardin	42	41	50	47	6	7	38	37
Unifamilial sans jardin	13	9	15	10	3	2	12	8
Collectif avec jardin	4	7	4	7	6	12	4	8
Collectif sans jardin	41	43	31	36	85	79	46	47
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tableau IV.54B:** Indicateurs de logement selon le mode d'occupation (*locataires*) par région  
 Source: INS – RPL 1991 et ESE 2001: échantillon 2%: VUB, Calculs OASes

Plus de neuf occupants propriétaires sur dix habitent dans une maison unifamiliale (Tableau IV.54A). Dans le cas des occupants locataires, cette proportion est largement inférieure, à savoir 45% (Tableau IV.54B). Dans le segment locatif, le rapport unifamilial/plurifamilial a évolué entre 1991 et 2001. En effet, les locataires vivent moins encore qu'auparavant dans des logements unifamiliaux. Les différences entre les régions sont confirmées en 2001. En Flandre et en Wallonie, plus de neuf propriétaires sur dix résident dans une maison unifamiliale. Dans la Région de Bruxelles-Capitale, à peine un propriétaire sur deux et un locataire sur dix occupent un logement unifamilial. En d'autres

termes, à Bruxelles, même les propriétaires logent plus souvent en appartement. La différence dans le type, le confort et la qualité du logement n'est donc pas uniquement le fruit d'une proportion plus importante de locataires.

La proportion de logements **construits** avant 1919 recule. Le déclin est un peu plus prononcé pour les locataires que pour les propriétaires. Les locataires vivent un peu moins souvent dans les logements les plus anciens. Proportionnellement, un très grand nombre de propriétaires wallons possèdent un logement très ancien. Il en va de même pour de nombreux locataires wallons.

Nous avons déjà constaté dans ce qui précède que ce sont principalement les occupants de logements datant d'avant 1919 qui procèdent à des **transformations**. Globalement, et en toute logique, les propriétaires rénovent bien davantage que les locataires. La proportion de rénovations effectuées par les locataires est toutefois celle qui, proportionnellement, a augmenté le plus. Naturellement, nous ne pouvons brosser un tableau complet de la proportion de locataires qui rénovent vu que les nouveaux locataires ne sont pas forcément au courant des activités de rénovation entreprises par leurs prédécesseurs. C'est pourquoi, la proportion de 'transformations' est peut-être sous-estimée.

Aussi bien en 1991 qu'en 2001, la proportion de logements d'une **superficie d'habitation** inférieure à 55 m<sup>2</sup> est plus importante chez les locataires que chez les propriétaires. Parallèlement, les propriétaires disposent d'une proportion plus importante de logements d'une superficie supérieure à 124 m<sup>2</sup>. C'est à Bruxelles que la polarisation est la plus forte. On y enregistre une proportion plus élevée de logements de plus de 124 m<sup>2</sup> chez les propriétaires et une proportion supérieure de logements de moins de 55 m<sup>2</sup> chez les locataires. Détail frappant mais que nous avons déjà constaté (Tableau IV.24): à Bruxelles, la proportion de logements de moins de 55 m<sup>2</sup> diminue aussi bien chez les propriétaires que chez les locataires. Partout ailleurs, dans les deux segments, la proportion de logements d'une superficie de moins de 55 m<sup>2</sup> augmente fortement, tandis que la proportion de logements d'une superficie supérieure à 124m<sup>2</sup> est en recul. C'est essentiellement en Flandre et en Wallonie que la réduction permanente de la taille des ménages et le nombre croissant d'isolés ont fait naître le besoin en logements plus petits tandis que l'accroissement des prix incite également à économiser sur l'espace. Cette situation était déjà manifeste à Bruxelles et l'évolution est donc moins marquée dans cette région entre 1991 et 2001.

Sur le plan de l'**occupation des logements**, nous remarquons que les propriétaires vivent le plus en sous-occupation (logements spacieux ou plutôt spacieux) alors que la suroccupation est nettement plus importante chez les locataires (logements petits ou plutôt petits). Dans le cas des locataires, la suroccupation et la sous-occupation augmentent, quoi qu'il en soit, dans toutes les régions. Dans le cas des propriétaires, la sous-occupation augmente uniquement dans la catégorie des propriétaires bruxellois. Les logements bruxellois occupés par leur propriétaire sont de loin le plus souvent sous-occupés et le moins souvent suroccupés. La polarisation semble être la plus élevée à Bruxelles. La situation des locataires y est l'image inverse de celle des propriétaires, même si les locataires bruxellois ont fait un pas décisif en direction des logements plus spacieux.

C'est sur le plan du **cadre de vie** que les différences sont les plus importantes. Plus de huit propriétaires sur dix vivent dans une maison unifamiliale avec jardin. Dans la catégorie des locataires, les maisons unifamiliales avec jardin et les logements collectifs sans jardin dominent. La proportion de maisons unifamiliales avec jardin diminue toutefois au profit des logements collectifs sans jardin. A Bruxelles, la plupart des locataires habitent dans un logement « plurifamilial » sans jardin. En toute logique, les locataires résident en effet plus que les propriétaires dans des appartements, des studios,... Il est frappant de constater qu'à Bruxelles, même les propriétaires occupent proportionnellement nettement moins une maison unifamiliale avec jardin.

Dans toutes les régions, une **amélioration nette du confort** a été enregistrée entre 1991 et 2001 à la fois pour les propriétaires et les locataires. Si nous prenons comme critère la diminution de la proportion de logements dénués du petit confort, l'amélioration du confort entre 1991 et 2001 penche à nouveau en faveur des propriétaires.

Les **commodités** équipant le logement divergent de manière significative entre locataires et propriétaires. Le Tableau IV.55 illustre cette situation en chiffres. Sur la base du nombre de commodités, les logements des propriétaires semblent mieux équipés que ceux des locataires. Les propriétaires disposent relativement plus du chauffage central, d'une cuisine, d'une salle de bain, d'un garage, d'une ligne téléphonique, d'une connexion à Internet, d'un jardin et d'une voiture. La possession d'une salle de bain semble néanmoins avoir plus fortement augmenté chez les locataires que chez les propriétaires. En 2001, la possession d'une salle de bain chez les locataires s'est accrue pour quasiment atteindre le niveau des propriétaires alors que la différence était encore grande en 1991. Les locataires optent visiblement nettement moins qu'en 1991 pour une ligne téléphonique fixe en faveur (?) du GSM. Sur le plan de la possession d'un PC et d'une connexion à internet, les propriétaires semblent aussi être plus actifs, quoique le fait qu'ils aient plus souvent des enfants entre également en ligne de compte. En outre, la confusion est possible concernant l'utilisation d'internet via la ligne téléphonique (connexion à internet ou pas?). Il nous est donc impossible de nous forger une image précise de l'utilisation réelle de l'Internet. Nous devons également prendre garde avec une connotation sociale à l'internet ou au PC et avec des chiffres datant déjà de quelques années. Il est en effet prouvé que l'évolution en matière de PC et de connexions à internet est à ce point tellement rapide que la dispersion spatiale de 2001 est déjà dépassée (Laureysen, Thomas en Vanneste, 2005).

Commodités	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<b>Propr.</b> Salle de bain équipée	91	97	90	96	94	98	91	97
Chauffage central	65	75	60	73	80	89	64	75
Ligne téléphonique	91	93	91	89	94	89	91	91
GSM	-	67	-	70	-	72	-	68
Jardin	85	87	85	89	49	52	83	86
Cuisine	96	97	97	98	96	96	96	97
Voiture	81	86	77	82	70	75	79	84
Garage	78	78	69	73	49	48	73	75
Charbon	10	3	11	3	3	1	10	3
Internet	-	34	-	26	-	33	-	31
PC	-	51	-	44	-	49	-	49
<b>Locataires</b> Salle de bain équipée	85	96	84	94	82	93	84	95
Chauffage central	56	68	48	60	65	75	56	67
Ligne téléphonique	80	71	75	60	77	63	78	66
GSM	-	72	-	73	-	73	-	72
Jardin	45	47	53	53	14	20	42	44
Cuisine	92	93	92	91	90	87	92	91
Voiture	64	66	57	59	49	51	59	61
Garage	49	49	42	40	19	19	42	41
Charbon	9	2	15	5	4	1	10	3
Internet	-	24	-	14	-	24	-	20
PC	-	39	-	28	-	36	-	35

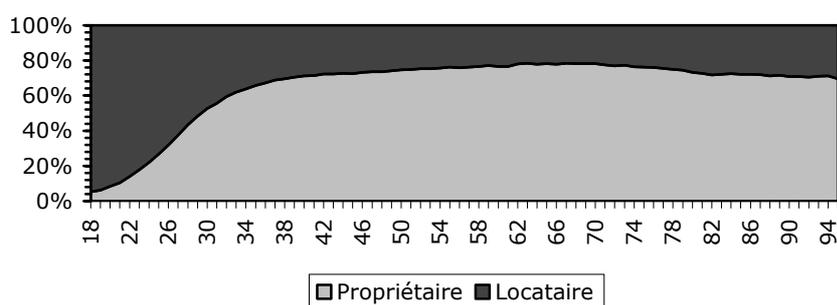
**Tableau IV.55:** Commodités des logements selon le mode d'occupation

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: échantillon 2% Point d'appui Démographie VUB; Calculs OASeS.

### 6.1.2 La propriété: une réussite, un coût social

Dans cette partie, nous allons nous pencher dans un premier temps sur le rapport propriétaires/locataires dans les différentes catégories socio-économiques et socio-démographiques. Après une observation rudimentaire, reposant essentiellement sur une comparaison dans le temps, nous allons détailler quelques catégories spécifiques de population. Nous allons ensuite voir si certaines catégories de population tendent vers des segments du marché donnés ou si nous pouvons parler de polarisation (De Decker & Pannecoucke, 2001).

De Decker et Geurts (2000) concluaient à l'époque que le marché du logement se caractérisait par une *polarisation*: le secteur de la location est constitué bien plus qu'autrefois de ménages peu qualifiés et à bas revenus, tandis que dans le secteur de l'accèsion à la propriété, la proportion de groupes socialement vulnérables a diminué.



**Figure IV.37:** Rapport locataires/propriétaires selon l'âge de la personne de référence (en % par an)

Source: INS – ESE 2001 – Population, Calculs OASeS

Le mode d'occupation ventilé selon l'âge de la personne de référence nous apprend que c'est aux alentours de l'âge de trente ans que le passage du statut de locataire au statut de propriétaire intervient. A cet âge, les gens ont fini leurs études, ont déjà travaillé quelques années et sont plus fréquemment mariés que dans la vingtaine et, par ailleurs, le nombre de ménages à double revenu est plus élevé dans cette catégorie d'âge. Les trentenaires disposent d'une plus grande capacité financière pour acheter ou construire un logement.

Le rapport propriétaires/locataires, spécifié selon quelques caractéristiques socio-économiques et socio-démographiques rudimentaires, présente des perspectives intéressantes. Nous entendons par là les points d'attention repris au Tableau IV.56 concernant les évolutions qu'ont connues certaines catégories de la population entre 1991 et 2001<sup>8</sup> et qui illustrent la polarisation mentionnée.

L'âge auquel la personne de référence devient propriétaire n'a que peu évolué depuis 1991. Les différences sont plus frappantes en ce qui concerne la **nationalité** de la personne de référence. Les Européens originaires de pays hors UE ont enregistré un fort recul de la proportion de propriétaires. Les statuts des personnes de référence marocaines et turques divergent fortement. On note ainsi un accroissement substantiel de la proportion de propriétaires parmi les personnes de référence turques, même si comparativement aux personnes de référence belges, cette proportion demeure faible. Dans le cas des personnes de référence marocaines, la proportion de propriétaires diminue même légèrement et se situe relativement loin sous la moyenne.

Le type de ménage détermine naturellement le nombre de sources de revenus. Les isolés et les familles monoparentales sont moins souvent propriétaires que les couples. Ils atteignent à peine le seuil symbolique des 50%. Par ailleurs, les couples avec enfant(s) semblent être plus fréquemment

propriétaires que les couples sans enfants. Pour ces deux types de ménages, la proportion de propriétaires augmente néanmoins.

Les ménages jouissant d'un double revenu sont plus souvent propriétaires que les ménages ne disposant que d'une seule source de revenus. La proportion élevée de propriétaires parmi les ménages disposant de deux revenus de remplacement est étonnante. Il apparaît néanmoins qu'il s'agit surtout de personnes âgées et, donc, de retraités et, dans une moindre mesure, de personnes qui perçoivent une allocation de chômage (voir Tableau IV.57). La proportion de propriétaires diminue surtout dans la catégorie des familles vivant d'un seul revenu à temps plein. Ce sont les ménages qui ne possèdent qu'un seul revenu à temps partiel qui comptent le moins de propriétaires. Un revenu à temps plein et un revenu à temps partiel semblent être la garantie majeure d'accession à la propriété (plus encore que deux revenus à temps plein): cette catégorie regroupe fondamentalement des couples mariés ou cohabitant dont la personne de référence a entre 30 et 49 ans (avec enfants).

L'évolution du rapport entre **niveau de formation** et mode d'occupation est limitée. Nous constatons quelques différences entre les niveaux de formation. La proportion la plus importante de propriétaires se situe parmi les diplômés de l'enseignement technique (supérieur ou inférieur). La proportion la plus basse de propriétaires apparaît dans la catégorie des personnes de référence ayant un diplôme professionnel (de niveau inférieur mais aussi supérieur).

La proportion de propriétaires augmente pour tous les **statuts professionnels**. Aussi bien en 1991 qu'en 2001, la proportion de propriétaires est la plus basse parmi les aidants des indépendants. La proportion de propriétaires est la plus élevée dans la catégorie des indépendants et des chefs d'entreprise.

## IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

Caractéristiques socio-économiques	Propriétaires		Locataires		Total		n =	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<b>Age de la personne de référence</b>								
-35 ans	46	46	54	54	100	100	15.342	13.295
35 - 54 ans	71	71	29	29	100	100	20.388	24.358
55 65 ans	76	76	24	24	100	100	18.293	19.525
65 ans et +	71	76	29	24	100	100	18.448	20.972
<b>Nationalité</b>								
Belgique	69	71	31	29	100	100	66.567	71.619
UE	54	58	46	42	100	100	4.180	4.961
Europe – hors Union européenne	43	24	58	76	100	100	146	175
Turquie	39	52	62	48	100	100	364	289
Maroc	31	28	69	72	100	100	598	539
Autres	22	17	78	83	100	100	616	574
<b>Type de ménage</b>								
Isolé	50	51	51	59	100	110	19.052	23.062
Couple sans enfants	71	78	29	22	100	100	18.604	20.845
Couple avec enfant(s)	78	83	22	17	100	100	28.276	26.384
Famille monoparentale	54	54	46	46	100	100	5.628	7.000
<b>Sources de revenus</b>								
Revenus inconnus	46	54	54	46	100	100	2.450	4.317
Un revenu de remplacement	60	60	40	40	100	100	18.215	16.983
Deux revenus de remplacement	75	82	25	18	100	100	7.600	9.244
Un revenu à temps partiel	40	41	60	59	100	100	1.328	1.990
Un revenu à temps plein	58	51	42	49	100	100	13.194	11.571
Un temps partiel + un revenu de remplacement	64	68	36	32	100	100	617	952
Un temps plein + un revenu de remplacement	74	77	26	23	100	100	6.197	6.967
Un temps plein + un temps partiel	77	84	23	16	100	100	5.911	6.527
Deux temps pleins	73	77	27	23	100	100	11.327	11.965
Revenus inconnus	46	54	54	46	100	100	2.450	4.317
Une source de revenus	59	55	41	45	100	100	19.543	30.544
Deux sources de revenus	71	81	29	19	100	100	50.478	43.289
<b>Formation</b>								
Enseignement primaire	69	70	31	30	100	100	10.580	14.030
Secondaire inférieur: général + artistique	68	68	32	32	100	100	3.730	5.971
Secondaire inférieur: technique	73	77	27	23	100	100	4.463	5.609
Secondaire inférieur: professionnel	67	65	33	35	100	100	3.886	6.925
Secondaire supérieur: général + artistique	69	68	31	32	100	100	5.230	6.372
Secondaire supérieur: technique	72	76	28	24	100	100	5.998	7.216
Secondaire supérieur: professionnel	61	61	39	39	100	100	3.208	5.180
Enseignement supérieur	70	73	30	27	100	100	10.450	18.366
<b>Statut professionnel</b>								
Secteur public	70	74	30	26	100	100	10.387	14.101
Privé: ouvrier, apprenti	65	69	35	31	100	100	10.968	15.758
Privé: employé	65	71	35	29	100	100	8.927	16.032
Indépendant ou chef d'entreprise	74	77	26	23	100	100	7.279	10.753
Aidant d'un indépendant	52	66	48	34	100	100	419	920

**Tableau IV.56:** Caractéristiques socio-économiques selon le mode d'occupation (en %)

Source: INS - RPL 1991 &amp; ESE 2001: échantillon 2% Point d'appui Démographie VUB; Calculs OASes

#### IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

Source de revenus	<30 ans	30 - 39 ans	40 - 49 ans	50 - 59 ans	60 - 69 ans	70 - 79 ans	80 - 89 ans	90 +	Total	n =
Un revenu de remplacement	3,8	6,8	8,0	12,6	24,4	29,4	13,3	1,8	100	918.807
Deux revenus de remplacement	0,6	1,5	2,7	11,5	39,9	34,3	8,7	0,7	100	483.140
Un revenu à temps partiel	17,1	31,4	29,5	18,0	2,8	0,8	0,3	0	100	107.454
Un temps partiel + un revenu de remplacement	4,7	11,4	18,2	34,9	22,2	6,5	1,9	0,2	100	49.518
Un revenu à temps plein	18,7	31,0	28,8	17,2	2,9	1,0	0,3	0	100	629.552
Un temps plein + un revenu de remplacement	5,3	19,7	25,8	28,2	12,9	6,2	1,7	0,1	100	366.395
Un revenu à temps plein + un revenu à temps partiel	8,4	39,8	37,5	13,3	0,8	0,1	0	0	100	360.310
Deux revenus à temps plein	16,5	38,4	30,1	13,6	1,2	0,2	0	0	100	613.249
Toutes les combinaisons avec plus de 2 revenus	1,0	4,0	28,4	40,7	16,3	7,6	1,8	0,2	100	376.109
<b>Total</b>	<b>9,4</b>	<b>19,4</b>	<b>20,4</b>	<b>17,3</b>	<b>14,3</b>	<b>13,4</b>	<b>5,2</b>	<b>0,7</b>	<b>100</b>	<b>4.296.486</b>

**Tableau IV.57:** Age de la personne de référence selon la source de revenus (en %)

Source: INS - ESE 2001 - Population, Calculs OASeS

Bien que pour les isolés et pour les familles monoparentales, la proportion de propriétaires n'ait pas ou pratiquement pas augmenté entre 1991 et 2001, on note des glissements entre certaines catégories partielles (Tableau IV.58). Les familles monoparentales disposant d'un revenu à temps partiel et d'un revenu de remplacement et les familles monoparentales avec trois enfants ou plus éprouvent nettement plus de difficultés à accéder à la propriété. En 1991, les familles monoparentales comptant trois enfants ou plus étaient encore relativement plus souvent propriétaires que les familles monoparentales avec seulement un ou deux enfant(s). En 2001, 'trois enfants ou plus' semble être une caractéristique moins déterminante. Les familles monoparentales avec un revenu à temps plein et un revenu de remplacement sont, de loin, plus souvent propriétaires de leur logement. Le revenu de remplacement est souvent celui du parent et la propriété date de l'époque de la situation de couple. Dans ce cas, le veuvage ou la séparation n'a aucune incidence sur le mode d'occupation.

La proportion de propriétaires parmi les familles monoparentales et les isolés augmente avec l'âge. Le nombre relativement élevé de propriétaires parmi les plus de 65 ans s'explique par la proportion élevée de veufs(veuves) dans cette catégorie de la population. Ils ont acquis la propriété à l'époque de la situation de couple.

A première vue, il peut paraître étrange que les isolés avec un revenu de remplacement semblent être plus souvent propriétaires que les travailleurs à temps plein. Un examen plus détaillé montre néanmoins que les isolés avec un revenu de remplacement sont surtout des retraités. Cette constatation explique également en partie le fait que les isolés peu qualifiés soient plus souvent propriétaires que les isolés moyennement ou très qualifiés. Les isolés très qualifiés sont pour la plupart jeunes et n'ont pas encore atteint le stade de l'accession à la propriété. ; ils déménagent souvent pour des raisons professionnelles.

## IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

Isolés	Propriétaires		Locataires		Total		n =	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
-35 ans	23	23	77	77	<b>100</b>	<b>100</b>	3.687	4.206
34 - 54 ans	41	43	59	57	<b>100</b>	<b>100</b>	2.861	4.626
55 65 ans	55	54	45	46	<b>100</b>	<b>100</b>	3.805	4.902
65+	61	67	39	33	<b>100</b>	<b>100</b>	8.699	9.328
Peu qualifiés	54	55	46	45	<b>100</b>	<b>100</b>	5.714	10.318
Moyennement qualifiés	44	49	56	51	<b>100</b>	<b>100</b>	2.856	3.250
Très qualifiés	46	49	54	51	<b>100</b>	<b>100</b>	2.250	4.758
Revenus inconnus	38	55	62	45	<b>100</b>	<b>100</b>	1.310	3.000
1 revenu de remplacement	57	57	43	43	<b>100</b>	<b>100</b>	11.892	11.669
1 revenu à temps partiel	29	34	71	66	<b>100</b>	<b>100</b>	631	1.019
1 revenu à temps plein	39	43	61	57	<b>100</b>	<b>100</b>	5.219	7.374
<b>Familles monoparentales</b>								
-35 ans	24	22	76	78	<b>100</b>	<b>100</b>	985	1.103
34 - 54 ans	46	49	54	51	<b>100</b>	<b>100</b>	2.110	3.154
55 65 ans	67	66	33	34	<b>100</b>	<b>100</b>	1.329	1.450
65+	78	80	22	20	<b>100</b>	<b>100</b>	1.204	1.293
Peu qualifiés	54	52	46	48	<b>100</b>	<b>100</b>	1.760	2.959
Moyennement qualifiés	50	55	50	45	<b>100</b>	<b>100</b>	1.001	1.200
Très qualifiés	64	66	36	34	<b>100</b>	<b>100</b>	648	1.447
1 revenu de remplacement	35	36	65	64	<b>100</b>	<b>100</b>	1.094	1.457
1 revenu à temps partiel	40	45	60	55	<b>100</b>	<b>100</b>	407	767
1 revenu à temps plein	50	58	50	42	<b>100</b>	<b>100</b>	1.390	1.901
2 revenus de remplacement	61	67	39	33	<b>100</b>	<b>100</b>	419	308
1 temps partiel + 1 revenu de remplacement	66	52	34	48	<b>100</b>	<b>100</b>	119	127
1 temps plein + 1 revenu de remplacement	75	74	25	26	<b>100</b>	<b>100</b>	980	870
1 temps plein + 1 temps partiel	48	66	52	34	<b>100</b>	<b>100</b>	77	200
Deux revenus à temps plein	63	63	37	37	<b>100</b>	<b>100</b>	275	430
Un enfant	53	54	47	46	<b>100</b>	<b>100</b>	3.312	3.995
Deux enfants	53	54	47	46	<b>100</b>	<b>100</b>	1.548	2.060
Trois enfants	60	52	40	48	<b>100</b>	<b>100</b>	513	659
Quatre enfants ou plus	60	54	40	46	<b>100</b>	<b>100</b>	255	286

**Tableau IV.58:** Isolés et familles monoparentales: mode d'occupation du logement selon l'âge, le niveau de formation et la source de revenus (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: échantillon 2% - Point d'appui Démographie VUB; Calculs OASes

## 6.2 Segmentation du marché du logement

### 6.2.1 Les segments du marché du logement: problèmes de qualité

Considérés ensemble, les marchés du logement en propriété et en location se distinguent par quelques nuances, notamment sur le plan de l'ampleur des bons et des mauvais segments. Nous allons le prouver au moyen d'une distribution selon la qualité et l'âge des logements. Une ventilation établie à partir d'un croisement de caractéristiques pertinentes du logement nous permet de définir six segments du marché du logement (Kesteloot, Vandebroecke & Martens, 1999).

Nous avons travaillé sur la base d'une version légèrement actualisée de ces six segments du marché. Pour définir le secteur résiduel de la location et de la propriété, Kesteloot, Vandebroecke et Martens (1999) font en effet usage de la caractéristique 'absence du petit confort'. Nous avons pour notre part opté pour la caractéristique 'qualité insuffisante'<sup>9</sup>. Nous avons, pour le reste, suivi la répartition proposée par Kesteloot, Vandebroecke et Martens. Nous obtenons ainsi six segments du marché du logement (De Decker, 2004A):

- Le *secteur locatif résiduel* concerne les logements en location de qualité insuffisante, indépendamment de l'année de construction. La majorité de ces logements a été bâtie avant 1946<sup>10</sup>;
- Le *secteur locatif moyen* correspond aux logements en location disposant au moins de la qualité de base construits avant 1946;
- Le *secteur locatif primaire* regroupe les logements en location datant d'après 1945 et présentant au moins la qualité de base;
- Le *secteur de la propriété résiduel* fait référence aux logements en propriété de qualité insuffisante indépendamment de l'année de construction. La majorité de ces logements a été bâtie avant 1946;
- Le *secteur de la propriété moyen* compte les logements en propriété disposant au moins de la qualité de base construits avant 1946;
- Le *secteur de la propriété primaire* comprend les logements en propriété datant d'après 1945 et présentant au moins la qualité de base.

A nouveau, nous devons signaler la proportion élevée de non-réponses relatives à la période de construction des logements. En effet, les informations requises faisaient défaut pour un grand nombre de logements. Les analyses montrent plus spécifiquement que c'est principalement pour la plus mauvaise partie du marché de la location que les données n'ont pas été complétées, ce qui fait que cette catégorie est sous-estimée (voir également partie III.2.2). Nous ne connaissons pas l'ampleur exacte du secteur de la location et de la propriété résiduel ni la taille de l'un par rapport à l'autre (Tableau IV.59).

En Flandre, il semble que le secteur locatif résiduel soit le plus petit tandis qu'il est le plus important à Bruxelles. Bruxelles enregistre également le plus gros secteur locatif primaire, avec de bons logements en location. Louer n'y est pas synonyme de mauvais logement. Nous avons déjà constaté dans les pages qui précèdent que le secteur locatif est plus développé à Bruxelles qu'ailleurs. Cela explique également pourquoi le secteur de la propriété résiduel n'est pas plus important à Bruxelles qu'ailleurs. Vu que, logiquement, un grand nombre de logements anciens se retrouvent dans le secteur de la location, le secteur locatif moyen est également vaste à Bruxelles (15,0%).

C'est en Flandre que le marché du logement semble être le meilleur. Outre le secteur locatif résiduel, le secteur de la propriété résiduel y est également le plus petit. En Flandre, le secteur de la propriété primaire, comprenant les meilleurs logements, représente 61,7% du marché du logement connu. La Wallonie se situe entre Bruxelles et la Flandre. La principale constatation est que le secteur de la propriété moyen est plus développé en Wallonie qu'ailleurs. Nous expliquons cet état de fait essentiellement par le patrimoine immobilier plus ancien de la région ainsi que par notre définition des termes 'moyen' et 'primaire' (voir ci-dessus).

Segment	Secteur locatif résiduel	Secteur locatif moyen	Secteur locatif primaire	Secteur de la propriété résiduel	Secteur de la propriété moyen	Secteur de la propriété primaire	Total	n=
Région flamande	1,4	3,7	12,6	2,0	18,6	61,7	100	1.769.322
Région wallonne	2,6	6,4	11,3	3,6	34,9	41,2	100	906.643
Région de Bruxelles-Capitale	5,7	15,0	22,8	2,0	23,2	31,3	100	239.807
Belgique	2,1	5,5	13,0	2,5	24,0	52,9	100	2.915.772

**Tableau IV.59:** Ampleur des six segments du marché selon la région (en %)

Source: INS - ESE 2001 - Population, Calculs OASeS (n = Total sans les non-réponses)

Pour illustrer la mauvaise situation des secteurs résiduels, nous avons croisé les six segments du marché du logement avec l'état des logements (Tableau IV.60). Pour interpréter l'état des logements dans les segments du marché du logement, nous avons examiné aussi bien les pourcentages par colonne que par ligne.

Dans le secteur locatif résiduel, il apparaît que plus de la moitié des logements sont en mauvais ou très mauvais état (55,6%) (Tableau IV.60). Seul un quart des logements du secteur locatif résiduel est en bon état. L'état des logements du secteur de la propriété résiduel est meilleur. Néanmoins, 32,7% des logements du secteur de la propriété résiduel est aussi en mauvais ou très mauvais état. L'état des logements est le meilleur dans le secteur de la propriété primaire et, ensuite, dans le secteur locatif primaire. Un peu moins de 70% des logements du secteur de la propriété primaire est en bon état. Dans le cas du secteur locatif primaire, il s'agit d'un peu plus de la moitié (du nombre connu) des logements.

39,0% de tous les logements en très mauvais état se situent dans le secteur locatif résiduel. Moins d'un cinquième de tous les logements en très mauvais état se situent dans le secteur de la propriété résiduel. Au contraire, 64,2% de tous les logements en bon état s'inscrivent dans le secteur de la propriété primaire. Près d'un cinquième de tous les logements en bon état se retrouvent dans le secteur de la propriété moyen. Environ un quart des mauvais logements sont toutefois enregistrés dans le secteur de la propriété primaire. Ceci s'explique naturellement également par le jeu des chiffres absolus. Le secteur de la propriété primaire est très vaste. Le groupe des mauvais logements est (heureusement) nettement plus limité.

En conclusion, nous pouvons dire que le secteur de la location et de la propriété résiduel et, dans une moindre mesure, le secteur locatif moyen comptent de nombreux logements en (très) mauvais état. Les logements en bon état se situent davantage dans le secteur de la propriété primaire et moyen et dans le secteur locatif primaire.

## IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

Segment	Secteur locatif résiduel	Secteur locatif moyen	Secteur locatif primaire	Secteur de la propriété résiduel	Secteur de la propriété moyen	Secteur de la propriété primaire	%	n=
<b>Etat</b>								
<i>Bon</i>	24,8	30,2	52,2	42,5	44,0	69,9	57,5	
<i>Moyen</i>	18,6	33,0	30,5	24,8	36,7	23,8	28,2	
<i>Mauvais</i>	23,1	31,9	16,1	18,3	18,3	6,2	12,4	
<i>Très mauvais</i>	33,5	4,9	1,2	14,4	1,0	0,1	1,9	
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	
<b>N=</b>	61.375	159.804	379.876	73.008	700.476	1.541.233		2.915.772
<i>Bon</i>	0,9	2,9	11,8	1,8	18,4	64,2	<b>100</b>	1.677.771
<i>Moyen</i>	1,4	6,4	14,1	2,2	31,3	44,6	<b>100</b>	822.340
<i>Mauvais</i>	3,9	14,0	16,9	3,7	35,2	26,3	<b>100</b>	362.823
<i>Très mauvais</i>	39,0	14,7	8,1	19,9	13,8	4,5	<b>100</b>	52.838

**Tableau IV.60:** Etat des logements selon les six segments du marché (en %)

Source: INS - ESE 2001 - Population, Calculs OASeS

Nous déduisons du Tableau IV.61 que, dans les segments résiduels, non seulement la qualité des logements est insuffisante (du fait de la nature de la définition) mais qu'ils sont également plus sur-occupés.

Quelque 66,1% des logements du secteur locatif résiduel sont suroccupés. Dans le secteur de la propriété résiduel, 34,2% des logements sont en suroccupation. Dans le secteur de la propriété, les logements sont néanmoins plutôt spacieux dans tous les segments. La sous-occupation dans les secteurs de la propriété résiduel, moyen et primaire représente respectivement 64,1%, 66,4% et 70,8%.

Cette constatation va naturellement de pair avec la proportion comparativement nettement supérieure de maisons unifamiliales dans le secteur de la propriété. Nous avons déjà indiqué que ces logements sont plus sous-occupés (voir chapitre IV.3 'Type de construction, taille des logements et occupation'). Cependant, les différences entre les segments du secteur locatif et du secteur de la propriété illustrent très bien la plus mauvaise situation en matière de logement des personnes qui se situent dans le segment résiduel, par comparaison au segment primaire. Les logements du secteur locatif résiduel sont, en majorité, des logements d'une superficie inférieure à 35m<sup>2</sup>. Lorsque le segment offre une meilleure qualité, les logements sont aussi, en moyenne, plus grands.

Segment	Secteur locatif résiduel	Secteur locatif moyen	Secteur locatif primaire	Secteur de la propriété résiduel	Secteur de la propriété moyen	Secteur de la propriété primaire
<b>Occupation du logement</b>						
<i>Suroccupation</i>						
<i>Petit</i>	16,0	5,0	4,8	14,4	4,6	3,0
<i>Plutôt petit</i>	50,1	16,7	15,7	19,8	11,8	10,1
<i>Adapté</i>	1,3	19,2	20,7	1,7	17,2	16,1
<i>Sous-occupation</i>						
<i>Spacieux</i>	9,8	30,4	31,0	15,2	26,2	27,8
<i>Plutôt spacieux</i>	22,8	28,7	27,8	48,9	40,2	43,0
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>n=</i>	54.696	150.979	353.556	65.085	642.226	1.404.650

**Tableau IV.61:** Occupation des logements selon les six segments du marché (en %)

Source: INS - ESE 2001 - Population, Calculs OASeS

Nous examinons enfin les six segments de Kesteloot, Vandembroecke et Martens (1999) selon les éléments relatifs à l'isolation (Tableau IV.62): double vitrage, isolation du toit, des murs extérieurs et

des tuyaux de chauffage. A nouveau, nous devons déplorer un pourcentage élevé de non-réponses pour ces questions, principalement au secteur locatif.

Segment	Secteur locatif			Secteur de la propriété		
	résiduel	moyen	primaire	résiduel	moyen	primaire
<b>Isolation</b>						
<i>Double vitrage</i>	32,4	46,6	68,7	47,6	69,1	82,3
<i>Toit</i>	24,0	36,1	60,9	33,2	47,6	68,1
<i>Murs extérieurs</i>	14,0	15,8	52,2	18,3	17,1	58,7
<i>Tuyaux de chauffage</i>	23,4	36,7	58,6	40,0	55,8	73,6

**Tableau IV.62:** Logements isolés dans tous les segments du marché par élément du logement (en %)

Source: INS - ESE 2001 - Population, Calculs OASeS

Nous retrouvons à nouveau le même canevas. Les secteurs locatifs résiduel et moyen sont mal voire peu isolés pour toutes les parties du logement considérés. Dans le secteur de la propriété, la situation est meilleure, même dans le segment résiduel.

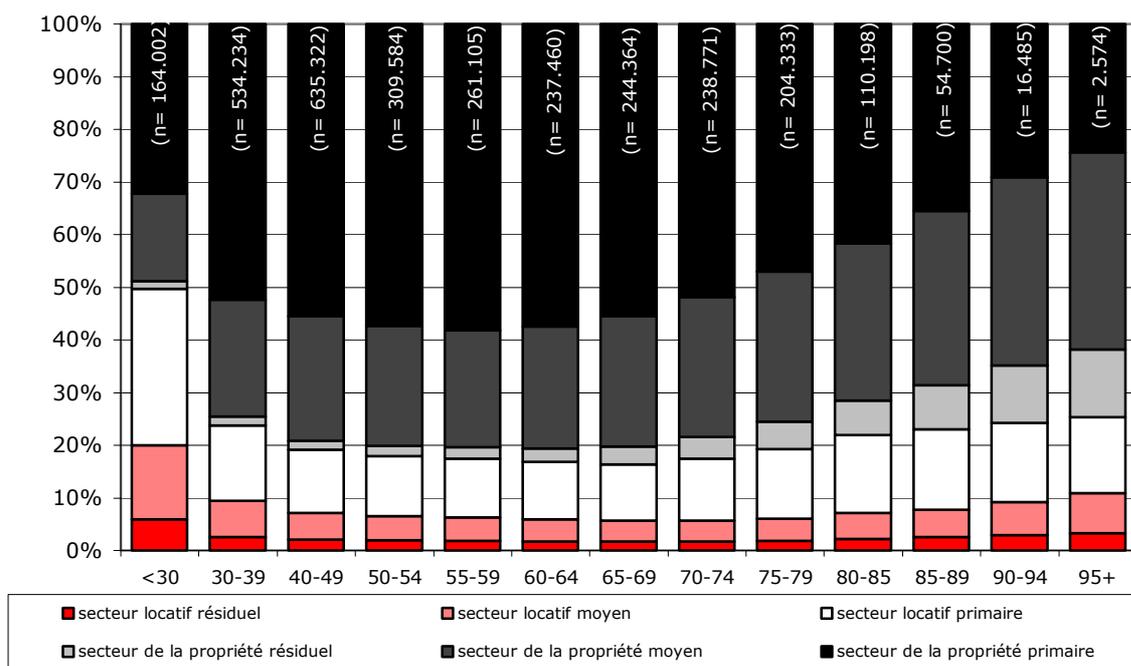
Dans le secteur de la propriété primaire, les logements sont nettement plus souvent isolés. Pas moins de 82,3% des logements sont équipés de double vitrage. 73,6% présentent une isolation des tuyaux de chauffage hors du logement, 68,1% un toit isolé et 58,7% des murs extérieurs isolés. La prudence est toutefois de mise: le secteur de la propriété résiduel est, en moyenne, un peu mieux isolé que le secteur locatif (résiduel) mais peut-être les propriétaires sont-ils davantage au courant de la situation en matière d'isolation que les locataires.

## 6.2.2 Vers une dualisation du marché du logement?

Nous avons conclu, notamment sur la base du Tableau IV.56, que les isolés et les revenus uniques éprouvent plus de difficultés à occuper une position forte sur le marché du logement. Il apparaît également que certaines nationalités sont désavantagées. Les personnes âgées et les jeunes sont, de la même manière, (plus) vulnérables sur le marché du logement. Nous allons à présent étudier de quelle manière ils se positionnent dans les différents segments du marché du logement.

Il est frappant de constater à la Figure IV.38 que, dans le secteur locatif résiduel, la proportion de ménages diminue d'abord avec l'âge jusqu'à la catégorie 'ménages avec une personne de référence de 40 ans', puis demeure stable jusqu'à l'âge d'environ 75 ans. La proportion augmente ensuite légèrement dans les catégories des personnes les plus âgées. Les plus de 80 ans vivent par conséquent plus souvent dans les secteurs locatifs les plus mauvais (les secteurs locatifs résiduel et moyen).

Dans les meilleurs logements du secteur de la propriété, nous remarquons un mouvement ondulatoire complémentaire, mais le recul commence à partir de la catégorie des plus de 65 ans. A partir de cette catégorie, non seulement le secteur de la propriété moyen augmente (anciens logements qui garantissent probablement au moins la qualité de base), mais il en va également fortement de même pour le secteur de la propriété résiduel (avec des logements dénués de la qualité de base ou nécessitant plus de quatre grosses réparations). Plus de 10% des plus de 90 ans vivent dans le secteur de la propriété résiduel ou, pour l'exprimer autrement, 15% des plus de 80 ans se trouvent sur le segment du marché le moins positif (secteur résiduel – locatif ou en propriété - et secteur locatif moyen) et cette proportion croît avec l'âge.



**Figure IV.38:** Segments du marché du logement selon la catégorie d'âge (en %)

Source: INS, ESE 2001 - Population, Calculs OASeS

Nous avons constaté précédemment que, proportionnellement, les isolés se situent davantage dans le secteur locatif. Ils sont davantage représentés que les autres types de ménages dans tous les meilleurs segments locatifs (Tableau IV.63).

Segment	Secteur locatif résiduel	Secteur locatif moyen	Secteur locatif primaire	Secteur de la propriété			Total	n=
				résiduel	moyen	primaire		
<b>Sources de revenus</b>								
Revenu unique	4,0	8,9	20,1	3,5	23,6	39,9	100	1.068.230
Plusieurs revenus	0,9	3,3	8,8	2,0	24,1	60,9	100	1.803.348
<b>Type de ménage</b>								
Isolé ou famille monoparentale	4,7	9,6	21,6	3,9	23,4	36,8	100	1.023.933
Couple	1,0	3,4	8,9	2,1	24,2	60,4	100	1.989.199

**Tableau IV.63:** Segments du marché du logement selon les sources de revenus et le type de ménage (en %)

Source: INS - ESE 2001 - Population, Calculs OASeS

Avant d'examiner en détail quelques catégories de la population, nous allons brièvement analyser le rapport entre les segments du marché d'une part, et la source de revenus et le type de ménage d'autre part. Nous avons remarqué dans les pages qui précèdent que les isolés, les familles monoparentales et les ménages ne bénéficiant que d'une seule source de revenus sont plus souvent locataires que les autres catégories de la population. Isolés et revenus uniques coïncident, alors que ce n'est pas toujours le cas des familles monoparentales.

Lorsque les ménages disposent de plus d'une source de revenus, la proportion de ménages dans le secteur résiduel diminue. La proportion de ménages dans le secteur de la propriété primaire croît parallèlement à l'augmentation des revenus. Cette différence se manifeste pour les isolés et les familles monoparentales par opposition aux couples.

Les ménages n'ayant qu'un seul revenu sont moins présents dans les secteurs locatifs au fur et à mesure qu'ils vieillissent et le sont davantage dans les segments de la propriété (Tableau IV.64). Cette structure est nettement plus diffuse dans le cas des doubles revenus. Nous constatons ainsi parmi les doubles revenus dans la catégorie des plus de 65 ans une diminution relativement importante du secteur de la propriété primaire par rapport aux 35 à 64 ans. Ce phénomène peut aller de pair avec une augmentation du secteur de la propriété moyen (les logements des personnes âgées sont, en moyenne, aussi plus anciens), du secteur de la propriété résiduel (les logements des personnes âgées présentent plus de problèmes) et du secteur locatif primaire (exemple: déménagement d'un logement, souvent situé hors de la ville ou du centre d'un village, vers un appartement en ville ou dans le village).

Les meilleurs logements en propriété appartiennent souvent aux familles composées de deux personnes de la catégorie d'âge moyen, bénéficiant de deux revenus ou plus. Les jeunes ménages (moins de 35 ans) occupent, plus que les autres catégories de doubles revenus, les meilleurs logements en location (secteur primaire) et les logements locatifs moyens. Il s'agit souvent d'une situation temporaire, dans l'attente d'un passage au segment de la propriété.

Pour pratiquement toutes les catégories d'âge, un plus grand nombre de sources de revenus garantit une représentation plus élevée dans les meilleurs segments du marché du logement.

Segment	Secteur locatif résiduel	Secteur locatif moyen	Secteur locatif primaire	Secteur de la propriété résiduel	Secteur de la propriété moyen	Secteur de la propriété primaire	Total	n=
<b>Un revenu</b>								
>35 ans	7,8	17,5	32,9	1,7	15,9	24,2	<b>100</b>	133.101
35-49 ans	5,0	10,9	23,0	2,2	22,3	36,6	<b>100</b>	267.971
50-64 ans	3,6	8,0	18,1	2,8	22,9	44,6	<b>100</b>	255.436
+65	2,5	5,4	15,3	5,3	27,4	44,1	<b>100</b>	411.722
<b>Deux revenus ou plus</b>								
>35 ans	1,4	6,2	15,4	1,4	22,0	53,6	<b>100</b>	251.004
35-49 ans	0,7	2,9	7,3	1,4	24,0	63,7	<b>100</b>	655.358
50-64 ans	0,7	2,7	7,4	1,7	22,7	64,8	<b>100</b>	531.378
+65	1,0	3,0	8,7	3,7	27,6	56,0	<b>100</b>	365.608

**Tableau IV.64:** Segments du marché du logement selon les sources de revenus et l'âge de la personne de référence (en %)

Source: INS - ESE 2001 - Population, Calculs OASeS

Dans le Tableau IV.65, nous nous concentrons sur les nationalités selon les types de ménages et les sources de revenus et nous analysons leur situation dans les six segments du marché du logement.

La différence entre les situations en matière de logement des personnes de référence issues de l'UE et hors UE est frappante. Les personnes de référence ayant la nationalité d'un pays de l'UE se situent davantage dans les meilleurs segments du marché du logement. Ces personnes se retrouvent plus souvent dans les classes de salaires plus élevées (Van Gils, 2004). La situation s'explique également par le degré d'activité inférieur et par le taux de chômage plus élevé des Marocains et des Turcs par comparaison aux autres nationalités (Timmerman, Vanderwaeren & Crul, 2003). Si seul le taux de chômage plus élevé entrainé en ligne de compte, les ménages marocains et turcs jouissant de deux sources de revenus devraient pouvoir jouir d'une meilleure situation en matière de logement. C'est en partie le cas, à savoir comparé aux salaires uniques marocains, mais pas par rapport aux doubles revenus belges. Sur le marché de l'emploi, les allochtones sont surreprésentés dans le secteur primaire, dans les secteurs secondaires de la construction et de la métallurgie et dans les secteurs tertiaires de l'horéca, du conseil et de l'assistance ainsi que dans les secteurs quaternaires du récréatif, de la culture et des sports et du nettoyage des rues (Verhoeven, 2000) dans lesquels les salaires sont plus bas (Tratsaert, 2004). En conséquence, avec deux salaires bas, ils atteignent à peine l'équivalent d'un

revenu à temps plein. Sur la base des informations de l'ESE 2001, nous ne pouvons cependant dresser un tableau de l'*ampleur* des revenus des salaires uniques et des doubles salaires.

Les ménages dont la personne de référence est turque ou marocaine semblent être moins souvent propriétaires et plus souvent locataires que les autres ménages. Ce sont surtout les ménages dont la personne de référence est marocaine qui vivent nettement plus dans les segments du secteur locatif les plus délabrés, indépendamment du nombre de sources de revenus dont ils disposent. Ainsi, pour environ un cinquième des ménages à deux titulaires de revenus marocains, le fait de posséder un double revenu ne constitue manifestement pas une garantie qui leur permet de quitter le secteur locatif résiduel ou moyen. Par comparaison, seuls 4% des ménages à deux titulaires de revenus belges vivent dans le secteur locatif résiduel et moyen. En 2004, il apparaissait déjà que les isolés, les personnes peu qualifiées et les allochtones éprouvaient de grandes difficultés à acheter un logement (Administration de la planification et des statistiques, 2004).

Les ménages turcs s'en tirent sur ce plan un peu mieux que les Marocains. Nous avons en effet déjà constaté dans les pages qui précèdent que les ménages turcs comptent un nombre légèrement plus élevé de propriétaires. 63,8% des ménages à deux titulaires de revenus turcs logent, de fait, dans les meilleurs secteurs, à savoir les secteurs de la propriété moyen et primaire. Notons encore que dans le secteur de la propriété primaire, on enregistre 61,9% de ménages à deux titulaires de revenus belges, pour 23,8% de ménages à double revenu turcs.

Il ressort en outre de l'analyse qui précède que les ménages turcs et marocains se situent davantage dans la partie inférieure du secteur locatif. Même les ménages turcs et marocains disposant de deux revenus ont du mal à quitter les secteurs de moins bonne qualité et demeurent dans la partie la plus démunie du marché du logement. Nous n'avons pu établir la situation de la deuxième génération de Turcs et de Marocains de nationalité belge et ne savons donc s'ils accèdent aux meilleurs logements.

Les études préliminaires ne nous permettent cependant pas de formuler des suppositions euphoriques. Bien que les allochtones naturalisés, à savoir les nouveaux Belges, travaillent davantage dans les secteurs des services commerciaux et publics et moins que les allochtones non naturalisés dans les secteurs de l'industrie, de la construction, de l'agriculture, de l'horticulture et de la pêche, le salaire des nouveaux Belges n'est pas plus élevé que celui de leurs collègues non-Belges (Tratsaert, 2004). Aucun argument ne nous permet donc de supposer que les nouveaux Belges ont une meilleure situation en matière de logement que les allochtones non naturalisés d'origine marocaine et turque.

En résumé, même lorsque les ménages turcs et marocains accèdent à une situation financièrement meilleure, ils n'en possèdent pas pour autant la garantie de pouvoir disposer d'un meilleur logement. Par ailleurs, lorsque le nombre de sources de revenus des ménages marocains augmente, la proportion de ménages dans le secteur de la propriété résiduel croît. Par conséquent, un budget familial plus élevé signifie certes qu'ils peuvent quitter les secteurs locatifs les moins bons mais uniquement pour se retrouver dans les plus mauvais segments du marché de la propriété. Nous présumons l'existence de différences culturelles dans la structure des dépenses selon la nationalité.

## IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

Nationalité	Segment <i>Type de ménage</i>	Secteur locatif			Secteur de la propriété			Total	n=
		résiduel	moyen	primaire	résiduel	moyen	primaire		
Belgique	<i>Isolés ou familles monoparentales</i>	4,2	9,0	21,1	4,0	23,8	37,9	100	953.816
	<i>Couples</i>	0,9	3,2	8,4	2,1	23,9	61,5	100	1.857.208
	<i>Un revenu</i>	3,7	8,4	19,5	3,6	23,9	40,9	100	988.205
	<i>Deux revenus</i>	0,8	3,2	8,4	1,9	23,8	61,9	100	1.694.434
UE	<i>Isolés ou familles monoparentales</i>	7,6	15,7	27,9	2,8	20,7	25,3	100	110.926
	<i>Couples</i>	3,6	8,9	18,3	2,6	25,5	41,1	100	165.595
	<i>Revenus inconnus</i>	9,5	12,0	27,0	4,1	23,2	24,2	100	7.959
	<i>Un revenu</i>	6,2	14,0	25,4	2,8	22,6	29,0	100	61.761
	<i>Deux revenus</i>	1,4	5,5	13,1	2,4	27,5	50,1	100	95.875
Europe – hors UE	<i>Isolés ou familles monoparentales</i>	12,4	23,7	39,7	2,0	10,7	11,5	100	2.429
	<i>Couples</i>	4,5	14,6	35,5	1,5	17,1	26,8	100	2.526
	<i>Un revenu</i>	10,3	22,2	40,7	1,7	11,3	13,8	100	2.522
	<i>Deux revenus</i>	3,1	12,5	33,0	1,7	19,2	30,5	100	1.823
Maroc	<i>Isolés ou familles monoparentales</i>	32,7	24,4	27,8	2,4	8,5	4,2	100	4.550
	<i>Couples</i>	19,4	18,7	26,7	3,7	22,1	9,4	100	7.026
	<i>Un revenu</i>	22,2	21,8	28,8	3,3	16,9	7,0	100	6.175
	<i>Deux revenus</i>	8,6	12,0	22,7	4,7	36,1	15,9	100	3.824
Turquie	<i>Isolés ou familles monoparentales</i>	17,3	24,2	23,3	4,3	20,3	10,6	100	1.671
	<i>Couples</i>	5,5	11,4	17,5	6,2	37,7	21,7	100	4.792
	<i>Un revenu</i>	11,6	19,3	21,9	4,3	28,3	14,6	100	2.731
	<i>Deux revenus</i>	4,5	9,1	15,9	6,7	40,0	23,8	100	3.054
Autres	<i>Isolés ou familles monoparentales</i>	24,1	22,0	38,1	1,4	6,6	7,8	100	6.798
	<i>Couples</i>	6,2	13,5	39,7	2,0	17,0	21,6	100	6.721
	<i>Un revenu</i>	16,7	19,9	42,0	1,4	9,0	11,0	100	6.836
	<i>Deux revenus</i>	4,5	12,7	35,5	2,2	20,1	25,0	100	4.338

**Tableau IV.65:** Segments du marché du logement selon la nationalité et le type de ménage ou la source de revenus (abs. & en %)

Source: INS - ESE 2001 - Population, Calculs OASeS

Le Tableau IV.66 illustre la distribution dans les segments du marché du logement selon le **statut professionnel** de la personne de référence.

Indépendamment du nombre de sources de revenus, les ouvriers sont les plus représentés dans les plus mauvais segments du marché du logement. Les employés du secteur privé et les fonctionnaires du secteur public sont les plus nombreux à résider dans les meilleurs segments du marché du logement.

On enregistre une importante amélioration de la situation sur le marché du logement en fonction de l'accroissement du nombre de sources de revenus pour tous les statuts professionnels. C'est pour les ouvriers du secteur privé que le saut est le plus grand. Leur représentation dans le plus mauvais segment (le secteur locatif résiduel) diminue lors de la transition d'un à deux revenus, passant de 5,3% à 1,0%. Les ménages titulaires de deux revenus du secteur public ou les employés du secteur privé vivent, de loin, le plus dans le secteur de la propriété primaire, à savoir le meilleur segment du marché du logement.

Statut professionnel	Segment Sources revenus	Secteur locatif	Secteur locatif	Secteur locatif	Secteur de la	Secteur de la	Secteur de la	Total	n=
		résiduel	moyen	primaire	propriété résiduel	propriété moyen	propriété primaire		
Secteur public	Un revenu	2,6	8,6	19,6	2,3	23,7	43,2	100	193.259
	Deux revenus	0,6	2,7	7,7	1,5	23,6	63,9	100	386.220
	Total	1,3	4,7	11,6	1,7	23,6	57,1	100	579.479
Secteur privé: ouvrier	Un revenu	5,3	10,0	21,5	3,7	25,3	34,2	100	191.085
	Deux revenus	1,0	3,4	9,6	2,0	25,5	58,5	100	391.494
	Total	2,4	5,5	13,5	2,5	25,4	50,7	100	582.579
Secteur privé: employé	Un revenu	2,6	9,4	23,2	1,7	19,6	43,5	100	216.118
	Deux revenus	0,5	2,9	8,6	1,1	20,1	66,8	100	437.815
	Total	1,2	5,1	13,5	1,3	19,9	59,0	100	653.933
Indépendant	Un revenu	2,9	9,0	15,9	3,3	25,6	43,3	100	138.275
	Deux revenus	0,7	4,1	7,9	1,9	26,1	59,3	100	311.666
	Total	1,4	5,6	10,3	2,3	26,0	54,4	100	449.941
Aidant d'indépendant	Un revenu	3,6	7,4	17,2	5,0	27,9	38,9	100	20.556
	Deux revenus	1,6	5,0	11,0	2,9	26,9	52,6	100	15.217
	Total	2,7	6,4	14,6	4,1	27,5	44,7	100	35.773

**Tableau IV.66:** Segments du marché du logement selon le statut professionnel de la personne de référence et la source de revenus (abs. & en %)

Source: INS - ESE 2001 - Population, Calculs OASeS

Examinons enfin le rôle du **niveau de formation** sur la présence dans les différents segments du marché du logement (Tableau IV.67).

Comme escompté, la proportion de ménages vivant dans les meilleurs segments augmente en fonction du niveau de formation. Les personnes de référence très qualifiées résident davantage dans le secteur de la propriété primaire que les personnes moyennement ou peu qualifiées. Le salaire mensuel brut moyen croît également avec le niveau de formation (Van Gils, 2004). Une formation de niveau supérieur signifie par conséquent un salaire plus élevé et une meilleure situation sur le marché du logement.

Si nous analysons uniquement le secteur locatif résiduel, il apparaît que la proportion de ménages titulaires d'un seul et de deux revenus et d'un niveau de formation supérieur diminue. Dans le secteur de la propriété primaire, qui est le secteur dans lequel se situent les meilleurs logements, nous ne constatons que peu de différences entre les personnes de référence moyennement et très qualifiées. Dans le cas des doubles revenus, il n'y a que peu de différences entre les différents segments du logement. Seuls les doubles revenus peu qualifiés vivent un peu plus dans le secteur de la propriété moyen et dans le secteur locatif primaire. Ces logements font néanmoins aussi partie des meilleurs.

Segment		Secteur locatif résiduel	Secteur locatif moyen	Secteur locatif primaire	Secteur de la propriété résiduel	Secteur de la propriété moyen	Secteur de la propriété primaire	Total	n=
Formation	Sources de revenus								
Peu qualifié	Un revenu	4,2	8,0	19,4	4,3	25,5	38,6	100	479.121
	Deux revenus	1,1	3,4	9,4	2,5	26,5	57,1	100	695.125
	Total	2,5	5,4	13,7	3,4	26,1	48,9	100	1.248.045
Moyennement qualifié	Un revenu	3,9	9,3	22,6	2,1	20,7	41,4	100	221.864
	Deux revenus	0,7	3,1	8,6	1,4	21,6	64,6	100	473.560
	Total	1,9	5,2	13,3	1,7	21,2	56,7	100	711.975
Très qualifié	Un revenu	2,2	10,5	20,1	1,5	21,5	44,2	100	242.322
	Deux revenus	0,4	3,3	7,8	1,1	21,9	65,5	100	521.698
	Total	1,0	5,6	11,8	1,2	21,8	58,6	100	770.562

**Tableau IV.67:** Segments du marché du logement selon le niveau de formation de la personne de référence et la source de revenus (abs. & en %)

Source: INS - ESE 2001 - Population, Calculs OASes

### 6.3 Le marché locatif social et privé: qualité et prix

Sur le marché de la location, nous établissons une distinction entre secteur social et secteur privé. Le secteur locatif social regroupe les logements loués par une société de logements sociaux. Le secteur locatif privé comprend les logements loués par des institutions privées ou par des particuliers. La question qui se pose est la suivante: y a-t-il une différence sur le plan de l'état, de la qualité et des commodités entre le secteur locatif social et le secteur locatif privé. Pour la première fois dans l'histoire du recensement, les loyers ont fait l'objet d'une question; nous examinons ici cet aspect plus en détail.

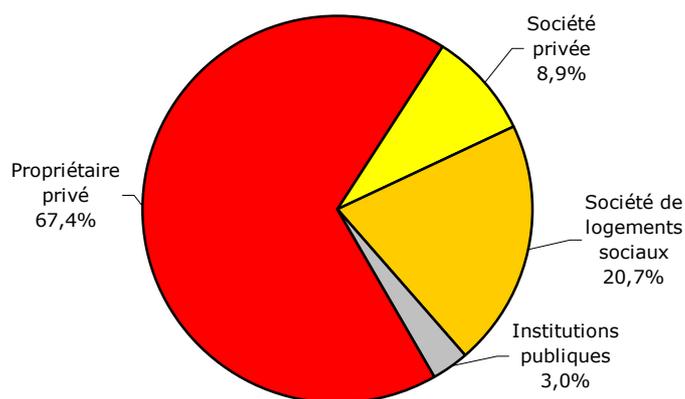
#### 6.3.1 La location, un phénomène qui progresse au rythme de l'urbanisation

La Figure IV.39 nous apprend que la majorité des logements du marché de la location sont offerts en location par des particuliers (800.843 logements, soit 67,4%), suivis par les logements loués par les sociétés de logements sociaux (281.947 logements, soit 20,7%). Si nous appliquons aux logements sociaux une vaste définition et incluons donc dans cette catégorie les logements loués par des institutions publiques (CPAS et communes), il apparaît que les logements sociaux représentent presque un quart du marché de la location. Les sociétés privées représentent encore 8,9% des logements en location.

Dans toutes les régions, la majorité des logements offerts en location sont loués par un propriétaire privé. A Bruxelles, c'est le cas de 72,8% des logements loués (Tableau IV.68). Bruxelles enregistre un nombre plus limité de loueurs sociaux que les autres régions. Les locations sociales ne représentent que 18,4%, même si ce pourcentage correspond à un nombre considérable de logements. A Bruxelles, le marché de la location est en effet plus vaste que le marché de la propriété. On ne note qu'une petite différence entre Flandre et Wallonie sur le plan du nombre de propriétaires privés. La Wallonie compte une plus grande proportion de loueurs sociaux et une part moins élevée de sociétés privées. Les loueurs sociaux représentent en Flandre 23,6% du marché de la location, pour 27,0% en Wallonie.

En Belgique, quelque 75.417 logements meublés sont loués (à savoir les logements dans lesquels une personne est effectivement domiciliée). En réalité, il y en a nettement plus. Il en a, en chiffres absolus, presque autant en Flandre (5,1% du parc immobilier loué) qu'en Wallonie (7,9%). Bruxelles compte 15.357 logements meublés loués, ce qui constitue un segment important du marché locatif bruxellois (7,1%).

En marge du marché locatif, quoiqu'ils ne soient pas catalogués parmi les logements loués, nous dénombrons 78.679 logements dans lesquels les occupants résident à titre gratuit. Ce chiffre représente 2,0% du marché du logement en Belgique. C'est à Bruxelles que la proportion est la plus élevée (3,1%) et en Flandre qu'elle est la plus faible (1,6%).



**Figure IV.39:** Logements en location selon la catégorie de locataire en Belgique (en %)

Source: INS - ESE 2001 – Tableaux publiés, Calculs OASeS

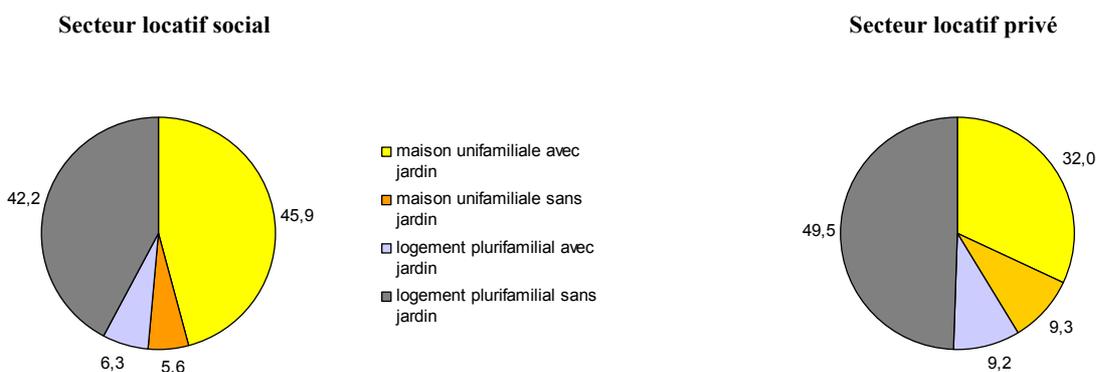
	Région flamande	Région wallonne	Région de Bruxelles-Capitale	Belgique
<b>Loueurs – absolu</b>				
Propriétaire privé	388.738	253.497	158.608	800.843
Association privée	62.657	23.695	19.113	105.465
Logements sociaux	139.171	102.698	40.078	281.947
<b>Loueurs – relatif</b>				
Propriétaire privé	65,8	66,7	72,8	67,4
Association privée	10,6	6,3	8,8	8,9
Société de logements sociaux	23,6	27,0	18,4	23,7
Logements sociaux (% marché du logement)	6,2	8,1	10,5	7,2
Occupation gratuite (% marché du logement)	1,6	2,5	3,1	2,0
Logements meublés (% marché de la location)	5,1	7,9	7,1	6,3

**Tableau IV.68:** Logements loués selon la catégorie de locataire par région (abs. et en %)

Source: INS - ESE 2001 – Tableaux publiés, Calculs OASeS

### 6.3.2 Les logements locatifs sociaux, plus récents et meilleurs que les logements privés

Le type de construction présente un caractère quelque peu spécifique dans le secteur locatif social (Figure IV.40). Le secteur locatif social compte d'une part, une proportion plus élevée de maisons unifamiliales avec jardin que le secteur privé, mais, d'autre part, moins de maisons unifamiliales sans jardin et une proportion inférieure de logements collectifs.



**Figure IV.40:** Type de construction dans le secteur locatif social et privé (en %)

Source: INS - ESE 2001– Population, Calculs OASeS

Comme nous l'avons déjà signalé à la partie III 'Méthodologie' et au chapitre IV.2, la question portant sur la période de construction reprise dans le recensement de 2001 est problématique. Si nous tenons compte à la fois de la période de construction présumée (plus ou moins de 20 ans) et de la période de construction stipulée, il apparaît que le patrimoine immobilier social est nettement plus jeune que le secteur locatif privé (Tableau IV.69). Près de 70% du patrimoine immobilier social, dans la mesure où la période de construction est connue, a été bâti après 1961, tandis que 56% des logements du secteur locatif privé datent d'avant 1960. Ceci explique en partie également que les logements privés fassent davantage l'objet de rénovations. Ces constatations confirment les résultats d'une étude menée en 1996 (Ministerie Vlaamse gemeenschap, 1996).

Année de construction	Secteur locatif social	Secteur locatif privé
Avant 1919	3,7	17,3
1919 - 1945	8,0	21,5
1946 - 1960	18,9	17,3
1961 - 1970	16,1	13,3
1971 - 1980	26,0	11,4
1981 - 1990	12,5	5,7
1991 - 2000	14,8	13,5
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>n=</i>	172.130	434.394
<i>Inconnue mais probablement + 20 ans</i>	85,5	89,3
<i>Inconnue mais probablement - 20 ans</i>	14,5	10,7
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>n=</i>	97.946	436.760
Transformations	6,2	10,2
<i>n=</i>	231.544	623.145

**Tableau IV.69:** Période de construction des logements dans le secteur locatif social et privé (en %)

*n=* réponses sans les données manquantes

Source: INS - ESE 2001– Population, Calculs OASeS

Les secteurs locatifs social et privé ne divergent pas énormément sur le plan de la qualité et de l'état des logements (Tableau IV.70). Le secteur locatif privé compte néanmoins proportionnellement un plus grand nombre de logements dont la qualité est insuffisante ou qui sont en mauvais ou très mauvais état.

Qualité	Très bonne	Bonne et spacieuse	Bonne	Basique	Insuffisante	Total	<i>n =</i>
	<i>Secteur locatif social</i>	2,7	8,8	59,4	24,2		
<i>Secteur locatif privé</i>	4,3	11,0	55,3	23,3	6,1	<b>100</b>	890.448
Etat	Bon	Moyen	Mauvais	Très mauvais			
	<i>Secteur locatif social</i>	44,0	32,5	20,5	3,0	<b>100</b>	256.523
<i>Secteur locatif privé</i>	41,3	31,9	22,6	4,2	<b>100</b>	857.251	
Occupation du logement	Spacieux	Plutôt spacieux	Adapté	Plutôt petit	Petit		
	<i>Secteur locatif social</i>	19,0	29,7	21,3	22,1	7,9	<b>100</b>
<i>Secteur locatif privé</i>	26,9	29,2	19,0	19,4	5,5	<b>100</b>	785.505

**Tableau IV.70:** Etat, qualité et occupation des logements dans le secteur locatif social et privé (en %)

Source: INS - ESE 2001– Population, Calculs OASeS

Comparativement au secteur locatif privé, le secteur locatif social est, dans une large mesure, garant d'un 'logement correct': il propose en effet des logements relativement récents, bien équipés, ne présentant pas plus de problèmes que dans le secteur privé (De Decker & Pannecoucke, 2001), d'une qualité relativement uniforme (un peu moins insatisfaisante mais aussi moins souvent très bonne). Les

logements du secteur locatif privé sont plus sous-occupés et moins suroccupés que ceux du secteur locatif social. Les logements locatifs du secteur privé sont, de fait, plus grands en moyenne.

### **6.3.3 Le secteur locatif social en tant que refuge**

Sur base d'un certain nombre de caractéristiques du marché du logement, nous avons déjà constaté que le secteur locatif social constitue souvent une alternative convenable et, par définition, abordable pour les personnes qui ne peuvent acquérir un logement.

En raison de leur position de faiblesse sur le marché du logement, les personnes isolées sont surreprésentées dans le secteur locatif social. Ils sont cependant encore plus surreprésentés sur le marché locatif privé (Tableau IV.71). Une constatation comparable s'impose pour les familles monoparentales, même si le secteur locatif social les accueille dans une plus large mesure. Les personnes divorcées ou dont le partenaire est décédé sont, eux aussi, proportionnellement plus présentes dans le secteur locatif social. C'est également le cas des personnes âgées. Les plus de 65 ans sont indubitablement la catégorie qui a le plus recours au logement social lorsqu'ils louent. Ils sont fortement représentés dans le secteur locatif social et semblent proportionnellement sous-représentés dans le secteur locatif privé.

La situation en matière de revenus demeure importante pour déterminer si quelqu'un peut obtenir un logement social ou pas. Une personne dont le profil de revenus est (plus) faible, aura plus de probabilités d'accéder au secteur locatif social. Ainsi, 40,1% des logements locatifs sociaux sont attribués aux ménages ne disposant que d'un revenu de remplacement. Les ménages à revenu unique sont également plus représentés dans le secteur locatif social. En effet, eux aussi éprouvent plus de difficultés à acheter un logement. Les ménages susmentionnés sont également fortement surreprésentés dans le secteur locatif privé, qui est, en général, de plus mauvaise qualité. Ils y monopolisent souvent les segments les plus démunis, à savoir le secteur locatif résiduel et moyen. Nous avons déjà démontré (IV.6.2.) que les secteurs locatifs résiduel et moyen comptent un grand nombre de logements de qualité moyenne ou mauvaise et que ces logements sont habités par des catégories de population faibles qui n'ont pas la possibilité d'acheter un logement ou d'évoluer vers de meilleurs segments du marché de la location ou vers le marché locatif social.

#### IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

Caractéristiques socio-économiques		Marché locatif		Mode d'occupation		Total
		Social	Privé	Location	Propriété	
<b>Etat civil</b>	Célibataire	16,3	33,8	29,7	9,9	15,9
	Marié	40,4	36,1	37,1	67,3	58,1
	Divorcé	23,0	19,7	20,4	8,2	12,0
	Veuf	20,3	10,4	12,8	14,6	14,0
	<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Nationalité</b>	Belgique	88,6	86,5	87,0	94,0	91,8
	UE	6,8	8,8	8,3	5,2	6,2
	Europe non-UE	0,4	0,6	0,6	0,1	0,2
	Turquie	0,7	0,5	0,5	0,2	0,3
	Maroc	1,9	1,5	1,6	0,3	0,7
	Autres	1,6	2,1	2,0	0,2	0,8
	<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Age de la personne de référence</b>	<30	7,1	21,3	18,0	3,9	8,2
	30-39 ans	16,0	24,7	22,7	17,6	19,2
	40-49 ans	19,9	18,3	18,7	21,6	20,7
	50-54 ans	9,3	7,5	7,9	10,5	9,7
	55-59 ans	7,7	5,8	6,3	8,9	8,1
	60-64 ans	7,5	4,7	5,4	8,1	7,3
	65-69 ans	8,2	4,5	5,4	8,4	7,5
	70-74 ans	8,6	4,5	5,5	8,2	7,4
	75-79 ans	7,9	4,2	5,0	6,8	6,3
	80-85 ans	4,7	2,6	3,0	3,6	3,4
	85-89 ans	2,3	1,3	1,5	1,7	1,7
	+90 ans	0,8	0,6	0,6	0,7	0,5
	<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Sources de revenus</b>	Revenus inconnus	11,5	7,4	8,3	4,3	5,5
	1 revenu de remplacement	40,1	25,1	28,7	18,7	21,8
	1 revenu à temps partiel	4,7	4,8	4,8	1,5	2,5
	1 revenu à temps plein	12,8	27,4	23,9	10,7	14,7
	2 revenus de remplacement	10,8	6,1	7,2	14,0	11,9
	1 temps partiel + 1 remplacement	1,4	1,0	1,1	1,3	1,2
	1 temps plein + 1 remplacement	6,4	6,5	6,4	10,1	9,0
	1 temps plein + 1 temps partiel	3,3	5,1	4,7	10,8	9,0
	2 revenus à temps plein	4,2	13,0	10,9	16,9	15,1
	Autres	4,8	3,6	4,0	11,7	9,3
	<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Type de ménage</b>	Isolés	42,7	48,5	47,1	21,7	29,4
	Mariés sans enfants	15,4	12,9	13,5	27,2	23,0
	Mariés avec enfant(s)	17,2	14,1	14,8	37,8	30,8
	Cohabitants sans enfants	2,3	7,5	6,3	2,8	3,9
	Cohabitants avec enfant(s)	2,8	4,1	3,8	2,7	3,0
	Famille monoparentale	18,4	11,5	13,1	6,8	8,8
	Autres	1,2	1,4	1,4	1,0	1,1
	<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
n =		282.079	907.403	1.189.48	2.713.687	3.903.16

**Tableau IV.71:** Caractéristiques socio-économiques selon les segments du marché du logement (en %)   
 Source: INS – ESE 2001– Population, Calculs OASeS

### 6.3.4 Prix de la location

5 catégories de prix étaient proposées aux chefs de ménage: <249 euros, 249-495 euros, 495-743 euros, 743-991 euros et >991 euros. Ces classes relativement étranges font référence à des montants initialement proposés en FB.

#### IV. LE LOGEMENT STRICTO SENSU

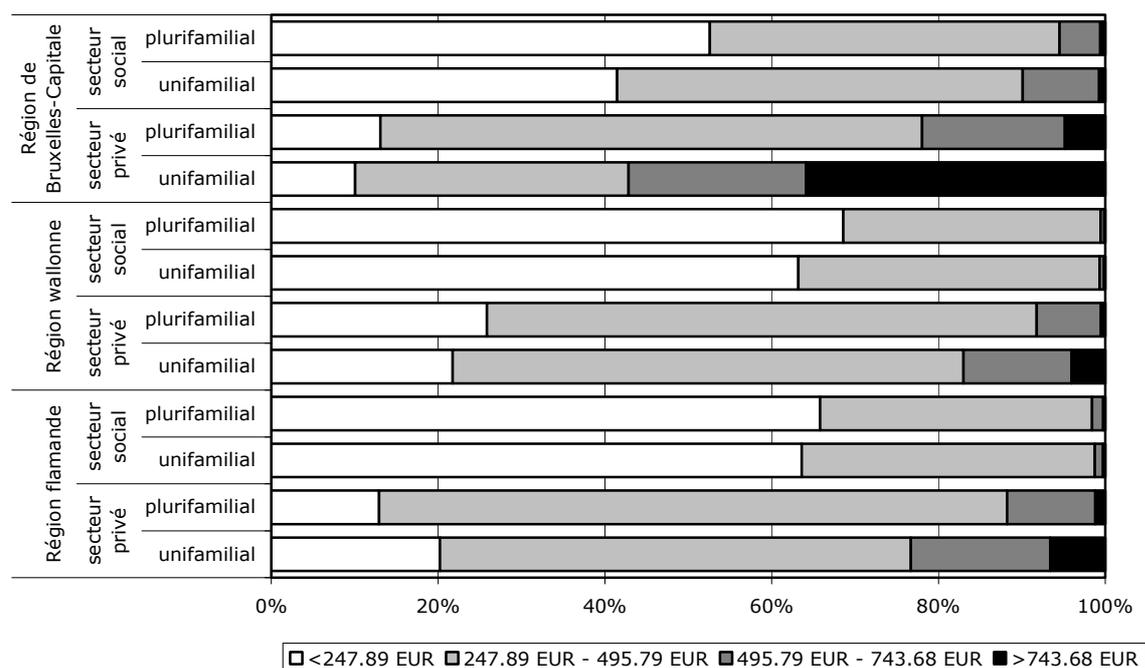
La majorité des loyers est comprise entre €249 et €495 en 2001 (Tableau IV.72). Moins d'un tiers des logements étaient loués à un prix inférieur à €249. Le loyer d'un dixième des logements est compris entre €495 et €743. Les loyers supérieurs à €743 ne concernent qu'une petite partie du marché de la location (3,0%).

Prix des locations	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	absolu	relatif	absolu	relatif	absolu	relatif	absolu	relatif
< 249 €	162.750	27,6	133.516	35,1	44.891	20,6	341.157	28,7
249 - 495 €	334.971	56,7	199.124	52,4	124.267	57,1	658.362	55,4
495 € - 743 €	58.263	9,9	26.805	7,1	30.875	14,2	115.943	9,8
743 € - 991 €	9.090	1,5	3.772	1,0	5.847	2,7	18.709	1,6
> 991 €	7.431	1,3	2.662	0,7	5.853	2,7	15.946	1,3
Inconnu	18.061	3,1	14.011	3,7	6.066	2,8	38.138	3,2
<b>Total</b>	<b>590.566</b>	<b>100</b>	<b>379.890</b>	<b>100</b>	<b>217.799</b>	<b>100</b>	<b>1.188.255</b>	<b>100</b>

**Tableau IV.72:** Prix des locations selon la région

Source: INS - ESE 2001– Tableaux publiés, Calculs OASeS

Bruxelles enregistre comparativement plus de loyers plus élevés. 5,6% des logements bruxellois sont loués à un prix supérieur à €743. Bruxelles compte, en nombres absolus, plus de logements que la Wallonie dans la classe de prix supérieure. A Bruxelles, la proportion du secteur locatif est, comme nous l'avons déjà montré, très importante sur le marché du logement.



**Figure IV.41:** Prix des locations dans le secteur locatif ventilés selon le type de logement et la région (en %)

Source: INS - ESE 2001– Population, Calculs OASeS

La Figure IV.41 affine le tableau précédent. Louer un logement unifamilial ou « plurifamilial » sur le marché de la location privé est relativement plus onéreux en Flandre qu'en Wallonie. C'est néanmoins à Bruxelles que le marché locatif privé est, de loin, le plus coûteux. En particulier, louer une maison unifamiliale sur le marché bruxellois, qui est très étriqué pour ce type de logements, coûte nettement plus que dans les autres régions. Sur le marché locatif social, on note une différence plus réduite entre

la Flandre et la Wallonie. A Bruxelles, dans le secteur locatif social également, on enregistre une proportion plus importante de logements dont le loyer relève des catégories de loyers les plus élevées. Les loyers appliqués dans le secteur locatif non-subventionné ou privé sont, en toute logique, plus onéreux que les loyers sociaux. Le secteur locatif social a en effet pour but, entre autres, de permettre aux catégories de population moins nanties financièrement de vivre dans un logement décent. En conséquence, les loyers relevant des catégories de prix supérieures sont l'exception plutôt que la règle dans le secteur locatif social. Près de 60% des locataires sociaux paient un loyer inférieur à 249 euros. Cette proportion n'est que de 20% sur le marché locatif privé. Dans le secteur locatif social, environ 87% des locataires paient moins de 495 euros par mois de loyer (sans frais accessoires).

Situons à présent brièvement la relation entre les catégories socio-démographiques et socio-économiques et les loyers. Ce sont en général les catégories de revenus supérieures qui peuvent se permettre un loyer plus élevé. Ce sont essentiellement les couples (62,3%), les ménages titulaires d'un double revenu (54,1%) et les ménages dont la personne de référence a entre 35 et 64 ans (68,3%) qui peuvent payer un loyer (plus) onéreux (> €743). Les ressortissants de pays membres de l'Union européenne constituent la principale catégorie capable d'assumer de tels loyers: ils représentent 8,3% des locataires mais s'offrent 30% des logements loués à un prix supérieur à €743.

## 6.4 Analyse spatiale de la propriété, de la location et des prix

### 6.4.1 Mode d'occupation et degré d'urbanisation

Nous allons entamer cette section par une analyse de la structure spatiale selon le mode d'occupation. Dans tous les niveaux d'urbanisation, la majorité des logements est occupée par leur propriétaire. C'est moins le cas dans les villes et dans les agglomérations des grandes villes et des villes régionales. Le marché locatif social est particulièrement développé dans les agglomérations (9%) mais reste toutefois dans l'ombre du marché locatif privé qui, avec 31%, enregistre des scores importants dans les agglomérations urbaines.

L'analyse des cadres de vie selon le type de logement et le mode d'occupation fait apparaître que, dans tous les niveaux d'urbanisation, plus de la moitié et, généralement, plus des  $\frac{3}{4}$  des logements sont des maisons unifamiliales en propriété (voir Figure IV.42). Cette constatation n'a rien d'étonnant. L'accroissement de la prospérité et de la prévisibilité liée à la certitude des revenus, ainsi qu'une politique stimulant l'accession à la propriété, a suscité une importante vague d'acquisitions de logements au cours des décennies qui ont suivi la Deuxième Guerre mondiale (voir partie II). Dans les agglomérations, le phénomène de l'acquisition d'appartements est également sensiblement répandu (11%). Dans les autres zones d'urbanisation, on trouve essentiellement des maisons unifamiliales en propriété et des maisons unifamiliales issues du secteur privé (loueurs privés) en location. Dans les zones rurales, ces deux catégories représentent pas moins de 90% du parc immobilier. Comme nous l'avons déjà indiqué à plusieurs reprises, la proportion d'appartements dans les agglomérations est plus importante car ce type de logement correspond davantage aux besoins des isolés ou des personnes qui n'ont pas une situation professionnelle ou familiale stable ou bien établie. La ville offre à ces personnes des avantages en matière de proximité des commerces, services et transports en commun. Beaucoup perçoivent un logement en ville comme une forme de logement de transition. Lorsqu'elles acquièrent une situation durable et pensent à avoir des enfants, ces personnes (familles) sont tentées d'acheter une maison unifamiliale et/ou un logement en propriété (voir partie II). Cette décision implique encore souvent le choix d'un domicile situé hors de l'agglomération, même si l'on enregistre

de plus en plus d'acquisitions de maisons unifamiliales dans les agglomérations tandis que la location de logements unifamiliaux est en recul. Le marché locatif des maisons unifamiliales y demeure néanmoins vaste. Dans les agglomérations, la part d'appartements sociaux est supérieure à celle des maisons unifamiliales sociales. En dehors, l'inverse est observé (Tableau IV.73).

	Logements en location		Logements en propriété		Total
	appartements	unifamiliaux	appartements	Unifamiliaux	
Agglomération	484.334	190.273	180.782	795.216	1.650.605
Banlieue	38.982	68.187	13.364	392.188	512.721
ZRMA	64.949	100.472	23.276	571.425	760.122
Petite ville en zone rurale	51.350	68.905	15.246	319.794	455.295
Zone rurale	21.571	55.990	7.448	333.189	418.198

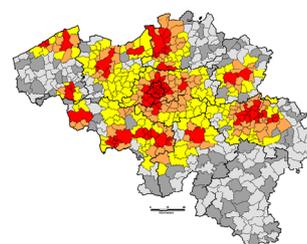
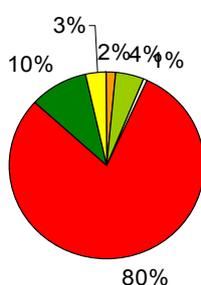
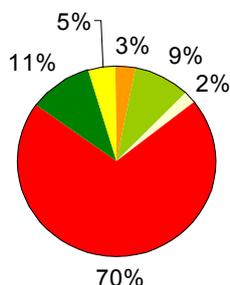
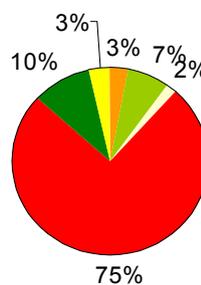
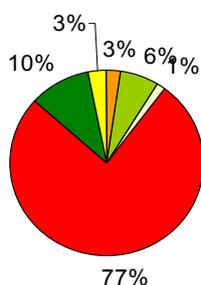
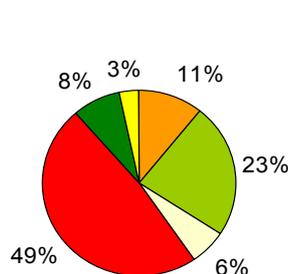
**Tableau IV.73:** Mode d'occupation selon le degré d'urbanisation (chiffres absolus en 2001)

Source: INS - ESE 2001, Analyse: Géographie KULeuven & UCL

Agglomérations

Banlieues

Zone résidentielle  
des migrants alternants



Villes en zone rurale

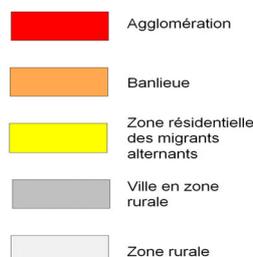
Zone rurale

Degrés d'urbanisation

**Légende des diagrammes circulaires**



**Légende de la carte**



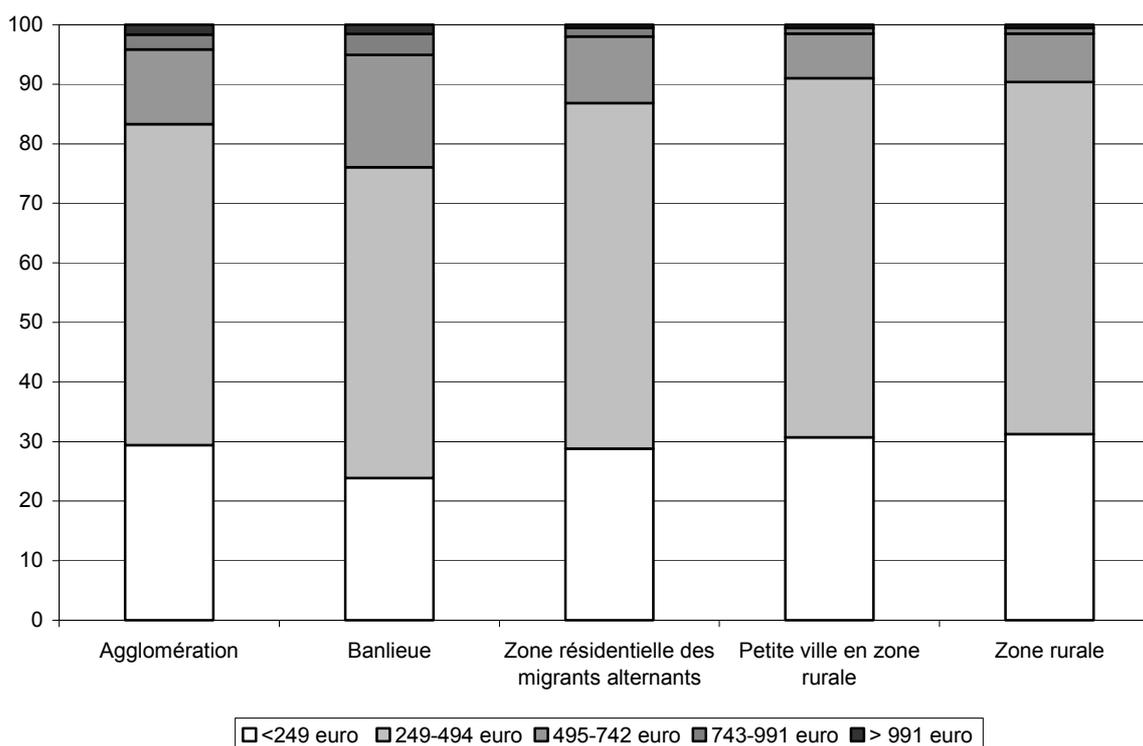
**Figure IV.42:** Mode d'occupation selon le type de logement et degré d'urbanisation (en %)

Source: INS ESE 2001, Analyse: Géographie KULeuven & UCL Total = 100% = sans les non-réponses

### 6.4.2 Loyers, prix d'achat et degré d'urbanisation

Nous sommes partis du principe selon lequel les loyers des maisons unifamiliales et des appartements étaient difficilement comparables. Nous avons donc séparément traité les maisons et les appartements. Nous avons ensuite contrôlé la taille des logements afin de mieux comparer. Ici seuls les logements de 55 à 104 m<sup>2</sup> sont pris en considération. Nous avons opté pour cette catégorie car elle représente la 'grosse classe intermédiaire' et écarte les extrêmes (petits et grands). Les différences entre les maisons unifamiliales et les appartements ne sont pas énormes: le loyer des appartements est un peu inférieur à celui des maisons unifamiliales mais la répartition des différentes catégories de prix selon le degré d'urbanisation est très similaire. Dès lors, nous ne reprenons ici que la figure illustrant le loyer des maisons unifamiliales (Figure IV.43).

C'est dans les zones situées en dehors des cadres de vie urbains que les loyers sont les plus bas: plus de 90% du parc immobilier locatif y est loué pour moins de 495 euros par mois. La majeure partie des loyers de la catégorie supérieure de prix (à 743 euros) correspond aux appartements sis dans les agglomérations et aux maisons unifamiliales des banlieues (Figure IV.43). Les loyers les plus élevés se situent dans les régions urbaines. Le fait que le prix dépende de l'offre et de la demande mais aussi de la proximité d'un centre urbain<sup>11</sup> (noyaux d'emploi et d'activités) est une récursivité économique. Dans les paragraphes qui suivent, nous allons tenter de mieux cerner la structure spatiale des prix.



**Figure IV.43:** Loyer des maisons unifamiliales (\*) selon le degré d'urbanisation (en %)

(\*) Maisons de 55 à 104 m<sup>2</sup>

Agglomération + banlieue = région urbaine + zone résidentielle des migrants alternants = habitat urbain

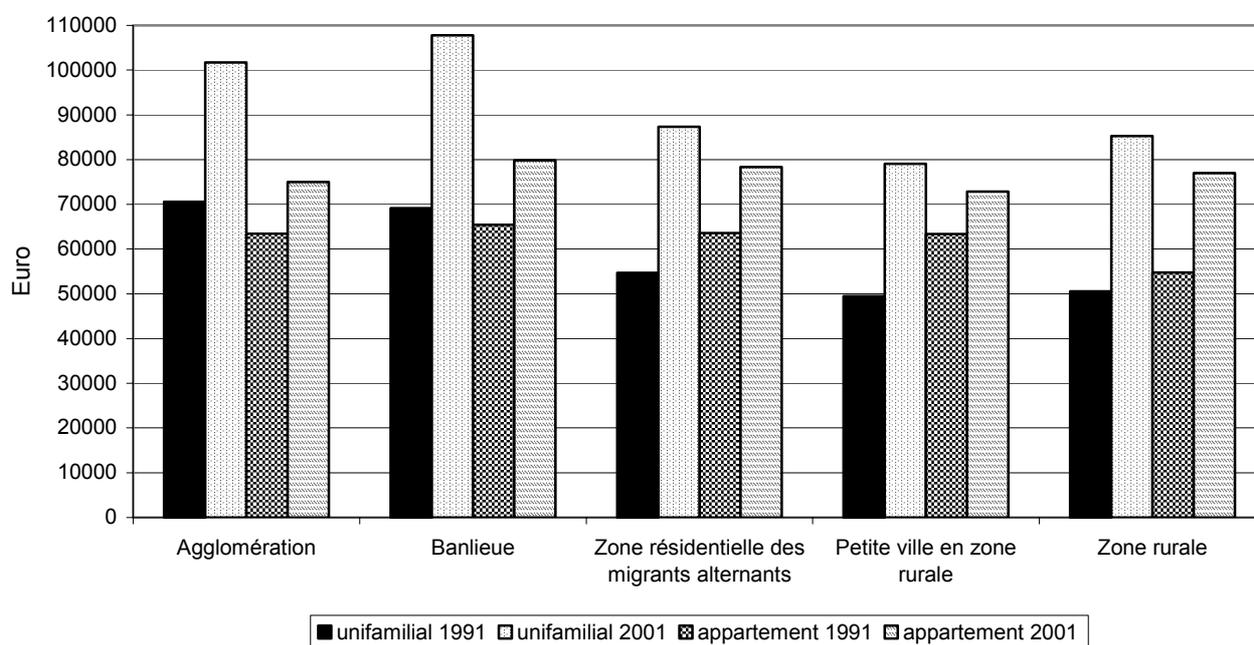
Total = 100% = 100% = parc immobilier locatif total pour les maisons unifamiliales

Source: INS - ESE 2001, Analyse: Géographie KULeuven & UCL

Comme déjà signalé, l'ESE 2001 ne porte nullement sur les prix de vente des maisons ou des terrains. Ces informations sont disponibles auprès d'autres sources, à savoir l'INS et Stadim. La corrélation

entre ces deux sources de données en matière de prix du mètre carré de terrain vendu est de 0,814. Nous nous limiterons donc à une seule source: Stadim. Après élimination de la tranche des 25% de logements les moins chers et des 25% de logements les plus chers, le montant total des ventes a été divisé par le nombre de ventes pour la période 1989-1991 d'une part, et 1999-2001 d'autre part. Les prix de vente de 1991 (moyenne 1989-1991) ont été corrigés pour éliminer les effets de l'inflation afin qu'ils puissent être comparés aux données relatives à 2001 (moyenne 1999-2001).

Dans le courant des années 1990, les prix de vente moyens ont augmenté pour tous les degrés d'urbanisation. Les prix des logements unifamiliaux ont augmenté plus fortement que ceux des appartements et la principale hausse a été enregistrée dans les communes des zones rurales. En 2001, c'est dans la banlieue que les prix moyens étaient les plus élevés: ils se montaient en moyenne à 108.000 euros pour une maison unifamiliale et à 80.000 euros pour un appartement (Figure IV.44). C'est dans les agglomérations des grandes villes et des villes régionales que les prix de vente moyens des appartements sont les plus bas. Vu que les appartements y sont fondamentalement destinés au marché locatif, le pourcentage d'appartements nouveaux vendus y est, proportionnellement, plus faible que dans les autres zones moins urbanisées. Il convient de présumer que les appartements qui y sont vendus sont plus anciens et/ou nécessitent des rénovations. Le prix de vente moyen est, par conséquent, plus bas. Le prix de vente des appartements dans les zones rurales est élevé. Il serait intéressant de voir si les appartements vendus dans les zones plus rurales représentent, plus qu'ailleurs, une alternative complète et définitive aux maisons unifamiliales, plutôt qu'une sorte de logement de transition comme c'est le cas dans les agglomérations, par exemple. En outre, les appartements y sont plus spacieux pour un prix comparable.



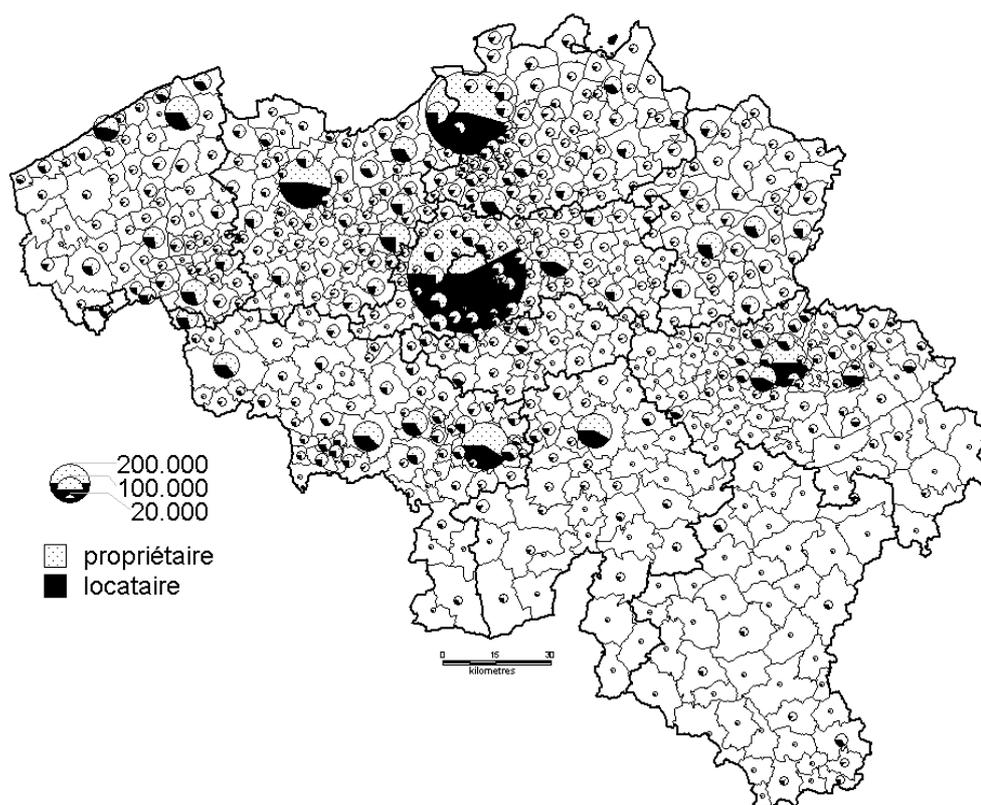
**Figure IV.44:** Prix de vente moyen (en euro) des maisons unifamiliales et des appartements, 1989-1991\* et 1999-2001

\*Prix corrigés pour l'inflation

Source: Stadim, Analyse: Géographie KULeuven & UCL

### 6.4.3 Propriété et location au niveau communal

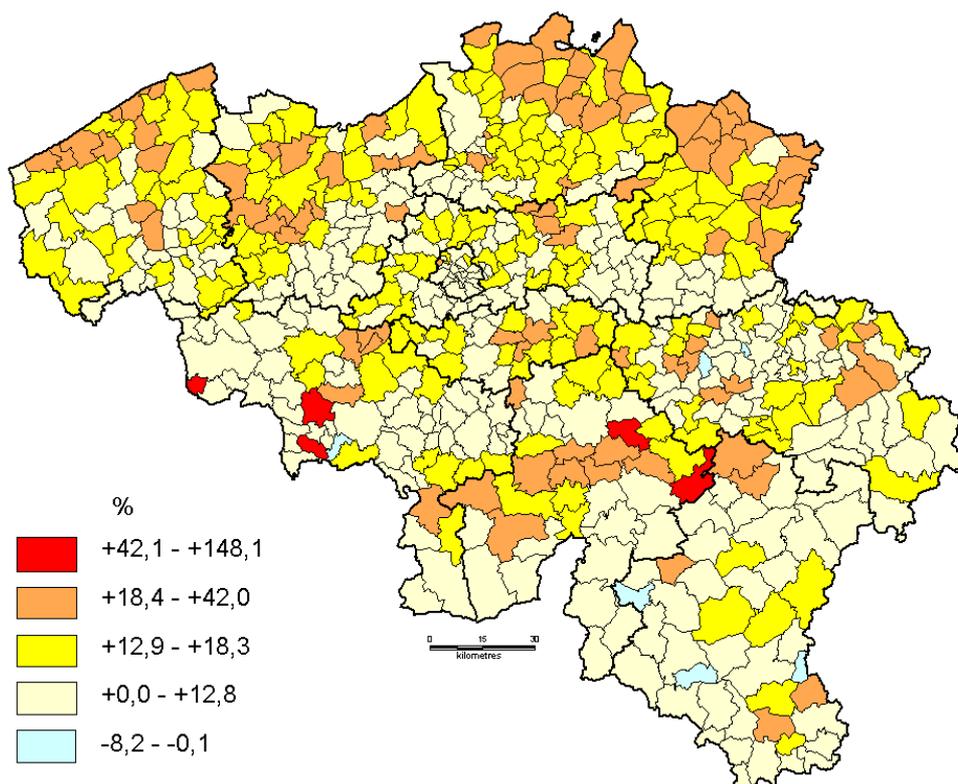
Comme mentionné dans la partie II et dans l'analyse selon le degré d'urbanisation (point IV.6.4.2), les logements en propriété dominent. Dans pratiquement toutes les communes de Belgique, plus de 60% du parc immobilier est occupé directement par les propriétaires. Dans les grandes villes, mais aussi dans quelques villes plus petites (par exemple Ostende, Gand, Anvers, Louvain, Nivelles, Ottignes-Louvain-la-Neuve, Charleroi, Namur, Liège, Spa, Eupen, Verviers et, surtout, la Région de Bruxelles-Capitale), la proportion de logements en location atteint jusqu'à 55% (Figure IV.45). Toutefois, dans ces communes et particulièrement dans les ceintures urbaines, à la côte et dans la province de Luxembourg, le nombre de logements en propriété augmente (Figure IV.46).



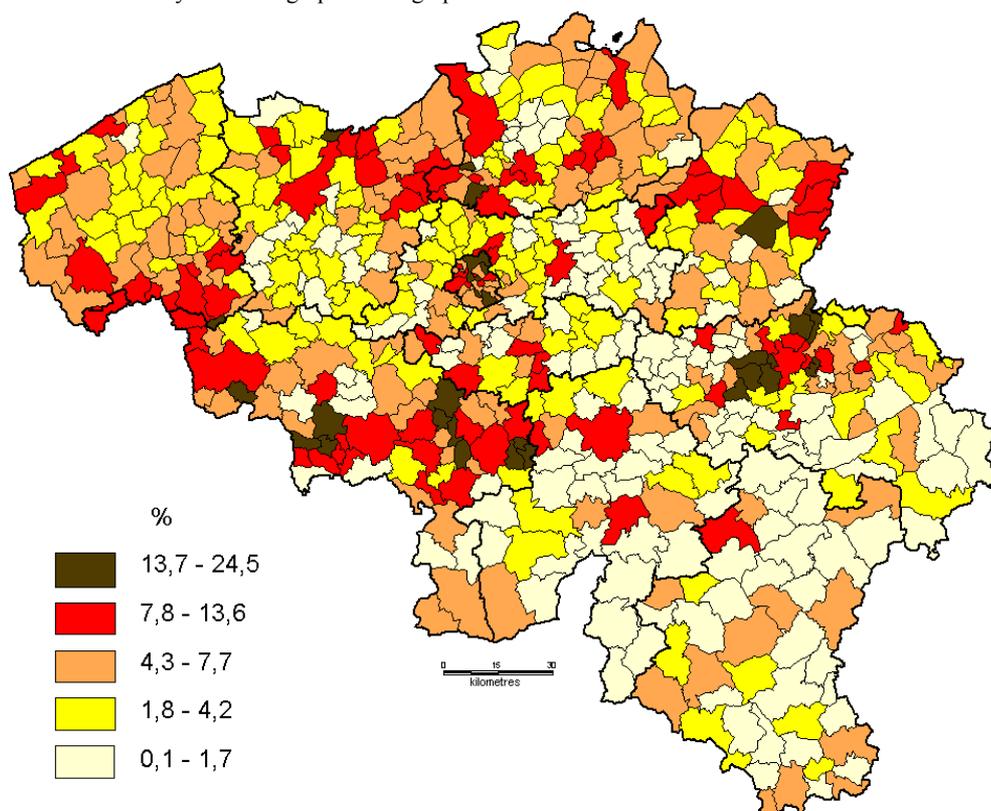
**Figure IV.45:** Nombre de logements et statut d'occupation

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

Le secteur locatif social n'est, globalement, pas très vaste en nombre de logements mais représente néanmoins un segment du marché du logement important pour les familles qui éprouvent des difficultés financières. Les logements sociaux caractérisent les milieux urbains et particulièrement l'ancien axe industriel wallon (région Mons-Charleroi et autour de Liège) (Figure IV.47) Les zones situées le long de la frontière française de Tournai à Mouscron ressortent également. En Flandre, on enregistre des noyaux de plus fortes concentrations dans le sud de la Flandre-Occidentale, entre Gand et Anvers (Pays de Waes) et en Campine (notamment la région minière limbourgeoise).



**Figure IV.46:** Evolution du nombre de logements en propriété entre 1991 et 2001  
Source: ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL



**Figure IV.47:** Proportion de logements locatifs sociaux dans l'ensemble du parc immobilier  
Total = 100% = 100% = parc immobilier locatif total sans les non-réponses  
Source: ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

### 6.4.4 Loyers et prix d'achat au niveau communal

La Figure IV.48 illustre la répartition des catégories de loyers pour les maisons unifamiliales louées dont la superficie est comprise entre 55 et 104 m<sup>2</sup> (Figure IV.48), afin de maîtriser quelque peu l'influence de la taille du logement sur le prix par l'élimination des extrêmes. Il n'a pas été tenu compte de la superficie dans le cas des appartements car nous obtiendrions de trop petits nombres absolus (Figure IV.49).

Les **loyers des maisons unifamiliales** sont fortement liés à la distance au centre d'une région urbaine. La région urbaine bruxelloise est le principal acteur sur le marché des prix. Le marché des prix connaît une forte structure centre-périphérie autour de Bruxelles (Tableau IV.74). Dès lors, d'importantes proportions des segments des loyers bon marché entretiennent une corrélation positive avec la distance (importante) par rapport à Bruxelles tandis que la corrélation est négative pour les loyers les plus élevés. En d'autres termes, au plus l'on s'éloigne de Bruxelles, au plus la proportion de locations bon marché augmente. Cette constatation s'inscrit dans la lignée des revenus des ménages par commune (proportion élevée de loyers bon marché là où les revenus moyens sont faibles) et de la proportion des catégories de qualité dans les logements (proportion élevée de loyers bon marché là où la qualité des logements est moindre).

L'analyse des cartes reprenant les quatre catégories de prix fait ressortir un modèle centre-périphérie. La *catégorie la plus basse (< 249 euros)* (Figure IV.48A) est la moins représentée à Bruxelles dans le Brabant flamand et dans le Brabant wallon. De faibles proportions se trouvent aussi autour de Bruges, à l'Est d'Anvers, et le long de l'axe Bruxelles-Luxembourg. Les pourcentages les plus importants de loyers les plus bas se situent le long de la frontière française et, surtout, dans le Hainaut et le Westhoek, le long de l'axe industriel wallon oriental autour de Liège, dans l'ancienne zone minière limbourgeoise et dans la région du Rupel s'étendant à l'ouest vers la région de la Dendre. Il est frappant de constater que la 'ceinture des prix bon marché' entourant le Brabant est «cassée» au sud par l'axe reliant Bruxelles à Namur et Arlon, le long du tracé de la E411. La *deuxième catégorie de loyers (249 à 495 euros)* (Figure IV.48B) montre que les proportions les moins élevées de ce segment encore relativement bon marché apparaissent dans le Brabant et, surtout, dans la zone à l'est et au sud de Bruxelles, c.à.d. la zone reliant la capitale à Louvain ainsi que tout le Brabant Wallon. La région entourant Arlon forme, à nouveau, une exception en Wallonie. La région d'Anvers et le Westhoek forment des exceptions flamandes. En effet, à Anvers les loyers sont majoritairement supérieurs à la catégorie de prix traitée (voir Figures IV.48C et D) tandis qu'ils sont majoritairement inférieurs dans le Westhoek (voir Figure IV.48A). Les zones dans lesquelles les proportions sont élevées se rapprochent un peu plus de Bruxelles et sont particulièrement importantes dans le Pajottenland et dans le Hageland. Cette catégorie de prix est également typique des Ardennes. A partir de 500 euros environ la structure s'inverse. La *catégorie 495 à 743 euros* (Figure IV.48C) se profile par des proportions importantes observées dans le Brabant, dans la région d'Anvers (partie orientale suburbaine d'Anvers) et de Namur. La ceinture suburbaine ceignant Gand, le littoral oriental et les environs d'Arlon (en raison de la pression exercée par le Grand-duché de Luxembourg sur le marché locatif) ressortent également. Quant à la *catégorie la plus élevée (>743 euros)*, elle est limitée au Brabant, à l'exception du Hageland, et surtout, à la partie sud-orientale de la ceinture suburbaine bruxelloise, qui absorbe Louvain. Cette zone correspond aux revenus les plus élevés. Notons également des concentrations, mais de moindre mesure, autour d'Anvers, d'Arlon en, plus discrètement, à Gand et Knokke.

En dépit de cette structure concentrique, la logique de définition des prix ne semble pas absolument identique en Flandre et en Wallonie (Tableau IV.74). En Flandre, les prix dépendent davantage de la

distance par rapport à Bruxelles et des revenus qu'en Wallonie. En Wallonie, la relation par rapport à la qualité du logement domine.

	% loyers < 249 euros			% loyers > 743 euros		
	Belgique	Flandre	Wallonie	Belgique	Flandre	Wallonie
Distance à Bruxelles	0,18	0,42	n.s.	-0,38	-0,37	-0,29
Revenu moyen/déclaration	-0,45	-0,58	-0,49	0,42	0,46	0,46
% logements de qualité insuffisante	0,29	0,31	0,52	-0,31	-0,31	-0,37
% logements de très bonne qualité	-0,51	-0,60	-0,67	0,53	0,61	0,65

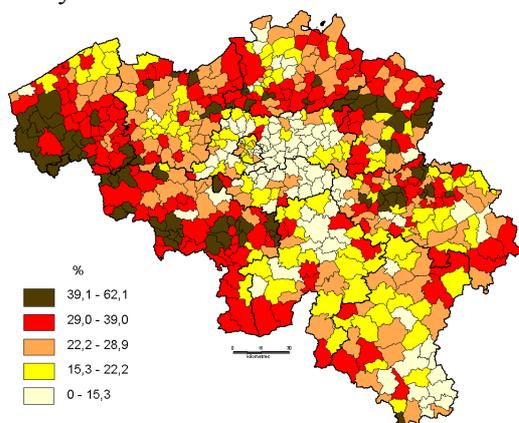
**Tableau IV.74:** Corrélation entre le loyer des maisons unifamiliales (\*) et quelques variables explicatives mesurées par commune.

(\*) Superficie comprise entre 55 et 84m<sup>2</sup>, ns= non significatif, niveau de signification: 99%

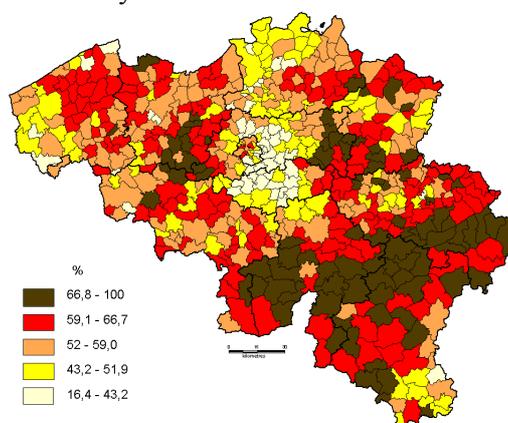
Total = 100% = 100% = parc immobilier locatif total sans les non-réponses

Source: INS - ESE 2001, Statistiques financières INS (2001), Analyse: Géographie KULeuven & UCL

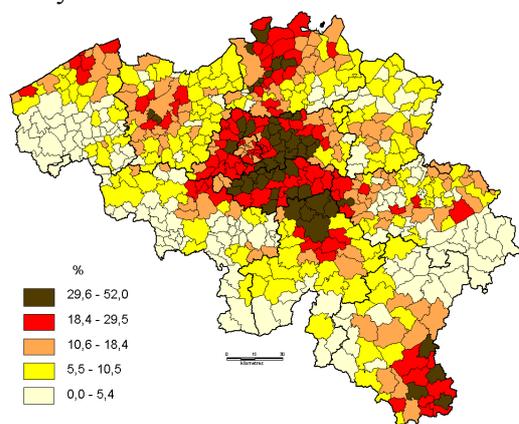
A: Loyer < 249 euros



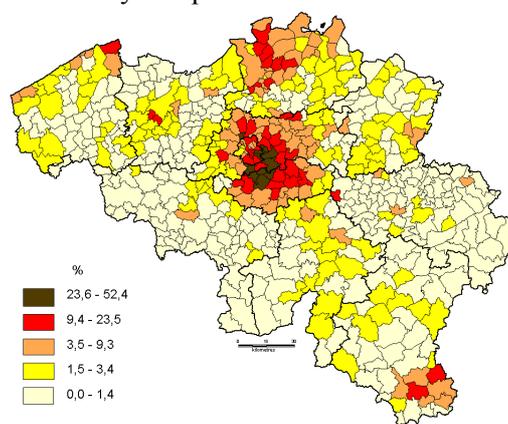
B: Loyer entre 249-495 euros



C: Loyer entre 495 et 743 euros



D: Loyer supérieur à 743 euros



**Figure IV.48:** Loyer des maisons unifamiliales (\*) (en %)

(\*) Superficie entre 55 et 104 m<sup>2</sup>

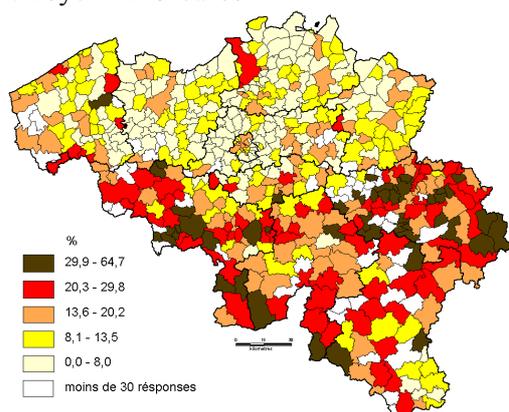
Total = 100% = 100% = Nombre total de maisons unifamiliales louées dont la superficie est comprise entre 55 et 104m<sup>2</sup> sans les non-réponses

Source: INS - ESE 2001, Analyse et cartographie: Géographie KULeuven & UCL

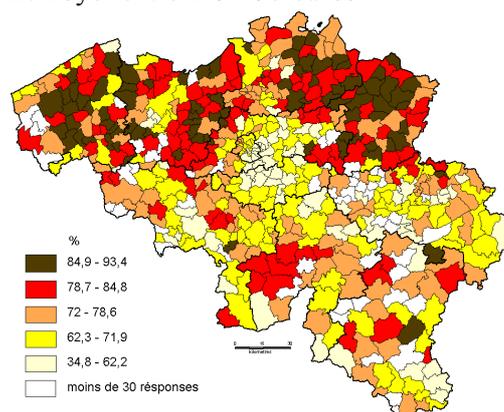
En ce qui concerne les **appartements**, la structure centre-périphérie est davantage marquée par une répartition nord-sud, principalement pour les petits loyers (Figure IV.49). On enregistre un pourcentage plus élevé d'appartements plus chers (en dessous de 249 euros/mois) en Wallonie qu'en Flandre et en Région bruxelloise. Dans la plupart des communes wallonnes, 20% ou plus des appartements en location sont loués à un prix inférieur à 249 euros par mois, contre 15% ou moins dans la plupart des communes flamandes. Dans les provinces flamandes, à l'exception du Brabant flamand, plus des trois-quarts des appartements (78,6%) sont loués à un prix inclus entre 249 et 495 euros par mois. Certains sous-marchés régionaux flamands enregistrent même un prix supérieur (catégorie 495-743 euros), à savoir la côte et les ceintures des grandes villes (Gand et Anvers). Dans ces régions, plus de 8% et souvent plus de 15% des appartements sont loués à un prix compris entre 495 et 743 euros par mois. Dans cette catégorie de prix, un autre sous-marché régional se dessine à proximité d'Arlon. Le Grand-duché de Luxembourg est responsable des loyers plus élevés des appartements mais aussi des maisons unifamiliales.

L'influence bruxelloise sur le marché des appartements plus coûteux (495-743 euros) s'étend au Brabant Flamand, Brabant Wallon et à l'extrême nord de la province de Namur. Cette catégorie de prix caractérise également certaines communes suburbaines aisées du sud de Charleroi (Montigny-le-Tilleul, Ham-sur-Heure-Nalinnes, Gerpinnes) et Namur (Ohey, Assesse, Prondeville). Dans la catégorie de prix la plus élevée (> 743 euros), les zones en question se rétrécissent encore et se limitent essentiellement au sud-est de Bruxelles, aux alentours de la Forêt de Soignes, où entre un quart et la moitié des appartements sont loués à un prix supérieur à 743 euros par mois.

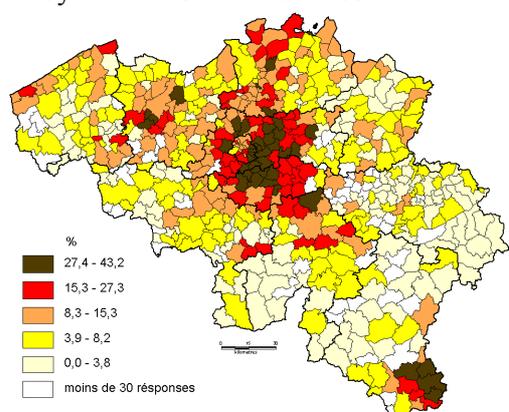
A: Loyer < 249 euros



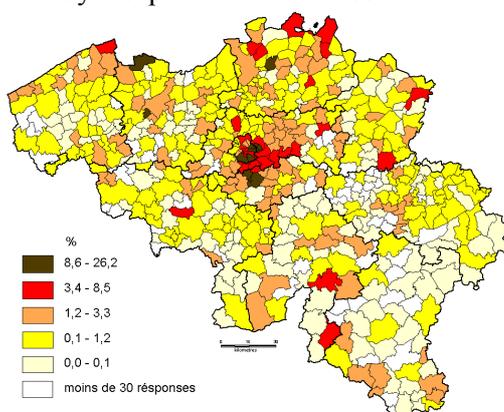
B: Loyer entre 249-495 euros



C: Loyer entre 495 et 743 euros



D: Loyer supérieur à 743 euros



**Figure IV.49: Loyer des appartements (\*)**

(\*) Toutes catégories de superficie

Total = 100% = parc immobilier locatif total des appartements sans les non-réponses

Source: INS - ESE 2001, Analyse et cartographie: Géographie KULeuven & UCL

Il n'y a en fin de compte que peu de communes présentant un pourcentage élevé d'appartements dont le loyer est supérieur à €743 par mois. Cette conclusion est compréhensible étant donné que les personnes qui peuvent se permettre un tel loyer sont également en mesure de rembourser un prêt pour l'acquisition d'un logement. Les personnes qui paient de tels loyers résident souvent en Belgique pour une durée limitée (les fonctionnaires de l'UE, l'OTAN ou de compagnies internationales), sont prêtes à dépenser un tel montant en location dans l'attente de l'achat ou de la construction d'un logement définitif et/ou dans l'attente d'une stabilisation familiale.

L'ESE 2001 fournit quelques informations sur les loyers, rien à propos des prix de vente / achat des logements et des terrains. Il est néanmoins utile de les analyser et de poser trois questions: 1) Existe-t-il une relation entre les prix des locations et les prix des acquisitions? 2) La structure spatiale des prix d'achat des logements et des terrains correspond-elle à celle des loyers?, 3) Comment pouvons-nous expliquer les prix d'achat des logements et des terrains?

Nous reprenons la corrélation entre les prix des locations et des acquisitions au Tableau IV.75. À l'échelle des 589 communes, le prix de vente moyen des maisons unifamiliales est positivement corrélé à la proportion de loyers supérieurs à 743 euros demandés pour les maisons unifamiliales. Une proportion élevée de maisons unifamiliales dont le loyer est supérieur à 743 euros est observée là où, le prix de vente des maisons unifamiliales est également plus élevé. Dans le cas des appartements également, le prix de vente moyen est corrélé positivement aux catégories de loyers supérieures, mais de manière moins prononcée. Cette relation est double: (1) comme nous l'avons montré précédemment, les types de logements ne sont pas distribués arbitrairement. Il existe des marchés sous-régionaux comptant plus de logements de qualité que d'autres ou qui satisfont dans une mesure plus importante aux désirs de logement de certains groupes, ce qui fait augmenter les prix aussi bien à l'achat qu'à la location; (2) le prix n'est pas toujours en relation directe avec la qualité ou l'état vu que des caractéristiques environnementales entrent également en ligne de compte. La présence de logements de qualité dans l'environnement influence le prix des immeubles achetés ou loués.

	Loyer des maisons unifamiliales (%)				
	< 249 €	249 - 495 €	495 - 743 €	743 - 991 €	> 991 €
Prix de vente moyen des maisons unifamiliales	- 0,57	-0,55	-0,66	0,78	0,69
	Loyer des appartements (%)				
	< 249 €	249 - 495 €	495 - 743 €	743 - 991 €	> 991 €
Prix de vente moyen des appartements	-0,36	n.s. (**)	0,40	0,28	0,21

**Tableau IV.75:** Corrélation entre les loyers et les prix d'achat (\*)

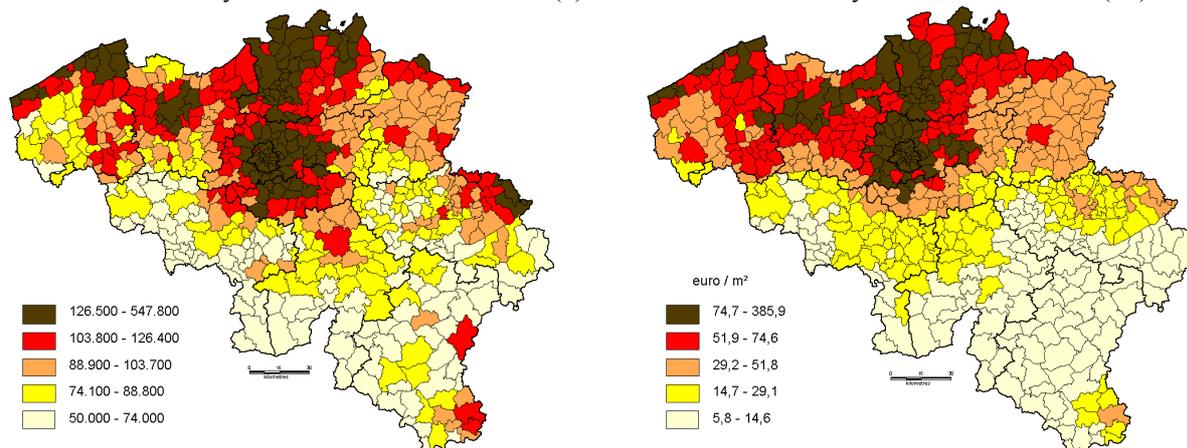
\* Toutes les catégories de superficies \*\* Non significatif dans l'intervalle de fiabilité de 99%

Source: INS - ESE 2001 et Stadim, Analyse: Géographie KULeuven & UCL

Tout comme pour les loyers, nous devrions pouvoir établir le **prix de vente des logements** en fonction de la superficie. Les données que nous avons utilisées (Stadim) ne nous permettent pas de connaître la superficie du logement mais bien de la parcelle de terrain. Nous partons du principe que la taille du logement est proportionnelle à la taille du terrain. Ce n'est naturellement pas toujours le cas, surtout dans les zones rurales dans lesquelles on voit parfois de petits logements sur de grosses parcelles. Dans un tel cas, un prix peu élevé est défini à tort pour une grande maison mais la logique demeure que, exprimé en euros/m<sup>2</sup>, ces logements sont 'servis à bon marché' vu que la parcelle permet d'autres usages (verger ou jardin potager) et/ou une extension du logement. A nouveau, nous avons sélectionné les maisons unifamiliales de la classe intermédiaire la mieux représentée, en nous limitant aux parcelles comprises entre 361 m<sup>2</sup> et 1500 m<sup>2</sup> (Figure IV.50A).

A: Prix de vente moyen des maisons unifamiliales (\*)

B: Prix de vente moyen des terrains à bâtir (m<sup>2</sup>)



**Figure IV.50:** Prix de vente moyen des maisons unifamiliales et des terrains à bâtir, période 1999-2001

Ventilation en classes de fréquences égales et non des seuls naturels (voir partie III 'Méthodologie')

(\*) Parcelles d'une superficie comprise entre 361 et 1500 m<sup>2</sup>

Source: Stadim (2004); Analyse et cartographie: Géographie KULeuven & UCL

La répartition des prix de vente moyens des maisons unifamiliales est dominée par une combinaison d'une dualité nord-sud et d'un effet structurant induit par Bruxelles et les villes flamandes. La quasi-totalité des provinces du Brabant wallon et du Brabant flamand subit la forte influence de la capitale. L'extrême est de la province du Brabant flamand (Hageland) est la seule région dans laquelle les maisons se vendent à un prix moyen inférieur à 103.800 euros.

En dehors de la sphère d'influence directe de Bruxelles (qui inclut également la région de Louvain), quelques communes présentent des prix de vente moyens plus élevés dans la région d'Anvers, de Gand et de Bruges, à l'est de Liège et, surtout, dans les Cantons de l'Est, ainsi qu'autour d'Arlon. Les maisons s'y vendent en moyenne à un prix compris entre 100.000 et 550.000 euros. A la frontière néerlandaise, les Néerlandais exercent une pression sur les prix. Il en va de même dans les Cantons de l'Est et dans les communes autour d'Arlon. Ces régions constituent toutes des zones résidentielles de prédilection des Allemands et des Luxembourgeois et les prix sont poussés à la hausse par la proximité des villes d'Aix-la-Chapelle et de Luxembourg.

Les prix les plus bas apparaissent dans les communes du cœur des Ardennes, sur l'axe industriel occidental wallon et dans les communes sises à proximité de la frontière française. Les maisons s'y vendent en moyenne entre 50.000 et 74.000 euros. Il s'agit d'anciennes zones rurales ou industrielles disposant d'un parc immobilier de faible qualité et/ou dans lesquelles la demande n'est pas très forte étant donné que faire la navette vers les grands centres d'emploi n'est pas aisé et/ou dans lesquelles le pouvoir d'achat n'est guère élevé. La pression à la hausse qui s'exerce sur les prix n'y est donc pas très importante.

Outre le prix de vente des logements, la même source nous permet de disposer des **prix de vente des terrains**. Le prix moyen des terrains à bâtir est assurément un peu plus fiable car l'incertitude concernant la valeur de ce qui est construit sur le terrain n'entre pas en ligne de compte. Le prix de vente moyen d'un m<sup>2</sup> de terrain à bâtir fait apparaître de manière marquée une distinction nette entre le nord et le sud du pays (Figure IV.50B) (voir aussi Thomas, Vanneste & Goossens, 2007). En moyenne, les Flamands payent 67 euros du m<sup>2</sup>, les Wallons 19 euros et les Bruxellois 212 euros (au cours de la période 1999-2001). A nouveau, c'est dans la Région de Bruxelles-Capitale que les prix sont les plus élevés. Cette structure s'étend en Flandre et, surtout, jusqu'à Anvers le long de la E19 et, de là, jusqu'à Gand le long de la E17, ainsi qu'à la côte, sous la pression de la demande générée par

le tourisme, les loisirs et les résidences secondaires. C'est dans les Ardennes que les prix sont les moins élevés. Les terrains à bâtir y sont encore légion et coûtent en moyenne entre 5 et 15 euros du m<sup>2</sup> (moyenne pour la période 1999-2001). La différence dans la structure des prix s'explique notamment par le fait que les deux parties du pays présentent une densité de population extrêmement différente. D'autres facteurs, tels que la pression qui s'exerce sur l'espace, aiguisée par les différences de prospérité et, éventuellement, par le règlement strict applicable en matière d'aménagement du territoire en Flandre qui se conjugue à la pénurie de terrains à bâtir, entrent en ligne de compte, même si ces effets se feront sentir surtout après l'ESE 2001. C'est pour ces motifs que les terrains sont partout relativement chers en Flandre tandis qu'en Wallonie, les prix augmentent en fonction de la proximité de Bruxelles ou à un autre pôle d'emploi.

Un modèle statistique expliquant le prix du terrain (€/m<sup>2</sup>) par la superficie de la parcelle, la distance par rapport à Bruxelles et à d'autres centres d'emploi, la population de la commune et du pôle d'emploi le plus proche ainsi que le revenu moyen dans la commune, explique 67% de la valeur des prix des terrains à bâtir. Si nous y ajoutons d'autres variables explicatives telles que la région (Littoral, Bruxelles, Flandre, Wallonie) et l'ancienneté du logement (% de logements bâtis avant 1919), la valeur des prix des terrains peut carrément être expliquée à 88%. Il va de soi que le pourcentage d'anciens logements n'est pas directement lié à la parcelle, qui n'est pas bâtie, mais il peut néanmoins être considéré comme une variable environnementale.

Il ressort de la structure spatiale des prix, mais également de la structure spatiale d'autres caractéristiques du logement telles que l'ancienneté (chapitre IV.2) ou les éléments de confort (chapitre IV.4) que le marché du logement urbain présente, surtout dans les grandes villes, une **structure centre-périphérie récurrente**. En général, on dénombre un certain nombre de ceintures concentriques qui se marquent dans la réserve de logements, et par conséquent, aussi sur le marché du logement et qui présentent un prix décroissant (par m<sup>2</sup>) à partir du centre pour un type donné de logement (même type et taille comparable). Ce phénomène est qualifié en économie urbaine de 'gradient de la rente foncière' et de 'bid-rent curves', couplé à un modèle de pondération résidentiel urbain<sup>12</sup>.

Il est frappant de constater que ces modèles concernent en théorie surtout les prix des terrains, alors que, dans nos modèles, ce sont surtout les loyers qui présentent une structure centre-périphérie et ce, non pas au niveau de la région urbaine mais au niveau national. Dès lors, l'impact de Bruxelles en tant qu'élément structurant du marché du logement belge est indéniable. Il en va de même pour les autres grandes villes mais dans une moindre mesure. Les analyses montrent qu'en Belgique, les prix des terrains sont déterminés pour environ 50% par des indicateurs typiques qui distinguent le centre de la périphérie, comme la distance par rapport au centre et la population. Les analyses prouvent qu'un tel modèle permet d'expliquer environ 50% de la structure des prix des terrains et des prix des loyers en Belgique (Thomas e.a., 2006).

<sup>1</sup> La délimitation des zones se composant des agglomérations et des banlieues, circonscrit les régions urbaines. Dans les pays occidentaux, le concept de région urbaine (*stadsgewest*, urban region) est utilisé pour décrire la forme urbaine des grandes villes ayant vu le jour après la guerre. Ce concept indique que la ville va au-delà de ses limites administrative et/ou morphologiques. Cette notion montre surtout l'impact de la suburbanisation qui s'est développée à partir des grandes villes. Dans les différents pays, les segments de la ville sont distingués par des dénominations différentes mais qui, à chaque fois, font référence aux mêmes processus et, ce qui est particulièrement important dans le contexte qui nous occupe, à des segments comparables du marché du logement. Pour la structure en Belgique: partie VI: note 2. Les villes en zone rurale qui n'ont pas développé une région urbaine sont plutôt petites (à l'exception de Roeselare, Turnhout et Arlon).

<sup>2</sup> Il est probable que les chiffres relatifs aux périodes de construction plus anciennes soient plus sous-estimés que ceux des périodes plus récentes.

<sup>3</sup> En 1991, le Recensement de la population et des logements demande si des transformations majeures ont été effectuées depuis 1981. En 2001, l'enquête tente de déterminer si, depuis 1991, des transformations importantes ont été effectuées dans le logement, modifiant la superficie et/ou le nombre de pièces. La question relative aux transformations ne porte pas sur l'amélioration du confort ou de la qualité. La comparabilité des informations issues des deux recensements n'est pas parfaite.

<sup>4</sup> C'est également le cas pour la catégorie résiduelle 'autres' dont nous ne discutons pas ici.

<sup>5</sup> Pour placer le type de construction dans une perspective temporelle, nous avons repris en 2001 (par comparaison à 1991) sous l'appellation 'appartement' les logements suivants:

- (1) lorsqu'à la question 'Dans quel type de logement vivez-vous', la personne a coché «appartement, studio, chambre ou loft»; ou
- (2) lorsqu'à la question 'Combien de logements compte l'immeuble dans lequel vous vivez?', la personne a répondu plus de 1.

Quand nous ne plaçons pas le nombre ou la proportion d'appartements dans une perspective temporelle, à savoir quand nous examinons uniquement la situation de 2001, nous n'utilisons que les chiffres relatifs aux logements pour lesquels la case 'appartement, studio, chambre ou loft' a été cochée à la question 'Dans quel type de logement vivez-vous?'.

<sup>6</sup> Source: Service Démographie du Département Statistiques du SPF Economie.

<sup>7</sup> La grande différence entre le nombre total et la ventilation par mode d'occupation est due au pourcentage élevé de non-réponses relatives à la variable 'mode d'occupation' pour certaines nationalités. Cette situation entraîne quelques différences étranges. Ainsi, les propriétaires et locataires marocains divergent fortement des ménages marocains si nous n'appliquons pas la ventilation selon le mode d'occupation.

<sup>8</sup> A relier à l'évolution des caractéristiques du logement au cours de la période mentionnée.

<sup>9</sup> La notion de 'qualité insuffisante' qualifie un logement qui ne possède pas au moins une toilette (l'ESE 2001 ne fait plus la distinction entre les toilettes avec ou sans chasse d'eau) ou une salle de bain avec baignoire et/ou douche. Un 'logement de qualité insuffisante' peut également être un logement nécessitant au moins quatre réparations majeures (Vanneste, Thomas, Laureyssen, 2004).

<sup>10</sup> Lorsque nous ne tenons pas compte des non-réponses pour les périodes de construction ( $n=32.142$ ), 68,0% de logements du secteur locatif résiduel sont bâtis avant 1946. Si nous prenons également en considération les logements pour lesquels nous ne connaissons pas la période de construction exacte mais pour lesquels nous avons une indication '*probablement* plus de 20 ans' ( $n=63.357$ ), 45,6% des logements dont 'l'année de construction est inconnue mais remonte probablement à plus de 20 ans' relèvent du secteur locatif résiduel.

<sup>11</sup> Voir la littérature relative à la 'Urban economics' et aux 'Urban residential trade-off models', par exemple O' Sullivan & Gibb, 2003.

<sup>12</sup> Les modèles de pondération résidentiels urbains ou 'urban residential trade-off models' démontrent que, dans les zones ou régions urbaines dans lesquelles l'emploi et les services sont concentrés dans la partie centrale, les ménages sont prêts à payer plus cher les terrains ou les logements (en prix par m<sup>2</sup>) lorsque les frais de déplacement sont plus limités. Dès lors, les prix sont plus élevés au fur et à mesure que l'on se rapproche du centre. En d'autres termes, on peut parler de substitution entre les frais de logement et les frais de déplacement. En dépit de quelques problèmes méthodologiques et en dépit du fait que les régions urbaines ont évolué pour constituer un ensemble plus polycentrique, ces modèles (modèle de base et variantes adaptées) sont encore souvent utilisés (Knox, 1987; O'Sullivan & Gibb, 2003).

# PARTIE V:

## PERCEPTION DU CADRE DE VIE SELON LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DES HABITANTS

---

Comme déjà mentionné dans la partie II, une attention particulière a été portée au logement et à son environnement plutôt qu'au logement sensu stricto. Le choix d'un 'cadre de vie' ne dépend pas uniquement des caractéristiques du logement mais aussi de celles de son environnement, à savoir, par exemple, les qualités esthétiques de l'environnement construit, la présence d'espaces verts ou l'offre d'équipements. L'importance accordée aux caractéristiques de l'environnement va notamment de pair avec l'accent de plus en plus placé sur le mode de vie.

L'Enquête socio-économique générale de 2001 pose pour la première fois des questions sur les caractéristiques du cadre de vie. L'enquête comprend des questions sur l'aspect des bâtiments, la propreté, la qualité de l'air et la tranquillité (absence de bruits ou de nuisances sonores) ainsi que sur la présence d'espaces verts (chapitre 1). Elle demande également aux personnes de référence leur avis sur l'offre en infrastructures (chapitre 2) et sur les facilités et équipements du quartier (chapitre 3). Nous tenons une fois de plus à souligner que ces questions relatent la perception et ne constituent nullement des échelles de mesure permettant de définir des critères objectifs. Les attentes des personnes qui optent pour un cadre de vie défini jouent par conséquent un rôle important. Ainsi, un citoyen qui choisit délibérément de vivre dans un habitat urbain sera satisfait d'un petit parc de quartier et peut donc se révéler plus satisfait sur le facteur 'espaces verts' que la personne qui habite dans un cadre plus rural. La satisfaction à l'égard des pistes cyclables dépend étroitement de l'utilisation réelle du vélo dans les déplacements ou encore la satisfaction vis à vis de 'crèche' de la composition de la famille. De nombreux ménages n'ont pas répondu aux situations qu'elles ne pouvaient juger. Nous ne tenons pas compte de ces prétendues 'non-réponses'.

### 1. Propreté, aspect des bâtiments, qualité de l'air, tranquillité et espaces verts

#### 1.1 Différences régionales

En Belgique, 34,3% des personnes de référence interrogées estiment que la **propreté** de l'environnement immédiat de leur logement est 'très agréable', 55,2% 'satisfaisante' et une minorité 'peu agréable' (10,5%). Les bruxellois sont nettement moins satisfaits de la propreté de leur quartier. 20,7% des bruxellois le trouvent 'peu agréable'. En Flandre et en Wallonie, ils sont respectivement 7,3% et 13,2%. Les flamands (38,2%) qualifient nettement plus la propreté de leur quartier de 'très agréable' que les Wallons (30,8%) et les Bruxellois (23,7%).

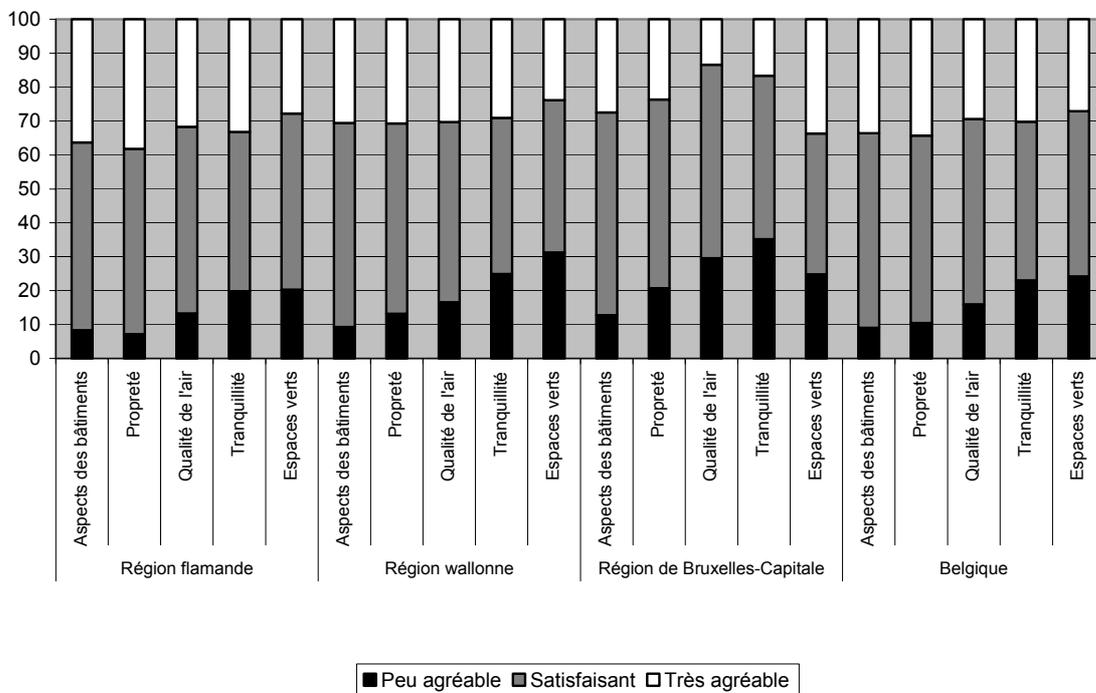
En Belgique, 33,6% des personnes trouvent **l'aspect des bâtiments** de l'environnement immédiat de leur logement 'très agréable', 57,3% 'satisfaisant' et une minorité 'peu agréable' (9,1%). Ces chiffres s'inscrivent dans la lignée de l'appréciation de la propreté du quartier. Sur le plan de l'aspect des bâtiments, Bruxelles compte le plus grand groupe d'insatisfaits (12,8%) et le plus petit groupe de satisfaits (27,5%). Les Flamands sont ceux qui, comparativement, trouvent que l'aspect des bâtiments est davantage 'très agréable' (36,4%) et le groupe qui considère que l'aspect des bâtiments est 'peu

'agréable' est le plus réduit dans cette région (8,3%). Les résultats de la Wallonie se situent entre ceux de la Flandre et de Bruxelles (30,5% pour la catégorie très agréable et 9,3% pour la catégorie peu agréable).

Dans toutes les régions, les personnes sont plus insatisfaites de la **qualité de l'air** que de la propreté et de l'aspect des bâtiments. En Belgique, 16% répondent qu'ils considèrent que la qualité de l'air est 'peu agréable'. A l'opposé, 54,6% jugent que la qualité de l'air est 'très agréable'. A Bruxelles, une personne de référence sur trois qualifie la qualité de l'air de 'peu agréable'. Cette proportion est réduite de moitié en Wallonie et en Flandre. La perception de la qualité de l'air ne diffère que peu en Flandre et en Wallonie.

En Belgique, 30,2% trouvent que la **tranquillité** de leur environnement direct est 'très agréable' tandis que 23,0% ont répondu 'peu agréable' pour des raisons de bruit ou de nuisances sonores. Nous devons cependant souligner l'existence de différences régionales très importantes. Bruxelles souffre de nuisances sonores en raison de son caractère de «grande ville»: 35,2% des chefs de ménage bruxellois ressentent le bruit dans leur cadre de vie comme étant 'peu agréable'. Bien que la Wallonie soit moins insatisfaite de la tranquillité des quartiers, la Flandre et la Wallonie présentent une proportion comparable de satisfaits.

En Belgique, 27,1% des personnes de référence estiment que leur environnement est très bien doté d'**espaces verts** mais 24,2% trouvent par contre que les espaces verts font cruellement défaut. Des différences sensibles apparaissent au niveau régional. Ainsi, la satisfaction concernant la présence d'espaces verts dans la Région de Bruxelles-Capitale (33,7%) est plus élevée qu'en Flandre où 27,8% déclarent que leur environnement est très bien doté d'espaces verts. A première vue, cela ne semble pas très logique vu le caractère fortement urbain de Bruxelles. L'explication réside dans le fait que la perception est subjective et que les attentes des Bruxellois sont moins élevées qu'en Flandre.



**Figure V.1:** Perception de la propreté, de l'aspect des bâtiments, de la qualité de l'air, de la tranquillité et des espaces verts dans l'environnement immédiat du logement, en général et par région (en %)

Source: INS – ESE 2001, Calculs OASeS

## 1.2 Analyse selon le degré d'urbanisation

Les possibilités de réponse proposées par le recensement (peu agréable, satisfaisant et très agréable) sont ici présentées sous forme de pourcentages selon le niveau d'urbanisation, pour chaque caractéristique du cadre de vie (Tableau V.1).

Les agglomérations enregistrent les moines bons résultats pour toutes les variables. La proportion d'insatisfaits y est sensiblement plus élevée que pour les autres degrés d'urbanisation. C'est surtout la tranquillité (bruit ou nuisances sonores) qui est la moins satisfaisante: 30% des ménages des agglomérations trouvent que le bruit y est peu agréable. De la même manière, Cavailhès, Gofette et Chrétien (2001, 2002) indiquent qu'en France, les nuisances sonores sont la nuisance la plus citée. La zone rurale enregistre le meilleur score et compte le pourcentage le plus élevé de ménages qui considèrent que l'aspect des bâtiments (41,1%), la propreté (43,4%), la qualité de l'air (43,8) et la tranquillité (42,5%) sont très agréables. Dans une enquête précédente concernant la satisfaction relative au cadre de vie (voir partie II), la campagne obtient également de bons résultats. La propreté, la tranquillité, les espaces verts et les espaces (de jeu) réservés aux enfants rendent la campagne très attrayante. Ce sont ces caractéristiques de l'environnement qui incitent les ménages à aller vivre dans des zones (suburbaines ou péri-urbaines) plus rurales qui s'inscrivent dans un mode de vie spécifique (van Diepen & Arnoldus, 2003). La question consiste à savoir si le déficit en crèches, emplois et transports en commun est compensé par ces caractéristiques.

		Agglomération	Banlieue	Zone résidentielle des migrants alternants	(Petite) ville* en zone rurale	Zone rurale
<b>Aspect des bâtiments</b>	peu agréable**	12,0	5,9	7,5	7,4	5,7
	très agréable	28,2	40,3	35,3	36,1	41,1
<b>Propreté</b>	peu agréable	16,0	5,9	6,7	6,6	5,0
	très agréable	27,4	41,7	37,1	38,2	43,4
<b>Qualité de l'air</b>	peu agréable	23,9	11,5	9,9	9,7	7,6
	très agréable	18,3	37,6	36,5	35,6	43,8
<b>Bruit / Tranquillité</b>	peu agréable	30,0	18,7	18,3	18,3	14,1
	très agréable	21,4	36,6	35,5	35,1	42,5
<b>Espaces verts</b>	peu doté	29,2	16,9	22,5	22,9	17,9
	très bien doté	26,1	31,8	26,1	25,6	28,8

**Tableau V.1:** Perception de l'aspect des bâtiments, de la propreté, de la qualité de l'air, de la tranquillité et de la présence d'espaces verts selon le degré d'urbanisation (en %)

\* ville sans région urbaine, principalement des petites villes

\*\* peu + très + moyennement (non repris ici) = 100%

Total = 100% = sans non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

Les éléments tels que l'absence de propreté et d'espaces verts ou l'aspect des bâtiments ne sont pas dénués d'intérêt étant donné qu'ils sont également en relation avec le sentiment d'insécurité (Taylor & Hale, 1986). Les problèmes liés à ces éléments sont perçus comme une 'agression' faisant naître ou renforçant un sentiment d'insécurité. Il n'est donc pas étonnant que ce sentiment d'insécurité régresse parallèlement à la diminution du niveau d'urbanisation du cadre de vie (Tableau V.2).

Il est également possible de démontrer que ce sentiment d'insécurité ne correspond pas entièrement à la réalité car le pourcentage de familles ayant indiqué avoir été victimes d'un cambriolage au cours de l'année précédente (1998) était presque aussi élevé dans les zones faiblement urbanisées (campagne) que dans les petites villes ou les villes régionales (Tableau V.2). L'Atlas de Belgique (partie

'Logement' - Thomas, Vanneste, Goossens, 2007) suggère le rôle déterminant des connexions routières et, donc, la situation par rapport aux grands axes routiers.

		Sentiment d'insécurité *	Cambriolages**
<b>Belgique</b>		2,83	5,06
<b>Région</b>	Flandre	2,52	4,55
	Wallonie	3,08	4,98
	Bruxelles	3,87	8,49
<b>Type de commune</b>	Grande ville	3,75	5,96
	Ville régionale	3,11	3,96
	Agglomération	2,95	6,73
	Petite ville	2,55	3,84
	Forte urbanisation morphologique	2,37	4,69
	Moyenne urbanisation morphologique	2,34	4,74
	Faible urbanisation morphologique	2,24	3,73

**Tableau V.2:** Sentiment d'insécurité\* et cambriolages\*\*

\* score variant de 0 à 10 (somme pondérée de questions concernant des sentiments d'insécurité dans le quartier des répondants)

\*\* Le pourcentage de la population ayant indiqué avoir été victime d'un (une tentative de) cambriolage

Source: Algemene Politieonderdienst / Service Général d'Appui Policier, 1998

### 1.3 A l'échelle communale: satisfaction à quelques exceptions près

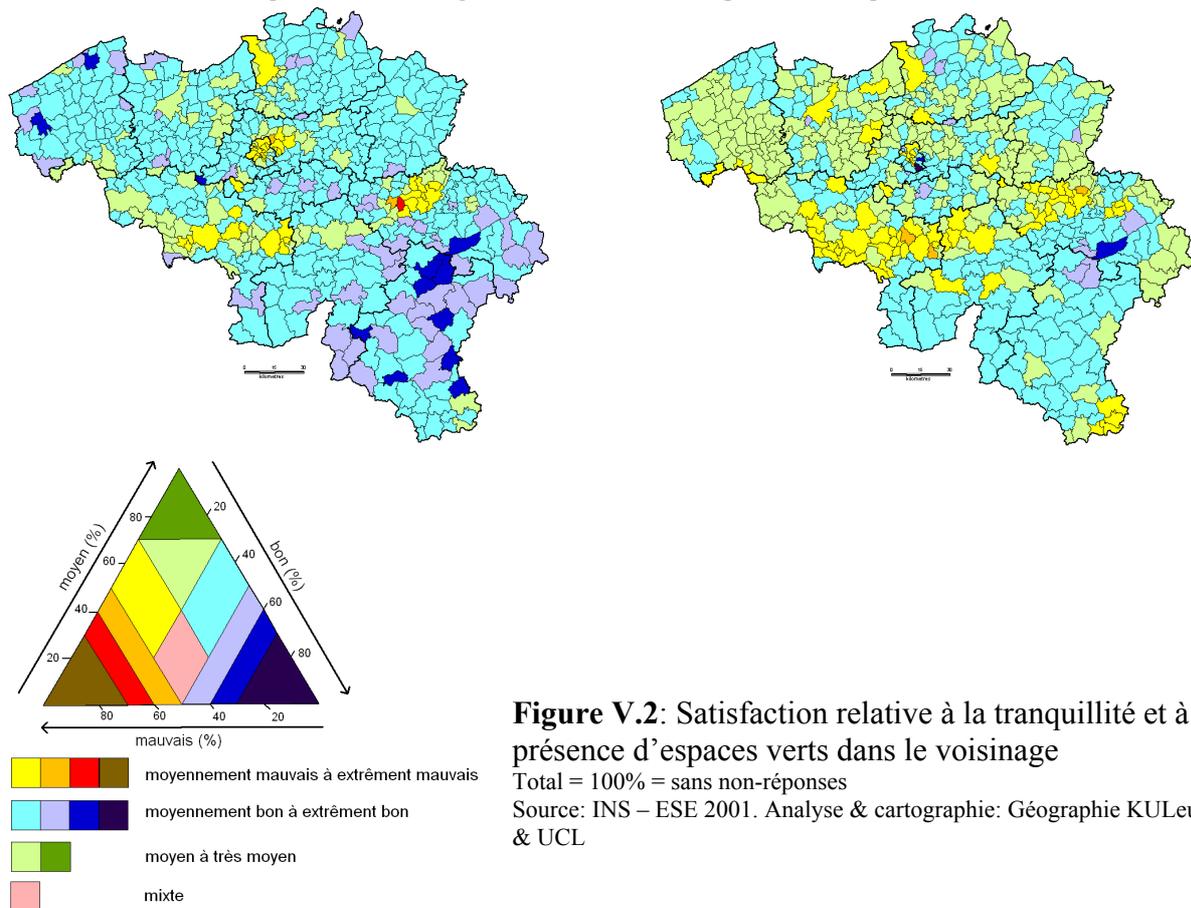
Dans le cadre de l'analyse au niveau communal, nous avons établi un diagramme triangulaire combinant les pourcentages 'peu agréable', 'satisfaisant' et 'très agréable' (les cartes univariées reprenant les pourcentages de 'peu agréable' peuvent être consultées dans l'Atlas de Belgique (Thomas, Vanneste, Goossens, 2007)). Comme expliqué dans la méthodologie, ce diagramme s'applique à tous les indicateurs relatifs au cadre de vie et la légende est identique dans tous les cas. Chaque commune représente un point du diagramme triangulaire. Par exemple, dans la commune de Saint-Georges-sur-Meuse, 67% des ménages qualifient la tranquillité de leur environnement de 'peu agréable' (axe 'mauvais'), 27% de 'satisfaisant' (axe 'moyen') et 6% de 'très agréable' (axe 'bon'). La combinaison de ces pourcentages permet de classer Saint-Georges-sur-Meuse dans la section rouge du diagramme triangulaire, indiquant donc une importante insatisfaction. Nous constatons toutefois que Saint-Georges-sur-Meuse est la seule commune de cette catégorie. La plupart des autres communes penchent vers le vert ou le violet, ce qui est synonyme d'une appréciation assez positive (Figure V.2).

La **tranquillité** du voisinage est jugée satisfaisante ou très agréable dans de larges parties du pays. Certaines sections des agglomérations de Bruxelles, Liège, Anvers, Charleroi et Mons enregistrent de moins bons scores (Figure V.2A). En toute logique, il y a plus de bruit et de nuisances sonores dans les zones urbaines densément peuplées que dans les zones extérieures moins densément peuplées. Notons que l'ancien axe industriel wallon, de Liège à l'est jusqu'à Mons à l'ouest, se caractérise par une moins bonne appréciation. Il s'agit d'une ancienne région industrielle définie par de nombreuses petites maisons mitoyennes anciennes, une densité de population élevée, un mélange d'activités économiques et d'infrastructures. La satisfaction relative à la qualité de l'**air** (la carte n'est pas reprise ici) présente la même structure spatiale que la tranquillité. A nouveau, certaines portions des agglomérations de Bruxelles, Liège, Anvers, Charleroi et Mons jusqu'à la frontière française

(Borinage) enregistrent un moins bon score que la moyenne et, dans tous les cas, nettement inférieur à celui des Ardennes. Les mêmes motifs peuvent être avancés. Il convient cependant de signaler que l'insatisfaction n'atteint pas ici des formes extrêmes, même dans les villes. La population accepte en partie les conséquences d'un choix de vie dans un milieu donné. Il est largement admis que la tranquillité et la qualité de l'air dans les villes ne sont pas comparables à la situation hors ville. Nous verrons plus loin (point V.2) que ce n'est pas le cas de l'infrastructure. Toutefois, situer le seuil de tolérance et déterminer si ce seuil est le même pour tous les groupes de la population (les structures pourraient être différenciées selon les catégories socio-économiques et socio-démographiques) constitue une étude en soi qui sort du cadre de la présente analyse.

La présence **d'espaces verts** dans l'environnement immédiat est un facteur d'attraction important (voir partie II). La commune enregistrant le meilleur score est Watermael-Boitsfort. Sa situation en bordure de la Forêt de Soignes explique le score extrêmement bon (Figure V.2B). Les populations qui vivent au sud de l'axe industriel et urbain wallon sont satisfaites. Nous sommes en plein dans les Ardennes et la Fagne-Famenne rurales. La zone située au sud de Bruxelles, de larges parties de la Campine, la région de Bruges, le Meetjesland et les Ardennes flamandes enregistrent un score convenable, sans toutefois atteindre l'appréciation extrêmement positive des Ardennes. L'on peut néanmoins s'interroger sur l'interprétation que les ménages donnent à un facteur tel que la présence d'espaces verts. Se satisfont-ils d'une vue sur un espace vert ou veulent-ils également pouvoir l'utiliser, par exemple dans le cadre d'activités récréatives dans les bois ou la campagne?

A: Satisfaction à la tranquillité du voisinage    B: Satisfaction à la présence d'espaces verts



L'aspect des bâtiments et la propreté (nous ne reprenons pas ces cartes) présentent une structure spatiale analogue. En général, le Belge est satisfait des deux aspects. Seuls la Région de Bruxelles-

Capitale, Gand, Anvers, la région située entre Alost et Dendermonde, l'axe industriel oriental autour de Liège et l'axe industriel occidental entre Jemeppe-sur-Sambre et Comines-Warneton en longeant la frontière française enregistrent des scores (très) moyens. Rien d'étonnant à cela puisqu'il s'agit de zones densément peuplées dont le patrimoine immobilier est ancien et s'est développé à une époque durant laquelle il n'était que peu question d'aménagement du territoire.

## 2. Infrastructure

Nous analysons ici la perception de l'infrastructure, de la même manière que les caractéristiques relatives à la tranquillité, à la présence d'espaces verts, etc. du point précédent. En ce qui concerne l'infrastructure du voisinage, nous nous limitons à quatre rubriques: pistes cyclables, trottoirs, routes et transports publics. Les personnes de référence pouvaient répondre par 'mal équipé' (axe 'mauvais'), 'normalement équipé' (axe 'moyen') ou 'très bien équipé' (axe 'bon'). L'ESE 2001 met explicitement l'accent sur le fait qu'il s'agit de l'environnement *immédiat* du logement.

Comme dans la partie précédente, nous analysons dans un premier temps la structure géographique de la satisfaction relative à l'offre d'infrastructure dans l'environnement immédiat selon le niveau d'urbanisation. Nous évaluons dans ce cadre la satisfaction concernant les trottoirs, les pistes cyclables, les routes et l'offre de transports publics. La question portant sur l'infrastructure dans l'enquête présente cependant une importante lacune. La littérature internationale (Din, Hoeli & Bender, 2001; Duranton, 1999; Tse & Chan, 2003) démontre que le développement en termes d'accessibilité sur de grandes distances et, surtout, l'accessibilité de/à partir des centres d'emploi (importants) influencent le marché du logement (et la fixation des prix des logements) (voir partie IV.6). Nous avons donc repris ici la carte du potentiel de désenclavement établi dans une publication précédente (Vanneste, 1992).

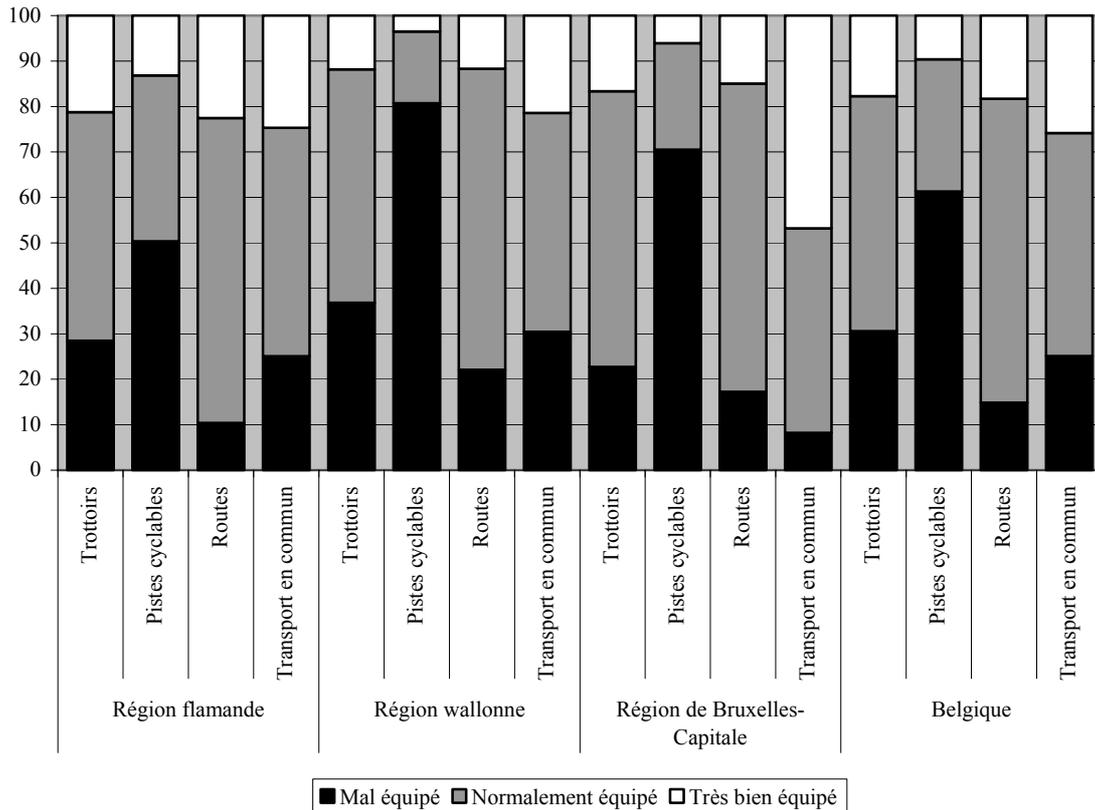
### 2.1 Différences entre régions

En Belgique, la plupart des personnes de référence (60%) estiment que leur environnement immédiat est 'mal équipé' en pistes cyclables (Figure V.3). En deuxième position, environ une personne sur trois considère que son voisinage est 'mal équipé' en trottoirs et environ un sur quatre a la même opinion des transports publics. L'aspect 'routes' (l'enquête ne permet pas de déterminer clairement s'il s'agit du nombre de routes et donc de l'accessibilité du quartier ou de leur qualité) est celui qui rassemble le moins d'insatisfaits mais aussi peu de satisfaits.

Nous constatons quelques différences entre les régions: les avis 'négatifs' obtiennent le même classement en Flandre et en Wallonie mais les wallons sont un peu plus négatifs (pourcentage plus élevé de 'mal équipé', pourcentage moins élevé de 'très bien équipé').

Pour tous les aspects relatifs à l'infrastructure, Bruxelles enregistre un score moins négatif que la Wallonie. En effet, près de 50% des bruxellois sont d'avis que leur environnement immédiat est 'très bien équipé' en transports publics, contre 20 et 25% respectivement en Wallonie et en Flandre.

Les flamands sont plus satisfaits en termes de pistes cyclables que les Wallons et les Bruxellois. En Wallonie, plus de 80% des personnes pensent que leur environnement immédiat est 'mal équipé' en pistes cyclables. Les habitants de Bruxelles partagent leur opinion dans une large mesure (+70%).



**Figure V.3:** Perception de l'environnement immédiat des logements en Belgique et par région (en %), selon le type d'infrastructure  
 Source: INS – ESE 2001, Population, Calculs OASes

## 2.2 Analyse selon le niveau d'urbanisation

Le Tableau V.3 illustre les possibilités de réponse extrêmes (mal équipé et très bien équipé), exprimées en pourcentage, selon le niveau d'urbanisation.

Nous constatons tout d'abord une grande insatisfaction à propos de l'offre de **pistes cyclables** dans l'environnement immédiat. Comme nous l'avons déjà signalé, 60% des ménages trouvent que l'offre est mauvaise. Si nous distribuons ce pourcentage en fonction du niveau d'urbanisation (Tableau V.3), il apparaît que l'insatisfaction augmente parallèlement au niveau d'urbanisation. Cette appréciation négative est influencée par le trafic croissant, le danger majeur pour les cyclistes et, donc, la nécessité de disposer de bonnes pistes cyclables dans un milieu dans lequel le vélo est de plus en plus utilisé comme alternative à la voiture. Notons que le nombre de ménages qui considèrent que leur voisinage est 'très bien équipé' en pistes cyclables est très restreint dans tous les types d'environnements.

En ce qui concerne les **trottoirs**, les Belges sont le plus satisfaits dans les agglomérations et le moins dans les zones rurales. Cette conclusion s'explique par le fait qu'il y a rarement des trottoirs le long des routes rurales. C'est à propos des **routes** que les personnes de référence sont les plus satisfaites. Il n'est cependant pas impensable que certains se soient prononcés en optant pour 'mal équipé' à propos, par exemple, de l'état de la voirie, tandis que d'autres aient adopté l'optique de la densité du réseau. Cette première option explique la proportion élevée d'insatisfaits dans les agglomérations alors que

c'est là que se situent normalement les réseaux les plus denses, ce qui correspond à la notion de 'bien équipé'.

Le fait que les **transports publics** comptent le plus de satisfaits dans les agglomérations est naturellement la conséquence de la densité du réseau et de la fréquence de l'offre, dans les zones dans lesquelles les transports publics sont rentables. Nous l'avons déjà constaté pour la Région de Bruxelles-Capitale. Nous avons en outre déjà souligné dans le cadre social que les principaux problèmes des zones rurales sont: le manque d'emplois et de transports publics. Certaines personnes peuvent ainsi éprouver un sentiment d'isolement et d'angoisse (voir partie II). La proportion des ménages vivant en zone rurale et qui considèrent que leur environnement immédiat est 'mal équipé' en transports publics se monte par conséquent à 40%.

		Agglomération	Banlieue	ZRMA	(Petite) ville* en zone rurale	Zone rurale
<b>Trottoirs</b>	mal équipé**	23,5	38,6	36	32,5	38,1
	bien équipé	19,1	15,1	17,1	18,3	15,8
<b>Pistes cyclables</b>	mal équipé	63,5	61	61	58,5	56,7
	bien équipé	9,2	9,5	9,5	10,1	10,7
<b>Routes</b>	mal équipé	16,1	14,2	14,5	13,6	12,4
	bien équipé	17,3	18,5	18,7	19,7	19,5
<b>Transports public</b>	mal équipé	13,9	33,6	32,2	31,8	40,1
	bien équipé	37,6	17,6	17,7	17,1	12,5

**Tableau V.3:** Perception de l'infrastructure selon le niveau d'urbanisation (en %)

\* Villes sans région urbaine; petites villes principalement

\*\* mal + bien + moyennement (non repris ici) = 100%

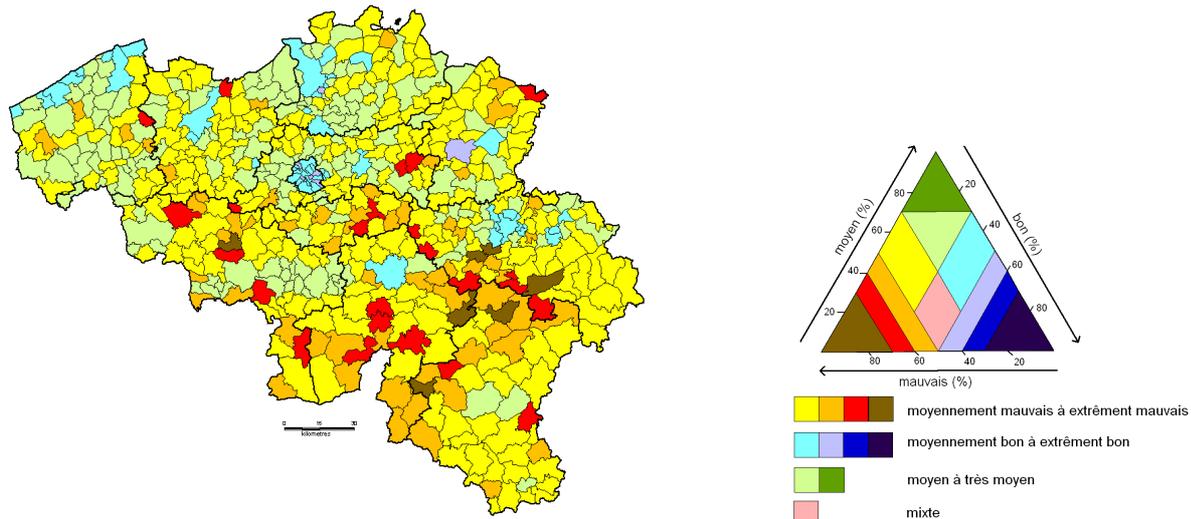
Total = 100% = sans non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

## 2.3 A l'échelle des communes: insatisfaction à quelques exceptions près

Dans les pages qui suivent, nous allons approfondir l'analyse au niveau communal (Figure V.4 et suivantes).

Sur le plan de la satisfaction à l'égard des transports publics (Figure V.4), seules Namur et quelques communes de l'agglomération de Liège et de Verviers obtiennent un bon indice de satisfaction en Wallonie. Dans les autres communes de l'axe industriel wallon, la satisfaction est moyenne. Les fortes densités et l'urbanisation permettent une offre de transports plus vaste. Dans le reste de la Wallonie (au sud du sillon Sambre-Meuse), l'insatisfaction est marquée alors que Flandre semble être davantage satisfaite. Les densités de population plus fortes ont engendré des densités d'infrastructures plus élevées. Pourtant, les populations des Ardennes flamandes, de la région de la Dendre, du Meetjesland et de certaines parties de la Campine ne sont pas très satisfaites, même si cette insatisfaction est sans commune mesure avec celle enregistrée au sud de la frontière linguistique (surtout dans la zone limoneuse et les Ardennes). Les habitants des villes et de la côte sont satisfaits de l'offre de transports publics, mais, en dehors de ces régions, les personnes sont plutôt moyennement (in)satisfaites.

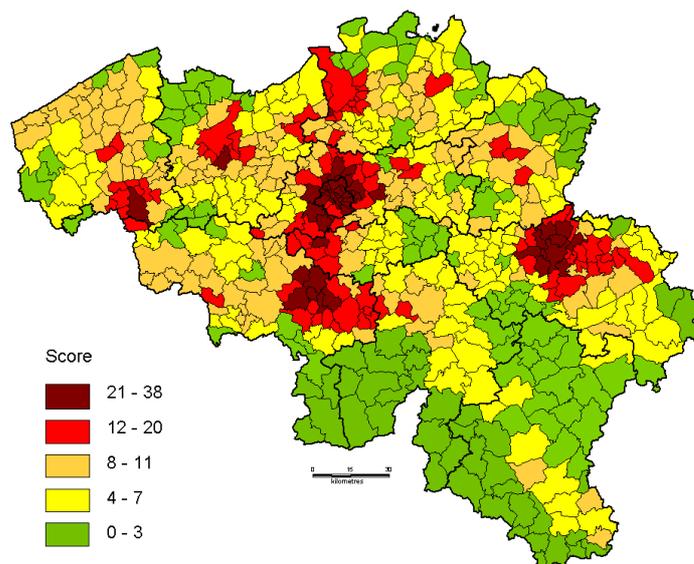


**Figure V.4:** Satisfaction relative aux transports publics dans l'environnement immédiat du logement

Total = 100% = sans non-réponses

Source: INS - ESE 2001, Analyse et cartographie: Géographie KULeuven & UCL

Une bonne accessibilité (offre d'un réseau routier et ferroviaire dans l'environnement immédiat) est intéressante au niveau communal. La Figure V.5 rend compte du potentiel ; cet indice repose notamment sur la présence d'un réseau ferroviaire et de l'accessibilité aux autoroutes dans un rayon de 10 kilomètres. Ce sont les (grandes) zones urbaines de Belgique qui présentent le potentiel le plus élevé. Cette conclusion est évidente vu que les (grandes) villes sont des nœuds d'infrastructure importants, que ce soit au niveau des connexions ferroviaires qui sont à la fois bonnes et multiples, que des connexions aux autoroutes via les boulevards périphériques. En outre, le tracé des autoroutes (exemple, axe E19 ou E411) est souvent dédoublé par des lignes de chemin de fer. Elles permettent une suburbanisation et une péri-urbanisation sans que le temps nécessaire pour rejoindre les centres d'emploi soit trop élevé, si toutefois les principes d'aménagement du territoire ne posent aucun problème. Ce facteur intervient également dans la formation des prix immobiliers (voir point IV.6).



**Figure V.5:** Potentiel d'accessibilité (rayon=10km)

Score = somme d'indicateurs relatifs à la présence de gares et entrées/sorties d'autoroute mesurés à partir du centre de chaque commune belge

Source: Vanneste, 1992, 390-397

### 3. Autres équipements

Pour les «autres équipements» de l'environnement immédiat (commerces, services de santé - médecins, services de soins, etc - services administratifs, professions libérales, équipements sociaux, crèches et gardiennes, offre culturelle et récréative, nous avons effectué une analyse selon la région et le niveau d'urbanisation, et ensuite avons analysé la situation à l'échelle communale. Nous exprimons à nouveau ici les réponses extrêmes offertes par l'enquête (mal équipé et bien équipé) en pourcentage par rapport au nombre total de personnes de référence (Tableaux V.4 et V.5).

#### 3.1 Diversité régionale

Pour tous les aspects analysés, nous constatons à nouveau une plus grande insatisfaction (jugement 'mal équipé') en Wallonie qu'en Flandre. Dans la plupart des cas, non seulement les Flamands sont moins insatisfaits mais ils sont aussi plus clairement satisfaits (peu d'avis intermédiaires). Les pourcentages enregistrés à Bruxelles sont spécifiques : le niveau d'urbanisation y joue un rôle important. Evoquons brièvement les chiffres globaux. Pour des analyses plus approfondies du rôle du niveau d'urbanisation sur les équipements de quartier, nous renvoyons à l'approche géographique.

Equipements dans l'environnement immédiat		Région flamande	Région wallonne	Région de Bruxelles-Capitale	Belgique
Commerces	Mal équipé	24,2	32,2	12,1	25,6
	Très bien équipé	25,6	24,7	44,4	27,2
Services de santé	Mal équipé	5,8	11,3	7,2	7,7
	Très bien équipé	33,7	30,9	35,8	33,0
Services administratifs	Mal équipé	18,4	23,7	15,8	19,9
	Très bien équipé	17,1	18,2	21,8	17,9
Professions libérales (sauf santé)	Mal équipé	14,6	23,4	12,9	17,3
	Très bien équipé	14,5	12,8	16,4	14,1
Equipements sociaux et scolaires	Mal équipé	7,1	13,3	8,4	9,2
	Très bien équipé	25,1	21,2	24,2	23,7
Crèches et gardiennes	Mal équipé	17,3	31,4	16,5	21,8
	Très bien équipé	14,4	13,0	17,9	14,3
Offre culturelle et récréative	Mal équipé	21,1	34,9	24,0	25,9
	Très bien équipé	16,7	12,9	19,0	15,7

**Tableau V.4:** Perception de l'équipement de l'environnement immédiat des logements en Belgique selon la région (en %)

Source: INS – ESE 2001, Calculs OASeS

25,6% des personnes de référence belges trouvent que leur quartier est 'mal équipé' sur le plan de l'offre de commerces. Notons cependant que la proportion des personnes qui estiment que leur environnement immédiat est 'très bien équipé' en commerces est également relativement importante (27,2%). Il en va de même pour l'**offre récréative et culturelle**. A nouveau, on constate une proportion élevée à la fois d'insatisfaits (25,9%) et de satisfaits (15,7%). Une segmentation ultérieure est donc nécessaire, aussi bien sur le plan spatial que socio-économique et démographique.

En ce qui concerne les **services de santé** dans l'environnement immédiat, les personnes de référence sont nettement moins négatives. Les Flamands sont toutefois plus satisfaits de l'équipement en soins de santé que les Wallons. Tout comme pour l'offre de commerces et les services de santé, le nombre de personnes satisfaites est supérieur au nombre d'insatisfaits des **équipements sociaux et scolaires**, et les Flamands sont plus positifs que les Wallons.

Pour ce qui est des **services administratifs, professions libérales, crèches et gardiennes d'enfants ainsi que l'offre culturelle et récréative**, nous enregistrons systématiquement plus d'insatisfaits que de satisfaits au niveau de la Belgique dans son ensemble. La Wallonie compte systématiquement une proportion plus élevée d'insatisfaits que la Flandre et, à l'exception des services administratifs, une proportion plus limitée de personnes clairement satisfaites. La Région de Bruxelles-Capitale compte généralement la proportion la plus élevée de satisfaits mais pas systématiquement le nombre le plus bas d'insatisfaits. Les Bruxellois sont moins satisfaits que les Flamands des services de santé, des équipements sociaux et scolaires et de l'offre culturelle et récréative. Ces éléments reposent sur une réalité objective dans le sens où l'offre est effectivement plus vaste en Flandre et à Bruxelles vu qu'en raison des densités et de l'urbanisation majeures, un plus grand nombre d'équipements rentables peuvent y être proposés. La question qui se pose consiste à savoir dans quelle mesure les personnes de référence ont connaissance, par exemple, de la présence de professions libérales ou de crèches et gardiennes dans leur quartier. Ainsi, les familles sans enfants, les isolés, ... ont indubitablement moins besoin de crèches et de gardiennes dans leur quartier. Nous ne pouvons qu'espérer que les non-réponses indiquent que les personnes qui ne sont pas en mesure de porter un jugement sur un équipement donné n'ont pas répondu à la question. Des différences culturelles éventuelles ne peuvent pas être mentionnées ici.

### 3.2 Analyse selon le degré d'urbanisation

Les agglomérations - noyaux des régions urbaines - enregistrent pour tous les équipements les pourcentages les plus élevés de 'très bien équipé' et sont souvent suivies par les villes plus petites. Comme nous l'avons déjà mentionné, cette situation correspond à la réalité. Les agglomérations offrent en effet une vaste gamme de services, plus large qu'ailleurs (voir notamment Grimmeau, 2004) car, sur le plan économique, un magasin ou un cabinet n'ouvrira pas ses portes là où le nombre de clients potentiels est réduit. Seuls les services publics ou communaux peuvent, en théorie, échapper quelque peu à cette règle étant donné que c'est la communauté qui paie pour leur fonctionnement. Le grand nombre d'habitants insatisfaits en dehors des agglomérations peut laisser penser que cette loi économique n'est pas comprise ou acceptée dans les zones moins bien équipées dans lesquelles les densités sont plus faibles. Nous ne voulons pas dire par là qu'il n'y pas nécessairement une pénurie effective en services.

		Agglomération	Banlieue	ZRMA	(Petite) ville* en zone rurale	Zone rurale
<b>Commerces</b>	Mal équipé	19,3	30,0	30,9	26,7	34,3
	Très bien équipé	35,1	21,2	21,4	25,1	15,2
<b>Services de santé</b>	Mal équipé	6,9	7,2	7,9	9,8	8,9
	Très bien équipé	35,3	32,3	31,7	31,2	28,9
<b>Services administratifs</b>	Mal équipé	19,3	18,4	21,0	21,9	20,2
	Très bien équipé	19,4	17,7	16,8	17,6	15,1
<b>Professions libérales</b>	Mal équipé	16,2	16,9	18,5	18,1	18,9
	Très bien équipé	15,4	13,3	13,2	14,8	11,2
<b>Equipements sociaux</b>	Mal équipé	8,5	9,1	9,9	10,0	9,9
	Très bien équipé	25,3	22,4	22,8	25,0	19,6
<b>Crèches et gardiennes</b>	Mal équipé	20,0	22,2	23,7	21,4	24,9
	Très bien équipé	15,6	13,3	13,0	15,3	11,8
<b>Offre culturelle et récréative</b>	Mal équipé	25,1	24,0	28,1	25,2	28,1
	Très bien équipé	17,5	14,7	13,6	16,3	12,5

**Tableau V.5:** Perception de l'équipement selon le niveau d'urbanisation (en %)

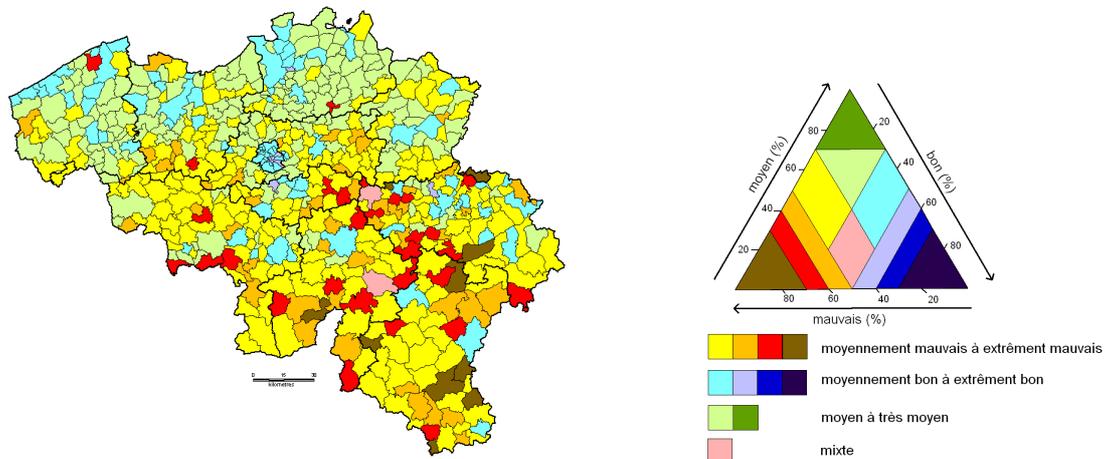
\* Villes sans région urbaine; petites villes principalement / Total = 100% = sans non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

### 3.3 Différentiation communale claire selon la densité et l'économie

Dans le cadre de l'analyse au niveau communal, nous utilisons à nouveau le diagramme triangulaire combinant les pourcentages de 'mal équipé' (axe 'mauvais'), de 'normalement équipé' (axe 'moyen') et de 'bien équipé' (axe 'bon'). Chaque commune est représentée par un point sur le diagramme triangulaire. Contrairement à l'infrastructure, on constate ici non seulement un contraste ville-campagne mais aussi Flandre - Wallonie, même si la distinction ne correspond pas systématiquement à la frontière linguistique. La satisfaction relative à l'offre de commerces (Figure V.6) présente cette structure spatiale de manière assez marquée.

La plupart des villes, aussi bien grandes et régionales qu'un certain nombre de petites villes, en Flandre et en Wallonie, occupent une position moyennement bonne à bonne dans le diagramme triangulaire sur le plan de la satisfaction à l'égard de l'offre de commerces (Figure V.6). En Flandre, les villes sont encore entourées d'une zone de satisfaction moyenne (vert) avant de passer à une zone de satisfaction plutôt limitée (jaune). En Wallonie, les villes qui recueillent un indice de satisfaction moyennement bon à bon forment un plus grand nombre d'îlots dans une matrice d'insatisfaction moyenne à élevée par commune. Les villes obtiennent en toute logique des indices de satisfaction plus élevés vu qu'elles constituent une concentration de commerces. Cette situation s'explique par le fait que les commerces (quantité et qualité) correspondent à une fonction centrale devant être étayée par une demande locale ainsi que par une demande (consommateurs) émanant des alentours (Van Hecke, 1998). Il convient dès lors de faire preuve de prudence dans l'interprétation des résultats. L'insatisfaction relative à l'offre de commerces signifie-t-elle effectivement que l'offre de commerces, même au niveau quotidien (boulangeries, boucheries, épicerie, pharmaciens) est insuffisante ou que les gens veulent plus de magasins de meilleure qualité que ce qui peut être considéré comme normal pour le niveau d'équipement de leur commune? Nous passons ici à la hiérarchie des villes et communes et à la manière (complexe) dont leur offre de commerces est mesurée dans une série allant des grandes villes complètement équipées en biens et services, jusqu'aux noyaux 'dépendants', incomplètement équipés en biens et services élémentaires (Van der Haegen, Pattyn & Rousseau, 1981; Van der Haegen e.a., 1992; Mérenne-Schoumaker, Van der Haegen, Van Hecke, 1998). Des études passées ont démontré que la Wallonie rurale compte un plus grand nombre de centres habités dépendants (à savoir incomplètement équipés) que la Flandre rurale, vu la densité historique plus faible et l'exode rural plus massif dans le passé qui ont hypothéqué un bon équipement en commerces dans les cœurs des villages. Nous pouvons donc présumer que la Figure V.6 reflète cette histoire.



**Figure V.6:** Satisfaction relative à l'offre de commerces dans le quartier

Source: INS - ESE 2001, Analyse et cartographie: Géographie KULeuven & UCL. Total = 100% = sans non-réponses

## PARTIE VI:

# TYPOLOGIES DES LOGEMENTS ET SYNTHÈSE DES STRUCTURES ET TENDANCES

---

Comme il ressort des parties précédentes, la structure du marché du logement est complexe. Nous allons effectuer dans cette partie une synthèse rassemblant plusieurs caractéristiques du logement et des occupants traités individuellement dans les parties IV et V. La technique de regroupement déjà employée est utilisée pour faire apparaître les structures dominantes du logement et leur distribution spatiale, en tenant compte à la fois des caractéristiques du logement et des occupants.

La commune est l'unité d'analyse la plus adéquate pour une synthèse au niveau du pays entier. Nous ne devons cependant pas perdre de vue le fait que la commune à son tour n'est pas une unité uniforme mais qu'elle rassemble souvent plusieurs secteurs et quartiers qui ne présentent pas tous les mêmes caractéristiques sur le plan de l'ancienneté, de la densité et du type de logement. Dès lors, nous avons opté pour la présentation d'un modèle synthétique à deux niveaux dans les pages qui suivent. Nous nous penchons d'abord sur le niveau national en nous basant sur les chiffres par commune (chapitre 1) avant de passer aux modèles applicables au niveau des quartiers (chapitre 2). Nous voulons par là mettre l'accent sur l'existence d'une différenciation interne et d'une ségrégation sur le marché du logement à une échelle plus fine. Une analyse au niveau du quartier<sup>1</sup> ou du secteur est naturellement impossible pour tout le pays. L'étude ayant servi de base au présent ouvrage élabore un très grand nombre d'exemples types de nature urbaine, suburbaine, péri-urbaine et rurale au niveau des quartiers et des secteurs et teste leur structure interne. Dans les pages qui suivent, nous nous limiterons à Bruxelles. Non seulement Bruxelles est la ville la plus importante du système urbain belge, mais l'ampleur du tissu urbain bruxellois est aussi de telle nature que les structures internes sont typiques de nombreuses grandes villes et villes régionales belges. Pour traiter la ville dans son ensemble, nous ne nous limiterons pas à l'unité administrative (19 communes bruxelloises) mais nous partirons de l'agglomération en tant que partie centrale de la région urbaine.<sup>2</sup> D'autres villes et communes ont fait l'objet de publications spécifiques au niveau quartier ou secteur (voir par ex. Vanneste, Thomas, Vanderstraeten, 2007).

En plus du modèle synthétique, nous avons également passé en revue de manière plus succincte les modèles de logement en vigueur parmi certains groupes spécifiques, tels que les personnes de nationalité étrangère, les personnes âgées, etc.

## 1. Synthèses au niveau communal

### 1.1. L'ensemble des logements

Comme mentionné dans la partie III 'Méthodologie', plusieurs techniques de synthèse ont été testées; les résultats les plus intéressants ont été obtenus à l'aide d'une analyse de classification. Dans les pages qui suivent, nous utilisons donc de nouveau cette technique et présentons les résultats selon une méthode de travail éprouvée: d'abord le profil des types<sup>3</sup> et ensuite l'illustration cartographique de leur distribution spatiale indiquant quelle commune relève de quel type.

Mettre en relation plusieurs dimensions dans une synthèse implique le recours à un grand nombre de variables. Le choix des variables est très important et déterminant pour le résultat. C'est pourquoi le choix tient compte du plus grand nombre d'aspects possibles du logement sans que le nombre de

variables en devienne ingérable. Nous visons également un équilibre entre les caractéristiques du logement d'une part, et caractéristiques des occupants d'autre part. Les quatre dimensions du logement (période de construction, qualité/état du logement, taille du logement, et type de construction), le mode d'occupation, qui porte à la fois sur le logement et sur les occupants, et les quatre dimensions relatives aux occupants (type de ménage, nombre et type de revenus, âge et niveau de formation de la personne de référence) sont traduites en 23 variables numériques. Nous avons choisi de reprendre chaque dimension (Tableau VI.1) sur la base de 2 à 4 variables et de mettre en évidence les extrêmes. Ceci implique, par exemple, que dans le cas de l'âge, les pourcentages de jeunes et de personnes âgées sont les seules catégories reprises dans l'analyse.

Le nombre de **types** résultant est assez grand (9), bien que certains sont similaires. Nous évoquons ces variantes (et les reproduisons dans des cartes à l'aide de couleurs proches). Le Tableau VI.1 reprenant le **profil** des types constitue déjà une interprétation des données. Les groupes ou types sont classés de sorte que les types analogues soient placés les uns à côté des autres dans le tableau et les chiffres sont remplacés par des signes + ou – en fonction qu'ils font référence à une sur ou une sous-représentation des caractéristiques données des types étudiés.

Ainsi, le lecteur constate immédiatement que, dans les types 9, 7, 6 et 4, les constructions ouvertes (4 façades) sont sous-représentées par rapport à la moyenne belge tandis que les personnes vivant seules sont légèrement à très fortement surreprésentées. Le nombre de pièces d'habitation y est inférieur à la moyenne. Dans le cas de ces variables, les types 1, 3 et 8 complètent les types précédents: une surreprésentation des constructions à 4 façades et un nombre de pièces d'habitation moyen élevé, parallèlement à une sous-représentation des ménages d'une personne. Pour d'autres variables, la concordance entre ces deux groupes est nettement moins marquée. C'est le cas notamment pour la période de construction.

En résumé, nous pouvons établir que:

- Le *type 9* est proportionnellement constitué d'immeubles à appartements, peu de constructions à 4 façades, des logements plus anciens et/ou plus petits présentant un certain nombre de problèmes sur le plan du confort (exemple: pas de salle de bain). Les occupants sont aussi bien des ménages très petits que grands, pour la plupart locataires. Ce type compte également plus de jeunes qui possèdent fréquemment un niveau d'enseignement supérieur et/ou une situation en matière de revenus peu enviable (surreprésentation des revenus de remplacement auprès de personnes de moins de 55 ans). Les familles monoparentales sont également surreprésentées.
- Le *type 7* enregistre aussi une surreprésentation d'appartements et peu de constructions ouvertes (4 façades) ainsi que des logements plutôt petits qui, souvent, ne sont pas récents. Ce type n'est néanmoins pas dominé par les logements anciens (appartements récents!). Ces logements sont souvent loués par des isolés et des familles monoparentales. Contrairement au type 9, les grandes familles ne sont pas ici dominantes. Aussi bien les jeunes que les personnes âgées sont bien représentés. Le niveau de formation est souvent élevé, même si cela ne va pas toujours de pair avec une bonne situation en matière de revenus (comme c'est souvent le cas chez les jeunes isolés en début de carrière). A l'exception de quelques caractéristiques (grandes familles, personnes âgées, problèmes de confort), les types 9 et 7 sont très similaires.
- Le *type 5* compte une majorité de constructions fermées (maison à 2 façades) et de logements plus petits, même si les appartements n'occupent pas une place dominante. Ce groupe rassemble un grand nombre de logements anciens (construction d'avant 1945) et, proportionnellement, peu de logements récents (après 1980), avec une proportion importante de logements rénovés. La réserve de logements souffre toutefois souvent de problèmes de confort et plusieurs grosses réparations sont fréquemment nécessaires. Les couples avec enfants y sont sous-représentés, mais moins que dans les types précédents, et à nouveau, on note un problème de revenus, lié cette fois à un problème de niveau de formation.

- Le *type 4* est dominé par les constructions fermées (2 façades) et par une sous-représentation des constructions ouvertes (4 façades) ainsi que par les appartements même si leur présence est moins dominante que dans les types 9 et 7. La présence aussi bien de jeunes que de personnes âgées apparaît une nouvelle fois, avec une surreprésentation des isolés, mais de manière moins marquée que dans les types 9 et 7.
- Le *type 2* présente aucun profil spécifique. Les ménages à deux revenus, les couples avec enfants et les constructions à 3 façades sont légèrement plus nombreux que la moyenne.
- Le *type 6* ne se profile pas non plus par des caractéristiques clairement déterminantes, même s’il diffère manifestement du type 2. Les logements plus anciens et/ou rénovés caractérisent ce type, ainsi qu’un certain nombre de problèmes de confort (ancienneté des logements). La population y est quelque peu plus âgée.
- Les *types 3 et 8* sont principalement constitués de constructions à 4 façades comptant un nombre élevé de pièces. La seule différence manifeste réside dans la présence de logements plutôt anciens et/ou rénovés dans le type 3 tandis que les anciens logements sont sous-représentés dans le type 8, ce qui explique également l’absence relative de problèmes de logement. Le type 8 reflète un niveau de formation très favorable des occupants tandis que le type 3 est caractérisé par un plus grand nombre de grandes familles et moins de retraités.
- Enfin, le *type 1* présente le profil typique des constructions récentes dotées de tout le confort, en bon état et majoritairement à 4 façades. Les locataires y sont sous-représentés et les situations en matière de revenus y sont favorables sans pour autant aller de pair avec une surreprésentation des niveaux de formation élevés. L’âge est moyen car aussi bien les jeunes (personnes ayant moins de 30 ans) que les personnes âgées (plus de 74 ans) y sont sous-représentés.

L’examen de la **répartition spatiale** des différents types fait apparaître une logique géographique claire. En effet, certains types sont davantage représentés dans les villes, d’autres dans les zones suburbaines et péri-urbaines, d’autres enfin se situent en dehors de l’influence urbaine. La cartographie des groupes ou types suggère une (meilleure) explication de la problématique du logement en Belgique.

Quatre types (à savoir 9, 7, 5 et 4) présentent une **localisation plus ou moins urbaine**. Les *types 9* (brun) et *7* (rouge) se démarquent par leur caractère urbain. Le type 9 est une forme un peu plus extrême du type 7, mais comme nous l’avons signalé, leurs caractéristiques sont très similaires. Il s’agit d’un cadre de vie en grande ville, qui fait que seules Bruxelles, Liège et Anvers se distinguent clairement des autres communes. Ce qui prouve une fois de plus que les appartements et, partant, les logements en location sont typiques du marché du logement tel qu’il se présente dans les grandes villes. La même constatation vaut pour les isolés et les familles monoparentales. La différence entre les deux réside notamment au niveau des grandes familles (plus de 5 personnes), ceci s’explique, entre autre, par l’impact des ménages d’origine étrangère et, principalement, extracommunautaire.

Le *type 5* (orange) englobe des villes telles que Charleroi et Mons mais également des communes de l’ancien axe industriel wallon, qui diffère des cadres de vie situés aussi bien au nord qu’au sud de l’axe. Même si l’axe industriel wallon ne représente plus la réalité économique d’antan, nous voyons une nouvelle fois que la réalité résidentielle qui y est liée est encore fort présente. A tel point que l’axe constitue presque à lui seul un cadre de vie (caractéristiques du logement et des occupants) à l’exception namuroise.

Le *type 4* (jaune) caractérise des villes régionales (Courtrai, Roeselare, Bruges, mais aussi Alost, Sint-Niklaas, Malines, Louvain, Hasselt, Turnhout, etc.) et des petites villes principalement flamandes. Ce groupe compte également quelques des villes wallonnes comme Namur et Arlon, mais aussi Nivelles, Ottignies-Louvain-la-Neuve ainsi qu’Eupen et Malmédy dans les Cantons de l’Est. A cela

## VI. TYPOLOGIES DE LOGEMENT ET SYNTHÈSE DES STRUCTURES ET TENDANCES

		GROUPE ou TYPE									
Dimension	Variable	9	7	5	4	2	6	1	3	8	
Type de construction	Construction ouverte (4 faç.)	---	---	-	--		(+)	+	+	+	
	Construction semi-ouverte	---	--			+			(-)	(-)	
	Construction fermée (2 faç.)		(+)	++	+			--	(-)	-	
	Appartements	++++	+++		++	(-)	(-)		(-)		
Taille	Nbre moyen de pièces	---	---	-	-		+		+	++	
Période de construction	Avant 1945	+		+	-	-	++	--	+	-	
	Après 1980	--	--	--		+	-	++			
	Transformations 1981 et 2001	-	--	(+)	-	(-)	++	--	+		
Qualité/état	> 3 grosses réparations	+++		+			(+)	(-)	(-)	-	
	Pas de salle de bain	++	-	+	-		+	-	(-)	--	
	Pas de chauffage central	(-)	--	+		(+)	+	--	(-)	--	
Mode d'occupation	Locataire	+++	+++	+	+	(-)	(-)	-	(-)		
Type de ménage	1 pers	+++	+++	+	+	-	(+)	-	(-)	(-)	
	> 5 pers	++	-		-	-	(+)		+		
	Couple avec enfant(s)	---	---	--	-	+	(-)	++	(+)		
	Monoparental	++	++	++		-	(+)	-	(+)		
Revenus	2 revenus	---	--	--	(-)	++	(-)	(+)	(+)		
	Revenu de remplacement < 55 ans	+++	++	++		-	(+)	-		(-)	
	Retraite	-	++	+	+		+	--	-		
Age	Age < 30	++++	+	+	(+)	(-)		(-)		--	
	Age > 74	(-)	++	(+)	(+)		+	--	-		
Niveau de formation	Primaire	-	--	(+)		(+)		+	-	--	
	Supérieur	++	++	-			(-)	-	+	+++	

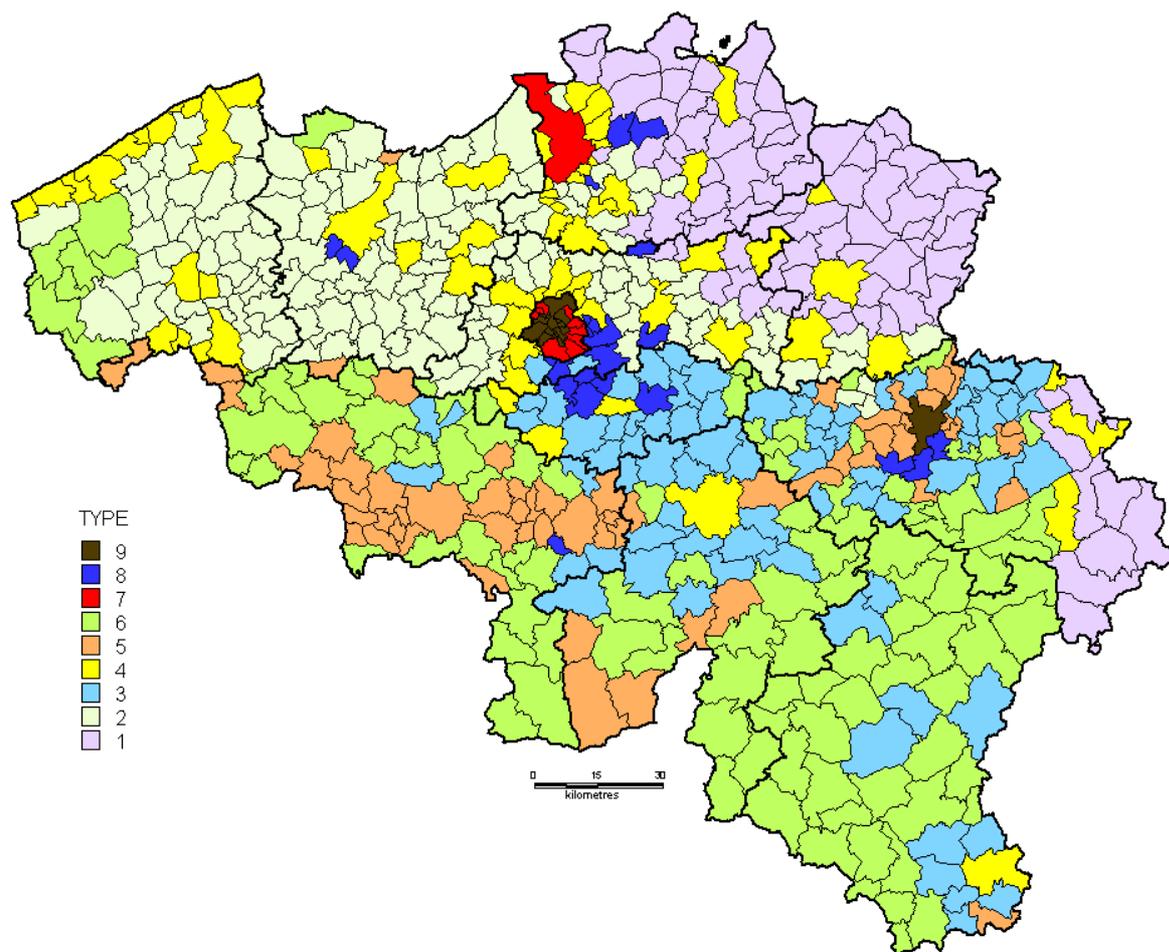
**Tableau VI.1:** Synthèse des caractéristiques du logement en Belgique sur la base de 23 variables numériques (unité de base = commune)

Les données ont été standardisées. Total = 100% = sans les non-réponses

Les numéros attribués aux types ou groupes n'ont aucune signification intrinsèque et sont cartographiés à la figure VI.1

----	absence très dominante	( $T < -4$ )	(+)	légère surreprésentation	( $0,25 < T < 0,5$ )
---	absence dominante	( $-4 < T < -2$ )	+	surreprésentation	( $0,5 < T < 1,0$ )
--	forte sous-représentation	( $-2 < T < -1,0$ )	++	forte surreprésentation	( $1,0 < T < 2$ )
-	sous-représentation	( $-1,0 < T < -0,5$ )	+++	présence dominante	( $2 < T < 4$ )
(-)	légère sous-représentation	( $-0,5 < T < -0,25$ )	++++	présence très dominante	( $T > 4$ )

Source: INS - ESE 2001, Analyse: Géographie KULeuven & UCL



**Figure VI.1:** Carte de synthèse du logement en Belgique sur base de 23 variables représentatives du logement et des occupants (unité de base = commune)

Total = 100% = sans non-réponses

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

s'ajoute une série de communes appartenant à des zones subissant une importante pression d'urbanisation, telles que la côte, la première ceinture suburbaine d'Anvers ou quelques communes sises au nord et à l'ouest de la première ceinture suburbaine ceignant Bruxelles. Cette situation explique la surreprésentation des appartements. Cela ne veut néanmoins pas dire que toutes les communes du type 4 se caractérisent par une structure de logement et d'occupation identique mais qu'en fonction des variables utilisées, elles se ressemblent davantage que, par exemple, les communes de l'ancien axe industriel wallon (type 5).

Les groupes décrits ci-dessus se distinguent très nettement par leur profil des *groupes 3 et 8* (bleu) qui **ressemblent à la ville sans l'être**. Il en va de même pour leur localisation. On pourrait qualifier le *groupe 3* (cyan) de groupe suburbain à péri-urbain. Le principal groupe. Ce type de communes principalement se situe aux alentours de Bruxelles et, surtout, à sa périphérie sud et sud-est. Ce type inclut une grande partie du Brabant wallon et se prolonge loin dans le sud jusqu'à et même au-delà de Namur. A nouveau, on voit se dessiner l'axe de la E411. Un deuxième groupe de communes est sis autour de Liège et, particulièrement, à l'est de la ville, en direction des Cantons de l'Est. Il s'agit clairement d'un segment positif du marché du logement belge en termes de caractéristiques des logements, occupé par des profils d'habitants «plus forts» (sur le plan démographique et du niveau de formation).

Le *type 8* ne compte qu'un nombre limité de communes et ressemble beaucoup au *type 3*, aussi bien sur le plan du profil (voir avant) que de la répartition spatiale. Il s'agit de communes de banlieue un peu plus anciennes, (très) bien nanties, sises au sud-est de Bruxelles, au sud de Liège, de Charleroi ou de Gand et à l'est d'Anvers, où il confine au *type 1*.

Les *types 1, 2 et 6* se situent en grande partie **en dehors des zones urbaines** et constituent pratiquement des entités régionales spécifiques. Ainsi, le *type 1* comprend un groupe de communes qui restent globalement limitées à la Campine et au sud des Cantons de l'Est. Tout au long de cet ouvrage, nous avons constaté que les Cantons de l'Est et la Campine se ressemblent sur le plan des structures du logement. La famille traditionnelle, composée de couples avec enfant(s), y est (toujours) surreprésentée, souvent aux côtés de ménages à deux revenus, sans que le niveau de formation y soit supérieur à la moyenne. Les logements y sont récents et, vu l'espace disponible, sont largement dominés par les constructions ouvertes (maisons à 4 façades). Cette structure spatiale était déjà présente lors du dernier recensement (Goossens, Thomas, Vanneste, 1997): la Campine se démarquait par un parc immobilier récent et de qualité. En toute logique, cette structure devrait subsister encore quelques décennies vu l'inertie de la réserve de logements.

Le *type 2* est dominant dans la partie occidentale de la Flandre et se caractérise par des constructions récentes et relativement denses. Les caractéristiques socio-économiques et familiales de ce groupe ressemblent en partie à celles du *type 1* (couples avec enfants, doubles revenus, sans niveau de formation particulièrement élevé) mais ce *type* compte néanmoins plus de personnes âgées et moins de jeunes familles. Par comparaison à la situation issue du précédent recensement (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997), les situations dans l'ouest et dans l'est de la Flandre ont commencé à converger (moins de logements anciens et de problèmes de confort dans l'ouest de la Flandre; diminution de la population très jeune et bon confort à l'est). Ces observations vont de pair à l'évolution démographique.

Enfin, le *type 6* est plutôt rural et reste limité à la partie méridionale du pays, principalement au sud du sillon Sambre et Meuse et dans les Ardennes, mais aussi au nord du sillon Sambre et Meuse, là où la suburbanisation est moins prononcée, comme dans la région de Tournai. Il est frappant mais guère étonnant de constater que le Westhoek relève également de ce *type* vu que nous avons établi à plusieurs reprises que le parc immobilier de Flandre-Occidentale et, essentiellement, du Westhoek, correspond davantage aux structures de logement que l'on retrouve plutôt dans le Sud du pays et qui se caractérisent par un parc immobilier ancien (bâti avant 1945) présentant quelques problèmes de qualité et de structures physiques. Les rénovations de l'ancien patrimoine y ont clairement le vent en poupe.

Si l'on réitère l'analyse en y ajoutant la dimension «prix» via les loyers (analyse non-reprise ici), la structure spatiale reste en grande partie inchangée. L'effet structurant des villes est primordial vu que les prix sont fortement influencés par la situation géographique, la distance (et le temps) aux centres d'emploi et les relations à ces centres.

## 1.2 L'attention sur quelques groupes vulnérables

Nous allons nous pencher dans cette partie sur la situation de quelques groupes vulnérables. Pour des raisons de représentativité statistique, les communes comptant moins de 50 ménages dans un groupe donné ne seront pas reprises dans l'analyse.

Les groupes spécifiques que nous allons examiner brièvement sont les ménages dont la personne de référence est de nationalité étrangère (nous établissons une distinction entre l'UE 15, les Turcs et les Maghrébins, à savoir les Marocains, Tunisiens ou Algériens), les ménages dont la personne de

référence est en âge de travailler (< 55 ans) mais ne dispose que d'un revenu de remplacement, les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus, ceux dont la personne de référence est une femme isolée et familles monoparentales. Ces groupes sont souvent décrits dans la littérature comme des groupes vulnérables qui se trouvent fréquemment dans une situation socio-économique et, donc, financière peu favorable et, par conséquent, échouent ou s'enlisent plus dans une situation négative en matière de logement plus que le ménage moyen. Vu leur capacité financière réduite, ces ménages doivent se contenter des logements meilleur marché et, par définition, moins bons. La ségrégation est donc spatiale mais aussi sociale ("where people live is largely a function of who they are", Johnston e.a., 2000, 347). En outre, certaines nationalités sont également confrontées à une discrimination sur le marché du logement et/ou sont concentrées par cohésion. Ce qui implique qu'elles choisissent de continuer à vivre dans leur communauté, même si elles pourraient se permettre de meilleurs quartiers.

Vu que des choix s'imposent, nous nous limitons ici à deux variables, qui présentent une importante signification socio-économique et, donc, politique: la qualité du logement occupé (pourcentage de logements de qualité insuffisante) et le mode d'occupation (pourcentage de logements loués). Les pourcentages sont calculés sur le total pour le groupe. Ainsi, le pourcentage de Belges vivant dans des logements de qualité insuffisante (Figure VI.2A) est calculé sur la base du nombre total de logements occupés par des Belges (personne de référence de nationalité belge) et le pourcentage de locataires turcs est établi à partir du nombre total de logements occupés par des Turcs (personne de référence de nationalité turque) (Figure VI.3C). L'analyse est principalement cartographique et l'accent est mis, d'une part, sur la structure spatiale et, d'autre part, sur les valeurs des classes les plus élevées, par comparaison à la structure et aux valeurs enregistrées par un ménage belge moyen. L'hypothèse est que 1) ces groupes à problèmes potentiels vivent surtout dans les communes et les quartiers dans lesquels, en général, vivent également un plus grand nombre de familles belges mal logées et louant davantage et 2) dans ces communes et quartiers, la proportion de ces groupes sera supérieure à celle du ménage belge moyen. Ces hypothèses peuvent être facilement testées à l'aide des Figures IV.2 et IV.3. Avant d'analyser ces figures plus en détail, signalons que, dans le cas des Turcs et des Maghrébins, un très grand nombre de communes n'ont pas un nombre suffisant d'observations que pour en tirer des conclusions significatives (en blanc sur la carte). Rappelons aussi que les chiffres sont issus du Registre National et que ceux qui ont acquis la nationalité belge ne se distinguent plus comme des personnes 'd'origine étrangère'.

La Figure VI.2 relative aux **logements de qualité insuffisante** confirme dans une large mesure nos deux hypothèses. Pour tous les groupes, à l'exception des familles monoparentales et des ménages issus de l'UE15, les proportions de ménages qui vivent dans un logement de qualité insuffisante sont supérieures à celles enregistrées par les ménages belges moyens. L'explication de la situation relativement bonne des familles monoparentales réside probablement dans le fait qu'un grand nombre de pères ou de mères vivant seul(e) avec enfants peuvent disposer d'un logement social ou, en cas de divorce, le parent qui a la garde des enfants continue à occuper le logement qui était celui du couple. Cela n'empêche cependant que de nombreuses familles monoparentales sont mal logées, surtout dans l'ouest du pays. La structure correspond donc presque intégralement à celui applicable aux ménages belges (mal logés) et montre bien que lorsque le parc immobilier est de moins bonne qualité, les groupes vulnérables connaissent une situation moins favorable en matière de logement.

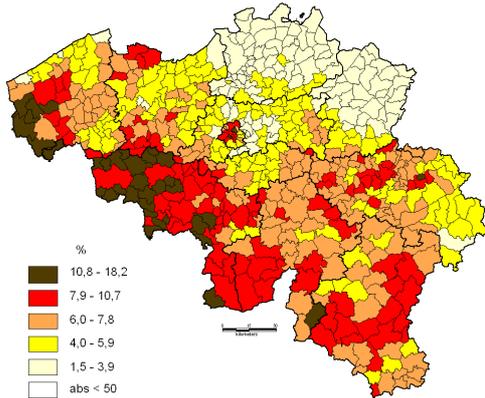
Les ménages dont une personne de référence est issue d'un pays européen (hormis la Belgique) et, plus spécifiquement, du groupe des pays qui appartenaient à l'Union européenne avant l'important élargissement de 2004 (UE15) enregistrent des valeurs comparables à celles des ménages belges. Toutefois, c'est surtout le long de l'ancien axe industriel wallon et dans la région frontalière avec la France que les valeurs d'occupation de logements de qualité insuffisante sont plus élevées pour les ressortissants de l'UE15. Il s'agit principalement de personnes qui appartiennent aux anciens groupes de migrants, Italiens et Espagnols, qui n'ont (toujours) pas acquis la nationalité belge et d'un certain

nombre de Français. Il est frappant de constater que le même phénomène n'est pas observé aux frontières néerlandaise et allemande, ce qui implique que les ressortissants de ces pays occupent de bons (voire très bons) logements.

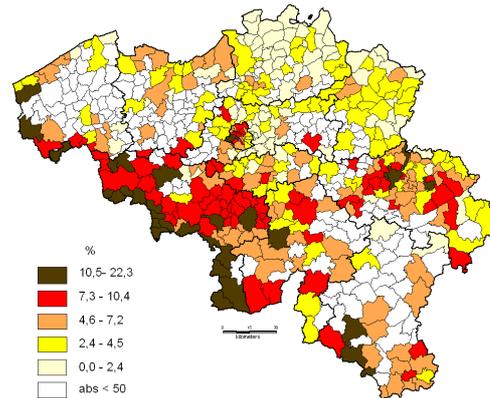
Les Turcs et Maghrébins, du moins ceux qui ont conservé leur nationalité d'origine, vivent surtout dans les villes et leur situation en matière de logement n'y est pas toujours très favorable, même si la situation des Turcs est quelque peu meilleure que celle des Maghrébins (surtout les Marocains).

En ce qui concerne la **location** (Figure VI.3), nous constatons que la plupart des groupes louent plus que le ménage belge moyen, à l'exception des personnes âgées et, très étonnamment, des Turcs. La différence entre les Turcs et les Maghrébins sur le plan de l'acquisition de la propriété est étonnante mais confirme un phénomène connu: l'interdiction générale imposée par l'Islam de contracter un prêt avec intérêts produit principalement un impact sur la communauté marocaine (Kesteloot, De Decker & Manço, 1997). La politique de logement belge traditionnelle axée sur l'accession à la propriété a clairement laissé des traces au sein des anciennes générations. Alors que le ménage belge moyen loue surtout dans les villes et dans les zones fortement urbanisées à densité de population élevée, on enregistre aussi nettement plus de familles monoparentales ou de femmes isolées qui louent dans les zones non-urbaines. Les groupes vulnérables louent donc en général plus et se dirigent aussi vers des segments locatifs du marché du logement en des endroits où ce segment est moins important et diversifié.

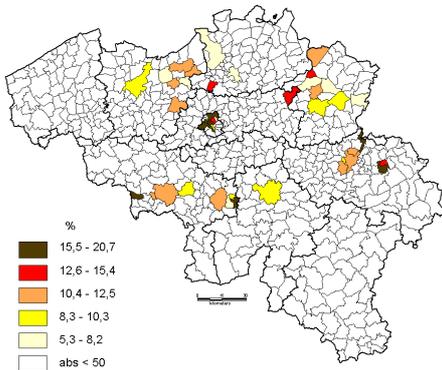
A: Belges



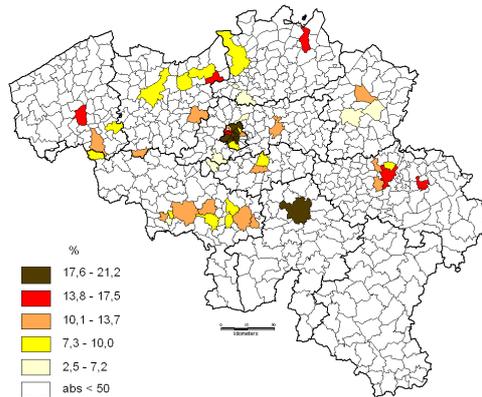
B: UE15



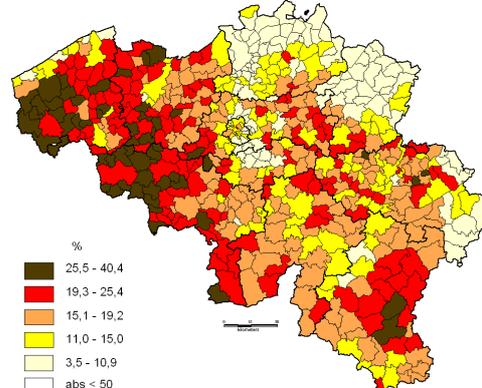
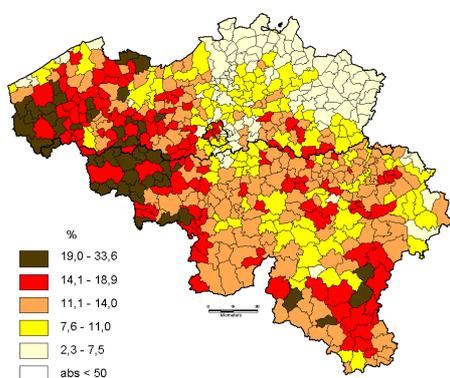
C: Turcs



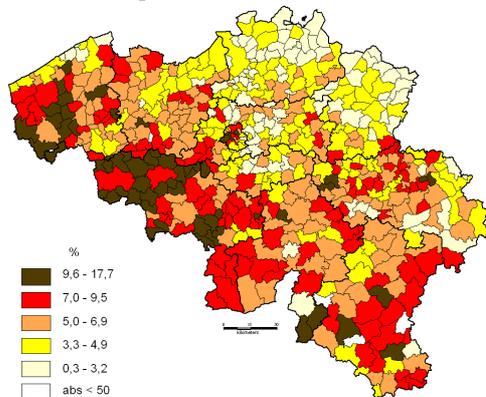
D: Maghrébins



E: Ménages avec 1 revenu de remplacement (pers <55 ans) F: Personnes âgées (> 74 ans)



G: Familles monoparentales



H: Femmes isolées

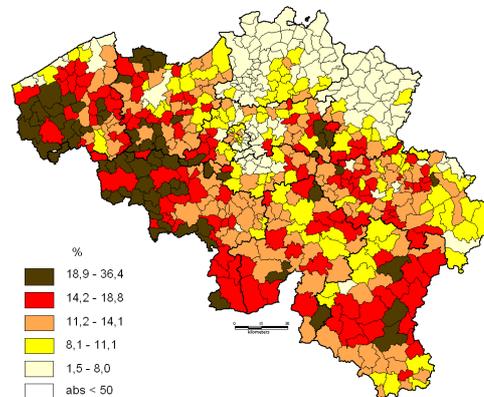
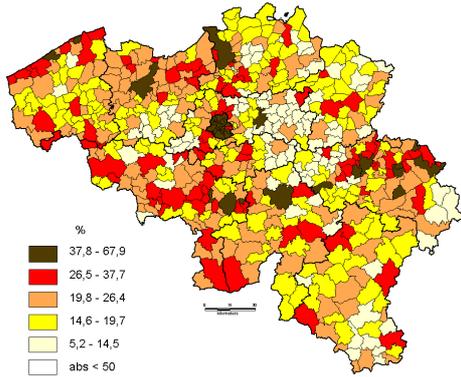


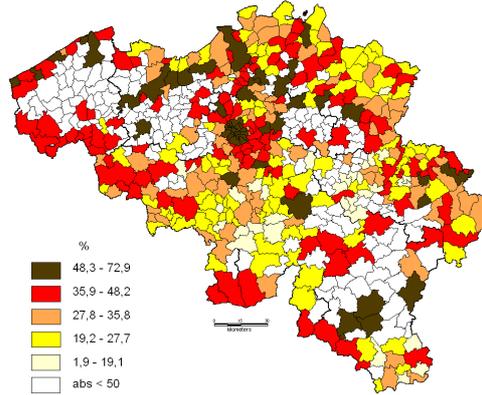
Figure VI.2: Ménages vivant dans des logements de qualité insuffisante (en %)

Source: INS- ESE 2001, Analyse: Géographie KULeuven & UCL / Total = 100% = sans les non-réponses

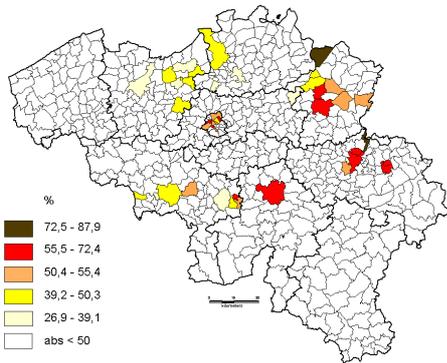
A: Belges



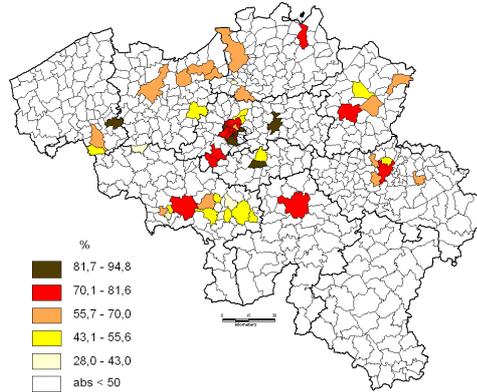
B: UE15



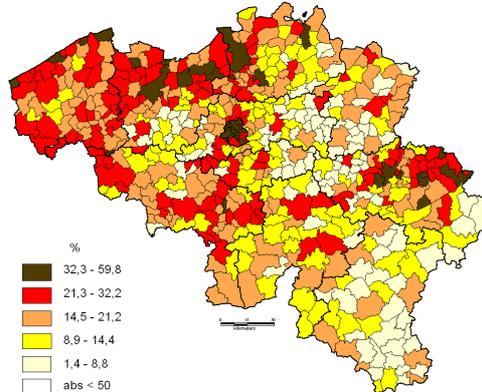
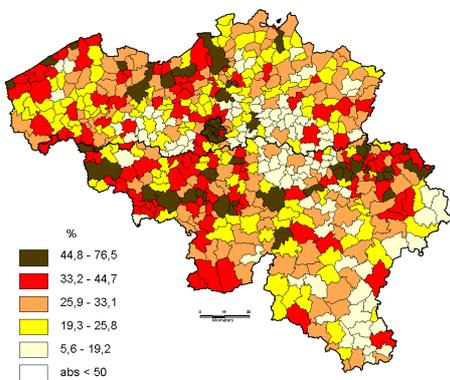
C: Turcs



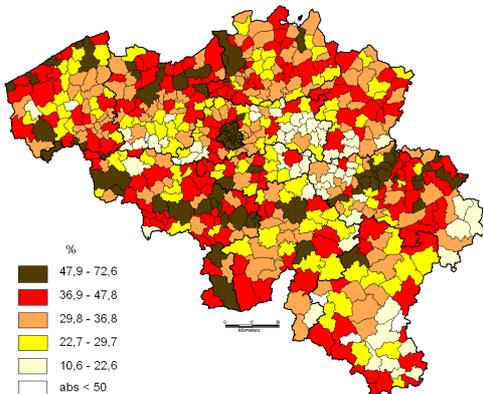
D: Maghrébins



E: Ménages avec 1 revenu de remplacement (pers <55 ans) F: Personnes âgées (> 74 ans)



G: Familles monoparentales



H: Femmes isolées

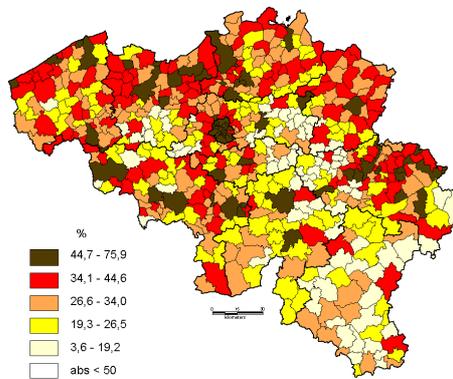


Figure VI.3: Ménages locataires (en %)

Source: INS - ESE 2001, Analyse: Géographie KULeuven & UCL Total = 100% = sans les non-réponses

## 2. Le logement à une échelle fine: l'exemple type de Bruxelles

### 2.1 Essai de synthèse

Comme nous l'avons déjà indiqué dans la partie III 'Méthodologie', l'unité territoriale la plus petite permettant une segmentation spatiale du parc immobilier est le secteur statistique. Les secteurs peuvent être regroupés en quartiers. Ceux-ci sont essentiellement utiles dans les zones urbaines dans lesquelles les secteurs sont petits. Les quartiers correspondent à des parties de la ville. Les niveaux du secteur et du quartier permettent d'analyser les structures internes des communes. Dans le cas des caractéristiques du logement et de l'habitat, cette analyse est particulièrement utile ne serait-ce que, par exemple, pour établir la distinction entre les zones urbaines préindustrielles, celles datant du 19<sup>e</sup> siècle, les structures de l'entre-deux-guerres, etc.

Lorsque nous parlons de 'commune', nous entendons l'unité administrative. De nombreuses villes se sont néanmoins développées en dehors de leurs limites administratives, aussi bien sur le plan morphologique que fonctionnel, suite au phénomène de suburbanisation. C'est ainsi que des régions urbaines ont vu le jour, principalement autour des grandes villes. La ceinture la plus interne, l'**agglomération**, est un ensemble multifonctionnel pouvant être facilement délimité sur le plan morphologique. Cette partie est clairement une zone urbaine. A l'extérieur de l'agglomération, se trouve la **banlieue**, qui présente un aspect plutôt rural mais se rattache à la ville pour toute une série de fonctions de base telles que le travail, les écoles et les commerces. Par la composition spécifique du parc immobilier (combinée aux phases de croissance d'une ville), elles constituent des segments très spécifiques du marché du logement. Leur délimitation est basée sur le secteur statistique mais pour plus de facilité, les agglomérations et les banlieues sont définies par des ensembles de communes entières. C'est pourquoi on trouve souvent en bordure d'agglomération des quartiers qui présentent les caractéristiques de la banlieue. Dans cette perspective, il est utile d'inclure les zones des agglomérations situées en dehors des limites administratives dans l'analyse.

Nous nous basons donc sur l'agglomération qui, dans le cas des grandes villes, regroupe plusieurs communes. Pour Bruxelles, nous franchissons un pas de plus et utilisons l'agglomération bruxelloise étendue (voir Van der Haegen et al, 1995). En travaillant au niveau du quartier, nous évitons les pourcentages non représentatifs dus à une trop faible densité de logements dans certains secteurs. Peu de logements signifie également peu de réponses. C'est pourquoi nous ne reprenons pas les quartiers des grandes villes dans lesquels moins de 30 réponses ont été recensées (en blanc sur la carte).

La segmentation du marché du logement bruxellois n'est pas neuve. De nombreuses publications l'ont déjà démontré (De Keersmaecker, 2005; Kesteloot, 2002; De Lannoy & Kesteloot, 1985; Goossens, Thomas & Vanneste, 1997; Rousseau, 2000; Vandermotten et al, 1999). En outre, il apparaît clairement que ces structures sont persistantes dans le temps. L'inertie de la différenciation sociale et la ségrégation sont intimement liées à l'inertie du marché du logement, dans deux directions: 'L'endroit où nous vivons est un produit positif de notre personnalité ou de ce que nous sommes, mais c'est aussi un facteur qui influence nos possibilités, à savoir ce que nous pouvons faire ou devenir' (Johston e.a., 2000, 347). Cela n'empêche néanmoins pas le parc immobilier et le marché du logement évoluent, par exemple grâce à la rénovation des quartiers. En faisant usage de plusieurs variables, nous pouvons analyser la segmentation du marché du logement bruxellois telle qu'elle se présente en 2001.

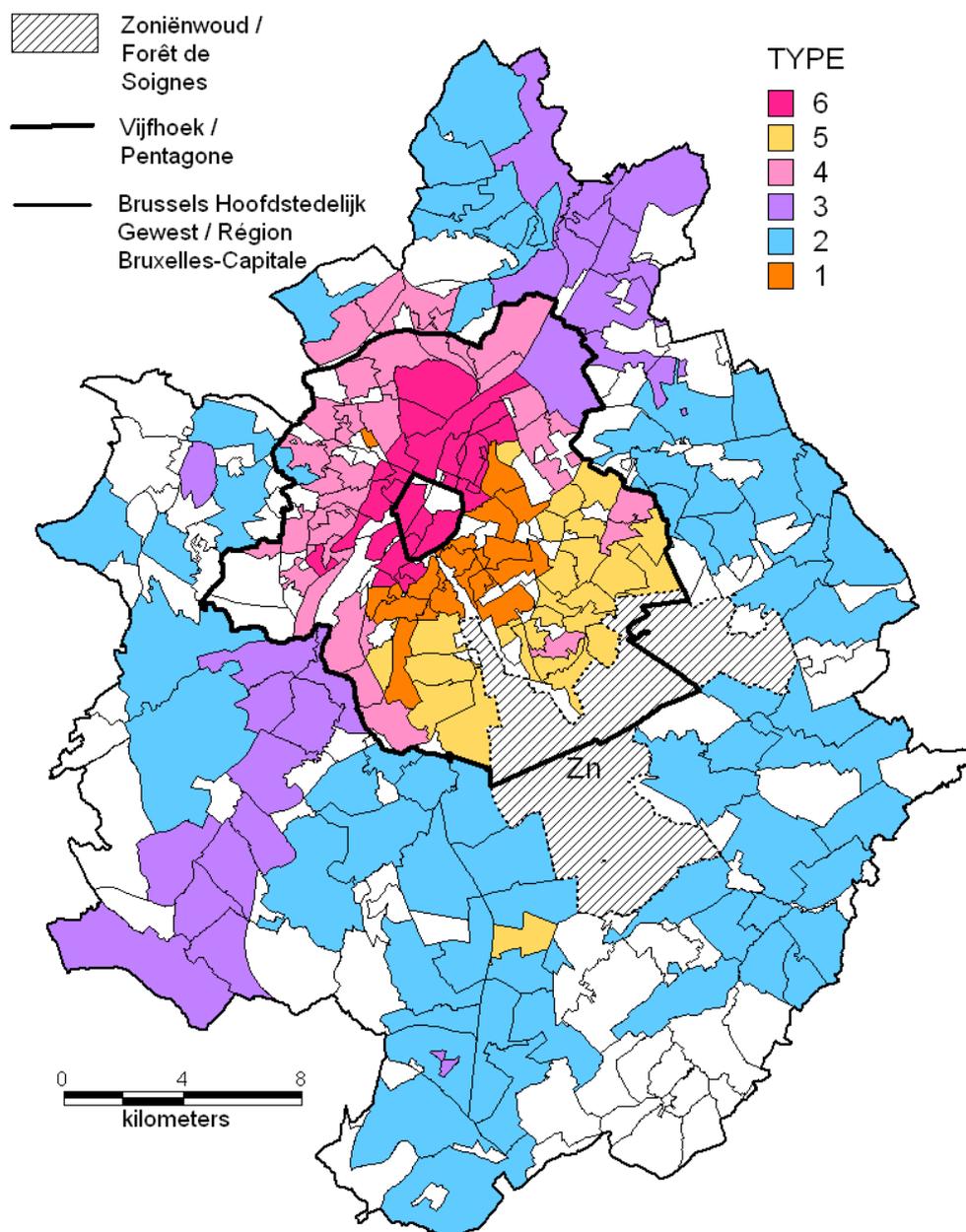
Comme dans le cas de la synthèse communale, nous avons tenté de délimiter les types de quartiers en faisant usage de plusieurs variables. Les variables choisies concernent aussi bien les ménages que les caractéristiques des logements. A nouveau, nous avons opté pour les catégories extrêmes (voir Tableau VI.2).

L'analyse porte sur 9 dimensions et 28 variables et débouche sur la définition de 6 types. Les types sont classés et colorés selon une interprétation des types allant des bonnes caractéristiques du logement et des ménages mieux nantis vers les logements de plus mauvaise qualité et les ménages moins bien nantis. Cette classification est également utilisée dans la discussion des profils.

Contrairement à toutes les autres synthèses de ce volume, nous discutons d'abord la structure spatiale des types obtenus et ensuite nous évoquerons les contenus des profils. La carte fait apparaître une structure claire dominée par quelques éléments déjà discutés. Avant tout, au niveau de l'agglomération bruxelloise élargie, une structure concentrique en trois parties se dessine. Le cercle intérieur autour du pentagone bruxellois représente le centre-ville de la région urbaine bruxelloise (*types 6 et 1*). Ce cercle est entouré d'un deuxième, qui se limite encore largement à la région de Bruxelles-Capitale (*types 4 et 5*) et d'un troisième en bordure d'agglomération (*types 3 et 2*). En fait, la relation centre-périphérie que l'on retrouve dans de nombreuses régions urbaines *entre* l'agglomération et la banlieue est ici affinée davantage en un certain nombre de cercles situés *dans* l'agglomération.

Ensuite, on constate que les quartiers intérieurs se décomposent en zones ouest nord-ouest et sud-est, de part et d'autre du pentagone bruxellois, tandis que le cercle extérieur est véritablement traversé par un axe nord-sud. Un parallèle est à faire avec la structure et les caractéristiques du site de Bruxelles. Historiquement, Bruxelles s'est développée autour de la ville haute et de la ville basse. La ville haute située dans la partie Est avait une vocation politique et administrative. C'est dans cette partie et certainement lors de l'élargissement de la ville à partir du 19<sup>e</sup> siècle que l'on trouve le plus de logements aisés (par exemple: quartier Léopold, avenue Louise). Ces grands logements ont, au 20<sup>e</sup> siècle, été de plus en plus occupés par des bureaux, des ambassades, etc. ou démolis pour laisser la place à ces fonctions. La ville basse, située dans la partie ouest, était davantage associée à une fonction commerciale et artisanale et a évolué pour devenir une zone plus populaire (Vanneste, 1985). Lors de l'élargissement, cette structure s'est prolongée au delà des fortifications historiques vu que c'est précisément dans la partie occidentale que le développement des activités le long du canal Rupel-Bruxelles-Charleroi a vu le jour, ainsi que les industries et logements ouvriers qui y sont associés. Ces derniers développements correspondent à l'axe du type 3.

Nous avons donc une structure qui rappelle indubitablement les développements généraux que nous avons connus sous l'impulsion du processus de suburbanisation internationale reconnu d'une part, et d'éléments historiques typiques et spécifiques au site d'autre part, qui montrent à quel point l'inertie historique est ancrée. Pour confirmer ces affirmations, nous devons analyser le profil des différents types (Tableau VI.2). Il est aisé de faire correspondre des caractéristiques des logements aux structures historique et économique.



**Figure VI.4:** Carte de synthèse de la structure du logement dans l'agglomération bruxelloise (unité de base = quartier de l'agglomération)

Délimitation de l'agglomération: Van der Haegen e.a., 1995

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

Commençons par examiner le **profil** des types situés au niveau **central** (*types 6, 1, 4 et 5*).

Les types 6, 1, 4 et, dans une certaine mesure, 5 se caractérisent par une densité de construction élevée (sous-représentation des constructions à 4 façades) et une surreprésentation des appartements particulièrement dans les types 6 et 1. Ces types ont une forte présence de locataires. La grande différence entre le cercle intérieur (types 6 et 1) et les suivants (types 4 et 5) réside dans l'ancienneté des logements. Bien qu'aucun des deux cercles ne compte beaucoup de logements récents, le parc immobilier du cercle le plus intérieur est plus ancien que le suivant (voir logements construits avant 1945). Cette situation a également des répercussions au niveau de la qualité (dans le premier cercle, la mauvaise qualité domine, ce qui est nettement moins le cas dans le deuxième) ainsi que sur l'état physique du logement (dans le premier cercle, le mauvais état domine, ce qui est nettement moins le

cas dans le deuxième). Les deux cercles se caractérisent encore par une surreprésentation des isolés et par conséquent par une sous-représentation de ménages à double revenu. Nous constatons également dans le premier cercle une surreprésentation des jeunes et une présence proportionnellement élevée de personnes âgées dans le deuxième. L'analyse des caractéristiques socio-économiques fait apparaître la différence entre les types ouest (types 6 et 4) et est (types 1 et 5). Ainsi, à l'est, nous trouvons une dominance des catégories de loyers élevées (ou, du moins, une sous-représentation des catégories peu élevées) et le contraire dans l'ouest. Dans la partie occidentale, les locataires sociaux sont surreprésentés. La différence sur le plan du niveau de formation est également frappante. On remarque ainsi une surreprésentation de personnes de référence ayant un diplôme de l'enseignement supérieur à l'est et une sous-représentation à l'ouest. L'inverse est vrai pour les personnes de référence qui n'ont qu'un diplôme de l'enseignement primaire. Nous tenons à attirer l'attention sur le fait que l'effet de symétrie n'est pas évident étant donné que les personnes de référence possédant un diplôme de l'enseignement secondaire interviennent naturellement aussi dans la construction des valeurs analysées.

Les deux structures, à savoir centre-périphérie, et la dualité sociale ouest-est, sont ensuite combinées à la variable de nationalité. Le nombre de personnes de référence de nationalité étrangère est plus élevé dans le centre-ville (dans le cercle le plus intérieur). Il s'agit d'un phénomène connu notamment dû au fait que les étrangers optent souvent pour la location et que ce cercle est celui qui offre le plus de logements en location. Notons cependant que les personnes de référence d'origine européenne sont surtout surreprésentées dans la partie orientale (type 1 et, dans une moindre mesure, type 5) tandis que les nationalités souvent décrites comme 'plus pauvres' (les personnes et ménages d'origine étrangère, avec de grandes familles, souvent peu qualifiées, ne bénéficiant souvent que d'un revenu limité ou d'un revenu de remplacement), sont surreprésentées dans la partie occidentale et ce, surtout dans le premier cercle englobant la ceinture du 19<sup>e</sup> siècle. Il est clair que les logements (en location) anciens, moins bons mais meilleur marché exercent un attrait important sur ce groupe.

Les types situés en **bordure d'agglomération**, à savoir les *types 3 et 2*, présentent un tout autre profil. Comme nous l'avons indiqué précédemment, les types 3 et 2 forment un cercle plus distant du centre et donc constituent une zone plus récente et moins densément construite. Ces constatations sont confirmées par le Tableau VI.2, dans lequel la sous-représentation des constructions à 4 façades et à 3 façades dans les cercles précédents est inversée (surreprésentation de ce type de bâtiments). Ces types se caractérisent également par une présence relativement limitée d'appartements et par conséquent de locataires ainsi que d'isolés, de familles monoparentales, de ménages dont la personne de référence ne bénéficie que d'un revenu de remplacement (personnes de moins de 55 ans) et de personnes de référence de nationalité étrangère. À l'opposé les doubles revenus sont quelque peu surreprésentés, de même que les couples avec enfants. Cette ceinture forme donc clairement une amorce de la banlieue, à la limite de l'agglomération. Le fait qu'il s'agit d'une première zone d'élargissement urbain, - de ce fait déjà fortement soumise au processus de vieillissement -, est prouvé par la sous-représentation des jeunes et la surreprésentation des retraités. Il convient de présumer qu'une fois dépassée la limite de l'agglomération, à savoir en banlieue, la structure d'âge sera plus jeune. La différence entre le type 3 et le type 2 se pose principalement en termes sociaux (voir notamment les niveaux d'enseignement et donc le capital humain) mais également sur celui de l'ancienneté et de la qualité du logement. Nous pouvons ainsi dire que la zone du canal est absorbée par la ville qui s'étend en tache d'huile, mais que les caractéristiques des logements et de la structure sociale demeurent assez inchangées. Cette structure apparaît déjà dans l'analyse du recensement de 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997). L'inertie de la distinction historique entre les parties occidentale et orientale de Bruxelles et de la zone du canal de Bruxelles est frappante mais cela ne signifie nullement qu'elle soit inébranlable. Ainsi, les quartiers plus anciens caractérisés par une situation peu enviable en matière de logement peuvent évoluer vers un cadre de vie meilleur et plus attrayant et, donc, attirer d'autres groupes sociaux si les pouvoirs publics se lancent dans une campagne de rénovation des quartiers. L'exclusion sociale est un

risque allant de pair avec une telle rénovation. Si l'amélioration est le fruit d'une initiative publique, l'exclusion sociale pourra quelque peu être maîtrisée et le maintien d'un mélange social équilibré pourra être assuré dans une certaine mesure. Ce processus est néanmoins plus difficile à contrôler à partir du moment où des groupes sociaux mieux nantis sont spontanément attirés vers de tels quartiers anciens, notamment du fait que d'autres quartiers deviennent inabordables. Ce processus de 'gentrification', par lequel un groupe plus jeune, plus dynamique et mieux nanti vient rejoindre puis prend la place (évince) d'un groupe plus ancien et moins nanti, a déjà été constaté en de nombreux autres endroits (voir notamment Bondi, 1998 pour Edimbourg) et n'est pas unimaginable dans les quartiers tels que ceux des types 6 et 4. A ce sujet, la notion de 'rent gap' est utilisée dans la perspective du marché de logement. Cette notion fait référence à la différence entre la valeur locative ou d'achat *actuelle* d'un logement ou d'un terrain, à savoir le montant payé par les utilisateurs actuels, et la valeur locative ou d'achat *potentielle* (supérieure) pouvant être négociée avec les nouveaux utilisateurs (Smith, 1979; Clark, 1995). Diverses rénovations et augmentations de prix dans la zone du canal de Bruxelles vont actuellement dans cette direction mais n'apparaissent pas encore dans l'Enquête socio-économique générale de 2001.

Dimension	Variable	GROUPE ou TYPE					
		6	1	4	5	3	2
Type de construction	Construction ouverte (4 façades)	-	-	-	(-)		++
	Construction semi-ouverte (3 façades)	--	--	-		+	+
	Construction fermée (2 façades)					++	-
	Appartements	++	++	+	(+)	-	--
Période de construction	Avant 1945	++	++	(-)			-
	Après 1980	-	--	(-)	-	(+)	+
Qualité	Qualité insuffisante	++	+		(-)	(+)	-
	Qualité bon – très bon	--	-		+	(-)	+
Etat*	Mauvais et très mauvais état	++	++			-	-
	Bon état	--	--	(-)		+	+
Loyer*	Loyer < 249 euros	(+)	(-)	+	(-)	++	-
	Loyer > 743 euros	-		-	+	-	+
Mode d'occupation	Locataire	++	++	+		-	--
	Locataire social	+	(-)	+			-
Type de ménage	Isolé	+	++	(+)	+	-	-
	Plus de 5 personnes	++	(-)	(-)	-		(-)
	Couple avec enfant(s)		--	-	-	(+)	++
	Famille monoparentale	+	(-)	-		(-)	-
Revenus	Double revenu	--	--	(-)	-	+	+
	Revenu de remplacement < 55 ans	++	+			-	-
	Retraite	--	--	(+)		+	+
Age	< 30 ans	++	++			(-)	-
	> 74 ans	--	(-)	+	++		
Niveau de formation maximal	Enseignement primaire	+	-	+	--	+	(-)
	Enseignement supérieur	-	+	-	++	--	(+)
Nationalité	Turquie	++			(-)	(-)	(-)
	UE15	+	++	(-)	(+)	-	(-)
	Maghreb	+++			(-)	(-)	(-)

**Tableau VI.2:** Synthèse de la structure du logement dans l'agglomération bruxelloise (unité de base = quartier)

\* Pour les définitions: voir Partie IV, chapitres 4 et 5

Le numéro attribué au type ou groupe n'a aucune signification intrinsèque et est uniquement donné à des fins statistiques

--- -- sous-représentation (dominante) par rapport à la moyenne

+++ ++ + surreprésentation (dominante) par rapport à la moyenne

Pour une légende détaillée: voir tableau VI.1

Source: INS - ESE 2001, Analyse: Géographie KULeuven & UCL, Total = 100% = sans non-réponses

## 2.2 Qualité et état du logement

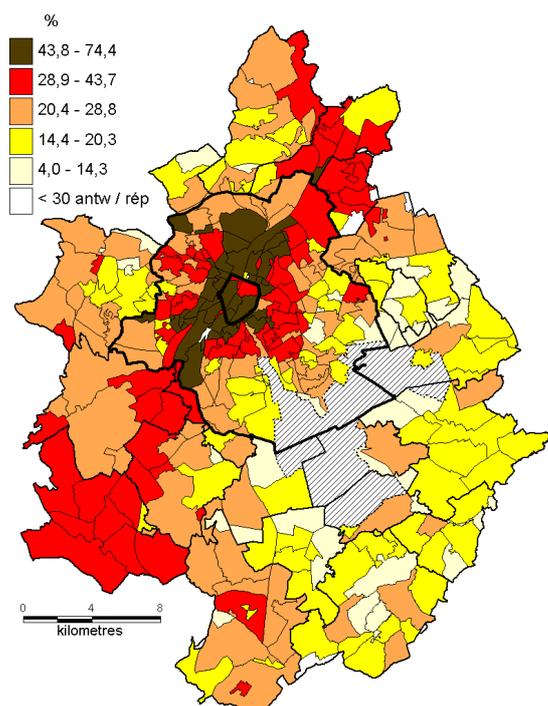
Comme nous l'avons déjà indiqué (partie III – Méthodologie), l'indicateur '**qualité**' du logement est constitué de plusieurs variables. La Figure VI.5 illustre les logements de qualité insuffisante ou de qualité de base à Bruxelles. Nous avons vu à la partie IV.4 que la Région de Bruxelles-Capitale enregistre les pourcentages les plus élevés de logements de qualité insuffisante. Analysons maintenant les structures à une échelle plus fine.

Nous observons à la Figure VI.5 la combinaison d'une nette structure centre-périphérie (surtout à la Figure VI.5B) et d'un axe nord-est sud-ouest (surtout à la Figure VI.5A). Le centre et l'axe mentionné sont principalement caractérisés par des logements de **mauvaise qualité** tandis que la périphérie compte relativement moins de logements de qualité de base ou insuffisante. On retrouve une structure centre-périphérie dans de nombreuses villes. La partie centrale de la ville est ancienne. Au plus on s'éloigne vers la bordure de la ville, au plus les constructions sont plus récentes, à l'exception des centres de certains villages qui ont été absorbés par l'expansion urbaine. Vu qu'une corrélation existe entre l'ancienneté et la moindre qualité (voir partie IV.4), il n'est pas étonnant que les centres-villes n'enregistrent pas de bons résultats sur le plan de la qualité. En outre, de nombreux logements atteignent à peine le niveau de la qualité de base dans les centres des villes parce qu'ils sont petits. C'est le cas notamment des studios ou des chambres et de certains logements (ouvriers) de la ceinture urbaine du 19<sup>e</sup> siècle. La rénovation et la transformation ou la démolition et la reconstruction de nouveaux logements peuvent entraîner un changement. C'est d'ailleurs ce qui se passe mais pas dans une mesure suffisante pour infléchir le modèle tel qu'il se présente selon l'ESE 2001. Cette zone d'urbanisation précoce comprend des communes telles que Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Node, Ixelles, Etterbeek, Saint-Gilles, Forest et Molenbeek. La zone inclut quelques quartiers populaires dont les logements ne disposent tout au plus que d'une qualité de base.

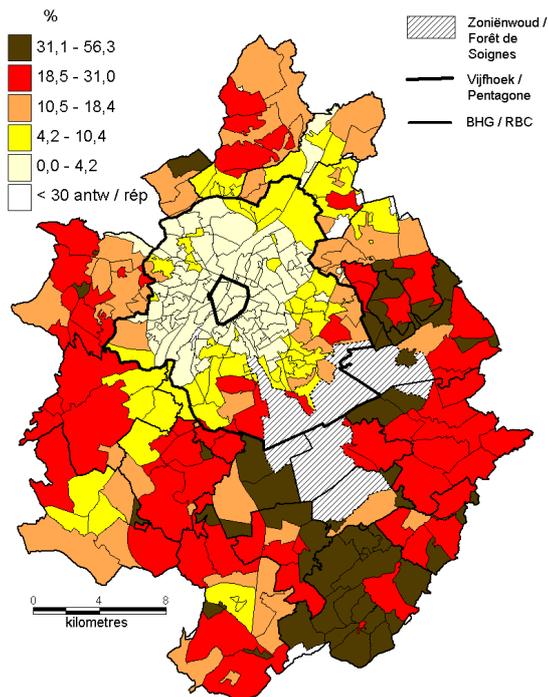
Par ailleurs, l'axe mentionné ci-dessus est une expression de la structure typique et unique du site bruxellois. Il correspond en effet à la zone industrielle suivant le canal Bruxelles-Charleroi et s'étend entre Halle au sud et Vilvoorde au nord.

Comme on pouvait s'y attendre, les **logements spacieux de (très) bonne qualité** se situent dans l'est et le sud-est de l'agglomération bruxelloise. La carte illustrant les logements de très bonne qualité est l'inverse de celle des logements de qualité insuffisante ou de base. Hors de la Région de Bruxelles-Capitale, qui est le cœur de l'agglomération, les pourcentages de logements de très bonne qualité sont plus élevés. Après la Deuxième Guerre mondiale, cette zone était la plus recherchée des Bruxellois aisés en quête d'un logement dans la partie suburbaine, notamment en raison de la proximité de la Forêt de Soignes (Van der Haegen, 1992). Les quartiers de mauvaise qualité sis au sud-est de Bruxelles sont rares et n'y semblent pas à leur place. Cette situation peut s'expliquer par le fait que les anciens centres des villages ont été incorporés à l'agglomération lorsque la ville a commencé à s'étendre. Ces anciens centres de village comptent relativement plus de logements anciens de moindre qualité.

## A: Qualité insuffisante ou de base



## B: Bon et spacieux ou très bonne qualité



**Figure VI.5:** Qualité des logements dans l'agglomération bruxelloise (en %)

Total = 100% = sans non-réponses

Délimitation de l'agglomération: Van der Haegen e.a., 1995

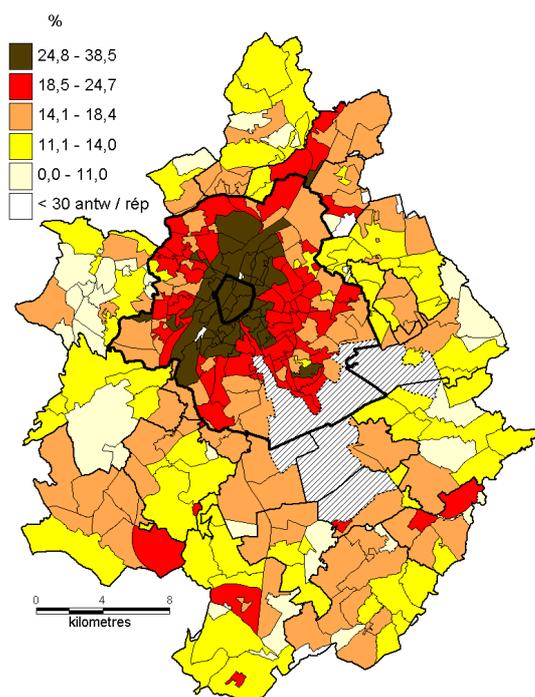
Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

La variable **état** du logement nous permet de définir l'état physique du logement. Comme nous l'avons déjà dit précédemment, l'état du logement n'a pas été établi par des experts indépendants, mais dépend de l'évaluation qu'en font les habitants. Nous ne pouvons perdre de vue dans ce cadre le fait que l'opinion des locataires diverge quelque peu de celle des propriétaires (voir partie IV.5). Cet aspect peut avoir de l'importance dans le cas de Bruxelles, vu le grand nombre de logements occupés par un locataire.

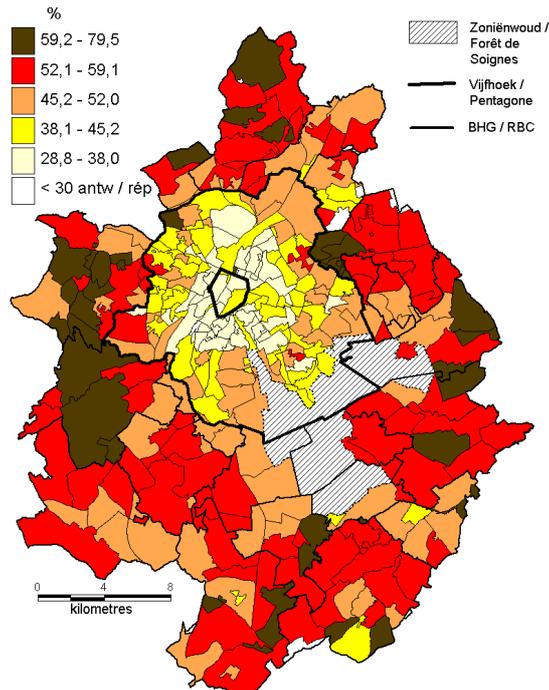
La Figure VI.6A concerne les logements **en mauvais et/ou très mauvais état**. Les deux caractéristiques sont sommées étant donné que les pourcentages de logements en très mauvais état étaient trop bas pour faire l'objet d'une interprétation indépendante. Nous observons à nouveau un modèle concentrique selon lequel la proportion la plus élevée de mauvais logements se trouve dans les parties les plus anciennes de la ville et diminue en direction de la bordure de l'agglomération. L'axe industriel ressort moins nettement que dans le cas de la qualité des logements. La partie méridionale de l'axe n'apparaît plus, par comparaison à la carte illustrant la qualité. La structure centre-périphérie par contre est encore mieux marquée ici que sur la carte relative à qualité des logements. Nous en déduisons donc immédiatement qu'un logement de moindre qualité sur le plan du confort situé dans un quartier populaire ne sera pas nécessairement en mauvais état et vice versa. Quoi qu'il en soit, la probabilité qu'un logement de qualité insuffisante soit également en mauvais état est relativement élevée étant donné la corrélation forte ( $r=0,71$ ). L'âge du logement n'y est pas étranger, de même que la spéculation sur le marché immobilier. Le pentagone bruxellois et ses communes d'urbanisation précoce (Schaerbeek, Molenbeek, Saint-Josse, Saint-Gilles, Forest et Etterbeek) se situent dans les catégories les plus mauvaises. La deuxième catégorie la plus élevée (rouge) contigue à la précédente, presque comme un cercle concentrique. Ces deux catégories supérieures se situent presque entièrement dans la Région de Bruxelles-Capitale à quelques exceptions près dans le sud et à Vilvoorde (plus de 18,5% de logements en mauvais ou très mauvais état).

La carte des logements en **bon état** complète la carte reprenant les logements en mauvais et très mauvais état (Figure VI.6B). Les quartiers dont les logements sont en bon état se situent en bordure de l'agglomération bruxelloise. Les communes de Dilbeek, Sint-Pieters-Leeuw, Braine-l'Alleud, la Hulpe, Overijse, Tervuren, Grimbergen et Wemmel notamment relèvent de cette catégorie. Notons toutefois que la proportion de logements en mauvais état y est malgré tout non négligeable (>10%). Rappelons que le parc immobilier récent, qui ne connaît que peu de problèmes liés à l'état physique, se situe principalement dans la banlieue qui s'étend au delà des limites de l'agglomération et n'apparaît pas sur les cartes que nous reproduisons ici (Figure IV.4 et suivantes).

A: Mauvais et très mauvais état



B: Bon état



**Figure VI.6:** Etat des logements dans l'agglomération bruxelloise (en %)

Total = 100% = sans non-réponses

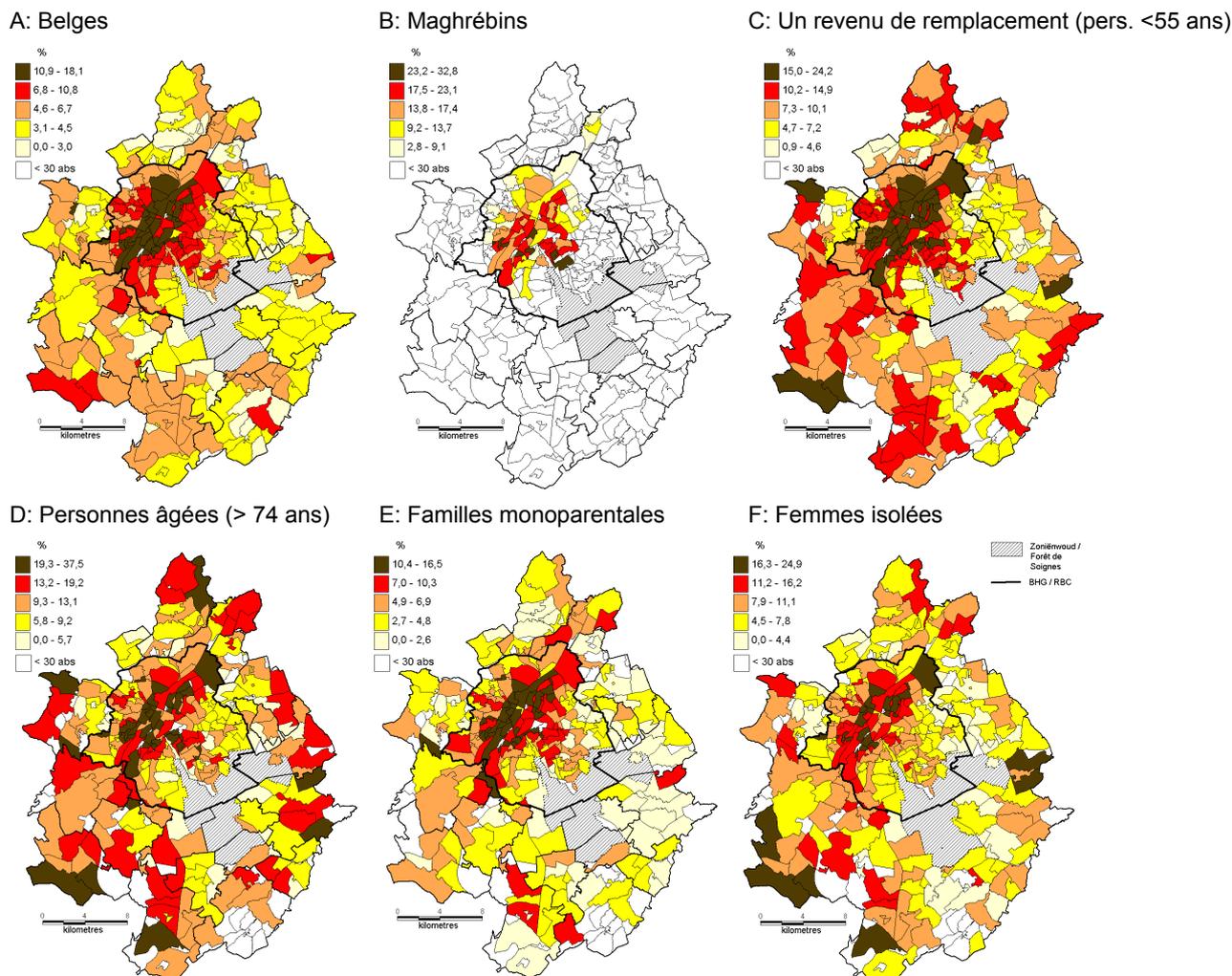
Délimitation de l'agglomération: Van der Haegen e.a., 1995

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

## 2.3 Quelques groupes vulnérables

Dans les grandes villes, les hypothèses formulées précédemment à propos de groupes vulnérables (voir point VI.1.2.) sont également confirmées. Les chiffres relatifs aux groupes vulnérables y sont (nettement) plus élevés que pour le ménage belge moyen aussi bien pour les logements de qualité insuffisante (à nouveau, à l'exception des familles monoparentales – Figure VI.7) que pour les logements en location (Figure VI.8). Nous constatons parallèlement une énorme similitude dans les structures spatiales. Dans le cas des logements en location, on observe une forte concentration au centre-ville, quel que soit le groupe concerné. Pour ce qui est des logements de qualité insuffisante, la carte révèle une structure un peu moins concentrique mais les principaux éléments apparaissent cependant: le centre et ses constructions anciennes, ainsi que la zone du canal qui traverse la partie occidentale de l'agglomération bruxelloise quasiment du nord jusqu'au sud. L'est et le sud-est, réputés pour être les zones riches de l'agglomération bruxelloise, présentent encore des valeurs plus faibles,

mais de manière plus marquée pour les logements en location que pour les logements de qualité insuffisante. Seuls les personnes âgées mal logées et les ménages ne jouissant que d'un revenu de remplacement (avec une personne de référence de moins de 55 ans) sont plus dispersés dans toute l'agglomération.



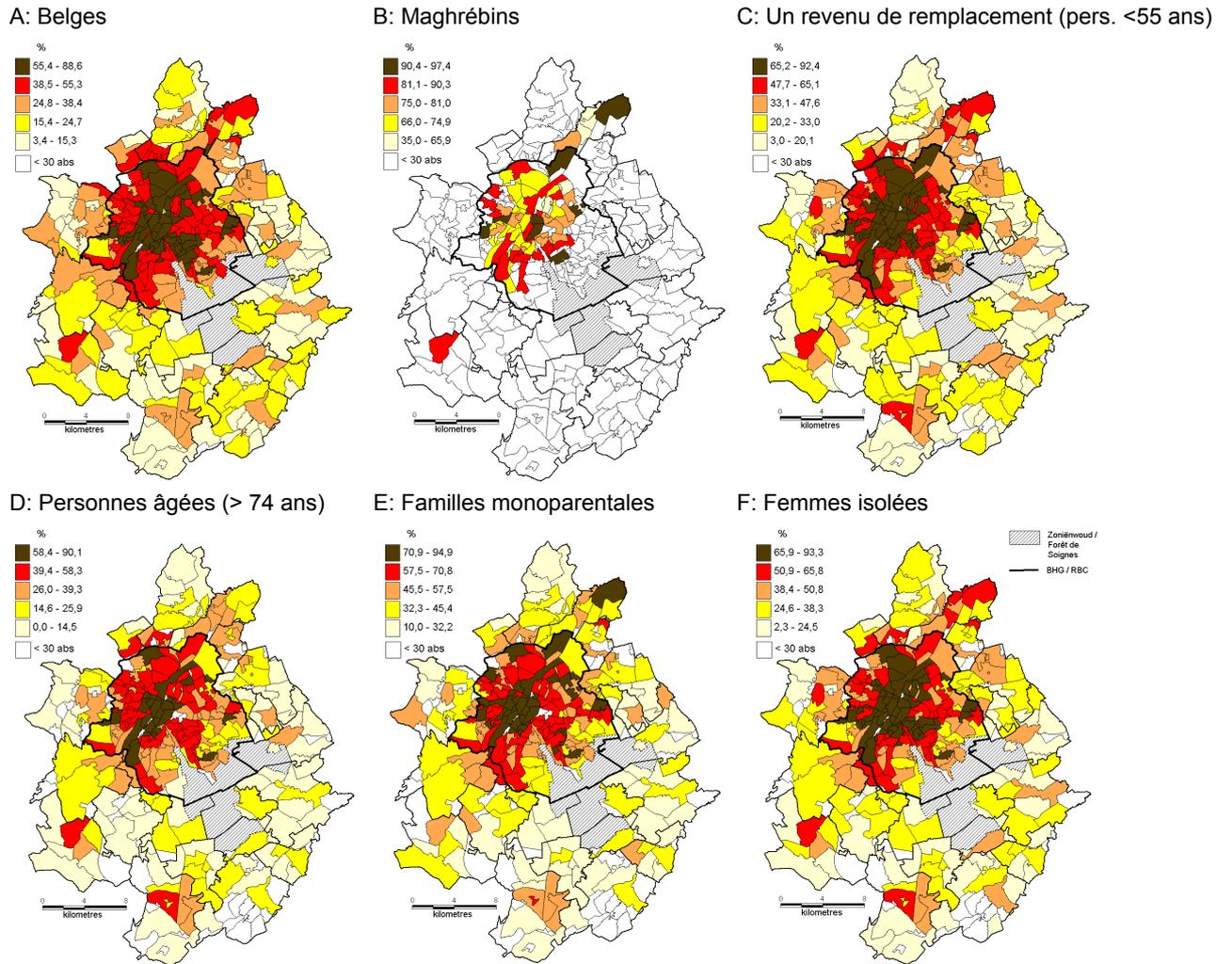
**Figure VI.7:** Ménages vivant dans des logements de qualité insuffisante dans l'agglomération bruxelloise (en %)

Total = 100% = sans non-réponses

Délimitation de l'agglomération: Van der Haegen e.a., 1995

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

Ces structures spatiales illustrent clairement comment la segmentation du marché du logement attire certains groupes sociaux (vulnérables) et les concentre en fonction de leurs besoins (par exemple, petits logements locatifs) et sur la base de ce qu'ils peuvent investir financièrement dans le logement (par exemple, catégorie de prix inférieure, ce qui les oblige à limiter l'espace et le confort). L'affirmation "where people live ... is largely a function of who they are" (Johnston e.a., 2000, 347) est ici confirmée une fois de plus: dis-moi où tu habites, je te dirai qui tu es. Les co-occurrences observées en matière de conditions de logement de quelques groupes vulnérables montrent bien de quelle manière le marché du logement peut perpétuer l'exclusion.



**Figure VI.8:** Ménages vivant dans des logements locatifs dans l'agglomération bruxelloise (en %)

Total = 100% = sans non-réponses

Délimitation de l'agglomération: Van der Haegen e.a., 1995

Source: INS - ESE 2001. Analyse & cartographie: Géographie KULeuven & UCL

<sup>1</sup> Le niveau du quartier statistique se situe entre le secteur (secteur statistique) et l'ancienne commune. Le secteur statistique (NIS/INS) n'a aucune signification administrative mais constitue l'unité de comptage la plus petite des recensements de la population et des logements ayant eu lieu depuis 1970 (Brulard, Van der Haegen, 1973). La Belgique compte quelque 20.000 secteurs ou 'secteurs statistiques' délimités et adaptés par l'Institut national de statistiques.

<sup>2</sup> "La région urbaine est la forme qui englobe l'actuelle ville plus grande et en expansion. Elle déborde dans une large mesure de la zone urbaine qui y est associée, de l'agglomération ou de la place morphologique et donc le caractère traditionnellement fermé et la concentration d'activités sont interrompus et ne sont plus de mise... Les relations entre personnes et institutions persistent, mais ont subi une extension d'échelle. Cela donne lieu à une nouvelle unité structurelle comptant plusieurs centres: la région urbaine. Cette région urbaine est polarisée par le centre-ville mais il existe également de fortes interrelations entre les différentes communes qui la constituent, qui se manifestent notamment sur le plan du logement, du travail, des migrations, de la fréquentation scolaire (Van der Haegen in: Van der Haegen e.a., 1992, 450).

La structure de la région urbaine est constituée d'une *agglomération*, à savoir "l'ensemble spatialement connecté généralement considéré comme une communauté urbaine. La plus grande partie de la population urbaine et ses activités y sont encore concentrées", et de la *banlieue*, à savoir "la zone de croissance, surtout démographique, récente de la ville. La croissance est essentiellement le fait de la suburbanisation: installation principalement de jeunes familles venant de l'agglomération ainsi que d'entreprises et d'institutions... La banlieue se profile d'une part comme une force d'expulsion du centre-ville... tandis que d'autre part elle jouit d'une force d'attrait socio-économique puissante, émanant d'une région urbaine dans son ensemble" (Van der Haegen, in: Van der Haegen e.a., 1992, 453).

<sup>3</sup> Profils des différents groupes ou types sur la base des divergences normalisées des moyennes des groupes par rapport à la moyenne générale pour chaque variable (ou valeurs T) (CLUSTAN user manuel).



## Partie VII

### Conclusions multidisciplinaires

---

Le but n'est pas ici de faire un relevé exhaustif de toutes les conclusions faites tout au long des chapitres précédents. Nous nous limiterons à quelques tendances générales relatives au parc immobilier et au marché du logement en Belgique, ainsi qu'à quelques éléments susceptibles de jouer un rôle important à l'avenir.

#### 1. L'Enquête socio-économique générale: une source indispensable d'informations.

Cette première conclusion est commune aux deux disciplines impliquées dans cette monographie (sociologie, géographie): le recensement est un relevé exhaustif des caractéristiques de tous les logements et habitants qui s'avère indispensable pour mesurer les différences/ressemblances, dans toute leur finesse et surtout dans leurs variations spatiales et temporelles. Aujourd'hui, il existe encore bien peu d'alternatives statistiques : les bases de données alternatives existant au moment où ces lignes sont écrites sont rares, partielles et généralement récoltées dans un objectif bien précis. Il s'agit souvent d'échantillons, d'enquêtes ponctuelles non conçues pour des analyses spatiales et temporelles détaillées. Ce type de conclusion n'est pas unique (voir par exemple Surkyn & Deboosere, 2005; Thomas, 2000). Le recensement administratif basé e.a. sur la nouvelle base de données OSIRIS ouvre des possibilités mais il en reste que ce recensement ne sera jamais l'équivalent de l'ESE. L'approche spatiale est compromise car aucun échantillon ne permet de formuler des conclusions représentatives au niveau de la commune, du quartier ou du secteur statistique. Or, les résultats que nous avons développés dans cette monographie illustrent bien la richesse de la dimension spatiale tant au niveau national que local, tant pour la diversité intrarégionale que pour la diversité intraurbaine. Cette diversité spatiale est intéressante à bien des échelles spatiales et ce tant à des fins scientifiques et/ou de planification. Tout ne se décline pas en moyennes régionales!

Le recensement est une source de données très intéressante en raison de la relation univoque qui apparaît entre la personne de référence (anonyme), les caractéristiques de son logement, les caractéristiques socio-économiques et démographiques du ménage et la localisation spatiale jusqu'au niveau du secteur statistique (pas d'adresse afin de préserver l'anonymat). La localisation par coordonnées dans la base de données OSIRIS offrira des possibilités égales ou même meilleures, mais la réalisation matérielle prendra beaucoup de temps ainsi que l'introduction de clefs uniques afin de les relier à d'autres bases de données. Il ressort de la littérature (inter)nationale mais aussi de nos propres résultats que les caractéristiques du logement, la situation socio-économique de (des) l'habitant(s) et l'environnement de vie sont intimement liés, dans le cadre d'une conjonction (re)produisant la structure sociale et la situation géographique (voir par exemple Kesteloot & Cortie, 1998). Le recensement rend compte d'une combinaison de données sociologiques et géographiques sur le parc de logements et présente non seulement une valeur ajoutée, mais stimule également une exploration multidisciplinaire de domaines situés aux confins de la sociologie, de la géographie

et de l'économie dans des domaines tels que la politique du logement, l'aménagement du territoire, le secteur de la construction (sociale), les investissements immobiliers, le fonctionnement du marché du logement, l'impact du mode de vie et de l'identité sociale, la ségrégation spatiale et l'exclusion sociale, etc.

Nous ne réitérerons pas ici la nécessité pour les pouvoirs publics de disposer plus que jamais de données fines, détaillées mais aussi comparables dans le temps et l'espace, sur les conditions de logement de la population. La politique débouche en effet souvent sur des mesures boiteuses par manque de perception suffisamment précise et nuancée de la réalité.

A côté d'une position très forte en faveur du recensement, il convient ici de mentionner quelques éléments moins avantageux. A titre d'exemple, :

- l'ESE 2001 interroge les ménages uniquement en leur qualité d'occupants d'un logement. Un nombre non négligeable de logements sont dès lors exclus du champ de l'analyse. Citons ici les logements vides, les résidences secondaires, les logements occupés par des illégaux, ...
- l'ESE 2001 ne permet pas de dresser le profil des propriétaires de logements mis en location. A défaut d'une connaissance des propriétaires, chaque initiative politique demeure nécessairement insuffisamment étayée bien que le segment locatif privé nécessite en effet de nombreuses interventions politiques adaptées; les alternatives provenant du cadastre ont le même inconvénient s'il s'agit des habitants.
- le profil des occupants d'origine allochtone (naturalisés ou pas) demeure également très flou. Ce problème, notamment dû à la réglementation relative au respect de la vie privée, limite notre analyse et fait obstacle à l'adoption de mesures adéquates en matière de logement;
- enfin, rappelons le nombre non négligeable de formulaires non complétés d'une part, et partiellement complétés d'autre part. Les non-réponses présentent une structure spatiale et sociale forte. Cela peut être évité en théorie avec des recensements administratifs à condition que les bases de données soient bien reliées.

## 2. L'inertie débouche sur la persistance d'une différenciation spatiale forte

Des différentes cartes établies dans ce travail, il ressort clairement que le parc des logements présente des structures spatiales fortes. Ces structures sont relativement stables dans le temps: l'immobilier a - par définition - un **degré d'inertie élevé**: il ne change que très lentement au fil des ans et souvent au prix d'incitants forts ou de règlements stricts. Il n'est dès lors pas étonnant que nous retrouvions en 2001, un grand nombre de structures mises en évidence lors du traitement des données du 1991 (voir Goossens, Thomas & Vanneste, 1997). C'est en raison de cette inertie qu'il importe de bien discerner et surveiller les processus qui induisent ces structures spatiales, de détecter les raisons qui les maintiennent en place ou qui les modifient. Nous ébaucherons dans les points qui suivent la structure spatiale de l'actuel parc immobilier et quelques éléments explicatifs, et nous formulerons ensuite un certain nombre d'implications politiques, de suggestions.

## 2.1 La logique spatiale du parc immobilier belge

Le **parc immobilier** est caractérisé par une **structure centre-périphérie forte et récurrente** autour des (grandes) villes. Du centre vers la périphérie, on observe une diminution de l'âge moyen des logements, une augmentation du nombre de maisons à quatre façades et de jardins, une diminution des appartements et, en moyenne, une réduction du prix de l'immobilier (location, achat). Nous avons à plusieurs reprises déjà mentionné que cette structure a principalement vu le jour après la Deuxième Guerre mondiale, à la suite du développement de la mobilité due à la possession d'une voiture, induite par l'accroissement de la prospérité, les développements technologiques et le développement des infrastructures de transport. A l'époque et ce jusque dans les années 1990, les règlements en matière d'aménagement du territoire ne permettaient pas d'endiguer une telle expansion. Ajoutons ici que les structures concentriques observées autour des différentes villes permettent de définir des niveaux d'urbanisation clairs et de faire la distinction entre la ville (agglomération), la bordure urbaine (banlieue) et les zones échappant à l'influence de la ville. Toutefois, ces distinctions sont de moins en moins nettes avec le temps en raison de la **péri-urbanisation** généralisée. Enfin, l'agglomération bruxelloise joue un rôle spécifique vu sa taille dominante dans la hiérarchie urbaine belge. L'**agglomération bruxelloise** domine une grande partie du pays dans le cadre - par exemple - des prix d'achat immobilier ou dans la structure des loyers. Ces prix sont étroitement liés à la structure des revenus de la population, de l'emploi et du capital humain (voir pour plus de détails Thomas, Vanneste et Goossens (2007) ou Thisse et Thomas (2007)).

Parallèlement aux structures urbaines, **la côte** se dessine comme une unité spécifique. Cette zone s'est développée indirectement sous la pression de la fonction touristique et récréative, et présente donc un certain nombre de caractéristiques du marché du logement urbain. Insistons ici sur le fait qu'il s'agit bien d'une conséquence indirecte, car ni les logements de vacances, ni les résidences secondaires sont recensés en 2001. Nombre de résidences secondaires deviennent des résidences permanentes en raison de l'afflux d'une population retraitée qui vient s'installer à la Côte définitivement. De même, la pression qui s'exerce sur le marché du logement et le renouvellement de ce marché a entraîné à la côte de nombreuses constructions d'appartements.

L'image mentale de l'«**axe industriel wallon**» qui s'étend de la région de Liège à l'est jusqu'après Mons à l'ouest, n'est plus une réalité spatiale bien définie. Rappelons toutefois ici, que si cette notion est ancrée dans bien des esprits, il a toujours été question d'une réalité plus subtile, avec un noyau industriel allant de Liège à Huy et d'une succession de noyaux occidentaux autour de Charleroi, La Louvière (Le Centre), Mons et le Borinage jusqu'à la frontière française. Le Namurois n'en a jamais fait partie. L'industrialisation du 19<sup>e</sup> siècle et du début du 20<sup>e</sup> siècle a apporté une grande prospérité à cette partie du Pays mais a également laissé un héritage de modèles socio-économiques et spatiaux qui, aujourd'hui, apparaissent davantage comme un handicap empêchant une revalorisation sociale et économique réussie de la région. Le patrimoine immobilier en a gardé les stigmates : les anciennes cités et autres formes de logements ouvriers appartiennent indubitablement à cet héritage. Sur base de normes actuelles, ce parc immobilier est archaïque et insuffisamment équipé du confort de base. Il s'agit souvent de petits logements mitoyens nettement moins appréciés de nos jours que les maisons individuelles à 4 façades. Cette constatation s'applique non seulement au logement stricto sensu mais aussi à l'ensemble du cadre de vie. En outre, ce milieu et ses mélanges typiques de logements et d'activités économiques ont vu le jour à une période durant laquelle l'aménagement du territoire n'était pas une préoccupation majeure. Namur rompt toutefois cet axe en son milieu : le Namurois n'a pas le passé industriel de Charleroi ou Liège, et est localisé sur un axe Bruxelles-Namur-Luxembourg, axe autour duquel une dynamique nouvelle et intéressante apparaît non seulement en termes de capital humain (voir Thisse et Thomas, 2007) mais également de logements (Thomas et Vanneste, 2007).

Rappelons aussi que Namur est depuis quelques années la capitale de la Région wallonne, drainant donc une nouvelle population de travailleurs. La région de Liège connaît des problèmes économiques aigus en raison de la pression qui s'exerce sur les secteurs industriels traditionnels mais la dynamique de la région est stimulée aussi bien sur le plan économique que résidentiel par les fonctions tertiaires et logistiques qui ont pris le relais. Dès lors, Liège attire des jeunes jouissant d'un niveau de formation relativement élevé. Ils exercent une influence positive sur la structure des logements via leur demande de bons logements ou leurs investissements dans la rénovation. Ce dernier élément fait par contre défaut dans la partie occidentale de l'axe industriel wallon et explique en partie la très mauvaise structure du marché immobilier. Il est clair qu'autour de Charleroi, de La Louvière ou dans le Borinage, l'initiative privée peut difficilement permettre de renouveler et améliorer le parc immobilier. Cette structure peu favorable est également observée le long de la frontière avec la France, dans la partie ouest du Hainaut (surtout autour de Tournai) et au sud de la Flandre-Occidentale. Il est frappant de constater que la situation en matière de logement est moins bonne le long de la **frontière française** que le long de la frontière avec les autres pays voisins. A nouveau, les problèmes économiques et la polarisation urbaine sont en cause. Citons l'exemple des problèmes économiques de la région de Valenciennes ou de Roubaix-Tourcoing qui déteignent sur le territoire belge alors que le contraire est observé dans le nord du pays (effet des Pays-bas), ou encore l'exemple de la ville de Luxembourg dont les emplois et niveaux de salaires attirent une population de navetteurs qui trouvent à se loger à meilleur prix en Belgique. Ces impulsions positives viennent aussi bien de Belges qui travaillent de l'autre côté de la frontière mais continuent à vivre en Belgique, que de résidents des pays voisins attirés par le marché du logement belge plus intéressant sur le plan des prix et de la qualité.

Enfin, à plusieurs reprises, les analyses ont permis de retrouver au travers des caractéristiques des logements, les **trois entités** péri-urbaines / rurales traditionnelles, à savoir (i) l'espace wallon situé au sud du sillon Sambre-et-Meuse, avec une avancée vers le nord via le nord du Hainaut jusque dans le Westhoek, (ii) l'ouest de la Flandre et (iii) l'est de la Flandre avec une avancée vers le sud, jusque dans les Cantons de l'Est. Cette structure avait déjà été mise en évidence lors de l'analyse des données de 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997) et persiste en 2001. La structure du parc de logements est en partie le fruit de processus historiques (même préindustriels ou remontant au 19<sup>e</sup> siècle) qui ont laissé leur empreinte sur la structure actuelle, formant un paysage culturel qui s'ajoute au paysage naturel (Thomas et al., 2007).

La partie méridionale de la Belgique, à savoir le **sud du sillon Sambre et Meuse**, a toujours été une zone de tradition rurale, faiblement peuplée, à faible armature urbaine et présentant une population concentrée dans les noyaux de petits villages et hameaux. Cette région a connu depuis le 19<sup>e</sup> siècle un exode rural important; le patrimoine immobilier ne s'est pas renouvelé. Il convient de souligner le fait que le logement ardennais traditionnel est d'une qualité durable et, vu sa valeur historico-culturelle, fait davantage l'objet de rénovations que de démolitions en vue de la construction de nouveaux logements. Avant 1990, la Wallonie rénovait déjà nettement plus que la Flandre mais cette dernière a amorcé depuis lors un mouvement de rattrapage. Le Westhoek se rattache un peu à cette structure; cette région connaît en effet elle aussi une forte tradition rurale, une faible densité de population et un exode rural important. Les logements datent principalement d'après la Première Guerre mondiale (énormes ravages dus à la guerre). Ils sont caractérisés par un faible confort et une maigre qualité. Un changement progressif est cependant amorcé.

La **partie occidentale de la Flandre** c'est-à-dire, grosso modo, la Flandre-Occidentale sans le littoral et la Flandre-Orientale sans la région d'Audenarde, jusqu'à la ligne imaginaire Anvers-Malines-Bruxelles, est une région densément peuplée qui présente par tradition des logements dispersés. Le logement n'est donc pas uniquement concentré dans les centres des villages et les hameaux mais est dispersé. Cette distribution diffuse dans la campagne n'est qu'en partie due à l'absence (de politique)

d'aménagement du territoire au 20<sup>e</sup> siècle. La consultation des cartes historiques (par exemple la carte de Cabinet des Pays-Bas autrichiens du 18<sup>e</sup> siècle) fait apparaître que ce modèle est bien plus ancien, et a été amorcé durant la période préindustrielle. Les nombreux petits logements anciens démunis de confort de base et les maisons traditionnellement mitoyennes ont été largement rénovés. Nombre de ces logements ont été démolis pour faire place à de nouvelles constructions et de nouveaux lotissements y ont été créés. Ceux-ci forment, aux côtés des anciens centres des villages, un ensemble très disparate et diffus.

Le patrimoine immobilier **de l'est de la Flandre** (correspondant en grande partie mais pas intégralement à la Campine) porte les traces de la dynamique de la population de l'après-guerre. Historiquement, la Campine, notamment en raison de la qualité médiocre de son sol, a toujours été une région faiblement peuplée avec des concentrations d'habitat. Aux 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles, le logement a commencé à s'y diffuser dans la zone rurale mais moins que dans l'ouest de la Flandre, où la densité est largement supérieure. Les espaces disponibles, tels que la lande qui ne présente qu'un maigre intérêt d'un point de vue agraire, ont été utilisés pour la construction de nouveaux logements durant la période qui a suivi la Deuxième Guerre mondiale. La possession d'une voiture était capitale pour le développement de ce processus vu que les transports publics n'étaient pas aussi développés que dans l'ouest de la Flandre. Le nouveau parc immobilier a vu le jour sous l'impulsion de la demande importante d'une population jeune en croissance rapide, fondant des familles relativement grandes. Les logements de l'après-guerre ont dépassé en nombre ceux construits antérieurement : beaucoup d'anciens logements ont été démolis en raison de leur qualité médiocre et remplacés par de nouvelles constructions. En Campine, les logements récents dominent le paysage bâti actuel, même si les caractéristiques démographiques ont changé.

### 2.2. Une politique spatialement différenciée

Nous avons déjà eu l'occasion de défendre l'idée selon laquelle la politique du logement doit être différenciée (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997, pp. 282 et suivantes). A l'époque, nous avons montré par quelques exemples que de nombreuses initiatives mettaient déjà en pratique une politique spatialement différenciée à l'échelle régionale ou locale. La régionalisation de la politique du logement dans le cadre de la réforme de l'Etat en 1980 a d'ailleurs constitué un jalon important. Cette réforme permettait d'éviter des décisions nationales uniques qui s'avéraient ensuite inadaptées ou inapplicables à l'échelle régionale. Nous avons également montré que les caractéristiques des logements en Belgique ne se déclinent pas toujours par une différenciation nord-sud : les différences intra-régionales (entre les lieux constitutifs d'une région) sont souvent plus importantes que les différences inter-régionales (entre les régions). C'est ainsi aussi que de grandes différences sont observées entre les caractéristiques du logement en agglomération urbaine et celles en zone rurale, où que l'on soit en Belgique. Nous ne plaiderons néanmoins nullement pour que les décisions politiques soient transférées au niveau local! D'une part, une telle mesure entraînerait une perte de cohérence de la politique; d'autre part, on peut se demander si l'administration locale dispose toujours et partout des moyens et de l'expérience suffisante en la matière.

Il ressort des chapitres qui précèdent que la structure du logement est spatialement différenciée et que - conformément à l'attente - il en va de même pour la structure socio-économique et démographique des habitants. La structure spatiale du parc de logements peut en effet être vue comme (1) le reflet de la différenciation sociale, (2) l'origine du statut social via le statut du logement et les caractéristiques de l'environnement et (3) en tant que facteur de reproduction de ces systèmes. Le cadre de vie et le milieu social sont en effet étroitement liés : en moyenne, les individus issus de milieux de vie différents

possèdent ou visent des opportunités sociales différentes. A ce propos, citons Johnston e.a. (2000, 346-349). *“Because qualitative differences in housing character and condition (use value), as well as quantitative price differences (exchange value) vary over space, the geography of housing consumption has a bearing on the study of social inequality... and so affects the geography of disadvantage; and as well as providing a shelter, housing functions as a home – it has a meaning and a symbolism which insert it firmly into the cultural landscape”*.

Une **politique du logement** sera, par conséquent, un des aspects de la lutte contre l'exclusion sociale; elle requiert une approche intégrée du logement qui est encore loin d'être une réalité de nos jours (De Decker, Goossens & Pannecoucke, 2005). Des signes encourageants sont cependant observés dans cette direction. Citons, à titre d'exemple, certaines grandes villes ou communes qui, dans le cadre du développement durable intègrent le logement et la qualité du cadre de vie ainsi que de nombreux autres indicateurs, tout du moins dans la collecte d'informations ('Stadsmonitor' flamand, le nouveau 'Ruimtemonitor Vlaanderen', le 'Kustkompas', l'‘Observatoire des quartiers à Bruxelles’, le ‘Plan d'environnement et de développement durable – PEDD’, etc.). Tant que les compétences politiques restent éclatées, on peut se demander si la politique est capable de concrétiser une telle approche intégrée, à une échelle spatiale appropriée.

L'actuelle politique flamande du logement est juridiquement fondée sur le **Code flamand du logement**, en vigueur depuis 1997. On peut dès lors se demander s'il est déjà possible de ressentir les effets de cette politique dans l'Enquête socio-économique générale de 2001. Même si tous les aspects de la politique flamande du logement sont traités de manière cohérente (aussi bien les aspects traditionnels, tels que les primes, les prêts et les subsides, que les aspects plus récents tels l'introduction de normes de sécurité, de santé et de qualité), sa différenciation spatiale est très limitée. Signalons cependant que ces dernières années, la politique du logement est de plus en plus harmonisée en fonction des **règles d'aménagement du territoire**. Ainsi, la traduction du plan flamand d'aménagement du territoire (RSV – Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen) au niveau provincial et communal vise de plus en plus l'harmonisation. “Cela signifie qu'il est davantage tenu compte des nouveaux besoins en matière de logement sur les terrains à bâtir sis dans des centres existants. La construction de remplacement joue également un rôle important dans ce cadre. Sont ainsi visés les quartiers ou secteurs présentant une offre de logement différenciée et une différenciation socio-économique sur le plan du logement. Par ailleurs, la politique du logement tient de plus en plus compte de la qualité de vie et de la sécurité des différents quartiers. Ces dernières années, des efforts ont également été consentis dans le domaine du suivi social, parallèlement à la préoccupation plus traditionnelle à l'égard du cadre de vie” (Paredis, Block & Van Assche, 2001). A nouveau, il convient de rappeler que le RSV n'a été adopté qu'en 1997. Sa traduction en plans communaux concrets n'a réellement débuté qu'à la fin des années 1990. Il est donc évident que nous ne pouvons pas encore mesurer clairement ses effets via l'Enquête socio-économique générale de 2001. Les mêmes constatations sont de mise pour le '**Code wallon du logement**' (décret de 1998) et pour le '**Code bruxellois du logement**' (en vigueur depuis 2004).

L'**ouverture de la politique du logement vers une politique généralisée de réhabilitation et de revalorisation** se manifeste dans la politique de financement de l'Union européenne (2000-2006) grâce à laquelle, dans le cadre de l'assistance des fonds structurels et du programme URBAN, certains quartiers défavorisés peuvent bénéficier d'un soutien financier en vue de leur revalorisation. La différenciation spatiale de la politique du logement profite à juste titre aux villes, vu les fortes concentrations (en termes absolus) de cadres problématiques en termes de vie et de logement.

Toutefois, en **Flandre** on assiste à un glissement, notamment au sein du Fonds des Villes (prévu depuis 1999 mais ayant reçu exécution en 2003 seulement) qui met l'accent, davantage que son

prédécesseur (le Fonds d'Impulsion Sociale), sur les quartiers qui ne sont pas désavantagés (Loopmans, 2004). Ceci s'inscrit naturellement dans la tentative de mettre un terme à la suburbanisation et de rendre de nouveau la ville attrayante aux yeux des groupes de population plus aisés et/ou plus jeunes. Nous constatons en effet via nos résultats que les agglomérations urbaines attirent les jeunes (souvent plus qualifiés). Cette tendance se dessinait déjà dans le RPL de 1991 (voir Goossens, Thomas & Vanneste, 1997: 156-157). Rien ne laisse cependant présager que la ville est de nouveau plus attrayante en tant que cadre de vie *définitif*, par exemple via une amélioration effective de la réserve de logements dans le centre-ville. Peut-être ces tendances sont-elles trop récentes pour en mesurer les effets via l'Enquête socio-économique générale de 2001.

Dans la Région de **Bruxelles-Capitale** des 'Contrats de Quartier' ont été mis en place. Ces contrats sont des programmes de revitalisation initiés par la Région et menés dans certains quartiers fragilisés en partenariat avec les communes. Ces programmes prévoient différentes opérations au sein d'un même quartier (au périmètre clairement délimité), à réaliser sur une période de 4 ans. Ces différentes opérations consistent en la réhabilitation de logements existants, la création de nouveaux logements, la réhabilitation ou la création d'espaces réservés aux activités artisanales et industrielles, complémentaires à une opération de logement, le réaménagement des espaces publics, la création ou le renforcement d'infrastructures et d'équipements de quartier, etc. En **Wallonie**, mentionnons les Z.I.P. (Zones d'Initiatives Privilégiées). Elles adoptent une approche originale à l'égard des instruments classiques de rénovation et de revitalisation vu leur caractère très inclusif et intégré. A nouveau, les efforts et les moyens financiers émanant des pouvoirs publics sont concentrés sur des zones plus clairement touchées par des problèmes sociaux et économiques. Il existe différents types de Z.I.P. Certaines se caractérisent par une pression importante sur le marché immobilier qui fait monter les prix au-dessus de la moyenne régionale, d'autres sont constituées de noyaux dans lesquels la dégradation du tissu du quartier est telle qu'elles sont abandonnées peu à peu par la population. D'autres encore, connaissent un tel entrelacement d'une composition sociale spécifique et d'une mauvaise qualité du logement qu'elles sont à l'origine de problèmes sociaux. D'autres enfin sont constituées de quartiers sociaux problématiques. Les critères utilisés pour la délimitation de ces zones et leur délimitation proprement dite ont été établis officiellement par le Ministère du Gouvernement Wallon. 'L'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation' (EDRLR) s'inscrit dans la même logique vu qu'il organise des actions publiques dans de vieux quartiers urbanisés. Les primes, avantages fiscaux et subsides en rapport avec les droits d'enregistrement, la rénovation du logement ou l'embellissement sont particulièrement élevés ([www.brunot.be](http://www.brunot.be)).

Nous pouvons conclure de ce qui précède que, dans une perspective politique, l'enquête de 2001 a été réalisée, d'une part, à un moment trop tôt pour évaluer l'impact de certaines initiatives politiques mais, d'autre part, elle semble avoir été effectuée à un bon moment étant donné qu'elle constitue ainsi un point de référence caractérisé par une situation à ultérieurement améliorer tant en terme social que spatial. Une future recensement pourra/devra indiquer si les nouvelles initiatives et approches politiques ont produit le résultat escompté. Il est certes difficile de formuler des recommandations politiques sur ce plan et nous devons attendre la prochaine décennie pour évaluer la politique via l'évolution des structures spatiales. Nous pouvons néanmoins déjà affirmer ici qu'outre un effort soutenu pour concrétiser une politique intégrée, (1) la politique doit poursuivre ses efforts pour aider les régions plus occidentales (le Hainaut en Wallonie et la zone frontalière avec la France en Flandre) dans la revalorisation de la proportion exceptionnellement élevée de mauvais logements, et (2) nous devons nous rendre compte que les zones suburbaines et les banlieues sont toujours considérées comme un segment favorable du marché du logement mais ces zones vieillissent et commencent doucement à être en moins bon état. Si l'on part du principe que « mieux vaut prévenir que guérir », des programmes adaptés de rénovation doivent également être mis en place dans ces zones.

## 2.3 Structures spatiales en retard sur l'évolution sociale?

Nous venons de voir que la structure et la segmentation (spatiale) du marché du logement sont assez stables dans l'espace et le temps, et portent l'empreinte du cadre social les ayant générés ou influencés ('path dependency'). Il est en effet fort rare d'observer un revirement radical de la politique ; de même, l'idéal de logement ne change que lentement. Les structures évoluent donc rarement rapidement. Ainsi, les pages qui précèdent ont démontré par exemple que le parc immobilier de la Campine a été clairement modelé par et harmonisé sur une population de familles avec enfants qui ne peuvent pas ou peu compter sur les transports en commun pour leurs déplacements. Mais que se passe-t-il quand la population vieillit, les enfants quittent leurs parents et les habitants deviennent moins mobiles? Nous ne répondrons pas à cette question pour le moment et y reviendrons ultérieurement. Il apparaît dans un premier temps que l'évolution du parc immobilier accuse parfois un retard par rapport à l'évolution sociale et qu'une anticipation est conseillée afin que le marché du logement puisse répondre à temps aux besoins de la population.

Certaines personnes, en raison de leur situation financière précaire, et/ou de leur situation familiale difficile (ex.: familles monoparentales), sont condamnées à louer. Elles migrent vers la ville ou y restent, notamment parce que le marché du logement urbain présente toujours un segment relativement étendu de logements bon marché et petits mais aussi parce que les emplois et les services y sont concentrés et facilement accessibles en transports en commun. Ces ménages acceptent dès lors que ces logements soient anciens et parfois de qualité insuffisante. En nombres absolus, la pauvreté semble, par conséquent, encore concentrée dans les villes, même si elle est également présente dans la campagne (large proportion de logements vétustes et de qualité insuffisante dans les communes situées loin des villes et particulièrement de Bruxelles).

Bien que les couples avec enfant(s) et les ménages disposant d'un double revenu soient toujours sous-représentés dans les zones urbaines en 2001, on observe une nette sur-représentation des jeunes isolés et des personnes jouissant d'une formation de niveau supérieur (caractéristiques qui vont souvent de pair) dans les grandes villes (Bruxelles, Anvers, Liège). Nous rappelons qu'il ne s'agit généralement pas d'étudiants étant donné que le recensement a pour but de déterminer le niveau maximum de formation acquis et non en cours, et, que les étudiants ne sont que rarement domiciliés à l'adresse où ils résident. La question qui se pose est la suivante: une fois qu'ils ont atteint une certaine stabilité dans leur carrière et cherchent un logement définitif et/ou nouent une relation familiale et personnelle, ces jeunes quitteront-ils à l'avenir moins qu'autrefois la ville au profit des zones périphériques?

Il n'y a pour l'instant aucune raison de penser que l'idéal en matière de logement caractérisant la deuxième moitié du 20e siècle (à savoir une maison confortable avec jardin et garage sise dans un environnement calme et vert) ne sera plus de mise à l'avenir. La proportion des groupes d'âge 25 à 34 ans et 35 à 44 ans qui investissent traditionnellement dans un logement définitif, a augmenté dans la banlieue entre 1991 et 2001 de respectivement 5% et 0,3%. Bien que ces chiffres soient également le reflet de l'évolution démographique, nous maintenons que la banlieue n'est pas encore démodée en matière de choix résidentiel. Même dans les communes des banlieues plus anciennes et donc comprenant des logements en moins bon état, les prix sont et demeurent élevés. Par conséquent, nous pouvons nous interroger sur l'efficacité et le nombre de mesures adoptées pour mettre un terme aux développements suburbains et pour rendre aux villes un attrait pour les familles? La littérature internationale parle en effet sans cesse des modes de vie et de logement urbains (Arnoldus & Musterd, 2002) et les prix croissent de manière effrayante dans les villes. Ce dernier élément n'est toutefois pas nécessairement une indication d'un nouveau comportement en matière de logement. Au contraire, l'augmentation des prix des logements serait la conséquence des faibles taux d'intérêt et de

l'accroissement des revenus (De Decker, 2005). Les experts immobiliers sont clairs: "L'augmentation des loyers et les faibles taux d'intérêt incitent de nombreux locataires à franchir le pas vers des segments du marché du logement moins onéreux ... [et]... Les communes les plus chères enregistrent une légère croissance des prix tandis que les moins chères amorcent un mouvement de rattrapage ... [et] ... Bruxelles.... un nombre toujours important de personnes sont attirées par le centre de la ville" (Trends Vastgoedgids, 2004, 23, 33, 28). Ceci implique qu'en Belgique, l'accession à la propriété n'est plus un élément qui reflète choix d'un lieu de résidence définitif, contrairement à ce que les enquêtes démontraient autrefois (De Decker & Geurts, 2003, 48).

Globalement, l'augmentation des prix (achat et location) dans les (centres-)villes accompagne un intérêt croissant pour la ville en tant que milieu de vie mais est également le reflet de la pression croissante sur l'espace. Pour consolider cette tendance, le milieu de vie urbain doit néanmoins être de qualité suffisante (voir Verhetsel, Witlox & Tierens, 2003 pour le cas des enfants) pour être considéré comme un lieu de vie définitif et non comme une phase transitoire et l'intérêt pour l'acquisition de logements dans les segments moins onéreux ne doit pas ouvrir la porte au refoulement spatial de certaines classes sociales des anciens quartiers des centres-villes. Peu d'indices révèlent cette tendance dans les résultats de l'ESE 2001 mais le fait qu'entre 1991 et 2001, la catégorie de personnes âgées de 25 à 35 ans ait augmenté de 2,9% dans les agglomérations est peut-être une indication allant dans ce sens.

Vu l'importance des prix en centre-ville, de nombreuses familles vont rechercher leur idéal de vie «dans la nature», de plus en plus loin des centres d'emploi qui, eux, restent proches des villes (voir Riguelle et al., 2007). Cette tendance se manifeste autour de toutes les grandes villes et particulièrement autour de Bruxelles, par exemple par l'élargissement des structures de la banlieue à l'est. La banlieue s'y étend désormais jusqu'à Louvain et même au-delà, et le long de la E411 vers Namur et même au-delà. Ajoutons que l'offre de plus en plus limitée de terrains y fait augmenter les prix et y entraîne indubitablement un regain d'intérêt pour les vieilles maisons rurales à rénover.

Ajoutons ici un mot sur le vieillissement de la population que nous traiterons plus loin (point 3.3) et mettons-le en relation avec l'apparition de petits immeubles à appartements en périphérie urbaine. On peut en effet se demander si ces localisations périurbaines sont le résultat d'une pression croissante sur le marché du logement aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des villes, ou constituent aussi une réponse délibérée aux nouveaux besoins des personnes âgées qui quittent leur (trop) grande maison suburbaine au profit d'un appartement de qualité dans leur environnement habituel. Dans tous les cas, la construction de petits complexes d'appartements dans un environnement plutôt rural est une nouvelle réalité observée lors du recensement de 2001 et constitue une option que les pouvoirs publics doivent envisager.

### 2.4 Perception du cadre de vie par les habitants : un outil d'aide à la décision ?

Revenons une nouvelle fois sur la perception de certaines caractéristiques du cadre de vie par les habitants eux-mêmes. La satisfaction relative à la qualité et à l'équipement du cadre de vie n'est en soi nullement une surprise. En ville, la population est satisfaite de l'équipement en termes de commerces, services et transports en commun qui y sont économiquement rentables en raison de la densité élevée. Par contre, la population des zones non urbaines est satisfaite des points forts traditionnels de la campagne : la qualité de l'air, la tranquillité et les espaces verts, l'aspect et propreté des bâtiments. Le

choix d'un cadre de vie (urbain ou non urbain) ne modère guère les attentes relatives aux caractéristiques indirectes du cadre de vie choisi. D'un point de vue politique, il est possible de lancer un débat interminable sur le sujet de l'équité et l'efficacité des investissements publics et privés, et d'aller jusqu'à considérer la tranquillité et les espaces verts en ville, ou l'offre de commerces ou de transports en commun à la campagne comme des besoins de base et dès lors d'adopter des mesures qui visent à corriger ces manquements! Il pourrait être également conseillé d'attirer l'attention sur le fait que le choix d'un cadre de vie implique des avantages et des inconvénients, notamment lorsque ce choix porte sur le caractère suburbain ou rural. Les ménages doivent internaliser les coûts de transport : outre le prix d'achat du logement, les prix de déplacement vers le travail et les services doivent être comptabilisés. Dans le même ordre d'idées, vivre dans la nature va rarement de pair avec une large offre de commerces ou de services de proximité, ou avec des trottoirs bien aménagés le long des routes rurales. Il va de soi que l'insatisfaction relative aux caractéristiques du cadre de vie doit être prise très au sérieux si cela correspond à des défauts réels. Nous avons répété à plusieurs reprises (notamment dans la partie II) qu'un mauvais logement, mais aussi un mauvais cadre de vie, entraînent l'inégalité sociale, d'autant plus que les caractéristiques de l'environnement ont également une influence sur le marché vu qu'elles entrent en ligne de compte dans la formation des prix des logements. Afin de déterminer si l'appréciation du cadre de vie par les habitants incite à des interventions politiques, il est nécessaire de disposer d'instruments de mesure (objectifs) en vue de définir une politique ainsi que de la volonté politique nécessaire pour traiter les problèmes relatifs à la qualité de l'air ou aux modes de chauffage (plus de 80% des ménages se chauffent au mazout ou au gaz naturel).

Tout ceci nous ramène à l'importance de l'échelle d'analyse. Dans le présent ouvrage, différentes échelles spatiales ont été considérées : le niveau régional, les zones selon leur degré d'urbanisation, le niveau subrégional (avec la commune en tant qu'unité de base) et, à titre d'exemple, le niveau local bruxellois (le quartier servant d'unité de base). Quelle que soit l'échelle d'analyse, une segmentation spatiale forte du marché du logement apparaît. Pour éviter la ségrégation spatiale de certaines catégories d'habitants, il convient d'examiner et d'analyser le processus à la bonne échelle, et donc d'analyser le caractère 'inclusif' (ce inclus les aspects sociaux et spatiaux) de la politique de logement, non seulement en théorie mais également en pratique.

### 3. Les défis sociaux d'une politique du logement inclusive

#### 3.1 Polarisation dans le secteur de la location et de la propriété?

L'analyse des six segments du marché du logement (voir partie IV.6.2) et la comparaison dans le temps confirment la polarisation que nous avons déjà constatée en 1991 (voir Goossens, Thomas & Vanneste, 1997; De Decker & Geurts, 2000). Conformément à l'attente, les couples avec enfants, mariés ou pas, bénéficiant de plus d'une source de revenus ou ayant des statuts professionnels bien rémunérés (indépendants ou chefs d'entreprise notamment) peuvent acquérir plus facilement un logement de meilleure qualité dans le segment de la propriété primaire. Les chômeurs peu qualifiés, les isolés et les familles monoparentales occupent une position nettement moins enviable sur le marché du logement. Pour certains groupes et, surtout, pour les jeunes ménages, le marché du logement locatif privé constitue une alternative temporaire, dans l'attente d'acheter un logement ou de décrocher un logement social. Les chômeurs, les ouvriers, les ménages en insécurité d'existence et les familles dont

les revenus moyens sont relativement bas doivent souvent se contenter en permanence du marché de la location privé (Pannecoucke, 2003).

Sur le marché de la location privée, prix et qualité ne vont pas toujours nécessairement de pair. Ainsi, la superficie habitable semble plus déterminante que la qualité du logement dans son ensemble. Winters e.a. (2004) ont prouvé sur la base du panel PSBH que les quotas (coûts du logement en % des revenus du ménage) de logements équipés du petit confort et ceux non équipés du petit confort ont augmenté de 45% et 26% entre 1992 et 2002. Les quotas de logements équipés d'un niveau moyen de confort sont par contre demeurés stables. En d'autres termes, la mauvaise qualité se paie cher sur le marché privé du logement.

D'autres groupes de ménages, tels les allochtones, ne possèdent pas la garantie de pouvoir échapper aux segments de logements de qualité insuffisante, même s'ils disposent de plusieurs sources revenus. Le secteur du logement social peut apporter une solution à ceux qui ne peuvent acquérir un logement. Bien que la qualité et l'état de ces logements ne soient pas sensiblement différents de ce que l'on trouve dans le secteur de la location privé, le secteur locatif social offre des logements un peu plus récents, modernes et meilleurs. Le secteur privé de la location compte, en chiffres absolus du moins, un nombre nettement plus élevé de mauvais logements.

En résumé, compte tenu de la composition de la population, nous pouvons conclure que, en moyenne, le secteur locatif social affecte les ménages qu'il doit atteindre (Pannecoucke e.a., 2001), mais le parc du logement locatif social est trop petit pour satisfaire tous les besoins, pour rendre superflus les segments résiduels et, ainsi, améliorer la qualité du marché locatif global. Alors que, dans le cas des ménages à revenu unique, le secteur locatif social pourrait/devrait constituer une alternative à part entière au secteur locatif privé, les groupes sociaux les plus faibles se retrouvent souvent dans les pires segments du marché privé.

La stigmatisation du secteur locatif ne doit pas nous faire oublier le fait qu'il y a également des catégories de population vulnérables dans les « mauvais » secteurs du logement occupé par le propriétaire. Le phénomène de 'l'achat de fortune' en est une illustration frappante. En termes absolus, le secteur résiduel de la propriété compte même un peu plus de logements que le secteur locatif résiduel. N'oublions cependant pas que nous sous-estimons sans aucun doute l'ampleur du secteur locatif et de ses trois segments de marché (résiduel, moyen et primaire).

Nous ne pouvons donc que confirmer les recommandations politiques formulées précédemment:

- plus de logements locatifs sociaux (Winters & Marchal, 2004),
- subsides à la location pour les (certains) logements du marché locatif privé (De Decker, Goossens & Pannecoucke, 2005; Winters e.a., 2004).

### 3.2 Effritement des perspectives matérielles des ménages et implications pour l'accèsion à la propriété et au marché de la location

Une (grande) partie de la population est confrontée à une moins grande sécurité économique en général, et en matière d'emploi et de revenus en particulier (Lammertyn, 1999; Matthijs, 1994; Vranken, Geldof et Van Menxel, 1995). Ce phénomène n'est pas dénué d'importance vu que la dimension économique entre en ligne de compte sur le plan du logement. La politique belge a toujours eu pour ambition de généraliser la possession d'un logement individuel et ce principe vaut encore aujourd'hui (Keulen: 2005). Au niveau fédéral, cette ambition s'exprime via la fiscalité (De Decker, 2004). Reste à savoir si la modification de la constellation et l'incertitude en matière d'emploi et de

revenus empêcheront des familles de devenir propriétaires dans des conditions raisonnables, lorsqu'il s'agit de garantir le remboursement d'un prêt auprès d'une société de crédit hypothécaire, et combien de familles seront dans ce cas. A ce jour, le nombre de personnes en retard de remboursement de leur prêt reste limité (notamment par comparaison aux pays étrangers) et demeure relativement constante grâce entre autre au suivi individuel des institutions et aux mesures entrant en vigueur en cas de perte d'emploi (De Decker & Geurts, 2003: 44-45). Un risque accru de perte d'emploi nécessite une politique plus intensive de 'gestion du risque'.

Dans le même ordre d'idées, il convient de constater que les conséquences de la «société du risque» sont inégalement réparties dans population. Sur le marché du logement, ceci implique que les personnes qui sont dans une bonne situation économique et financière, et qui possèdent de meilleures perspectives d'avenir, peuvent mieux se prémunir financièrement et être mieux prêtes à surmonter d'éventuelles périodes plus difficiles (par exemple en cas de chômage) et, de cette manière, continuer à assumer le remboursement de prêt hypothécaire. Jusqu'à nouvel ordre, près des trois quarts des ménages belges semblent pouvoir se permettre d'acquérir leur propre logement.

Inversement, près d'un quart des ménages se trouve sur le marché locatif, et ce souvent par nécessité plus que par choix. Cela ne constituerait pas un problème si la location privée en Belgique ne présentait d'aspects négatifs. Ces inconvénients sont souvent liés à l'organisation plutôt libérale de ce segment du marché: (1) la condition de qualité est à peine requise, dans la mesure où le contrôle du respect des normes est très limité et les sanctions exceptionnelles; (2) il en va de même pour la réglementation des prix et (3) la réglementation relative au rapport qualité-prix est pratiquement inexistante. Ce dernier dossier n'évoluera pas tant que la compétence du contrôle de la qualité continuera à relever des régions tandis que les autorités fédérales conserveront leur mot à dire sur les prix et qu'aucun accord ne sera conclu en la matière. En outre, vu que la législation applicable à la location des logements privés présente des aspects conflictuels et stimule les loueurs et locataires à adopter une attitude expectative concernant les investissements dans le logement, le marché privé de la location subit progressivement une perte de qualité.

Force nous est également de constater que les candidats acquéreurs se rabattent davantage sur le marché des logements déjà construits plutôt que sur la construction de nouveaux logements, comme c'était traditionnellement le cas; ceci s'explique en partie par la modification des choix résidentiels en faveur de la ville (phénomène émergent) et en partie en conséquence de l'augmentation des prix des terrains et de leur rareté. Un grand nombre de logements privés loués disparaissent ainsi du marché, sans pour autant être remplacés par d'autres. Le coût de revient d'une rénovation de qualité est si élevé qu'un rendement normal à un prix locatif moyen n'est pratiquement plus possible, alors que la vente fournit un rapport supérieur. Cet effritement chiffré implique également une diminution de la qualité moyenne du parc immobilier locatif privé. En conséquence, on observe une décroissance parfois inquiétante de l'offre de logements loués de qualité. En raison de la réduction de la taille des familles, cette demande est alimentée par un nombre important d'isolés et de petits ménages. Vu l'organisation fortement libérale du marché privé de la location, les locataires privés paient 'naturellement' souvent très cher pour une faible qualité.

Ajoutons à cela l'offre très limitée de logements sociaux qui représentent moins de 6% des logements, et il est évident que la démocratisation de la possession d'un logement risque d'entraîner dans notre pays une dualisation du marché du logement (voir point VII.3.1). La présente étude confirme des hypothèses connues (De Decker & Geurts, 2000; De Decker & Pannecoucke, 2002).

Les catégories à problèmes qui se dessinent sur la scène de la dualisation présentent un profil globalement très simple: il s'agit presque intégralement de ménages à revenu unique. En pratique, il s'agit souvent d'isolés (sans ou avec enfants, veufs) ainsi que des ménages qui ne disposent que d'un seul revenu et de ménages qui doivent s'en sortir avec un seul revenu de remplacement pour l'une ou l'autre raison (maladie, perte d'emploi, ...).

### 3.3 Le vieillissement de la population

Il est légitime de se demander si, depuis 1991, la Belgique a adopté une politique mieux orientée sur l'avenir, tenant compte des besoins et désirs en logement actuels et futurs, si nous avons fait preuve de suffisamment de prévention dans le domaine de la construction. Pensons par exemple aux formules de constructions adaptables ou aux logements susceptibles de convenir à toutes les étapes de la vie. Un élément souvent oublié dans l'analyse du logement est l'évolution de la structure démographique, et particulièrement le vieillissement de la population actuel et futur. Nous savons en effet qu'à compter de 2010 et pendant un certain nombre de décennies, nous serons confrontés à des évolutions sociales significatives dues à l'âge de la population et qui pourraient poser de lourds problèmes à court terme.

Le phénomène du *vieillissement* de la population n'a pas encore atteint sa vitesse de croisière dans notre pays ; on sait qu'il produira de lourds effets dans divers domaines dont le logement. Pensons ici aux nouvelles exigences (et vraisemblablement besoins!) en matière de logement, à la modification de l'offre et de la demande de logements, aux relations (inter)générationnelles notamment dans le quartier et le voisinage, aux effets sur le plan de la mobilité (Goossens & De Meester, 2004; Goossens & Haesevoets, 2005; Goossens & Philips, 2004; voir aussi les autres volumes édités dans le projet atlas sur les soins de santé ou la structure démographique).

Ajoutons ici que nous avons tendance non seulement à sous-estimer les conséquences sur le marché du logement du vieillissement de la population mais également celles d'une structure démographique après 2050. A compter de cette période, nous devons nous attendre à être confrontés à une composition démographique fortement modifiée, à savoir à une structure de la demande profondément différente sur le marché du logement. Aujourd'hui, la perception selon laquelle le vieillissement doit donner lieu à une politique du logement adaptée, par exemple sur le plan de la combinaison du logement et des soins, fait petit à petit son chemin. Cependant, l'inertie intrinsèque du marché du logement (voir supra) implique qu'en réagissant de manière très simpliste au vieillissement, le marché du logement présentera des manquements structurels très spécifiques au cours de la période du post-vieillissement. Raison de plus, donc, pour plaider en faveur d'une politique d'adaptation profonde du logement et de construction flexible, orientée sur l'avenir.

Il va de soi que nous pourrions tirer de nombreuses autres conclusions et formuler davantage de recommandations politiques. Cependant, le but de cet ouvrage n'est nullement de donner des leçons aux responsables politiques. Notre mission et notre objectif consistaient simplement à faire un compte rendu aussi objectif et détaillé que possible de la structure sociale et spatiale du parc immobilier actuel afin que tous ceux qui traitent de cette question puissent y trouver des informations utiles suffisamment différenciées: aspects socio-économiques et démographiques, secteur de la location versus secteur de la propriété et différenciation spatiale jusqu'au niveau des petites unités. Il est toujours possible d'aller plus loin et plus en profondeur; de nombreuses analyses pourraient encore être faites, et d'autres ont été faites dans le cadre de ce projet mais n'ont pas trouvé leur place dans les limites du présent ouvrage. Elles feront l'objet de publications séparées. Rappelons toutefois ici au lecteur intéressé qu'il trouvera des informations cartographiques et des analyses complémentaires dans le volume de l'Atlas de Belgique consacré au logement (Thomas, Vanneste & Goossens, 2007).



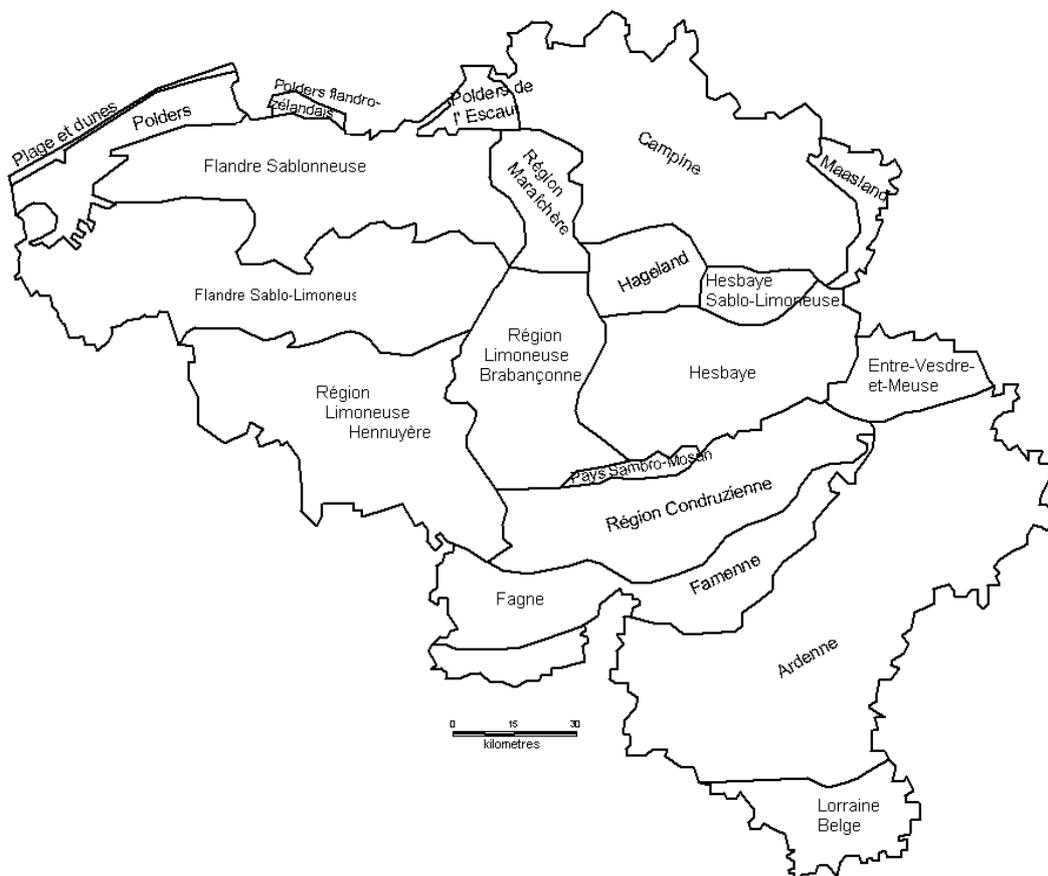
# Cartes de repérage



**Carte A:** Carte administrative de la Belgique (grandes villes et villes régionales)

**Carte B:** Carte administrative de l'agglomération bruxelloise

Source Carte A et B: Van Hecke et al. (1998), Van der Haegen et al. (1995), Cartographie: géographie, KULeuven & UCL



**Carte C:** Régions géographiques de Belgique

Source: d'après (généralisation) Atlas de Belgique, page 50A, Brulard, Dussart, Nicolai, Snacken

## Annexes

**Tableau A:** Comparaison des caractéristiques socio-économiques et des caractéristiques du logement dans les échantillons et les tableaux publiés (population), Belgique 1991 – 2001

	Echantillons		Population	
	1991	2001	1991*	2001
Région				
Flandre	58,8	57,9	55,7	58,0
Wallonie	32,6	32,7	32,6	32,6
Bruxelles	9,6	9,4	11,6	9,4
Caractéristiques socio-économiques				
% hommes	49,1	49,0	48,9	49,2
% 65 ans et plus	14,3	15,9	15,1	16,1
% Belges	91,0	91,6	91,0	91,8
Nombre d'individus*	196.989	203.402	9.978.681	10.152.016
% isolés	28,5	31,8	28,4	31,7
% personnes de référence divorcées	7,5	12,2	7,7	12,1
Taille moyenne du ménage	2,5	2,4	2,5	2,4
Nombre de ménages*	79.064	85.923	3.953.125	4.296.486
Caractéristiques du logement				
% propriétaires	61,3	69,4	65,4	69,5
% logements avec chauffage central	61,4	72,5	60,1	72,7
% lignes téléphoniques	86,6	83,3	78,4	83,4
% maisons unifamiliales	79,0	78,4	73,2	78,4
% logements bâtis avant 1946	37,2	23,3	37,0	25,4
% voitures	72,2	76,7	72,4	76,7
Nombre de logements*	79.064	85.923	3.748.164	4.296.486

\* voir monographie 10 (Goossens, Thomas, Vanneste, 1997)

Source: INS, RPL 1991, ESG 2001

**Tableau B:** Nombre et pourcentage de non-réponses: perception de l'environnement immédiat selon le type de ménage

Code	Description de la variable	Nombre de non-réponses	%	Code	Description de la variable	Nombre de non-réponses	%
wq1a	Type de logement	115.437	2,7	wq17a	Aspect des bâtiments	154.263	3,6
wq2a	Nombre de logements	75.820	1,8	wq17b	Propreté	247.182	5,8
w3q	Affectation du logement	499.884	11,6	wq17c	Qualité de l'air	212.741	5,0
wq4a1	Studio ou loft?	828.412	19,3	wq17d	Tranquillité (bruit ou nuisances sonores)	158.031	3,7
wq4a2	Cuisine séparée (min. 4m <sup>2</sup> )	365.461	8,5	wq16a	Etat du logement: installation électrique	194.550	4,5
wq4a3	Cuisine équipée intégrée dans la pièce	1.011.016	23,5	wq16b	Etat du logement: murs intérieurs	250.455	5,8
wq4a4	Living	316.148	7,4	wq16c	Etat du logement: murs extérieurs	267.240	6,2
wq4a5	Salon séparé	864.331	20,1	wq16d	Etat du logement: fenêtres	225.952	5,3
wq4a6	Salle à manger séparée	946.165	22,0	wq16e	Etat du logement: gouttière	313.379	7,3
wq4a7	Bureau pour usage privé	527.034	12,3	wq16f	Etat du logement: toit	305.430	7,1
wq4a8	Salle de jeu, salle de loisirs ...	679.254	16,2	wq18a	Equipement: trottoirs	213.396	5,0
wq4a9	Chambres à coucher	137.574	3,2	wq18b	Equipement: pistes cyclables	578.436	13,5
wq4b	Nombre de pièces d'habitation	441.572	10,3	wq18c	Equipement: routes	197.487	4,6
wq4c	Superficie totale des pièces d'habitation	367.987	8,6	wq18d	Equipement: espaces verts	287.213	6,7
wq6a	Période de construction	125.131	2,9	wq18e	Equipement: transports publics	227.373	5,3
wq6b	Période de construction (+ estimations)	986.827	22,9	wq18f	Equipement: commerces	206.703	4,8
wq6b	Rénovations	227.890	5,3	wq18g	Equipement: services de santé	211.806	4,9
wq6b	Rénovations (+ inconnu)	583.654	13,6	wq18i	Equipement: services administratifs	330.700	7,7
wq7a	Mode d'occupation	108.528	2,5	wq18j	Equipement: professions libérales	664.890	15,5
wq7b	Logement meublé	169.663	3,9	wq18k	Equipement: équipements sociaux et écoles	474.243	11,0
wq7c	Loyer mensuel	113.387	2,6	wq18l	Equipement: crèches et gardiennes	757.296	17,6
wq8	Type de chauffage	128.396	3,0	wq18m	Equipement: offre culturelle et récréative	532.071	12,4
wq9	Type d'énergie ou de combustible	93.658	2,2	wq19a	Vélo	80.947	1,9
wq11	Sources d'énergie alternatives	317.456	7,4	wq19b	Cyclomoteur	80.947	1,9
wq14a	Salle de bain	76.960	1,8	wq19c	Moto	80.947	1,9
wq14b	Toilettes	120.156	2,8	wq19d	Voiture	80.947	1,9
wq15a	Garage, box, parking privé	211.819	4,9	wq20a	Ligne téléphonique fixe	157.934	3,7
wq15b	Citerne	521.254	12,1	wq20b	GSM	417.793	9,7
wq15c	Jardin (pour usage privé)	229.241	5,3	wq20c	Ordinateur	568.675	13,2
wq15c	1 Superficie du jardin	1.554.054	36,2	wq20d	Connexion internet	621.385	14,5
wq15c	2 Affectation du jardin	1.966.385	45,8				

Source: INS ESG 2001

**Tableau C:** Période de construction des logements en Belgique par région (abs.)

Période de construction	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Avant 1919	242.079	175.385	338.609	260.457	52.444	41.247	633.132	477.089
1919 - 1945	316.964	283.411	169.570	173.663	73.548	68.208	560.082	525.282
1946 - 1970	717.764	598.882	274.703	227.422	123.250	97.957	1.115.717	924.261
1971 - 1980	395.746	322.553	161.693	134.163	39.056	29.019	596.495	485.735
1981 - 1990	230.790	210.579	73.419	67.085	11.124	9.114	315.333	286.778
1991 - 2000	-	287.488	-	96.587	-	13.944	-	398.019
Année de construction inconnue	238.214	469.727	194.145	367.707	95.046	149.393	527.405	986.827
Inconnue mais plus de 20 ans	-	360.824	-	304.691	-	122.695	-	788.210
Inconnue mais moins de 20 ans	-	40.266	-	23.019	-	11.201	-	74.486

Source: INS - RPL 1991 et ESG 2001: tableaux publiés - Traitements OASeS

# Bibliographie

---

- Administratie Planning en Statistiek (2004), Woonkwaliteit en tevredenheid met de Woonomgeving in Vlaanderen - Een analyse van de Algemene Socio-Economische Enquête 2001, (Stativaria 31), Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Afdeling Woonbeleid (1996), De staat van het woningpark in Vlaanderen, Resultaten van het kwaliteitsonderzoek 1994-1995, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Algemene Politie-eindienst/ Politie Beleidsondersteuning (APSD/PBO) (1998), Veiligheidsmonitor 1998, Tabellenrapport, Federale Politie, Brussel.
- Anas, A., Arnott, R., Small, K. A., (1998), Urban Spatial Structure, *Journal of Economic Literature*, vol.36, p. 1426-1464.
- Arnoldus, M., Musterd, S. (2002), Wonen in de ambitieuze stad, Stedelijke leefstijlen en woonmilieus in internationaal perspectief, Universiteit van Amsterdam, Amsterdam.
- Arts, W., Gelissen, J. (1999), Verzorgingsstaten in soorten, *Mens en maatschappij*, vol.70 (2), p. 143-165.
- Azare, B. (2005), Evolutie familiale relaties: notarissen formuleren suggesties naar wetgever toe, Persmededeling 13 oktober 2005, Brussel: Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen (<http://www.notaris.be/>).
- Baccaïni, B. (2001), Les migrations internes en France de 1990 à 1999: l'appel de l'Ouest, *Economie et statistique*, vol.344, p. 39-79.
- Bauwens, A. (1999) in: CGSO (ed.) (1999), Jaarboek Seksualiteit, relaties en geboortenregeling, CGSO Trefpunt, Brussel.
- Bernard, N., De Pauw, G. (2004), La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles/De strijd tegen ongezonde woningen in Brussel, Bruylant, Brussel.
- Bernard, N., Mertens, C. (2005), Le logement dans sa multidimensionalité. Une grande cause régionale, Direction de l'Observatoire de l'habitat, Ministère de la Région wallonne, Jambes.
- Bernard, N., Van Mieghem, W. (2005), La crise du logement à Bruxelles: problème d'accès et/ou de pénurie?/De huisvestingscrisis in Brussel: een probleem van betaalbaarheid en/of aanbod?, Bruylant, Brussel.
- Bernasco, W., Luyckx, F. (2002), De ruimtelijke spreiding van woninginbraak. Een analyse van Haagse buurten [The Spatial Distribution of Residential Burglary; An Analysis of The Hague Neighborhoods], *Tijdschrift voor Criminologie*, vol.44(3), p. 231-246.
- Binard, M., De Maeyer, Ph., De Temmerman, L., Donnay, J-P., Fourneaux, D., Goossens, M., Ledent, A., Maddens, R., Peiren, I., Thomas, I., Van de Weghe, B., Van doninck, G, Van Hecke, E.(2006), Atlas van België, Leeswijzer, FOD Wetenschapsbeleid & FOD Economie - Statistiek, Academia Press, Gent.
- Bolt, G. (2001), Wooncarrières van Turken en Marokkanen in ruimtelijk perspectief, Labor, Utrecht.
- Bondi, L. (1998), Gender, class and urban space: public and private space in contemporary urban landscapes, *Urban Geography*, vol.19(2), p. 160-185.
- Bourgeois, M. (m.m.v. H. Meert) (2001), Van Kwaad naar Erger? Waalse weekendverblijfsparken en wooncarrières van vaste bewoners in sociaal-ruimtelijk perspectief, *De Aardrijkskunde*, vol.24(1-2), p. 3-14.
- Branden, T., Helderman, J.K. (2004), Volkshuisvesting, in: Dijkstra, H., Meurs, P. L., Schrijvers, E. K. (eds.) (2004), Maatschappelijke dienstverlening, een onderzoek naar vijf sectoren, Amsterdam University Press, Amsterdam.
- Bruce, J.K., Thiss, J.-F., Zénou, Y. (1999), Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? An amenity-based theory, *European Economic Review*, vol. 49(8), p. 91-107.
- Brulard, Th., Van der Haegen, H. (ed.) (1973), Small area statistics and their use for social geographical and planological research, *Acta Geographica Lovaniensia*, vol. 10.
- Capozza, D., Helsley, R. (1989), The fundamentals of land prices and urban growth, *Journal of Urban Economics*, vol. 26(3), p. 295-306
- Caruso, G. (2002), La diversité des formes de périurbanisation en Europe, in: Perrier-Cornet (ed.) (2002), Répenser les Campagnes, Editions de l'Aube, p. 67-99.
- Castells, M. (1989), The informational city, Basil Blackwell, Oxford and Cambridge MA.

- Cavailhès, J., Gofette-Nagot, F., Chrétien, O. (2001), Logement et localisation résidentielle dans l'espace urbain et rural en France. Evolutions 1984-1996, Dijon, UMR INRA-ENESAD & ESR., vol. 1, Série Document de recherche, n° 57, 248 p.
- Cavailhès, J., Gofette-Nagot, F., Chrétien, O. (2002), Logement et localisation résidentielle dans l'espace urbain et rural en France. Evolutions 1984-1996, Dijon, UMR INRA-ENESAD & ESR., vol. 2, Série Document de recherche, n° 58, 143 p.
- Champion, T. (2001) Urbanization, suburbanisation, counterurbanisation and reurbanisation, in: Paddison, R. (ed.) (2001) Handbook of Urban Studies, Sage, London, p. 43-161.
- Christians, C. (1987), Rurbanisation et périurbanisation en Belgique: phénomènes actuels ou dépassés à Bruxelles et en Wallonie? Bulletin de la Société géographique de Liège, hors-série: Recherches de géographie urbaine, hommage au professeur J.A. Sporck, 1987, p. 43-59.
- Clark, E. (1995), The Rent-Gap. Re-examined, *Urban Studies*, vol. 32(9), p. 1489-1504.
- Colenberg, S.E., Nieboer, N.E.T. (1997), Ruimtelijk beeld van Nederland. Inwoners van Nederland over hun leefomgeving, Research voor beleid, Leiden.
- Davies, W.K.D. (1984), Factorial Ecology, Gower Press, Aldershot (UK)
- De Boer, A. (1999), Housing and care for older people: a macro-micro perspective, *Nederlandse Geografische Studies*, vol. 253., p. 38-41.
- Deboosere, P., Leshaghe, R., Surkuyn, J., Boulanger, P.M., Lambert, A. (1997), Huishoudens en gezinnen, Volkstellingsmonografie n°4, Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS) en DWTC, Brussel.
- De Decker, P. (1990), Uitgesteld paradijs - een kaleidoscopische kijk op het wonen in het Vlaanderen van de jaren '80, *Tijdschrift voor Sociologie*, vol. 11(1), p. 1-55.
- De Decker, P. (1993), Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Deelproject Prognoses: Huisvesting, Eindrapport in opdracht van K.U. Leuven Research & Development, Gent.
- De Decker, P. (1994), Waarheen met de particuliere huursector?, *Ruimtelijke Planning/Feiten, kritieken, perspectieven*, vol. 2(1), Kluwer, Zaventem, p. 49-83.
- De Decker, P. (1999), Wonen onderzocht 1995-1999, Afdeling Woonbeleid, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- De Decker, P. (1999b), Het (on)recht op. wonen in enkele kerncijfers, in: Vranken, J., Geldof, D., Van Menxel, G. (eds.), Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 1999, Acco, Leuven/Amersfoort, p. 144-152.
- De Decker, P. (2000), Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen?, *Ruimte & Planning*, vol. 20(1), p. 8-35.
- De Decker, P. (2002), Op. weg naar een duurzaam woonbeleid? Hoe tegenwoordig blijft het ver-leden?, in: Welzijnsgids – Noden. Wonen en woonomgeving, Afl. 44 (juni), p. 23-59.
- De Decker, P. (2004), Beyond the heart of the matter. An in perspective assessment of housing policies in Belgium, paper for the European Observatory on Homelessness, Brussels ([www.feantsa.org](http://www.feantsa.org))
- De Decker, P. (2005), The institutional study for Belgium, report for the OSIS research project (Origins of security and insecurity: the interplay of housing systems with jobs, household structures, finance and social security), OASeS, Universiteit Antwerpen.
- De Decker, P. (2005b), Belgium. Household interview report, report for the OSIS research project (Origins of security and insecurity: the interplay of housing systems with jobs, household structures, finance and social security), OASeS, Universiteit Antwerpen.
- De Decker, P., Meulemans, B., Geurts, V. (1996), Huurprijzen in dynamisch perspectief, *Planologisch Nieuws*, vol. 16(1), p. 6-21.
- De Decker, P., Geurts, V. (2000), Wonen. Residualiseert de huursector?, in: Vranken, J., Geldof, D., Van Menxel, G. (eds.), Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2000. Leuven/Leusden: Acco, p. 193-203.
- De Decker, P., Pannecoucke, I. (2001), Wonen, in: Vranken, J., Geldof, D., Van Menxel, G. (eds.), Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2001. Leuven / Leusden: Acco, p. 243-261.
- De Decker, P., Pannecoucke, I. (2002), Gekneld tussen satisfactie en marginalisering. Het debat over de sociale huursector in Vlaanderen in haar context, in: Heeren, V. (ed.) (2002), Hoorzitting over de sociale mix en de leefbaarheid in de sociale huisvesting, Vlaams Parlement, Zitting 2002-2003, 16 december 2002, Stuk 1498 (2002-2003), nr 1, p. 43-81.
- De Decker P., Geurts V., (2003), Belgium, in: Doling, J., Ford, J. (eds.) (2003), Globalisation and home ownership, experiences in eight member states of the European Union, p. 21-52.

- De Decker, P., Van Dam, R. (2004), Accession à la propriété et accessibilité financière du logement en Wallonie, 1985-1997, in: Bernard, N., Mertens, C. (eds.), *Le Logement dans sa multidimensionalité: une grande cause régionale*, Etudes & Documentation, Logement 4, Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine, Division du Logement, Ministère de la Région wallonne, Jambes, p. 22-44.
- De Decker, P., Goossens, L., Pannecoucke, I. (2005), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen.
- De Keersmaecker, M.-L. (2005), *Observatoire des loyers*, Observatoire régional de l'habitat, Brussel.
- De Keersmaecker, M.-L., De Coninck, S. (2005), La situation du marché locatif à Bruxelles, in: Bernard, B., Van Mieghem, W. (eds.) (2005), *La crise du logement à Bruxelles: problème d'accès et/ou de pénurie?*, Bruylant, Bruxelles, p. 5-18.
- De Lannoy, W., Kesteloot, C. (1985), Residentiële differentiatie en segregatieprocessen/ Différenciation résidentielle et processus de ségrégation, in: *De Belgische stad van vandaag: waarheen?/ Le cité belge d'aujourd'hui: quel devenir?*, *Tijdschrift van het Gemeentekrediet van België/ Bull. trim. du Crédit Communal de Belgique*, 39 (154), p. 137-150.
- Denis, J. (ed.) (1992), *Geografie van België/ Géographie de la Belgique*, Gemeentekrediet/ Crédit communal, Brussel/ Bruxelles.
- Devogelaer, D. (2002), *Stedelijke woondynamiek van de Belgische bevolking en haar gezinnen*, Federaal Planbureau, Brussel.
- Devogelaer, D. (2004), *Interne migraties in België: wie, waarom en naar welke gemeenten? En waarom niet naar steden?*, Federaal Planbureau, Brussel.
- De Vries, S., Verheij, R.A., Groenewegen, P.P. (2000), *Natuur en gezondheid. Een verkennend onderzoek naar de relatie tussen volksgezondheid en groen in de leefomgeving*, *Mens en Maatschappij*, vol. 4, p. 320-339.
- Deleeck, H., Huybrechts, Cantillon, (1983), *Het Matteüeffect. De ongelijke verdeling van de sociale overheidsuitgaven in België*, Kluwer, Antwerpen.
- Din, A., Hoeli, M., Bender, A. (2001), *Environmental variables and Real Estate Prices*, *Urban Studies*, vol. 38(11), p. 1989-2000.
- Doling, J. (1997), *Comparative Housing Politics: government and housing in advanced industrialized countries*, Macmillan, London.
- Doling J., Ford, J.(2003), *Globalisation and home ownership, experiences in eight member states of the European Union*, *Housing and Urban Policy Studies*, 21, Delft University Press, Delft.
- Dignum, K., Musterd, S., Ostendorf, W. (1991), *Woonmilieus in Nederland*. Amsterdam: Instituut voor Sociale Geografie, *Amsterdamse Sociaal-Geografische Studies* n°37.
- Dunn, J. (2000), *Housing and health inequalities: Review and prospects for research*, *Housing Studies*, vol. 15(3), p. 341-366.
- Duranon, G. (1999), *Distance, Land and Proximity, Economic analysis and the evolution of cities*, Research Paper in Environmental and Spatial Analysis, nr 53, Departement of Geography and Environment, London School of Economics, London.
- Eggerickx, T. (1999), *Le mouvement de périurbanisation en Wallonie et à Bruxelles. Son impact sociodémographique*, Chaire Quetelet: populations et défis urbains, Louvain-la-Neuve.
- Eggerickx, T., Kesteloot, C., Poulain, M., Peleman, K., Roesems, T., Vandenbroecke, H. (1999), *De allochtone bevolking in België. Censustrilografie nr 3*, NIS - DWTC, Brussel.
- Eggerickx, T., Poulain, M., Schoumaker, B. (2000), *La mobilité spatiale de la population. Monographie de Recensement, n° 2*, INS - SSTC, Bruxelles.
- Feddes, A. (1995), *Woningmarkt, regulering en inflatie: het na-oorlogse volkshuiveringsbeleid van tien Noordwest-Europese landen vergeleken*, *Nederlandse Geografische Studies*, Utrecht.
- Galster, G., Hanson, R., Ratcliffe, M., Wolman, H., Coleman, S., Freihage, J. (2001), *Wrestling Sprawl to the Ground: Defining and measuring an elusive concept*, *Housing Policy Debate*, vol. 12(4), p. 681-717.
- Geldof, D. (2004), *Onzekerheid en sociale bescherming. Alert voor Welzijnswerk en Sociale Politiek*, mei (2), p. 29-39.
- Geurts, V. (ed.) (2005), *Wonen onderzocht 2000-2004*, Afdeling woonbeleid, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Geurts, V., Van Dam, R. (2005), *Wonen in Vlaanderen in perspectief: evoluties 1976-1997*, in: De Decker, P., Goossens, L., Pannecoucke, I. (eds.) (2005), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen, p. 37-60
- Glennester, H., Hills, J., Travers, T. (2000), *Paying for health, education, and housing : how does the centre pull the purse strings?*, Oxford University Press, Oxford.

- Goossens, L. (1983), Het sociaal huisvestingsbeleid in België sinds 1830, in: Knops, G., Goossens, L. (eds.), Sociaal Woonbeleid, Koning Boudewijnstichting, Brussel, p. 12-32.
- Goossens, L. (2003), 'Recht op. Wonen' in een onzekere samenleving, in: Sarlet, D. (ed.), Le logement: outil de cohésion sociale. Acte du Colloque Européen, Liège - Belgique, 25 & 26 septembre 2001, Etudes et Documents - Logement 3, Ministère de la Région wallonne, Jambes, p. 228-234.
- Goossens, L., Thomas, I., Vanneste, D. (1997), Le logement, réalités socio-economiques et géographiques, 1981-1991/ Huisvesting in sociaal-economisch en geografisch perspectief 1981-1991, Monographie/ Monografie 10, SSTC/ DWTC – NIS/ INS, Bruxelles/ Brussel.
- Goossens, L., De Meester, I. (2004), Menswaardig wonen voor ouderen in Vlaanderen. De groeiende vergrijzing en haar effecten op de woningmarkt, Focus op Wonen 3 - Provincie Oost-Vlaanderen, OASeS - Universiteit Antwerpen & Provinciebestuur Oost-Vlaanderen.
- Goossens, L., Philips, M. (2004), Menswaardig wonen voor ouderen in Vlaanderen. Focus op Wonen 3 - Provincie Antwerpen, OASeS - Universiteit Antwerpen.
- Goossens, L., Haesevoets, G. (2005), Menswaardig wonen voor ouderen in Vlaanderen. Focus op Wonen 3 - Provincie Vlaams-Brabant, OASeS - Universiteit Antwerpen.
- Greenwood, M.J. (1985), Research on internal migration in the United States, *Journal of Economic Literature*, vol. 13, p. 397-433.
- Grimmeau, J.P. (ed.) (2004), Le commerce dans les grandes villes belges et leur périphérie/ De handel in de grote Belgische Steden en hun stadsrand, ULB, Brussel.
- Hale, C. (1996), Fear of crime: a review of the literature, *International Review of Victimology*, vol. 4, p. 273-293.
- Hanselaer, A., Hubeau, B., Janssens, E. (2005), Behoorlijk bestuur, ook in de sociale huur. Klachten over sociale huur bij de Vlaamse Ombudsdienst, *Huur : het huurrecht in de praktijk*, vol. 8(3), p. 116-124.
- Hamnett, C., Randolph, B. (1988), Labour and Housing Market Change in London: A Longitudinal Analysis, 1971-1981, *Urban Studies*, vol. 25, p. 380-398.
- Heins, S. (2002), Rurale woonmilieus in stad en land. Plattelandsbeelden, vraag naar en aanbod van rurale woonmilieus, Eburon, Delft.
- Heynen, H. (2001), Ontwikkeling van een gedifferentieerde methode voor het bepalen van de kwaliteit van woningen, Onderzoeksgroep. voor Stedelijkheid en Architectuur, KULeuven, Leuven.
- Hoffschulze, C., Musterd, S. (1989), De wervingskracht van Amsterdamse woonmilieus, in: Dieleman, F., van Kempen, R., van Weesep, J. (red.) (1989), Met nieuw elan. De herontdekking van het stedelijke wonen., *Volkshuisvesting in Theorie en Praktijk*, n° 23, Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Hogarth, T., Elias, P., (1994), Unemployment and housing tenure, Housing Research Findings 134, Joseph Rowntree Foundation, York.
- Holzman, H., Kudrick, T., Voyteck, K. (1996), Revisiting the relationship. between crime and architectural design: an analysis of data from HUD's 1994 Survey of Public Housing Residents, *Cityscape, Journal of Policy Development and Research*, vol. 2, p. 107-126.
- Houben, P.P.J., Mulder, A. (1999), Ouderenhuisvesting in Europees perspectief, Nethur/VR0M, Utrecht/Den Haag.
- Hubeau, B. (1999), Le logement social dans les trois régions: des divergences dans la convergence, in: La Charte (ed.) (1999), Logement social: un état des lieux pour demain, La Charte, Brussel, p. 263-265.
- Hunt, S., McKenna, S. (1992), The impact of housing quality on mental and physical health, *Housing Review*, vol. 41(3), p. 47-49.
- ISEG, Mens & Ruimte (1999), Ruimtelijk Structuurplan Gent, Deelstudie Recreatie, in opdracht van het College van Burgemeester en Schepenen, coördinatie Dienst stedenbouw en ruimtelijke planning stad Gent.
- Janssen, C., Söderberg, B. (1999), Estimating Market Prices and Assessed Values for Income Properties, *Urban Studies*, vol. 36, p. 359-376.
- Johnston, R.J., Gregory, D., Pratt, O., Watts, M. (eds.) (2000), The dictionary of human geography, 4<sup>th</sup> edition, Blackwell Publishing, Oxford.
- Kabinet van de Vlaamse minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden (2000). Beleidsnota Vlaams woonbeleid 2000-2004 van Vlaamse minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, Bert Ancaux, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Kanselarij en Voorlichting, Brussel.
- Kempkens, L., Wittebrood, K. (2000), Wonen, criminaliteit en leefbaarheid, *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 2, p. 37-41.

- Kesteloot, C. (1989), Oorzaken en gevolgen van stadsvlucht en de nieuwe stedelijkheid, in: Stadsvlucht maakt vrij, Verslag van het colloquium Stadsvlucht, VUBpress, Brussel, p. 35-49.
- Kesteloot, C. (1994), De economische determinanten van de stedelijke structuren, *Ruimtelijke Planning*, vol. 20(3), p. 204-217.
- Kesteloot, C., (2003), Verstedelijking in Vlaanderen: problemen, kansen en uitdagingen voor het beleid in de 21<sup>ste</sup> eeuw, in: De eeuw van de stad; over stadsrepublieken en rastersteden. Voorstudies, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. (2003), Administratie Binnenlandse Aangelegenheden, p. 15-39.
- Kesteloot, C., De Decker, P. (1992), Territoria en migraties als geografische factoren van racisme, in: Deslé, E., Martens, A. (eds.), Gezichten van hedendaags racisme, VUB Press, Brussel, p. 69-108.
- Kesteloot, C., Vandenbroecke, H. (1996), Atlas van de achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Kesteloot, C., De Decker, P., Manço, A. (1997), Turks and housing in Belgium, with special reference to Brussels, Ghent and Visé, in: Ozüekren, S., Van Kempen, R. (eds.), Turks in European cities: housing and urban segregation, European Research Centre on Migration and Ethnic Relations, Utrecht University, Utrecht, p. 67-97.
- Kesteloot, C., Cortie, C. (1998), Housing Turks and Moroccans in Brussels and Amsterdam: The difference between private and public markets, *Urban Studies*, vol. 35 (10), p. 1835-1853.
- Kesteloot, C., Loeckx, A., Meert, H. (1999), Lage inkomensbuurten: onderzoek naar ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden tot sociaal-economische integratie van de bewoners, niet gepubliceerd eindrapport, Leuven.
- Kesteloot, C., Vandenbroecke, H., Martens, A. (1999), Integratie met vallen en opstaan: over de woonsituatie van etnische minderheden in Vlaanderen, in: De Decker, P. (ed.), Wonen onderzocht 1995-1999. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, p. 129-158.
- Kesteloot, C., Meert, H. (2000) Segregation and economic integration of immigrants in Brussels, in: Body-Gendrot, S., Martiniello, M. (eds.) (2000), Minorities in European Cities: the dynamics of social integration and social exclusion at the neighbourhood level, Macmillan, London, p. 54-72.
- Kesteloot, C., Roesems, T., Vandenbroecke, H., (2002) Kansarmoede en achtergestelde buurten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Gemeenschappelijke gemeenschapscommissie, Brussel.
- Kesteloot, C., De Turck, A., Vandermotten, C., Marissal, P., Van Hamme, G. (2001), Sociale structuren en buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten/ Structures sociales et quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges, Grootstedenbeleid / Politique des grandes villes – KULeuven/ULB.
- Keulen, M. (2005), Vlaams Woonbeleid. Beleidsbrief 2005 –2006, Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, Brussel.
- Kleinman, M., Whitehead, C. (1999), Housing and regeneration: the problem or the solution, *National Institute Economic Review*, p. 78-86.
- Knox, P. (1987), Urban Social Geography, Longman Scientific & Technical, New York.
- Knox, P., McCarthy, L. (2005), Urbanization, Pearson, New Jersey.
- Koolhaas, R. (1995), The generic city, in: Koolhaas, R., Mau, B., Sigler, J. (eds.), S, M, L, XL, 010 Publishers, Rotterdam, p. 1239-1264.
- Lammertyn, F. (1999), Tussen moralisme en moderniteit. Op. zoek naar nieuwe vormen van sociale bescherming voor een nieuwe sociale kwestie, *Alert voor Welzijnswerk en Sociale Politiek*, vol. 25 (2), p. 14-39.
- Laureys, J., D'Olieslager, T., Dierckx, D., Goossens, L. (2004), Armoede in eigen streek. Armoederisico's in de Vlaamse gemeenten en Brussel (Een onderzoek in opdracht van het Vlaams Netwerk van Verenigingen waar armen het woord nemen), OASeS - Universiteit Antwerpen.
- Laureys, J., Goossens, L., De Decker, P. (2006), Indicator woningbezetting: een analyse-instrument voor de woonopervlakte in de woning, OASeS - Universiteit Antwerpen ([http://www.ua.ac.be/main.aspx?c=\\*OASES&n=1817](http://www.ua.ac.be/main.aspx?c=*OASES&n=1817))
- Laureysen, I., Thomas, I., Vanneste, D. (2005), Being connected in 2001, *Belgeo* 2005(3), p. 417-420.
- Lees, L. (1994), Gentrification in London and New York: an atlantic gap?, *Housing Studies*, vol. 9(2), p. 199-218.
- Leeuwen, M.G.A. (1997), De meerwaarde van groen voor wonen. Een regionale analyse, LEI-DLO: Den Haag-Wageningen.
- Lesthaeghe, R., Surkyn, J. (1996), Gezin en woning – Evolutie van gezinsstructuren en effecten op de bouw- en woningmarkt, Federatie van Algemene Bouwaannemers (FABA), Congresboek september 1996.
- Little, J., Austin, P. (1996), Women and the rural Idyll, *Journal of Rural Studies*, vol. 12, p. 101-111.

- Loopmans, M. (2004), Tu quoque, Marino? Evaluatie van en vooruitblik op. het Stedenfonds, *Ruimte en Planning* vol. 24(4), p. 37-49.
- Luttik, J. (2000), The value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands, *Landscape and urban planning*, vol. 48, p. 161-167.
- MacLennan, D., Stephens, M., Kemp, P. (1996), Housing policy in the EU Member States, Social Affairs Series W-14, European Parliament, DG for Research, Luxembourg.
- Madanipour, A., Cars, G., Allen, J. (1998), Social exclusion in European cities, Jessica Kingsley, London.
- Maes, T., Vanden Bergh, H., Jacobs, Th., De Decker, P. (1999), Keerpunten in de woongeschiedenis van ouderen. Enkele snapshots, in: De Decker, P. (ed.), *Wonen onderzocht 1995-1999. Een overzicht van de resultaten van de recente onderzoeken*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. – afdeling Woonbeleid, Brussel, p. 108-128.
- Marcuse, P. (1989), Gentrification, homelessness, and the work process: housing markets and labour markets in the quartered city, *Housing Studies*, vol. 4, p. 211-220.
- Marsh, A., Gordon, D., Pantazis, C., Heslop, P. (1999), Home sweet home? The impact of poor housing on health, Policy Press, Bristol.
- Massey, D., Kanaiaupuni, S. (1993), Public housing and the concentration of poverty, *Social Science Quarterly*, vol. 74, p. 109-122.
- Matthijs, K. (1994), Onderneming en demografie - Bevolking, gezin en werk. Een aparte onderneming, Roelarta Books, Instituut van de Onderneming & Koning Boudewijnstichting, Brussel.
- Meert, H. (1998), Omvang en ruimtelijk-economische dimensie van het grijze woonecircuit in Vlaanderen: een experimenteel onderzoek naar methodiekbepaling, Programma Beleidsgericht Onderzoek van de Vlaamse Regering.
- Meert, H. (2000), Rural community life and the importance of reciprocal survival strategies. *Sociologia Ruralis*, vol. 40 (3), p. 319-338.
- Meert, H. (2001), Space and the Reproduction of Residual Housing outside Cities. The Case of inhabited Campsites in Flanders. *Belgeo*, 1 (3), p. 277-293.
- Meert, H., Benjaminsen, L., Cabrera, P., Dandolova, I., Fernandez, E., Filipovic, M., Hradecky, I., Koch-Nielsen, I., Maas, R., Rubio, M., Zidi, D. (2005), The changing profiles of homeless people. Still depending on emergency services in Europe: Who and Why, Feantsa, Brussels.
- Meert, H., Bourgeois M. (2005), Between rural and urban slums: A geography of pathways through homelessness. *Housing Studies*, 20 (1), p. 107-125.
- Mérenne-Schoumaker, B., Vandermotten, C. (1992), L'industrie/ De industrie, in: Denis, J. (ed.) (1992), *Géographie de la Belgique/ Geografie van België*, Crédit Communal/ Gemeentekrediet, Bruxelles/ Brussel, p. 358-397.
- Mérenne-Schoumaker, B., Van der Haegen, H., Van Hecke, E., (1998), Verstedelijking en pendel/ Urbanisation et navette, NIS/ INS, Brussel/ Bruxelles.
- Merlin, P. (1994), La croissance urbaine, coll. Que sais-je ?, Presses Universitaires de France, Paris, p. 96-97.
- Mertens, C. (2004), La politique du logement en Région wallonne, speech devant les membres de l'association royale des architectes liégeois (ARAL), Liège le 5 juin 2004.
- Meulemans, B., Geurts, V., De Decker, P. (1996), Wonen in Vlaanderen. Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Meulemans, B., Geurts, V., De Decker, P. (1996b), Het onbereikbare dak. Eigendomsverwerving, wooncomfort, prijsontwikkelingen en betaalbaarheid in dynamisch en geografisch perspectief, C.S.B.-Bericht, UFSIA, Antwerpen.
- Meulemans, B., Willemé, P. (1998), Woonbehoeften in Vlaanderen, 1995-2010, Afdeling Woonbeleid, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Miljard-Ball, A. (2000), Moving beyond the gentrification gaps: social change, tenure change and gap. theories in Stockholm, *Urban Studies*, vol. 37 (9), p. 1673-1693.
- Ministère de la Région wallonne (1996), Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie, Direction de l'Observatoire de l'habitat, Jambes.
- Ministère de la Région wallonne (1999), Schéma de développement de l'espace régional en Wallonie (Sder)
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. (1996), Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen, Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen, Verslag van de Survey 1994 / 1995, Brussel.

- Morgan, D. (1999), Risk and family practices, in: Silva, E.B., Smart, C. (eds.) (1999), *The new family?*, Sage, London.
- Mougenot, C. (1988), Promoting the single-family house in Belgium: the social construction of model housing, *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 12(4), p. 531-547.
- Mullins P., Western, J., Broadbent, B. (2001), The links between housing and nine key socio cultural factors: a review of the evidence positioning paper, Australian Housing and Urban Research Institute (Ahuri), Queensland Research Centre.
- Murie, A. (1997), Linking housing changes to crime, *Social Policy and Administration*, vol. 31, p. 22-36.
- N. (2005), Minister Keulen vermindert papierberg in de sociale huisvesting met behulp. van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, Persmededeling, Brussel: Kabinet Vlaams minister voor Wonen.
- Nederveen Pieterse, J. (1995), Globalization as Hybridization, in: Featherstone, M., Lash, S., Robertson, R. (eds.), *Global Modernities*, Sage, London, p. 45-68.
- Newman, O. (1973), *Defensible space: crime prevention through urban design*, MacMillan, New York.
- Newman, S., Struyk, R. (1983), Housing and poverty, *The Review of Economics and Statistics*, vol. 65, p. 243-253.
- NIS, Algemene Volks- en Woningtelling op. 1 maart 1991, Verstedelijking, Monografie nr 11A, 1998.
- NRLO (Nationale Raad voor Landbouwkundig Onderzoek) (1993), Toekomstverkenning Ruraal grondgebruik, Nationale Raad voor Landbouwkundig Onderzoek, Den Haag.
- O'Sullivan, T., Gibb, K. (2003), *Housing economics & public policy*, Blackwell Science Ltd., Oxford
- Objectief (2001), Belg worden, dat moet je verdienen. De praktijk van de nationaliteitsverwerving. Objectief, beweging voor gelijke rechten, Brussel.
- Pannecoucke, I. (2003), Een gehuurde baksteen ligt zwaarder op. de maag. Vragen bij de sociale dimensie van de particuliere huursector, in: Vranken, J., De Boyser, K., Dierckx, D. (eds.), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2003*, Acco, Leuven/Leusden, p. 125-139.
- Pannecoucke, I., Geurts, V., Van Dam, R., De Decker, P., Goossens, L., Cantillon, B. (2001), *Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huursector. Eindrapport, Onderzoeksgroep. Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad (OASeS)/ Centrum voor Sociaal Beleid (CSB), Ufsia, Antwerpen.*
- Pannecoucke, I., De Decker, P., Goossens, L. (2003), *Onderzoek naar de mogelijkheden voor de integratie van de particuliere huurmarkt in het Vlaams woonbeleid, (Een onderzoeksproject in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, Bestek WB/SE/98.05), OASeS – Universiteit Antwerpen.*
- Paredis, E., Block, T., Van Assche, J. (2001), *Op. weg naar duurzaamheidsindicatoren voor het kustgebied, Universiteit Gent, Centrum voor Duurzame ontwikkeling, in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur, AWZ-AWK.*
- Peeters, L., De Decker, P. (1997), *Het woonbeleid in Vlaanderen op. een tweesprong*, EPO, Berchem.
- Peleman, K. (2002), *De rol van de buurt. De maatschappelijke participatie van Marokkaanse vrouwen in een ruimtelijk perspectief*, Proefschrift ingediend tot het behalen van de graad van Doctor in de Wetenschappen, KULeuven, Academiejaar 2001-2002.
- Philippot, P., Galand, B. (2003), *Les personnes sans-abri en Belgique. Regards croisés des habitants de la rue, de l'opinion publique et des travailleurs sociaux*, Academia Press, Gent.
- Platform Wonen van Ouderen (1998), *Handboek Wonen van Ouderen. Een veelzijdige kijk op. het wonen van een nieuwe generatie ouderen*, Platform Wonen van Ouderen, Leuven.
- Ponsaers, P., De Kimpe, S., Pauwels, L., Van Altert, K. (2003), *Over de relatie tussen stedelijkheid en criminaliteit; interactie, integratie en differentiatie*, in: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. (2003), *De eeuw van de stad; over stadsrepublieken en rastersteden*, Voorstudies, Administratie Binnenlandse Aangelegenheden, p. 233-269.
- Poulus, C., Relou, W. (2000), *Geluk is te koop. Inkomensgroei, keuzeruimte en woonwensen*, *Tijdschrift voor volkshuisvesting*, vol. 6(2), p. 32-36.
- Pratt, A. (1996), *Coordinating employment, transport and housing in cities: an institutional perspective*, *Urban Studies*, vol. 33, p. 1357-1375.
- Priemus, H. (1998), *Redifferentiation of the Urban Housing stock in the Netherlands: A Strategy to Prevent Spatial Segregation?*, *Housing Studies*, vol. 13(3), p. 301-310.
- Ratcliffe, P. (1998), *Race, housing and social exclusion*, *Housing Studies*, vol. 13(6), p. 761-779.

- RBDH/BBRoW (2004), La politique du logement à Bruxelles: promesses, dépenses, réalisation/Het woonbeleid in Brussel: beloftes, uitgaven, realisaties, Art. 23, Brussel.
- Réa, A., Schmitz, P. (2005), Transformation et traitement social du sans-abrisme, in: Bernard, N., Mertens, C., (eds.), *Le logement dans sa multidimensionnalité: une grande cause régionale*, Etudes et documents, Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Division du Logement, p. 109-137.
- Riguelle, F., Thomas, I., Verhetsel, A. (2007), Urban polycentrism: a measurable reality. The case of Brussels, *Journal of Economic Geography* (in press).
- Rousseau, S. (2000), Atlas van de bevolking van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op. het einde van de 20ste eeuw / Atlas de la population de la Région de Bruxelles-Capitale à la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest Dienst Studiën en Regionale Statistiek / Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Service des Etudes et de la Statistique Régionale, Brussel / Bruxelles.
- Sampson, R., Groves, W. (1989), Community structure and crime: testing the social desorganization theory, *American Journal of Sociology*, vol. 94(4), p. 774-802.
- Schmied, D (2000), Counterurbanisierung und der ländliche Raum in Grossbritannien. Geographische Rundschau, vol. 52(1), p. 20-26.
- Scholte, J. (2000), Globalization. A critical introduction, Palgrave, Basingstoke.
- Smets, M. (1977), De ontwikkeling van de tuinvijkgedachte in België, Pierre Mardaga, Luik.
- Smith, N. (1979), Towards a theory of gentrification: a back to the city movement by capital people, *Journal of American Planning Association*, vol. 45, p. 538-548.
- Smith, S. (1986), Crime and housing: managing the risks, *Housing Studies*, p. 11-13.
- Smith, N., (1996), *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Routledge, London.
- Sociaal en Cultureel Planbureau (2000), Sociaal en Cultureel Rapport 2000, Nederland in Europa, deel Wonen, p. 389-437.
- Sporck, J., Van der Haegen, H., Pattyn, M. (1985) De ruimtelijke organisatie van de steden/ L'organisation spatiale de l'espace urbain, in: *De Belgische stad van vandaag, waarheen?/ La cité belge d'aujourd'hui: quel devenir?*, Gemeentekrediet/ Crédit Communal, Brussel/ Bruxelles, p. 153-161
- Surkyn, J., Lesthaeghe, R. (1996), Gezin en woning. Evolutie van gezinsstructuren en effecten op. de bouw- en woningmarkt, Studie in opdracht van de Federatie van Algemene Bouwaannemers (FABA-Congres September 1996).
- Surkyn, J., Deboosere, P. (1999), Overzicht van huishoudensprojecties voor Vlaanderen: huishoudensomvang en de relatie met de woningmarkt, Working Papers Steunpunt Demografie 1999-5, Vrije Universiteit Brussel, en Vakgroep. Bevolkingswetenschappen, Universiteit Gent.
- Surkyn, J., Deboosere, P. (2005), Subrapport Databank Woningen, in: Rapport van de wetenschappelijke adviseurs over de uitbouw van een statistisch systeem ter vervanging van de Algemene Socio-economische Enquête 2001 in opdracht van de Hoge Raad voor de Statistiek, Brussel.
- Taylor, R., Hale, M. (1986), Testing alternative models of fear of crime, *Journal of Criminal Law and Criminology*, vol. 77, p. 151-189.
- Thisse, J-F., Thomas, I. (2007) Bruxelles et Wallonie : une lecture de la vie économique urbaine, Reflets et perspectives de la vie économique, XLVI, 2007/1, p. 75-93.
- Thomas, I. (2000), Présent et avenir du recensement de la population et du logement en Belgique, *L' Espace Géographique*, n° 1, p. 33-36.
- Thomas, I., Vanneste, D., Laureyssen, I. (2005), Évaluation de l'état du logement, *Les Échos du Logement*, vol.5, p. 1-15.
- Thomas, I., Cavailhès, J., Querriau, X., Vanneste, D. (2006), Geography and economics of the residential rent in Belgium, paper presented at ERSA Congres, in Volos on sept 1<sup>st</sup> 2006.
- Thomas, I., Vanneste, D., Goossens, L., avec la collaboration de Quérriau, X. (2007), *L' habitat/ Wonen, Atlas de la Belgique/ Atlas van België*, INS/NIS - Service Politique scientifique federale/ Federaal Wetenschapsbeleid, Academia Press, Gent.
- Thomas, I., Vanneste, D. (2007), Le prix de l'immobilier en Belgique: un peu de géographie!, *Les Echos du logement*, mars '07, p. 17-25.
- Thomas, I., Frankhauser, P., Biernacki, C. (2007), The factorial morphology of the built-up. landscape, *Land Use and Urban Planning* (forthcoming).
- Timmerman, C., Vanderwaeren, E., Crul, M. (2003), The second generation in Belgium, *International Migration Review*, vol. 37(4), p. 1065-1090.

- Tratsaert, K. (2004), Nieuwe Belgen in loondienst in Vlaanderen, in: Geurts, K., Herremans, W., Vermandere, C. (eds.), *De arbeidsmarkt in Vlaanderen. Jaarboek Editie 2004*, Garant, Antwerpen, p. 255-266.
- Trends. (2003), *De Trends Vastgoedgids, Hoeveel is uw woning waard*, Trends, Brussel.
- Trends (2004), *De Trends Vastgoedgids, Hoeveel is uw woning waard*. Trends, Brussel.
- Trends (2005), *De Trends Vastgoedgids, Hoeveel is uw woning waard*. Trends, Brussel.
- Tse, C., Chan, A. (2003), Estimating the commuting cost and commuting time property price gradients, *Regional Science and Urban Economics*, vol. 33, p. 745-767.
- Turok, I., Kearns, A., Goodlad, R. (1999), Social Exclusion - In What Sense a Planning Problem?, *Town Planning Review*, vol. 70(3), p. 363-384.
- Tyrväinen, L., Miettinen, A. (2000), Property Prices and Urban Forest Amenities, *Journal of Environmental Economics and Management*, vol. 39(2), p. 205-223.
- Valentine, G. (1997), A safe place to grow up? Parenting, perceptions of children's safety and the rural Idyll, *Journal of Rural Studies*, vol. 13, p. 137-148.
- Valentine, G (2001), *Social geographies. Space and society*, Pearson Education, Harlow.
- Van Dam, R. (2000), *De bewoners van gesubsidieerde en niet gesubsidieerde woningen in Vlaanderen : profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid*, UFSIA - Centrum voor sociaal beleid, Antwerpen.
- Van den Troost, A. (2000), De relationele markt anno 2000. Een exploratie van waardeoriëntaties en vormgeving, *Tijdschrift voor Sociologie*, vol. 21(2), p. 131-158.
- Van der Haegen, H. (1986), The crisis of the inner cities in Belgium, in: Heinritz, G., Lichtenberger, E. (eds.) (1986), *The take-off of suburbia and the crisis of the Central City*, Erdkundliches Wissen, Heft 76, p. 193-206.
- Van der Haegen, H. (1987), *De uitgeholde stad*, Koning Boudewijnstichting, Brussel.
- Van der Haegen, H. (1991), Les franges périurbaines en Belgique: quelques éléments de recherche concernant leur délimitation, leur population et leurs caractéristiques sociales, *Espace, Populations, Sociétés*, p. 259-269.
- Van der Haegen, H. (ed.) (1991b), *Een hoofdstad in beweging*, Leuvense Geografische Papers 3, Leuven.
- Van der Haegen, H. (1992), De strijd van de huishoudens om de Brusselse woonruimte, in: *Acta Geographica Lovaniensia*, nr 33, p. 721-735.
- Van der Haegen, H., Pattyn, M., Rousseau, S. (1981), Dispersion et relations de niveau élémentaire des noyaux d'habitat en Belgique. Situation en 1980, *Bulletin de Statistique* (5-6), p. 265-284.
- Van der Haegen, H., Brulard, Th., Kesteloot, Ch., Vanneste, D. (1992), De steden/ Les villes, in: Denis, J. (ed.) (1992), *Geografie van België/ Géographie de la Belgique*, Gemeentekrediet/ Crédit communal, Brussel/ Bruxelles, p. 427-482.
- Van der Haegen, H., (1995), Socio-geographical structure and population dynamics in Brussels. Integration of foreigners in the Brussels Urban Space, in: *Conference on Social Urban Geography, Ethnic minorities and social duality in the large cities in Western Europe*, Brussels, 15-16/11/1995.
- Van der Haegen, H., Van Hecke, E., Juchtmans, G. (1996), Les régions urbaines belges en 1991, *Etudes statistiques*, n° 104, p. 3-42.
- Van der Meer, C., Messelaar, A. (2000), De suburbane droom gerelativeerd: kansen voor de stad in tijden van welvaart, *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, vol. 8, p. 33-37.
- Vandermotten, C. (1991), Les franges périurbaines, *Espace, Populations, Sociétés*, éditorial, p. 257-258.
- Vandermotten, C., Vermoesen, F., De Lannoy, W., De Corte, S. (1999), Europese Steden. Vergelijkende cartografie, *Tijdschrift van het Gemeentekrediet*, vol. 53, nr 207-208 (2).
- van Diepen, A., Arnoldus, M. (2003), *De woonvraag in de vraaggestuurde markt, bouwstenen uit het woonmilieuanalyse- en leefstijlonderzoek*, Nethur, Utrecht ([nethur.geog.uu.nl/pages/research/partnership/publicatiesdgnethur.html](http://nethur.geog.uu.nl/pages/research/partnership/publicatiesdgnethur.html)).
- Van Gils, S. (2004), De positie van kansengroepen op de arbeidsmarkt, in: Vranken, J., De Boyser, K., Dierckx, D. (eds.), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2004*, Acco, Leuven / Voorburg, p. 89-105.
- Van Hecke, E. (1993), Lokalisatie van de beslissingsfunctie versus werkelijke lokalisatie van de economische activiteiten in België, in: *Liber Amicorum Prof. Dr. Herman Van der Haegen*, *Acta Geographica Lovaniensia*, vol. 34, p. 277-290.
- Van Hecke, E. (1998), Actualisering van de stedelijke hiërarchie/ Actualisation de la hiërarchie urbaine en Belgique, *Tijdschrift van het Gemeentekrediet/ Bulletin du Crédit Communal*, nr. 205 (3), p. 45-76.
- Van Hecke, E. (2002), Demografische analyse van de stedelijke bevolking in België, *Wetenschappelijke bijdrage inzake de toestand van de Belgische steden*, in opdracht van Minister Picqué.

- Van Hecke, E., Mérenne-Schoumaker, B., Luyten, S., Decroly, J.M., Halleux, J.M. (2007), Algemene Sociaal-Economische Enquête 2001, Monografie Verstedelijking, Federaal Wetenschapsbeleid en FOD Economie-Algemene Directie Statistiek, Brussel.
- Van Imhoff, E., Keilman, N. (1991), LIPRO 2.0: an application of a dynamic demographic projection model to household structure in the Netherlands. NIDI, CBGS, vol. 23, Amsterdam.
- van Kempen, R. (1994), Ruimtelijke segregatie, ruimtelijke concentratie en sociale marginalisering in de Nederlandse stad, *Planologisch Nieuws*, vol. 14(4), p. 367-377.
- Van Menxel, G., Lescrauwaet, D., Parys, I. (2004), Verbinding verbroken. De zorg voor thuislozen in het algemeen welzijnswerk, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, Berchem.
- Vanneste, D. (1985), Site en situatie van de Belgische steden/ Site et situation des villes belges, in: De Belgische stad van vandaag: waarheen?/ La cité belge d'aujourd'hui: quel devenir? *Tijdschrift van het Gemeentekrediet van België/ Bulletin du Crédit communal de Belgique*, 39(154), p. 21-40.
- Vanneste, D. (1992), Ordinale gegevens bij de studie van economische referentiekaders, uit: Liber Amicorum Prof. Dr. M. Goossens, *Acta Geographica Lovaniensia*, p. 387-398
- Vanneste, D. (2001), Vrouw, stad en geografie, *Onze Alma Mater*, Leuvense perspectieven, 2001/3, p. 368-394.
- Vanneste, D., Thomas, I., Laureysen, I. (2004), Fysische staat van de woning., *Ruimte & Planning*, vol. 24(4), p. 12-36.
- Vanneste, D., Thomas, I., Laureysen, I. (2005), De kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Een analyse op basis van de socio-economische survey van 2001, in: De Decker, P., Goossens, L., Pannecoucke, I. (eds.) (2005), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen, p. 113-135.
- Vanneste, D., Thomas, I., Vanderstraeten, L. (2007), Woonpatronen op lokaal niveau volgens de Algemene socio-economische enquête 2001, *Behoorlijk Wonen - Een lokale wegwijzer*, Vanden Broele, Brugge, I.2.1- I.2.53.
- VCB (Vlaamse Confederatie Bouwbedrijf) (2005), *Duurzaam wonen voor alle Vlamingen. Vlaams woonbeleid 1980-2020, studierapport 2004-2005*, Vlaamse Confederatie Bouwbedrijf, Brussel.
- Verhetsel, A., Witlox, F., Tierens, N. (2003), *Jongeren en wonen in Vlaanderen. Woonsituatie, woonwensen en woonbehoeften*, De Boeck, Antwerpen.
- Verhoeven, H. (2000), *De vreemde eend in de bijt. Arbeidsmarkt en diversiteit (WAV Dossier)*, KULeuven, Leuven.
- Visser, P., van Dam, F. (2006), *De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs*, NAI Uitgevers / Ruimtelijk Planbureau, Rotterdam / Den Haag.
- Vranken, J., Geldof, D., Van Menxel, G. (1995), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 1995*, ACCO, Leuven-Amersfoort.
- Wetherill, G. B., Glazebrook, K. D. (1986), *Sequential methods in statistics, Monographs on statistics and applied probability*, vol. 28, Chapman and Hall, London.
- Wilkinson, D. (1999), *Poor housing and ill health: a summary of the research evidence*, The Scottish Office Central Research Unit, Edinburgh.
- Willaert, D. (1999), *Stadsvlucht of verstedelijking ? Een analyse van migratiebewegingen in België*, *Planologisch Nieuws*, vol. 19(2), p. 109-126.
- Willaert, D. (2000), *Stadsvlucht, verstedelijking en interne migraties in Vlaanderen en België*, Steunpunt Demografie Vakgroep. Sociaal Onderzoek, Vrije Universiteit Brussel, Onderzoeksrapport t.a.v. de Vlaamse Regering en DWTC/NIS, Brussel.
- Willaert, D. (2003), *Migratie in het nieuwe millennium. Een terugkeer naar de stad ? Working Paper*, Steunpunt Demografie, Vakgroep Sociaal Onderzoek, Vrije Universiteit Brussel, Brussel.
- Wilson, W. (1987), *The truly disadvantaged*, University of Chicago Press, Chicago.
- Winters, S., Heremans, F., Elsinga, M., Marchal, A., Vandekerckhove, B., Van Steen, G. (2004), *Op weg naar een Vlaamse huursubsidie*, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven.
- Winter, S., Marchal, A. (2004), *Op zoek naar huurwoningen*, HIVA, Leuven.
- Yates, J., Wulff, M. (1999), *Housing markets and household income polarisation: a metropolitan and regional analysis*, paper to the National Housing Conference, Sydney, 29-30 November 1999