

**Recensement Général de la Population  
et des Logements au 1<sup>er</sup> mars 1991**

**LE LOGEMENT**  
**réalités socio-économiques**  
**et géographiques**  
**1981 - 1991**

**Monographie n° 10**

**1999**

**Ministère des Affaires économiques  
Institut national de Statistique**

**Services fédéraux des Affaires  
scientifiques, techniques et culturelles**

**Recensement général de la population  
et des logements au 1er mars 1991**

**LE LOGEMENT  
réalités socio-économiques et géographiques  
1981 - 1991**

**L. Goossens (Sociologie, UFSIA)  
I. Thomas (Géographie, UCL)  
D. Vanneste (Geografie, K.U. Leuven)**

**avec la collaboration de**

**I. Debeer  
V. Geurts**

**Traduit du Néerlandais par**

**L. Carlson  
V. Berckmans**

**En vent à l'Institut national de Statistique  
rue de Louvain 44, 1000 Bruxelles**

**Centre Albert, place Albert 1er, 4, 6000 Charleroi  
boulevard de la Sauvenière, 73-75, 4000 Liège**

**Prix : Belgique : 600 BEF - 14,87 €  
Etranger : 750 BEF - 18,59 €**

**Compte chèque postal n° 679-2005886-23 de l'INS,  
rue de Louvain 44, 1000 Bruxelles  
Internet-site: <http://statbel.fgov.be>**

**N° 10**

**Droits d'auteurs réservés.**

La reproduction du contenu de cette publication, qu'elle soit intégrale ou partielle, dans la forme originale ou remanié est interdite, sauf autorisation écrite de l'Institut national de Statistique.

L'utilisation du contenu de cette publication, à titre explicatif ou justificatif, dans un article, un compte rendu ou un livre, est autorisée, moyennant indication claire et précise de tous les auteurs et de la source.

L'analyse des données de base ainsi que les commentaires n'engagent que la responsabilité de leur(s) auteur(s).

Editeur responsable: Claude CHERUY, rue de Louvain 44, 1000 Bruxelles.

## AVANT-PROPOS

Depuis plus d'un siècle, les recensements décennaux constituent à la fois une vaste opération administrative mais aussi l'occasion de dresser un vrai bilan socio-économique de la population au niveau de toutes les entités administratives du Royaume. Le recensement est un outil précieux pour la connaissance des divers éléments caractéristiques de notre population. C'est une photographie ponctuelle, un instantané de la réalité démographique, économique, sociale et culturelle du pays. Grâce à son caractère exhaustif, le recensement offre aux milieux professionnels et scientifiques de multiples possibilités d'exploitation des données.

Dans cette optique, l'Institut national de Statistique a estimé particulièrement opportun d'intégrer l'exploitation des données du recensement de 1991 dans le "Programme de valorisation des banques de données socio-économiques fédérales" développé par les Services du Premier Ministre - Affaires scientifiques, techniques et culturelles (S.S.T.C.). Un budget a donc été dégagé afin de finaliser un programme cohérent débouchant sur un ensemble de *Monographies du recensement*. Une quarantaine de projets ont été introduits et évalués par un collège d'experts belges et étrangers sur la base de critères qualitatifs et de conformité aux objectifs du "Programme".

Finalement, onze monographies ont été retenues pour faire l'objet de la présente collection, fruit d'une étroite collaboration entre les S.S.T.C., l'I.N.S., les différents auteurs et les professeurs R. Lesthaeghe (VUB) et H. Van der Haegen (KU Leuven), coordinateurs scientifiques du projet.

Un atlas du recensement sera également réalisé dans le cadre de ce projet.

Liste des monographies (parution en 1997, dans l'ordre de disponibilité des études) :

- 1 L'évolution de la population. Population par âge et par sexe.
- 2 La mobilité spatiale de la population.
- 3 Les populations allochtones de Belgique.
- 4 Ménages et familles.
- 5 Nuptialité et fécondité.
- 6 Emploi et structures socio-économiques régionales.
- 7 La dimension spatiale de l'emploi.
- 8 Emploi féminin et ségrégation.
- 9 Scolarisation, niveau d'instruction et insertion professionnelle.
- 10 Le logement. Réalités socio-économiques et géographiques.
- 11 Urbanisation et migrations alternantes.

Une synthèse de l'étude, en langue anglaise, figurera à la fin de chaque volume.

Les promoteurs tiennent à remercier toutes les personnes qui, d'une façon ou d'une autre, ont permis la concrétisation de ce projet. Leur gratitude s'adresse en particulier à Roger Vanrenterghem (I.N.S.) et à Patrick Deboosere ( Point d'Appui Démographie ) dont la disponibilité et l'efficacité ont été appréciées lors de la fourniture des données de base.



# TABLE DES MATIERES

<b><u>1. INTRODUCTION</u></b>	<b>7</b>
<b><u>2. COMMENTAIRE METHODOLOGIQUE</u></b>	<b>11</b>
<b>2.1 VOLET SOCIOLOGIQUE</b>	<b>11</b>
2.1.1 ECHANTILLONS	11
2.1.1.1 Sélection	11
2.1.1.2. Fiabilité	12
2.1.2 INDICATEURS	15
<b>2.2 CHOIX METHODOLOGIQUES RELATIFS A L'ANALYSE SPATIALE DES LOGEMENTS</b>	<b>16</b>
2.2.1 DONNEES	16
2.2.2 METHODE CARTOGRAPHIQUE	17
2.2.3 ANALYSES UNIVARIEES ET MULTIVARIEES	18
<b><u>3. LA SITUATION GLOBALE DU LOGEMENT EN 1991 ET SON EVOLUTION 1981-1991</u></b>	<b>21</b>
<b>3.1 L'APPROCHE SOCIOLOGIQUE</b>	<b>21</b>
3.1.1 LE NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	21
3.1.2 LE MODE D'OCCUPATION DU LOGEMENT	22
3.1.3 LE TYPE DE LOGEMENT	22
3.1.4 LE CONFORT DU LOGEMENT ET LE NIVEAU DE VIE	23
3.1.5 L'ANNEE DE LA CONSTRUCTION ET LES TRANSFORMATIONS	24
3.1.6 LE NOMBRE DE PIECES ET LA SUPERFICIE	25
3.1.7 L'INDICATEUR CENTRAL DE LOGEMENT	29
3.1.7.1. La qualité du logement	30
3.1.7.2. Confort du logement et niveau de vie	31
3.1.7.3. L'occupation du logement	32
3.1.7.4. L'environnement	34
3.1.7.5. Synthèse	34
3.1.8 LE SECTEUR DES VENTES DE LOGEMENTS VERSUS LE SECTEUR LOCATIF	38
<b>3.2 L'APPROCHE GEOGRAPHIQUE</b>	<b>41</b>
3.2.1 LA PERIODE DE CONSTRUCTION ET LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION	42
3.2.1.1 La structure spatiale des indicateurs individuels d'ancienneté du logement	42
3.2.1.2 L'approche multivariée	45
3.2.2 LE CONFORT	57
3.2.2.1 La structure spatiale des indicateurs individuels de confort	57
3.2.2.2 L'approche multivariée	61
3.2.3 LE TYPE ET LA DIMENSION DU LOGEMENT	73
3.2.3.1 La structure spatiale des indicateurs individuels de type et de dimension	73
3.2.3.2 Approche multivariée	74
<b><u>4. LE RAPPORT ENTRE LA SITUATION DU LOGEMENT ET LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES</u></b>	<b>91</b>
<b>4.1 CATEGORIES SOCIO-ECONOMIQUES D'HABITANTS ET SITUATIONS DE LOGEMENT</b>	<b>91</b>
4.1.1 LA SITUATION DU LOGEMENT SELON LA CATEGORIE D'AGE	94
4.1.2 SITUATION DE LOGEMENT SELON LE TYPE DE MENAGE ET L'AGE	98
4.1.3 LA SITUATION DU LOGEMENT SELON LA SITUATION PROFESSIONNELLE ET L'AGE	107
4.1.3.1 "revenu unique" versus "plusieurs revenus" et types de revenus	107
4.1.3.2 Nombre de personnes employées et statut professionnel	112

4.1.4 LA SITUATION DE LOGEMENT D'APRES LE NIVEAU D'ENSEIGNEMENT ET L'AGE	117
4.1.5 LA SITUATION DE LOGEMENT D'APRES LA NATIONALITE ET L'AGE	122
<b>4.2 LES STRUCTURES DEMOGRAPHIQUES ET LES CATEGORIES SOCIO-ECONOMIQUES D'HABITANTS VERSUS LE LOGEMENT EN PERSPECTIVE GEOGRAPHIQUE</b>	<b>126</b>
4.2.1 MODELES SPATIAUX DES STRUCTURES DEMOGRAPHIQUES ET CATEGORIES SOCIO-ECONOMIQUES DES HABITANTS	126
4.2.1.1 Quelques indicateurs individuels par rapport à la dimension du ménage et l'âge de la personne de référence	126
4.2.1.2 Quelques modèles individuels par rapport aux propriétaires versus locataires et personnes de référence de nationalité étrangère	129
4.2.1.3. L'approche multivariée	131
4.2.2 DIMENSIONS SPATIALES DU LOGEMENT: MODELE GLOBAL DE SYNTHESE	158
4.2.2.1 Structure spatiale globale du logement belge	158
4.2.2.2 Régionalisation du logement belge	167
<b><u>5. LA SITUATION DU LOGEMENT A L'ECHELLE URBAINE</u></b>	<b>175</b>
<b>5.1 INTRODUCTION: TYPOLOGIE UTILISEE</b>	<b>175</b>
<b>5.2 INDICATEURS DU LOGEMENT ET NIVEAU D'URBANISATION</b>	<b>176</b>
<b>5.3 ANALYSE DU LOGEMENT A L'ECHELLE D'UNE GRANDE VILLE ET DE DEUX VILLES REGIONALES</b>	<b>182</b>
5.3.1 BRUXELLES	182
5.3.1.1 Approche univariée	183
5.3.1.2 Approche multivariée	188
5.3.2 GAND (GENT)	216
5.3.2.1 Approche univariée	216
5.3.2.2 Approche multivariée	221
5.3.3 NAMUR	245
5.3.3.1 Approche univariée	246
5.3.3.2 Approche multivariée	249
<b><u>6. LOGEMENT ET POLITIQUE DU LOGEMENT: UNE TACHE PERMANENTE, COMPLEXE, COMMUNE ET DEMOCRATIQUE. RECOMMANDATIONS POUR LA GESTION</u></b>	<b>273</b>
<b>6.1. LA "MONOGRAPHIE SUR LE RECENSEMENT DE LOGEMENT" COMME PROJET PILOTE</b>	<b>273</b>
<b>6.2. RECOMMANDATIONS POLITIQUES CONCERNANT LE CONTENU</b>	<b>275</b>
6.2.1 LES FORCES INERTES DU MARCHÉ DE LOGEMENT	275
6.2.2 LA NECESSITE D'UNE POLITIQUE DE LOGEMENT DIVERSIFIEE A TROIS NIVEAUX	277
6.2.2.1 Vers une politique de logement différenciée par catégorie?	277
6.2.2.2 Vers une politique de logement différenciée par secteur?	278
6.2.2.3 Vers une politique de logement différenciée territorialement?	279
6.2.3 VERS UNE POLITIQUE DE LOGEMENT DECENTRALISEE	282
6.2.3.1 Vers une politique de logement régionalement décentralisée	282
6.2.3.2 Vers une politique de logement localement décentralisée	284
6.2.3.3 Vers une politique locale de développement de quartier?	286
6.2.4 VERS UNE POLITIQUE INCLUSIVE DE LOGEMENT AYANT UNE BASE SOCIALE?	287
<b><u>BIBLIOGRAPHIE</u></b>	<b>289</b>

# 1. INTRODUCTION

La présente étude a été effectuée par une équipe multidisciplinaire de sociologues et de géographes. Ces deux approches sont clairement complémentaires tant du point de vue de la méthode que de celui des angles d'approche. Le groupe de recherche du Professeur L. Goossens (Steunpunt Wonen en Woonbeleid, UFSIA) fait d'abord une approche catégorielle de l'aspect "logement" en mettant l'accent sur la participation différentielle des diverses catégories d'habitants au sein du marché du logement. La contribution du Professeur I. Thomas (Géographie, UCL et FNRS) et du Professeur D. Vanneste (Sociale en Economische Geografie, K.U.Leuven) est basée sur une approche géographique. Le point de départ est, dans ce cas-ci, la répartition spatiale et les déséquilibres spatiaux que l'on retrouve dans la problématique du logement en Belgique et cela à différents niveaux (les quartiers dans le cas des agglomérations urbaines et les communes pour la structure nationale et régionale).

La combinaison de ces deux approches, c'est à dire de l'approche catégorielle (quels sont les groupes d'habitants dits 'forts' et 'faibles' en fonction de leur logement?) et de l'approche géographique ou spatiale (quelles structures spatiales témoignent d'un certain niveau de confort de logement ou d'autres caractéristiques de logement et quelle répartition spatiale du 'bien-être' peut en être déduite?) se révèle être très intéressante. L'union de ces deux approches et des résultats des recherches aboutira non seulement à une meilleure compréhension de la structure du marché du logement et des mécanismes de l'offre de logement mais également à une mise en évidence plus nette des zones défavorisées et des raisons expliquant leur état.

Il est en outre intéressant de constater que ce projet explique de manière nouvelle les changements qui se sont produits sur le marché du logement entre 1981 et 1991. Il explique également à quel égard et dans quelle mesure des catégories spécifiques d'habitants ont été les causes ou les victimes de ces développements et la façon dont cela s'est manifesté sur le plan géographique. Une meilleure compréhension, plus nuancée, de la période étudiée ne constitue pas un luxe et cela déjà rien que pour des raisons scientifiques, parce que la crise socio-économique générale qui s'est annoncée à partir du début des années 70 ne s'est manifestée réellement dans le secteur du logement (et cela du fait de circonstances diverses) qu'au cours des années 80. De plus, de la même façon, les responsables politiques pourront également bénéficier des nouvelles constatations. Les succès continus que ces derniers ont obtenus - tout au moins au sein de leur propre logique - durant la période d'après-guerre et certainement à l'époque de l'état-providence unitaire, ont eu comme conséquence que l'approche classique a été maintenue sans faire l'objet de critiques et cela, jusqu'il y a peu, dans un pays régionalisé et de surcroît en crise.

Dans la présente monographie, nous nous sommes basés sur les Recensements de la Population et du Logement de 1981 et de 1991. Dans les Recensements du Logement, un grand nombre de données ont été rassemblées sur les catégories de logement et d'habitants, comme, par exemple, les périodes de construction, les éléments déterminant le confort ou encore la distinction entre propriétaires et locataires. Dans les différentes approches, chacune de ces catégories constitue autant d'indicateurs (ou de variables) pouvant servir comme point de départ d'une série d'analyses. Celles-ci doivent par la suite aboutir d'une description, une explication, une évaluation et à des recommandations afin de corriger la structure spatiale du logement au cas où cette dernière présenterait certains déséquilibres sociaux ou spatiaux pouvant être interprétés comme déséquilibres en termes de bien-être.

Il est évident que toutes les relations ou variables possibles ne peuvent être traitées ici. En conséquence, notre choix s'est principalement axé sur les éléments qui présentent une structuration spatiale claire de notre échantillonnage de logements.

De plus, toutes les données ne présentent pas le même intérêt, même si elles témoignent d'une structure sociale et/ou spatiale évidente. Pour cette raison, nous avons sélectionné les données qui, soit font état d'une problématique par rapport au logement, soit représentent, par l'importance de leur présence, un élément qui structure le marché du logement. La mesure dans laquelle on constate des variations par rapport à une

situation moyenne et cela, aussi bien dans un sens positif que négatif, constitue également une raison de prêter à certains indicateurs une attention toute particulière.

Concrètement, cela signifie, par exemple, que l'on portera plus d'attention au chauffage au charbon qu'au chauffage au mazout puisque le chauffage au charbon représente clairement une problématique - une qualité de logement (trop) faible - contrairement au chauffage au mazout. Les chauffages au bois ou par énergie solaire, eux, ne seront pas pris en considération parce qu'ils relèvent de nombres absolus trop peu élevés.

Pour des raisons qui seront expliquées au chapitre 2, nous avons opté, dans le volet sociologique, pour un échantillon stratifié des données disponibles (les ménages particuliers et leur logement). Il en résulte que nous pouvons formuler des considérations à propos des deux années de recensement (et des différences entre celles-ci) qui sont représentatives de toute la population belge au niveau de ses catégories socio-économique et socio-démographique respectives et de l'ensemble de logements s'y rapportant. Cette représentativité est valable jusqu'au niveau communal et par conséquent s'étend également à tous les niveaux territoriaux et administratifs qui y sont reliés (arrondissement, province, région, ...).

Il est évident que, dans le cadre de l'approche géographique, la représentation cartographique sera centrale, puisque la carte constitue le moyen de communication par excellence pour représenter la répartition spatiale d'un phénomène dans toutes ses nuances.

Les différences intrarégionales sont dans la plupart des cas plus grandes que les différences interrégionales de telle sorte que les inégalités spatiales doivent nécessairement être mesurées et analysées de façon suffisamment détaillée. C'est pourquoi la structure nationale sera étudiée sur base de la commune comme unité de base tandis que pour la structure urbaine, les quartiers constitueront un niveau de base adéquat. La meilleure représentativité possible est garantie par l'utilisation des données des tableaux finaux du Recensement du Logement de l'INS se rapportant à la totalité des logements existants.

Les méthodes de travail utilisées dans les chapitres 3 et 4 par les sociologues et les géographes de "l'équipe de logement" qui ont effectué cette recherche présentent un point commun. Il s'agit de leur tentative de synthétiser les caractéristiques "évidentes" unidimensionnelles de la situation du logement. Les sociologues ont ainsi développé un indicateur central de logement permettant d'évaluer le logement (et son évolution) sur base de plusieurs caractéristiques de qualité et de confort du logement et du niveau de vie (y compris l'environnement) envisagées simultanément. Dans le même esprit, les géographes ont donné leur préférence (en plus d'une approche univariée) à des analyses multivariées (multidimensionnelles). Un "status questionis" se révèle tout d'abord indispensable en ce qui concerne la structure du logement et ce, sur base des rapports déduits de l'échantillon et des variables provenant des tableaux finaux de Recensement du Logement de l'INS de 1991 et de leur évolution depuis le précédent Recensement du Logement datant de 1981. Au sein de certaines structures sociales et de certaines régions, il existe une continuité. Le logement représente en effet un investissement considérable et à long terme ne permettant que des modifications de type lent. Ceci n'empêche pas que dans d'autres cas, des évolutions de la structure apparaissent et cela aussi bien dans le sens d'une augmentation que d'une diminution des différences relatives sur le plan socio-économique et spatial. Dans le volet sociologique, il s'agit surtout d'une segmentation d'ordre social. Dans la structure géographique ou, en d'autres mots, la répartition inégale des éléments concernant les logements, on essaie de démontrer que la fonction de logement constitue un des acteurs de la compétition morphologique et fonctionnelle pour l'espace limité.

Des constatations faites ci-dessus ressort déjà une nécessité : celle de la mise en évidence, dans les deux approches, des dimensions qui structurent le marché du logement. En d'autres mots, il s'agit de savoir pourquoi le marché du logement ne présente pas de structure uniforme et quelles caractéristiques au niveau du logement et des habitants peuvent être regroupées. Il ne s'agit donc pas seulement du logement proprement dit (chapitre 3) mais également de sa cohérence avec d'autres caractéristiques (socio-économiques) concernant les habitants (chapitre 4). Ceci est d'autant plus important que l'on peut en déduire des conclusions se

rapportant au degré de bien-être ou formuler un jugement de valeur par rapport à la désirabilité (ou non) de certaines situations de logement.

Suite à une étude sur le Recensement du Logement de 1981 (Van der Haegen et Vanneste 1985), nous avons déjà écrit: "A une époque où beaucoup s'intéressent non seulement au bien-être de notre population mais tâchent également de le maintenir et surtout de l'améliorer, une compréhension des différences existantes au niveau spatial (au sein du logement) est indispensable. L'équipement de l'habitation procure une bonne image de la structure socio-économique de la population."

Dès lors, l'approche sociologique du chapitre 4 traite surtout de la caractérisation des catégories d'habitants en combinaison avec leur situation de logement et examine ces rapports de manière hautement détaillée. Une caractérisation géographique de la répartition spatiale des caractéristiques de logement et d'habitants des communes belges servira à indiquer les régions 'fortes' et surtout les régions 'faibles' auxquelles pourra être confrontée la perspective de bien-être au niveau des régions et des (grandes) villes.

Les processus qui font état des structures socio-économiques et spatiales seront traités dans la mesure où ils peuvent éclairer, en tant que causes sous-jacentes ou facteurs explicatifs, les différences spatiales et sociales de logement. Il existe évidemment une relation avec les structures financières (revenus, prix).

Le chapitre 5 de cette monographie présente les résultats des recherches concernant la situation du logement au niveau des villes provinciales et des métropoles. Nous examinerons d'abord la situation du logement d'après le niveau d'urbanisation et analyserons ensuite, à titre d'exemple, la situation du logement au niveau du quartier, respectivement dans les villes de Bruxelles, Gent et Namur. Bruxelles servira de modèle pour la situation de logement des autres métropoles belges (Antwerpen et Liège). Nous avons sélectionné Namur parce qu'elle constitue une bonne illustration de l'entité urbaine complexe que nous rencontrons également dans les villes de type régional (plus petites que les métropoles). La ville de Gent quant à elle représente un modèle qui se situe entre les deux types précédents.

Il ressort de ce qui précède que l'on ne peut perdre de vue les différences spatiales du développement socio-démographique et de la "nature" des quartiers pour expliquer la différenciation géographique du logement.

Les différents aspects du logement permettent une analyse indépendante au sein de chaque domaine de recherche, que ce soit celui de la géographie sociale ou de la sociologie et de la politique sociale, chacun des domaines ayant son propre angle d'approche. Toutefois, une collaboration entre les deux disciplines donne la possibilité d'enrichir les résultats obtenus de chaque côté. Elle permet également d'améliorer la compréhension des éléments influents ou même pilotes de la répartition actuelle (et future?) de la situation du logement et du bien-être. De plus, elle met mieux à jour les points faibles au niveau spatial. La réunion des facteurs géographiques et sociaux devrait rendre possible une meilleure délimitation des zones à problèmes et, dans le cadre de la politique du logement, permettre de formuler des conseils tant d'ordre social que territorial par rapport aux différentes situations du logement et aux différents niveaux de bien-être. Cela sera traité au chapitre 6.

Sans vouloir anticiper les résultats de la recherche, on peut déjà signaler ici que, globalement, des arguments probants peuvent une fois de plus être mis en évidence dans le but d'arriver à une politique de logement sélective du point de vue catégoriel, sectoriel et territorial. Signalons au passage un autre fait, qui n'en est pas moins frappant: les lois du logement se moquent souvent des frontières officielles et administratives (y compris des frontières régionales).



## 2. COMMENTAIRE METHODOLOGIQUE

### 2.1 VOLET SOCIOLOGIQUE

#### 2.1.1 ECHANTILLONS

##### 2.1.1.1 Sélection

Pour la partie sociologique de cette monographie de Recensement de la Population, un échantillonnage provenant des Recensements de la Population et des Logements du 1er mars 1981 et du 1er mars 1991 a été mis à disposition.<sup>1</sup> Dans les échantillons, les communes belges sont représentées de façon proportionnelle, ce qui permet de formuler des jugements représentatifs concernant l'ensemble de la population belge et les groupes démographiques spécifiques (ce sont les analyses transversales ou "cross sectional analysis"). En plaçant les chiffres des deux années dans une "suite temporelle", on pourra également étudier les tendances sociales. Néanmoins, les échantillons ne contiennent pas les mêmes logements dans les deux années de Recensement de la Population. Ni les logements, ni les ménages ne sont suivis au fil du temps de telle sorte que les changements au niveau individuel ne peuvent être enregistrés (ce sont les analyses dites longitudinales).

L'avantage de l'échantillon est qu'il permet le croisement des caractéristiques entre elles. Par conséquent, on n'est pas limité aux combinaisons des caractéristiques présentes dans les tableaux publiés. C'est uniquement dans les cas où la situation ou l'évolution du marché du logement sont décrites en termes absolus que l'on se basera sur les tableaux publiés par l'INS.

L'unité statistique d'un recensement des logements est évidemment "le logement". Le concept de "logement" tel qu'on l'emploie dans les Recensements des Logements n'a cependant pas la signification technique qu'on lui attribue dans le domaine de la construction. En effet, la définition du "logement" est ici basée sur le concept de "ménage" : par "logement", on entend "chaque espace couvert destiné à être habité par un ménage ou utilisé de cette manière". Il existe par conséquent un lien étroit entre les concepts de "logement" et de "ménage".

Dès lors, une personne qui vit d'habitude seule est également considérée comme un ménage. Il en va de même pour deux ou plusieurs personnes, apparentées ou non, occupant habituellement le même logement et vivant ensemble. Les personnes temporairement absentes du ménage, c'est à dire, entre autres, les membres du ménage partis en vacances ou demeurant à l'hôpital, les étudiants en internat ou occupant un kot et les miliciens sous les armes rentrent également dans ce concept.

Les analyses sociologiques utilisent l'expression de ménages "particuliers". L'adjectif "particulier" signifie qu'il s'agit de ménages (le plus souvent de familles) vivant de manière indépendante. Par contre, les groupes suivants sont considérés comme ménages collectifs: 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 vivant ensemble en caserne dans la mesure où ils n'ont pas maintenu d'autre demeure principale en Belgique, les détenus en établissement pénitentiaire et les malades mentaux demeurant dans la section "fermée" des institutions psychiatriques pour autant que ces personnes vivent ensemble dans ces établissements et foyers et y aient leur domicile habituel. Tous ces ménages collectifs ne font pas partie de la population observée.

Vu le lien étroit qui existe entre les concepts "logements particuliers" et "ménages particuliers", le nombre de logements particuliers habités devrait en principe être égal au nombre de ménages particuliers. Néanmoins, le tableau 3 montre qu'en 1981 comme en 1991, des différences considérables existent entre les deux. Le nombre de logements mobiles habités par des ménages particuliers peut constituer une première explication, ceux-ci n'étant pas inclus dans les logements particuliers habités et cela aussi bien en 1981 qu'en 1991. Il s'agit respectivement de 4180 et de 3391 logements (ou de ménages). La différence restante en 1981, c'est à dire 4021 ménages particuliers en plus que de logements particuliers doit être expliquée, selon l'INS, par des

ménages temporairement absents en Belgique au 1 mars 1981. Certains ménages ont gardé leur résidence habituelle en Belgique, conformément aux instructions concernant l'établissement des registres de population, sans occuper réellement un logement. Ces ménages n'ont bien entendu pas été repris dans le Recensement des Logements mais bien dans les recensements des personnes et des ménages. Dans cette catégorie se retrouvent notamment les ménages de la plupart des militaires de carrière en Allemagne, ceux de certains diplomates belges à l'étranger, ceux du personnel belge de la coopération au développement employé pour une mission temporaire à l'étranger, etc...

En 1991, ces éléments ont également joué un rôle. Il est cependant impossible d'attribuer entièrement la différence (après en avoir déduit le nombre des logements mobiles habités par des ménages particuliers) à ces éléments-là. La catégorie mentionnée ci-dessus comporte les dits ménages mais également les ménages particuliers qui, au 1 mars 1991, résidaient en Belgique mais n'avaient pas rempli le formulaire de logement. Au total, il s'agit en 1991 de 201 570 de formulaires de logement non remplis. Ceux-ci n'ont pas été repris dans les tableaux publiés par l'INS. La catégorie "inconnu" pour les différents indicateurs du logement comporte uniquement les "non-réponses", ce qui signifie l'absence de réponse à cette question spécifique. Cela explique aussi la grande différence de "non-réponses" entre 1981 et 1991. En effet, en 1981, les formulaires de logement non remplis ont été classés par élément dans la catégorie "inconnu" avec les non-réponses. Par conséquent, cette catégorie comportait pour la plupart des indicateurs du logement quasiment le double de ménages qu'en 1991.

Dans la description du concept "ménage particulier", la problématique du logement est directement liée à la cohabitation (éventuelle) des individus. Le choix du ménage en tant qu'unité d'analyse est justifié par le fait que le ménage joue un rôle central dans la problématique du logement et fonctionne en réalité comme unité de revenus et de dépenses.

Sur base des codes de l'INS pour les communes et les numéros d'ordre, on peut déterminer quels individus appartiennent au même ménage. En outre, on a demandé d'indiquer une personne de référence au sein de chaque ménage. Cette personne de référence est celle qui entretient habituellement les contacts avec les autorités en matière de questions familiales. Une personne isolée est évidemment toujours considérée comme personne de référence. Un ménage composé de plusieurs personnes doit indiquer le lien de parenté de chaque membre avec la personne de référence. A partir de ces données, une position au sein du ménage a pu être attribuée à tous les individus. Nous avons néanmoins introduit une série de "recodages". En effet, le Recensement de la Population belge ne prévoit pas, ni en 1981, ni en 1991, la possibilité de "vivre ensemble sans être mariés".

Pour les personnes vivant ensemble sans lien matrimonial et ayant officiellement la même résidence, le partenaire est enregistré en tant qu'adulte sans relation avec la personne de référence. Après certains contrôles concernant le sexe, l'âge, l'état civil et la composition du ménage, nous avons repris ces personnes sous l'appellation "partenaires".

Enfin, quelques autres types de ménages n'ont pas non plus été repris dans les deux échantillons (1981 et 1991). Il s'agit tout d'abord de ménages composés d'un ou de plusieurs enfants scolarisés de moins de 17 ans (1 ménage en 1991, 5 ménages en 1981). Ensuite, dans le cadre de l'objectif de cette recherche, nous avons également éliminé les ménages n'ayant pas rempli le formulaire de logement et/ou ayant une réponse manquante à toutes les questions par rapport au logement (1227 ménages en 1981, 32 ménages en 1991).<sup>2</sup> Après cette sélection, la Région de Bruxelles-Capitale se retrouve légèrement sous-représentée dans les deux échantillons et la Région Flamande légèrement surreprésentée (voir tableau 1).

### 2.1.1.2. Fiabilité

La question du degré de fiabilité de l'échantillonnage se pose ici. Il s'agit en effet d'exprimer des formulations pour toute la population sur base d'un échantillon. Pour obtenir une fiabilité suffisante des formulations inductives de l'échantillon pour la population, l'échantillon ne peut pas être systématiquement faussé et doit

constituer une bonne image de la population dans toutes ses caractéristiques et donc en être représentatif. Les degrés de déformation et de représentation dépendent de la nature de l'échantillonnage et de son ampleur.

Les échantillons des Recensements des Logements et de la Population de 1981 et de 1991 sont tous les deux séquentiels (systématiques): en partant d'un numéro arbitraire, chaque septantième logement a été repris dans l'échantillon. A condition que l'ordre de classement des logements de la liste originale soit arbitraire par rapport aux caractéristiques (variables) utilisées dans l'analyse et que la liste originale soit complète, un échantillon systématique est équivalent à un échantillon aléatoire où chaque élément de la population a la même chance d'être repris dans l'échantillon.<sup>3</sup>

Une première condition implique que le classement des éléments (en l'occurrence des logements) n'aie pas de structure, ni des caractéristiques périodiques ou cycliques. Ainsi, par exemple, les logements ne peuvent être classés par année de construction ou par type de logement. Puisque les logements ont été classés par commune et par numéro d'ordre du ménage, on peut supposer que cette condition a été remplie. La seule condition qui n'est éventuellement pas remplie est celle du caractère exhaustif de la liste originale. Il s'agit en effet de données officielles qui ne correspondent pas toujours à la situation réelle. De plus, les sans-abri et les illégaux ne sont pas repris dans cette liste.

La deuxième question est liée à la fiabilité et à la précision des formulations que nous ferons pour toute la population sur base de cet échantillon et cela, étant donné son ampleur. Nous pouvons répondre à cette question en utilisant la formule statistique suivante (Spiegel, 1990):

$$|p - \hat{p}| = \frac{t * 0,5}{\sqrt{n}}$$

où

$p$  = fraction de la population

$\hat{p}$  = fraction de l'échantillon (pourcentage divisé par 100)

$n$  = ampleur de l'échantillon

$t$  = valeur de  $t$  (distribution de Gossett)

Pour 50 192 unités d'échantillon (la quantité totale de ménages utilisables en 1981) et une valeur  $t$  de Student de 1,96 (ou une fiabilité de 95%), la formule donne un résultat de 0,44%. Pour 53 565 unités d'échantillon (la quantité totale de ménages utilisables en 1991) et une valeur de  $t$  de Student identique (1,96), la formule donne 0,42%. Cela signifie que l'on peut s'attendre dans 19 cas sur 20 à ce que le pourcentage de l'échantillon dévie au maximum respectivement de 0,44% et de 0,42% du pourcentage de la population. Le tableau 2 donne un aperçu des résultats en utilisant d'autres valeurs de  $t$  de Student (niveaux de signification) et cela, pour les trois régions.

Cette formule est valable pour des échantillons aléatoires simples où l'on a divisé les observations en deux groupes, c'est-à-dire celles qui présentent une certaine caractéristique et celles chez qui cette caractéristique est absente (par exemple, propriétaire et non-propriétaire). De plus, on suppose que les pourcentages de population s'élèvent pour tous les deux à 50%. Ci-dessus, nous avons déjà démontré que les échantillons sont équivalents aux échantillons aléatoires. Néanmoins, dans les analyses, les observations sont généralement divisées en plus de deux groupes et les pourcentages des populations n'égalent pas 50%. Ceci explique des déviations qui peuvent être un peu plus prononcées.

Nous pouvons cependant supposer avec une très grande probabilité que les formulations faites sur base de ces échantillons sont également valables pour la population totale de recherche. Pour finir, le tableau 3 compare les échantillons et les tableaux publiés des Recensements de la Population et ce, par rapport à quelques caractéristiques importantes, démontrant ainsi que les échantillons constituent une bonne représentation de la population.

Tableau 1: Comparaison des échantillons et des tableaux publiés, Régions et Belgique, 1981-1991

	tous les ménages particuliers		après élimination des ménages non utilisables*		ménages particuliers dans les tableaux publiés des R.P.	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Flandre	54.5	57.1	55.6	57.1	54.5	55.7
Wallonie	32.9	32.3	32.9	32.3	32.9	32.6
Bruxelles	12.6	10.6	11.5	10.6	12.6	11.6
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Nombres absolus	51 419	53 598	50 192	53 565	3 608 178	3 953 125

\* ménages non-utilisables = ménages ayant des enfants et ménages n'ayant pas rempli le formulaire de logement

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 2: Aperçu de la fiabilité et de la précision des pourcentages de l'échantillon

niveau de signification valeurs de t	.20	.10	.05	.02	.01	.001
	1282	1645	1.96	2326	2576	3291
<b>1981</b>						
Belgique	0.29	0.37	0.44	0.52	0.57	0.73
Flandre	0.38	0.49	0.59	0.70	0.77	0.99
Wallonie	0.50	0.64	0.76	0.91	1.00	1.28
Bruxelles	0.84	1.08	1.29	1.53	1.69	2.16
<b>1991</b>						
Belgique	0.28	0.36	0.42	0.50	0.56	0.71
Flandre	0.37	0.47	0.56	0.66	0.74	0.94
Wallonie	0.49	0.63	0.75	0.88	0.98	1.25
Bruxelles	0.85	1.09	1.30	1.55	1.71	2.19

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 3: Comparaison de quelques caractéristiques socio-économiques et de logement des échantillons avec les tableaux publiés, Belgique, 1981-1991

	échantillons		tableaux publiés	
	1981	1991	1981	1991
<b>caract. socio-économiques</b>				
% hommes	49.0	48.9	48.8	48.9
% 65 ans et plus	14.4	15.4	14.4	15.1
% belges	91.6	91.8	91.1	91.0
nombre d'individus *	136 333	135 239	9 848 647	9 978 681
% personnes isolées	22.4	26.8	23.2	28.4
% personne de référence divorcée	4.2	7.5	4.3	7.7
taille moyenne du ménage	2.7	2.5	2.7	2.5
nombre de ménages *	50 192	53 565	3 608 178	3 953 125
<b>caract. De logement</b>				
% propriétaires	60.8	65.0	60.8	65.4
% logements avec chauffage central	51.2	61.2	51.3	60.1
% avec branchement téléphonique	62.1	86.3	61.9	78.4
% maisons individuelles	73.0	74.2	73.1	73.2
% construit avant 1946	49.8	37.3	50.1	37.0
% avec voiture(s)	65.9	72.0	66.1	72.4
nombre de logements *	50 192	53 565	3 599 977	3 748 164

\* nombres absolus

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

## 2.1.2 LES INDICATEURS

Les indicateurs utilisés nécessitent également un bref commentaire. Outre la conversion courante des valeurs alphanumériques en valeurs numériques et la division en catégories (entre autres âge et nationalité), on a également créé une série de nouveaux indicateurs et réalisé des recodages. Ainsi, sur base des codes de l'INS des communes, les variables région, province, arrondissement et degré d'urbanisation<sup>4</sup> ont été créées et ajoutées.

En ce qui concerne le mode d'occupation du logement, on distingue trois catégories: les propriétaires, les locataires et les habitants occupant gratuitement un logement. La catégorie 'propriétaires' reprend également les copropriétaires et les usufruitiers. Les ménages payant un loyer (éventuellement diminué) sont classés dans la catégorie "locataires" et il en est de même pour les ménages occupant un logement à titre viager. La catégorie "des habitants occupant un logement gratuitement" comprend les ménages qui reçoivent gratuitement un logement à leur disposition. Cela peut être un logement de fonction mais également un logement mis gratuitement à la disposition par des parents d'un membre du ménage, par une autre personne que l'employeur d'un membre du ménage ou par une institution (autorités, conseil de fabrique, etc...).

Dans les analyses, on retient souvent de préférence la distinction entre propriétaires et non-propriétaires, les habitants occupant gratuitement un logement et les locataires appartenant tous deux à cette dernière catégorie.

Par rapport aux caractéristiques de logement, les variables 'petit', 'moyen' et 'grand' confort ont été créées (également pour 1981). A cet effet, les définitions se trouvant dans les tableaux publiés des Recensements des Logements et de la Population de 1991 ont été adoptées. Le petit confort se définit alors par la disposition d'eau courante au sein du logement, d'un W.-C. avec chasse d'eau et d'une salle de bains ou d'une douche. Le confort moyen comprend, outre les éléments du petit confort, le chauffage central. Pour le grand confort, on suppose, en plus du reste, la présence d'une cuisine (4m<sup>2</sup> minimum), d'un branchement téléphonique et d'une voiture au moins.

Dans le Recensement du Logement de 1981, le type de logement du domicile principal n'est pas précisé. Dès lors, on peut distinguer les maisons individuelles des logements multifamiliaux uniquement en se basant sur le nombre de logements que comporte l'immeuble. Afin de pouvoir faire la comparaison entre 1981 et 1991, cette distinction a également été introduite pour l'échantillon de 1991. La distinction entre les constructions ouvertes, fermées et semi-ouvertes ne sera traitée que de manière indirecte.

Le nombre de chambres ou de pièces comprend "les pièces conçues pour des usages distincts et destinées aux besoins d'ordre vital (alimentation, sommeil, détente, étude) ou utilisées à cette intention. Elles doivent avoir une superficie de 4m<sup>2</sup> minimum. Les salles de bains, buanderies, remises, espaces libres ou caves, couloirs, cages d'escaliers, paliers, toilettes, greniers et toutes les pièces destinées uniquement à l'usage professionnel ne seront pas prises en considération comme telles."<sup>5</sup> Dans le Recensement du Logement de 1981, une question générale a été posée concernant le nombre total de pièces avec une superficie de 4m<sup>2</sup> minimum. La définition ci-dessus a été reprise dans une notice explicative. En 1991, les différentes pièces sont énumérées et la personne interrogée doit chaque fois en indiquer le nombre.<sup>6</sup> La grande différence entre les deux questionnaires concerne les questions par rapport à la cuisine. En 1981, une question particulière a été posée concernant la présence ou non d'une cuisine dans le logement, tandis qu'en 1991, la question concernant la cuisine a été reprise dans la liste des pièces. Après vérification, il est apparu que le nombre de pièces dans les tableaux publiés est calculé sans prendre la cuisine en compte. Par contre, les pièces suivantes ont été incluses dans le calcul : il s'agit, entre autres, du living, de la salle à manger, du salon, de la chambre à coucher (y compris la mansarde) et du bureau. La superficie totale (en m<sup>2</sup>) des pièces, à l'exception des autres parties du logement, est considérée comme représentant la superficie du logement.

La typologie du ménage est basée sur le nombre d'enfants dépendants, de personnes actives et de personnes âgées. L'âge légal de la retraite (65 ans pour les hommes, 60 ans pour les femmes) constitue le point de départ pour distinguer les personnes actives des personnes âgées. A l'exception des chefs de famille et des partenaires, toutes les personnes en dessous de 25 ans sont considérées comme enfants dépendants, dans la

mesure où elles ne travaillent pas, ne disposent pas de revenus propres et ne sont ni au chômage, ni invalides. Les ménages avec des enfants indépendants ou composés d'autres personnes sont définies comme 'ménages composés' ou 'autres ménages'.

En ce qui concerne les autres variables socio-économiques, nous avons essayé d'insérer au sein du codage le plus d'informations possible, sans pour autant compromettre la comparabilité entre 1981 et 1991.

Dans le Recensement de la Population de 1981, aucune question n'est posée concernant les revenus professionnels ou les allocations. Les seules variables avec lesquelles on peut travailler sont les variables "activité lucrative" et "catégorie de personnes"<sup>7</sup>. Le nombre de revenus professionnels, de même que le nombre de personnes employées, est obtenu en faisant la somme de toutes les personnes exerçant une activité lucrative. Le nombre d'allocations est calculé sur base des personnes touchant une allocation de chômage ou de retraite et peut être déduit de l'observation des catégories de personnes (par exemple, allocataire, chômeur, pensionné). Les veuves (veufs) isolé(e)s ne mentionnant aucune forme de revenus seront considéré(e)s comme touchant une pension de survie. Enfin, pour obtenir le nombre de revenus, nous avons additionné le nombre de revenus professionnels et le nombre d'allocations.

Par contre, dans le Recensement de la Population de 1991, il y a des questions au sujet des revenus professionnels et de certaines allocations. Ici, le nombre de revenus professionnels peut être obtenu en additionnant les personnes touchant telle ou telle forme de revenus professionnels. Pour d'obtenir le nombre d'allocations, nous avons calculé le nombre de personnes touchant une allocation de chômage, une allocation d'incapacité de travail, une prépension ou une pension de survie. De plus, en se basant sur les catégories de personnes, on a pu attribuer une pension de retraite aux pensionnés. Nous avons introduit ici une correction en ce qui concerne le calcul du nombre de revenus. Puisque le nombre de revenus professionnels et le nombre d'allocations n'ont pas été calculés en se basant sur les mêmes variables, il est en effet possible qu'il y ait des doublons. Le total des revenus est égal au nombre de personnes touchant des revenus d'une façon ou d'une autre.

Nous partons de l'idée qu'une personne combinant, par exemple, des revenus professionnels (partiels) avec une allocation de chômage (partielle), ne dispose que d'un seul revenu.

Après tous ces codages, il reste dans les échantillons de 1981 et de 1991 respectivement 1813 et 913 ménages dont aucun membre ne mentionne de revenu d'une forme ou d'une autre. Puisque les questions concernant les revenus sont fort incomplètes, il est impossible de faire des corrections. Nous avons dès lors écarté ces ménages de toutes les analyses concernant les revenus et l'emploi. Finalement, le nombre de ménages impliqués dans les analyses de 1981 et 1991 est respectivement de 48 379 et de 52 652 unités.

## **2.2 CHOIX MÉTHODOLOGIQUES RELATIFS À L'ANALYSE SPATIALE DES LOGEMENTS**

### **2.2.1 Les données**

Les analyses spatiales des caractéristiques du logement en Belgique se réfèrent essentiellement aux données du Recensement de la Population, recensement pris dans sa totalité : contrairement à l'analyse sociologique, aucun échantillonnage ne sera utilisé dans l'analyse spatiale. En effet, un échantillonnage rendrait toute analyse à l'échelle des communes ou des secteurs statistiques ininterprétable car statistiquement non significative (petits nombres). L'analyse géographique étudie donc l'ensemble de la population..

Deux années sont principalement prises en considération : 1981 et 1991. La situation en 1991 est l'année d'étude, l'année 1981 est prise comme référence pour l'analyse de l'évolution récente du logement.

Notre travail a consisté à analyser la composante spatiale de toutes les données relatives aux logements. Une variable se réfère donc toujours à une catégorie de logements de type *k*. Seules les variables dont la variation géographique et/ou sociologique s'est révélée pertinente sont détaillées

dans l'analyse géographique; il s'agit principalement de caractéristiques relatives à l'âge du bâtiment, à son équipement (confort) et sa taille, à son mode d'occupation, et aux caractéristiques du ménage qui l'occupe. Il nous est malheureusement impossible de quantifier les erreurs commises dans la récolte des données. Nous savons qu'elles existent; nous les supposons égales en tout lieu. Ces erreurs sont dues à la fois au questionnaire utilisé (exemple : la notion très floue de « jardin ») mais aussi à la manière de répondre aux questions (exemples : âge du logement inconnu, peur du cadastre ou de contrôles amenant le chef de ménage à cacher certains aspects du confort du logement, etc.).

A l'origine, le recensement est établi par ménage. Cependant, la plus petite unité spatiale pour laquelle les données sont officiellement disponibles est le secteur statistique. Nous travaillerons donc toujours avec des agrégats spatiaux. La présente étude est dès lors limitée à des dénombrements simples : en effet, les données individuelles par ménage/logement nous auraient permis bien d'autres croisements entre les caractéristiques individuelles.

Deux niveaux d'agrégation spatiale ont principalement retenu notre attention : le secteur statistique et la commune. En effet, notre démarche poursuit un double objectif : d'une part, comprendre la structure spatiale nationale du logement. Existe-t-il des différences régionales ? Quelles sont les limites des régions aux caractéristiques identiques en matière de logement ? A ce niveau, la commune est l'individu statistique le plus approprié. Le découpage communal permet une bonne différenciation spatiale de l'ensemble du territoire national : des unités plus grandes telles les provinces ou les arrondissements masquent de nombreuses spécificités régionales, des unités plus petites tels les secteurs statistiques sont quant à elles trop petites et soumises aux fluctuations aléatoires des chiffres. Cartographies et analyses nationales ont donc toutes été conduites sur un ensemble de 589 communes. D'autre part, nous voulions aussi analyser la structure du logement urbain et périurbain. C'est ainsi que Bruxelles, Gent et Namur ont fait l'objet d'analyses spatiales spécifiques (voir chapitre 5). A cette échelle spatiale, le secteur statistique est l'unité d'analyse la plus adaptée (Brulard & Van der Haegen 1972). Le secteur statistique correspond à des quartiers urbains, à des subdivisions spatiales des communes (noyaux d'habitat, zones rurales).

Les analyses spécifiques se réfèrent aux agglomérations urbaines opérationnalisées. Pour Namur, la nouvelle commune limite l'agglomération (une commune); pour Bruxelles, l'Agglomération étendue (Van der Haegen e.a., 1995 ; Kesteloot & Van der Haegen, 1997) constitue notre milieu d'étude afin de percevoir à côté des caractéristiques du logement du centre urbain, celles de sa banlieue (41 communes); l'agglomération de Gent regroupe ainsi 3 communes.

Chaque caractéristique  $k$  du logement est analysée en termes absolus et relatifs. Les variables exprimées en termes absolus (nombre de logements répondant au critère  $k$  en un lieu  $i$ ) reflètent des répartitions de masses. Les chiffres absolus sont particulièrement intéressants au niveau national; les secteurs statistiques sont par contre trop petits pour montrer de fortes différences au sein des agglomérations. Les variables exprimées en termes relatifs (part des logements répondant au critère  $k$  dans l'ensemble des logements d'un lieu  $i$ ) rendent compte de proportions, de part de marché occupée par le critère  $k$ . Puisque le calcul d'une proportion à partir d'un petit dénominateur met en danger la représentativité de cette proportion, tout lieu (secteur statistique) comptant moins de 30 logements a été éliminé de l'analyse (voir les "\*" sur les cartes de référence B-0, G-0 et N-0).

## 2.2.2 Les méthodes cartographiques

Chaque type de données (relatives, absolues) conduit à un mode de cartographie différent. Les cartes symboles reflètent les variations spatiales de nombres absolus (masses) : un symbole est centré sur une unité spatiale (ex.: une commune) et la surface (ici : le rayon) de chaque symbole est proportionnelle au nombre représenté. Une infinité de formes de symboles est envisageable; nous nous limitons ici aux cercles et aux triangles. Les cartes choroplèthes, quant à elles, rendent compte de la variation spatiale de pourcentages et autres indices. Chaque unité spatiale est coloriée; l'intensité du remplissage rend compte de l'intensité du phénomène cartographié. Toutes les cartes ont été réalisées avec le logiciel Map Info.

Cartographier des variables exprimées sous forme relative nous pose le problème de la division en classes, ou discretisation. Si une carte nationale comprend 589 communes, il est clair que 589 couleurs ou densités de grisés ne rendraient pas compte de la variation spatiale étudiée : si

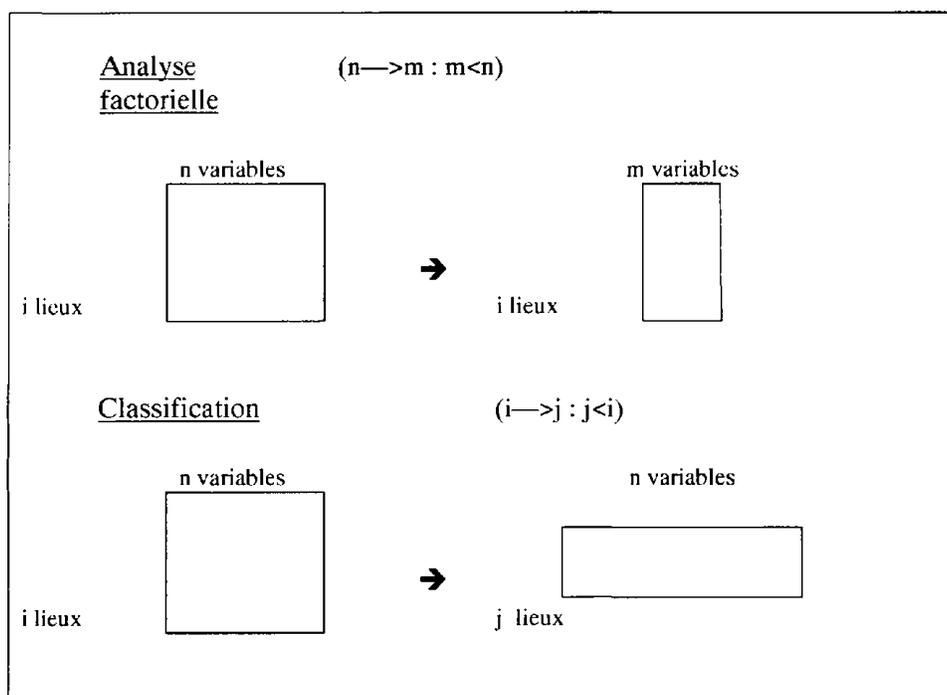
techniquement ceci est possible, l'oeil humain ne distingue pas tant de teintes. Il importe donc de classer les 589 valeurs individuelles en un nombre limité de classes. La discrétisation comporte donc deux choix : choix du nombre de classes et choix des limites de classes. Les procédures adoptées tout au long de ce travail suivent toujours le même schéma : le nombre optimal de classes calculé est égal à 6. Les limites de classes sont définies selon la méthode des classes de fréquence égale : chaque classe comporte un nombre identique de lieux. Certaines limites ont ponctuellement été légèrement modifiées afin de tenir compte de problèmes d'arrondi ou de distributions particulièrement « tordues ». Le nombre de lieux en chaque classe est repris dans la légende (entre parenthèses).

### 2.2.3 Analyses univariées et multivariées

A des fins de simplicité, nous nous limitons principalement à des analyses univariées : chaque variation spatiale d'une caractéristique  $k$  du logement est analysée individuellement. Quelques tentatives de synthèses multivariées ont cependant également entreprises. Deux techniques statistiques sont utilisées : l'analyse factorielle et l'analyse en classification. L'analyse factorielle permet de résumer une matrice de  $i$  lieux et  $n$  variables en un matrice de  $i$  lieux et  $m$  variables appelées facteurs, où  $m < n$ . En d'autres termes, les  $n$  variables sont regroupées en  $m$  facteurs en fonction de leurs ressemblances; les variables corrélées se retrouvent dans un même facteur. Dans notre analyse, nous avons opté pour l'analyse en composantes principales avec rotation varimax afin de s'assurer de l'orthogonalité (indépendance) des axes factoriels. L'analyse de classification hiérarchique permet - quant à elle - de regrouper les  $i$  lieux en  $l$  groupes de lieux ( $l < i$ ); elle procède par emboîtements successifs. Les lieux qui se ressemblent sur une série de  $n$  critères se rassemblent. Dans nos analyses, seule la classification de Ward a été utilisée; cette méthode minimise la variance intragroupe (Ward, 1963) mais elle tend à conduire à la construction de groupes de tailles homogènes (SAS Institute Inc., 1989, pp. 535-536). Nous nous sommes assurés de la stabilité des résultats en appliquant une procédure de relocalisation : l'appartenance d'un lieu à un groupe est vérifiée individuellement et éventuellement corrigée. Deux logiciels sont utilisés : *SAS* et *CLUSTAN*.

Le schéma repris ci-dessous résume la différence entre l'analyse factorielle et l'analyse de classification : l'une réduit le nombre de variables ou dimensions, l'autre réduit le nombre d'objets spatiaux (lieux). Les deux méthodes peuvent également se succéder : soit une analyse factorielle réduisant la matrice  $i \times n$  en une matrice  $i \times m$ , suivie d'une analyse de groupement (cluster) des  $m$  facteurs mesurés sur les  $i$  lieux en une matrice  $l \times m$ , où  $l < i$  et  $m < n$ .

Figure 1 : Différence entre une analyse factorielle et une classification hiérarchique



<sup>1</sup> Après classification par commune (code de l'INS) et numéro d'ordre du ménage, chaque septantième logement a été sélectionné des deux recensements.

Nos remerciements à Patrick Deboosere (VUB) pour son aide précieuse.

<sup>2</sup> La grande différence dans le nombre de ménages n'ayant répondu à aucune question par rapport au logement, notamment les 1227 ménages en 1981 comparés aux (seulement) 32 ménages en 1991, est due à un traitement différent des formulaires de logement non remplis, comme on l'a expliqué plus haut. Cela explique également pourquoi au tableau 1 en 1981 la différence dans la répartition des ménages sur les trois régions se manifeste seulement après élimination des ménages non-utilisables tandis qu'en 1991, cette différence se manifeste déjà avant la suppression.

<sup>3</sup> Pour une bonne introduction à la théorie de l'échantillon séquentiel voir Wetherill et Glazebrook 1986.

<sup>4</sup> La typologie urbanistique sera expliquée davantage au paragraphe 5.1.

<sup>5</sup> Définition reprise des tableaux publiés du Recensement de 1981.

<sup>6</sup> Voir questions 6 et 7 du Recensement de 1981 et la question 11 du Recensement du Logement de 1991.

<sup>7</sup> Voir question 18 du dénombrement individuel du Recensement de la Population de 1981 et question 2b du dénombrement individuel du Recensement de la Population de 1991.



### 3. LA SITUATION GLOBALE DU LOGEMENT EN 1991 ET SON EVOLUTION ENTRE 1981 ET 1991

#### 3.1 APPROCHE SOCIOLOGIQUE

Avant d'aborder la situation spécifique de logement des différentes catégories d'habitants, nous voudrions retracer en guise d'introduction l'évolution du marché du logement, d'abord dans sa globalité et puis séparément pour les secteurs des locataires et des propriétaires. Cet aperçu de la situation sera élaboré sur base des indicateurs de logement suivants:

- le nombre total de logements,
- le mode d'occupation du logement (propriétaire, locataire ou habitant occupant gratuitement un logement)
- le type du logement (maison uni- ou multifamiliale)
- le confort du logement et le niveau de vie ('petit', 'moyen' ou 'grand' confort)
- l'année de construction et les transformations apportées au logement
- le nombre de pièces et la superficie.

Par la suite, nous essayerons d'établir un "indicateur central de logement", qui sera utilisé tout au long de la recherche.

Lors de la description de la situation globale du logement, nous prêterons une attention toute particulière à l'évolution entre 1981 et 1991 en termes absolus et ce, en nous basant sur les tableaux publiés des Recensements de la Population et des Logements. Ces tableaux comportent toujours une catégorie "inconnu". Il apparaîtra que le taux de non-réponses à certaines questions est assez élevé; c'est pourquoi il conviendra de relativiser quelque peu les chiffres. En outre, il sera aussi nécessaire de tenir compte des formulaires de logement non remplis en 1991 (voir le commentaire méthodologique).

Pour ce qui est la description en termes relatifs, nous partirons de l'hypothèse que les indicateurs du logement sont répartis uniformément entre les 'non-réponses'.

Cela dit, on accentuera chaque fois les différences régionales. A ce sujet, il ne faut pas oublier que la division du territoire belge en trois régions est de nature purement administrative. Dans le dernier chapitre, la différenciation spatiale au sein des régions entrera en ligne de compte. Il apparaîtra ainsi que les 19 communes bruxelloises forment un ensemble urbain homogène tandis qu'en Flandre et en Wallonie, la structure est déterminée d'un côté par les agglomérations et de l'autre par les villes 'régionales', les villes de taille moins importante, les banlieues, les zones résidentielles de migrants alternants et les autres types de zones.

#### 3.1.1 LE NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS

Avant d'analyser l'évolution du logement belge, il convient de faire trois remarques préalables. Premièrement, nous ne connaissons pas le nombre exact de logements en Belgique. Lors du Recensement des Logements de 1981, on avait encore tenté d'enregistrer les logements inhabités (au nombre de 152382). Cette tentative n'a pas été réitérée lors du Recensement de 1991. Deuxièmement, les analyses tiennent uniquement compte des logements occupés à titre de résidence principale. La situation au niveau des résidences secondaires ou de vacances n'est pas analysée ici. Ceci peut avoir un impact considérable, surtout dans les zones touristiques, au littoral comme en Ardennes. Les logements collectifs et les logements mobiles sortent également du cadre de cette monographie. Troisièmement, il faut tenir compte des non-réponses. Puisqu'il n'y a pas de données disponibles concernant les logements des ménages n'ayant pas rempli le formulaire de logement, ceux-ci ne seront donc pas inclus dans les analyses relatives aux indicateurs de logement. Nous partirons dès lors de l'hypothèse que les non-réponses se répartissent de manière équitable dans les différentes catégories des indicateurs de logement.

Les non-réponses seront prises en considération uniquement dans ce premier paragraphe. En se basant sur les tableaux publiés par l'INS, nous pourrions arriver à la conclusion que le nombre de logements belges (dans le cas présent, le nombre de logements particuliers habités) s'est accru de 4.1% entre 1981 et 1991, soit de 148000 unités (tableau 4). En observant l'évolution au sein des trois régions, on remarque immédiatement une diminution du nombre de logements habités à Bruxelles de 59000 unités. En Flandre, par contre, le nombre de logements augmente de 180000 unités et en Wallonie de 27000 unités. En termes relatifs, l'accroissement en Flandre est également plus élevé (+9.2%) qu'en Wallonie (+2.3%).

En intégrant les non-réponses, nous constatons que l'ensemble des logements belges s'est globalement agrandi de 345000 unités, soit de 9.6%. Ce nombre concerne les logements particuliers habités et correspond au nombre de ménages, bien que ce dernier ne soit pas entièrement correct. En effet, comme nous l'avons mentionné ci-dessus (voir par. 2.1.1), il existe des ménages qui font officiellement partie de la population belge mais qui n'occupent pas un logement en Belgique de manière effective. Puisque, pour 1991, leur nombre est inconnu, il est impossible de le déduire du nombre total de logements. Néanmoins, comme le montre le tableau 4, il s'agit (en 1981) d'un très petit nombre qui est dès lors perçu comme "négligeable". De même, le nombre de logements mobiles habités par un ménage est insignifiant. En fait, les deux catégories prises ensemble ne constituent qu'environ 0.2% des logements en 1981. Une comparaison au niveau régional montre que l'accroissement des logements dans les années 80 a en effet été plus important en Flandre qu'en Wallonie et cela aussi bien en termes absolus qu'en termes relatifs. La diminution du nombre de logements habités en Région Bruxelloise n'est pas confirmée quand on tient compte des non-réponses. On y constate une augmentation du nombre de logements de 6313 unités, soit de 1.4%.

Il apparaît de manière évidente, à la lumière de cette analyse, que l'hypothèse d'une répartition uniforme des non-réponses n'est pas vraiment fiable. Cependant, par manque d'informations, nous sommes obligés de partir de cette hypothèse. Nous y reviendrons dans les sections géographiques de cette monographie (voir par. 3.2 et 4.2).

### 3.1.2 LE MODE D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le tableau 5 indique qu'entre 1981 et 1991 le pourcentage de propriétaires en Belgique a augmenté d'environ 4%. Autrement dit, il s'agit d'une augmentation d'environ 285000 unités du nombre de propriétaires (tableau 4). Cette évolution est à replacer dans un processus à long terme qui a démarré dans la période d'après-guerre avec une augmentation du nombre de propriétaires, qui passent de 38.9% en 1947 à environ 65% en 1991. Etant donné que la proportion d'habitants occupant gratuitement un logement est restée pratiquement constante, le nombre de locataires a diminué, passant de 36.9% en 1981 à 32.8% en 1991 (-92000 unités). Bien que nous constatons une évolution comparable dans les trois régions, le pourcentage d'acquisitions de propriété pendant la période mentionnée a augmenté de façon plus importante dans la Région Bruxelloise (+9.2%). Néanmoins, en chiffres absolus, l'augmentation est nettement plus élevée en Région Flamande (+186600 unités). La Région Wallonne arrive en deuxième lieu (+72600 unités), suivie de Bruxelles (+25500 unités). Malgré une diminution du nombre de locataires de 42000 unités, le pourcentage de propriétaires de la Région Bruxelloise est nettement inférieur à ceux de la Flandre et de la Wallonie (40.1% contre respectivement 68.8% et 66.3%). En 1991, plus de la moitié des ménages bruxellois a fait appel au marché locatif, contrairement à un petit tiers des ménages flamands et wallons seulement (figure 1). Comme on le constatera grâce à l'analyse ultérieure du niveau d'urbanisation (paragraphe. 5.2) et également grâce aux structures spatiales du mode d'occupation du logement (paragraphe. 4.2.1.2), cela est dû à l'urbanisation de la Région Bruxelloise.

### 3.1.3 LE TYPE DE LOGEMENT

En Belgique, le rapport entre les habitations unifamiliales et multifamiliales est resté quasiment inchangé au cours de la dernière décennie. Puisque le nombre total de logements a augmenté entre 1981 et 1991, cela signifie donc que le nombre de maisons unifamiliales et le nombre d'habitations multifamiliales ont augmenté (respectivement de 175900 unités et de 57800 unités). En Régions Flamande et Wallonne, le pourcentage de maisons unifamiliales constitue environ 80%, tandis que, dans la Région de Bruxelles-Capitale, ce rapport est

exactement inversé, avec 20% de logements unifamiliaux. Néanmoins, la proportion de maisons unifamiliales à Bruxelles a légèrement augmenté entre 1981 et 1991 (+3.3%). Le tableau 4 montre que cela est principalement dû à la diminution du nombre d'appartements et de studios (-15800 unités). On constate également que le nombre de maisons unifamiliales a augmenté (de 78100 à 85400 unités). Il deviendra clair par la suite que le nombre élevé d'appartements et de studios est également lié à l'urbanisation de Bruxelles.

### 3.1.4 LE CONFORT DU LOGEMENT ET LE NIVEAU DE VIE

Le confort du logement en Belgique s'est considérablement amélioré. En 1981, 71.6% des logements étaient équipés du 'petit' confort (eau courante, toilette avec chasse et salle de bain ou douche). En 1991, ce pourcentage a encore augmenté, atteignant 85.4%. La proportion de logements disposant d'un confort 'moyen' ('petit' confort + chauffage central) et du 'grand' confort (c.à.d. du confort 'moyen' + une cuisine, un téléphone et une voiture) s'est accrue, passant respectivement de 47.7% à 58.1% et de 27.5% à 40.3%. Malgré l'amélioration continue du confort dans les trois régions, environ 15% des logements ne dispose toujours pas du 'petit' confort (figure 2). En chiffres absolus, extrapolés du nombre de logements (non-réponses incluses), cela représente, pour 1991, environ 578000 logements en Belgique, dont 317000 en Flandre, 189000 en Wallonie et 72000 à Bruxelles<sup>1</sup>. Il est clair que le confort 'moyen', en 1981 comme en 1991, est largement plus répandu parmi les ménages bruxellois, tandis que la Flandre prend, en 1991, une nette avance en ce qui concerne le 'grand' confort.

L'analyse des indicateurs individuels de confort (tableau 6) montre que, lors des recensements de 1981 et de 1991, pratiquement tous les ménages des trois régions disposent d'eau courante à l'intérieur de l'habitation. Dès lors, l'augmentation de logements bénéficiant du petit confort est principalement imputable à la possession plus généralisée d'une toilette avec chasse et surtout d'une salle de bain ou d'une douche. En ce qui concerne ces deux facteurs de confort, la Flandre et la Wallonie ont rattrapé leur retard par rapport à Bruxelles, de telle sorte qu'en 1991, environ 85% des ménages disposent au moins du petit confort. La présence d'un chauffage central est moins largement fréquente. En 1981, la moitié des ménages belges environ chauffait son logement grâce au chauffage central. Les ménages wallons, flamands et bruxellois se situaient respectivement en dessous, au niveau et au-dessus de la moyenne belge. Contrairement aux indicateurs précédents, il n'y a pas eu ici de mouvement de 'rattrapage'. Dès lors, les différences entre les trois régions concernant le confort 'moyen' se retrouvent en 1991, mais à un niveau plus élevé (+10%).

En ce qui concerne les trois composantes supplémentaires de confort (cuisine, raccordement téléphonique et voiture) qui caractérisent le grand confort, la situation de Bruxelles est à nouveau remarquable. En Régions Flamande et Wallonne, les pourcentages tournent autour de la moyenne belge.

En 1981, 72.2% des ménages bruxellois disposaient d'un raccordement téléphonique, ce qui est nettement plus élevé que la moyenne belge. Cependant, la proportion de ménages flamands et wallons disposant d'un téléphone a augmenté de façon tellement spectaculaire (plus de 25%) qu'ils avaient, en 1991, une légère avance sur la Région de Bruxelles-Capitale. Néanmoins, en 1991, plus de 4 ménages bruxellois sur 5 étaient raccordés au téléphone.

En outre, le tableau 6 montre clairement que pour les ménages belges, le fait d'avoir une cuisine d'une superficie d'au moins 4m<sup>2</sup> ou une voiture est largement plus fréquent que le fait de disposer du chauffage central. Ici également, la Région Bruxelloise fait l'exception: en 1981, seulement 52.7% des ménages bruxellois disposaient d'une voiture et 75.2% d'une cuisine (comparés à respectivement 65.9% et 83.3% pour les ménages belges).

En ce qui concerne la cuisine, Bruxelles a connu une augmentation plus élevée, de telle sorte qu'elle est en train de rattraper son retard par rapport aux autres régions. En revanche, en ce qui concerne la voiture, l'écart a augmenté: en 1991, 55.4% des ménages bruxellois disposent d'une voiture contre 72% des ménages belges en général.

Etant donné ces deux tendances opposées, l'indicateur de synthèse 'grand' confort ne diffère que très peu entre les régions, tant pour 1981 que pour 1991. Dans l'analyse d'après le niveau d'urbanisation (chapitre 5) ainsi que dans l'approche géographique (par. 3.2 et 4.2), on verra que, derrière ces moyennes, se cachent des

différences régionales importantes. Il apparaîtra ainsi qu'une opposition, principalement entre l'ouest et l'est, existe en ce qui concerne le confort.

Outre les indicateurs de confort décrits ci-dessus, on a également demandé aux ménages quel mode de chauffage ils utilisaient le plus.

En 1981 et 1991, pour respectivement 77.8% et 80.1% des ménages belges, ce mode de chauffage était le charbon ou le gaz naturel. A nouveau, la situation bruxelloise s'écarte de ces chiffres puisque plus de 90% des ménages utilisent le mazout ou le gaz naturel. En Région Wallonne, cette proportion est plutôt basse : elle concerne environ 3 ménages sur 4. En 1981, les ménages wallons se chauffaient encore relativement souvent au charbon: 20.8% comparés aux 16.1% des ménages flamands et aux 6.0% des ménages bruxellois. Mais, en dix ans, ces pourcentages ont diminué jusqu'à, respectivement, 12.4%, 9.3% et 3.4%. Par contre, l'électricité en tant que source d'énergie a gagné du terrain. Cela ne signifie pas pour autant que le chauffage au charbon ait été remplacé par le chauffage à l'électricité. Nous ne pouvons nous prononcer à ce sujet puisqu'il est impossible de suivre les ménages individuellement. Nous pouvons uniquement constater qu'en 1981, 3.2% des ménages se chauffaient à l'électricité, contre 6.2% en 1991.

De plus en plus de ménages dans les trois régions disposent d'un jardin. Comme nous l'avons vu pour le type de logement, le rapport bruxellois est en 1991 exactement l'inverse de celui des deux autres régions: en Flandre et en Wallonie, plus de 7 ménages sur 10 disposent d'un jardin contre moins de 3 ménages sur 10 à Bruxelles.

### 3.1.5 L'ANNEE DE CONSTRUCTION ET LES TRANSFORMATIONS APORTEES AU LOGEMENT

Nous pouvons déduire du tableau 4 que les années '80 se caractérisent par un vieillissement du logement. Cela s'explique d'une part par la diminution de l'intensité de la construction. C'est ainsi qu'aux 578 700 nouveaux logements habités qui se sont créés de 1971 à 1981 ne s'en sont ajoutés entre 1981 et 1991 que 315300. En termes relatifs, nous constatons également que la proportion de maisons de moins de 10 ans est passée de 16.6% en 1981 à 9.7% en 1991 (tableau 5). Suite à l'intensité de construction élevée dans les années 60, une tendance identique reste perceptible quand on déplace la limite à 20 ans: la proportion de maisons de moins de 20 ans est passée d'environ 32% en 1981 à 25% en 1991. D'autre part, il y a le fait que le pourcentage de ménages belges disposant d'un logement d'avant 1946 a également diminué, passant de presque 50% en 1981 à 37.2% en 1991 (-546 800 unités). Même après que les corrections aient été faites en ce qui concerne l'expansion des logements après 1981 (date des premières mesures), nous constatons une diminution du pourcentage de vieux logements, qui passe à 41.1%. Néanmoins, plus de 600 000 logements datant d'avant 1919 sont toujours habités.

Une comparaison interrégionale montre qu'en termes relatifs comme en termes absolus, c'est surtout en Wallonie que l'on trouve beaucoup de 'vieux' logements (figure 2). En 1991, plus de la moitié des ménages wallons (508200) occupent toujours un logement construit avant 1946 et 1 ménage sur 3 (338 600), un logement construit avant 1919. De plus, on constate que l'intensité de construction dans les années '80 a fortement diminué dans les trois régions.

Pour les Recensements de 1981 et de 1991, on a posé des questions par rapport aux transformations respectivement à partir de 1970 et à partir de 1981. De 1970 à 1981, environ 13% des logements construits avant 1946 ont été transformés et de 1981 à 1991, encore environ 11%. Le nombre total de transformations (tableau 4) a diminué, passant de 301100 logements dans les années septante à 270300 logements dans les années quatre-vingts. Au cours de la première décennie, les travaux de transformation se sont situés surtout en Régions Flamande et Wallonne (environ 14%), les travaux effectués dans la Région de Bruxelles-Capitale sont, eux, beaucoup moins nombreux (8%). Par contre, de 1981 à 1991, pratiquement le même pourcentage de 'vieux' logements a été transformé dans les trois régions. En chiffres absolus, cela revient à 136800 logements transformés en Flandre, 112400 en Wallonie et 21000 à Bruxelles.

### 3.1.6 LE NOMBRE DE PIÈCES ET LA SUPERFICIE<sup>2</sup>

Malgré une légère diminution du nombre de logements équipés d'une pièce seulement, le pourcentage de logements de moins de 5 pièces a fortement augmenté en Belgique durant la dernière décennie: de 40.1% en 1981, il est passé à 61.4% en 1991. Ce sont les logements de 3 pièces qui ont enregistré la croissance la plus importante (+10.4%). Les chiffres absolus du tableau 4 montrent également que le nombre de logements disposant de moins de 5 pièces a augmenté de plus de 850000 unités entre 1981 et 1991. En partant de l'analyse ci-dessus, nous savons que le nombre de nouveaux logements habités s'élevait pour la même période à environ 315000 unités. De plus, étant donné que 36.8% des nouveaux logements habités sont pourvus de 5 pièces ou plus, nous pouvons dès lors supposer qu'un grand nombre de logements existants a été divisé en plusieurs unités de logement. Cette évolution s'est principalement manifestée en Régions Flamande et Wallonne où quasiment la moitié des logements construits entre 1981 et 1991 sont équipés de plus de 4 pièces. En outre, pour ces deux régions, 400000 logements de moins de 5 pièces se sont ajoutés aux nouveaux logements habités. En Région Bruxelloise, le nombre de logements de moins de 5 pièces a également augmenté. L'ensemble des nouveaux logements est composé à 80% de logements de peu de pièces.

Le pourcentage de logements de 5 pièces ou plus a diminué de 59.9% à 38.6% (-613000 unités). Ce fait accompagne l'évolution des logements de moins de 5 pièces. Ainsi, le rapport entre les deux s'est inversé en 10 ans: en 1981, 4 logements sur 10 disposaient de moins de 5 pièces et 6 sur 10 de 5 pièces ou plus; en 1991, 6 logements sur 10 ont moins de 5 pièces et 4 logements sur 10, 5 pièces ou plus. En Flandre et en Wallonie, nous retrouvons un rapport identique. Le logement wallon qui disposait au départ d'un peu moins de logements de moins de 5 pièces, a cependant connu une plus grande croissance du nombre de ces logements (également des logements d'une pièce seulement). Pour la Région Bruxelloise, ce rapport était similaire en 1981. Etant donné qu'ici aussi la proportion de logements pourvus de moins de 5 pièces a continué d'augmenter, un peu plus de 78% des logements disposaient, en 1991, de moins de 5 pièces (307600 logements).

Contrairement à l'analyse du nombre de pièces, il ne ressort de celle de la superficie totale de toutes les pièces aucune structure claire. Toutefois, il apparaît que le pourcentage de très petits logements (sup. des pièces < 45m<sup>2</sup>) a diminué (de 11.1% à 9.3%), tandis que le pourcentage de très grands logements (sup. des pièces > 104m<sup>2</sup>) a augmenté (de 18.4% à 26.3%). On retrouve cette tendance dans les trois régions et celle-ci ne peut concorder avec ce qui précède que dans la mesure où la superficie des pièces séparées est plus élevée en 1991 qu'en 1981<sup>3</sup>.

Les catégories moyennes ne sont que peu structurées, et présentent en outre des différences entre les trois régions. En divisant la superficie en 3 catégories (<55m<sup>2</sup>, 55-84m<sup>2</sup> et >84m<sup>2</sup>), nous constatons qu'en 1981 en Belgique, 1 logement sur 5 a une superficie inférieure à 55m<sup>2</sup>, 2 sur 5 se situent entre 55m<sup>2</sup> et 85m<sup>2</sup>, 2 logements sur 5 disposent de 85m<sup>2</sup> ou plus (tableau 5). La proportion de petits logements est restée pratiquement inchangée entre 1981 et 1991. La catégorie du milieu a diminué, passant à environ 1 logement sur 3 et la proportion de logements de plus de 84m<sup>2</sup> a augmenté jusqu'à environ un peu moins de la moitié.

La Flandre et la Wallonie présentent plus ou moins les mêmes rapports et les mêmes évolutions (figure 1). Dans la Région Bruxelloise, le pourcentage de logements de moins de 55m<sup>2</sup> était sensiblement plus élevé en 1981 et comprenait même plus de logements que la catégorie moyenne (comparativement 38.9% et 36.6%). Ce pourcentage est resté pratiquement inchangé, tandis que, pour la catégorie moyenne, il a chuté, atteignant les 30%. Le pourcentage de logements d'une superficie de 85m<sup>2</sup> ou plus a augmenté, évoluant de 24.4% en 1981 à 32.6% en 1991 mais reste néanmoins largement en dessous de la moyenne belge (46.6%).

Tableau 4: Indicateurs de logement (en nombre), Régions et Belgique, 1981-1991

	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total Belgique	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>Nombre de logements*</b>	1 961 481	2 141 557	1 184 822	1 212 139	453 674	394 468	3 599 977	3 748 164
mobiles	3 052	1 890	1 039	1 383	89	118	4 180	3 391
formulaires non remplis	3 293	59 591	713	76 474	15	65 505	4 021	201 570
total	1 967 826	2 203 038	1 186 574	1 289 996	453 778	460 091	3 608 178	3 953 125
<b>Mode de l'occupation</b>								
Propriétaires	1 275 638	1 462 210	732 528	805 169	124 759	150 292	2 132 925	2 417 671
Locataires	672 306	650 346	422 934	394 780	277 308	235 387	1 372 548	1 280 513
statut inconnu	13 537	29 001	29 360	12 190	51 607	8 789	94 504	49 980
<b>Type de logement</b>								
maison unifamiliale	1 535 952	1 680 534	944 526	968 558	78 115	85 409	2 558 593	2 734 501
maison multifamilial	412 810	457 183	209 584	238 858	321 475	305 629	943 869	1 001 670
type inconnu	12 719	3 840	30 712	4 723	54 084	3 430	97 515	11 993
<b>Confort du logement et du niveau de vie</b>								
sans "petit" confort	-	296 211	-	174 557	-	60 946	-	531 714
"petit" confort	-	577 129	-	391 425	-	70 758	-	1 039 312
confort moyen	-	352 375	-	202 019	-	120 655	-	675 049
grand confort	-	901 352	-	435 489	-	135 904	-	1 472 745
confort inconnu	-	14 490	-	8 649	-	6 205	-	29 344
<b>Année de construction</b>								
avant 1919	341 179	242 079	493 215	338 609	93 012	52 444	927 406	633 132
1919-1945	462 037	316 964	229 366	169 570	121 227	73 548	812 630	560 082
1946-1971	748 805	717 764	273 353	274 703	135 120	123 250	1 157 278	1 115 717
1971-1981	383 952	395 746	154 242	161 693	40 489	39 056	578 683	596 495
après 1981	-	230 790	-	73 419	-	11 124	-	315 333
année de construction inconnue	25 508	238 214	34 646	194 145	63 826	95 046	123 980	527 405
<b>Transformations</b>	158 750	136 832	121 469	112 432	20 916	21 021	301 135	270 285
<b>Nombre de pièces</b>								
1	22 780	10 949	12 840	16 381	12 750	10 192	48 370	37 522
2	75 007	176 169	39 324	99 631	34 960	105 981	149 291	381 781
3	200 246	431 793	95 020	242 127	91 307	122 043	386 573	795 963
4	456 472	652 043	251 589	352 938	116 962	69 415	825 023	1 074 396
5	573 536	440 087	306 284	246 535	57 011	36 688	936 831	723 310
6	348 870	236 541	231 371	134 906	30 860	21 736	611 101	393 183
7	144 623	109 470	107 140	65 727	15 042	12 759	266 805	187 956
8 ou plus	121 346	84 505	109 366	53 894	26 661	15 654	257 373	154 053
nombre inconnu	18 601	-	31 888	-	68 121	-	118 610	-
<b>Superficie du logement**</b>								
<35	86 355	74 091	54 800	56 509	45 203	39 817	186 358	170 417
35-44	94 853	85 080	54 830	49 395	41 880	41 778	191 563	176 253
45-54	157 599	231 548	95 291	133 723	61 720	67 040	314 610	432 311
55-64	242 019	205 482	154 116	115 497	64 003	41 492	460 138	362 471
65-84	560 562	490 393	316 571	283 396	79 158	77 580	956 291	851 369
85-104	435 189	449 059	244 290	254 205	46 001	58 997	725 480	762 261
105-124	185 351	338 882	108 890	180 392	19 128	37 669	313 369	556 943
125<	180 937	267 022	124 142	139 022	28 455	30 095	333 534	436 139
superficie inconnue	18 616	-	31 892	-	68 126	-	118 634	-

\* logements sur lesquels les analyses suivantes sont basées

\*\* en m<sup>2</sup>

Sources: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et de 1.3.1991 (tableaux publiés).

Tableau 5: Indicateurs de logement (en %), Régions et Belgique, 1981-1991

	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>Mode de l'occupation</b>								
Propriétaires	65.6	68.8	63.0	66.3	30.9	40.1	60.8	65.0
Locataires	32.6	29.5	33.9	30.7	66.4	57.1	36.9	32.8
Occupant un logement Gratuitement	1.8	1.6	3.1	3.0	2.7	2.7	2.3	2.2
<b>Type du logement</b>								
maison unifamiliale	79.1	79.3	81.3	81.4	20.0	23.3	73.0	74.2
maison multifamilial	20.9	20.7	18.7	18.6	80.0	76.7	27.0	25.8
<b>Confort du logement et du niveau de vie</b>								
sans "petit" confort	28.7	14.4	28.8	14.7	25.9	15.7	28.4	14.6
"petit" confort	22.4	27.2	29.2	32.6	16.0	17.3	23.9	27.9
confort moyen	20.1	17.1	17.1	17.1	30.2	32.4	20.2	18.7
grand confort	28.8	41.3	24.9	35.6	27.9	34.6	27.5	38.8
<b>Année de construction</b>								
avant 1919	17.7	12.6	42.8	33.2	23.6	17.3	26.6	19.5
1919-1945	23.9	16.8	19.4	17.3	30.7	25.2	23.2	17.7
1946-1971	38.7	37.7	24.5	27.1	34.6	41.1	33.5	34.7
1971-1981	19.7	20.7	13.3	15.7	11.1	12.7	16.6	18.4
après 1981	-	12.2	-	6.7	-	3.7	-	9.7
<b>% de logement Transformés par période de construction</b>								
avant 1919	14.3	10.9	13.4	11.9	8.5	9.8	13.2	11.3
1919-1945	13.6	11.0	15.2	12.1	7.3	8.2	13.1	11.0
1946-1971	5.8	5.6	5.7	7.5	2.1	3.4	5.4	5.8
1971-1981	1.9	3.5	4.4	5.5	2.1	1.8	2.6	3.9
après 1981	-	2.5	-	3.7	-	5.0	-	2.8
tous les logements	8.5	6.4	10.7	9.2	5.3	5.6	8.8	7.2
<b>Nombre de pièces</b>								
1	1.1	0.6	1.1	1.3	3.3	2.4	1.4	1.1
2	4.0	8.5	3.6	8.2	9.0	27.0	4.4	10.3
3	10.0	20.2	8.3	20.0	22.3	31.4	10.9	21.3
4	23.0	30.6	22.2	29.0	28.9	17.3	23.4	28.7
5	29.8	20.2	26.1	20.5	14.4	9.1	26.8	19.2
6	18.3	11.1	20.0	11.1	7.7	5.9	17.6	10.5
7	7.1	4.9	9.3	5.5	3.5	3.3	7.4	4.9
8 ou plus	6.6	3.9	9.5	4.4	10.8	3.7	8.0	4.0
<b>Superficie du logement*</b>								
<35	4.4	3.5	4.8	4.6	12.4	10.1	5.4	4.5
35-44	5.1	4.0	4.8	4.1	11.2	10.7	5.7	4.8
45-54	7.9	11.2	8.5	10.7	15.3	16.7	8.9	11.6
55-64	12.2	9.5	13.5	9.8	16.3	9.9	13.1	9.6
65-84	28.7	23.1	27.7	23.5	20.3	20.1	27.4	22.9
85-104	22.9	20.6	21.2	21.4	11.8	15.4	21.1	20.3
105-124	9.6	15.8	9.3	14.8	5.2	9.9	9.0	14.9
125<	9.3	12.3	10.3	11.1	7.4	7.3	9.4	11.4
<b>Superficie logement * en 3 catégories</b>								
<55	17.4	18.7	18.1	19.4	38.9	37.5	20.0	20.9
55-84	40.9	32.6	41.2	33.3	36.6	30.0	40.5	32.5
85<	41.8	48.7	40.8	47.3	24.4	32.6	39.5	46.6

\*\* en m<sup>2</sup>

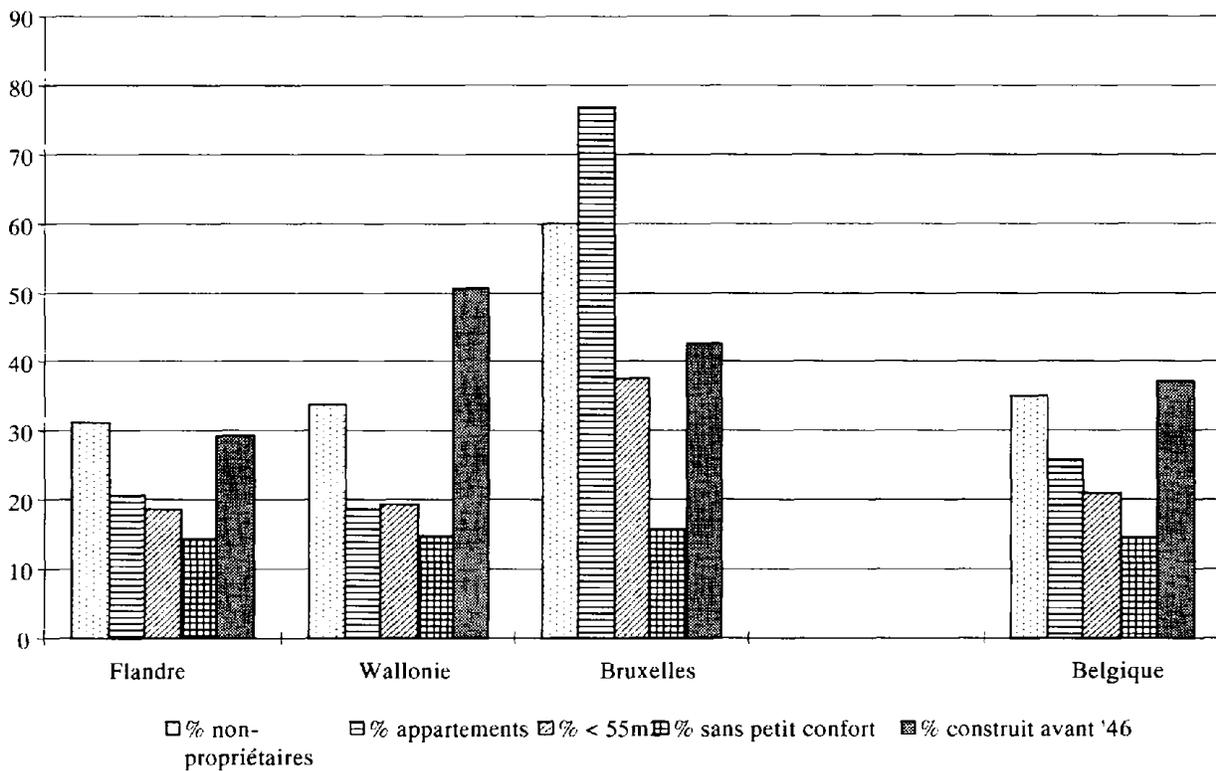
Sources: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et de 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 6: Confort du logement et niveau de vie, Régions et Belgique, 1981-1991

Confort du logement et niveau de vie	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total Belgique	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
eau courante	97.1	99.4	99.6	99.8	99.9	99.9	98.3	99.6
W.C. avec chasse	78.5	90.9	82.8	93.1	89.7	94.4	81.2	92.0
bain ou douche	76.2	88.7	75.0	87.9	76.3	86.5	75.8	88.2
chauffage central	52.5	62.2	45.4	55.8	61.7	72.5	51.2	61.2
raccordement téléphonque	60.9	87.6	60.9	85.0	72.2	83.3	62.1	86.3
cuisine (>4m <sup>2</sup> )	83.8	94.9	85.1	95.2	75.2	90.9	83.3	94.5
voiture	68.5	75.9	65.8	70.6	52.7	55.4	65.9	72.0
charbon	16.1	9.3	20.8	12.4	6.0	3.4	16.5	9.7
mazout ou gaz naturel	77.9	79.9	72.4	76.1	92.3	92.9	77.8	80.1
jardin	61.7	72.9	66.9	74.1	17.1	28.4	58.3	68.8

Sources: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et de 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Figure 2 : Situation du logement en Flandre, Wallonie, Bruxelles et Belgique, 1991



### 3.1.7 L'INDICATEUR CENTRAL DE LOGEMENT

Conformément au nouvel article 23 de la constitution (M.B. 17/02/1994), chacun a droit à une vie digne et à un logement convenable. C'est un des droits constitutionnels de base. La manière dont il faut comprendre ce droit à un logement convenable n'est pas précisée par le législateur de telle sorte que différentes interprétations sont possibles. En premier lieu, on pourrait comprendre par là le droit de disposer d'un logement. Dans cette signification restreinte, le droit au logement se rapporte à la capacité du logement (le rapport entre le nombre de logements et le nombre de personnes, la population). Cependant, le texte de la loi parle du droit à un logement "convenable". Le droit au logement est compris ici comme faisant partie du droit à une vie digne. Au sens le plus large, ce droit peut être défini comme le droit qu'a chacun de disposer d'un logement répondant à certaines normes de qualité, se situant dans un environnement convenable et pour un prix abordable (Rietman, 1993, p.30)<sup>4</sup>. La manière dont il faut évaluer la qualité ne fait pas l'objet d'avis unanimes dans les différents ouvrages. Néanmoins, nous constatons, au cours de cette dernière décennie, un déplacement du concept de "qualité de logement" vers le concept, plus large, de "qualité d'habitation" (Rietman, 1993, p.44)<sup>5</sup>, ce dernier comprenant aussi bien les aspects techniques du logement et de la construction que le confort du logement et le niveau de vie ou encore les facteurs d'environnement.

Lors de la construction d'un indicateur de synthèse concernant le logement, qu'on appellera par la suite 'indicateur central de logement', on a essayé, dans le cadre de cette monographie de recensement, d'inclure le plus grand nombre de dimensions possible concernant la "qualité d'habitation".

Bien que le choix des indicateurs qualitatifs soit limité par les données disponibles dans les Recensements de la Population et des Logements de 1981 et de 1991, nous avons toutefois finalement intégré 4 dimensions: la qualité, le confort, l'occupation du logement et l'environnement (voir figure 3). On a explicitement opté pour la solution de ne pas y ajouter le mode d'occupation. Il s'avère en effet complexe d'en faire une appréciation qualitative. Ainsi, un propriétaire peut voir son bien menacé au moment où il n'est (plus) pas capable de s'acquitter de l'emprunt hypothécaire tandis qu'un locataire d'un logement social peut obtenir un contrat à vie. De plus, le statut d'habitant est un élément dynamique qui dépend de la phase du cycle familial: beaucoup de propriétaires actuels ont un jour été des locataires aisés. En outre, de cette manière, il reste possible de comparer les situations de logement des locataires et des propriétaires entre elles.

Figure 3: La construction de "l'indicateur central de logement"

Dimensions	variable(s)	catégories	scores
qualité d'habitation	qualité du logement	année de construction	
		transformations	
confort du logement et niveau de vie	eau courante, W.-C., avec chasse d'eau, bain ou douche, chauffage central, cuisine, raccordement téléphonique, voiture mode de chauffage	avant 1919	0
		1919-1945	1
occupation du logement	nombre de pièces	après 1945 et plus de 20 ans	2
		moins de 20 ans	3
environnement	nombre de logements dans l'immeuble	non	0
		oui	1
Synthèse	indicateur central de logement	jusqu'à 2 items/pas de petit confort: inconfortable	0
		2 à 4 items: plutôt inconfortable	1
Synthèse	indicateur central de logement	5 ou 6 items: plutôt confortable	2
		7 items: confortable	3
occupation du logement	nombre de membres du ménage (pièces - membres)	charbon	-1
		autre	0
occupation du logement	superficie logement	-1 ou moins: peu	0
		0 ou 1: plutôt peu	1
occupation du logement	nombre de membres du ménage (Recommandations de Cologne)	2 ou 3 plutôt beaucoup	2
		4 ou plus: beaucoup	3
environnement	jardin	-1 ou moins: peu	0
		0 ou 1: plutôt peu	1
environnement	nombre de logements dans l'immeuble	2 ou 3 plutôt spacieux	2
		4 ou plus: spacieux	3
environnement	jardin	logement multifamilial sans jardin	0
		logement multifamilial avec jardin	1
environnement	jardin	maison unifamiliale sans jardin	2
		maison unifamiliale avec jardin	3
Synthèse	indicateur central de logement	Faible	≤ 5
		plutôt faible	6 - 9
Synthèse	indicateur central de logement	plutôt convenable	10 - 12
		convenable	13 - 16

### 3.1.7.1. La qualité du logement

Puisque les Recensements de la Population et des Logements ne contiennent pas de données techniques de construction, ni d'autres indicateurs concernant la qualité des logements, nous utiliserons dans nos analyses l'année de construction comme indicateur de qualité du logement.<sup>6</sup> L'objectif de cette monographie, ne l'oublions pas, est de faire une comparaison interrégionale et de tracer l'évolution entre 1981 et 1991. Pour cette raison, il nous a paru nécessaire d'utiliser des classements comparables en 1981 et en 1991. Par ailleurs, ce n'est pas la période de construction en tant que telle qui s'avère déterminante pour la qualité, mais bien l'âge (période de construction en relation avec le moment de l'enquête) du logement. De plus, nous nous voyons obligés de nous limiter au classement en périodes de construction tels qu'on les trouvent dans les questionnaires des Recensements du Logement<sup>7</sup>. Finalement, on a opté pour le classement suivant: avant 1919, 1919-1945, après 1945 et plus de 20 ans, moins de 20 ans.

Le tableau 7 montre que la proportion de vieux logements (avant 1919 et 1919-1945) aussi bien que celle de logements de moins de 20 ans a diminué entre 1981 et 1991. Le pourcentage de nouveaux logements a baissé plus significativement en Région Bruxelloise (-9.1%), d'où le fait qu'on y enregistre en 1991 relativement

moins de logements de moins de 20 ans. La diminution de vieux logements en termes relatifs est logique, puisqu'en 1991, la période de construction considérée a été augmentée de 10 ans et le nombre de logements a augmenté d'environ 345000 unités. Il est par contre impossible, à quelques bâtiments rénovés près, que des logements d'avant et pendant la période d'entre-deux-guerres s'ajoutent au nombre connu. Cependant, nous constatons également une diminution considérable en termes absolus du nombre de 'vieux' logements (tableau 4). En tenant compte des non-réponses et en supposant que celles-ci sont réparties de la même façon que les réponses sur les périodes de construction, les différences entre 1981 et 1991 s'amenuisent. Le nombre de logements construits avant 1919 se situe alors 189000 unités plus bas en 1991 qu'en 1981. Le nombre de logements datant de l'entre-deux-guerres a diminué de 137000 unités. Au tableau 4, où les non-réponses ne sont pas prises en compte, ces différences s'élèvent respectivement à 294000 et 253000 unités. D'après l'extrapolation, le nombre total de vieux logements (d'avant 1919 et construits entre 1919 et 1945) s'élèverait en 1991 à 1471000 unités. La même extrapolation, mais faite ici par rapport au nombre total de nouveaux logements (de moins de 20 ans), montre une diminution de 26000 unités tandis que les tableaux publiés enregistrent une réduction de 179000 unités.

Parce que l'année de construction ne constitue qu'un indicateur de qualité grossier pour les logements, nous avons tenu compte en deuxième lieu des travaux de transformation. Nonobstant quelques limites relatives à la façon de formuler les questions<sup>8</sup>, nous pouvons partir de l'hypothèse que les gens qui font des transformations prennent dans tous les cas grand soin de leur logement et veulent et peuvent y dépenser une partie de leur budget. Dès lors, les ménages dont les logements ont subi des transformations seront évalués positivement (figure 3). L'évolution des transformations en Belgique a déjà été traitée au paragraphe 3.1.5 (tableaux 4 et 5).

### 3.1.7.2. Confort du logement et niveau de vie

La présence d'éléments de confort constitue un deuxième indicateur de la "qualité d'habitation". Il est généralement admis que la présence de certains équipements de base est nécessaire pour avoir un logement de qualité et il existe une certaine unanimité en ce qui concerne le nombre et le genre de ces équipements. D'après Rietman (1993), les équipements suivants apparaissent dans les statistiques comme les plus élémentaires: la présence d'électricité, d'eau courante, de bain ou de douche, d'un W.-C. et de chauffage central. Dans les recherches du CSB<sup>9</sup> (entre autres Meulemans e.a., 1996), la présence d'eau courante, de bain ou de douche et d'une toilette est considérée comme "confort de base". Le "confort complet" comprend, lui, le confort de base et le chauffage central. L'INS distingue le 'petit' confort (toilette avec chasse d'eau, eau courante et bain ou douche), le confort 'moyen' (petit confort et chauffage central) et le 'grand' confort (confort 'moyen' et cuisine, voiture, téléphone). Cela explique le choix de ne pas attribuer un score positif aux ménages ne disposant pas du petit confort ou du confort de base et ce, quel que soit le nombre de scores positifs pour d'autres éléments de confort. Par ailleurs, tous les indicateurs de confort au sujet desquels des questions ont été posées lors des deux Recensements de la Population et des Logements de 1981 et de 1991, ont été repris (7 critères définissant le grand confort).

Etant donné qu'on donne pas à tous les indicateurs de confort la même importance, ni du côté de la population<sup>10</sup>, ni de celui des enquêteurs, nous avons choisi d'utiliser une échelle de 0 à 7 au lieu de faire une distinction entre 'moyen' et 'grand' confort. Finalement, on a différencié le plus possible et un classement en 4 rubriques a été utilisé: de 0 à 2 items pour la rubrique "inconfortable"; de 3 à 5 items pour la rubrique "plutôt inconfortable"; 6 items pour la rubrique "plutôt confortable"; 7 items pour la rubrique "confortable" (figure 3).

Le tableau 7 nous montre qu'en 1991, 42.7% des ménages belges sont logés 'confortablement' contre 16.1% logés 'inconfortablement'. En comparaison avec 1981, cela signifie une amélioration considérable du confort. Le pourcentage de ménages habitant confortablement a augmenté de 15.1% tandis que celui de ménages habitant inconfortablement a diminué de 12.6%. Cette amélioration du confort a eu lieu au sein des trois régions, mais dans une moindre mesure en Région Bruxelloise.

Le mode de chauffage constitue un indicateur de confort complémentaire. L'INS ne l'a pas inclus dans son classement du confort mais la question du mode de chauffage a quand même été posée lors des Recensements

des Logements de 1981 et de 1991. Nous pouvons supposer que les logements toujours chauffés principalement au charbon sont très inconfortables. C'est pour cela qu'un score négatif a été attribué au "charbon" en tant que combustible principal lors de la construction de l'indicateur central de logement. Pour une description de la consommation de charbon, voir le paragraphe 3.1.4 (tableau 6).

Comme on le mentionne ci-dessus, il semble, d'après l'enquête au sujet de la "qualité d'habitation", qu'il existe un lien étroit entre la qualité du logement et l'âge de celui-ci. Le tableau 8 montre qu'un lien semblable existe entre le niveau de confort et l'âge des logements.

En 1981 comme en 1991, un peu plus de 9 logements sur 10 de moins de 20 ans sont équipés d'eau courante, d'une toilette avec chasse d'eau et d'une salle de bain ou d'une douche. Respectivement 3.4% et 1.3% des logements ne disposent pas du 'petit' confort. Par contre, plus d'un quart des logements construits avant 1919 n'est pas pourvu du 'petit' confort en 1991. En 1981, ce chiffre s'élevait encore à 50%. Les logements datant de l'entre-deux-guerres et d'après la deuxième guerre mondiale, mais de plus de 20 ans et disposant au moins du 'petit' confort, occupe une position intermédiaire, atteignant respectivement 75.5% et 90.9%. En comparaison avec 1981, on constate une nette amélioration, et cela à deux niveaux. Non seulement la proportion de logements ne disposant pas d'eau courante, de toilettes avec chasse et/ou d'un bain ou d'une douche a diminué mais en plus, l'amélioration du confort s'est poursuivie dans une mesure plus importante pour les vieux logements. Dès lors, le rapport est plus petit en 1991 (.33) qu'en 1981 (.43).<sup>11</sup> De plus, l'association entre l'âge du logement et le niveau de confort est plus élevée en 1981 comme en 1991 en Région Flamande (resp. .46 et .37) qu'en Wallonie (resp. .40 et .27) et Bruxelles (resp. .44 et .26).

### **3.1.7.3. L'occupation du logement**

"L'occupation du logement" constitue la troisième dimension de " l'indicateur central de logement". Comme on l'a expliqué ci-dessus, on peut calculer celle-ci en se basant sur le nombre de pièces et la superficie. Généralement, la surpopulation (suroccupation) et la dimension (trop) petite des logements sont considérées comme des éléments très problématiques. Néanmoins, l'indicateur "occupation du logement" peut être déterminé de différentes manières. Ainsi, on pourrait considérer le nombre d'habitants par logement. Mais cela n'a pas beaucoup de sens au niveau du ménage, puisque cela dépend entièrement du type de ménage. Une autre possibilité serait de tenir compte du nombre de pièces par logement ou de la superficie du logement. Mais, il nous semble encore préférable de relier le nombre de pièces ou la superficie au nombre d'habitants. Reste alors le problème de la détermination d'une norme minimale à partir de laquelle on pourra parler de surpopulation / -occupation et ou de dimension trop petite du logement. Après avoir examiné quelques alternatives<sup>12</sup>, il a été décidé d'utiliser d'une part la différence entre le nombre de pièces et le nombre de membres du ménage et d'autre part, une norme de superficie.

Figure 4: Aperçu (en m<sup>2</sup>) des logements en fonction de l'indice de capacité (taux d'occupation: nombre de chambres à coucher/nombre de lits)

Nombre de personnes Indice de capacité	1 pers.		2 pers.		3 pers.		4 pers.		5 pers.		6 pers.			7 pers.	
	0/1	1/1	1/2	2/2	2/3	3/3	2/4	3/4	3/5	4/5	3/6	4/6	5/6	4/7	5/7
Salle de séjour	14	14	14	14	14	14	15	15	16	16	18	18	18	18	18
Table amiliale	6	6	6	6	6	6	6	6	8	8	8	8	8	10	10
Chambres indiv.															
1	-	10	14	10	14	10	14	14	14	14	14	14	14	14	14
2	-	-	-	10	10	10	14	10	14	10	14	14	10	14	14
3	-	-	-	-	-	10	-	10	10	10	14	10	10	10	10
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	10	10	10
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10
cuisine	6	6	6	6	8	8	8	8	8	8	12	12	12	12	12
salle polyv.	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8	8	8	8	10	10
esp. sanitaire	4.5	4.5	4.5	4.5	5	5	5	5	8	8	8	8	8	9	9
hall d'entrée	2.5	2.5	2.5	2.5	3	3	3	3	3	3	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
débarras fam.	3	3	3	3	5	5	5	5	7	7	7	7	7	7.5	7.5
machine à laver	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
total	37	47	51	57	66	72	71	77	97	103	107.5	113.5	119.5	123	129

Source: Recommandations de Cologne, I.U.G.O./FIHUAT, 1990

Figure 5: Opérationnalisation des "Recommandations de Cologne"

Nombre de pers.	Type de ménage	nombre de chambres à coucher	nombre de superficie Cologne	catégorie Recensement du Logement
1	Isolé	1	30	1 (<35)
2	Couple	1	34	2
	Isolé	2	40	(35-44)
3	Couple	2	44	3
	Isolé	3	50	(45-54)
4	Couple	3	55	4
	Isolé	4	61	(55-64)
5	Couple	4	76	5
	Isolé	5	82	(65-84)
6	Couple	5	88	6
	Isolé	6	94	(85-104)
7	Couple	6	102	7
	Isolé	7	108	(105-124)
8 ou plus	Couple	7	114	8
	Isolé	8	120	(125<)

La norme de superficie est basée sur les "Recommandations de Cologne" (IUGO/FIHUAT 1990) qui donnent une définition objective des besoins réels minimaux des habitants. En 1957, elles ont introduit le taux d'occupation comme critère. Le taux d'occupation reprend le nombre de chambres à coucher et le nombre total de personnes qu'elles peuvent normalement héberger. La figure 4 représente une synthèse des recommandations pour les ménages suivant le nombre de membres qui les composent. A partir de ce schéma, on a sélectionné les espaces que l'on retrouve également parmi les pièces habitables reprises dans le

Recensement du Logement (salle de séjour, salle à manger, chambres individuelles, espace polyvalent). Ensuite, on a calculé la superficie totale minimale par rapport au nombre de personnes au sein du ménage. En partant de l'idée que chaque membre du ménage, à l'exception du couple, devrait pouvoir disposer d'une chambre à coucher propre, la distinction entre couples et personnes isolées a été calculée en se basant sur l'indice de capacité. Le résultat est présenté dans la figure 5. Etant donné que les réponses des Recensements des Logements sont enregistrées en terme de catégories et non pas de chiffres exacts, le résultat constitue seulement une approximation des "Recommandations". Ici aussi, on a finalement retenu finalement 4 catégories (figure 3).

Le tableau 7 montre que le taux d'occupation, mesuré en déduisant le nombre de membres du ménage du nombre total de pièces, a augmenté. On y voit que la proportion de ménages disposant de 'peu' de pièces tout comme que celle des ménages équipés de 'plutôt peu' de pièces a augmenté entre 1981 et 1991 (resp. de 4.5% à 5.2% et de 28.7% à 41.5%). Le pourcentage de logements pourvus de 'plutôt beaucoup' à 'beaucoup' de pièces est passé de 76.7% à 63.4%, suite à une diminution au sein des deux catégories. La diminution a été plus forte en Région Bruxelloise (-18.1%) où, en 1991, moins de la moitié (43.1%) des ménages disposaient de (plutôt) beaucoup de pièces. En Région Wallonne, ce pourcentage a diminué de 15.9%, atteignant 56.1% en 1991. En Région Flamande, le pourcentage de ménages disposant de 'peu' de pièces est resté plus ou moins constant (5%) et le pourcentage disposant de 'plutôt peu' de pièces a augmenté, passant de 30.2% à 41.3%.

Évaluée à l'aide d'une mesure de superficie, la proportion de ménages occupant un logement plutôt petit ou petit a diminué, passant de presque 1 sur 3 en 1981 à environ 1 sur 4 en 1991. Le pourcentage de ménages habitant un logement plutôt spacieusement a également diminué (de 42.1% à 38.5%). Par contre, la proportion de logements spacieux a augmenté, passant de 25.1% à 35.1%. Nous constatons une évolution comparable pour les trois régions. Bien que cette évolution se soit manifestée plus fortement en Région Bruxelloise, la proportion de logements (plutôt) petits est, à Bruxelles, nettement au-dessus de la moyenne belge (26.4%).

En conclusion, nous constatons qu'il y a, en ce qui concerne le taux d'occupation, une évolution tendant vers une diminution du nombre de pièces mais que ces dernières sont plus spacieuses. (cfr. par. 3.1.6)

### 3.1.7.4 L'environnement

La quatrième et dernière dimension de l'indicateur central de logement est l'environnement. Puisque nous ne disposons pas de données ayant trait, entre autres, à l'accessibilité, à la nuisance sonore et aux aménagements dans le quartier, on a tenu compte ici du type de logement et du fait de disposer ou non d'un jardin. Un logement isolé dans un cadre vert est très tôt défini comme l'habitat idéal (Werkgroep Alternatieve Economie, 1977).

Comme l'indiquait déjà l'analyse des indicateurs individuels (tableaux 4, 5 et 6), il apparaît également au tableau 7 que Bruxelles s'écarte fortement de la Flandre et de la Wallonie (ainsi que de la moyenne belge). On peut remarquer ensuite que la proportion de logements disposant d'un jardin a fortement augmenté et cela aussi bien pour les maisons individuelles que pour les appartements.

### 3.1.7.5 Synthèse

L'indicateur central de logement est un indicateur arbitraire. De petites modifications dans les variables et/ou les catégories utilisées pourraient provoquer de grandes différences dans les résultats. Ceci est surtout valable pour les changements dans les répartitions des scores totaux. Mais, étant donné que cette étude s'intéresse surtout à l'évolution et à la comparaison interrégionale, l'indicateur central de logement peut néanmoins constituer un enrichissement non négligeable. Cependant, il ne faut pas perdre de vue que les termes "faible", "plutôt faible", "plutôt bien" et "bien" en tant que gradations de l'indicateur central de logement ne peuvent être interprétés de manière stricte.

L'indicateur central de logement sera également utilisé dans les analyses ultérieures, sans que l'on revienne à sa construction, ni à sa signification. Les tableaux récapitulatifs reprennent aussi bien les différentes dimensions que l'indicateur central de logement.

Quand on applique l'indicateur central de logement à notre échantillon, on constate qu'en 1991, 7.3% des ménages belges se situent au niveau "faible", 36% au niveau "plutôt faible", 39.8% au "plutôt bien" et 16.9% au "bien" (tableau 9a). En extrapolant ces pourcentages en chiffres, cela signifierait qu'environ 289000 ménages belges vivent dans des conditions de logements faibles et 668000 dans des bonnes conditions (tableau 9b). Le pourcentage de ménages se situant au niveau "faible" est un peu plus élevé en Wallonie (7.8%) et beaucoup plus élevé à Bruxelles (17.9%) qu'en Flandre (5.5%).

En comparaison avec celle de 1981, la proportion de ménages enregistrant un résultat "faible" par rapport à l'indicateur central de logement a diminué dans les trois régions. De plus, la proportion de ménages "bien" logés a augmenté au sein des trois régions. Nous pouvons donc parler d'une amélioration générale des conditions de logement en Belgique. Par rapport à l'âge du logement, il semble qu'en 1981 tout comme en 1991, moins de 1 logement sur 100 d'avant 1919 enregistre le résultat "bien". D'autre part, à peine 1% des logements de moins de 20 ans se retrouve également dans la catégorie "mauvais". Pour les ménages occupant un logement d'après 1945 et de plus de 20 ans, la proportion de résultats "faibles" a diminué entre 1981 et 1991 et la proportion de "bons" résultats a augmenté. Il en est de même pour les logements construits entre 1919-1945.

Il s'avère ensuite que les propriétaires enregistrent des résultats plus élevés que les non-propriétaires. En 1991, 3.7% des propriétaires obtiennent un résultat "faible" comparé à 16.1% des non-propriétaires; respectivement 20.9% et 6.9% enregistrent un "bon" résultat concernant l'indicateur central de logement. Néanmoins, le pourcentage de non-propriétaires vivant dans des conditions de logement faibles a diminué plus fortement (-11.4% comparé à -3.8% des propriétaires); l'augmentation de la proportion d'habitants bien logés est quant à elle plus élevée chez les propriétaires. Le paragraphe suivant traite de manière plus approfondie l'évolution et les différences par rapport au logement et cela, au sein des secteurs des locataires et des propriétaires.

Tableau 7: Dimensions de l'indicateur central de logement, Régions et Belgique, 1981-1991

	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total Belgique	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>l'âge du logement</b>								
avant 1919	17.7	12.6	42.8	33.2	23.6	17.3	26.6	19.5
1919-1945	23.9	16.8	19.4	17.3	30.8	25.2	23.2	17.7
après 1945 et plus de 20 ans	21.3	37.7	13.9	27.1	20.1	41.1	18.7	34.7
moins de 20 ans	37.1	32.9	23.9	22.5	25.5	16.4	31.5	28.1
<b>synthèse-confort</b>								
inconfortable	28.8	15.9	28.8	15.9	27.3	17.7	28.7	16.1
plutôt inconfortable	18.2	11.0	21.4	15.0	20.1	14.8	19.5	12.7
plutôt confortable	24.1	27.6	24.8	30.4	23.3	28.3	24.5	28.6
confortable	28.9	45.6	25.0	38.7	29.3	39.2	27.6	42.7
<b>nombre de pièces - nombre de membres du ménage</b>								
peu	5.0	4.9	3.7	5.2	4.7	6.4	4.5	5.2
plutôt peu	30.2	41.3	24.3	38.7	33.9	50.5	28.7	41.5
plutôt beaucoup	46.3	41.5	46.0	41.5	46.5	33.9	46.2	40.7
beaucoup	18.5	12.2	25.9	14.5	14.8	9.3	20.5	12.7
<b>norme de superficie</b>								
petit	6.5	4.4	5.8	4.8	8.3	7.0	6.5	4.8
plutôt petit	25.8	20.8	24.7	20.9	33.9	27.7	26.3	21.6
plutôt spacieux	43.1	39.2	41.9	38.6	37.3	34.1	42.1	38.5
spacieux	24.6	35.5	27.6	35.7	20.4	31.2	25.1	35.1
<b>environnement</b>								
appartement/studio sans jardin	17.3	16.1	13.1	12.4	73.9	65.5	22.4	19.8
appartem./studio avec jardin	3.6	4.5	5.6	6.0	6.2	10.5	4.5	5.6
maison individ. sans jardin	21.0	10.7	19.8	13.2	9.0	5.7	19.3	11.0
maison individ. avec jardin	58.1	68.8	61.4	68.3	10.9	18.3	53.8	63.6

Sources: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70)

Tableau 8: Niveau de confort d'après l'âge du logement, Régions et Belgique, 1981-1991

Période de construction/âge	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total Belgique	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>Avant 1919</b>								
sans petit confort	59.5	34.9	44.8	24.6	51.2	26.7	50.9	28.7
petit confort	23.8	37.2	32.6	38.7	20.8	27.5	28.2	37.2
confort moyen	6.6	9.1	9.2	11.8	14.9	20.9	8.7	11.5
grand confort	10.1	18.8	13.4	24.9	13.1	24.9	12.2	22.6
<b>1919-1945</b>								
sans petit confort	47.0	28.4	35.6	19.5	39.0	20.1	42.7	24.5
petit confort	28.9	38.2	32.5	36.6	23.9	22.6	29.2	35.6
confort moyen	10.6	10.1	14.1	14.8	18.8	23.1	12.7	13.3
grand confort	13.5	23.3	17.8	29.1	18.3	34.2	15.4	26.6
<b>après 1945 et plus de 20 ans</b>								
sans petit confort	25.4	10.8	14.3	6.4	7.0	5.1	20.5	9.1
petit confort	27.9	26.4	32.7	27.3	13.8	9.7	27.4	24.7
confort moyen	18.7	19.0	23.0	21.5	39.5	39.0	22.2	21.9
grand confort	28.0	43.8	30.0	44.8	39.7	46.2	29.9	44.3
<b>moins de 20 ans</b>								
sans petit confort	4.0	1.3	3.0	1.4	0.9	1.6	3.4	1.3
petit confort	14.5	14.8	18.3	19.1	2.3	3.4	14.4	15.3
confort moyen	33.4	20.2	30.1	21.9	51.1	47.0	34.2	22.1
grand confort	48.1	63.7	48.6	57.6	45.7	48.0	48.0	61.3

Sources: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70)

Tableau 9a: L'indicateur central de logement (%) par Région, période de construction et par mode d'occupation du logement, 1981-1991

	1981				1991			
	faible	plûtôt faible	plûtôt bien	bien	faible	plûtôt faible	plûtôt bien	bien
<b>tous les ménages</b>	15.2	42.8	30.8	11.2	7.3	36.0	39.8	16.9
<b>par région</b>								
Flandre	12.0	41.7	33.3	12.9	5.5	32.8	42.1	19.6
Wallonie	14.7	44.5	30.1	10.7	7.8	38.4	39.2	14.5
Bruxelles	33.5	42.8	19.8	3.9	17.9	49.4	26.0	6.7
<b>par période de construction</b>								
avant 1919	32.7	51.7	15.0	0.6	20.6	54.1	24.5	0.7
1919-1945	20.7	52.0	24.0	3.4	11.1	48.5	35.3	5.1
après 1945 et plus de 20 ans	7.0	41.7	39.3	12.1	3.4	33.2	45.2	18.2
moins de 20 ans	1.2	29.0	44.2	25.6	0.4	18.9	46.7	34.0
<b>mode d'occupation du logement</b>								
propriétaire	7.5	38.5	38.0	16.0	3.7	30.1	45.2	20.9
non-propriétaire	27.5	49.5	19.3	3.7	16.1	50.6	26.4	6.9

Sources: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70)

Tableau 9b: L'indicateur central de logement (en nombre) par Région, période de construction et par mode d'occupation du logement, 1981-1991

	1981				1991			
	faible	plûtôt faible	plûtôt bien	bien	faible	plûtôt faible	plûtôt bien	bien
<b>tous les ménages</b>	548 443	1 544 300	1 111 319	404 116	288 578	1 423 125	1 573 344	668 078
<b>par région</b>								
Flandre	236 139	820 583	655 286	253 850	121 167	722 596	927 479	431 795
Wallonie	174 426	528 025	357 159	126 963	100 620	495 358	505 678	187 049
Bruxelles	152 016	194 217	89 848	17 697	82 356	227 285	119 624	30 826
<b>par période de construction</b>								
avant 1919	303 262	479 469	139 111	5 564	130 425	342 524	155 117	4 432
1919-1945	168 214	422 568	195 031	27 629	62 169	271 640	197 709	28 564
après 1945 et plus de 20 ans	45 186	269 179	253 687	78 107	37 934	370 418	504 304	203 060
moins de 20 ans	13 085	316 230	481 978	279 154	3 647	172 335	425 824	310 022
<b>mode d'occupation du logement</b>								
propriétaire	159 969	821 176	810 512	341 268	89 454	727 719	1 092 787	505 293
non-propriétaire	377 451	679 411	264 902	50 784	206 163	647 940	338 055	88 355

\* formulaires de logement non remplis inclus

Sources: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70)

### 3.1.8 LE SECTEUR DES PROPRIETES ET LE SECTEUR LOCATIF

Le tableau 11 montre l'évolution des différents indicateurs de logement pour le secteur des propriétés et le secteur locatif. On a prêté une attention toute particulière aux conditions de logement de la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, on pourrait supposer (à tort) que les différences en matière de type, confort et qualité de logement seraient la conséquence du pourcentage peu élevé de propriétaires à Bruxelles.

Un peu moins de 9 propriétaires belges sur 10 occupent une maison unifamiliale tandis que plus de la moitié des locataires habitent dans un appartement ou un studio. Comme pour l'ensemble du marché du logement, il y a eu peu d'évolution entre 1981 et 1991 en ce qui concerne le rapport entre les maisons individuelles et les appartements, et cela pour les deux segments. De plus, le tableau 11 montre que les différences entre, d'une part, la Flandre et la Wallonie qui ont une proportion élevée de maisons unifamiliales et d'autre part, Bruxelles où moins d'un quart des ménages occupent une maison unifamiliale, ne sont pas entièrement dues à la proportion élevée de logements destinés à la location à Bruxelles. Au sein des deux secteurs également, les différences sont considérables. Dans la Région Bruxelloise, 2 propriétaires sur 5 seulement et 1 locataire sur 10 occupent une maison unifamiliale, tandis qu'en Flandre et en Wallonie, il s'agit d'environ 9 propriétaires et plus de 5 locataires sur 10.

Alors qu'en 1981, plus de la moitié des locataires en Belgique occupaient un logement construit avant 1946, en 1991, ce pourcentage a baissé jusqu'à 36.6% (tableau 11). Chez les propriétaires, la proportion de vieux logements a également diminué, mais de manière moins forte que chez les locataires. La proportion de logements construits avant 1919 est même plus élevée en 1991 pour les propriétaires, avec 1 sur 5, que pour les locataires (18.4%). Dans le prolongement de l'analyse du marché du logement dans sa totalité, ici aussi, le caractère de vieillesse du logement wallon est manifeste: 27.3% des locataires et 35.4% des propriétaires occupent un logement d'avant 1919. Cependant, la proportion de logements construits entre 1919 et 1946 est plus élevée dans la Région de Bruxelles-Capitale et cela, tant pour les propriétaires que pour les locataires.

Le tableau 10 montre ensuite que les logements des propriétaires subissent nettement plus de travaux de transformations que les logements des locataires, ce qui est vrai dans les trois régions et pour les deux années examinées. Dans les années '80, le nombre de travaux de transformations a régressé pour les logements occupés par un locataire (-1.1%) ainsi que pour les logements occupés par un propriétaire (-2%).

Bien que l'amélioration du confort soit légèrement plus importante pour les locataires, les propriétaires restent logés de façon plus confortable en 1991. De plus, la proportion de "grand" confort a augmenté plus rapidement chez les propriétaires de telle sorte qu'en 1991, la moitié d'entre eux disposent d'eau courante au sein du logement, d'un W.-C. avec chasse, d'un bain ou d'une douche, d'un chauffage central, d'une cuisine, d'un raccordement téléphonique et d'au moins d'une voiture.

En partant de cette constatation, il semble plutôt étonnant que le niveau de confort des ménages bruxellois reste relativement élevé; d'autant que les propriétaires bruxellois enregistrent un score relativement élevé: 83.4% occupent un logement (plutôt) confortable contre 77.9% des propriétaires flamands et 75.5% des propriétaires wallons. Le tableau 10 montre que c'est uniquement en ce qui concerne la cuisine et la voiture que les propriétaires de la Région Bruxelloise ne dépassent pas la moyenne belge. Les locataires bruxellois, quant à eux, n'obtiennent pas de scores moins bons que la moyenne belge. Le chauffage central est même plus courant parmi les locataires de Bruxelles que à ceux de Flandre ou de Wallonie. Dès lors, le pourcentage plus élevé de logements inconfortables et le pourcentage moins élevé de logements confortables à Bruxelles est dû au pourcentage plus élevé de logements loués. On remarque ensuite qu'un peu plus de propriétaires flamands vivent dans des conditions de logement confortables. La proportion de propriétaires et de locataires wallons logés de façon confortable est moins élevée. En observant les éléments de confort individuellement (tableau 10), on peut constater que chez les ménages wallons, c'est surtout le chauffage central qui fait défaut. Pour les propriétaires et locataires wallons, le pourcentage se situe respectivement 4.8% et 6.8% en-dessous de la moyenne belge. En outre, les locataires enregistrent en général de moins bons résultats en matière de raccordement téléphonique et de possession d'une voiture.

En 1981 comme en 1991, plus de locataires que de propriétaires disposent d'un nombre peu élevé de pièces. Il en est de même en ce qui concerne la proportion de petits logements. Dès lors, nous pouvons supposer que les locataires ont un taux d'occupation du logement plus élevée que les propriétaires. Le pourcentage de ménages disposant de peu de pièces (moins de pièces que de membres dans le ménage) a augmenté entre 1981 et 1991 de 4.0% à 4.6% chez les propriétaires et de 5.4% à 6.3% chez les locataires. La norme de superficie confirme l'évolution tendant vers plus d'espace dans le logement aussi bien pour les propriétaires que pour les locataires, ce qui donne qu'en 1991, respectivement 21.3% et 35.6% des ménages occupent encore un "petit"

logement contre 26.4% et 42.8% en 1981. Ici également, nous constatons à nouveau que les logements, aussi bien les logements à locataire qu'à propriétaire, évoluent vers moins de pièces mais des pièces plus spacieuses (cfr. par 3.1.7.3.).

La comparaison interrégionale montre encore que le taux d'occupation du logement plus élevé en Région Bruxelloise résulte en grande partie de sa proportion élevée de locataires. Chez les propriétaires bruxellois, l'occupation du logement n'est pas plus élevée que chez les propriétaires flamands ou wallons. Les locataires bruxellois enregistrent un résultat un peu plus élevé que la moyenne belge.

En ce qui concerne l'environnement d'habitation, les différences entre locataires et propriétaires sont plus grandes. Plus de trois quarts des propriétaires occupent une maison unifamiliale avec un jardin contre 35.7% des locataires. La plupart des locataires (43.7%) habitent un appartement sans jardin. Dans la Région de Bruxelles-Capitale, 43.6% des propriétaires habitent également dans un appartement sans jardin. Pour les locataires bruxellois, ce pourcentage s'élève à plus de 80%.

Le nombre de structures divergeantes en ce qui concerne le logement en Région de Bruxelles-Capitale semble être lié au pourcentage élevé de locataires. Le confort du logement pour les deux segments, propriétaires et locataires, à Bruxelles ne se situe pas en-dessous de la moyenne belge. Il en va de même pour le taux d'occupation du logement par les propriétaires et locataires bruxellois qui ne se situe pas ou presque pas au-dessus de la moyenne. En ce qui concerne certains autres indicateurs de logement, parmi lesquels le type de logement et l'environnement, les différences ne sont pas dues à l'influence du marché locatif. Ici, les différences entre Bruxelles d'une part et la Flandre et la Wallonie d'autre part, persistent quand on contrôle le mode d'occupation du logement. Au chapitre 5, il apparaîtra que ces caractéristiques de logement, de même que la proportion élevée de locataires, sont typiques d'une région urbanisée telle que la Région Bruxelloise.

Tableau 10: Confort du logement et niveau de vie (en %) par mode d'occupation du logement, Régions et Belgique, 1981-1991.

	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total Belgique	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>Propriétaires</b>								
Eau courante	97.0	99.4	99.6	99.8	99.9	99.9	98.1	99.6
W.-C.. avec chasse	79.3	91.2	84.7	93.8	95.8	97.5	82.1	92.5
Bain ou douche	79.7	90.3	79.4	89.9	88.3	93.6	80.1	90.4
Chauffage central	57.0	65.0	49.8	59.4	75.7	81.7	55.6	64.2
Raccordement téléphonique	65.8	91.2	68.8	90.7	86.9	93.2	68.0	91.2
Cuisine (>4m <sup>2</sup> )	87.4	96.6	88.7	96.8	85.2	84.8	87.7	96.6
Voiture	72.9	81.2	70.9	77.4	66.8	68.3	71.9	79.1
Charbon	15.8	9.2	19.1	11.5	4.5	3.0	16.2	9.6
Travaux de transf.	9.8	7.5	12.8	11.0	6.9	6.4	10.6	8.6
<b>Locataires</b>								
Eau courante	97.0	99.5	99.6	99.8	99.9	99.9	98.4	99.6
W.-C.. avec chasse	76.9	90.3	79.2	92.0	86.7	92.2	79.6	91.1
Bain ou douche	69.4	85.2	67.1	84.1	70.2	81.9	68.9	84.3
Chauffage central	43.3	55.5	37.0	48.3	54.4	65.6	43.7	55.1
Raccordement téléphonique	51.2	79.2	46.3	73.3	64.8	76.7	52.3	76.9
Cuisine (>4m <sup>2</sup> )	77.5	91.2	79.4	92.5	72.7	89.1	77.0	91.2
Voiture	59.9	64.5	56.7	57.0	45.5	47.0	56.1	59.0
Charbon	16.7	9.4	23.7	14.3	6.7	3.6	16.8	9.9
Travaux de transf.	5.9	4.2	7.1	6.0	4.6	4.9	6.0	4.9

Sources: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70)

Tableau 11: Indicateurs de logement (%) par mode d'occupation du logement, Régions et Belgique, 1981-1991

	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total Belgique	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>Propriétaires</b>								
<i>Type de logement</i>								
maison unifamiliale	91.1	91.3	91.4	91.3	41.1	42.5	88.3	88.2
appartement/studio	8.9	8.7	8.6	8.7	58.9	57.5	11.7	11.8
<i>Age</i>								
avant 1919	16.4	12.1	44.0	35.4	21.5	18.6	26.1	20.0
1919-1945	22.2	16.6	18.8	17.9	27.4	25.9	21.3	17.6
après 1945 et plus de 20 ans	22.8	37.8	13.0	25.3	21.8	41.1	19.4	34.0
moins de 20 ans	38.6	33.5	24.3	21.4	29.2	14.4	33.2	28.5
<i>Confort</i>								
Inconfortable	26.1	14.2	24.7	13.6	13.0	8.6	24.9	13.6
plutôt inconfortable	14.8	7.9	17.9	10.9	13.5	8.0	15.8	8.9
confortable	24.6	26.0	26.6	30.1	26.3	28.3	25.4	27.5
plutôt confortable	34.5	51.9	30.8	45.4	47.1	55.1	33.9	49.9
<i>Nombre de membres-nombre de pièces</i>								
peu	4.7	4.6	3.0	4.6	1.8	4.2	4.0	4.6
plutôt peu	28.2	38.2	20.4	34.4	22.3	37.0	25.2	36.8
plutôt beaucoup	45.7	42.9	45.3	43.6	45.4	40.9	45.6	43.0
beaucoup	21.3	14.3	31.3	17.5	30.4	18.0	25.3	15.6
<i>Norme de superficie</i>								
Petit	5.4	3.8	4.4	3.9	3.8	4.7	5.0	3.9
plutôt petit	22.3	17.6	19.8	16.8	21.2	17.5	21.4	17.3
plutôt grand	44.8	39.7	43.5	39.2	41.0	33.0	44.2	39.1
grand	27.5	39.0	32.2	40.1	34.0	44.8	29.5	39.7
<i>Environnement</i>								
Appartement sans jardin	6.0	5.3	3.8	3.9	49.5	43.6	7.8	7.2
Appartement avec jardin	2.9	3.2	4.7	4.7	9.5	12.7	3.9	4.3
maison unifamiliale sans jardin	18.9	9.6	16.7	11.8	15.6	7.7	18.0	10.2
maison unifamiliale avec jardin	72.2	81.9	74.8	79.7	25.4	36.1	70.3	78.3
<b>Locataires</b>								
<i>Type de logement</i>								
maison unifamiliale	55.8	51.1	63.9	60.7	9.8	9.3	48.8	46.5
appartement/studio	44.2	48.9	36.1	39.3	90.2	90.7	51.2	53.5
<i>Age</i>								
avant 1919	20.2	13.9	40.8	27.3	24.5	16.1	27.5	18.4
1919-1945	27.2	17.6	20.4	16.0	32.3	24.5	26.1	18.2
après 1945 et plus de 20 ans	18.4	37.1	15.4	31.6	19.4	41.1	17.6	36.1
moins de 20 ans	34.2	31.4	23.4	25.1	23.8	18.2	28.8	27.3
<i>Confort</i>								
Inconfortable	34.0	19.3	35.9	20.0	34.0	23.4	34.6	20.2
plutôt inconfortable	24.7	18.0	27.3	23.4	23.2	19.2	25.3	20.0
confortable	23.1	31.1	21.7	31.2	21.8	28.4	22.4	30.7
plutôt confortable	18.2	31.6	15.1	25.5	21.0	29.0	17.8	29.2
<i>Nombre de membres-nombre de pièces</i>								
peu	5.6	5.7	4.8	6.6	6.1	7.9	5.4	6.3
plutôt peu	34.1	48.2	31.1	47.1	39.4	59.1	34.2	49.8
plutôt beaucoup	47.3	38.5	47.2	37.6	47.0	29.5	47.2	36.6
beaucoup	13.0	7.6	16.9	8.7	7.5	3.5	13.1	7.2
<i>Norme de superficie</i>								
Petit	8.6	5.8	8.3	6.4	10.4	8.5	8.8	6.5
plutôt petit	32.4	27.7	32.9	28.6	39.9	33.8	34.0	29.1
plutôt grand	39.8	38.5	39.1	37.5	35.6	35.1	38.8	37.6
grand	19.2	28.1	19.7	27.5	14.1	22.6	18.4	26.9
<i>Environnement</i>								
Appartement sans jardin	39.0	40.2	29.1	29.6	85.0	80.5	45.1	43.7
Appartement avec jardin	4.8	7.2	7.1	8.5	4.6	9.1	5.5	7.9
maison unifamiliale sans jardin	24.9	13.4	25.3	16.1	6.0	4.1	21.3	12.7
maison unifamiliale avec jardin	31.3	39.3	38.5	45.8	4.4	6.3	28.2	35.7

Sources: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70)

## 3.2 LA DIMENSION GEOGRAPHIQUE

En ce qui concerne l'approche géographique, le matériel cartographique constitue une source d'information incontournable. Dans le cadre d'une étude des structures spatiales, de la répartition géographique, de la différenciation régionale, des contrastes entre les villes et les campagnes, la carte est le seul moyen de communication et d'information capable de reproduire convenablement ces structures. Chaque commentaire annexé à la carte constitue, en soi, une simplification du détail, étant donné que toutes les communes et tous les quartiers ne peuvent être analysés ici. De même, le texte qui accompagne les cartes a pour but de synthétiser les structures principales. Il vise aussi, là où c'est possible, à mettre en évidence des éléments ou des rapports qui ont une valeur explicative ou, inversement, des éléments qui s'éloignent des conceptions couramment admises. Dans le but de localiser les structures mises en évidence, un document de référence (carte 0) a été inséré à la fin de cette publication.

La représentation des variables individuelles issues du Recensement du Logement a évidemment une valeur indicative. Toutefois, c'est la cohérence de l'ensemble des caractéristiques du logement qui est caractéristique et déterminante pour la différenciation au niveau spatial et pour la segmentation du marché du logement. Il va de soi qu'une tentative a été faite, par le biais de techniques appropriées (déjà citées au par. 2.2) afin de mettre en évidence ces interrelations.

Les données disponibles dans le Recensement des Logements peuvent être divisées en quatre catégories. La première comprend les données concernant l'année de construction du logement; la deuxième catégorie concerne le confort, tant sous la forme d'éléments individuels de confort que d'indicateurs de synthèse, tels que les 'petit', 'moyen' et 'grand' confort déjà définis ci-dessus; la troisième catégorie a trait au type du logement et à sa dimension. Toutes ces variables concernent le logement au sens strict et seront traitées ci-dessous.

D'autres caractéristiques relatives à certaines catégories d'habitants sont également déduites du Recensement. Il s'agit ici de variables relatives au type de ménage mais aussi à l'âge, à la nationalité et à d'autres caractéristiques de la personne de référence. Cet aspect sera traité au paragraphe 4.2 où on cherchera explicitement à mettre ces variables en rapport avec les caractéristiques socio-économiques et socio-démographiques.

Avant de débiter l'analyse des différentes cartes, il faut être conscient que le logement, c'est-à-dire le nombre total de logements habités par des particuliers exprimé en termes absolus, est réparti de façon inégale. Ceci est illustré par la carte n°1 qui montre clairement que la superficie de la commune n'est en aucun cas le facteur déterminant. Globalement, on peut dire que le nombre de logements est plus élevé dans les communes flamandes que dans les communes wallonnes, ou plus précisément, dans la zone se situant au sud du sillon Sambre et Meuse, ou encore, dans la zone de l'ancien axe industriel wallon, allant de la région liégeoise, à l'est, jusqu'à Mons, à l'ouest, et cela, malgré la superficie importante des communes ardennaises.

Ce n'est donc pas la superficie mais bien la densité de la population qui détermine l'importance du nombre de logements. C'est pourquoi les villes et surtout les métropoles comme Bruxelles, Anvers, Liège, Gand et Charleroi, de par leur cadre plus étendu (région urbaine), ont tendance à être mises en évidence. Cette image devra toujours être prise en compte, étant donné que, dans ce qui suit, nous aurons davantage recours à des cartes relatives qu'à des cartes absolues.

## 3.2.1 LA PERIODE DE CONSTRUCTION ET LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION

### 3.2.1.1 La structure géographique des indicateurs individuels de l'âge du logement

Les différentes périodes de construction ont déjà été énumérées ci-dessus. On avait fait remarquer, à juste titre, le lien qui existait entre l'âge du logement et sa qualité (Min. de la Communauté Fl. 1996: 93). Ici, on prêtera surtout attention aux vieux logements puisque ceux-ci peuvent soulever une problématique importante.

La mise en rapport des représentations absolue et relative concernant l'indicateur "logements construits avant 1919" (Cartes 2a et 2b) montre immédiatement que les deux représentations ne concordent pas nécessairement mais, de plus, qu'elles peuvent représenter deux modèles complémentaires d'une même réalité.

La représentation relative constitue ici l'élément le plus frappant, en ce sens qu'elle révèle une structure nord-sud particulièrement surprenante (Carte 2a). La surreprésentation relative des vieux logements s'avère être surtout une caractéristique des communes wallonnes tandis qu'en Flandre, on trouve plutôt des pourcentages peu élevés.

Il est évident que, dans les régions dans lesquelles on a beaucoup construit au cours du vingtième siècle, et surtout après la deuxième guerre mondiale, la proportion de très vieux logements a diminué. Ce constat s'applique certainement au cas des Campines anversoise et limbourgeoise dont les campagnes ont, comme on le sait, subi une urbanisation importante après la guerre, du fait de la construction de nombreux nouveaux logements et ce, sous la pression d'une population jeune et en pleine croissance. Cette remarque vaut également pour les communes du littoral où le grand nombre de constructions lié au développement touristique a fait, dès l'après-guerre, non seulement reculer la proportion de vieux logements mais a également provoqué, dans des proportions importantes, leur démolition.

Dans les communes suburbaines, on trouve aussi des valeurs relatives moins élevées. En effet, la suburbanisation implique que ce sont surtout les jeunes ménages qui, attirés par un environnement moins dense et moins peuplé que celui du centre ville, s'installent dans les communes des banlieues des grandes villes, rurales à l'origine. Cette suburbanisation s'accompagne souvent de l'acquisition d'une propriété, ce qui a conduit à la construction de beaucoup de logements durant la période de l'après-guerre. C'est pourquoi les logements traditionnels ont ici été agrandis et partiellement remplacés tandis que les vieilles bâtisses ont subsisté, surtout dans les noyaux villageois (réf. chap. 5).

Cela se manifeste, par exemple, à De Pinte au sud de Gand, dans les communes à l'est d'Anvers, allant d'Aartselaar à Stabroek et dans quelques communes de et autour de Bruxelles, comme Dilbeek, Grimbergen, Kraainem et Wezembeek-Oppeem. Les communes suburbaines autour de Liège bénéficient en général d'un environnement spacieux mais ne présentent pas les mêmes valeurs peu élevées qu'en Flandre.

La confrontation de la représentation absolue (Carte 2b) et de la représentation précédente (Carte 2a) confirme certains éléments mais pas d'autres. Il est en tout cas clair que la carte des valeurs absolues a une fonction de "rectification" et que certains éléments doivent donc être nuancés, notamment en ce qui concerne le contraste Flandre-Wallonie de la carte précédente. En fait, la Flandre ne présente plus exclusivement des valeurs faibles; au contraire, en Flandre-Orientale, dans la partie orientale de la Flandre-Occidentale et également en Brabant Flamand, on rencontre un grand nombre de vieux logements. Le cas des grandes villes d'Anvers, de Gand et de Bruxelles est ici frappant. Il en va de même pour la Wallonie où les villes de Charleroi et Liège se distinguent, à côté de plus petites villes comme Verviers, Namur, Mons et Tournai. On remarque donc que le contraste Flandre-Wallonie mis en évidence par la représentation relative s'est transformé, dans une large mesure, en un contraste ville-campagne dans la représentation absolue.

Il apparaît clairement qu'une grande partie de la Wallonie, dans des régions comme la Fagne-Famenne et les Ardennes, c'est-à-dire la partie au sud de ce qu'on appelait jadis l'axe industriel wallon, n'est pas du tout 'submergée' par le nombre de très vieux logements comme on pouvait le supposer en se basant sur la carte relative. Cependant, l'impact des très vieux logements reste assez grand – ce qui explique les chiffres relatifs élevés - du fait de la faible densité de la population et par conséquent, du nombre limité de logements. Il est également clair que les zones qui ont été industrialisées très tôt, en raison de leur prospérité au 19<sup>e</sup> siècle et de leur attrait, ont hérité d'un grand nombre de vieux logements de ce passé. L'axe industriel wallon cité ci-dessus peut donc pour certains ne plus exister, mais, dans le cadre du logement, il est toujours très présent. La Flandre-Orientale, et plus précisément l'ancienne zone des migrants alternants de la Dendre (dans la partie orientale de la province), ressort également.

Il ne faut toutefois pas se focaliser sur l'âge de ces logements. Il paraît en effet évident - et cela particulièrement dans les couronnes urbaines datant du 19<sup>ème</sup> autour des villes, et dans les zones anciennement industrialisées - que ce segment du marché du logement cause des problèmes de par son manque de confort et ses défauts structurels (ces derniers n'entrent cependant pas en ligne de compte dans le Recensement du Logement). Les corrélations ne font néanmoins pas état de l'existence d'un lien particulier entre l'indicateur "construit avant 1919" et l'absence de 'petit' confort (coefficient de corrélation de +0.3).

Cela pourrait partiellement s'expliquer par le fait que l'âge de ces logements est tel que des interventions indispensables se sont déjà produites, qu'il s'agisse de démolitions (la carte de l'évolution du nombre de logements datant d'avant 1919 montre effectivement une forte réduction de ces logements dans les villes entre 1981 et 1991), ou de travaux de transformation.

Ce dernier élément est démontré par la corrélation élevée avec les logements ayant subi d'importants travaux de transformation (coefficient de corrélation de +0.8). En effet, la carte concernant les transformations (Carte 3) indique un parallélisme étonnant au niveau géographique entre les transformations d'une part et les logements datant d'avant 1919 (Cartes 2a, 2b) d'autre part et ce, tant du point de vue relatif (Carte 3a) qu'absolu (Carte 3b). En tout cas, les transformations donnent une idée de l'effort qui a été fait pour adapter ces habitats aux normes de logement des habitants et on peut supposer que dans la plupart des cas ces transformations ont entraîné une amélioration de la qualité. Ceci ne peut cependant pas être prouvé ici puisque la question relative aux transformations, dans le Recensement de 1991, concernait plutôt l'extension de la superficie ou celle du nombre de chambres.

Finalement, les logements de la période de construction de 1919-1945 (Carte 4) sont davantage corrélés avec l'absence de 'petit' confort (coefficient de corrélation +0.44) que les logements construits avant 1919. Cela correspond, entre autres, avec les constatations de Survey (1994/1995) concernant la qualité des logements en Flandre. Il en ressortait en effet que les logements de la période d'entre-deux-guerres constituaient une catégorie problématique - plus de 20% présenteraient des défauts importants et donc irréparables ou des défauts si graves qu'ils nécessiteraient des travaux de rénovation énormes (Min. Communauté Fl. 1996: 92).

Les deux catégories les plus élevées de la Carte 3 (à partir de 15% de logements construits entre 1919 et 1945) constituent le point d'intérêt principal, en raison de leur importance par rapport au nombre total des logements des communes concernées.

Outre le Westhoek et surtout la zone du front de la première guerre mondiale, nous constatons surtout des valeurs élevées dans les régions présentant depuis longtemps une population dense. Il s'agit tout d'abord de villes (Bruxelles, Anvers, Gand, Charleroi, Liège, Alost, Malines, Louvain, La Louvière, Verviers, etc.) et de quelques communes de banlieue. Quelques régions plus rurales se distinguent ensuite comme, par exemple, le Meetjesland au nord de la Flandre-Orientale ou le Hageland à l'est de Louvain, de même qu'un certain nombre de centres industriels comme la région de Virton ou de Genk. Du reste, la Campine est clairement absente de cette structure puisque le grand mouvement d'urbanisation de la campagne a seulement été rendu possible par l'importante diffusion de la voiture après la deuxième guerre mondiale, tandis que les Ardennes, à ce moment-là, c'est-à-dire entre les deux guerres mondiales, étaient encore dans une large mesure, une région d'émigration.

En ce qui concerne la région du front de la première guerre mondiale, les logements construits dans la période d'entre-deux-guerres constituent un élément tellement déterminant pour l'ensemble des logements présents

qu'ils resurgissent à chaque forme de synthèse. Les valeurs élevées pour les logements de la période 1919-1945 correspondent aux valeurs très faibles des logements d'avant-guerre (Carte 2a) puisqu'ils ont pratiquement tous été détruits lors de la première guerre mondiale.

Les corrélations montrent que, malgré les problèmes relatifs au confort et à la structure de cette catégorie de logements, les efforts de transformations sont restés médiocres. De toute façon, la corrélation entre les transformations et les logements d'entre-deux-guerres est à peu près égale à 0. Même quand on compare les structures spatiales (Carte 3a - transformations versus Carte 4 - logements d'entre-deux-guerres), on ne peut pas vraiment parler d'une cohérence au niveau spatial.

Les logements récents nous intéressent d'un autre point de vue, et surtout en ce qui concerne leur influence sur le niveau élevé d'urbanisation de la campagne. La carte concernant les logements construits entre 1986 et 1991 présente, dans une large mesure, la même structure que celle des logements construits entre 1981 et 1985 (cette carte n'a pas été reprise ici).

C'est pourquoi ces deux périodes sont reprises ensemble dans le pourcentage de logements construits entre 1981 et 1991 (Carte 5). Il ressort de cette carte que les constructions récentes ont surtout eu lieu en Flandre. C'est la Campine - aussi bien anversoise que limbourgeoise - qui l'emporte à cet égard. En Wallonie, ce sont surtout le Brabant wallon et les Cantons de l'est qui se distinguent. Il semble, notamment en Flandre, que la péri-urbanisation, c'est-à-dire la construction dans la couronne urbaine, et la rurbanisation, c'est-à-dire la construction en zone rurale, se sont propagées sans discontinuer. L'idée de l'aménagement du territoire visant à freiner la construction en région rurale - et cela dans le cadre de l'Aménagement du Territoire et surtout de la protection des espaces verts, de la lutte contre les embouteillages, etc. - a encore un long chemin à parcourir. Depuis le Recensement de la Population de 1991, il y a eu quelques changements sur le plan de l'aménagement du territoire comme, par exemple, la suppression et la redéfinition des dispositions du Minidécree (respectivement en 1993 et en 1994), ce qui a d'ailleurs rendu plus difficile la construction en région rurale. Mais nous ne pouvons évidemment pas en mesurer l'effet via le Recensement de 1991.

Les villes se situent dans les catégories les moins élevées; dès lors, on pourrait supposer que le degré de construction dans les villes n'est pas très élevé. Une comparaison avec la carte absolue (non reprise ici) ne confirme pas cette image: Bruxelles (19 communes), Anvers et Gand, mais également Liège, Namur, Charleroi, Mons, Bruges, Courtrai, Hasselt et Genk présentent des chiffres absolus élevés en ce qui concerne les logements de la période 1981-1991. Ceci est évidemment à mettre en relation avec la grande densité de bâtiments en région urbaine; de ce fait, un nombre important de nouveaux logements - il s'agit par exemple des nombreux immeubles à appartements qui se dressent en région urbaine - ne contrebalance qu'en partie le nombre énorme de vieux logements.

Il faut remarquer que la fameuse suburbanisation - en raison de laquelle nous nous attendons à trouver une ceinture de logements récents autour des (plus grandes) villes - se dessine moins nettement sur la Carte 5 que sur les modèles représentant les périodes de construction précédentes, notamment la période de construction 1971-1980 (Carte 6) et la période 1962-1970 (Carte 7).

Il faut cependant également tenir compte de l'expansion croissante de ce phénomène. Ceci dit, la Carte 5 nous permet quand même de constater que beaucoup de logements datant de la période 1981-1991 se situent autour des villes mais que cette ceinture n'est plus rattachée immédiatement à ces villes. L'exemple le plus illustratif est ici Bruxelles, avec Ternat à l'ouest, Ottignies-Louvain-la-Neuve et Chaumont-Gistoux au sud ou Meise au nord. Ces entités constituent les éléments qui rendent le mieux compte de cette 'interruption' de la ceinture à une grande distance de Bruxelles. A l'est, l'influence de Louvain joue évidemment dans les communes de Oud-Heverlee ou Lubbeek. Cependant, il est évident que la zone se situant entre Bruxelles et Louvain est saturée puisqu'elle obtient des pourcentages élevés pour les logements de la période 1962-70 et 1970-80 (Carte 6 et 7), ce qui est beaucoup moins le cas pour la période d'après 1980 (Carte 5). L'influence de Louvain et de Bruxelles se déplace dès lors vers l'est. Quant à Liège, nous remarquons également des logements récents sur une distance chaque fois plus grande, principalement en direction des cantons de l'est.

Le phénomène bien connu de la tache d'huile, par lequel les logements les plus récents se situent à une distance toujours plus éloignée des villes (entre autres à cause des prix du terrain), est donc toujours d'application; mais le modèle devient de plus en plus diffus et la limite entre suburbanisation, péri-

urbanisation et rurbanisation devient en pratique, en tout cas en ce qui concerne la construction de logements, de plus en plus difficile à délimiter. En effet, la carte représentant la période de construction la plus récente, c'est à dire 1986-1991 (réf. Atlas du Recensement de la Population et du logement de 1991), montre nettement l'influence croissante de certains axes d'infrastructure, entre autres via les développements récents le long de la E17 entre Gand et Courtrai. Nous constatons aussi une évolution par laquelle la banlieue au nord de Namur rejoint le Brabant wallon et la banlieue au sud de Bruxelles le long de la E411. L'autoroute a d'ailleurs une influence importante sur la structure de la banlieue namuroise au sud-est (réf. 5.3.3). La question est évidemment de savoir si le Structuurplan Vlaanderen ou le Plan Régional d'Aménagement du Territoire Wallon seront capables d'infléchir ces évolutions et de regrouper les "déconcentrations" urbaines.

### 3.2.1.2 L'Approche multivariée

Puisqu'il est impossible de représenter tous les indicateurs individuels et qu'il est généralement plus facile d'établir des rapports de façon mathématique que de manière visuelle, on a opté pour la réunion des six indicateurs de la catégorie "année de construction et transformations" en une synthèse.

Comme on l'a déjà constaté lors de l'explication méthodologique, on dispose de deux techniques de synthèse assez souvent utilisées, c'est à dire l'analyse en composantes principales ou analyse factorielle et l'analyse de classification hiérarchique, ainsi que de la combinaison de ces deux techniques. Pour la catégorie "âge" (par. 3.2.1) comme pour la catégorie "confort" (par. 3.2.2) ou pour les catégories ayant trait à la nature et à la dimension du logement (par. 3.2.3), à la structure du ménage et au mode d'occupation du logement (par. 4.2.1), nous utiliserons l'analyse de classification hiérarchique afin d'obtenir une synthèse multivariée. Ce choix s'explique par notre désir de faire une synthèse courte mais significative qui serait, de plus, facile à interpréter. L'analyse de classification répond certainement à cette exigence puisque les résultats peuvent être représentés en une seule carte et puisque les groupes de communes qui ressortent de l'analyse se profilent en termes de sous-représentation ou de surreprésentation de certains indicateurs. Cette sous-représentation ou surreprésentation est définie par rapport à la moyenne nationale. On peut retrouver cette structure dans tous les tableaux accompagnant les cartes. Là où le tableau montre un "+", il s'agit d'une surreprésentation évoluant de faible (+) à dominant (+++), en passant par fort (++). La sous-représentation de certains indicateurs est indiquée par un "-" suivant la même gradation.

En plus des indicateurs 1 à 6 (Tableau accompagnant la Carte 8), nous avons choisi d'inclure dans l'analyse le prix moyen de vente des maisons existantes (c.à.d. sans y inclure les prix des appartements), bien que celui-ci ne constitue pas un indicateur issu du Recensement. Il s'agit en effet d'une donnée empruntée aux Statistiques Financières de l'INS et datant de l'année de Recensement 1991.

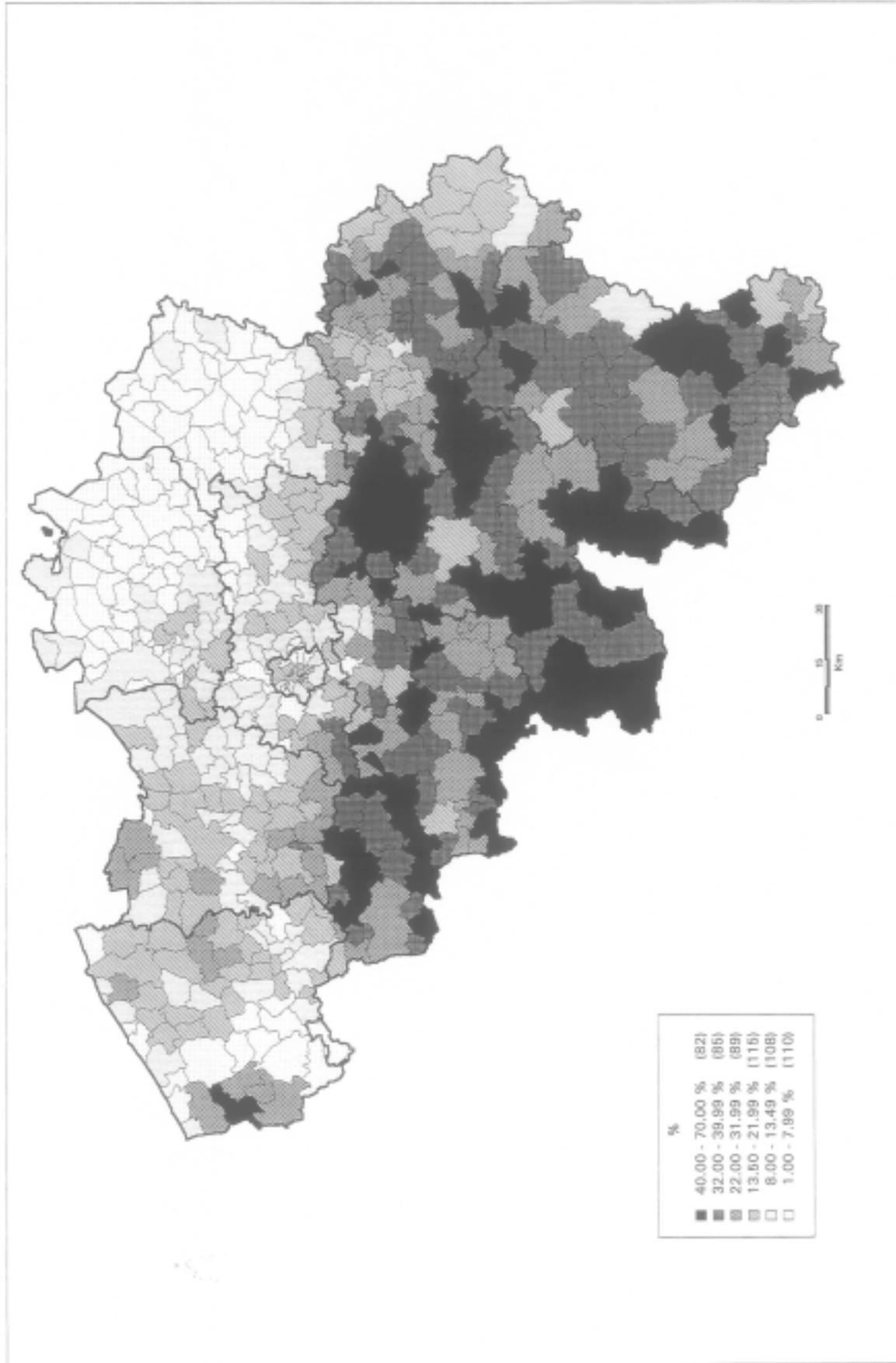
Ainsi, nous constatons que le groupe 1 est surtout caractérisé par une surreprésentation de logements récents (surtout à partir des années '60), tandis que le groupe 4 est majoritairement composé de vieux logements mais est également caractérisé par de nombreuses transformations. Le groupe 3, quant à lui, se caractérise par des prix de vente moyens élevés, tandis que le groupe 6 se distingue des autres par une surreprésentation de logements construits dans la période d'entre-deux-guerres.

La Carte 8 représente la synthèse de la structure spatiale en ce qui concerne l'année de construction et les transformations et, en plus, le prix moyen de vente. On y retrouve beaucoup de structures déjà commentées et qui ne nécessitent donc pas de longues explications. Ce qui est frappant - et qui ne tient pas de l'évidence puisque la position des communes n'est reprise d'aucune manière dans l'analyse - c'est la concentration spatiale des différents groupes de communes. A nouveau, on remarque une différence entre la Flandre et la Wallonie, bien que cette différence ne vaille plus quand on considère la position de Namur, de Liège et ses environs et des cantons de l'est. La région du front de la première guerre mondiale continue à se manifester au sein de la structure. Ce groupe de communes (groupe 6), avec quelques communes du Westhoek (appartenant aux groupes 4 et 5) rejoint la Wallonie pour ce qui est des logements plus anciens. Pour le reste, la Flandre présente des logements nettement plus récents (groupe 2), caractéristique qui se manifeste surtout en Campine (groupe 1).



Carte 1 - Nombre total de logements habités par des particuliers (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Deboer, Thomas, Varroeste, 1996



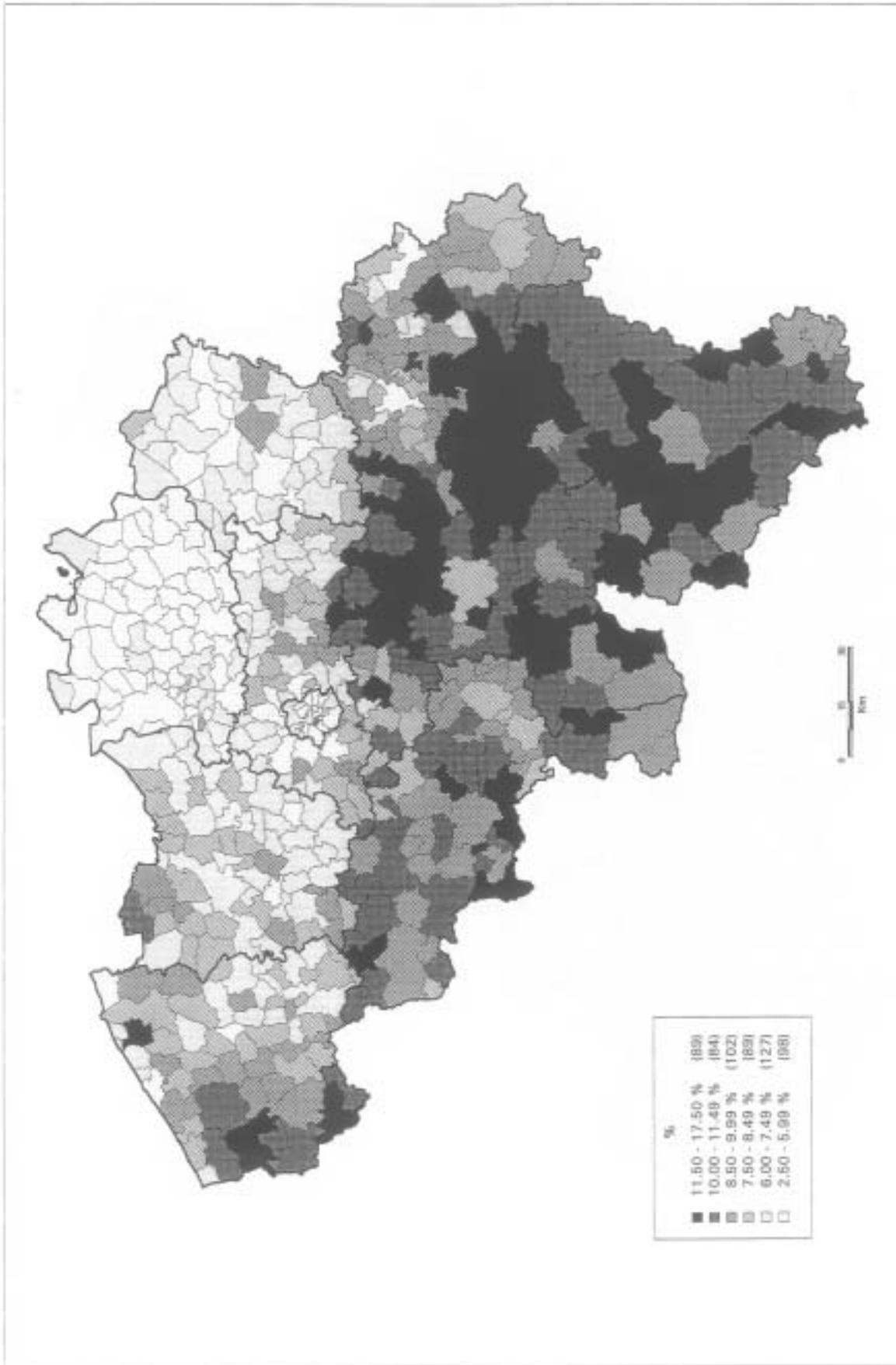
Carte 2a - Logements construits avant 1991 (1991 - relatif)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Debeec, Thomas, Vanneste, 1996



Carte 2b - Logements construits avant 1919 (1991 - absolu)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; Analyse: Debever, Thomas, Varsovie, 1996



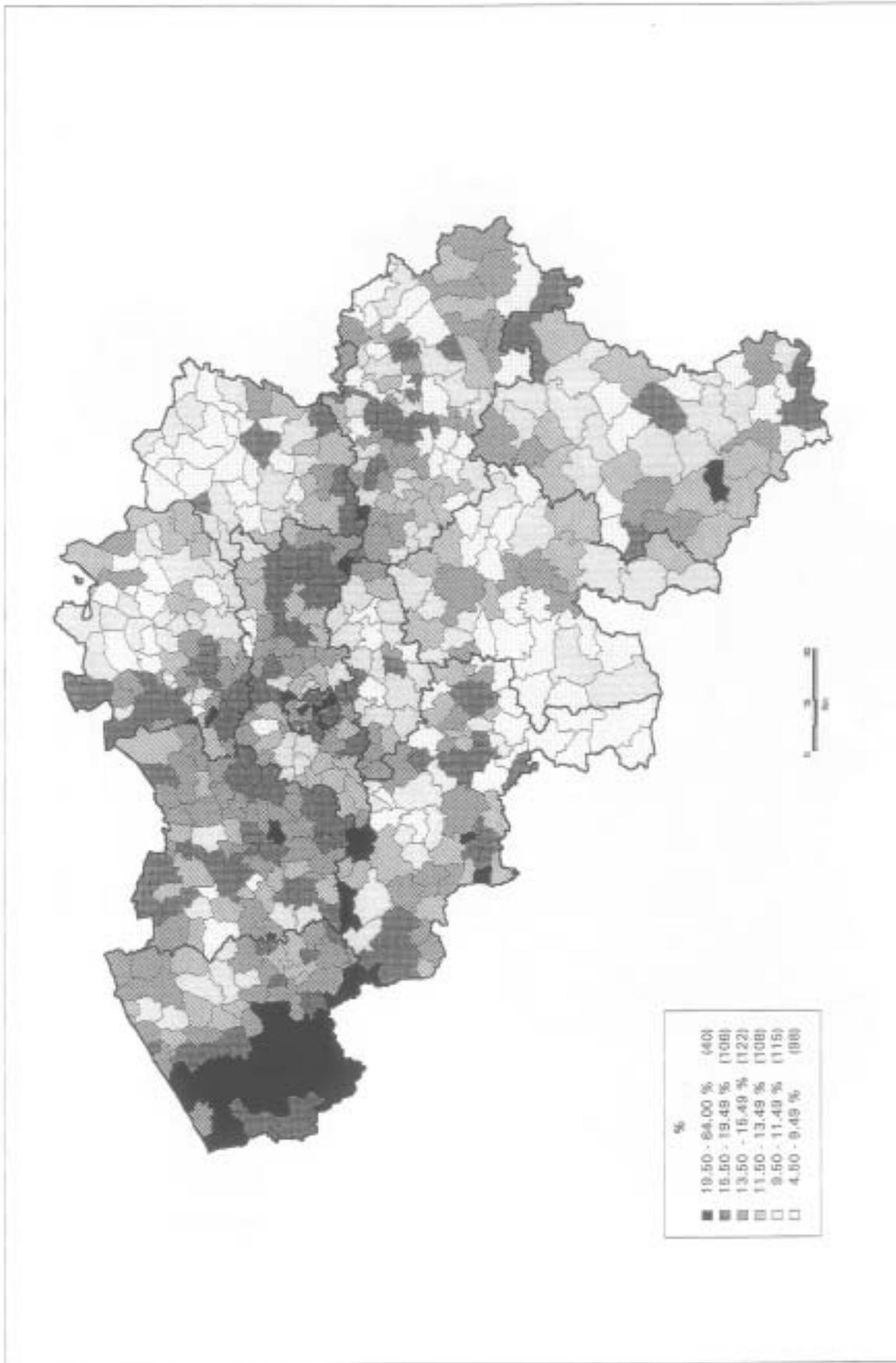
Carte 3a - Logements transformés entre 1981 et 1991 (1991 - relatif)

Source des données: Institut National de Statistiques, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Deboer, Thomas, Varmstad, 1996



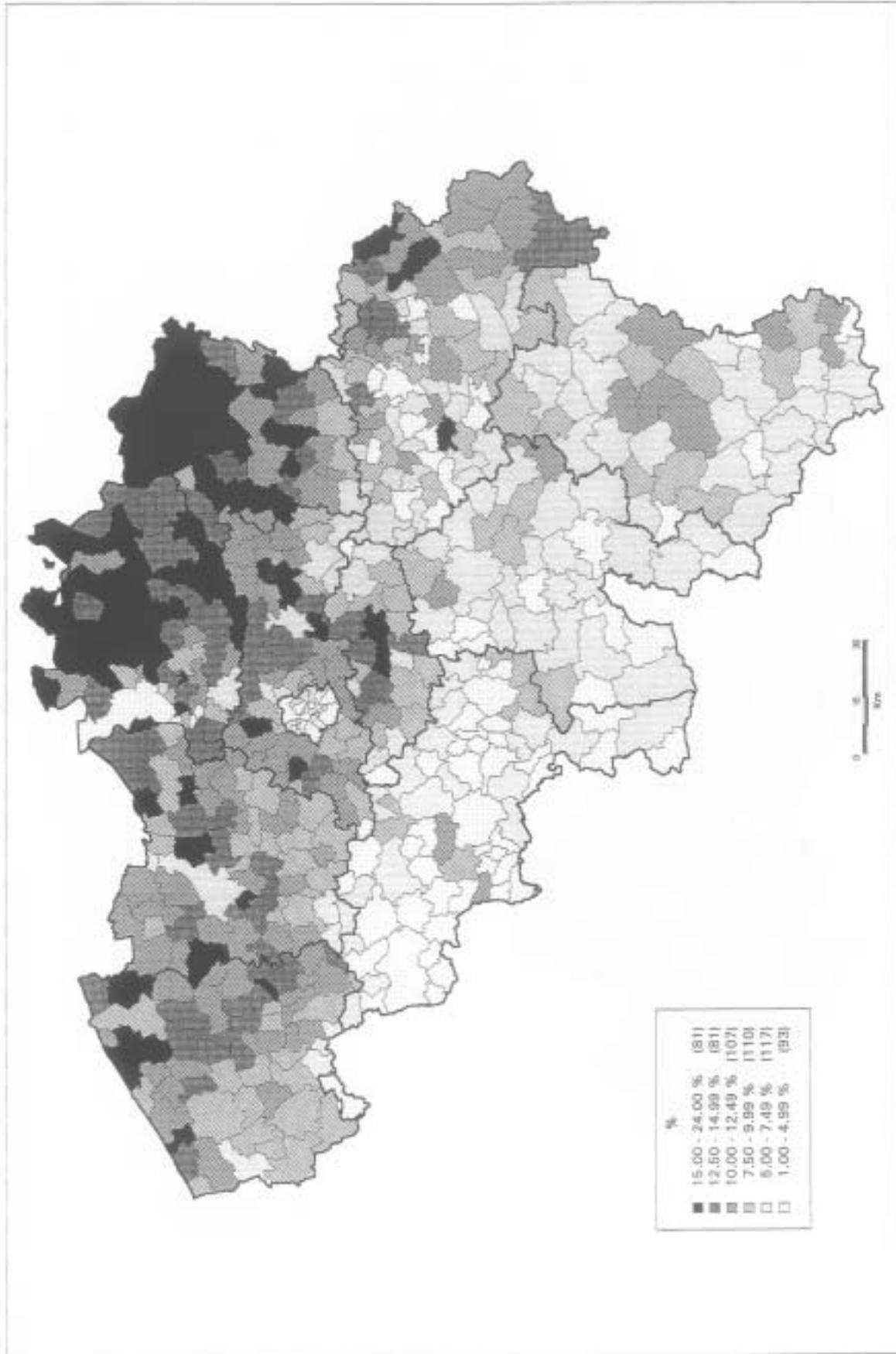
Carte 3b - Logements transformés entre 1981 et 1991 (1991 - absolu)

Source des données : Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Debers, Thomas, Vannemie, 1996.



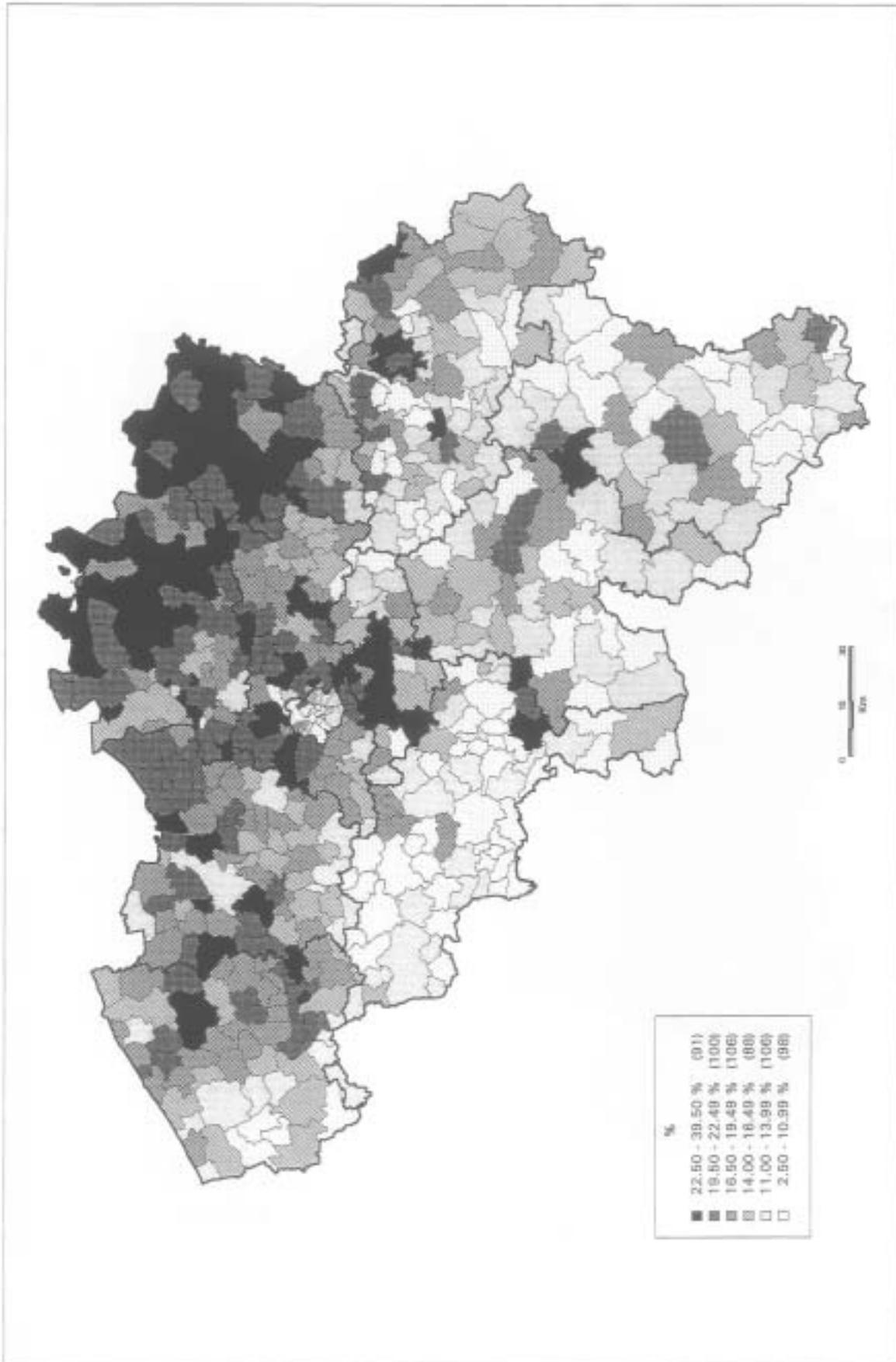
Carte 4 - Logements construits entre 1919 et 1945 (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanstele, 1996



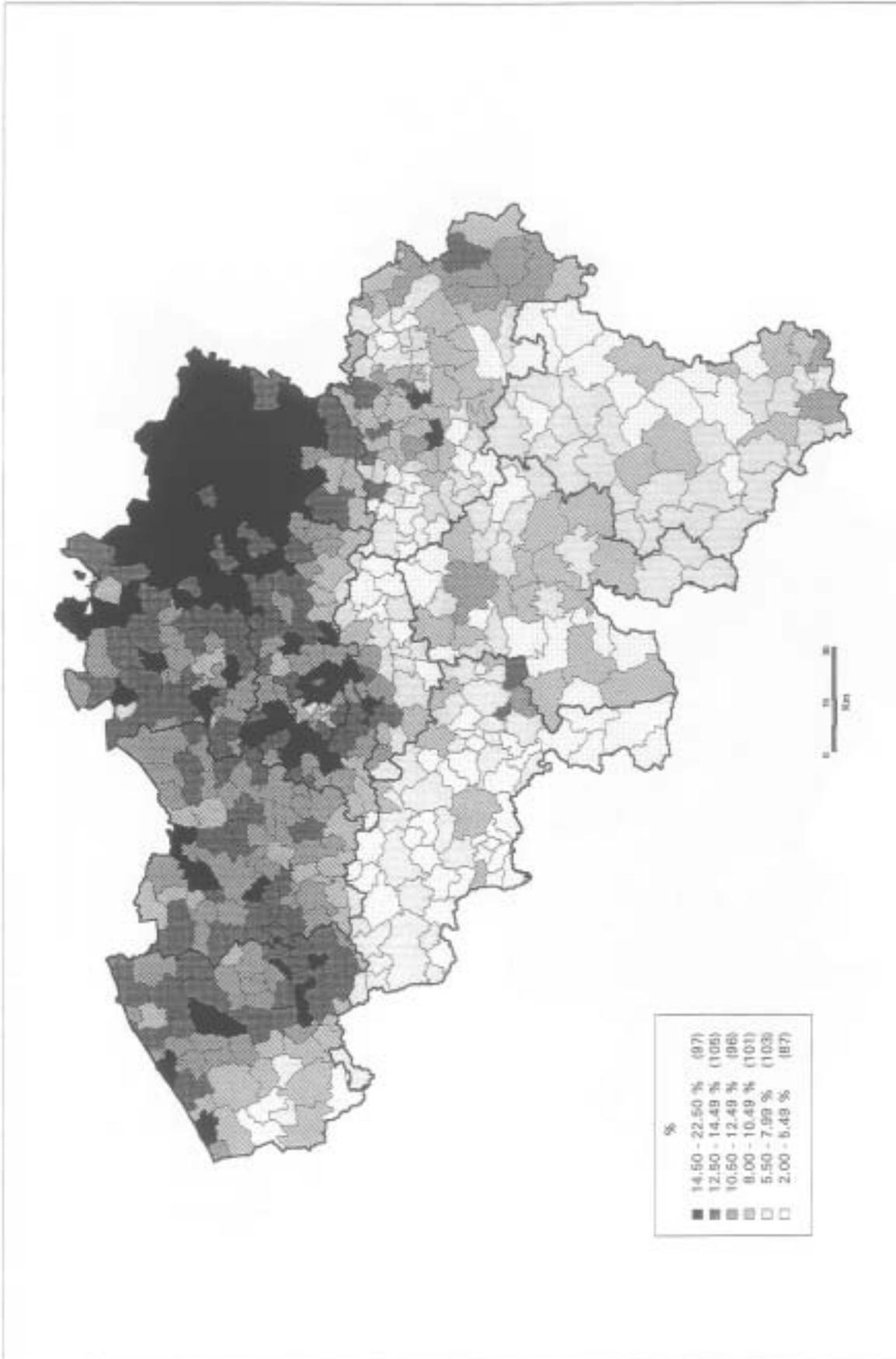
Carte 5 - Logements construits entre 1981 et 1991 (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; Analyse: Deboer, Thomas, Vanneste, 1996



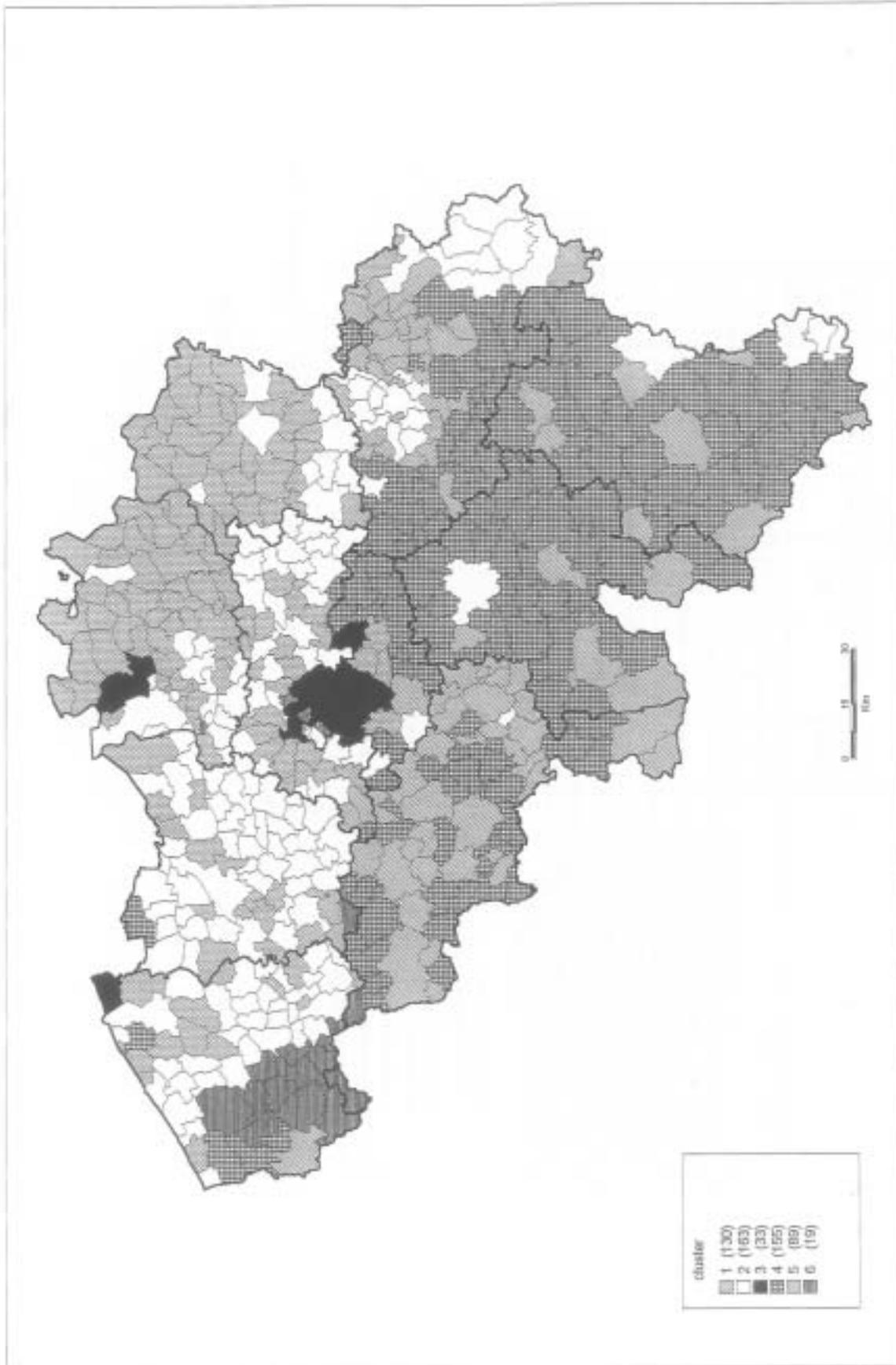
Carte 6 - Logements construits entre 1971 et 1980 (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Deboer, Thurman, Varnante, 1996



Carte 7 - Logements construits entre 1962 et 1970 (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; Analyse: Debever, Throms, Varmstad, 1996



Carte 8 - Modèle de synthèse: indicateurs par rapport à l'année de construction, aux transformations et au prix moyen de vente (1991)

Sources des données: INS, Recensement de la Population de 1.3.1991 - Statistiques Financières. 1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneise, 1996.

	INDICATEUR	LABEL					
		tres récent	mixte	récent & ancien cher	ancien & transformé	entre deux-guerres	
		GROUP ou CLUSTER					
		1	2	3	4	5	6
1	logements construits avant 1919	-	-	-	++	+	-
2	logements construits entre 1919-1945	-					+++
3	logements construits entre 1946-1961	+	+	+	-	-	.
4	logements construits entre 1962-1970	++		+	--	-	
5	logements construits entre 1971-1980	++			-		-
6	logements construits entre 1981-1991	++			-	-	-
7	logements transformés (1981-1991)		+		--	++	
8	prix de vente moyen des maisons	+		+++	-	-	

(---) majoritairement absent  
 (--) forte sous-représentation  
 (-) sous-représentation  
 ( ) non significatif  
 (+) surreprésentation  
 (++) forte surreprésentation  
 (+++) majoritairement présent

( $T \leq -2.0$ )  
 ( $-2.0 < T \leq -1.0$ )  
 ( $-1.0 < T \leq -0.5$ )  
 ( $-0.5 < T < 0.5$ )  
 ( $0.5 \leq T < 1.0$ )  
 ( $1.0 \leq T < 2.0$ )  
 ( $T \geq 2.0$ )

Tableau accompagnant la Carte 8 - Profil des groupes de communes par rapport à l'année de construction, aux transformations et au prix de vente moyen (1991)

Sources des données: INSEE, Recensement de la Population du 1.3.1991 - Statistiques Financières. 1991: Analyse: Debeer, Thomas, Vanmeeste, 1996

### 3.2.2 LE CONFORT

De tout temps, on a accordé beaucoup d'importance à l'équipement du logement à cause du lien très fort que celui-ci entretient avec le bien-être des habitants. Il est donc dans une certaine mesure possible de mettre sur le même pied le modèle représentant le confort et celui du bien-être.

Ceci peut être démontré de façon simple en indiquant la corrélation existant entre certains éléments de confort présent dans le Recensement des Logements et le revenu moyen par habitant issu des Statistiques Fiscales des Revenus de l'INS (exercice fiscal 1992, revenus 1991) et, de même, la corrélation avec le prix moyen de vente des maisons (à l'exception des appartements) extrait des "Ventes de biens immobiliers, 1991" de l'INS.

Un bref résumé des coefficients de corrélation les plus significatifs indique les rapports suivants:

Elément de confort	revenu moyen	prix moyen de vente
grand confort	+0.59	+0.60
petit confort	-0.57	-0.65
chauffage central	+0.59	+0.64
salle de bain/douche	+0.47	+0.42

En outre, le revenu et le prix de vente moyen des maisons sont également sensiblement corrélés (+0.69). Dès lors, l'évaluation de l'élément de confort ne constitue pas un aspect neutre et indépendant, mais, au contraire, un aspect ayant une portée sociale importante. Toutefois, la valeur sociale des éléments de confort évolue également. Ainsi, nous constatons que le téléphone est encore quelque peu corrélé avec le revenu (+0.41) mais que cela n'est plus le cas pour la possession d'une voiture ou d'un garage (les coefficients de corrélation ne sont pas, de façon significative, différents de 0.00).

On peut cependant formuler quelques observations par rapport à ces indicateurs. Ainsi, la variable "téléphone" se réfère au branchement au réseau téléphonique, ce qui est encore différent de l'emploi qui est fait du téléphone. Les tableaux finaux du Recensement du Logement ne font plus de distinction entre la présence d'une ou de plusieurs voitures, ce qui serait quand même significatif d'un point de vue social.

#### 3.2.2.1 La structure spatiale des indicateurs individuels de confort

Il convient à nouveau de faire un choix parmi les nombreux indicateurs de confort disponibles dans le Recensement. Les différents indicateurs peuvent être répartis en trois groupes: (i) les données concernant le mode de chauffage (mazout, charbon, gaz naturel, butane, électricité, énergie solaire, bois ou autres), (ii) les éléments individuels de confort (eau courante, W.-C.avec chasse, salle de bain ou douche, chauffage central, égouts, cuisine de 4m<sup>2</sup> au moins, branchement au réseau téléphonique, voiture, garage, jardin) et (iii) les données relatives à une série d'éléments de confort, qu'on peut retrouver dans les tableaux de l'INS sous les appellations "grand confort", "confort moyen", "petit confort" et "absence de petit confort", termes qui ont déjà été définis ci-dessus. Par "petit confort", il faut comprendre "petit confort uniquement", les logements pourvus du confort moyen ou du grand confort n'étant pas inclus dans ce chiffre bien qu'ils disposent du petit confort. De même, la catégorie "confort moyen" ne reprend pas les logements atteignant le niveau "grand confort" même si ceux-ci disposent bien entendu également du confort moyen. Par conséquent, la somme des logements pourvus du grand, du moyen ou du petit confort et de ceux qui ne disposent pas du petit confort est égale au nombre de logements habités par des particuliers (tout du moins au nombre de ceux dont on connaît la combinaison des éléments de confort). Cependant, le nombre de logements ne disposant pas du petit confort<sup>13</sup> est quelque peu sous-estimé dans les tableaux définitifs du Recensement puisque les cas dans lesquels un ou plusieurs éléments de confort n'ont pas été cochés ont été classés dans la catégorie "combinaison inconnue" tandis qu'on applique au logement la catégorie "absence de petit confort" dès le moment où l'on constate dans les réponses l'absence d'eau courante, d'une salle de bain ou d'une toilette intérieure avec chasse.

Il est impossible, dans le cadre de cette étude, de présenter toutes les cartes faisant état des différentes façons de se chauffer. L'intérêt de cette démarche s'avère d'ailleurs discutable. Quel intérêt peut-on en effet retirer du fait que la Wallonie (à l'exception des villes wallonnes s'étendant de Mons à Verviers) et le Limbourg utilisent davantage le mazout, alors que la Flandre (à l'exception du Limbourg) et les villes s'en tiennent en général au gaz naturel? Ou encore du fait qu'on utilise assez souvent du bois dans les Ardennes, ou plus précisément dans une cinquantaine de communes où le mode de chauffage au bois concerne 10% des logements habités? Quel parti tirer de l'information selon laquelle l'énergie solaire en Belgique est peu utilisée mais connaît néanmoins une certaine concentration dans la Campine anversoise? etc...

En tenant compte du degré de bien-être attribué aux différents éléments de confort, il est intéressant de vérifier leur corrélation avec le prix moyen de vente des maisons. On peut en déduire qu'un prix moyen de vente (élevé) entretient un rapport négatif avec le charbon (-0.48), ce qui est significatif. Bien que les aspects de confort concernant le chauffage, la sécurité, la répartition de chauffage sur l'ensemble des logements, etc... impliquent des appréciations subjectives, on peut toutefois supposer que le chauffage au charbon ne correspond plus aux normes de logement en vigueur. C'est pour cette raison que la répartition des logements chauffés au charbon (Carte 9) constitue un indicateur important.

En ce qui concerne l'âge du logement, là où on parlait d'un contraste nord-sud et d'une opposition ville-campagne, on constate plutôt, à la lumière de cette carte, une opposition ouest-est. Celle-ci ressemble d'ailleurs énormément à la carte représentant les logements dépourvus du petit confort (Carte 10). C'est pourquoi nous les analyserons simultanément.

La représentation du pourcentage de logements dépourvus du petit confort est intéressante d'un point de vue social. Cette situation peut en effet être considérée comme insuffisante du point de vue fonctionnel et ne correspond donc pas aux critères de logement de la société actuelle.

En outre, il faut tenir compte lors de l'examen de ces cartes du fait qu'il s'agit toujours de logements habités, ce qui signifie que les immeubles inhabités ne sont pas pris en considération ici. D'autre part, il faut tenir compte des sous-estimations, en ce sens que certains ménages partent de l'idée que les données pourraient être utilisées à des fins fiscales et ce, malgré qu'on leur ait assuré le contraire. L'installation d'une salle de bain ou d'un chauffage central peut donc ne pas avoir été mentionnée car, se faisant, les habitants pensent pouvoir éviter une supposée augmentation du revenu cadastral. Ces sous-estimations sont probablement de la même importance partout de telle sorte que l'image spatiale globale représentant des zones à bons et à moins bons résultats peut être considérée comme relativement fiable.

En ce qui concerne la répartition du charbon et l'absence de petit confort (cartes 9 et 10), il apparaît de façon très nette que ce sont les provinces de la Flandre-Orientale et de la Flandre-Occidentale (à l'exception du littoral) ainsi que le Hainaut qui rencontrent les problèmes les plus importants. On y trouve plus de 20% de logements où un ou plusieurs éléments du confort de base manquent. De plus, en dehors des villes surtout, 1 logement sur 10 y est encore chauffé au charbon. Ces cartes montrent de manière claire que les efforts entrepris pour amener la qualité du logement à un niveau raisonnable doivent être différenciés au niveau spatial et qu'en vue de l'amélioration fonctionnelle des logements, il serait nécessaire de se concentrer sur la partie ouest du pays.

Ceci n'empêche pas qu'il existe, dans la partie est, un certain nombre de zones plus limitées qui méritent également de l'attention. Il s'agit par exemple des sept communes de la province de Luxembourg qui s'étendent de Manhay au nord jusqu'à L'Eglise au sud, où les pourcentages relatifs à l'absence de petit confort sont aussi relativement élevés. Néanmoins, la carte montre qu'il s'agit de nombres absolus peu élevés. Il en va de même pour quelques communes du Hageland et autour de Waremme. Nous retrouvons d'ailleurs cette même zone sur la carte concernant la répartition du chauffage au charbon. L'ancien axe industriel wallon ressort plus nettement sur la "carte du charbon" et cela s'explique probablement par une forme d'inertie liée au passé minier de cette zone.

Pour expliquer ce contraste, nous pouvons nous baser en partie sur des données historiques. La Flandre traditionnelle (Flandre-Orientale et Flandre-Occidentale) connaît depuis bien longtemps une densité de logement plus élevée et dès lors, davantage de logements plus anciens que la Campine. De ce fait résultent plus de problèmes, entre autres, des problèmes de confort. En outre, on remarque un fort parallélisme avec la

présence de logements mitoyens (Carte 11), beaucoup plus nombreux à l'ouest du pays qu'à l'est, à l'exception de quelques villes comme Turnhout, Louvain, Tirlemont et de la région liégeoise. Le pourcentage élevé de logements dépourvus du petit confort dans (la partie hainuyère de) l'ancien axe industriel wallon s'explique également par l'héritage du passé industriel du 19<sup>e</sup> siècle.

Les (bons) logements de l'époque sont devenus en grande partie les logements défectueux d'aujourd'hui, du fait de l'absence d'adaptations structurelles et fonctionnelles aux critères de logement modernes.

Néanmoins, beaucoup de questions demeurent. On se demande, entre autres, pourquoi la Région Limoneuse du Hainaut (dans les environs de Tournai) se trouve dans une position beaucoup moins bonne que la Hesbaye. Ou encore, pourquoi la partie ouest de l'ancien bassin industriel wallon (Centre-Borinage) est dans une situation beaucoup moins bonne que la partie est (dans les environs de Liège). Une réponse probable réside dans l'impact plus fort des récentes péri-urbanisation et suburbanisation dans la partie est du pays et plus précisément dans la région liégeoise.

Sur la carte de l'évolution des logements sans petit confort (%91 / %81) (Carte 12), il apparaît en tout cas que, dans les régions présentant une structure de confort faible, les évolutions récentes ont été, dans la plupart des cas, moins favorables, ce qui signifie une diminution plus faible du pourcentage de logements sans petit confort.<sup>14</sup> En d'autres termes, il apparaît que la dynamique sur le marché du logement, par le biais de constructions neuves ou de transformations durant les dix dernières années, a été beaucoup plus importante à l'est du pays qu'à l'ouest. Ce fait est confirmé par les structures relatives à l'année de construction (voir par. 3.2.1). Il est étonnant qu'une province comme le Luxembourg puisse présenter de manière globale une bonne évolution, ce qui indique une revalorisation des immeubles traditionnels. Ce fait se retrouve jusque dans la province de Liège dans le cadre de la suburbanisation des environs de la ville de Liège et va de pair avec la construction neuve.

Dans la province du Limbourg ainsi que dans la Campine anversoise, on obtient automatiquement une évolution favorable due à un pourcentage moins élevé de vieux logements et à un nombre important de constructions neuves qui sont, presque par définition, bien équipées. Il est clair que la rénovation ou les transformations devraient faire l'objet de plus d'attention, surtout à l'ouest du pays.

Il s'avère d'ailleurs étonnant que les villes aient également eu une évolution limitée dans le sens positif, avec, à titre d'exemples représentatifs, Bruxelles, Anvers, Liège et Charleroi. Il semble urGand d'effectuer, là aussi, des travaux relatifs à l'amélioration du confort de base du logement.

A l'opposé des logements sans petit confort se trouvent évidemment les logements pourvus du grand confort (Carte 13). Ici, on pourrait s'attendre à ce que la partie est du pays ressorte nettement, mais la Carte 13 ne confirme cette attente que partiellement. Cet aspect du confort se concentre nettement dans les provinces du Brabant wallon et flamand (à l'intérieur desquels quelques-unes des 19 communes bruxelloises se distinguent par leurs valeurs faibles) et dans de grandes parties des provinces d'Anvers et du Limbourg. Les cantons de l'est présentent également une structure clairement positive.

Ceci dit, les communes présentant des valeurs élevées quant au grand confort se retrouvent uniquement, pour la plupart, dans la zone suburbaine d'une grande ville ou d'une ville régionale. Il s'agit de Chaudfontaine, Esneux, Neupré et Engis au sud de Liège, l'axe Gembloux-Assesse passant par Namur, Montignies-le-Tilleul, Ham et Gerpinnes au sud de Charleroi ou Jurbise au nord de Mons, Sint-Martens-Latem, De Pinte et Lochristi au sud et à l'est de Gand ou Jabbeke près de Bruges.

Le fait que les pourcentages ne soient pas plus élevés au littoral, par exemple, peut paraître étonnant. Mais il faut tenir compte du fait que, lors du Recensement, la situation des deuxièmes résidences n'a pas été évaluée. De plus, la présence de voitures (un des éléments du grand confort) est réduite par la présence de transports en commun efficaces et par le pourcentage élevé de personnes âgées dans la population côtière.

Finalement, il convient de s'attarder sur quelques éléments individuels de confort. Ceux-ci sont évidemment déjà, pour la plupart, inclus dans les dimensions de "petit, moyen et grand confort" et ont, dès lors, déjà été traités indirectement. Nous nous référons ici à l'approche sociologique et choisissons un certain nombre

d'éléments qui fourniront, pour une raison ou pour une autre, des informations supplémentaires concernant les inégalités spatiales.

Un de ces éléments individuels de confort est la présence d'eau courante à l'intérieur de la maison. Cependant, vu la différenciation minimale, cette structure n'a pas été retenue ici. On peut toutefois s'étonner que cet aspect essentiel du logement ne soit toujours pas présent dans tous les logements habités. En d'autres termes, toutes les communes n'enregistrent pas encore un résultat de 100%. Le minimum est de 94.7% et la moyenne s'élève à 99.5%. Cependant, une petite centaine de communes, surtout en Flandre-Orientale et Occidentale, se situent toujours en dessous des 99%. Toutefois, les chiffres de l'évolution entre 1981 et 1991 pour les provinces citées montrent qu'elles sont en train de rattraper le retard et ceci constitue un élément positif. Beaucoup de villes comme Gand, Malines, Bruxelles-19, Liège, Namur, Charleroi, Mons et autres présentent également des chiffres d'évolution favorables.

En ce qui concerne l'indicateur "W.-C.intérieur avec chasse" (Carte 14), le fameux contraste ouest-est se manifeste également. Puisque la moyenne de cet indicateur se situe aux environs des 90% et que presque toute la Flandre-Orientale et Occidentale (à l'exception de la côte) ainsi que le Hainaut se situent en dessous de ce pourcentage, le retard au point de vue confort pour les éléments essentiels d'équipement se confirme. Nous constatons ici encore le parallélisme avec les pourcentages élevés pour ce qui est des logements chauffés au charbon (Carte 9).

Pour ce qui est de la présence d'égouts, nous retrouvons aussi, mais de manière quelque peu moins aiguë, le contraste ouest-est (Carte 15). A l'est, il s'agit de quelques zones plus petites comme le Hageland du nord et autour de Heist-op-den-Berg, de même qu'autour de Hannut où les pourcentages se situent à un niveau anormalement bas. A l'ouest, seules la côte, la région de Courtrai et de Gand se situent au-dessus du niveau moyen (98%).

Tout compte fait, cela signifie que, dans quelques 100 communes, 5% ou plus des logements ne disposent pas d'un réseau d'évacuation des eaux usées. En région urbaine, la densité du réseau d'égouts est plus grande qu'en région rurale. Dès lors, presque toutes les villes se distinguent favorablement en comparaison avec leurs environs. Beaucoup de nouveaux lotissements ont eu un effet favorable sur l'expansion des équipements utilitaires dont les égouts, ce qui peut expliquer, entre autres, la situation positive de la Campine. Quant à la campagne, la situation dépend en grande partie du type d'implantation. L'isolement et la dispersion des logements, séparés d'un noyau d'habitation, rendent les travaux d'aménagement général d'égouts pratiquement irréalisables. Le sud du pays, qui est traditionnel et caractérisé par un système agricole pré-industriel (Dussart 1957), présente plus de noyaux concentrés (appelés 'villages en tas' selon une traduction littérale du néerlandais 'hoopdorpen') que le nord. Ce fait peut expliquer en partie la différence qui existe entre la Flandre-Orientale et Occidentale et le Hageland d'une part et les provinces de Namur, Luxembourg et de Liège d'autre part. Parmi les provinces wallonnes, c'est la région du Hainaut, avec ses villages 'nébuleux', qui correspond le plus au modèle flamand de répartition d'implantation.

Pour terminer, concentrons-nous sur le problème de la possession d'un téléphone en 1991 (Carte 16). Lors des études concernant le Recensement de 1981 (Van der Haegen et Vanneste, 1985), il apparaissait déjà qu'un élément de confort traditionnel tel que le téléphone avait quelque peu perdu de son "statut de luxe" et était devenu une nécessité pour les régions à habitations relativement isolées, fermes dispersées ou petits hameaux. La répartition des logements disposant d'un téléphone en 1991 ne peut que confirmer cette évolution. Ainsi, on peut considérer que le téléphone est largement répandu dans les foyers de la Flandre Occidentale, de la Campine du nord et des Ardennes puisque les pourcentages dépassent les 80%. D'autre part, l'ancien axe industriel wallon (et surtout la partie hennuyère) mais également l'ancienne zone résidentielle de navetteurs de la Dendre se distinguent au sein du modèle par des pourcentages relativement bas. Cela indique à nouveau un manque de confort moderne, et cela d'autant plus que l'élément de situation isolée constitue ici un facteur moins significatif.

Dans les régions suburbaines, on retrouve un double effet: il y a d'une part, l'effet d'une position moins centrale qui engendre la nécessité d'un téléphone pour toutes sortes de contacts, rendez-vous et appels

d'urgences. D'autre part, il y a surtout le fait que la présence d'un téléphone va de soi puisque il fait partie intégrante du confort de nombreux logements récents. Cette observation se manifeste clairement et en particulier aux alentours de Bruxelles.

Les villes mêmes enregistrent à leur tour des résultats bas comme on peut le constater pour les pourcentages de Bruxelles, Liège, Anvers, Gand ou Charleroi. Ici, l'absence de téléphone va de pair avec le manque d'autres éléments de confort tels que le chauffage central. De plus, dans les nouveaux logements et appartements, la présence d'un téléphone en tant que confort de base n'est pas si évidente. Souvent, ces logements sont situés de manière relativement centrale et dans un tissu urbain dense de sorte que les habitants peuvent effectuer les contacts nécessaires sans disposer d'un téléphone propre (cabine téléphonique "du coin").

A cet égard, nous voulons encore insister sur le fait que le branchement du téléphone ne constitue nullement une mesure de la fréquence des communications téléphoniques. Si nous pouvions disposer de ces données - ce qui n'est pas le cas - nous pourrions développer une toute autre image dans laquelle les régions urbaines n'appartiendraient plus aux catégories les plus basses mais les plus élevées en raison de leur dynamique économique et de leurs fonctions centrales qui s'accompagnent d'une télécommunication intense. En outre, il s'agit ici toujours de l'équipement de logements habités par des particuliers; en d'autres termes, on ne tient pas compte ici des magasins et des immeubles de bureaux sans logement.

### 3.2.2.2 L'approche multivariée

Suivant la même méthode que celle employée pour le volet "année de construction" (voir par. 3.2.1), une synthèse a été faite par le biais de l'analyse de classification (Carte 17 et le Tableau accompagnant la Carte 17) et ceci sur base sur 19 variables. Celles-ci se composent de 7 indicateurs concernant la façon de se chauffer (variables de 1 à 7), de 10 éléments de confort (variables de 8 à 17) ainsi que d'indicateurs sociaux, notamment le revenu moyen (variable 18) et le prix de vente moyen des maisons (variable 19). La raison pour laquelle ces deux dernières variables ont été ajoutées a déjà été expliquée ci-dessus, au début de cette partie relative au confort.

Sans pour autant répéter ce qui a déjà été expliqué lors des commentaires portant sur les modèles individuels, il nous faut à nouveau signaler les différences de structure entre l'ouest et l'est, auxquelles s'ajoutent également des différences nord-sud.

Il s'avère toujours difficile, mais également dangereux de décrire un modèle en termes de "bon" ou de "mauvais". Néanmoins, nous pouvons supposer que le groupe 1 présente clairement le meilleur profil (Tableau accompagnant la Carte 17) et le groupe 4 le moins bon étant donné la sous-représentation systématique d'un nombre d'éléments de confort "normaux". Le groupe 2 correspond au groupe 1 en ce qui concerne la façon de chauffer et les éléments du confort de base. Cependant, le groupe 2 enregistre un résultat négatif quant à l'espace (grande cuisine, jardin, garage) et à la communication individuelle et la mobilité (téléphone et voiture). De la même façon, le groupe 5 constitue une variante du groupe 4. Les groupes 3 et 6 peuvent en fait être considérés comme des types intermédiaires. La distinction entre les deux s'explique moins par une différence d'éléments de confort (à l'exception du fait d'un usage de bois prononcé pour le groupe 6) que par le fait que le groupe 6 enregistre un résultat relativement médiocre en ce qui concerne le revenu et le prix de vente moyen des maisons (variables supplémentaires 18 et 19).

En observant la structure de répartition spatiale des groupes (Carte 17), on retrouve le groupe présentant la meilleure situation de confort (groupe 1) à la lisière des villes de Bruxelles et d'Anvers. On remarque également que la banlieue de Bruxelles s'enfonce profondément dans le Brabant wallon et que le développement asymétrique d'Anvers s'explique par le fait que sa banlieue s'étend surtout en direction de la Campine.

Il s'agit ici clairement d'un effet du processus de suburbanisation. Néanmoins, il est surprenant qu'il ne s'agisse pas ici des banlieues de plus petites villes mais bien de celles de grandes villes où se concentrent des groupes de revenus très élevés. Il va de soi que la réalisation de logements bien équipés, pour ne pas dire luxueux coûte un certain prix et que dès lors certaines catégories de revenus (élevés) sont surreprésentées dans les communes concernées.

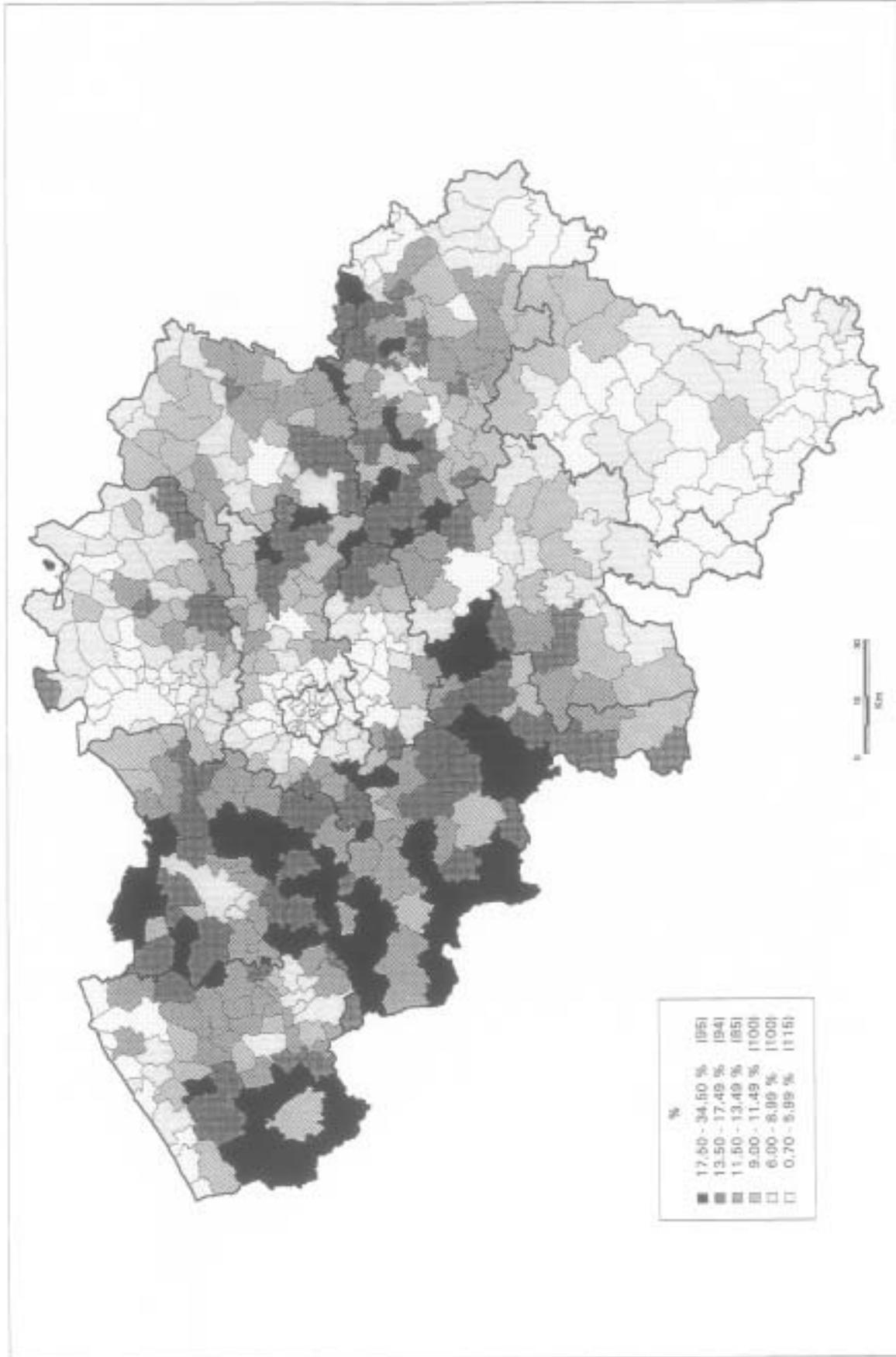
Toutefois, la relation entre la qualité de logement d'une part et le prix de logement et le revenu de l'autre n'est pas tout à fait univoque. Cela se remarque avec l'opposé du groupe 1, c'est-à-dire le groupe 4, que nous rencontrons surtout en Flandre-Orientale et Occidentale de même qu'en Hainaut du nord. Bien que les logements y soient équipés de façon médiocre et que le profil se détermine en partie par l'impact important du charbon comme moyen de chauffage, le prix de vente moyen et les revenus ne sont pas anormalement bas.

Cela peut impliquer deux éléments: soit le fait qu'à cause du nombre de logements mal équipés, il y ait un manque relatif de logements bien équipés, ce qui peut augmenter leur prix, soit le fait que le prix de ces logements ne soit pas tout à fait en relation avec leur qualité parce que des éléments tels que la distance, le développement et également la densité de population jouent un rôle dans la formation des prix. La structure de l'ancien axe industriel allant de Mons à Verviers (groupe 5, seulement interrompu à l'ouest par Namur) constitue une bonne illustration de cette situation.

En même temps, nous voudrions encore nous attarder quelque peu sur la répartition du groupe 2. Il s'agit d'un groupe plutôt restreint (seulement 27 communes) qui est surtout de nature urbaine, métropolitaine. En plus de 18 communes parmi les 19 communes bruxelloises - Woluwé-Saint-Pierre constitue ici l'exception- le groupe se compose de Liège, Anvers, Gand, Louvain, Ostende, Knokke, Blankenberge, Nieuwpoort et De Panne.

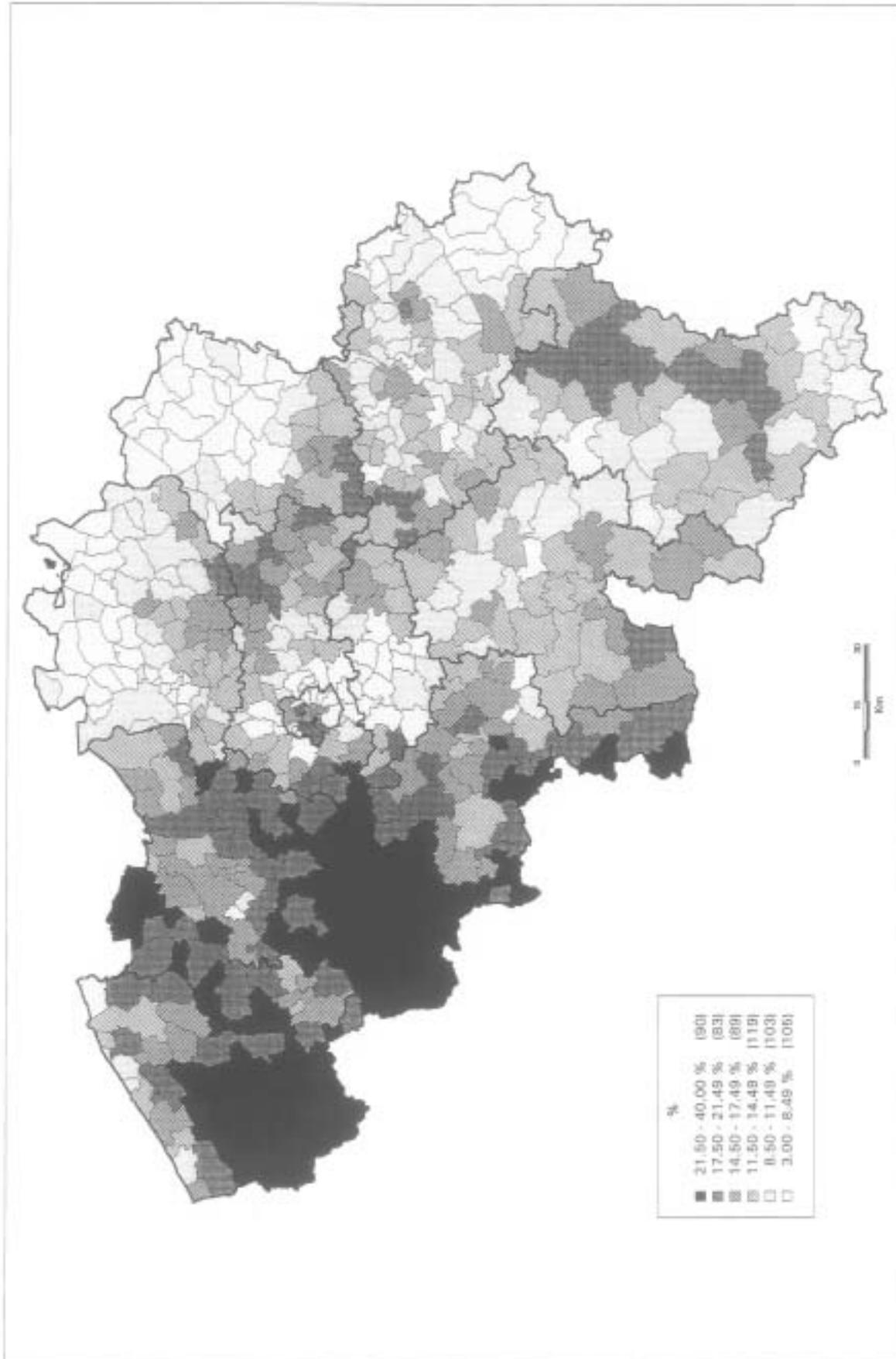
L'urbanisation et/ou la situation au littoral (avec de nombreux appartements et des transports en commun bien organisés) expliquent d'emblée pourquoi nous retrouvons pour le groupe 2 le profil décrit ci-dessus, déterminé par une sous-représentation de voitures et de grands espaces individuels. Remarquons tout de suite que ce profil relativement positif va à l'encontre de l'idée répandue qui veut que la qualité du logement des grandes villes est généralement mauvaise. Néanmoins, il faut signaler que les chiffres au niveau des communes cachent la dualité qui existe entre les vieux et les nouveaux logements. Les problèmes de qualité que l'on retrouve au sein des ceintures urbaines du 19<sup>e</sup> siècle sont effacés par un nombre élevé de nouveaux logements bien équipés, dont une grande partie se compose d'immeubles à appartements (réf. par. 3.2.3, Carte 18). Il va de soi que les problèmes ne se situent pas sur tout le territoire de la commune mais bien dans certains quartiers ou parties de ville. Nous nous référons à cet égard au chapitre 5 où l'analyse sera poursuivie de façon plus détaillée, c'est à dire au niveau des quartiers.

En tout cas, il ressort du modèle de synthèse que c'est l'ouest du pays, prolongé dans l'axe industriel de l'est autour de la région de Liège, qui présente le plus de problèmes concernant le confort du logement.



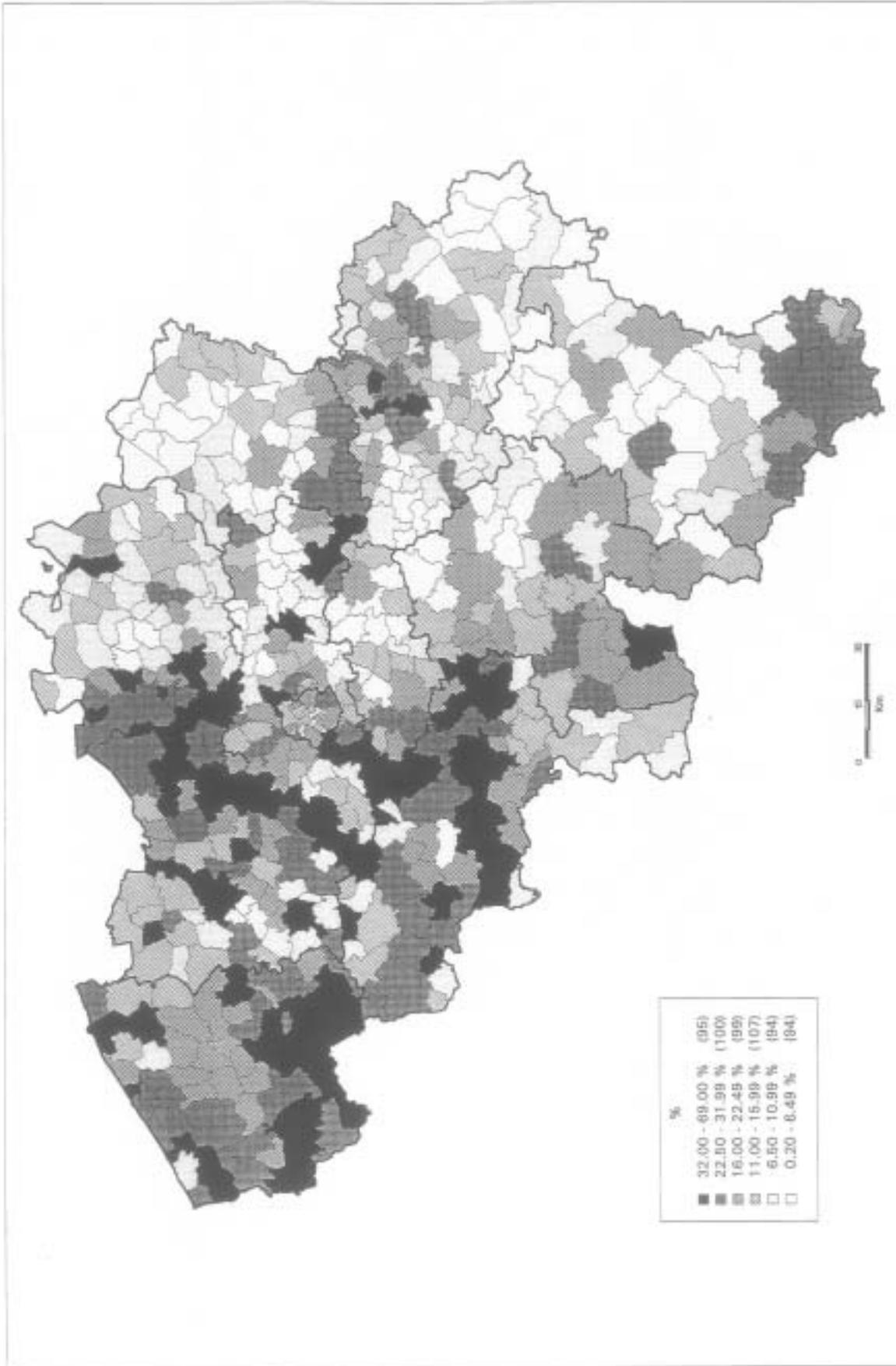
Carte 9 - Logements chauffés au charbon (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Deboer, Thomas, Varamita, 1996



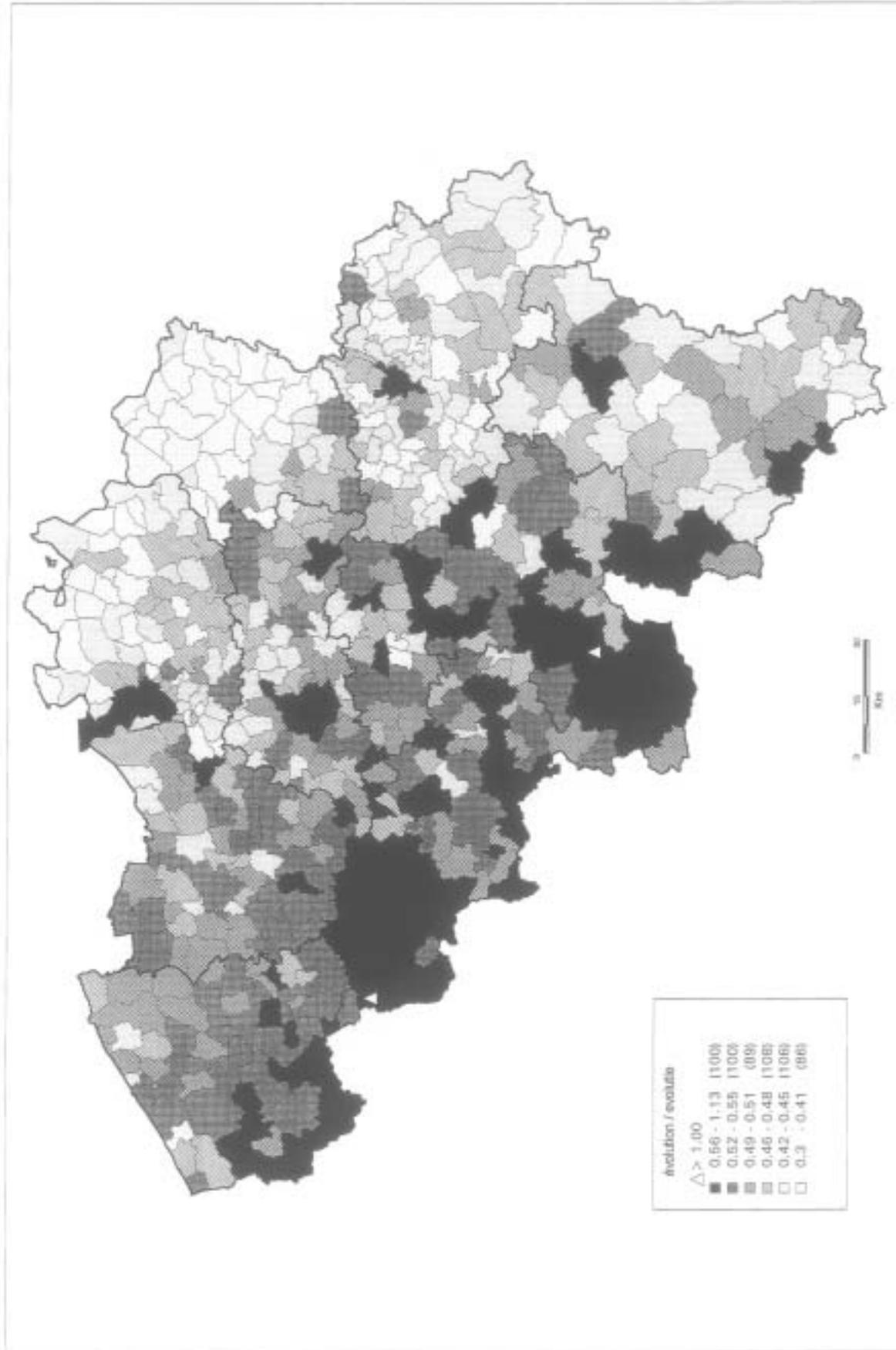
Carte 10 - Logements ne disposant pas du petit confort (1991)

Source des données données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; Anlysc: Debeer, Thomas, Vanuatu, 1996



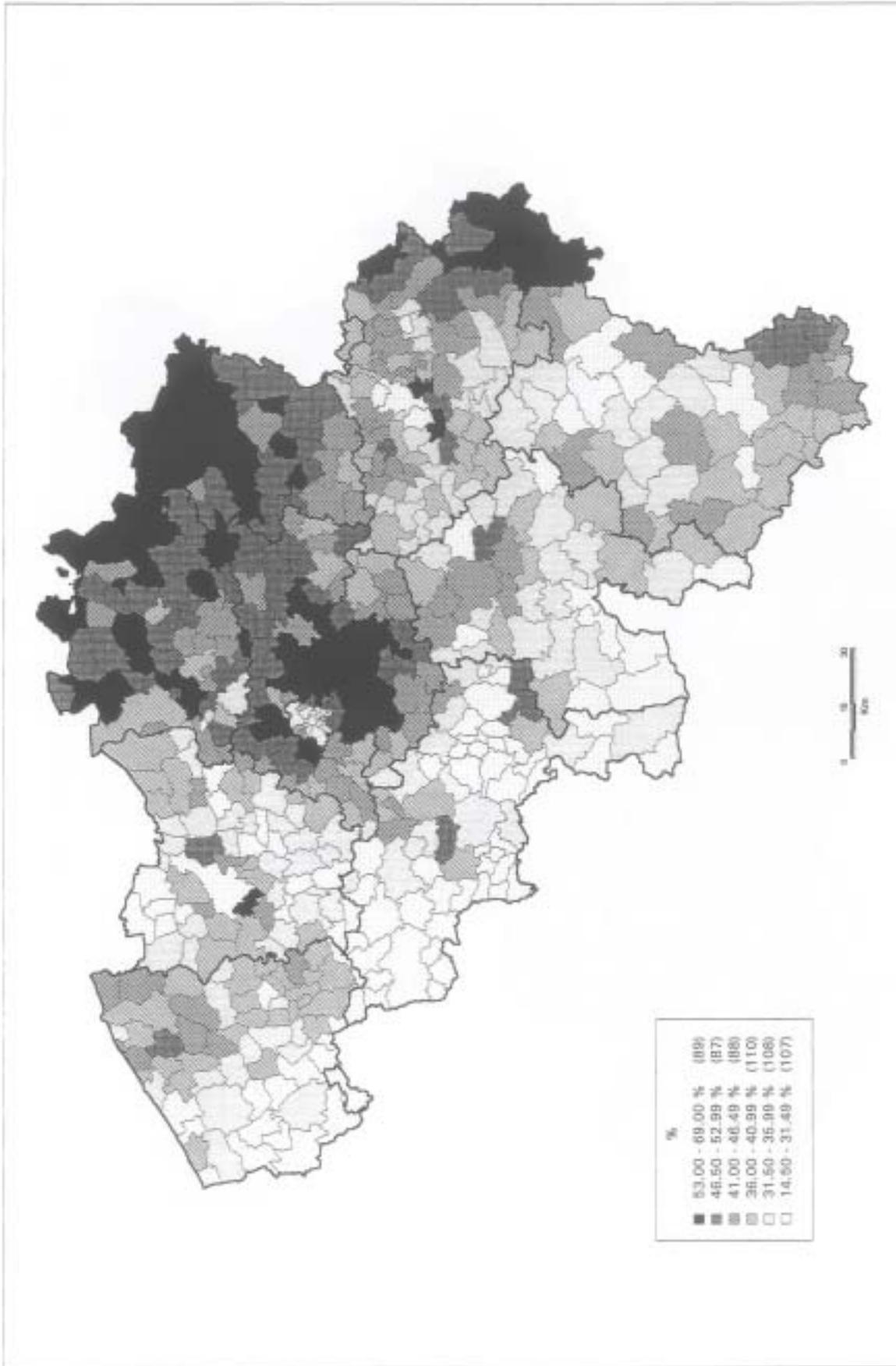
Carte 11 - Logements du type "logement mitoyen" (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Deboer, Thomas, Vannem, 1996



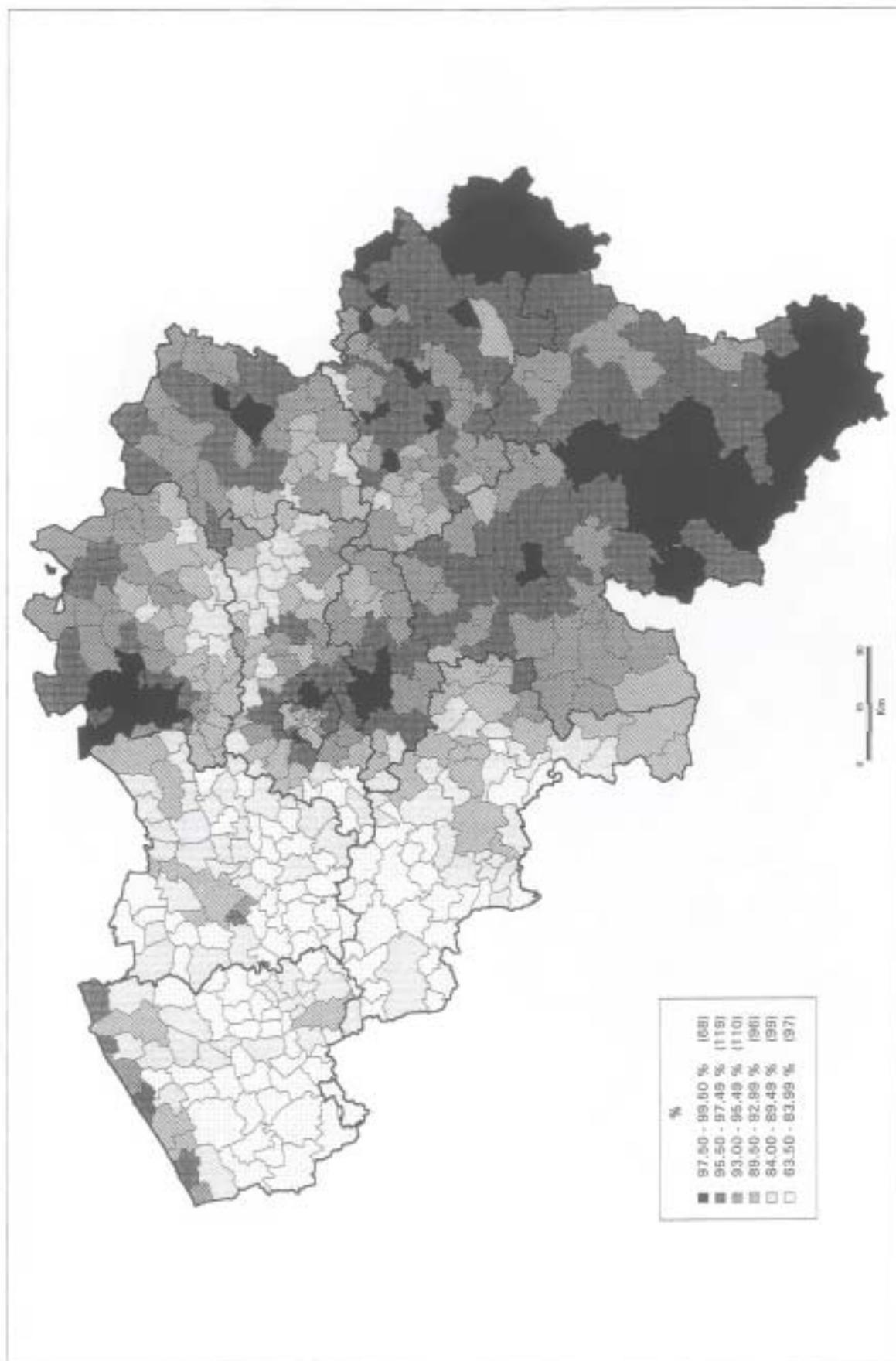
Carte 12 - Evolution entre 1981 et 1991 du nombre de logements ne disposant pas du petit confort

Source des données données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vainandis, 1996



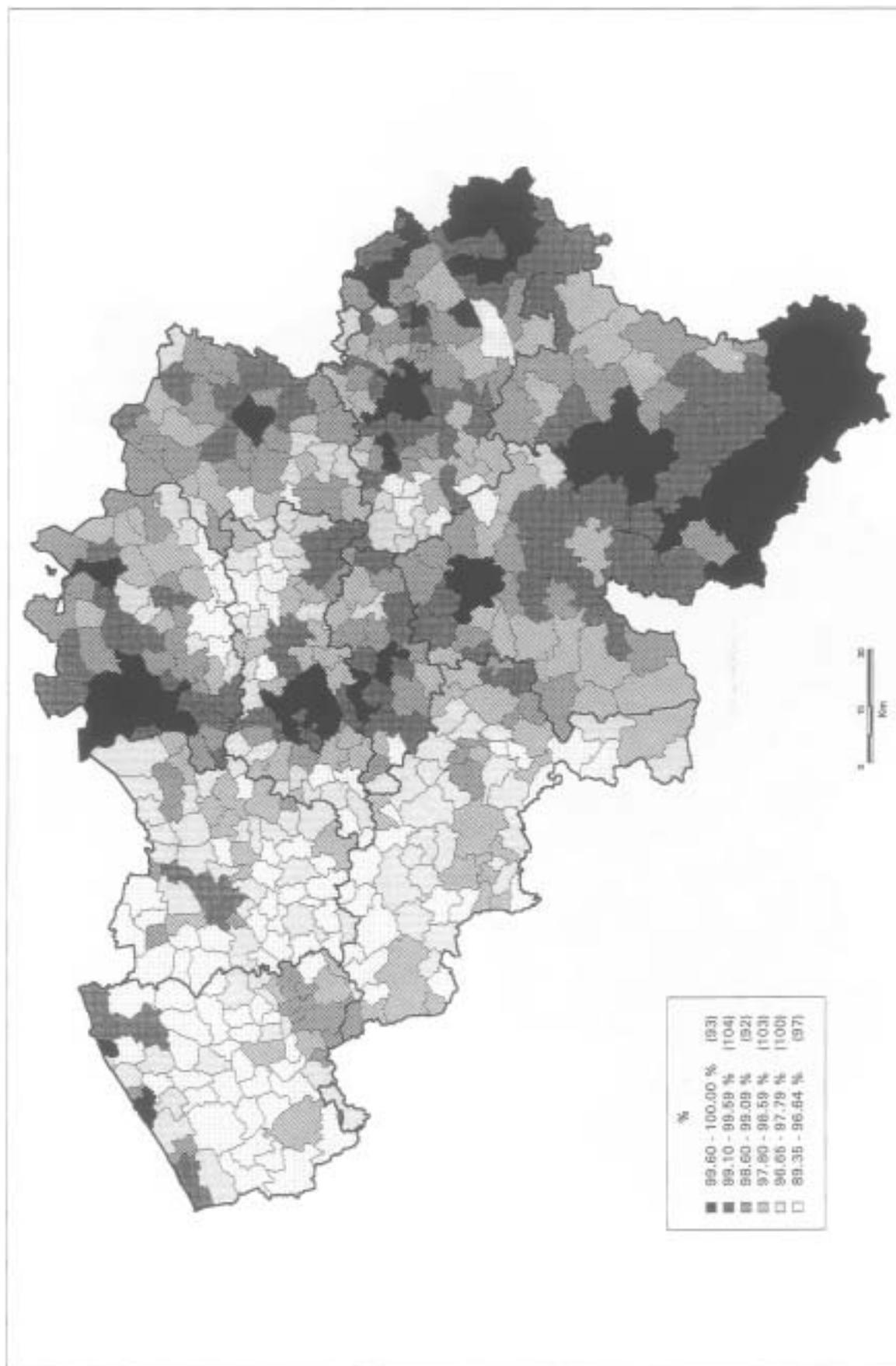
Carte 13 - Logements disposant du grand confort (1991)

Source données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanstele, 1996



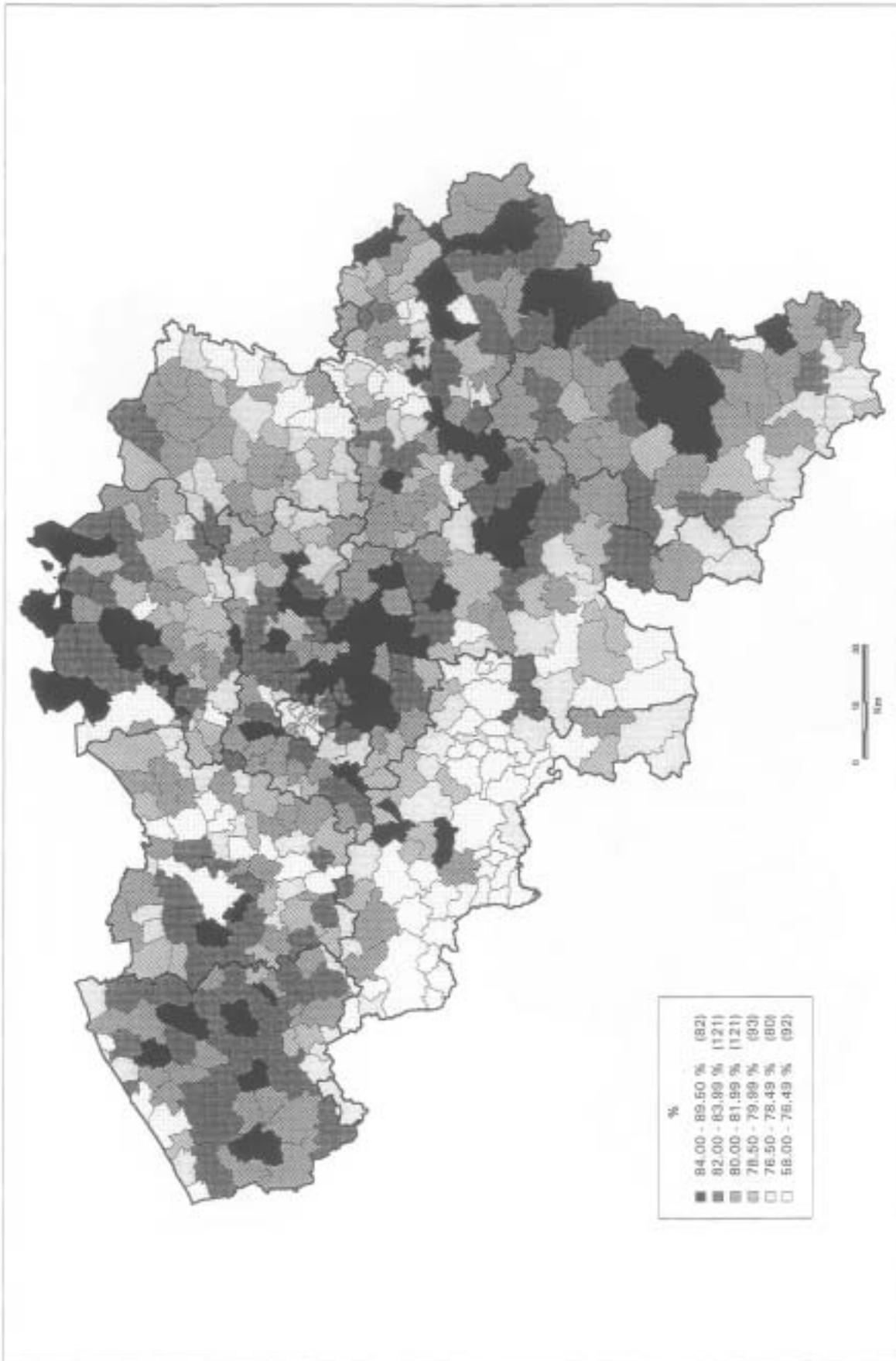
Carte 14 - Logements disposant d'un W.-C.intérieur avec chasse (1991)

Source données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1.3.1991; Analyse: Debeze, Thomas, Vanneste, 1996



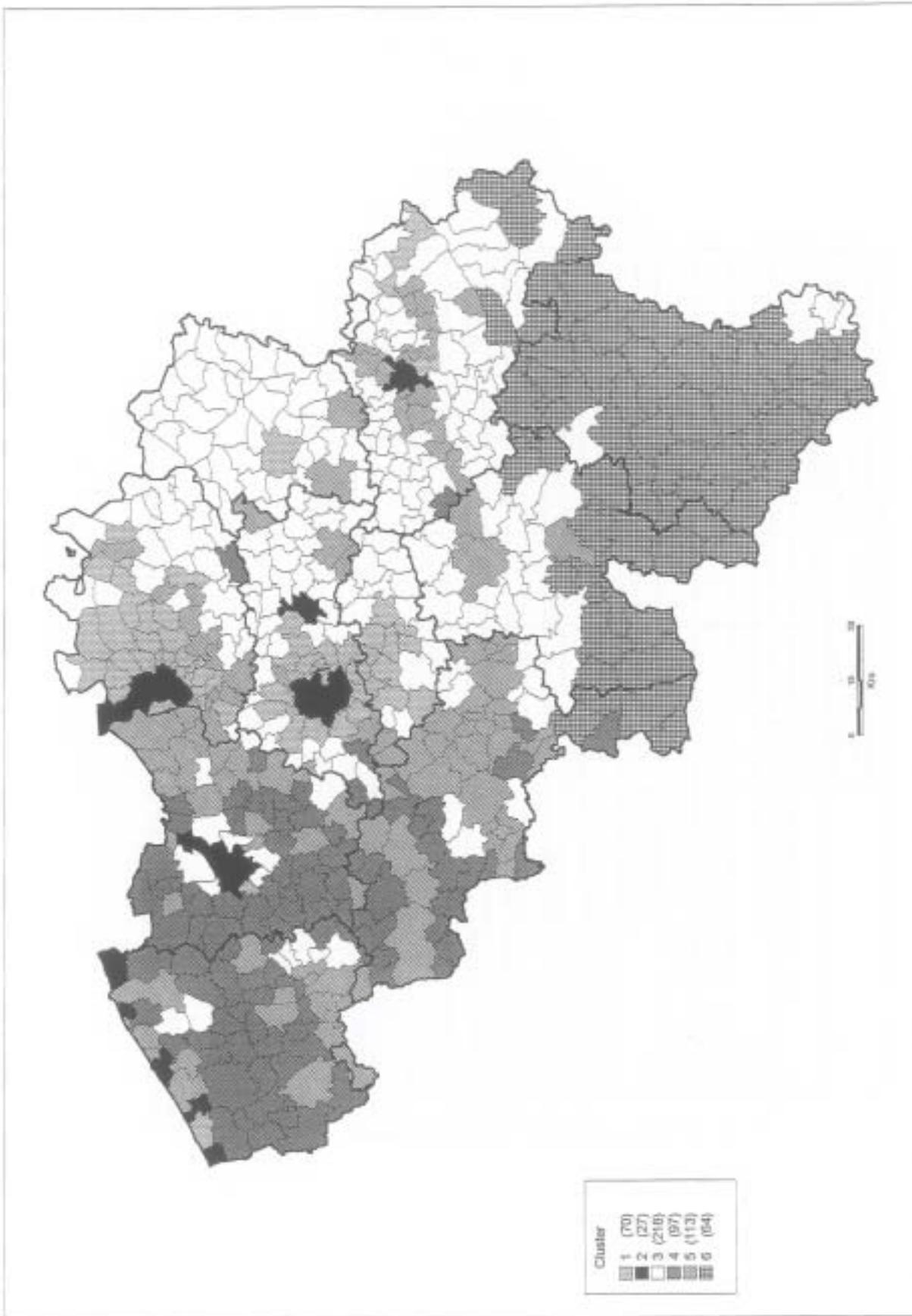
Carte 15 - Logements disposant d'un système d'évacuation des eaux usées (1991)

Source données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Deboer, Thomas, Vanneste, 1996



Carte 16 - Logements avec un raccordement au réseau téléphonique (1991)

Source données: Institut Nacional de Statística, Recensement de la Population de 1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Carte 17 - Carte de synthèse: indicateurs par rapport aux confort, revenu et prix moyen de vente des maisons (1991)  
Sources des données: INSEE, Recensement de la Population de 1991 - Statistiques Financières. 1991; Analyse: Debever, Thomas, Vanmeirte, 1996

	INDICATEUR	LABEL					
		très confortable	confortable (petit)	mixte	problèmes De confort	moins confortable	Mixte (bois)
		1	2	3	4	5	6
	Logements chauffés au:						
1	Mazout	--	--	+			+
2	Charbon	--	--		++		-
3	Gaz naturel	++	++	-		+	-
4	Gaz butane	-	--		+	-	+
5	Électricité		-		+		-
6	Énergie solaire						
7	Bois		-				+++
	Logements équipés de:						
8	Eau courante au sein du logement				--		
9	W.-C. inférieur avec chasse	+	+		--		+
10	Salle de bain individuelle (bain/douche)	++			--		
11	Chauffage central	++	+		--	-	-
12	Système d'évacuation des eaux usées	+	++		--		+
13	Cuisine (min. 4m <sup>2</sup> )		+++				
14	Branchement téléphonique	+	--			-	
15	Voiture	+	---	+		--	
16	Garage		+++	+		-	
17	Jardin		---		+		
18	Revenu moyen	++					--
19	Prix moyen de vente des maisons	++	++			-	-

(- - -)

(- -)

(-)

( )

( + )

( + + )

( + + + )

(T ≤ -2.0)

(-2.0 &lt; T ≤ -1.0)

(-1.0 &lt; T ≤ -0.5)

(-0.5 &lt; T &lt; 0.5)

(0.5 ≤ T &lt; 1.0)

(1.0 ≤ T &lt; 2.0)

(T ≥ 2.0)

absence dominante

forte sous-représentation

sous-représentation

non significatif

surreprésentation

forte surreprésentation

présence dominante

### Tableau accompagnant la Carte 17 - Profil des groupes de communes

Sources des données : INS, Recensement du 1.3.1991 - Statistiques Financières. 1991. Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

### 3.2.3 LE TYPE DU LOGEMENT ET LA DIMENSION DU LOGEMENT

#### 3.2.3.1 La structure spatiale des indicateurs individuels de type et de dimension

Dans la partie précédente concernant le confort, nous avons déjà inclus le modèle de la répartition de logements mitoyens (Carte 11) en tant que modèle explicatif de certains éléments de confort.

A plusieurs reprises, nous avons évoqué la présence d'appartements expliquant certaines structures de confort. La Carte 18 représente la répartition des appartements et des studios, un type de logement qui est caractéristique de façon relative (Carte 18a) mais surtout de manière absolue (Carte 18b) de la région urbaine. On a comparé la répartition des appartements avec celle des petits logements (superficie du logement moins de 55m<sup>2</sup> - Carte 19), des immeubles comprenant plusieurs logements (immeubles de 3 ou plus de logements - Carte 20) et des logements comprenant un nombre limité de chambres (logements avec 2 pièces<sup>15</sup> - Carte 21). De cette comparaison ressort un parallélisme spatial, plus nettement déterminé par la présence constante des métropoles dans les classes supérieures telles que Bruxelles, Liège, Namur, Charleroi, Verviers et également, dans certaines structures, telles que Huy, Mons et Tournai du côté wallon et Anvers, Gand, Louvain, Malines et, dans une moindre mesure, Bruges, Courtrai, Ypres, Roulers, Alost, Saint-Nicolas, Turnhout et Hasselt-Genk du côté flamand.

Cependant, les structures des différents indicateurs cités sont loin d'être identiques. Ainsi, nous constatons des valeurs élevées par rapport aux appartements dans les cantons de l'est alors que cette zone se dessine beaucoup moins nettement en ce qui concerne les petits logements et les immeubles de 3 logements ou plus. Ce fait est à mettre en rapport avec le pourcentage étonnant d'immeubles comportant deux appartements, un type de logement d'ailleurs relativement fréquent dans toute la province de Liège de même qu'en province de Luxembourg – comme l'indique une carte non reprise ici). A côté de constructions neuves, il s'agit peut-être aussi de subdivisions de logements spacieux existants, comme on l'avait déjà expliqué dans le volet sociologique.

Une autre différence marquante entre la présence d'appartements et de studios d'une part et par exemple la présence de petits logements d'autre part, se retrouve à l'ouest du pays où on remarque la présence de beaucoup de petits logements sans que se manifeste une présence marquante d'appartements, bien au contraire. A cet égard, nous devons nous référer à une partie très typique de l'ensemble des logements, caractérisée non seulement par des vieux logements mal équipés mais également par des petits logements souvent mitoyens (Carte 11).

La dimension du logement peut être en rapport avec son utilisation, comme c'est le cas, par exemple, pour les logements qui se situent dans un immeuble à fonction agricole ou horticole (Carte 22). Il est évident que les régions agricoles de notre pays se distinguent à cet égard. Il s'agit en grande partie des Ardennes et de la Flandre Occidentale (surtout le Westhoek) mais encore de la Région Limoneuse du Hainaut et de la Hesbaye (respectivement la partie ouest et est de la Belgique centrale), du Meetjesland au nord-ouest de la Flandre-Orientale et de la Campine du nord. Cependant, il faut remarquer qu'une ferme n'est pas par définition grande et un logement au sein d'un immeuble à fonction agricole encore moins. A cet égard, des éléments historiques et régionaux comme la dimension traditionnelle des exploitations agricoles et les formes d'architecture rurales locales jouent également un rôle (Christians e.a., 1992; Trefois, 1978). Cette différence se manifeste entre autres lorsque on compare le Westhoek d'une part et la Région Limoneuse ou les Ardennes d'autre part.

En Wallonie, pour ce qui est de la dimension du logement, l'axe wallon se manifeste à nouveau de façon très aiguë, et cela aussi bien par une sous-représentation des logements de 6 pièces minimum (Carte 23a & b) que par celle des logements d'une superficie de 125m<sup>2</sup> et plus (Carte 24). Nous ne pouvons que souligner une fois de plus le fait que l'ancien axe industriel wallon, dans le domaine du logement, constitue toujours une réalité remarquable, caractérisée par la présence de logements qui ont pris forme en grande partie lors de la période de son essor industriel et de sa force d'attraction. De plus, il s'agit de logements qui ont largement continué d'exister par inertie. Ce n'est qu'autour de Namur où le développement industriel a été beaucoup plus faible et

dans les environs des grandes villes comme Liège et Charleroi, où la suburbanisation a sensiblement augmenté le nombre de logements, que ce modèle a été rompu.

Néanmoins, ici aussi, il y a une réalité relative et une réalité absolue. Là où l'axe wallon se distingue de façon relative (Carte 23a) comme un axe dominé par de plus petits logements (moins de 6 pièces) et où les Ardennes se caractérisent par de plus grands logements, cette image est toutefois largement corrigée par les valeurs absolues (Carte 23b).

La répartition des logements spacieux (superficie du logement de 125m<sup>2</sup> minimum - Carte 24) montre à nouveau le rôle de la suburbanisation. Les logements spacieux comme on en rencontre dans la large ceinture qui entoure Bruxelles (surtout dans le secteur sud-est), à l'est de Anvers, autour de Gand et dans les Ardennes du nord ont déjà été mentionnés en partie dans les modèles des logements récents (par. 3.2.1) et de ceux qui sont bien équipés, avec des éléments de confort (par. 3.2.2).

La carte de l'évolution du nombre des grands logements (évolution entre 1981 et 1991 des logements d'une superficie de 125m<sup>2</sup> et plus - Carte 25) montre clairement que la Flandre a connu une croissance plus rapide en ce qui concerne les grands logements que la Wallonie. L'explication peut se trouver dans le grand nombre de constructions neuves en Flandre répondant à des critères de logements élargis mais également dans la diminution des logements mitoyens en faveur des constructions jumelées ou des logements isolés, ce qui implique des parcelles plus grandes. Il résulte de ceci que les nouveaux logements flamands, de manière globale, sont plus grands que les anciens.

Il est frappant qu'en Wallonie beaucoup de communes connaissent une diminution du pourcentage de grands logements. A l'exception de l'ancien axe industriel, le logement traditionnel en Wallonie est beaucoup plus spacieux qu'en Flandre. Il fait dès lors état d'une tendance moins forte à l'élargissement, bien au contraire. Dans les Ardennes par exemple, les nouveaux logements sont beaucoup plus compacts que les habitations (rurales) traditionnelles (avec des fonctions agricoles éventuelles sous le même toit). La subdivision lors de transformations (éventuellement après la disparition des fonctions agricoles) constitue également une possibilité, qui est soutenue par la présence relativement élevée de deux logements dans le même immeuble. Ce point de vue peut également valoir pour le logement rural de la Région Limoneuse de la Belgique Centrale.

Il ne faut évidemment pas perdre de vue qu'il s'agit ici d'estimer des pourcentages qui, pour les communes rurales, représentent des chiffres absolus plutôt petits. Dès lors, il faut rester attentif à une éventuelle déformation par des nombres absolus peu élevés. De petites déviations ont en effet une grande influence sur les pourcentages. Enfin, on ne peut exclure le fait qu'en répondant à la question de la superficie du logement dans le Recensement du Logement, certaines personnes, de manière volontaire ou non, puissent indiquer une catégorie trop peu élevée.<sup>16</sup>

### 3.2.3.2 Approche multivariée

Les données concernant la superficie, le nombre de pièces, etc. sont tellement détaillées qu'on a d'emblée choisi de regrouper un certain nombre de catégories avant d'effectuer la synthèse (Tableau accompagnant la carte 26 et la Carte 26).

De cette manière, les immeubles de plus d'un logement ont été regroupés en 3 variables, c'est à dire les immeubles comportant 2 logements, de 3 à 9 logements et 10 logements ou plus (Tableau accompagnant la Carte 26: variables de 1 à 3). En ce qui concerne la superficie, les catégories "moins de 35m<sup>2</sup>, de 35m<sup>2</sup> à 44m<sup>2</sup> inclus, de 45 à 54m<sup>2</sup> inclus" ont été regroupées dans la variable "moins de 55m<sup>2</sup>". La variable "de 55m<sup>2</sup> à 84m<sup>2</sup>" comprend les catégories "de 55m<sup>2</sup> à 64m<sup>2</sup> inclus" et "de 65m<sup>2</sup> à 84m<sup>2</sup> inclus". La variable "de 85m<sup>2</sup> à 124m<sup>2</sup> inclus" regroupe les catégories "de 85m<sup>2</sup> à 104m<sup>2</sup> inclus" et "de 105m<sup>2</sup> à 124m<sup>2</sup> inclus". La catégorie "superficie de plus de 125m<sup>2</sup>" est restée inchangée (variables de 4 à 7). On a également regroupé les données concernant le nombre de pièces: logements de 1 ou 2 pièces (réf. la définition de pièce dans la note de bas de page n°14, par. 2.1.2), logements de 3, 4 et 5 pièces et logements de 6 pièces ou plus (variables de 8 à 10).

On a ensuite tenu compte de quelques éléments en rapport avec la "situation territoriale" du logement (respectivement des immeubles à fin exclusive de logement et des immeubles à fin agricole ou horticole, variables 11 et 12). Finalement, la nature de la construction a été prise en compte : on a fait une différence entre les constructions ouvertes, semi-ouvertes et fermées. On a également tenu compte du nombre d'appartements et de studios (variables 13 à 16). Le dernier indicateur (variable 17) rend, une fois de plus, compte du prix moyen de vente de maisons.

Six groupes ressortent du Tableau accompagnant la carte 26 et de la Carte 26 de par leur profil et leur structure spatiale relativement univoques.

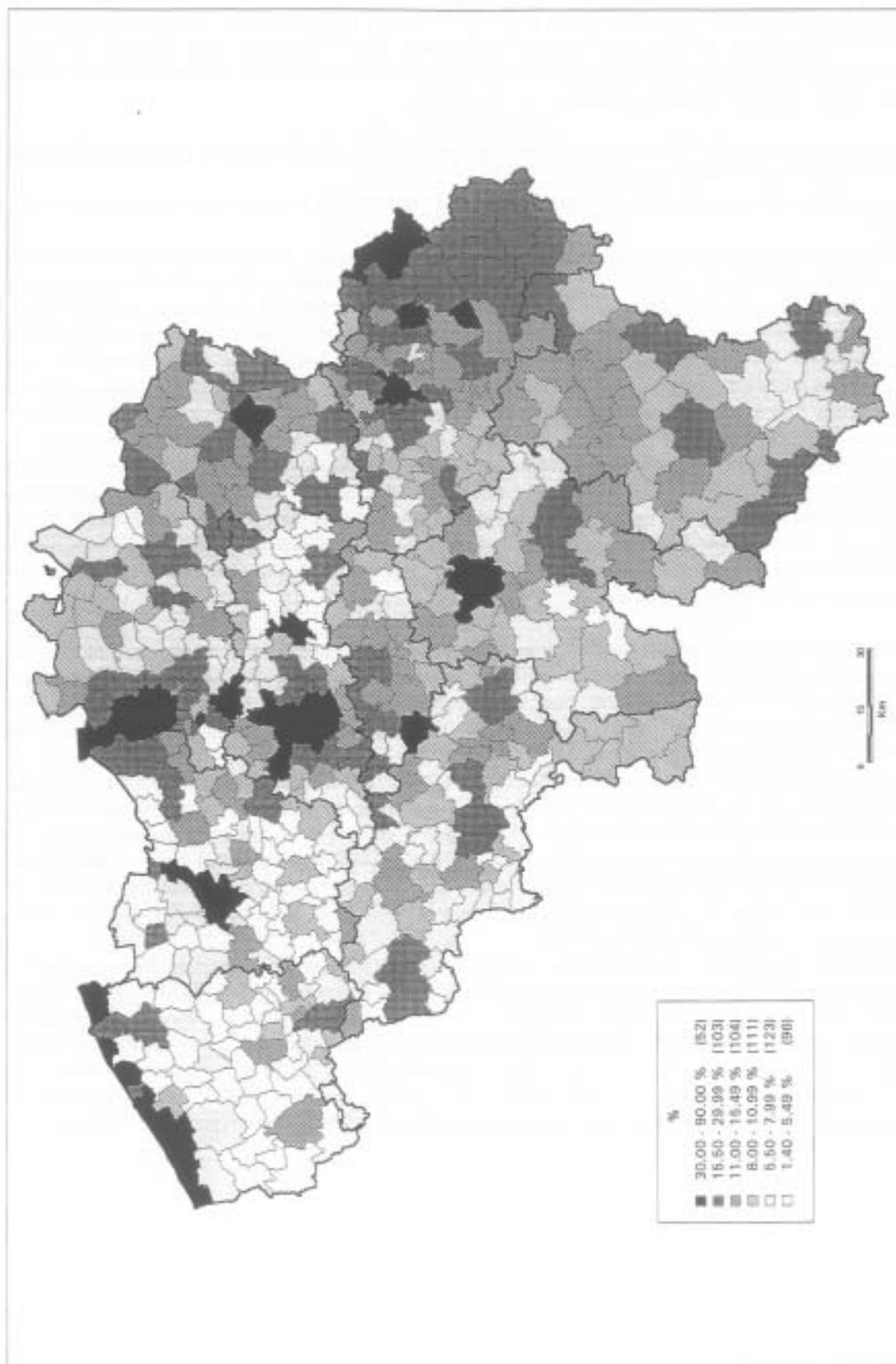
Le groupe 1 constitue un groupe à profil indéterminé et se manifeste un peu partout, mais plus largement en Flandre.

Il n'en est pas de même pour les groupes 2 et 6 qui se ressemblent plutôt. En effet, le groupe 6 constitue en fait une forme extrême du groupe 2, les deux groupes étant caractérisés par des immeubles de plus d'un logement et (dès lors), par des logements du type 'appartement' ou 'studio'. Logiquement, cela sous-entend aussi, comme cela se manifeste au niveau du profil, beaucoup de petits logements - aussi bien pour ce qui est de la superficie que pour ce qui est du nombre de pièces. Cela implique en même temps une sous-représentation relative des constructions ouvertes et semi-ouvertes. Il s'agit de petits groupes (respectivement 39 communes pour le groupe 2 et 17 communes pour le groupe 6) mais avec une répartition très spécifique. Le groupe 'extrême' 6 se limite exclusivement à Anvers et à la majorité des 19 communes de Bruxelles. Le groupe 2 comprend les autres communes bruxelloises (Woluwé-St-Pierre, Auderghem, Watermael-Boitsfort), beaucoup de villes (Gand, Liège, Huy, Namur, Louvain, Nivelles, Spa) et des communes qui appartiennent pratiquement exclusivement aux agglomérations urbaines.<sup>17</sup> A cet égard, nous pouvons mentionner Wemmel, Grimbergen, Vilvoorde ou Zaventem, autour de Bruxelles ou encore Edegem, Mortsel ou Schoten, autour d'Anvers. Il est également frappant de remarquer à quel point les communes des Cantons de l'est et de celles du littoral sont bien représentées au sein de ce groupe.

Le groupe 3 est majoritairement composé de logements plutôt petits et mitoyens. Il est clair qu'il ne s'agit pas d'un groupe de communes avec une dominance d'appartements. Une concentration nette de ces communes se situe d'une part, autour de Liège et d'autre part, autour de Mons et de Charleroi. La région de la Dendre à l'est de la Flandre-Orientale de même que la zone allant de Tournai à Comines en passant par Courtrai et Menin font aussi, en grande partie, partie de ce groupe.

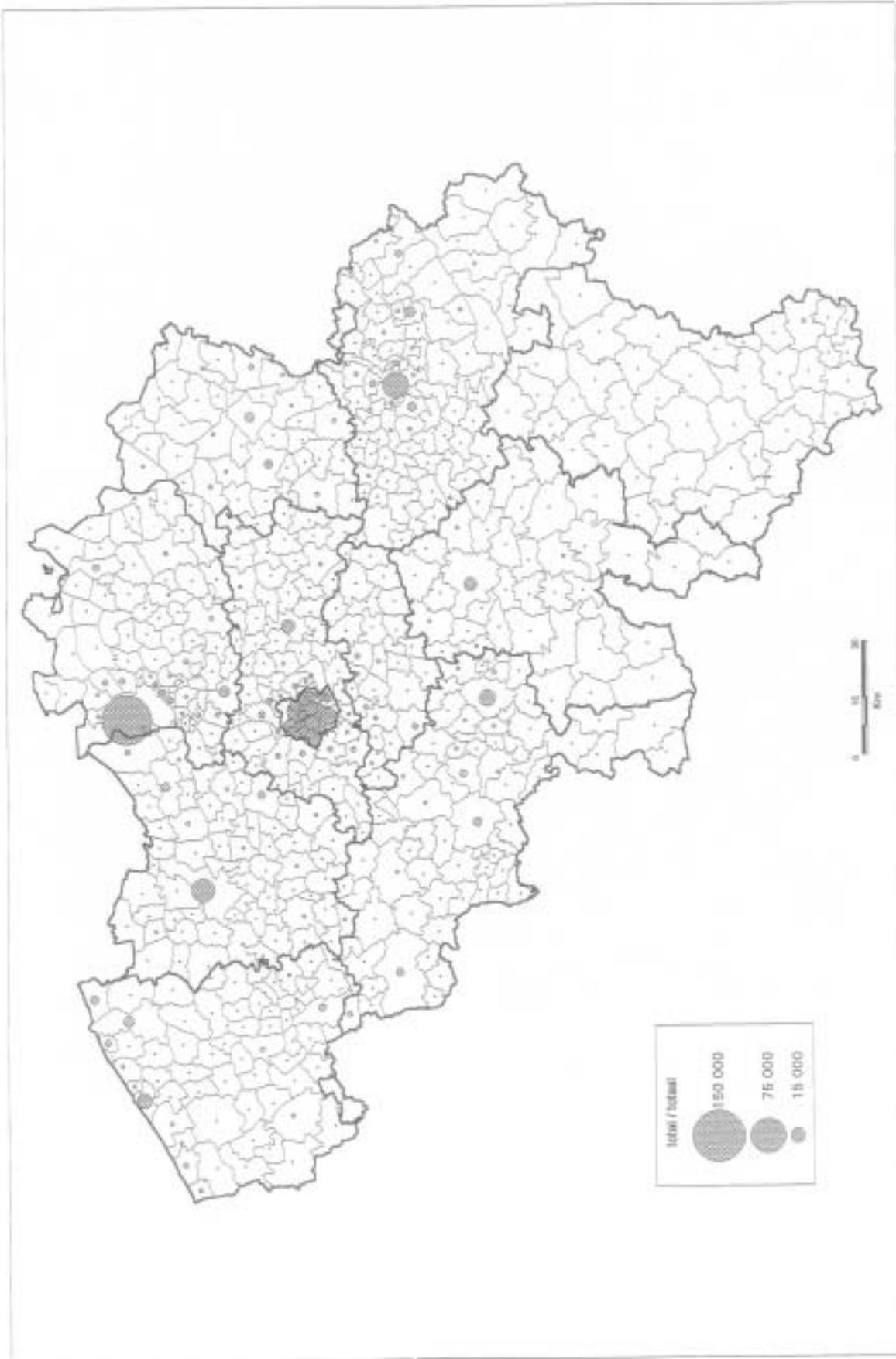
Les groupes 4 et 5 représentent le pôle opposé du groupe 3 puisqu'ils sont plutôt caractérisés par de plus grands logements et cela aussi bien en ce qui concerne la superficie que le nombre de pièces. Néanmoins, la similitude entre les types 4 et 5 s'arrête là. Le groupe 4 comprend beaucoup de logements dans des immeubles remplissant également une fonction agricole. Il n'est dès lors pas étonnant que nous rencontrions ces logements surtout dans des régions où l'agriculture a encore une certaine importance (le Westhoek, les Ardennes). Les modes de construction et les formes d'architecture traditionnels (les grandes fermes ardennaises, par exemple) sont ici très présents.

Finalement, le groupe 5 ne constitue qu'un petit groupe de communes (25) fortement concentré dans la ceinture suburbaine flamande et wallonne autour de Bruxelles (et surtout au sud/sud-est avec Tervuren, Overijse, Hoeilaart, Rhode-St-Genèse, Waterloo, La Hulpe, Lasne, Rixensart, Wavre, Grez-Doiceau, Chaumont-Gistoux, Beauvechain, Oud-Heverlee) et dans quelques communes campinoises (Brasschaat, Schilde, Zoersel, Vosselaar, Oud-Turnhout). Deux communes au sud de Gand (Sint-Martens-Latem et De Pinte) appartiennent également à ce petit groupe 'chic'. Sans pour autant vouloir pousser trop loin les conclusions d'un point de vue social, nous pouvons dire qu'il s'agit ici de communes résidentielles riches.



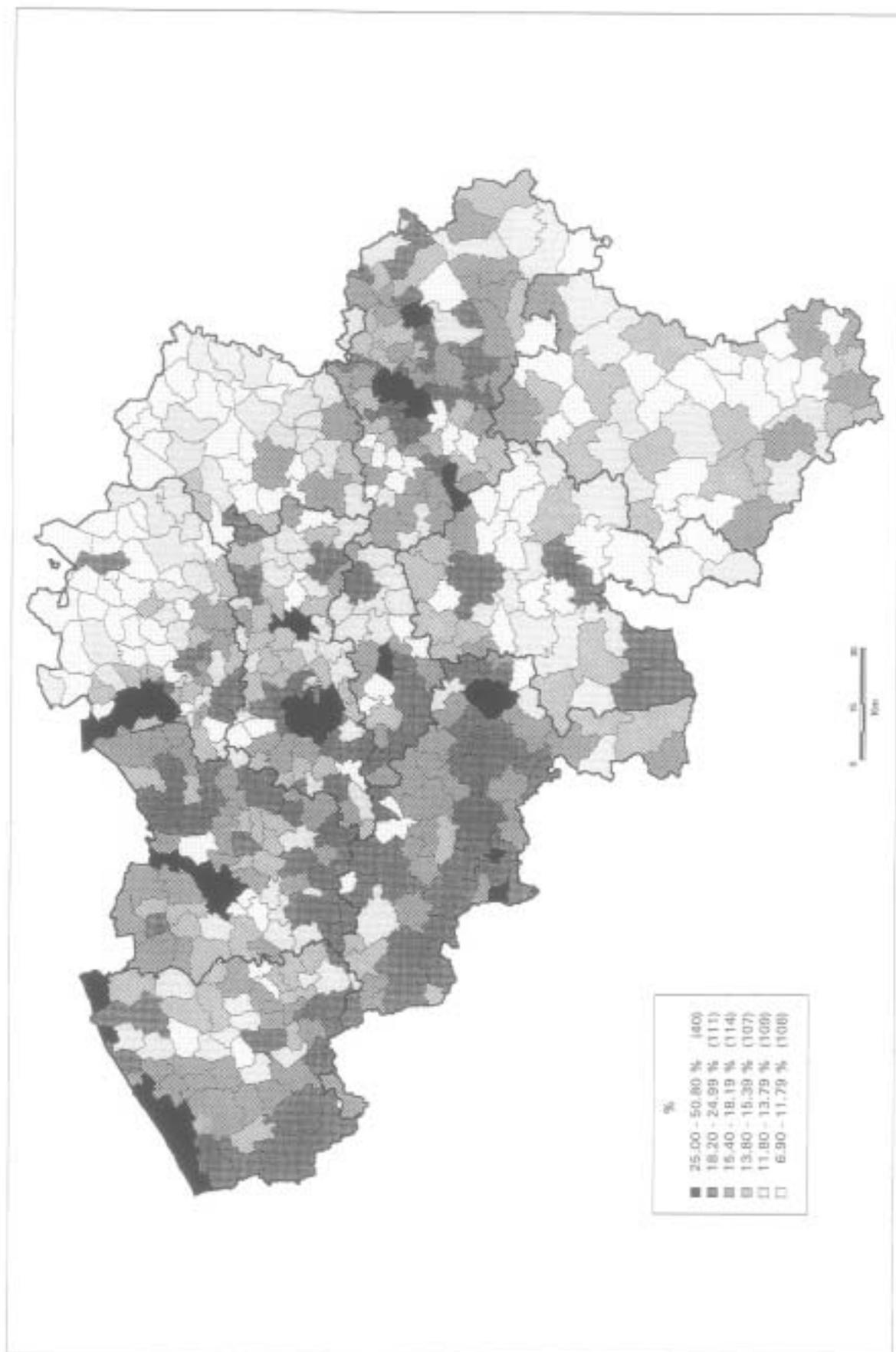
Carte 18a - Logements du type "appartements ou studios" (1991 - relatif)

Source des données : Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Debever, Thomas, Vervaeke, 1996.



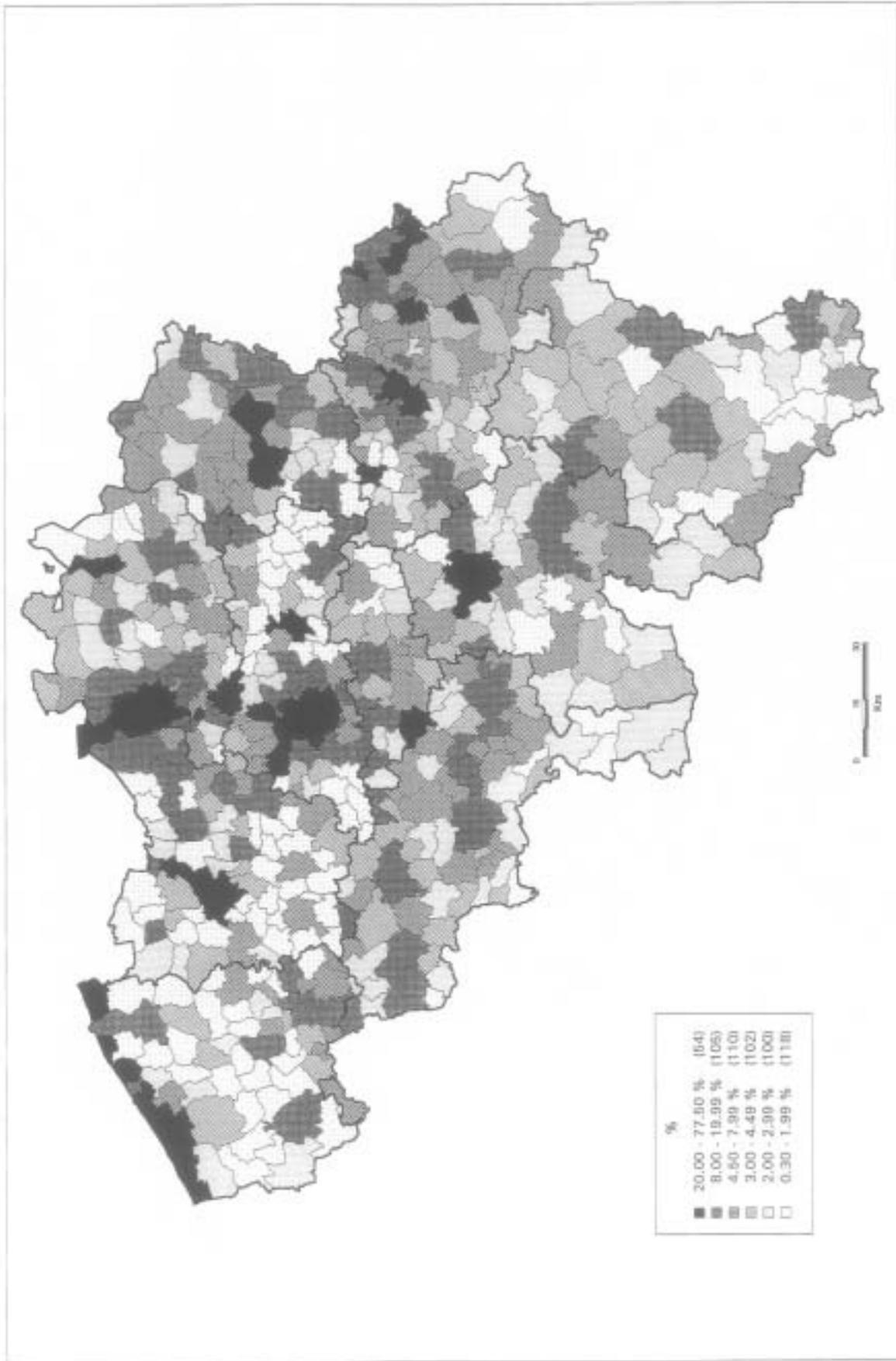
Carte 18b - Logements du type "appartements ou studios" (1991 - absolu)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



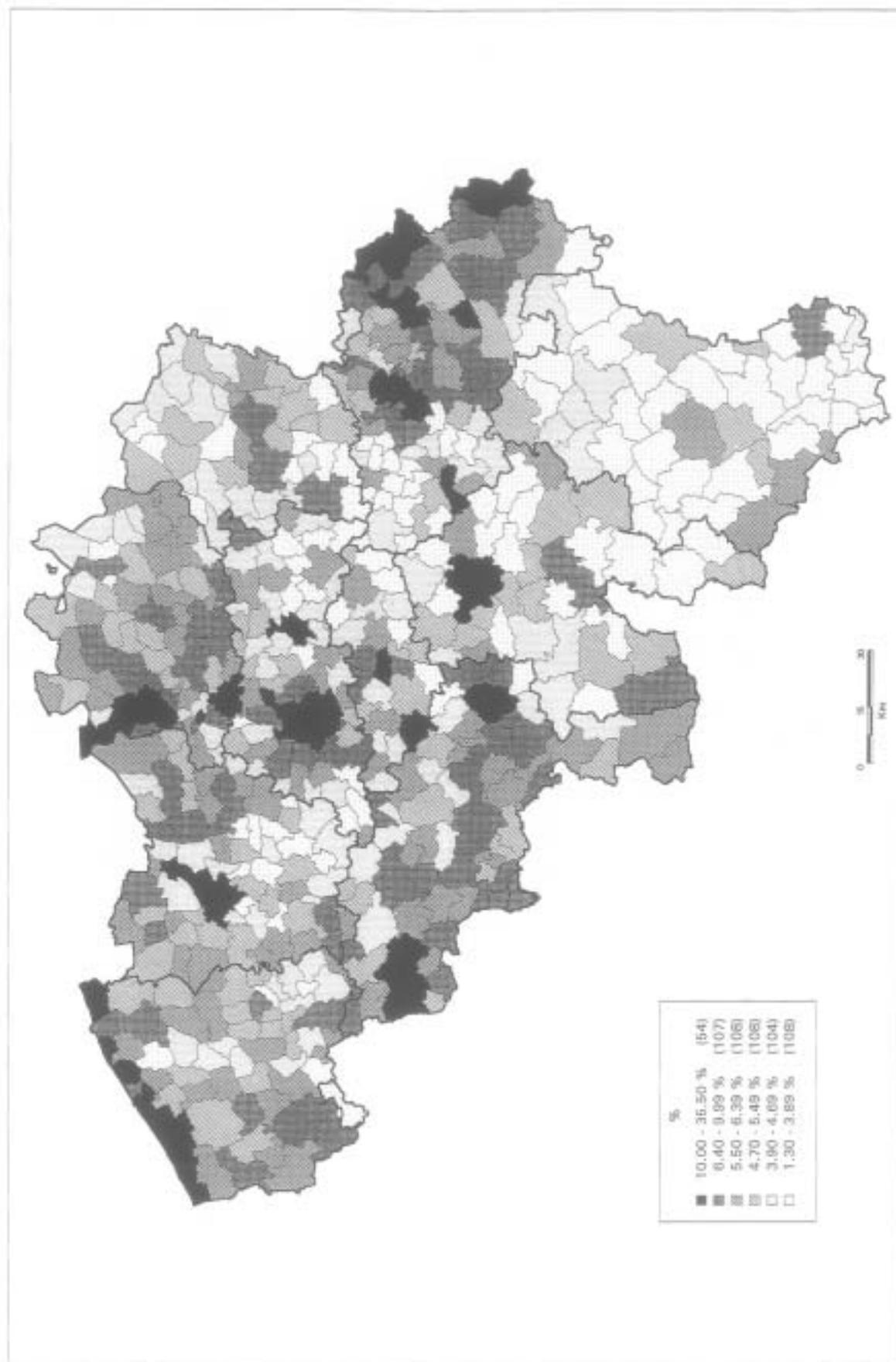
**Carte 19 - Petits logements (superficie de moins de 55m<sup>2</sup>) (1991)**

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1.3.1991; Analyse: Debest, Thomas, Varnoux, 1996



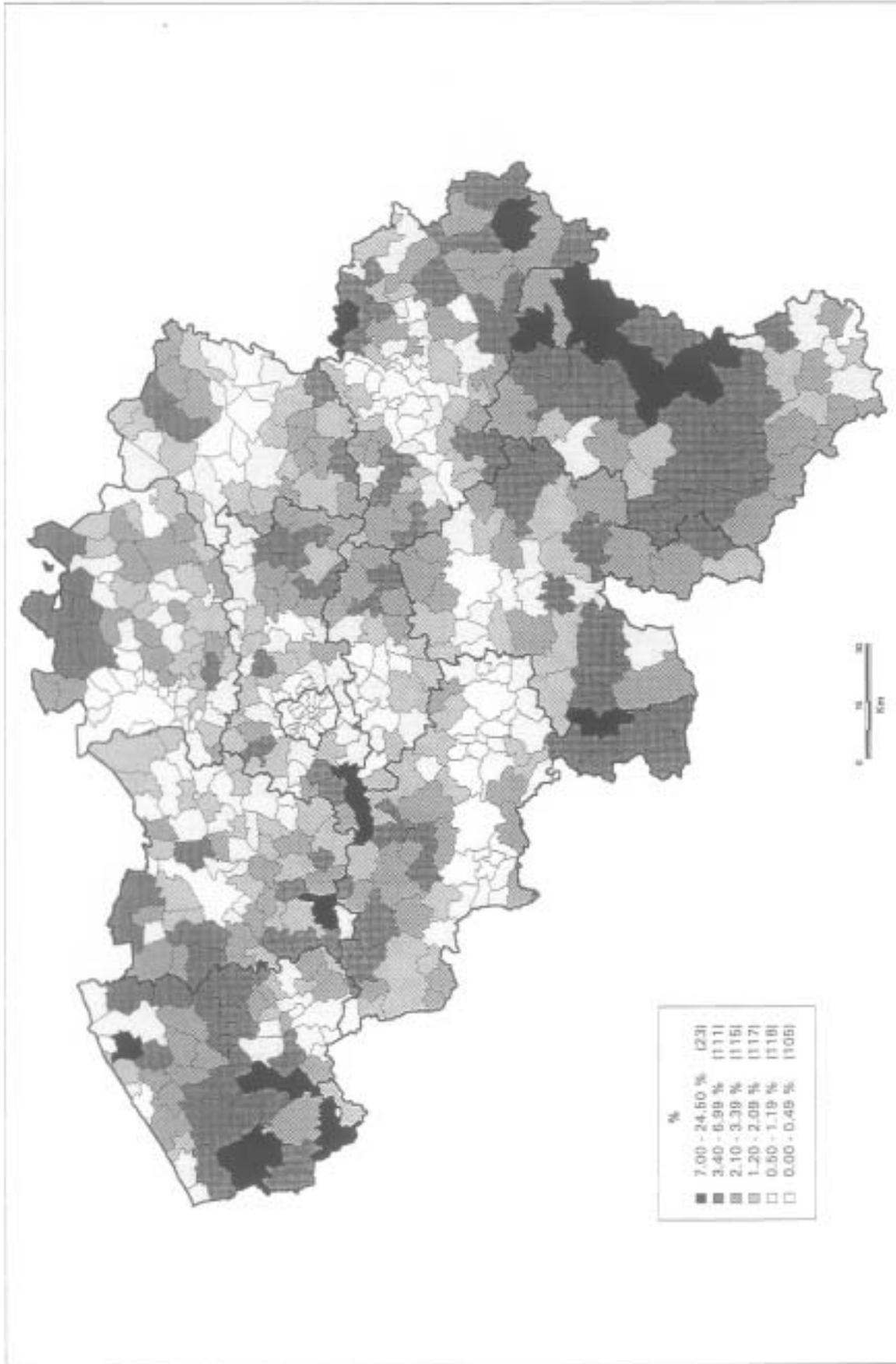
Carte 20 - Logements dans un immeuble comprenant 3 logements ou plus (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; Analyse: Deboer, Thomas, Vuennete, 1996



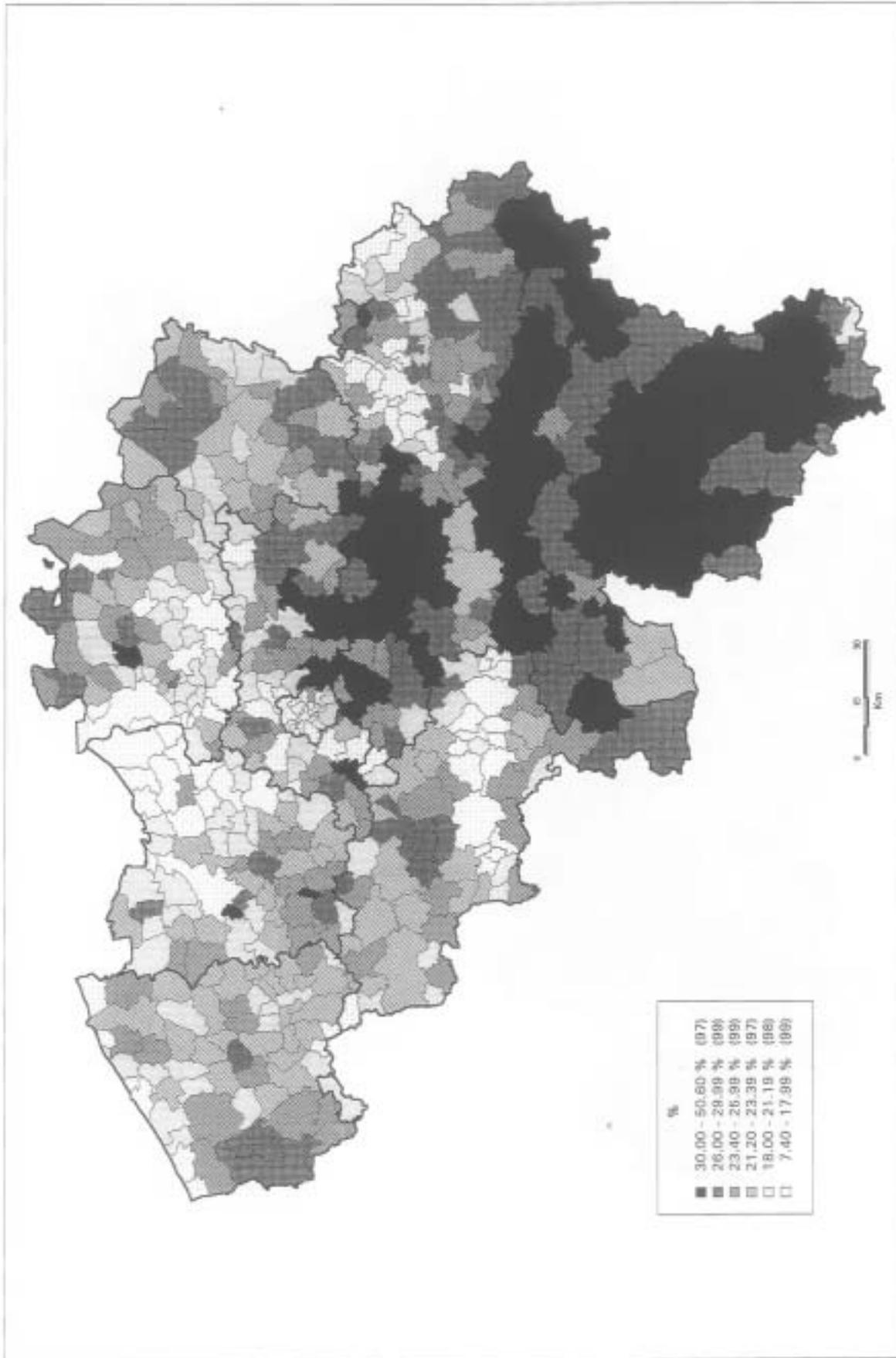
Carte 21 - Logements disposant de 2 chambres (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; Analyse: Debeert, Thomas, Varmois, 1996



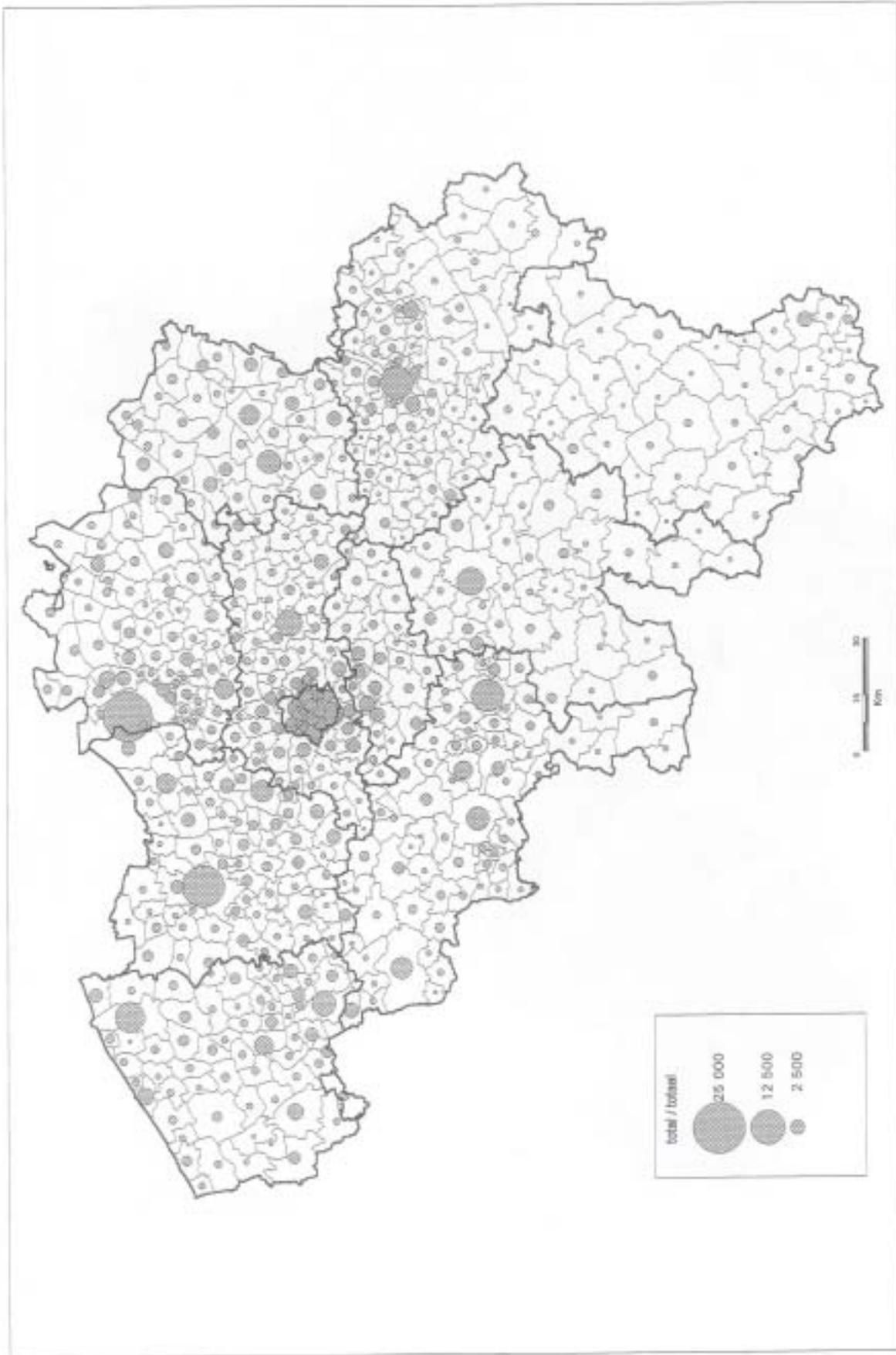
Carte 22 - Logements situés dans un immeuble destiné à l'agriculture (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Debaer, Thomas, Vannest, 1996



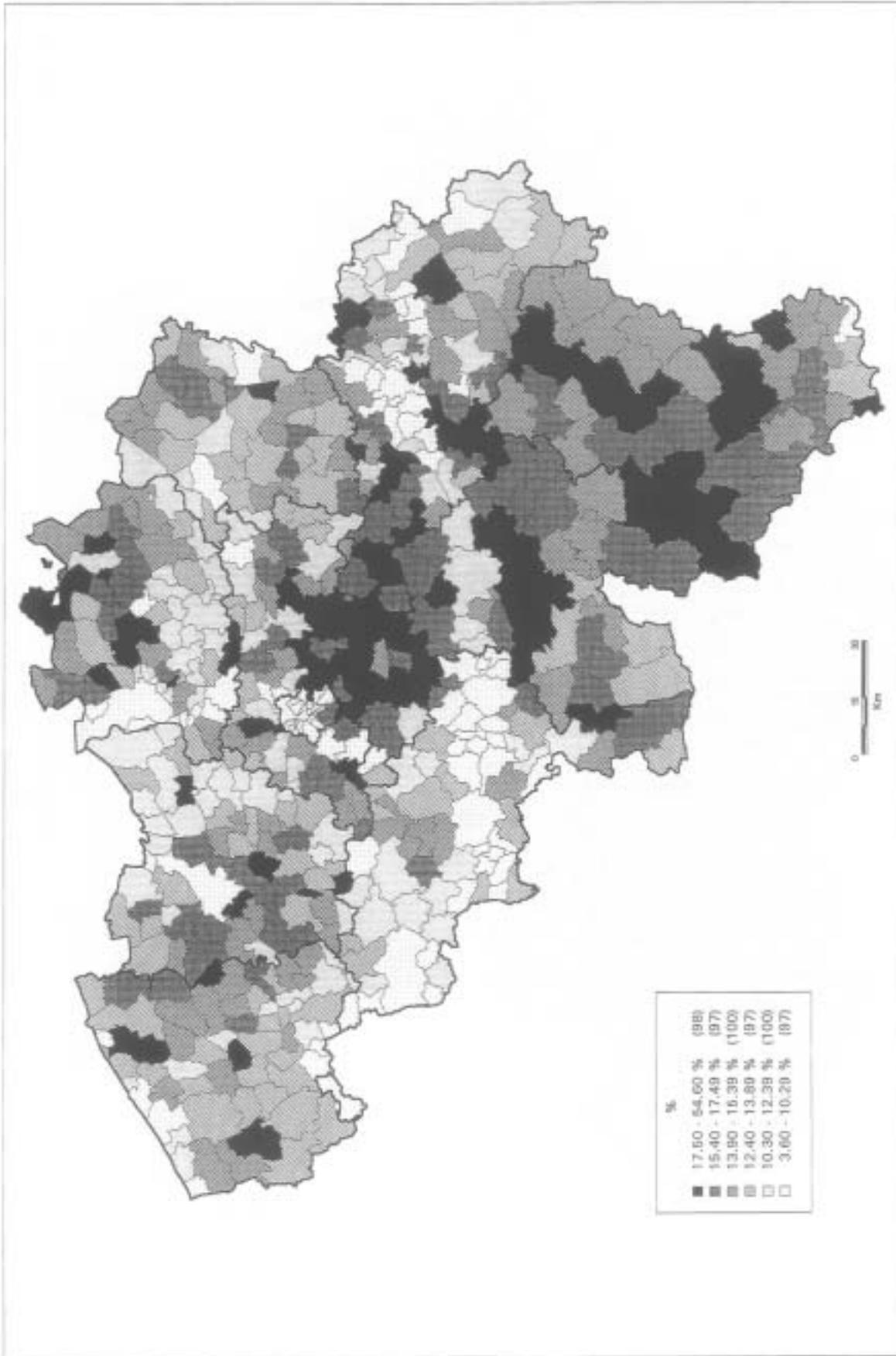
Carte 23a - Logements disposant de 6 chambres ou plus (1991 - relatif)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Debever, Thomas, Vantriste, 1996



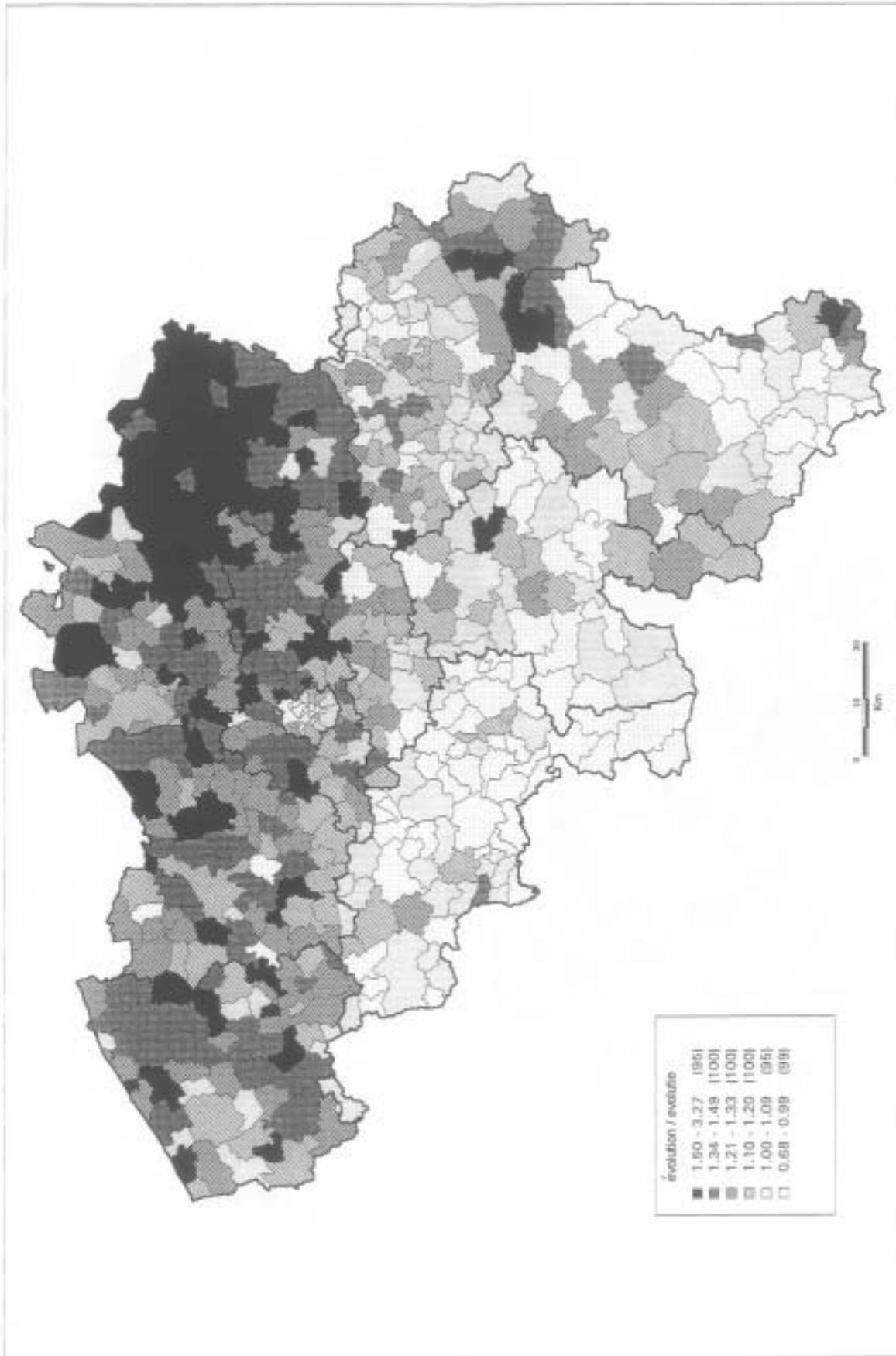
Carte 23b - Logements disposant de 6 chambres ou plus (1991 - absolu)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

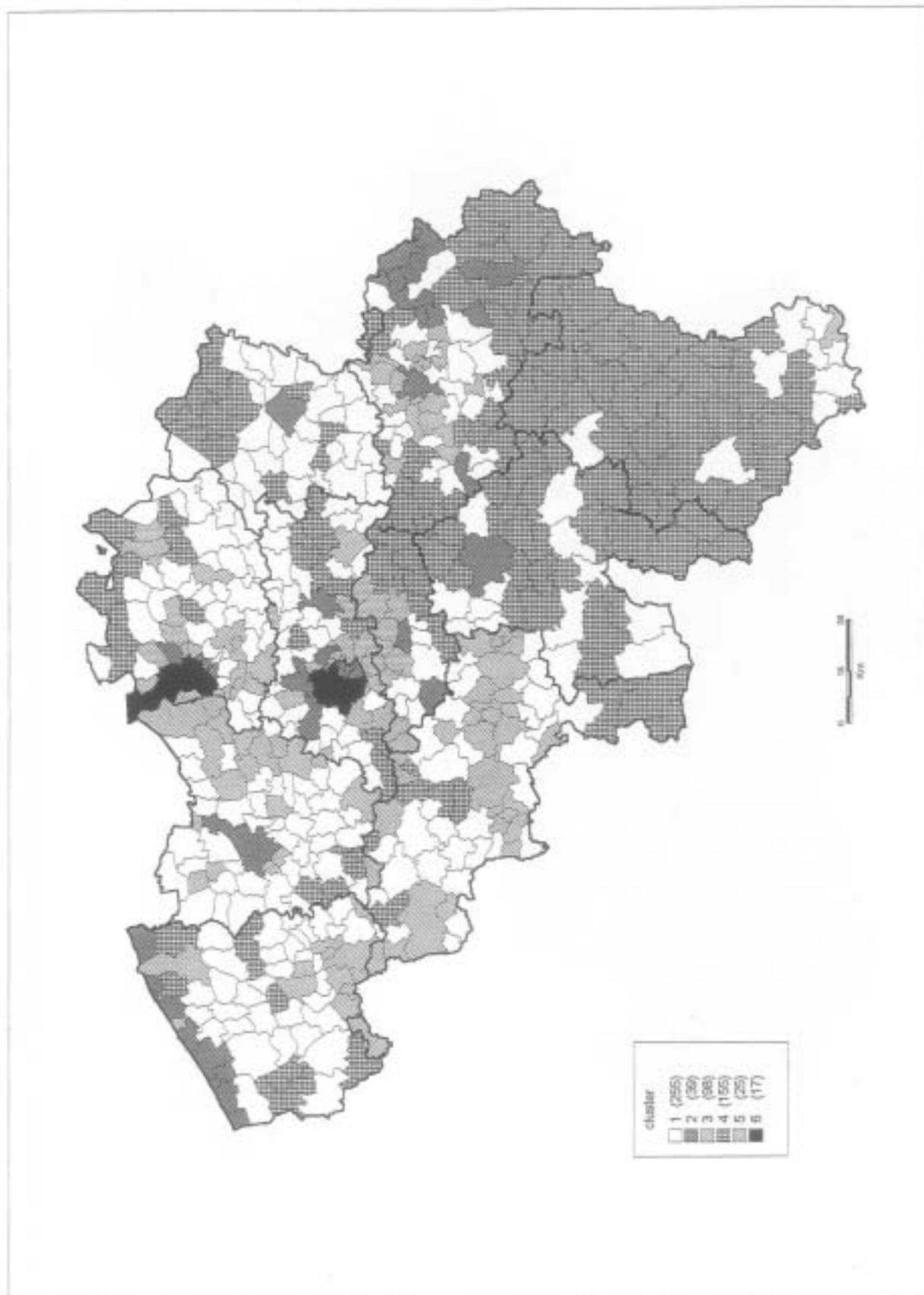


Carte 24 - Grands logements (superficie de 125m<sup>2</sup> et plus) (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Debaux, Thomas, Vanneste, 1996



Carte 25 - Evolution entre 1981 et 1999 du nombre de grands logements superficie (de 125m<sup>2</sup> et plus)  
 Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991; Analyse: Deboer, Thomas, Varneste, 1996



Carte 26 - Modèle de synthèse: indicateurs par rapport à la nature et la dimension du logement et le prix moyen de vente des maisons (1991)

Sources des données: INS, Recensement de la Population de 1991 - Statistiques Financières. 1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanstele, 1996.

	INDICATEUR	LABEL						appartements dominants
		profil non déterminé	appartements déterminant	petit logements mitoyens	fonction agricole	grands Logements ouverts	appartements dominants	
		GROUP ou CLUSTER						
		1	2	3	4	5	6	
1	immeubles de 2 logem.		++					
2	immeubles de 3-9 logem.		++				+++	
3	* plus de 10 logem.		++				+++	
4	Superficie < 55m <sup>2</sup>		++	+		-	+++	
5	Superficie 55-84m <sup>2</sup>		+	++		-		
6	Superficie 85-124m <sup>2</sup>		--	-		+	---	
7	Superficie ≥ 125m <sup>2</sup>		-	--	+	+	--	
8	Logement: 1-2 pièces		++				+++	
9	Logement: 3-4-5 pièces		+	++		-		
10	Logement: 6-8 pièces		-	--	+	+	--	
11	Immeuble: fonction résidentielle uniquement		-	+	++		+	
12	Immeuble: fonction agricole		-	-	++		-	
13	Construction ouverte		--	--	+	+	---	
14	construction semi-ouverte	+	-		-	-	---	
15	construction fermée		++	++		-	+++	
16	appartements		+				++	
17	prix moyen de vente des maisons		+				++	

(---) absence dominante

(--) forte sous-représentation

(-) sous-représentation

( ) non significatif

(+) surreprésentation

(++) forte surreprésentation

(+++) présence dominante

(T ≤ -2.0)

(-2.0 < T ≤ -1.0)

(-1.0 < T ≤ -0.5)

(-0.5 < T < 0.5)

(0.5 ≤ T < 1.0)

(1.0 ≤ T < 2.0)

(T ≥ 2.0)

### Tableau accompagnant la Carte 26 - Profil des groupes de communes

Sources des données: INS, Recensement de la Population du 1.3.1991 et Statistiques Financières. 1991: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

<sup>1</sup> Ces chiffres s'écartent des nombres présentés au tableau 4 parce qu'ils tiennent compte des non-réponses.

<sup>2</sup> La signification des concepts "pièce" et "superficie" a été expliquée au paragraphe 2.1.2.

<sup>3</sup> D'après une étude néerlandaise (SCP 1996: 238-240) au sujet des préférences de la population prise dans son ensemble en ce qui concerne le logement, on préférerait désormais les petits livings aux grands livings. Le nombre de chambres souhaité dans le logement n'a presque pas changé dans la période 1981-1994. Malgré le fait que le nombre de chambres désiré dans le logement n'ait pas augmenté, le nombre de demandes de plus d'espace dans le logement a, par contre, connu une augmentation. Les auteurs cherchent une explication à cela dans le développement du bien-être: plus la richesse augmente, plus la qualité de logement désirée sera grande.

<sup>4</sup> Une proposition de code flamand du logement (De Decker, e.a. 1994) décrit également le droit au logement: "Chacun a le droit à un logement digne. A cet effet, il faut encourager la disposition d'un logement adapté, de bonne qualité, dans un environnement convenable, à un prix abordable et assurant la sécurité de logement".

<sup>5</sup> Dans les "Recommandations de Cologne" (I.U.G.O./FIHUAT, 1990), nous constatons une extension des recommandations concernant le "logement" simple à un "climat de logement" (1971 et 1990).

<sup>6</sup> Rietman utilise également l'âge des logements comme indicateur des aspects qualitatifs de logement (Rietman, 1993). De plus, les résultats de la plus récente recherche au sujet de la qualité en Flandre (1994-1995) montre que la qualité du logement évaluée par un examen externe du toit, des fenêtres et des façades, est étroitement liée à l'âge du logement. Il en est de même pour l'enquête de sondage de 1982-1983, où l'on a examiné les logements de l'intérieur sur leur humidité, leur éclairage et l'aération.

<sup>7</sup> Voir question 8a du Recensement du Logement de 1981 et question 5a du Recensement du Logement de 1991.

<sup>8</sup> Premièrement, on peut se poser la question de savoir si les transformations des dix dernières années seulement sont importantes, surtout en ce qui concerne les vieux logements.

Ainsi, les transformations enregistrées dans le Recensement du Logement de 1981, ne le seront plus dans le Recensement du Logement de 1991. Etant donné que nous ne disposons pas de fichiers associables, il est impossible de vérifier quels logements du Recensement de 1991 ont subi des travaux de transformation entre 1970 et 1981. Une deuxième limite réside dans l'interprétation des "transformations". La question est formulée comme suit: "La maison a-t-elle subi des transformations importantes depuis début 1971?" et "des transformations importantes depuis 1981: la superficie et/ou le nombre de pièces ont-ils été transformé par d'importants travaux dans le logement APRES 1981?" (voir questions 8b (1981) et 5b (1991)).

<sup>9</sup> CSB = Centrum Sociaal Beleid, UFSIA, ndtr.

<sup>10</sup> Lors des enquêtes CSB de 1985 et de 1988, on a demandé à un échantillon représentatif de la population belge quels étaient les biens qu'ils estimaient indispensables. Le tableau ci-dessous montre que 90% de la population belge est d'avis qu'un W.-C. et un bain ou une douche dans la maison sont indispensables. Les pourcentages sont beaucoup moins élevés en ce qui concerne la disposition d'une voiture, de chauffage central et d'un téléphone.

<sup>11</sup> Pour calculer le rapport, on a utilisé le Somers D, une mesure d'association asymétrique pour variables ordinales variant de -1 (association négative parfaite) à +1 (association positive parfaite).

<sup>12</sup> Dans la recherche des groupes-cible, un logement a été défini comme trop étroit quand chaque membre du ménage, à l'exception des partenaires, ne dispose pas de sa propre chambre à coucher. Pour les couples, dont la femme a 35 ans ou moins, on a tenu compte d'un éventuel agrandissement du ménage en prévoyant une chambre à coucher supplémentaire. Puisque le recensement de 1981 ne posait pas la question du nombre de chambres à coucher, cette méthode de travail ne pouvait être retenue ici.

Dans VRIND 1995, on parle d'une norme minimum de 70m<sup>2</sup>. On ne différencie pas par type de ménage. Un tiers des logements en Flandre se situerait en-dessous de ce minimum. De plus, on considère que 15% des ménages flamands occupe un logement beaucoup trop petit pour le nombre d'habitants. On n'explique pas d'où viennent ces normes et sur quoi ces hypothèses se basent.

Dans la réglementation, il est aussi parfois question de normes concernant la superficie (volumes) et l'occupation du logement. Via les primes et allocations de la Région Flamande, on peut obtenir une aide financière pour l'amortissement du prêt hypothécaire en vue de la construction d'un logement "modeste". Pour rentrer dans le concept de "logement modeste", le volume en surface du logement ne peut dépasser 475m<sup>3</sup>, à augmenter de 50m<sup>3</sup> en cas de présence d'un garage en surface et de 25m<sup>3</sup> pour chaque habitant supplémentaire. De jeunes couples mariés depuis moins de 10 ans ou cohabitant depuis moins de 10 ans peuvent encore augmenter le volume de 50m<sup>3</sup>.

A part cela, une circulaire explique les conditions de possession d'un autre logement. D'après celle-ci, il faut entendre par "logement insalubre en raison de suroccupation" un logement trop petit qui ne respecte pas les normes suivantes:

- une salle de séjour (salle à manger et/ou salon) de 16m<sup>2</sup> pour une personne isolée, agrandie de 2m<sup>2</sup> par habitant;
- une cuisine de 6m<sup>2</sup>, agrandie de 1m<sup>2</sup> par habitant. Si la cuisine fait partie de la salle de séjour, les deux superficies sont calculées ensemble;

- le nombre de chambres à coucher suivant:

1 chambre à coucher pour le demandeur et son conjoint;

1 chambre à coucher par enfant, par groupe de 2 ou 3 enfants du même sexe ou par groupe de 2 ou 3 enfants de sexe différent de moins de 10 ans;

1 chambre à coucher par personne supplémentaire ou couple supplémentaire;

- la superficie d'une chambre doit être au moins de 6.5m<sup>2</sup> si elle est destinée à une personne, de 10m<sup>2</sup> si elle est destinée à 2 personnes et de 15m<sup>2</sup> si elle est destinée à 3 enfants.

Les studios sont considérés comme étant trop petits s'ils sont habités par plus de 2 personnes. L'espace habitable avec les fonctions suivantes (habiter, cuisiner et dormir) est d'au moins de 22.5m<sup>2</sup> pour un studio d'une personne et de 28m<sup>2</sup> pour un studio de deux personnes.

L'information nécessaire pour rendre ces normes opérationnelles n'est pas disponible dans les recensements.

<sup>13</sup> Par "absence petit confort", on sous-entend absence d'eau courante et/ou de toilette intérieure avec chasse d'eau et/ou de salle de bain.

<sup>14</sup> En principe, on peut s'attendre à ce que, eu égard à l'évolution entre 1981 et 1991, très peu de logements sans petit confort ne s'ajoutent. Partant de l'hypothèse qu'un certain nombre de ces logements sans petit confort ont été démolis et que d'autres, suite aux transformations, ont été pourvus de l'équipement de base nécessaire, on ne s'attend pas à des valeurs d'évolution plus grandes que 1, ce qui signifie un pourcentage plus élevé de logements sans petit confort en 1991 comparé à 1981. Cela s'est produit, à l'exception de deux cas, à savoir Estaimpuis (1.06) et Philippeville (1.13). Néanmoins, il s'agit dans les cas cités de nombres absolus peu élevés. Les explications suivantes sont possibles: (i) un des éléments de confort de base ne fonctionne plus en 1991 au moment du Recensement (par exemple une salle de bain) pour une raison ou pour une autre, (ii) il y a eu un malentendu lors de la réponse aux questions du Recensement (par exemple par rapport à la signification de 'salle de bain aménagée'), (iii) un immeuble mal aménagé était inhabité en 1981, mais est à nouveau habité au moment du Recensement en 1991. L'explication la plus plausible réside probablement dans le fait que les chiffres du Recensement sont déterminés par le fait de remplir ou non le formulaire du Recensement. Les non-réponses peuvent évidemment être différentes d'un recensement à l'autre.

<sup>15</sup> On entend par 'pièce': une pièce d'une superficie d'au moins 4m<sup>2</sup> à l'exception des salle de bain, W-C, hall, couloir, garage, cave, grenier et des pièces destinées exclusivement à l'exercice d'une profession.

<sup>16</sup> Parce qu'elles craignent que les données se rapportant à la dimension et l'équipement du logement soient utilisées à des fins fiscales, il est possible que, de temps à autre, certaines personnes 'sous-estiment' volontairement certains aspects de leur logement, puisque elles savent qu'un contrôle n'est que peu probable à cause du retard des actualisations du cadastre.

<sup>17</sup> Nous utilisons ici le terme "agglomération" comme défini et utilisé par H. Van der Haegen e.a. dans le cadre de la limitation des segments des régions urbaines belges (réf. e.a. Etudes Statistiques. 1979/nr56, 1990/nr 89, 1996).



## 4. LE RAPPORT ENTRE LA SITUATION DU LOGEMENT ET LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

### 4.1 CATEGORIES SOCIO-ECONOMIQUES DES HABITANTS ET LEURS SITUATIONS DE LOGEMENT

Dans le chapitre qui suit, les indicateurs de logement seront divisés selon les catégories sociales suivantes: catégorie d'âge, type de ménage, situation professionnelle (le nombre de personnes touchant un revenu, nature du revenu, nombre de personnes employées et statut professionnel), le niveau d'enseignement et la nationalité. Etant donné que la position sur le marché du logement par l'acquisition d'une propriété est fortement liée à l'âge, nous traiterons au premier paragraphe (4.1.1) l'âge de la personne de référence. Ensuite, les autres caractéristiques seront traitées dans l'analyse en parallèle avec la donnée de l'âge.

Au tableau 12, on trouvera la proportion respective des catégories sociales distinctes. Il en ressort que l'évolution entre 1981 et 1991 se caractérise, et cela aussi bien globalement en Belgique qu'au sein de ses trois régions, par un léger vieillissement de la population, une généralisation du type de ménages "touchant plusieurs revenus" (surtout avec allocation(s)), un glissement de l'emploi du secteur privé vers le secteur public, un degré d'instruction croissant et une légère augmentation de la proportion d'étrangers. Cependant, ce qui frappe le plus, c'est le rétrécissement du ménage. Grâce au tableau 3, nous savons déjà que le nombre de ménages particuliers entre 1981 et 1991 a augmenté d'environ 345.000 unités. Mais d'autre part, le nombre de personnes (en ménage particulier) n'a cru, lui, que de 113.000 unités, ce qui indique un rétrécissement global du ménage. Ce rétrécissement avait déjà débuté dans les années 70: la taille moyenne d'un ménage s'y élevait encore, aussi bien en 1961 qu'en 1970, à 3.0. En 1981, la taille moyenne du ménage a diminué pour atteindre les 2.7 et, en 1991, les 2.5. Vu l'analogie qui existe entre les concepts de ménage et logement, on peut dès lors dire que le nombre moyen de personnes par logement a connu une évolution semblable.

En Région Flamande comme en Région Wallonne, le nombre de ménages particuliers a augmenté de manière plus forte que le nombre de personnes. Entre 1981 et 1991, la taille moyenne du ménage a diminué en Flandre de 2.8 à 2.6 et en Wallonie de 2.7 à 2.5. En Région Bruxelloise également, la taille moyenne du ménage a continué de baisser, passant de 2.2 à 2.0. Le nombre de personnes en ménage particulier y chutait même de 44.415 unités. Le tableau 12 montre que la taille relativement restreinte des ménages constitue la conséquence de la proportion plus élevée d'isolés à Bruxelles. Des isolés actifs, en majorité, mais, dans une moindre mesure également, de personnes âgées isolées et de familles monoparentales y sont plus représentés que la moyenne. La Flandre constitue l'opposé de cette situation, étant donné qu'elle compte pratiquement 70% de couples. La Wallonie prend une position intermédiaire avec ses 37.4% d'isolés. Les volets géographiques de cette monographie approfondiront un certain nombre de différences régionales concernant les catégories socio-économiques des habitants (cfr. paragraphe 4.2 et chapitre 5).

En comparant la composition de la population de locataires et de propriétaires, on constate que la population de locataires se caractérise par un pourcentage élevé d'isolés actifs et de familles monoparentales. Les couples sans enfants sont également fortement représentés tandis que les couples avec enfants se retrouvent plutôt parmi les propriétaires. Le plus étonnant est le fait que, lorsqu'on structure la population totale en isolés d'un côté et en couples de l'autre (en se basant sur la présence d'un partenaire de la personne de référence), il apparaît que plus de 50% des locataires se révèlent être des isolés, ce qui équivaut au double des habitants-propriétaires.

Ensuite, on remarque que l'âge influence le processus d'acquisition d'une propriété. Moins d'un quart des propriétaires appartient à la catégorie d'âge la plus jeune, contre 42.5% des locataires. Pratiquement la moitié des propriétaires a entre 40 et 65 ans.

En ce qui concerne la situation socio-professionnelle, nous remarquons également de grandes différences entre les deux populations. La proportion de ménages avec "plusieurs membres gagnant un revenu" est considérablement plus élevée parmi les habitants-propriétaires. Il en va de même pour la proportion de ménages avec deux personnes ou plus employées. Pour ce qui est du statut professionnel des personnes de référence employées, la répartition est plus ou moins la même, à l'exception d'un pourcentage plus élevé d'indépendants parmi les propriétaires. La proportion de personnes peu qualifiées (surtout les ménages dans lesquels aucun des deux partenaires n'a terminé l'enseignement primaire) est également plus élevée parmi les locataires.

Finalement, le pourcentage de ménages ayant une personne de référence de nationalité belge est nettement plus élevé parmi les propriétaires. Au sein de la population des locataires, ce sont surtout les Européens de l'U.E. et les Marocains qui constituent un groupe important .

Tableau 12: Caractéristiques socio-économiques (%), Régions et Belgique, 1981-1991

	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total Belgique	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>Type de ménage</b>								
Personne âgée isolée	11.4	12.3	14.6	14.6	19.2	18.8	13.3	13.7
Personne active isolée	7.2	10.8	8.6	12.5	19.4	27.3	9.1	13.1
2 personnes âgées	9.4	10.0	8.9	9.7	8.8	9.0	9.2	9.8
1 pers. act. et 1pers. âgée	4.5	5.0	4.9	5.1	4.3	4.2	4.6	5.0
2 personnes actives	14.8	14.6	13.9	11.4	13.0	9.9	14.3	13.0
2 pers. actives et 1 enfant	13.9	11.8	13.1	12.0	10.2	7.0	13.2	11.4
2 pers. actives et 2 enfants	12.7	12.5	10.6	11.3	7.3	6.1	11.4	11.4
2 pers. act.et 3 enfants ou plus	6.5	5.4	5.7	5.3	4.5	4.4	6.0	5.2
famille monoparentale	2.0	3.1	3.0	4.9	4.4	5.5	2.6	3.9
autres sans enfants	8.7	9.0	8.1	7.4	5.0	4.4	8.1	8.0
autres avec enfants	8.8	5.5	8.6	5.8	3.9	3.5	8.2	5.4
personne isolée	25.7	30.7	32.3	37.4	47.9	55.5	30.5	35.5
couple	74.3	69.3	67.7	62.6	52.1	44.5	69.5	64.5
<b>Age</b>								
< 40 ans	31.5	30.1	29.1	29.3	29.5	30.0	30.5	29.8
40 - 64 ans	43.7	44.1	44.0	43.2	41.5	40.7	43.5	43.4
65 ans et plus	24.8	25.8	27.0	27.4	29.1	29.3	26.0	26.7
<b>Situation du revenu</b>								
1 membre touchant un revenu	47.8	35.4	52.1	42.5	61.6	58.9	50.8	40.1
plusieurs membres touchant un revenu	52.2	64.6	47.9	57.5	38.4	41.1	49.2	59.9
1 salaire	26.8	13.9	24.9	14.6	32.9	27.3	26.9	15.5
1 allocation	21.0	20.5	27.2	26.8	28.7	30.5	23.9	23.6
2 salaires	24.8	23.7	21.9	18.8	19.9	14.5	23.3	21.1
2 allocations	8.1	13.3	7.3	13.6	7.0	11.8	7.7	13.2
combinaison	19.3	28.6	18.7	26.2	11.4	16.0	18.2	26.5
<b>Nombre de pers. employées</b>								
Aucune	29.4	34.6	34.9	41.3	36.0	42.5	32.0	37.6
1	38.8	31.1	36.8	31.4	40.0	38.0	38.3	31.9
2	27.8	30.5	24.8	24.7	21.5	17.8	26.1	27.3
3 ou plus	3.9	3.9	3.5	2.6	2.5	1.7	3.6	3.3
<b>Statut professionnel de la pers. de référence employée</b>								
Secteur public	22.4	26.0	26.5	31.6	24.2	27.5	23.8	27.8
Ouvrier, secteur privé	38.2	31.2	33.7	27.9	21.8	17.2	35.1	28.9
Employé, secteur privé	20.3	22.1	21.6	20.5	35.6	34.8	22.3	22.8
Indépendant/chef d'entreprise	18.8	19.2	17.9	18.9	18.0	19.1	18.4	19.1
Aide indépendant	0.3	1.4	0.3	0.7	0.3	0.9	0.3	1.2
Autres	-	0.1	-	0.4	-	0.6	-	0.2
<b>Niveau d'enseignement</b>								
pas d'enseig. fondamental	28.8	29.3	27.7	25.5	37.8	36.8	29.5	28.9
enseig. secondaire inférieur	20.2	13.6	22.5	15.5	12.2	9.0	20.1	13.7
enseignement fondamental	20.4	14.7	22.6	20.2	17.1	12.5	20.8	16.3
enseig. secondaire supérieur	17.5	23.7	14.4	21.7	16.4	19.3	16.4	22.6
enseignement supérieur	13.0	18.7	12.8	17.0	16.5	22.4	13.3	18.6
<b>Nationalité de la personne de référence</b>								
Belge	96.3	95.8	89.1	88.7	82.7	80.9	92.4	91.9
Européenne U.E.	2.6	2.7	8.9	9.3	10.8	10.4	5.6	5.6
Européenne non U.E.	0.1	0.1	0.5	0.3	0.5	0.5	0.3	0.2
Turque	0.3	0.5	0.3	0.4	0.7	1.0	0.4	0.5
Marocaine	0.4	0.4	0.4	0.4	3.0	4.1	0.7	0.8
Autres	0.4	0.4	0.9	0.9	2.3	3.1	0.7	0.9

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 13: Caractéristiques socio-économiques (%) selon le mode d'occupation du logement, Belgique, 1981-1991

	propriétaires		locataires	
	1981	1991	1981	1991
<b>Type de ménage</b>				
Personne âgée isolée	11.8	12.4	15.7	15.9
Personne active isolée	4.5	6.8	16.1	24.9
2 personnes âgées	10.6	11.5	7.0	6.5
1 pers. act. et 1pers. âgée	5.1	5.8	3.8	3.3
2 personnes actives	13.0	12.6	16.3	13.9
2 pers. actives et 1 enfant	13.1	12.1	13.3	10.1
2 pers. actives et 2 enfants	13.0	13.8	9.0	7.4
2 pers. act. et 3 enfants ou plus	6.7	6.0	4.9	4.0
famille monoparentale	1.6	2.4	4.1	6.9
autres sans enfants	10.3	10.1	4.7	4.1
autres avec enfants	10.2	6.6	5.1	3.1
personne isolée	23.5	26.6	41.0	51.7
couple	76.5	73.4	59.0	48.3
<b>Age</b>				
< 40 ans	23.7	23.3	41.1	42.5
40 - 64 ans	49.2	48.8	34.8	34.1
65 ans et plus	27.2	28.2	24.2	23.4
<b>Situation du revenu</b>				
1 membre touchant un revenu	46.6	32.0	57.3	55.0
plusieurs membres touchant un revenu	53.4	68.0	42.7	45.0
1 salaire	24.6	11.3	30.5	23.5
1 allocation	22.0	20.1	26.8	29.7
2 salaires	24.2	23.4	21.9	17.2
2 allocations	8.4	14.9	6.5	9.8
combinaison	20.7	30.2	14.2	19.7
<b>Nombre de pers. employées</b>				
Aucune	30.9	35.9	33.6	40.0
1	36.8	29.4	40.7	36.9
2	27.8	30.6	23.4	21.5
3 ou plus	4.5	4.1	2.3	1.7
<b>Statut professionnel de la personne de référence employée</b>				
Secteur public	24.2	27.9	23.0	25.9
Ouvrier, secteur privé	33.4	27.5	37.6	29.5
Employé, secteur privé	21.8	21.7	23.1	23.8
Indépendant/chef d'entreprise	20.3	20.1	15.1	15.8
Aide indépendant	0.2	1.0	0.5	1.4
Autres	0.1	1.8	0.7	3.4
<b>Niveau d'enseignement</b>				
pas d'enseig. fondamental	26.9	25.6	33.9	34.2
enseig. secondaire inférieur	21.2	13.9	18.4	13.1
enseignement fondamental	21.4	17.2	19.8	14.8
enseig. secondaire supérieur	16.6	23.6	16.0	21.2
enseignement supérieur	13.9	19.8	12.4	16.6
<b>Nationalité de la personne de référence</b>				
Belge	95.7	94.3	87.2	87.6
Européenne U.E.	3.7	4.6	8.4	7.5
Européenne non U.E.	0.2	0.1	0.4	0.3
Turque	0.1	0.3	0.8	0.9
Marocaine	0.1	0.4	1.5	1.6
Autres	0.1	0.3	1.6	2.1

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70).

#### 4.1.1 LA SITUATION DU LOGEMENT SELON LA CATEGORIE D'AGE

Dans la catégorie des jeunes générations, le pourcentage de propriétaires est nettement plus bas qu'au sein des générations plus âgées. Le tableau 14 montre qu'en 1981, 47.2% des ménages belges avec une personne de référence de moins de 40 ans était propriétaire d'un logement habité. Pour la catégorie des 40 à 65 ans et celle des 65 ans et plus, ce pourcentage s'élevait respectivement à 68.6% et à 63.5%. De plus, la proportion de propriétaires dans ces deux dernières catégories a augmenté de manière plus importante qu'au sein des jeunes ménages, ce qui accentue la différence, laquelle atteint environ 20% en 1991. Cette constatation est valable pour les trois régions. Par ailleurs, il faut savoir que dans la Région de Bruxelles-Capitale, on retrouve une proportion moins élevée de propriétaires ainsi qu'une augmentation plus importante du nombre d'acquisitions de propriétés (cfr. par 3.1.2) dans les trois catégories d'âge. Même dans la catégorie des jeunes (moins de 40 ans), le pourcentage de propriétaires y a encore augmenté d'environ 7%. Toutefois, à Bruxelles, un ménage sur 4 seulement appartient au groupe 'habitants-propriétaires', contre un peu plus que la moitié dans les deux autres régions. En ce qui concerne les plus de 65 ans, la différence interrégionale s'élève encore à 19.4%.

Dans le prolongement de l'analyse de la situation globale du logement (cfr. par. 3.1.3), on remarque également qu'au sein de chaque catégorie d'âge, la proportion des maisons individuelles est restée pratiquement inchangée entre 1981 et 1991. De plus, on constate que les différences entre les trois catégories d'âge ne sont pas si grandes. Cependant, les ménages avec une personne de référence entre 40 et 65 ans occupent un peu plus souvent une maison individuelle. Ceci est à mettre en rapport avec le fait que les ménages de cette catégorie d'âge sont également dans une plus large mesure, propriétaires du logement. En guise de complément, le tableau 14 nous montre que la légère augmentation du pourcentage de maisons individuelles dans la Région Bruxelloise concerne surtout les personnes âgées de Bruxelles (+7.3%).

Il ressort également du tableau 14 que les ménages plus jeunes occupent plus souvent des maisons plus neuves, ce qui est une conséquence logique (et cela certainement pour les propriétaires) du vieillissement du logement en même temps que son occupant. Néanmoins, le pourcentage des moins de 40 ans qui habitent un logement de moins de 20 ans a diminué d'un peu plus de 7% entre 1981 et 1991. Pour les autres catégories d'âge, cette diminution est limitée à moins de 2%. Par contre, le pourcentage de vieux logements a diminué plus rapidement pour ces catégories que pour celles des jeunes. La proportion relativement élevée de vieux logements en Région Wallonne se retrouve au sein de chaque catégorie d'âge. De plus, il semble qu'en ce qui concerne Bruxelles, l'hypothèse initialement avancée n'est plus valable en 1991: 46.1% des jeunes habitent un logement construit avant 1946, comparés à 42.8% des 40-64 ans et à 39.1% des plus de 65 ans.

La proportion de nouveaux logements (de moins de 20 ans) est à son comble au sein de la catégorie d'âge de 40-64 ans. Cette proportion a diminué pour les trois catégories d'âge de façon bien plus significative à Bruxelles que dans les autres régions.

L'amélioration du confort s'est poursuivie de la façon la plus significative pour la catégorie d'âge moyenne, et par conséquent, les ménages ayant une personne de référence entre 40 et 65 ans ont atteint le niveau de confort des jeunes. En 1991, 1 personne sur 10 environ parmi les moins de 65 ans est logée de façon 'inconfortable'. La moitié des 40-65 ans dispose d'un W.-C. avec chasse d'eau, d'eau courante, d'un bain ou une douche, de chauffage central, d'un raccordement téléphonique, d'une cuisine et d'une voiture (grand confort), contre 44.2% des moins de 40 ans. Chez les plus de 65 ans, malgré une amélioration continue du confort, pratiquement 30% des ménages occupent un logement inconfortable. En ce qui concerne le grand confort, cette catégorie reste également nettement à la traîne. Néanmoins, les personnes âgées bruxelloises sont logées de manière nettement plus confortable que les personnes âgées flamandes ou wallonnes, tandis que pour les autres catégories d'âge, ce sont les ménages flamands et wallons qui enregistrent les meilleurs résultats. Nous reviendrons encore sur ce sujet au paragraphe suivant.

Etant donné que l'âge constitue un facteur hautement déterminant pour ce qui est de la situation de logement, on a reproduit les indicateurs de logement décrits ci-dessus dans la figure 6. Ils concernent la population belge, qui a été divisée en catégories d'âge de 5 ans. Cette figure montre clairement que les indicateurs de logement ont une même structure en 1981 et en 1991. Cependant, le niveau des pourcentages est différent. Ainsi, nous constatons que le pourcentage de propriétaires a augmenté pour toutes les catégories d'âge. Le

pourcentage d'appartements a diminué pour toutes les catégories d'âge, à l'exception des moins de 25 ans, des 25 à 29 ans, et des 45 à 49 ans. La proportion de vieux logements (construits avant 1946) et de logements inconfortables est moins élevée en 1991 pour toutes les catégories d'âge. En outre, les pourcentages minimaux et maximaux se sont aussi déplacés. En ce qui concerne les différents indicateurs, nous constatons un glissement vers une catégorie plus âgée. Le pourcentage de propriétaires, par exemple, était le plus élevé dans la catégorie d'âge de 45 à 55 ans en 1981 (70%) et en 1991 dans la catégorie d'âge de 55 à 59 ans (74%). On acquiert une propriété surtout entre 25 et 40 ans. En 1991, à peine 1 ménage sur 5 des moins de 25 ans est propriétaire du logement qu'il habite. Ce pourcentage augmente de 34.8% et 54.7% jusqu'à 64.1% chez les 35 à 39 ans. Pour les catégories plus âgées, le pourcentage d'acquisition de propriétés augmente moins rapidement et atteint un maximum de 74% pour la catégorie d'âge de 55 à 59 ans. Une fois passé les 60 ans, le pourcentage de propriétaires diminue progressivement jusqu'à 63.1% des ménages dont la personne de référence a 85 ans et plus. Par contre, le pourcentage de ménages occupant un appartement passe de 52.1% pour les moins de 25 ans à environ 20% pour les catégories d'âge de 40 à 55 ans, pour remonter à nouveau jusqu'aux 33.9% pour les ménages avec une personne de référence de 85 ans et plus. Le pourcentage de vieux logements inconfortables présente la même courbe que celle des appartements, atteignant respectivement un niveau minimal pour les catégories d'âge de 45 à 49 ans et de 40 à 44 ans. L'augmentation est plus rapide au sein des catégories plus âgées. 62.5% des ménages avec une personne de référence de 85 ans et plus occupent un logement construit avant 1946 et 46.5% un logement inconfortable.

Les ménages ayant une personne de référence de moins de 40 ans présentent le taux d'occupation de logement la plus élevée et cela, pour les deux années et les trois régions. En 1991, 8.0% d'entre eux disposent de peu de pièces et 6.5% occupent un petit logement. La catégorie d'âge moyenne vient en deuxième position avec 5.9% de logements disposant de peu de pièces et 5.2% de petits logements. Les personnes âgées présentent une occupation de logement étonnamment basse: 17.9% disposent de beaucoup de pièces et 44.5% d'une grande maison. Cela peut révéler que d'une part, les personnes âgées ne sont pas tentées de déménager après le départ des enfants du domicile parental et d'autre part, que presque la moitié de la catégorie des plus de 65 ans est constituée de personnes isolées. Et, comme le paragraphe suivant l'expliquera (par. 4.1.2), les isolés présentent le taux d'occupation de logement le plus faible.

En outre, la répartition de l'occupation du logement est peu structurée. Néanmoins, elle est la plus élevée pour toutes les catégories d'âge de la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui est à nouveau lié au pourcentage plus élevé de locataires et surtout à l'urbanisation.

Le pourcentage de ménages enregistrant un faible résultat en ce qui concerne l'indicateur central du logement a pratiquement diminué de moitié en dix ans au sein des trois catégories d'âge et pour les trois régions. Les ménages avec une personne de référence entre 40 et 65 ans appartiennent à la catégorie la moins confrontée à une situation de logement précaire (5.7%) et jouissant le plus d'une situation de logement favorable (20.5%). Les plus de 65 ans, quant à eux, enregistrent la plus faible position en ce qui concerne l'indicateur central de logement tandis que les jeunes occupent une position intermédiaire. En Région Bruxelloise uniquement, les personnes âgées enregistrent un meilleur résultat que les catégories d'âge plus jeunes. De plus, nous constatons que pour les catégories d'âge de plus de 40 ans, la proportion de résultats faibles est la plus réduite en Région Flamande, tandis qu'en Région Wallonne, les jeunes obtiennent les résultats les moins faibles. La proportion de ménages bénéficiant d'une situation de logement favorable atteint son maximum chez les 40 à 65 ans en Flandre.

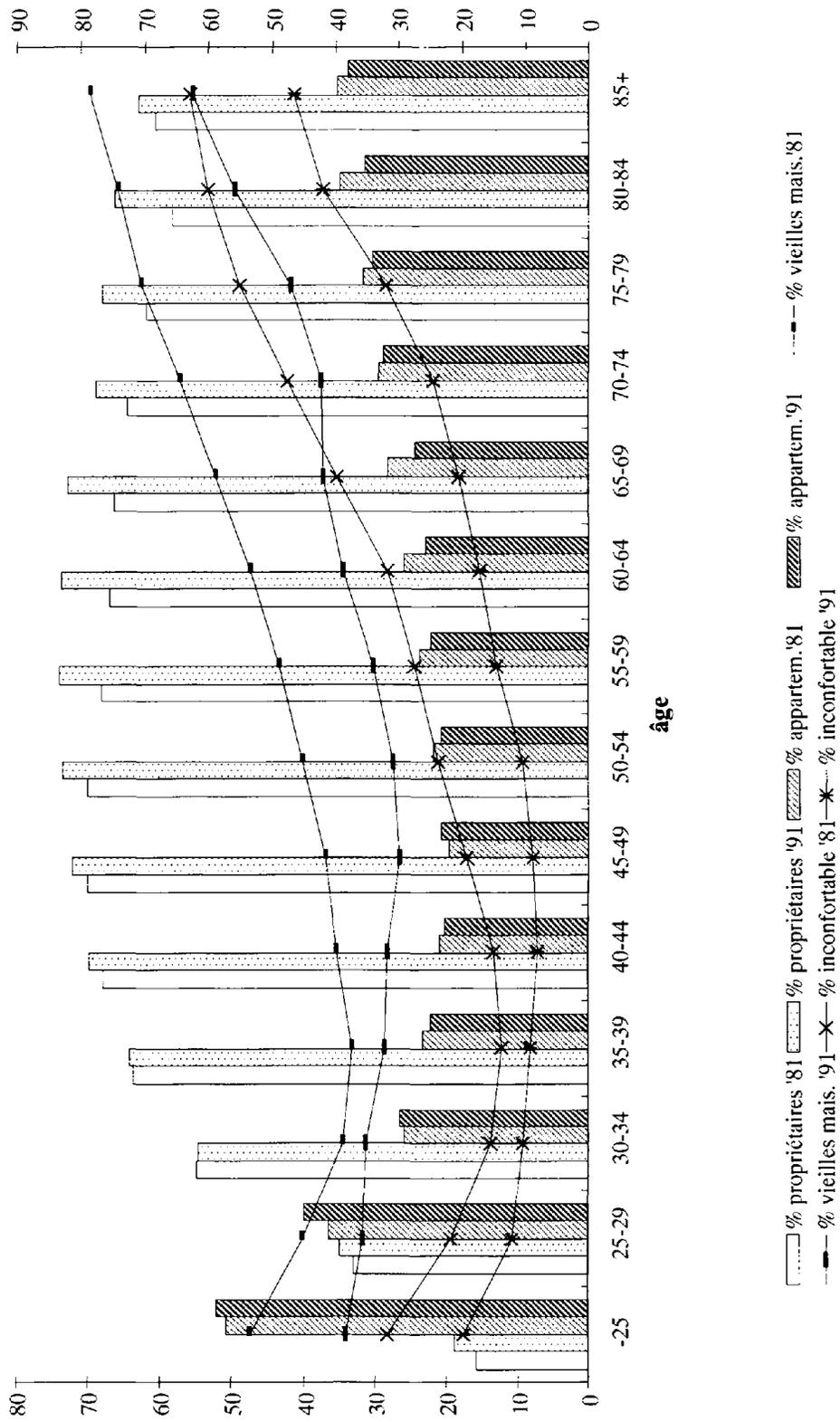
Les tableaux suivants (de 15 à 37) prennent en compte d'autres caractéristiques socio-économiques. Elles sont reprises dans l'analyse en même temps que l'âge. Le texte ne traitera que des constatations et des évolutions les plus marquantes. Pour les pourcentages complets, nous nous référons aux tableaux de synthèse.<sup>1</sup>

Tableau 14: Indicateurs de logement (%) selon l'âge de la personne de référence, Régions et Belgique, 1981-1991

	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total Belgique	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>&lt; 40 ans</b>								
% propriétaires	52.0	54.0	49.0	52.6	17.0	24.5	47.2	50.5
% maisons individ.	75.3	74.7	77.2	78.2	15.8	17.5	69.4	69.9
% construits avant 1946	32.6	26.3	55.1	46.8	51.1	46.1	41.7	34.3
% moins de 20 ans	53.9	45.6	34.2	29.2	29.2	15.3	45.1	37.9
% inconfortables	16.7	9.7	19.8	11.5	24.0	18.1	18.5	11.1
% confortables	34.8	47.6	29.3	40.0	31.6	38.7	32.7	44.2
% peu de pièces	5.1	7.5	5.2	8.4	7.4	9.5	5.4	8.0
% beaucoup de pièces	11.2	9.2	15.7	9.5	9.2	6.9	12.4	9.1
% petit	6.9	5.7	8.3	7.2	12.0	8.5	7.9	6.5
% grand	18.9	28.6	19.4	26.7	15.4	25.1	18.7	27.6
% faible	10.2	5.8	15.8	4.0	34.2	22.2	14.4	8.2
% bon	15.7	20.1	12.1	13.8	2.6	4.1	13.3	16.8
<b>de 40 à 64 ans</b>								
% propriétaires	74.3	77.2	69.4	72.4	37.7	44.9	68.6	72.5
% maisons individ.	83.6	84.1	85.0	84.6	25.7	27.4	77.8	78.8
% construits avant 1946	36.2	24.6	59.1	46.5	53.1	42.8	45.6	33.1
% moins de 20 ans	36.7	36.0	24.4	25.6	26.9	18.8	31.5	31.2
% inconfortables	23.5	10.9	23.2	11.9	23.0	15.6	23.3	11.6
% confortables	35.0	56.6	30.1	47.4	37.5	46.2	33.6	52.6
% peu de pièces	7.2	5.6	4.6	5.9	5.7	8.2	6.2	5.9
% beaucoup de pièces	17.5	11.1	25.5	14.0	16.2	9.7	20.0	11.9
% petit	8.0	4.7	6.6	4.8	9.6	9.0	7.7	5.2
% grand	22.7	34.8	26.2	34.8	19.7	31.3	23.6	34.5
% faible	10.3	4.0	12.8	6.3	30.1	15.6	13.2	5.7
% bon	14.9	23.7	12.8	17.7	5.8	7.7	13.3	20.5
<b>les plus de 65 ans</b>								
% propriétaires	67.6	71.9	67.8	71.2	35.5	49.8	63.5	69.2
% maisons individ.	75.7	76.3	79.5	79.9	16.2	23.5	69.4	71.5
% construits avant 1946	62.7	40.9	74.8	59.8	59.3	39.1	66.4	46.8
% moins de 20 ans	16.6	14.6	12.1	11.6	19.9	14.2	15.5	13.6
% inconfortables	53.7	32.1	47.7	27.2	36.7	20.5	49.6	29.2
% confortables	10.6	24.0	12.0	23.2	15.3	29.8	11.7	24.4
% peu de pièces	1.1	0.8	0.6	0.9	0.7	0.8	0.9	0.8
% beaucoup de pièces	29.5	17.7	37.7	20.6	18.3	11.0	30.9	17.9
% petit	3.4	2.4	2.0	2.3	2.8	2.9	2.8	2.5
% grand	35.4	44.6	38.6	46.7	26.6	37.3	35.4	44.5
% faible	17.4	7.7	16.7	9.2	37.9	17.3	19.6	9.1
% bon	5.9	12.1	5.9	10.2	2.3	7.6	5.4	11.0

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Figure 6: Indicateurs de logement (%) selon l'âge de la personne de référence, Belgique, 1991.



#### 4.1.2 La situation de logement selon le type de ménage et l'âge

En comparaison avec 1981, la situation de logement des différents types de ménage s'est globalement améliorée (tableaux 15-18). Pour tous les types de ménage et toutes les catégories d'âge, le pourcentage de ménages obtenant des résultats faibles par rapport à l'indicateur central de logement a diminué et la proportion de ceux qui obtiennent de bons résultats a augmenté. Le tableau 15 montre également que les couples actifs avec moins de 3 enfants occupent une position forte au sein du marché de logement: en 1991, en Belgique, plus de 20% d'entre eux enregistrent de "bons" résultats et moins de 5% des résultats "faibles" par rapport à l'indicateur central de logement. Par contre, les isolés occupent la position la plus faible. Nous retrouvons la proportion la plus élevée de scores faibles parmi les isolés dans toutes les catégories d'âge. Les personnes âgées isolées présentent les résultats les moins "bons" par rapport à l'indicateur central de logement. La position des familles monoparentales est quelque peu ambiguë. Dans les catégories d'âge allant jusqu'à 40 ans, 13.3% d'entre elles enregistrent de faibles résultats et 12% de bons résultats. Ces pourcentages se rapprochent de ceux des isolés. La situation est tout à fait différente pour la catégorie d'âge de 40 à 65 ans. Ils occupent en effet une position intermédiaire en ce qui concerne les scores faibles, tandis que pour ce qui est des bons résultats, ils approchent le niveau des couples.

Dans ce qui suit, nous approfondirons le retard au point de vue du confort et de l'occupation de logement peu élevée chez les personnes âgées. Ensuite, nous observerons de plus près la situation relativement bonne des personnes âgées dans la Région de Bruxelles-Capitale. Pour ce qui est des familles monoparentales, l'accent sera mis sur les grandes différences entre les jeunes et la catégorie d'âge de 40 à 65 ans. Finalement, la situation de logement des isolés sera analysée.

En ce qui concerne le niveau de vie et le confort du logement des personnes âgées, on a analysé la répartition des indicateurs de confort individuels en 1991 (tableau 19). Il ressort de cette analyse que l'eau courante au sein du logement est pratiquement aussi présente chez les personnes âgées que chez les autres ménages, et ce aussi bien chez les couples que chez les isolés. Il en va de même pour ce qui est de la cuisine de plus de 4m<sup>2</sup>. En ce qui concerne le branchement téléphonique, les couples âgés prennent même de l'avance et les personnes isolées enregistrent un score à peine inférieur à la moyenne belge. Tous les autres indicateurs de confort sont moins répandus parmi les personnes âgées.

16% des personnes âgées isolées et 12% des couples ne disposent pas d'un W.-C. avec chasse d'eau (comparés à 8% de tous les ménages et 5.5% des couples actifs). De plus, moins de ménages de personnes âgées disposent d'une salle de bain ou d'une douche, d'un chauffage central et d'une voiture. Les conditions inconfortables de vie et de logement des personnes âgées sont surtout dues à une combinaison d'éléments de confort. Les ménages ne disposant pas d'eau courante n'ont de toute évidence pas de salle de bain ni de douche ou de W.-C. avec chasse d'eau au sein de leur logement. De même, les ménages qui n'ont pas de salle de bain ou de douche n'ont souvent pas de W.-C. avec chasse d'eau, ni de chauffage central. On peut expliquer le fait que les personnes âgées isolées enregistrent des résultats tellement bas en ce qui concerne la possession d'une voiture (20.2% par rapport à 72.0% de tous les ménages et 87.8% des couples actifs) par leur grand âge et par le fait que, souvent, les femmes de cette génération ne détiennent pas de permis de conduire ou n'ont jamais appris à conduire. Le groupe de personnes âgées isolées est composé de 65% de veuves (et (seulement) de 13% de veufs). Leur âge moyen (75) est de 4 ans plus élevé que pour les couples âgés (71 ans).

Quand on tient compte du mode d'occupation du logement dans l'analyse, on remarque que le pourcentage de personnes âgées qui connaissent des conditions de vie et de logement inconfortables est plus élevé parmi les propriétaires que parmi les locataires, alors que, pour la population active, les propriétaires présentent de meilleurs résultats que les locataires. Lors de la comparaison du niveau de vie et du confort du logement selon le mode d'occupation du logement (tableaux 10 et 11), il est également apparu que les propriétaires vivent généralement de façon plus confortable que les locataires. Les ménages de personnes âgées constituent donc une exception à la règle. En effet, le tableau 19 montre que les propriétaires âgés disposent dans une

moindre mesure d'eau courante et d'un W.-C. avec chasse d'eau au sein de leur logement. Ils ont plus souvent recours au charbon pour chauffer leur logements. En outre, les propriétaires âgés isolés disposent, dans une moindre mesure, d'une salle de bain ou d'une douche et du chauffage central. Il ressort de cela que les propriétaires âgés adaptent peu leurs logements aux critères de confort en vigueur. Par contre, les éléments déterminant le niveau de vie et le confort du logement mais qui n'exigent que peu de travaux de transformation ou d'adaptation, comme le téléphone et la voiture, sont plus présents parmi les propriétaires âgés que parmi les locataires âgés. Dès lors, pour ce qui est des personnes âgées, la proportion de logements équipés de grand confort est plus élevée chez les propriétaires que chez les locataires. Par conséquent, nous pouvons supposer qu'en plus de la situation financière, les habitudes des ménages de personnes âgées et les désagréments qu'engendrent des travaux dans la maison constituent la base du retard de confort.

Ensuite, la distinction selon le mode d'occupation du logement fournit également une explication de la situation de logement relativement confortable des personnes âgées bruxelloises. Au paragraphe 3.1.8, nous apprenons que les propriétaires bruxellois vivent très confortablement. Ce fait peut être expliqué par la loi de l'offre et de la demande. Etant donné le nombre limité de logements à vendre en Région Bruxelloise, fait qui va de pair avec le niveau élevé d'urbanisation, le niveau des prix est élevé.

En 1991, on payait en moyenne 3.9 millions de fr. pour un logement (maison, appartement, villa). En Flandre et en Wallonie, le prix moyen s'élevait respectivement à 2.4 et de 1.8 millions de fr.<sup>2</sup> Dès lors, on peut supposer que les quelques habitants-propriétaires de la Région Bruxelloise sont très aisés. Vu le pourcentage de propriétaires relativement élevé parmi les ménages de personnes âgées - même à Bruxelles 42.2% des isolés et 61.0% des couples sont propriétaires - leur situation de logement confortable a beaucoup d'importance au sein du groupe des propriétaires âgés. La constatation faite ci-dessus, à savoir que les locataires âgés vivent de manière plus confortable que les propriétaires âgés, ne s'avère donc pas valable ici. A Bruxelles, 12.8% des propriétaires âgés isolés vivent de manière inconfortable, comparés à 30.8% des locataires. Les couples âgés présentent donc des pourcentages moins élevés, mais la différence existe toujours: 9.8% des propriétaires et 20.0% des locataires à Bruxelles vivent de manière inconfortable.

Ensuite, il semble qu'en ce qui concerne les personnes âgées wallonnes, il n'y ait presque pas de différence entre le confort du logement et le niveau de vie des propriétaires et des locataires. Ici, on ne peut expliquer la situation de par le niveau des prix élevés. L'âge des logements, par contre, peut avoir une influence. En Région Wallonne, les propriétaires occupent plus souvent des vieux logements que les locataires (en Flandre, c'est exactement l'inverse): 53.3% des propriétaires occupent un logement construit avant 1946 comparés à 43.3% des locataires.

Le fait que les ménages où vivent des personnes âgées présentent un taux d'occupation du logement peu élevé se manifeste aussi par rapport au critère de superficie que par rapport à la relation entre le nombre de pièces et le nombre de membres du ménage (tableau 20). En 1991, 76% des personnes âgées isolées disposent de relativement beaucoup (à beaucoup) de pièces et 83% habitent des logements relativement spacieux (à spacieux) comparés à respectivement 66% et 75% des personnes isolées actives. En ce qui concerne les couples (sans enfants), il n'y a presque pas de différence entre les personnes actives et les personnes âgées.

En 1991, le Recensement des Logements pose également des questions concernant le nombre de chambres à coucher. En 1991, 32.1% des personnes âgées isolées disposent de 0 ou 1 chambre à coucher, 38.8% ont 2 chambres à coucher et 29.1% disposent de 3 ou plus de chambres à coucher. Chez les isolés actifs, ces pourcentages s'élèvent respectivement à 44.7%, 33.4% et 21.9%. Ici également, la différence entre les couples actifs et les couples âgés est minime. Le nombre moyen de pièces et le nombre moyen de chambres à coucher sont plus élevés chez les ménages âgés. Lors de la répartition selon le mode d'occupation du logement, on remarque tout d'abord que les propriétaires disposent de plus de pièces et de chambres à coucher que les locataires. On constate ensuite que les différences entre ménages actifs et âgés semblent s'amenuiser. La proportion plus élevée de propriétaires parmi les personnes âgées constitue donc la base de l'occupation moins élevée du logement.

Etant donné que le type du ménage change au cours de la vie, les constatations ci-dessus correspondent à notre attente. D'une part, les couples actifs sans enfants choisissent, en vue d'un agrandissement de la famille ultérieur, un logement plutôt grand avec des chambres supplémentaires. D'autre part, les personnes âgées ne

désirent pas déménager après le départ des enfants du logement. De plus, le choix d'un logement à soi est généralement plus définitif que le choix d'un logement que l'on loue. En effet, un contrat de location est souvent conclu pour une période de 3 ans, tandis que la plupart des prêts hypothécaires s'étendent sur une plus longue période.

La grande différence entre la situation de logement des familles monoparentales de la catégorie d'âge qui va jusqu'à 40 ans et celle des familles monoparentales de la catégorie d'âge qui s'étend de 40 à 64 ans résulte de la situation familiale. 23% des jeunes parents isolés n'ont jamais été mariés et dans 89.9% des cas, il s'agit de mères isolées. Dans la catégorie d'âge de 40 à 64 ans, 5.9% 'seulement' n'ont jamais été mariés. Ici, la proportion de pères isolés est plus élevée (23.3%) et 1 père sur 4 est veuf. Si nous constatons que chez les ménages sans enfants, la situation de logement est, comparée à celle des isolés, généralement meilleure chez les couples, il est logique que parmi les familles monoparentales, les personnes qui ont jadis appartenus à un couple aient une meilleure situation que celles qui sont toujours demeurées seules. Pour ce qui est de l'indicateur central de logement, 19% des parents isolés n'ayant jamais été mariés enregistrent des résultats faibles comparés à 9% des autres (marié, séparé (de fait) ou veuf(ve)). Nous constatons que 7.3% des personnes n'ayant jamais été mariées sont dans une bonne situation de logement, contre 19.4% des autres isolés.

La situation de logement faible des personnes isolées se manifeste pour toutes les dimensions du logement, à l'exception de l'occupation du logement. Le tableau 15 montre également que l'acquisition d'une propriété est beaucoup moins répandue parmi les personnes isolées que parmi les autres types de ménage: à peine un tiers des isolés actifs est propriétaire. Dans les catégories d'âge allant jusqu'à 65 ans, plus de la moitié des isolés fait appel au marché locatif et pour les plus de 65 ans, le pourcentage de propriétaires est relativement bas: moins de 60%. Les personnes isolées de chaque catégorie d'âge manifestent un net retard en ce qui concerne l'environnement d'habitation, fait qui se trouve en rapport étroit avec l'acquisition d'une propriété. De plus, ils enregistrent des résultats faibles dans le domaine de la qualité et du confort du logement et du niveau de vie.

Tableau 15: Indicateurs de logement (%) selon le type de ménage et selon l'âge de la personne de référence, Belgique, 1981-1991

	% propriétaires		% maisons individu.		% avant 1946		% inconfortable		% peu de pièces		% petit		% faible		% bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>tous les ménages</b>																
1 personne âgée	53.8	59.2	59.6	62.0	68.6	49.1	54.7	34.8	0.0	0.0	0.0	0.0	22.9	9.6	3.3	8.0
1 personne active	30.3	33.5	42.0	44.9	56.3	42.4	35.2	22.2	0.0	0.0	0.0	0.0	24.5	13.7	7.5	14.5
2 personnes âgées	70.2	76.6	74.4	77.7	61.5	42.9	44.0	22.2	0.5	0.2	4.6	3.5	16.1	7.3	7.7	14.7
1 pers. âgée et 1 active	67.3	76.8	75.1	79.3	58.3	41.0	37.3	21.4	0.8	0.3	3.5	3.4	12.2	7.5	10.7	19.0
2 personnes actives	55.3	62.6	70.3	74.3	43.2	31.7	21.8	10.6	0.7	0.5	3.6	3.5	9.5	4.3	17.4	27.3
2 pers. actives et 1 enfant	60.3	69.0	77.2	82.8	38.8	30.4	17.3	7.5	2.2	2.5	5.5	3.7	9.9	3.8	17.9	22.7
2 pers. actives et 2 enfants	69.2	77.7	85.2	89.6	35.5	28.0	12.5	5.2	4.8	9.1	7.7	7.8	10.1	4.0	16.3	19.7
2 pers. actives et 3+ enfants	67.8	73.6	86.8	87.5	40.1	34.8	14.4	7.6	23.6	36.5	21.8	18.6	17.3	9.9	7.8	11.0
famille monoparentale	38.1	39.3	56.1	62.9	45.7	35.0	21.3	11.0	4.8	3.7	10.1	6.6	19.2	10.2	12.6	17.9
autres sans enfants	77.3	81.8	86.8	87.9	53.7	36.3	30.2	14.3	3.7	4.6	6.5	5.5	12.8	6.1	10.4	15.2
autres avec enfants	75.7	80.1	88.8	87.6	48.1	35.0	21.9	10.0	20.6	24.6	20.4	16.1	19.0	8.4	6.5	10.2
<b>&lt; 40 ans</b>																
personne isolée	17.2	23.4	31.2	38.3	52.7	41.9	29.8	20.1	0.0	0.0	0.0	0.0	25.2	14.8	6.2	13.1
famille monoparentale	27.8	28.1	49.0	59.3	46.2	35.0	20.8	12.6	5.7	4.5	12.1	8.1	21.9	13.3	9.7	12.0
couple sans enfants	34.4	40.7	62.9	65.5	41.8	31.1	18.0	9.9	0.9	0.6	4.7	4.3	11.4	5.2	16.4	24.9
couple avec enfants	58.3	67.2	80.4	85.1	38.2	32.4	15.8	7.7	6.9	13.3	9.5	9.3	12.1	6.4	14.4	16.6
autres	62.6	72.3	84.5	85.3	53.1	40.2	22.5	11.9	23.1	29.3	22.7	14.4	21.6	8.7	5.8	8.0
<b>40-à 64 ans</b>																
personne isolée	43.0	46.0	51.5	52.6	58.3	42.5	38.6	23.6	0.0	0.0	0.0	0.0	22.5	11.6	8.4	15.6
famille monoparentale	49.3	52.9	63.8	67.2	45.2	34.9	21.8	9.0	3.9	2.7	7.9	4.8	16.3	7.1	15.7	23.9
couple sans enfants	68.7	76.8	74.9	79.7	46.2	33.1	26.1	12.5	0.5	0.4	3.2	3.0	9.1	4.3	16.7	26.6
couple avec enfants	75.2	81.1	84.5	88.1	37.2	27.7	13.7	5.2	8.0	9.4	9.5	6.8	10.3	3.5	16.6	22.2
autres	76.8	81.4	88.3	88.5	47.2	32.8	23.0	10.3	12.7	13.1	13.9	9.7	14.8	6.0	9.0	14.1
<b>les plus de 65 ans</b>																
personne isolée	53.9	59.3	60.1	62.3	69.9	49.9	56.6	36.4	0.0	0.0	0.0	0.0	23.5	10.0	2.9	7.3
couple	69.7	76.5	74.8	77.9	62.6	44.0	44.4	23.6	0.5	0.3	4.3	3.6	15.6	8.0	7.7	14.5
autres	80.1	82.4	87.8	85.6	66.0	45.6	40.1	20.9	5.8	6.8	8.9	8.7	18.5	10.2	7.2	11.6

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 16: Indicateurs de logement (%) selon le type de ménage et selon l'âge de la personne de référence, Flandre, 1981-1991.

	% propriétaires		% maisons individu.		% avant 1946		% inconfortable		% peu de pièces		% petit		% faible		% bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>tous les ménages</b>																
1 personne âgée	58.2	61.8	66.8	67.4	64.9	44.0	58.6	39.1	0.0	0.0	0.0	0.0	18.9	7.9	3.4	9.0
1 personne active	34.7	35.3	49.2	51.1	50.3	35.5	35.2	21.1	0.0	0.0	0.0	0.0	17.4	10.4	9.0	18.4
2 personnes âgées	72.5	77.9	78.7	81.2	58.2	36.5	49.0	25.2	0.5	0.2	5.1	3.4	15.5	6.5	8.0	15.7
1 pers. âgée et 1 active	70.2	80.5	79.6	82.8	53.0	32.8	42.5	22.4	0.9	0.2	3.4	2.8	10.5	5.5	11.4	21.1
2 personnes actives	57.2	63.8	74.0	76.7	34.8	25.2	22.1	10.3	0.7	0.3	3.1	3.1	7.4	3.2	20.0	30.6
2 pers. actives et 1 enfant	64.3	71.4	81.4	85.4	29.9	21.6	16.9	6.4	2.3	2.3	4.7	3.1	7.1	2.8	21.3	26.5
2 pers. actives et 2 enfants	73.0	81.0	89.4	92.3	26.8	19.8	11.5	4.8	4.5	7.6	6.9	6.9	7.7	3.2	17.5	22.0
2 pers. actives et 3+ enfants	74.4	77.9	92.0	91.6	30.8	26.2	12.2	6.6	21.9	33.8	18.7	15.5	12.4	7.0	8.5	12.0
<b>famille monoparentale</b>																
autres sans enfants	43.3	44.4	61.7	68.4	34.4	26.5	21.3	10.9	5.0	3.7	8.5	4.6	15.3	7.2	16.2	23.7
autres avec enfants	80.7	84.0	90.5	90.9	45.6	28.7	33.0	14.7	4.6	4.4	7.3	5.3	12.6	5.3	10.9	17.2
<b>&lt; 40 ans</b>																
personne isolée	18.9	23.2	38.0	43.4	45.5	34.0	28.0	18.7	0.0	0.0	0.0	0.0	17.1	10.9	8.2	16.1
<b>famille monoparentale</b>																
couple sans enfants	31.6	31.3	54.6	62.5	35.9	28.6	18.9	12.2	5.7	4.7	10.3	6.2	17.0	9.4	13.7	15.3
couple avec enfants	35.4	41.3	65.8	67.5	34.1	25.3	17.4	9.2	0.9	0.3	3.6	3.4	8.3	3.5	18.7	28.7
<b>autres</b>																
couple avec enfants	62.6	70.0	84.5	88.0	29.4	24.2	14.4	6.8	6.3	11.8	8.1	7.9	9.0	5.1	16.5	19.3
autres	68.1	73.8	89.2	88.0	44.3	30.7	22.3	7.6	22.6	27.5	21.9	13.7	18.9	4.8	5.6	10.2
<b>40-à 64 ans</b>																
personne isolée	48.3	49.5	57.8	59.7	52.6	36.6	39.4	23.5	0.0	0.0	0.0	0.0	16.5	9.1	9.2	20.1
<b>famille monoparentale</b>																
couple sans enfants	54.9	61.1	68.7	76.0	32.8	24.4	23.8	9.2	4.3	2.4	6.7	2.6	13.7	4.7	18.7	33.0
couple avec enfants	72.7	79.5	79.7	82.9	37.3	25.5	28.0	12.4	0.7	0.2	3.0	2.7	7.3	3.3	19.4	29.8
<b>autres</b>																
couple avec enfants	80.5	84.9	89.8	91.2	28.2	18.6	13.1	4.4	8.2	8.3	8.6	5.7	7.4	2.2	18.6	25.0
autres	80.6	84.0	91.5	92.3	37.2	24.1	23.8	10.2	14.4	11.9	14.7	8.9	13.1	4.5	9.5	16.3
<b>les plus de 65 ans</b>																
personne isolée	58.5	61.8	67.5	67.6	66.6	44.6	60.8	40.6	0.0	0.0	0.0	0.0	19.5	8.1	3.1	8.2
<b>couple</b>																
autres	72.0	78.2	79.1	81.4	59.5	37.8	49.6	26.6	0.5	0.2	4.7	3.5	15.1	6.8	7.8	15.4
autres	82.2	85.7	91.4	89.1	60.9	39.2	44.9	22.1	7.2	6.3	10.0	7.7	18.8	9.3	8.2	12.8

Source: Institut National de Statistique; données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 17: Indicateurs de logement (%) selon le type de ménage et selon l'âge de la personne de référence, Wallonie, 1981-1991.

	% propriétaires		% maisons individu.		% avant 1946		% inconfortable		% peu de pièces		% petit		% faible		% bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>tous les ménages</b>																
1 personne âgée	59.3	62.3	72.5	72.8	76.5	60.9	54.5	33.0	0.0	0.0	0.0	0.0	20.1	9.1	4.1	8.2
1 personne active	35.8	38.7	58.7	59.8	65.0	52.3	37.0	22.6	0.0	0.0	0.0	0.0	24.0	13.9	9.6	15.0
2 personnes âgées	74.5	78.9	84.4	85.3	71.0	56.0	40.8	19.0	0.3	0.4	3.1	3.2	12.7	6.9	8.6	13.6
1 pers. âgée et 1 active	71.2	76.3	84.5	85.5	69.4	55.9	34.1	21.4	0.4	0.3	3.0	3.4	10.0	9.1	10.6	16.5
2 personnes actives	60.0	66.9	81.1	83.9	58.1	45.5	21.4	10.5	0.4	0.8	3.4	3.3	8.5	4.8	16.4	24.2
2 pers. actives et 1 enfant	60.7	70.1	83.9	87.8	52.4	44.7	17.6	9.1	1.7	2.0	5.3	4.2	11.0	4.5	15.3	18.2
2 pers. actives et 2 enfants	68.4	75.5	88.4	91.7	49.0	41.2	13.5	5.3	3.4	8.8	7.4	7.7	11.2	4.5	15.3	16.3
2 pers. actives et 3+ enfants	65.1	70.7	89.4	90.9	51.2	44.8	15.3	7.7	22.4	38.0	22.8	19.0	19.9	11.3	7.3	9.9
famille monoparentale	42.2	38.7	70.7	72.5	58.3	43.2	22.1	9.9	4.1	2.8	9.4	6.6	16.8	9.5	12.2	15.6
autres sans enfants	77.2	82.1	90.3	90.0	67.2	53.1	27.7	14.4	2.1	4.1	4.2	4.8	11.0	7.2	10.4	11.5
autres avec enfants	74.2	77.9	90.7	89.7	63.4	50.9	21.9	10.7	16.8	24.9	18.0	15.5	20.5	10.2	5.7	7.3
<b>&lt; 40 ans</b>																
personne isolée	23.3	29.3	47.0	54.6	63.3	51.7	33.3	20.1	0.0	0.0	0.0	0.0	26.6	13.8	7.4	15.0
famille monoparentale	32.3	28.0	63.4	69.7	55.6	43.3	22.9	11.5	5.4	3.4	10.8	8.2	17.7	14.4	9.4	10.5
couple sans enfants	39.5	44.4	74.0	75.4	57.6	44.9	18.4	10.2	0.7	1.0	5.2	5.1	12.2	6.9	15.8	19.7
couple avec enfants	57.5	66.5	84.6	88.5	52.0	45.9	17.1	8.4	6.3	13.2	9.9	9.8	14.1	7.1	12.6	13.1
autres	61.9	72.3	86.8	87.8	65.4	54.5	24.9	18.4	23.9	28.9	19.7	15.4	23.5	12.4	6.4	4.4
<b>40-à 64 ans</b>																
personne isolée	47.1	49.3	66.8	65.3	66.7	51.9	39.9	23.5	0.0	0.0	0.0	0.0	21.4	11.9	10.5	15.0
famille monoparentale	53.2	52.3	78.8	76.1	61.1	43.0	21.2	7.9	2.6	2.1	7.8	4.5	15.7	4.4	15.3	21.0
couple sans enfants	71.8	79.0	85.3	87.7	60.6	48.0	24.7	12.6	0.3	0.5	2.5	2.4	7.2	4.5	15.2	23.8
couple avec enfants	74.8	79.5	89.6	91.6	49.3	40.6	13.6	6.0	6.3	9.0	8.7	6.5	10.7	4.2	15.5	18.9
autres	75.6	80.4	90.8	90.7	62.6	49.7	22.0	10.2	10.0	13.8	11.7	9.3	15.1	7.3	8.8	10.5
<b>les plus de 65 ans</b>																
personne isolée	59.7	62.6	73.0	73.2	77.4	62.4	56.1	34.9	0.0	0.0	0.0	0.0	20.3	9.7	3.5	7.5
couple	74.0	78.1	84.3	85.3	71.4	56.9	41.0	20.7	0.3	0.4	3.0	3.4	12.3	8.1	8.9	13.6
autres	80.8	82.2	90.5	87.9	76.1	59.3	35.8	19.1	3.8	6.7	6.5	8.5	16.3	11.2	5.2	8.3

Source: Institut National de Statistique; données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 18: Indicateurs de logement (%) selon le type de ménage et selon l'âge de la personne de référence, Bruxelles, 1981-1991.

	% propriétaires		% maisons individu.		% avant 1946		% inconfortable		% peu de pièces		% petit		% faible		% bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>tous les ménages</b>																
1 personne âgée	29,0	42,2	11,0	16,1	61,9	38,7	43,0	23,7	0,0	0,0	0,0	0,0	42,0	18,7	1,6	3,0
1 personne active	15,2	22,7	7,6	10,0	55,8	44,1	32,4	23,8	0,0	0,0	0,0	0,0	39,6	22,0	1,6	3,8
2 personnes âgées	45,8	61,0	23,0	30,9	51,5	38,8	26,6	13,9	1,0	0,0	6,3	4,7	29,9	14,6	3,2	11,8
1 pers. âgée et 1 active	39,5	55,1	22,1	31,6	49,6	41,1	21,5	15,3	1,6	0,8	6,2	6,7	28,3	16,6	7,2	12,9
2 personnes actives	30,0	38,2	16,5	21,1	44,4	36,6	21,0	13,4	1,2	1,4	7,4	8,2	25,7	13,3	5,0	9,4
2 pers. actives et 1 enfant	32,9	40,8	24,7	31,9	47,4	42,2	18,7	9,2	3,1	7,6	12,0	7,3	25,0	10,2	4,3	6,5
2 pers. actives et 2 enfants	41,4	52,8	37,1	47,4	53,9	52,1	16,7	8,9	12,7	27,0	16,3	19,2	27,0	12,0	9,3	10,3
2 pers. actives et 3+ enfants	31,7	56,2	41,4	47,1	65,8	63,8	27,5	14,2	40,6	48,2	40,2	37,2	44,1	29,7	4,2	6,3
famille monoparentale	18,7	25,4	15,2	18,9	46,5	40,8	19,6	13,9	5,9	6,1	15,1	12,8	34,6	23,2	4,1	3,7
autres sans enfants	49,3	55,4	39,0	41,5	58,6	40,2	16,7	9,8	3,2	10,1	10,3	11,3	23,9	11,1	5,9	11,1
autres avec enfants	43,8	61,3	40,0	34,6	65,0	47,1	20,8	18,4	22,4	34,2	27,1	29,1	38,8	25,6	4,4	6,6
<b>&lt; 40 ans</b>																
personne isolée	8,8	16,6	5,4	8,5	53,0	46,9	29,0	22,7	0,0	0,0	0,0	0,0	37,5	25,2	1,6	3,5
famille monoparentale	11,6	17,6	10,9	15,0	49,3	34,3	21,1	16,9	6,1	7,3	18,3	14,7	42,7	25,9	0,9	3,5
couple sans enfants	12,5	22,6	9,9	14,6	41,7	38,2	21,2	14,1	1,5	1,9	10,6	8,6	30,3	16,1	2,5	6,8
couple avec enfants	26,5	40,1	26,6	34,5	53,2	52,1	22,2	12,3	15,3	28,4	20,4	21,2	31,5	18,9	3,7	3,9
autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>40-à 64 ans</b>																
personne isolée	24,4	31,5	11,1	12,0	56,5	40,3	34,3	24,0	0,0	0,0	0,0	0,0	39,3	17,9	2,3	4,1
famille monoparentale	27,2	32,7	20,5	22,6	43,1	45,8	17,8	11,1	5,6	4,9	11,1	11,0	25,0	21,0	8,0	3,8
couple sans enfants	40,0	49,5	20,7	27,0	46,0	36,9	20,8	13,2	0,8	1,0	5,7	8,0	24,5	12,6	7,3	11,1
couple avec enfants	45,0	57,1	38,2	47,4	53,2	49,5	17,5	8,4	12,6	20,8	17,9	16,8	27,5	12,5	8,3	11,1
autres	46,8	58,3	39,5	37,2	62,6	46,1	19,2	12,1	12,0	22,3	18,0	19,8	30,5	17,7	4,2	6,2
<b>les plus de 65 ans</b>																
personne isolée	28,3	42,2	10,4	16,4	63,6	39,2	44,7	24,4	0,0	0,0	0,0	0,0	43,7	19,3	1,1	2,9
couple	44,7	60,6	22,9	31,0	52,2	39,6	26,2	14,5	1,6	0,2	6,3	4,7	29,6	15,4	3,2	12,1
autres	55,7	56,6	37,5	44,2	57,5	35,6	17,6	19,4	3,5	11,0	11,6	18,3	28,9	13,5	9,6	17,6

Source: Institut National de Statistique; données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 19: Confort de vie et de logement (%) des ménages de personnes âgées selon le mode d'occupation du logement, Belgique, 1991.

	eau courante	W.-C. avec chasse d'eau	bain ou douche	chauffage central	téléphone	cuisine (>4m <sup>2</sup> )	voiture	charbon	jardin	trans-formations
<b>Tous les ménages</b>										
1 pers. âgée	98.8	84.0	72.5	51.9	82.4	91.5	20.2	13.6	56.5	2.4
1 pers. active	99.5	90.9	82.7	57.4	70.6	86.7	57.7	8.0	39.3	7.0
2 pers. âgées	99.2	88.1	84.2	58.8	91.0	94.6	64.2	11.6	72.3	2.7
2 pers. actives	99.9	94.5	92.9	63.5	86.0	95.9	87.8	7.9	68.6	6.9
tous les types	99.6	92.0	88.2	61.2	86.3	94.5	72.0	9.7	68.8	7.3
<b>Propriétaires</b>										
1 pers. âgée	98.6	80.7	71.1	50.0	85.2	93.7	24.4	15.5	73.3	2.3
1 pers. active	99.4	91.7	88.0	60.4	81.3	93.4	70.1	9.0	64.4	9.9
2 pers. âgées	99.3	87.9	85.0	59.6	92.0	95.5	68.7	11.8	80.8	2.7
2 pers. actives	99.8	95.3	94.8	67.5	90.5	96.8	90.6	7.3	82.0	7.6
tous les types	99.6	92.5	90.4	64.2	91.2	96.6	79.1	9.6	82.5	8.6
<b>Locataires</b>										
1 pers. âgée	99.1	88.8	74.6	54.0	78.5	89.1	14.3	11.0	32.0	2.4
1 pers. active	99.6	90.4	80.2	55.9	65.1	83.4	52.1	7.3	26.6	5.7
2 pers. âgées	99.2	89.0	82.1	55.5	88.1	92.1	49.2	10.8	43.3	2.8
2 pers. actives	100.0	93.2	89.9	56.5	77.5	94.8	83.1	8.8	46.0	5.8
tous les types	99.6	91.2	84.3	55.5	77.1	91.2	59.5	9.9	43.2	4.9

Source: Institut National de Statistique; données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 20: Comparaison entre l'occupation du logement des ménages de personnes âgées et de personnes actives selon le mode d'occupation du logement, Belgique, 1991

	nombre moyen de pièces	nombre moyen de chambres à coucher	pièces (%)		norme de superficie (%)	
			plutôt peu à peu	beaucoup	plutôt petit à petit	spacieux
<b>Tous les ménages</b>						
1 pers. âgée	3.59	2.06	24.1	22.1	16.9	53.3
1 pers. active	3.32	1.82	34.2	17.5	25.0	47.0
2 pers. âgées	4.10	2.42	37.1	14.5	21.5	39.7
2 pers. actives	4.08	2.38	36.7	14.4	19.6	44.5
tous les types	4.30	2.56	46.7	12.7	26.4	35.1
<b>Propriétaires</b>						
1 pers. âgée	4.03	2.34	12.5	31.7	9.4	65.6
1 pers. active	4.01	2.26	14.7	30.6	11.0	67.2
2 pers. âgées	4.31	2.55	30.7	17.4	17.5	45.1
2 pers. actives	4.35	2.57	27.3	17.8	16.2	50.0
tous les types	4.68	2.81	41.7	15.6	21.2	39.7
<b>Locataires</b>						
1 pers. âgée	2.96	1.67	40.0	8.3	27.0	36.4
1 pers. active	2.98	1.61	43.7	10.9	31.6	37.2
2 pers. âgées	3.45	2.00	57.8	5.1	32.5	23.3
2 pers. actives	3.65	2.06	52.2	8.9	28.8	31.8
tous les types	3.60	2.10	56.1	7.2	35.6	26.9

Source: Institut National de Statistique; données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70).

### 4.1.3 LA SITUATION DE LOGEMENT D'APRES LA SITUATION PROFESSIONNELLE ET L'AGE

#### 4.1.3.1 "Un seul revenu" versus "plusieurs revenus" et types de revenu

Quand on se base sur l'indicateur central de logement, on remarque clairement que la situation de logement des ménages, qu'ils soient de type "à un seul revenu" ou "à plusieurs revenus", s'est considérablement améliorée entre 1981 et 1991 (tableau 21). La proportion de ménages enregistrant des résultats faibles a diminué au sein des deux groupes et la proportion de ceux qui obtiennent de bons résultats a augmenté. Néanmoins, pour ce qui est de la possession d'une propriété mais, également, de la proportion de maisons individuelles, de la proportion de nouveaux logements et du confort, l'amélioration a été généralement plus importante pour les ménages touchant plusieurs revenus. Etant donné qu'ils enregistraient déjà un meilleur résultat en 1981 (à l'exception de l'occupation du logement), l'écart entre les deux types de ménages a augmenté dans les années '80. En 1991, les ménages du type "à un seul revenu" enregistrent deux fois plus de résultats faibles en ce qui concerne l'indicateur central de logement, c'est à dire, 10.5% contre 5.2% du type "à plusieurs revenus". Selon ce même type d'indicateur, 19.1% des ménages disposant de plusieurs revenus sont bien logés contre 13.4% des ménages à un seul revenu.

La constatation la plus marquante qui peut être faite par rapport au tableau 21 est incontestablement que la proportion de propriétaires chez les ménages "à un seul revenu" a diminué en Belgique (de 56.6% à 52.5%). Par contre, le groupe des ménages du type "à plusieurs revenus" présente une hausse en ce qui concerne l'acquisition de propriétés (de 66.8% à 74.2%). Dès lors, l'écart entre les deux types de ménage pour ce qui est de la possession d'une propriété a augmenté de plus de 10% dans les années '80. Quand on fait la distinction entre les régions, on remarque que la diminution de la proportion de propriétaires chez les ménages du type "à un seul revenu" a été la plus grande en Flandre (-5.6%), mais qu'elle s'élève encore à 4.2% en Wallonie. Le groupe des ménages "à plusieurs revenus" a connu ici une augmentation de l'acquisition de propriété qui s'élève respectivement à 6.2% et 6.8%. En Région Bruxelloise, le pourcentage de propriétaires du type "à un seul revenu" a tout de même augmenté de 4.9%. Etant donné que les ménages à "plusieurs revenus" connaissent ici une augmentation beaucoup plus grande de l'acquisition de propriété (+13.5%), l'écart entre les deux types de ménages s'élève pour les trois régions à environ 20% en 1991. Enfin, il semble qu'à Bruxelles, les deux types de ménages font nettement plus souvent que la moyenne appel au marché locatif.

Etant donné que les personnes isolées (et les familles monoparentales) disposent forcément de maximum un revenu, elles déterminent en grande partie les résultats du groupe du type "à un seul revenu". Au paragraphe précédent (4.1.2), nous avons constaté que les personnes isolées occupent la position la plus faible sur le marché du logement. Dès lors, il est probable que la faible position du groupe des ménages "à un seul revenu" soit due à l'influence des personnes isolées. Pour cette raison, l'analyse ci-dessus a été refaite pour les couples. La sélection a été effectuée sur base de la somme du nombre de personnes actives et âgées (>1), de telle sorte que les familles monoparentales soient également éliminées de l'analyse et que les ménages composés soient retenus. Bien que la position des couples disposant d'un seul revenu soit meilleure que celle des isolées sur le marché du logement, le tableau 22 montre cependant que, parmi les couples, la différence entre les deux types de ménages (à un seul revenu et à plusieurs revenus) est considérable et que, de plus, l'écart s'est agrandi au cours des années '80. Nous constatons toutefois qu'en ce qui concerne les personnes âgées, le nombre de revenus n'a pas ou peu d'influence sur leur situation de logement. La situation des couples dont la personne de référence a 65 ans ou plus et qui ne touchent qu'un seul revenu est même meilleure que celle des couples âgés disposant de plusieurs revenus et cela, par rapport à toutes les dimensions analysées. Les couples âgés préfèrent parfois une seule pension familiale que deux pensions individuelles, et ce dans le cas d'une carrière incomplète ou d'un statut d'indépendant chez l'un des deux partenaires, par exemple.

Par contre, dans la catégorie d'âge de 40 à 64 ans, le type "à plusieurs revenus" occupe une position légèrement plus forte; mais c'est surtout parmi les jeunes couples que la différence entre les deux types se manifeste de façon très marquée. De plus, la situation de logement des jeunes couples disposant d'un seul revenu s'est dégradée au cours des années '80: la proportion de scores faibles a augmenté de 1% et celle de

bons scores diminué de 3%. Dès lors, l'écart entre les deux types de jeunes couples s'est énormément creusé entre 1981 et 1991. En d'autres termes, nous pouvons affirmer que la généralisation du type de ménage "à plusieurs revenus" a, au cours des années '80 mené à une situation où les ménages à deux revenus constituent petit à petit la norme. Le handicap des jeunes couples disposant d'un seul revenu se manifeste dans une large mesure par rapport à l'occupation du logement, au nombre de pièces, mais également à la superficie et, dans une moindre mesure, à l'environnement d'habitation. Ce type de couples a, par contre, connu une amélioration de la qualité et du confort, mais la différence reste considérable quand on les compare aux couples "à plusieurs revenus".

En outre, la diminution du pourcentage de propriétaires mentionnée ci-dessus, se retrouve uniquement chez les jeunes couples disposant d'un seul revenu. En considérant toutes les catégories d'âge en même temps, nous constatons une augmentation de l'acquisition de propriété (+4%). Celle-ci est toutefois moins élevée que chez les couples disposant de deux revenus (+7.4%). Pour les ménages avec une personne de référence de moins de 40 ans, la proportion de propriétaires parmi les couples avec un seul revenu a diminué, passant de 51.8% à 48.8%. Dans la catégorie d'âge des 40 à 65 ans et des plus de 65 ans, le taux de propriétaires parmi les ménages "à un seul revenu" a augmenté respectivement de 3.4% et de 8.6%. Les jeunes couples (<40 ans) ayant plusieurs revenus connaissent à nouveau l'augmentation la plus forte du pourcentage de propriétaires (+8.7%).

Quand on divise les revenus par type (tableau 23), on remarque immédiatement que les couples touchant deux revenus professionnels occupent une position forte. En 1981 comme en 1991, ils sont les moins confrontés à une situation de logement faible (resp. 8.0% et 2.8%) et le plus à une bonne situation de logement (resp. 18.3% et 24.4%). Les couples qui dépendent d'une allocation se situent à l'opposé; ils présentent la proportion la plus élevée de scores faibles et la proportion la plus basse de bons résultats. A cet égard, il est étonnant de constater que le nombre d'allocations présente un intérêt secondaire. Le tableau 24 montre que c'est à nouveau l'influence des pensionnés qui joue ici. Ce sont surtout les jeunes couples dépendant d'une allocation qui occupent une position faible et au sein de ce groupe là, le nombre d'allocations joue certainement un rôle. Les jeunes couples touchant seulement une allocation enregistrent le double de scores faibles et la moitié de bons résultats par rapport à ceux qui reçoivent deux allocations. La bonne situation de logement des ménages qui disposent de deux revenus professionnels se manifeste le plus nettement dans la catégorie d'âge moyen. Les couples qui touchent un seul revenu professionnel se situent entre les couples qui dépendent d'allocations et ceux qui disposent de deux revenus professionnels.

Etant donné que l'analyse précédente n'a pas tenu compte des personnes isolées et des familles monoparentales, le tableau 25 donne, pour finir, un aperçu de ces catégories par type de revenu. La quasi totalité des personnes âgées isolées (98.8% en 1991) bénéficie d'une allocation (pension de retraite). Puisque les résultats de ce groupe ont déjà été traités au sein des analyses par type de ménage et par âge, ils ne seront plus pris en considération ici. 72.8% des personnes actives isolées disposent d'un revenu professionnel en 1981 et 68.1% en 1991. Quant aux familles monoparentales, ce pourcentage s'élève respectivement à 71.0% et à 59.3%. La proportion de ménages qui doivent s'en sortir avec une allocation a nettement augmenté au sein de ces types de ménage.

De manière générale, nous pouvons affirmer que la situation de logement des personnes isolées actives de même que celle des familles monoparentales s'est améliorée au cours des années '80 (figure 7) et cela, quelque soit le type de revenu. En considérant les indicateurs du logement individuellement, nous constatons néanmoins que pour les ménages qui dépendent d'une allocation, et cela aussi bien pour les personnes isolées que pour les familles monoparentales, les pourcentages de propriétaires et de maisons individuelles ont diminué entre 1981 et 1991 et que l'occupation du logement a augmenté en même temps. En ce qui concerne les ménages à un revenu professionnel, nous constatons une augmentation des acquisitions de propriétés et également une augmentation du pourcentage de maisons individuelles. Pour ce qui est de l'occupation des logements, nous observons qu'en 1991, ils disposent de moins de pièces mais que celles-ci sont plus spacieuses. L'amélioration du confort est à peu près identique au sein des quatre groupes: le pourcentage de logements inconfortables a diminué d'environ 10%.

Il résulte de toutes ces évolutions que l'écart entre les ménages qui dépendent d'une allocation et ceux qui reçoivent un revenu professionnel, qu'il s'agisse de personnes isolées ou de familles monoparentales, s'est agrandi entre 1981 et 1991. Enfin, les personnes isolées actives occupent une position légèrement plus faible sur le marché du logement que les familles monoparentales, quel que soit le type de revenu.

Tableau 21: Les indicateurs de logement (%) d'après le nombre de revenus, Régions et Belgique, 1981-1991

	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Belgique		Flandre		Wallonie		Bruxelles		Belgique	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
	<b>un seul revenu</b>								<b>plusieurs revenus</b>							
Propriétaire	62.2	56.6	59.5	55.3	27.6	32.5	56.6	52.5	69.8	76.0	68.6	75.4	39.3	52.8	66.8	74.2
maison individ.	74.6	67.4	77.8	73.0	16.8	15.4	67.9	61.6	83.9	86.1	86.2	88.3	27.8	35.5	79.8	83.3
avant '46	45.5	35.6	65.0	53.9	55.5	42.6	53.4	42.7	37.5	26.1	58.8	48.1	50.5	42.1	45.4	33.9
< 20 ans	33.2	25.2	21.0	18.4	25.0	17.1	28.0	21.8	41.2	36.9	27.4	25.0	27.6	15.3	35.6	31.9
inconfortable	33.3	24.2	34.7	22.9	30.0	21.4	33.3	23.4	24.1	11.3	21.6	10.7	19.9	11.7	22.9	11.2
confortable	24.9	30.1	19.1	24.9	23.7	29.1	22.8	28.2	33.3	54.1	32.3	49.0	41.0	55.3	33.7	52.6
peu de pièces	3.4	2.7	2.8	3.2	3.3	3.9	3.2	3.0	6.5	6.1	4.7	6.8	6.8	10.0	5.9	6.6
beaucoup de pièc.	23.5	17.5	31.1	19.4	15.7	9.0	25.1	16.9	13.7	9.3	20.7	10.8	14.5	9.9	16.0	9.8
petit	4.9	2.4	4.8	3.2	5.9	4.6	5.0	3.0	8.0	5.5	6.9	6.0	11.9	10.7	8.0	6.0
grand	30.3	46.1	33.5	44.9	23.7	34.4	30.5	43.9	19.3	29.7	21.4	28.9	16.2	27.1	19.7	29.3
faible	13.2	7.9	16.8	10.5	34.8	21.1	17.1	10.5	10.4	4.1	11.3	5.8	27.6	13.2	12.1	5.2
bon	11.8	16.3	9.5	12.2	3.5	4.2	10.0	13.4	14.2	21.4	12.3	16.1	4.9	9.8	12.8	19.1

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 22: Indicateurs du logement (%) d'après le nombre de revenus et l'âge de la personne de (exclusief référence (à l'exception des personnes isolées), Belgique, 1981-1991

	propriétaire		maison individ.		avant 1946		inconf.		peu de pièces		petit		faible		bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>tous les ménages</b>																
un revenu	66.5	70.5	80.0	80.0	46.1	36.8	24.0	14.5	5.6	10.8	8.6	9.5	13.1	9.3	13.6	17.5
plusieurs revenus	66.8	74.2	79.8	83.3	45.4	33.9	22.9	11.2	5.9	6.6	8.0	6.0	12.1	5.2	12.8	19.1
<b>&lt; 40 ans</b>																
un revenu	51.8	48.8	78.2	71.5	45.6	39.8	20.6	14.1	9.0	22.9	12.6	18.5	17.8	18.8	11.5	8.5
plusieurs revenus	54.1	62.8	76.3	81.8	36.7	31.4	14.5	7.5	4.7	9.1	6.9	6.9	9.5	4.7	16.1	19.2
<b>40 à 64 ans</b>																
un revenu	73.2	76.6	81.9	83.6	41.6	34.3	20.5	11.9	5.4	9.1	7.6	8.1	10.2	6.9	15.8	20.8
plusieurs revenus	74.6	80.5	83.5	86.0	44.2	30.3	20.2	8.5	8.6	7.1	9.9	6.0	12.0	4.0	13.0	21.4
<b>plus de 65 ans</b>																
un revenu	71.6	80.2	77.7	80.5	60.3	40.0	40.0	21.3	0.9	1.0	5.0	2.7	14.1	6.6	10.5	18.0
plusieurs revenus	72.2	77.3	77.7	79.3	64.7	45.1	45.3	23.3	2.0	1.6	5.4	4.9	17.2	8.7	6.2	13.2

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 23: Indicateurs du logement (%) d'après le type de revenu (à l'exception des personnes isolées), Régions et Belgique, 1981-1991

	propriétaire		maison individ.		avant 1946		inconf.		peu de pièces		petit		faible		bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>Flandre</b>																
1 revenu profess.	71.1	74.5	85.4	84.8	32.7	25.4	17.4	8.2	6.5	11.3	8.1	8.5	8.8	5.5	17.1	23.9
1 allocation	69.4	77.8	80.3	83.0	51.4	29.9	42.4	19.7	3.0	5.5	7.0	6.1	15.4	7.8	10.6	17.5
2 revenus prof.	66.4	72.4	81.6	85.6	28.3	22.0	13.8	5.3	4.8	5.3	6.0	4.0	6.5	2.3	20.1	27.0
2 allocations	71.2	77.2	79.0	81.9	56.9	34.9	48.6	23.4	1.5	1.0	5.6	4.3	16.4	6.6	6.4	16.3
combinaison	73.5	77.3	89.0	87.6	41.4	25.8	27.0	11.1	10.8	9.1	11.7	7.2	12.9	4.8	9.9	18.9
<b>Wallonie</b>																
1 revenu profess.	65.4	68.2	86.3	88.1	55.7	46.0	18.9	10.0	6.3	13.9	9.5	9.8	13.6	8.0	13.4	13.7
1 allocation	69.3	70.6	85.9	85.6	67.2	52.5	36.5	20.7	2.6	7.5	6.7	8.6	15.2	12.6	9.5	13.8
2 revenus prof.	67.1	77.0	85.4	89.6	49.3	40.9	13.1	4.7	2.9	5.4	5.5	4.7	7.2	2.7	18.3	21.8
2 allocations	68.7	74.3	83.3	85.3	72.4	55.5	39.3	19.7	1.6	2.9	4.3	4.6	15.6	8.7	6.3	12.2
combinaison	70.3	73.4	88.2	88.2	64.6	49.3	24.7	10.8	7.8	9.7	9.4	7.7	14.4	6.7	7.6	13.8
<b>Bruxelles</b>																
1 revenu profess.	36.2	40.1	30.4	29.1	51.1	50.7	19.7	12.2	9.6	23.6	15.6	24.0	26.7	24.5	7.8	7.4
1 allocation	39.8	46.4	25.3	25.8	58.3	49.0	23.9	19.5	6.6	19.9	12.6	19.9	32.8	25.6	3.3	10.1
2 revenus prof.	38.4	50.1	28.3	40.1	43.0	43.0	13.8	7.0	6.3	11.0	10.4	9.6	20.7	8.5	5.9	10.1
2 allocations	41.5	55.8	18.9	27.7	43.6	37.4	33.8	17.6	3.3	3.0	8.0	7.5	37.6	18.4	1.1	9.6
combinaison	39.4	51.8	32.5	35.2	42.1	45.3	21.9	12.3	9.7	14.3	16.9	13.8	33.6	14.3	5.4	9.4
<b>Total Belgique</b>																
1 revenu profess.	66.4	69.1	81.0	80.6	41.3	34.1	18.0	9.2	6.7	13.3	9.2	10.4	11.7	7.8	15.2	19.4
1 allocation	66.8	72.4	77.7	79.4	58.1	39.5	38.5	20.1	3.2	7.5	7.4	8.2	16.7	10.8	9.6	15.7
2 revenus prof.	64.0	72.2	77.7	83.6	36.1	28.7	13.6	5.3	4.4	5.8	6.3	4.6	8.0	2.8	18.3	24.4
2 allocations	67.4	74.2	74.3	78.1	61.7	41.8	44.2	21.6	1.7	1.8	5.4	4.7	18.1	8.2	5.9	14.4
combinaison	70.1	74.5	84.8	84.7	50.5	34.1	25.9	11.0	9.7	9.6	11.2	7.8	14.8	5.9	8.8	16.8

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 24: Indicateurs du logement (%) d'après le type de revenu et l'âge de la personne de référence (à l'exception des personnes isolées), Belgique, 1981-1991

	propriétaire		maison individ.		avant 1946		inconf.		peu de pièces		petit		faible		bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>tous les ménages</b>																
1 allocation	66.4	69.1	81.0	80.6	41.3	34.1	18.0	9.2	6.7	13.3	9.2	10.4	11.7	7.8	15.2	19.4
2 revenus prof.	64.0	72.2	77.7	83.6	36.1	28.7	13.6	5.3	4.4	5.8	6.3	4.6	8.0	2.8	18.3	24.4
2 allocations	67.4	74.2	74.3	78.1	61.7	41.8	44.2	21.6	1.7	1.8	5.4	4.7	18.1	8.2	5.9	14.4
combinaison	70.1	74.5	84.8	84.7	50.5	34.1	25.9	11.0	9.7	9.6	11.2	7.8	14.8	5.9	8.8	16.8
<b>&lt; 40 ans</b>																
1 revenu profess.	54.1	52.6	79.4	74.2	44.2	38.2	19.3	10.5	8.4	19.6	11.9	15.5	16.1	13.7	12.1	9.7
1 allocation	18.5	35.3	61.0	59.7	65.0	46.1	38.1	25.4	17.5	33.9	23.9	28.8	42.9	41.4	2.8	2.8
2 revenus prof.	55.5	63.9	75.4	81.4	33.9	29.6	12.2	6.1	3.5	6.4	6.0	5.0	7.8	3.4	18.7	22.0
2 allocations	32.9	41.3	68.5	73.2	63.4	46.1	36.8	25.2	13.1	24.4	17.2	22.0	32.9	23.1	3.5	4.8
combinaison	50.9	58.8	79.6	80.4	44.0	34.8	20.3	10.0	8.1	12.7	9.3	9.4	13.5	7.3	8.5	14.0
<b>40 à 64 ans</b>																
1 revenu profess.	74.4	78.4	82.5	84.2	38.8	32.0	17.2	8.5	5.6	9.9	7.5	7.6	8.9	5.0	17.2	23.7
1 allocation	68.5	73.7	79.6	82.8	52.7	37.9	33.6	17.1	4.4	7.8	8.1	8.8	15.3	9.8	10.2	16.3
2 revenus prof.	75.2	83.1	80.7	86.5	38.9	27.4	15.3	4.1	5.6	4.9	6.7	4.2	8.3	2.0	17.6	27.4
2 allocations	68.3	74.3	79.5	80.7	53.2	35.2	32.0	16.8	2.7	3.1	5.4	4.8	14.1	7.1	9.2	17.7
combinaison	74.9	80.1	86.6	86.5	47.9	31.0	23.1	9.1	12.1	9.3	13.4	7.2	15.0	4.5	9.4	18.8
<b>65 ans et plus</b>																
1 revenu profess.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 allocation	71.4	79.9	78.4	80.5	60.7	40.0	41.7	21.8	0.7	1.1	5.0	2.8	14.5	6.9	10	17.1
2 revenus prof.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 allocations	69.0	75.4	73.3	77.1	63.6	44.6	47.6	23.7	0.9	0.4	4.8	4.0	18.4	8.3	5.2	13.2
combinaison	77.8	81.7	85.3	84.8	67.1	46.5	42.0	22.3	4.0	4.6	6.7	7.1	15.5	9.6	7.3	13.2

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (échantillon 1/70).

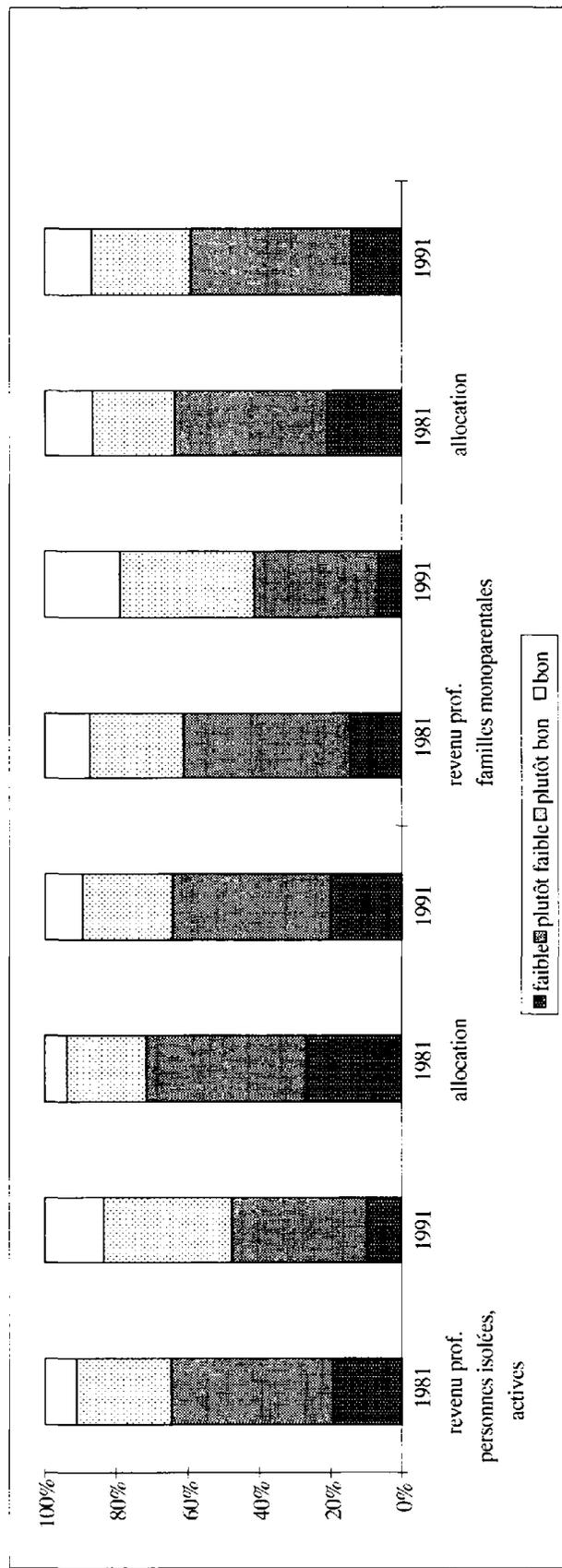
Tableau 25: Indicateurs du logement (%) d'après le type de revenu, personnes isolées, Belgique, 1981-1991

	% propr.		% mais. indivi.		% avant 1946		% inconf.		% peu de pièces *		% petit *	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>personnes isolées, actives</b>												
revenu prof.	29,2	34,8	39,3	44,4	51,0	39,5	28,0	16,0	20,2	30,6	28,1	21,3
allocation	39,1	34,8	54,3	49,0	63,7	48,3	45,1	34,8	17,9	37,9	28,0	29,4
<b>famille monopar.</b>												
Revenu prof.	36,5	45,4	51,4	63,0	42,7	33,8	16,0	6,7	31,5	48,7	29,6	24,5
allocation	52,0	31,5	66,8	61,5	47,8	36,3	26,8	16,6	31,1	59,3	33,7	33,8

\* En ce qui concerne l'occupation du logement, les catégories "plutôt peu de pièces" et "plutôt petit" ont été incluses dans ces pourcentages parce que, selon la définition, les personnes isolées ne disposent pas de "peu" de pièces ou d'un "petit" logement.

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Figure 7: L'indicateur central du logement d'après le type de revenu, personnes isolées et familles monoparentales, Belgique, 1981-1991.



### 4.1.3.2 Nombre de personnes employées et statut professionnel

Dans ce paragraphe, on ne fera plus de distinction selon la catégorie d'âge de la personne de référence. Afin d'éviter l'influence des retraités, déjà largement prise en considération lors des analyses d'après l'âge et le type de ménage, cette analyse basée sur le nombre de personnes employées est limitée aux ménages dont la personne de référence se trouve dans la catégorie d'âge active. Lors de l'analyse d'après le statut professionnel, on prendra uniquement en compte les ménages dont la personne de référence occupe un emploi, étant donné que pour les autres ménages, ces données ne sont pas disponibles.

Les résultats obtenus en ce qui concerne l'indicateur central de logement correspondent parfaitement aux attentes. Les ménages sans personnes employées présentent la proportion la plus élevée de scores faibles (13.2%) et la moins élevée de bons scores (14.1%). Par contre, les ménages au sein desquels deux personnes ou plus ont un emploi sont les ménages les mieux lotis: 3.2% de scores faibles et 21.9% de bons scores. Les ménages au sein desquels une seule personne a un emploi occupent une position intermédiaire. Ce schéma se manifeste en ce qui concerne la qualité et le confort du logement, le niveau de vie et l'environnement d'habitation. C'est uniquement par rapport à l'occupation du logement que la situation semble moins univoque. Étant donné qu'ici, tout comme lors de l'analyse du nombre de revenus, les personnes isolées et les familles monoparentales exercent une influence au sein des catégories 'sans' et 'avec une personne employée'; ces deux groupes seront à nouveau éliminés dans la suite de l'analyse.

Bien qu'au tableau 27 les différences soient plus réduites, nous constatons toutefois que pour les couples, la situation de logement s'améliore au fur et à mesure que le ménage dispose de plus de personnes employées. De plus, le pourcentage de propriétaires augmente, allant de 70.4% pour les ménages sans personne employée à 73.8% pour les ménages avec deux ou plusieurs membres employés. Contrairement aux ménages du type "un seul revenu", les ménages au sein desquels moins de deux personnes sont employées connaissent une amélioration de leur situation de logement entre 1981 et 1991. Les couples ont enregistré une amélioration en ce qui concerne la quasi totalité des dimensions de logement dans les années '80, quel que soit le nombre de personnes employées et cela pour les trois régions.

Une des exceptions à cette évolution positive est celle de l'occupation du logement, et ceci principalement pour les ménages bruxellois. La proportion de logements ayant (trop) peu de pièces a augmenté entre 1981 et 1991, surtout parmi les couples dont un seul des partenaires occupe un emploi. Cette évolution se rencontre d'ailleurs également en Région Wallonne. De plus, à Bruxelles, le pourcentage de (trop) petits logements parmi les ménages ayant moins de 2 personnes employées a également augmenté.

La deuxième exception concerne la qualité du logement et plus précisément, la proportion de nouveaux logements. Dans les trois régions, le taux de logements de moins de 20 ans a diminué pour tous les couples en âge actif et cela quel que soit le nombre de personnes employées.

L'analyse sur base du statut professionnel ne procure pas non plus de résultats surprenants. Le tableau 28 montre que les ouvriers du secteur privé se trouvent dans la situation de logement la plus faible, tandis que les indépendants/chefs d'entreprise et les employés du secteur privé enregistrent les meilleurs résultats en ce qui concerne l'indicateur central de logement. A Bruxelles uniquement, la situation semble légèrement différente. La situation de logement des ouvriers est plus que clairement faible, mais la position forte des employés est absente. En Région Bruxelloise, ils se situent plutôt au niveau du secteur public.

Nous retrouvons la proportion la plus élevée de propriétaires parmi les indépendants/chefs d'entreprise (70.9%). Les ménages dont la personne de référence est employée dans le secteur privé ou le secteur public sont respectivement à 67.4% et à environ 64.0% propriétaires de leur logement. Néanmoins, c'est chez les ouvriers du secteur privé que le pourcentage d'acquisitions de propriétés a le plus augmenté (+5%). En Wallonie, le pourcentage de propriétaires pour ce groupe professionnel a même augmenté de 8% et de 11.2% à Bruxelles. En Région Bruxelloise, le taux d'acquisitions de propriétés a également crû de manière plus forte pour les indépendants/chefs d'entreprise (+5.3%) et pour les employés du secteur privé (+7.7%). Les grandes différences qui existent entre les groupes professionnels à Bruxelles sont surprenantes. Alors qu'en Flandre et en Wallonie, la différence en terme de pourcentage de propriétaires entre les ouvriers du secteur

privé (ca. 66%) et les indépendants/chefs d'entreprise (ca.73%) se limite à moins de 10%; à Bruxelles elle s'élève à presque 20% (resp. 28.4% et 48.1%).

En ce qui concerne le type de logement, la situation en Belgique et dans les trois régions n'a pratiquement pas changé entre 1981 et 1991. Le tableau 28 montre que les employés belges du secteur privé habitent moins souvent en maison individuelle (70.7%) que les membres des autres groupes professionnels ( $\pm 80\%$ ). Ce même schéma se retrouve en Région Flamande et en Région Wallonne, avec toutefois des différences moins accentuées. En Région Bruxelloise uniquement, ce sont les ouvriers du secteur privé qui occupent le moins souvent une maison individuelle. De plus, la situation à Bruxelles est différente, de par une augmentation plus élevée (+6.7%) de la proportion de maisons individuelles chez les indépendants/chefs d'entreprise. A Bruxelles, on retrouve un taux moins élevé de maisons individuelles parmi tous les groupes professionnels. En 1991, 2 ménages bruxellois sur 5 dont la personne de référence est indépendante ou chef d'entreprise occupent une maison individuelle contre environ 1 ménage sur 4 avec une personne de référence employée dans le secteur public ou travaillant comme employé dans le secteur privé et moins d'un ménage sur 5 avec une personne de référence employée comme ouvrier dans le secteur privé.

Bien que la diminution de la proportion de vieux logements ait été la plus élevée parmi les indépendants/chefs d'entreprise et les ouvriers du secteur privé ( $\pm -12\%$ ), ceux-ci occupent en 1991, dans une large mesure, des logements construits avant 1946 (resp. 37.0% et 33.1%). Les employés du secteur privé occupent le moins souvent de vieux logements (26.4%). Cette évolution s'est également manifestée au sein des trois régions, mais dans une nettement moindre mesure dans la Région de Bruxelles-Capitale (sauf pour les ouvriers du secteur privé).

Au sein des différents groupes professionnels, le pourcentage de logements inconfortables a également diminué au cours des années '80. Les ouvriers du secteur privé restent logés le moins confortablement et les employés le plus confortablement. A Bruxelles, toutes les catégories professionnelles sont logées de façon moins confortable qu'en Région Flamande ou Wallonne. Presque 1 ménage sur 4 parmi les ouvriers du secteur privé occupe un logement inconfortable. Ils enregistrent également les moins bons résultats en ce qui concerne l'occupation du logement.

Tableau 26: Indicateurs du logement (%) d'après le nombre de personnes employées, Régions et Belgique, 1981-1991.

	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total Belgique	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>Aucune</b>								
propriétaire	59.3	63.1	55.8	52.6	26.4	26.8	54.7	55.1
maison individuelle	74.1	75.0	79.3	74.6	15.2	14.3	70.3	68.5
construit avant 46	45.8	31.0	68.9	52.5	62.8	44.1	56.6	40.2
moins de 20 ans	25.4	23.9	15.9	17.7	20.9	14.5	21.2	20.7
inconfortable	36.5	20.8	35.3	23.7	38.8	30.2	36.5	22.9
confortable	17.3	36.3	14.6	25.9	16.5	23.3	16.1	30.9
peu de pièces	4.5	3.8	4.1	5.7	7.6	9.4	4.6	5.1
beaucoup de pièces	22.2	10.7	26.5	10.9	10.9	6.1	22.8	10.3
petit	6.3	4.9	7.3	6.1	11.4	10.9	7.2	6.0
grand	27.6	36.3	26.0	31.4	16.6	21.3	25.9	32.8
faible	16.4	9.1	21.4	15.4	46.3	30.5	21.2	13.2
bon	10.6	18.1	7.4	10.4	2.0	4.7	8.5	14.1
<b>Une</b>								
Propriétaire	64.1	62.6	58.8	60.8	25.6	33.0	58.0	58.4
maison individuelle	79.7	75.5	81.1	80.6	19.3	19.2	73.3	70.1
construit avant 46	34.9	26.2	57.4	47.7	51.4	44.3	43.8	34.8
moins de 20 ans	44.1	38.1	28.0	25.9	28.2	18.2	37.2	32.2
inconfortable	20.0	10.8	21.4	10.8	22.4	16.1	20.7	11.4
confortable	35.1	50.6	27.8	42.9	33.9	42.8	32.7	47.2
peu de pièces	5.5	6.3	5.1	7.6	5.7	7.1	5.4	6.8
beaucoup de pièces	15.2	12.0	21.5	13.6	13.5	9.8	17.0	12.2
petit	7.2	5.2	7.4	6.0	9.6	7.7	7.6	5.8
grand	21.5	34.8	24.1	34.5	20.0	33.7	22.1	34.6
faible	9.9	5.5	14.2	7.0	30.9	18.7	13.5	7.3
bon	14.9	21.9	11.6	16.2	4.5	5.7	12.8	18.4
<b>deux ou plus</b>								
propriétaire	69.1	74.6	69.0	77.0	39.2	50.6	66.4	73.8
maison individuelle	83.8	87.1	86.5	90.0	31.1	39.1	79.9	84.8
construit avant 46	30.3	22.1	51.5	42.4	47.1	44.4	38.3	29.1
moins de 20 ans	50.1	46.6	35.2	33.4	32.2	17.4	43.9	41.2
inconfortable	15.5	6.0	14.0	5.4	14.4	7.2	15.0	5.9
confortable	41.3	61.6	41.1	58.5	49.1	63.2	41.9	60.8
peu de pièces	7.9	7.5	5.1	7.5	7.3	13.0	7.0	7.9
beaucoup de pièces	11.4	8.3	18.5	10.3	13.6	8.3	13.8	8.9
petit	8.5	5.3	7.4	5.8	12.4	10.9	8.5	5.8
grand	17.7	27.8	20.3	26.5	15.2	23.0	18.3	27.1
faible	8.2	2.6	8.9	3.3	22.3	9.8	9.6	3.2
bon	17.6	24.2	16.4	19.3	5.6	8.4	16.2	21.9

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 27: Indicateurs du logement (%) d'après le nombre de personnes employées (personnes isolées exceptées), Régions et Belgique, 1981-1991.

	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total Belgique	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>Aucune</b>								
propriétaire	66.0	76.6	61.9	67.3	31.1	40.1	61.6	70.4
maison individuelle	80.5	84.3	84.2	84.6	22.6	21.9	77.5	79.9
construit avant 46	43.6	27.9	66.9	51.3	65.8	43.0	54.6	37.2
moins de 20 ans	24.8	21.8	16.4	17.2	16.3	10.1	20.8	19.5
inconfortable	35.8	16.4	31.7	19.0	33.5	24.3	34.0	17.9
confortable	20.1	44.5	17.3	33.8	23.1	35.7	19.2	39.8
peu de pièces	5.8	5.3	5.6	9.3	14.6	20.5	6.4	7.9
beaucoup de pièces	18.1	8.7	22.8	8.1	9.7	6.5	19.4	8.3
petit	8.4	6.9	9.6	8.9	19.5	21.9	9.8	8.7
grand	21.1	34.0	20.6	27.1	14.1	17.3	20.4	30.1
faible	15.3	7.0	19.4	12.5	42.0	30.3	18.9	10.3
bon	10.9	18.8	7.6	12.0	1.1	7.1	8.9	15.7
<b>Une</b>								
Propriétaire	69.8	75.5	64.2	70.1	34.8	46.9	65.4	71.7
maison individuelle	85.8	86.3	86.6	88.6	27.6	32.0	81.6	83.3
construit avant 46	33.2	23.7	57.3	47.9	52.7	47.2	42.3	32.8
moins de 20 ans	44.8	39.4	27.8	26.3	26.0	16.1	38.0	33.8
inconfortable	18.7	9.1	20.3	10.1	22.2	13.5	19.5	9.8
confortable	37.5	56.5	28.8	46.0	41.0	50.2	35.0	52.6
peu de pièces	6.5	9.3	6.2	11.3	9.9	19.2	6.7	10.6
beaucoup de pièces	12.6	8.7	18.4	9.2	15.0	10.2	14.6	9.0
petit	8.4	7.5	9.0	8.5	15.9	18.8	9.1	8.6
grand	18.1	27.4	19.6	24.7	16.9	24.1	18.4	26.3
faible	9.2	4.7	13.6	6.9	30.7	18.4	12.2	6.2
bon	15.5	22.1	11.3	14.7	6.4	8.8	13.5	18.9
<b>deux ou plus</b>								
propriétaire	69.1	74.6	69.0	77.0	39.2	50.6	66.4	73.8
maison individuelle	83.8	87.1	86.5	90.0	31.1	39.1	79.9	84.8
construit avant 46	30.3	22.1	51.5	42.4	47.1	44.4	38.3	29.1
moins de 20 ans	50.1	46.6	35.2	33.4	32.2	17.4	43.9	41.2
inconfortable	15.5	6.0	14.0	5.4	14.4	7.2	15.0	5.9
confortable	41.3	61.6	41.1	58.5	49.1	63.2	41.9	60.8
peu de pièces	7.9	7.5	5.1	7.5	7.3	13.0	7.0	7.9
beaucoup de pièces	11.4	8.3	18.5	10.3	13.6	8.3	13.8	8.9
petit	8.5	5.3	7.4	5.8	12.4	10.9	8.5	5.8
grand	17.7	27.8	20.3	26.5	15.2	23.0	18.3	27.1
faible	8.2	2.6	8.9	3.3	22.3	9.8	9.6	3.2
bon	17.6	24.2	16.4	19.3	5.6	8.4	16.2	21.9

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 28: Indicateurs du logement (%) d'après le statut professionnel de la personne de référence, Régions et Belgique, 1981-1991

	propr.		Maison indiv.		Avant 1946		inconf.		peu de pièces		petit		faible		bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>Flandre</b>																
Indépendant/chef d'entreprise	72.3	73.4	86.2	86.1	42.2	30.0	18.1	7.7	7.7	6.2	7.1	4.5	8.3	2.8	20.7	29.9
Secteur public	67.3	70.7	79.4	81.2	27.7	21.4	13.3	6.5	4.6	5.5	6.1	4.2	6.3	3.0	19.8	24.4
Employé privé	65.1	67.3	75.5	76.2	22.6	19.1	7.8	3.9	3.9	4.6	4.8	2.5	4.2	2.0	23.7	28.6
Ouvrier privé	64.5	66.9	83.4	83.5	35.6	25.5	24.7	10.9	7.8	9.5	9.7	7.0	12.6	5.8	9.1	16.2
<b>Wallonie</b>																
Indépendant/chef d'entreprise	70.8	73.0	84.4	86.0	63.3	48.7	18.6	7.6	4.7	4.2	5.6	4.0	9.9	3.4	16.4	24.7
Secteur public	64.8	69.5	81.3	83.9	47.7	42.3	13.8	6.8	3.3	6.2	5.9	4.7	8.1	4.0	17.4	17.8
Employé privé	68.3	68.6	82.9	83.6	42.7	36.8	8.4	4.1	2.1	5.6	3.9	3.5	5.2	2.6	22.8	23.7
Ouvrier privé	57.1	65.1	83.8	86.2	61.1	49.2	25.1	10.7	7.2	11.0	10.1	8.6	17.7	13.2	6.0	9.9
<b>Bruxelles</b>																
Indépendant/chef d'entreprise	42.8	48.1	33.6	40.3	55.0	49.4	15.6	8.5	4.9	7.3	8.5	6.1	21.3	9.5	6.9	14.9
Secteur public	37.1	39.9	27.4	26.3	43.0	42.6	12.4	9.1	3.0	8.4	7.3	6.9	18.2	10.8	6.6	5.8
Employé privé	33.2	40.9	23.6	24.3	38.3	38.6	10.0	10.1	3.0	4.0	4.8	4.3	16.8	11.5	6.7	6.3
Ouvrier privé	17.2	28.4	16.4	17.1	67.1	52.9	39.9	24.7	13.0	18.5	21.4	17.4	53.4	35.9	0.3	1.7
<b>Total Belgique</b>																
Indépendant/chef d'entreprise	68.8	70.9	80.3	81.8	49.8	37.0	18.0	7.8	6.5	5.7	6.8	4.5	10.0	3.5	18.1	27.1
Secteur public	63.2	67.4	74.5	77.0	36.2	30.2	13.4	6.8	4.0	6.0	6.2	4.6	8.1	4.0	17.6	20.6
Employé privé	60.7	63.8	69.0	70.7	31.2	26.4	8.3	4.8	3.2	4.8	4.5	3.0	6.5	3.3	20.7	24.5
Ouvrier privé	59.2	64.2	79.2	80.5	45.1	33.1	25.7	11.6	7.9	10.5	10.5	8.1	16.5	7.5	7.7	13.9

Source: Institut National de Statistique; données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

#### 4.1.4 LA SITUATION DE LOGEMENT D'APRES LE NIVEAU D'ENSEIGNEMENT ET L'AGE

L'amélioration générale de la situation de logement entre 1981 et 1991 se manifeste chez tous les ménages quel que soit leur niveau de formation (Tableau 29). Le pourcentage de scores faibles par rapport à l'indicateur central de logement a diminué et le pourcentage de bons scores a augmenté, et cela au sein de toutes les catégories d'âge, aussi bien pour les personnes peu qualifiées que pour les personnes très qualifiées<sup>3</sup>. Il apparaît ensuite qu'il existe un lien clairement positif entre le niveau d'enseignement et la situation de logement: plus le niveau de formation est élevé, meilleur est le score par rapport à l'indicateur central de logement. Toutefois, ce rapport est légèrement plus faible en 1991 (.21) qu'en 1981 (.26)<sup>4</sup>. De plus, la différence entre "enseignement primaire" et "absence d'enseignement primaire" est minime. Nous constatons également que la différence en ce qui concerne les bons scores entre les "peu qualifiés" et les "très qualifiés" augmente au fur et à mesure que la personne de référence appartient à une catégorie d'âge plus élevée. En d'autres termes, l'influence du niveau de formation s'agrandit avec l'âge<sup>5</sup>.

Il y a un élément qui se révèle être important pour toute l'analyse concernant le niveau de formation. Il s'agit du phénomène appelé "l'érosion des diplômes". Nous entendons par là qu'un diplôme d'enseignement supérieur a moins de valeur aujourd'hui qu'il y a par exemple vingt ou cinquante ans. Tout le monde sait que les générations plus âgées ont été scolarisées moins longtemps que la jeunesse actuelle. La figure 8 est un aperçu pour l'année 1991 des pourcentages de personnes peu, moyennement et très qualifiées par tranche d'âge de 5 ans. Lorsqu'on exclut la catégorie d'âge la plus jeune (- 30 ans), on constate une diminution nette du pourcentage de personnes moyennement et hautement qualifiées et une augmentation du pourcentage de personnes peu qualifiées au fur et à mesure que la personne de référence appartient à une catégorie d'âge plus élevée. L'écart qui se manifeste dans la catégorie d'âge la plus jeune peut s'expliquer par la présence de jeunes de 18 ans et plus qui n'ont pas encore terminé leur parcours scolaire.

La Figure 8 montre que les partenaires des catégories d'âge de 65 ans et plus sont peu qualifiés pour plus de 3 ménages sur 4. Pour les plus de 80 ans, ce pourcentage augmente encore jusqu'à quasiment 9 ménages sur 10. Les ménages appartenant à ces catégories d'âge et au sein desquels un des deux (ou les deux) partenaires ont obtenu un diplôme d'enseignement secondaire supérieur ou d'enseignement supérieur font en 1991 plutôt figure d'exception. Nous pouvons dès lors supposer que, pour ces ménages, une formation approfondie implique en même temps une très bonne position sur le marché de l'emploi, une très bonne position financière et également une position favorable en ce qui concerne le marché du logement. Pour les jeunes ménages (- 40 ans) parmi lesquels plus de la moitié sont moyennement ou très qualifiés, cette supposition ne va plus de soi. C'est pour cette raison que le lien entre le niveau d'enseignement et les scores obtenus par rapport à l'indicateur central du logement se manifeste de façon plus prononcée pour les catégories plus âgées. Tout comme pour la situation professionnelle, où le type de ménage disposant de "plusieurs revenus" est devenu la norme, nous pouvons conclure que pour le niveau de formation, un niveau d'enseignement secondaire supérieur (et même plus) est devenu la norme.

Dès lors, les jeunes (- 40 ans) peu qualifiés occupent une position particulièrement faible sur le marché de logement: en 1991, 15.2% enregistrent des résultats faibles et 10.3% de bons résultats par rapport à l'indicateur central de logement. De plus, au sein de cette catégorie, le pourcentage de propriétaires et de maisons individuelles a diminué au cours de la dernière décennie. Nous constatons qu'en 1991, il y a plus de propriétaires et plus de maisons individuelles qu'en 1981 parmi les jeunes moyennement qualifiés et très qualifiés et également parmi les générations plus anciennes, quel que soit leur niveau de formation. La comparaison interrégionale (Tableaux 30, 31 et 32) montre néanmoins que cette évolution s'est manifestée uniquement en Flandre. Là, l'acquisition de propriété parmi la catégorie d'âge la plus jeune a diminué de 3.1% pour les peu qualifiés. En Région Bruxelloise par contre, la proportion de propriétaires a augmenté de 4.2% et en Région Wallonne, elle stagne pour les jeunes peu qualifiés. Le pourcentage de maisons individuelles y a diminué de 2.7% tandis qu'à Bruxelles, le type de logement a connu peu d'évolution entre 1981 et 1991.

En ce qui concerne la qualité et le confort, les personnes peu qualifiées des trois catégories d'âge occupent la position la plus faible. Il n'y a pratiquement pas de différence entre les jeunes peu qualifiés et les personnes de 40 à 64 ans peu qualifiées, bien qu'en Région Bruxelloise l'écart soit plus net qu'en Flandre et en Wallonie. La position confortable dans laquelle se trouvent les personnes âgées bruxelloises en ce qui concerne leur situation de logement est à nouveau manifeste.

On remarque au Tableau 29 que la faible situation de logement des jeunes peu qualifiés est déterminée en partie par un taux d'occupation du logement élevé. La proportion de ménages disposant de peu de pièces et d'un petit logement y est nettement plus élevée que parmi les jeunes très qualifiés et parmi les catégories plus âgées, quel que soit leur niveau de formation. A Bruxelles uniquement (Tableau 32), la différence entre les jeunes peu qualifiés et les personnes peu qualifiées de la catégorie d'âge moyen est limitée. Etant donné qu'au paragraphe 4.1.2, nous avons constaté que le taux d'occupation du logement est fortement déterminé par le type de ménage, nous étudions ici cette caractéristique en parallèle avec le niveau de formation pour la catégorie d'âge la plus jeune. Nous porterons tout d'abord notre attention sur les différences dans les niveaux d'enseignement entre les différents types de ménages.

En Belgique, nous trouvons le niveau de formation le moins élevé parmi les personnes isolées et le niveau le plus élevé parmi les couples avec enfants.

Une nouvelle subdivision selon la catégorie d'âge de la personne de référence montre que un faible niveau d'enseignement des personnes isolées se manifeste surtout chez les générations plus âgées. En ce qui concerne les jeunes ménages, les familles monoparentales se situent en bas de l'échelle.

Ici, les couples sans enfants sont les plus qualifiés, suivis de près par les couples avec enfants. Pour ce qui est de la catégorie d'âge des 40 à 65 ans, ces derniers ont un niveau de formation nettement plus élevé, tandis que les couples sans enfants atteignent plutôt le niveau des personnes isolées. Il ne serait dès lors pas exact de dire que les types de ménages avec le taux d'occupation le plus élevé ont également le niveau de formation le plus faible. De plus, il semble qu'au sein de la catégorie d'âge la plus jeune, les personnes peu qualifiées ont un taux d'occupation plus élevé pour tous les types de ménage. Les couples peu qualifiés avec enfants et les ménages composés présentent le taux d'occupation le plus élevé. Le taux d'occupation le plus faible se rencontre chez les personnes isolées très qualifiées. Le niveau de formation tout comme le type de ménage ont une influence sur le taux d'occupation. Ceci est également valable pour la situation globale de logement. Les résultats faibles des jeunes peu qualifiés en ce qui concerne l'indicateur central de logement se retrouvent également quand on procède à une subdivision par type de ménage. Pour les personnes isolées comme pour les couples (avec ou sans enfants), la proportion de scores peu élevés parmi les personnes peu qualifiées se révèle être le double de la proportion de scores peu élevés parmi les personnes moyennement qualifiées. Pour les familles monoparentales, cette différence s'élève même presque au quadruple. C'est uniquement en ce qui concerne les ménages composés que les différences semblent plutôt limitées. Les personnes isolées peu qualifiées et les familles monoparentales de la catégorie d'âge allant jusqu'à 40 ans occupent clairement la position la plus faible sur le marché de logement.

Tableau 29: Indicateurs de logement (%) d'après le niveau de formation et l'âge de la personne de référence, Belgique, 1981-1991

	propr.		Mais. indiv.		avant 1946		inconf.		peu de pièces		petit		faible		bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>tous les ménages</b>																
pas d'enseign. prim.	55.7	58.1	70.0	69.5	62.5	44.8	46.3	28.2	5.7	5.9	8.0	6.3	24.7	12.7	4.6	9.9
enseign. primaire	64.4	66.3	78.4	77.4	57.5	45.0	38.8	26.7	4.7	4.7	6.7	5.0	17.3	10.1	6.7	9.5
secondaire inférieur	62.9	68.3	74.7	77.2	44.6	36.1	20.4	12.2	4.8	5.9	7.0	5.4	11.9	6.1	10.9	14.8
secondaire supér.	61.8	67.4	71.2	75.5	37.4	31.2	12.8	7.9	3.7	5.3	5.5	4.4	8.5	4.5	16.5	19.6
enseign. supérieur	63.9	68.8	73.3	74.7	33.8	29.3	6.4	4.0	2.3	3.6	3.2	2.4	4.3	2.6	26.8	29.4
<b>&lt; 40 ans</b>																
peu qualifié	44.7	43.2	70.1	65.9	47.8	37.4	25.4	17.9	7.7	12.1	10.9	9.8	20.3	15.2	8.0	10.3
moyen. qualifié	49.9	54.4	68.7	73.5	37.3	33.1	14.4	9.5	3.7	6.7	6.0	5.7	10.9	6.0	14.8	15.9
très qualifié	50.7	54.9	70.0	70.5	33.1	32.4	7.4	5.0	2.2	4.3	3.5	3.1	5.5	3.7	23.0	24.2
<b>de 40 à 64 ans</b>																
peu qualifié	65.9	67.3	78.2	77.4	50.5	37.6	29.1	16.9	7.0	7.0	8.8	6.7	16.5	8.2	9.0	14.4
moyen. qualifié	75.5	78.9	77.0	80.5	34.4	27.9	10.4	5.7	4.5	5.0	5.7	3.6	5.4	3.0	19.0	23.0
très qualifié	78.9	81.5	78.9	81.2	30.6	25.7	4.2	2.7	2.9	3.6	3.3	2.0	2.5	1.8	32.1	34.4
<b>65 ans et plus</b>																
peu qualifié	62.9	67.5	70.3	72.6	68.2	49.6	53.7	33.6	0.9	0.8	3.0	2.7	20.9	10.3	3.9	8.1
moyen. qualifié	66.6	76.2	59.3	65.4	51.2	36.5	15.3	9.9	0.5	1.3	1.9	2.0	9.9	5.3	14.0	19.7
très qualifié	74.9	78.9	67.4	66.9	51.1	32.0	10.7	5.1	0.2	0.1	0.7	0.5	4.7	1.8	26.0	29.8

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 30: Indicateurs de logement (%) d'après le niveau de formation et l'âge de la personne de référence, Flandre, 1981-1991

	propr.		Mais. indiv.		avant 1946		inconf.		peu de pièces		petit		faible		bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>tous les ménages</b>																
pas d'enseign. prim.	62.6	63.9	77.6	76.4	55.6	37.8	47.1	28.0	5.7	5.0	7.6	5.7	20.0	9.7	5.5	11.7
enseign. primaire	69.5	70.9	83.9	82.3	48.9	37.0	40.5	28.4	5.2	4.1	7.1	4.4	14.0	7.5	7.8	11.3
secondaire inférieur	67.0	72.5	79.3	81.5	34.4	26.2	19.6	11.2	5.8	6.1	7.5	5.1	9.5	4.3	12.7	17.8
secondaire supér.	65.0	70.2	76.0	79.9	29.9	23.4	12.6	7.7	4.4	5.4	5.6	4.2	6.4	3.5	18.6	23.0
enseign. supérieur	65.1	70.3	78.7	79.1	26.4	21.5	6.6	3.4	2.7	3.9	3.0	2.2	3.2	1.7	30.1	33.3
<b>&lt; 40 ans</b>																
peu qualifié	50.9	47.8	76.9	72.2	37.2	28.0	22.9	15.3	7.2	11.5	9.7	8.8	14.8	11.0	10.0	12.5
moyen. qualifié	53.4	57.4	73.4	76.9	29.7	25.6	13.6	9.3	3.9	6.4	5.4	5.2	7.5	4.8	17.0	19.1
très qualifié	52.8	56.7	74.7	74.8	26.6	25.4	7.8	4.4	2.3	4.4	3.1	2.8	4.1	2.4	25.9	28.0
<b>de 40 à 64 ans</b>																
peu qualifié	72.3	73.0	83.9	83.1	40.2	29.0	29.3	16.1	8.0	6.2	9.0	6.1	12.8	6.0	10.4	17.1
moyen. qualifié	78.9	82.5	81.3	85.6	27.1	19.9	10.5	5.2	5.9	5.2	6.6	3.5	4.8	1.9	20.9	26.8
très qualifié	81.6	84.0	85.6	85.5	22.4	17.3	3.8	2.0	3.7	4.1	3.3	2.0	1.7	1.0	36.2	38.7
<b>65 ans et plus</b>																
peu qualifié	67.0	70.8	76.4	77.4	64.3	43.4	57.6	36.4	1.2	0.8	3.6	2.6	18.6	8.5	4.2	9.2
moyen. qualifié	72.0	78.0	66.1	69.4	45.3	29.7	16.3	11.4	0.5	1.5	1.6	2.1	6.8	4.8	17.2	22.8
très qualifié	76.1	79.0	74.5	71.3	46.9	23.0	12.1	3.8	0.4	0.0	0.8	0.2	3.3	0.9	30.9	34.0

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 31: Indicateurs de logement (%) d'après le niveau de formation et l'âge de la personne de référence, Wallonie, 1981-1991

	propriétaires		mais. indivi.		Avant 1946		inconfortable		peu de pièces		petit		faible		bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>tous les ménages</b>																
pas d'enseign. prim.	58.7	59.0	81.9	79.4	73.3	59.3	46.6	28.7	4.9	5.7	7.0	5.7	22.3	13.4	4.2	8.2
enseign. primaire	63.3	65.4	81.0	80.2	69.6	57.8	36.7	24.2	4.1	5.6	6.0	5.4	18.0	11.4	5.9	7.2
secondaire inférieur	63.8	68.2	81.6	82.4	59.4	49.3	22.0	13.3	3.7	6.0	6.2	5.7	12.3	7.0	10.1	12.7
secondaire supér.	64.0	68.4	80.5	81.9	50.4	45.1	13.2	7.6	2.8	5.4	5.3	4.5	8.5	4.8	16.2	16.2
enseign. supérieur	70.0	72.8	81.0	83.9	43.1	40.0	5.8	4.1	1.6	3.2	3.2	2.4	3.7	2.3	28.1	28.4
<b>&lt; 40 ans</b>																
peu qualifié	44.6	45.3	77.5	74.8	62.1	48.7	27.4	18.3	7.5	12.0	10.9	10.2	21.5	16.6	6.7	9.0
moyen. qualifié	52.4	56.3	76.0	80.6	50.7	48.0	14.9	8.5	3.2	7.1	6.5	6.0	12.2	5.6	13.7	11.6
très qualifié	56.6	59.5	78.0	80.6	42.4	42.9	6.5	5.0	1.8	4.5	4.0	4.1	5.7	3.1	23.9	22.5
<b>de 40 à 64 ans</b>																
peu qualifié	65.9	67.0	84.7	83.7	64.2	51.9	28.4	16.8	5.4	7.2	7.6	6.1	16.2	9.0	8.3	11.7
moyen. qualifié	76.9	78.6	86.9	84.2	47.5	41.2	10.9	6.1	2.8	4.9	4.4	3.6	4.0	3.7	19.4	19.3
très qualifié	83.2	83.7	85.5	88.6	40.5	36.9	4.3	2.4	1.7	2.7	2.8	1.4	1.5	1.5	33.1	33.5
<b>65 ans et plus</b>																
peu qualifié	67.2	69.6	79.9	80.1	76.5	62.5	51.6	31.2	0.6	0.8	2.0	2.5	17.8	10.1	4.2	7.3
moyen. qualifié	67.6	77.2	75.1	79.0	62.5	50.3	14.2	8.9	0.5	1.5	2.8	2.1	8.5	6.5	15.2	19.3
très qualifié	81.7	81.8	77.4	78.0	57.1	42.8	9.0	7.1	0.0	0.3	0.9	0.0	2.8	2.5	28.0	28.8

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 32: Indicateurs de logement (%) d'après le niveau de formation et l'âge de la personne de référence, Bruxelles, 1981-1991

	propriétaires		mais. indivi.		Avant 1946		inconfortable		peu de pièces		petit		faible		bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>tous les ménages</b>																
pas d'enseign. prim.	23.0	30.8	15.1	17.2	65.9	46.6	42.7	28.3	7.7	10.2	12.2	10.5	50.8	29.1	1.4	3.6
enseign. primaire	27.8	32.6	18.0	21.2	61.7	48.9	36.0	26.6	3.9	5.5	8.1	7.9	43.4	29.3	1.6	5.1
secondaire inférieur	34.0	41.6	20.6	24.0	47.5	38.2	18.8	13.2	3.1	4.4	7.1	6.6	25.6	14.6	2.7	3.8
secondaire supér.	39.2	44.9	21.3	23.5	43.7	37.8	13.5	10.9	2.6	4.9	5.7	5.1	20.7	11.7	5.2	6.5
enseign. supérieur	44.9	53.0	34.1	33.2	40.8	40.8	7.2	6.8	2.3	3.0	4.0	2.8	10.0	8.3	10.7	12.2
<b>&lt; 40 ans</b>																
peu qualifié	13.5	17.7	12.4	13.0	57.2	50.2	32.7	27.4	11.4	14.6	17.1	12.8	48.0	35.0	1.0	2.4
moyen. qualifié	18.8	22.1	13.6	16.1	47.1	42.0	18.7	16.1	4.3	8.4	8.9	8.6	30.2	20.3	2.5	2.6
très qualifié	25.5	35.3	26.6	24.2	42.1	45.1	8.3	7.7	2.5	3.6	4.7	2.7	12.3	12.5	5.9	6.4
<b>de 40 à 64 ans</b>																
peu qualifié	29.2	34.6	21.9	21.4	61.4	45.8	31.0	22.0	7.3	11.3	12.4	12.7	40.6	23.0	2.7	4.3
moyen. qualifié	54.4	53.8	29.6	29.6	38.2	39.8	8.0	7.7	1.6	4.3	4.2	3.9	11.9	9.9	8.4	6.8
très qualifié	60.2	63.6	41.2	41.0	36.7	39.0	5.0	6.6	2.9	3.5	4.4	3.3	7.2	6.4	15.2	14.4
<b>65 ans et plus</b>																
peu qualifié	32.0	41.8	14.5	20.7	61.3	41.9	41.4	25.8	0.8	1.1	3.3	3.4	42.1	23.6	1.1	4.1
moyen. qualifié	51.4	68.5	19.0	25.0	49.7	29.6	14.3	7.5	0.7	0.0	1.4	1.3	20.3	4.2	3.6	10.6
très qualifié	60.8	74.1	36.3	38.1	49.2	36.0	10.7	5.1	0.0	0.0	0.0	1.9	10.9	3.1	12.6	20.6

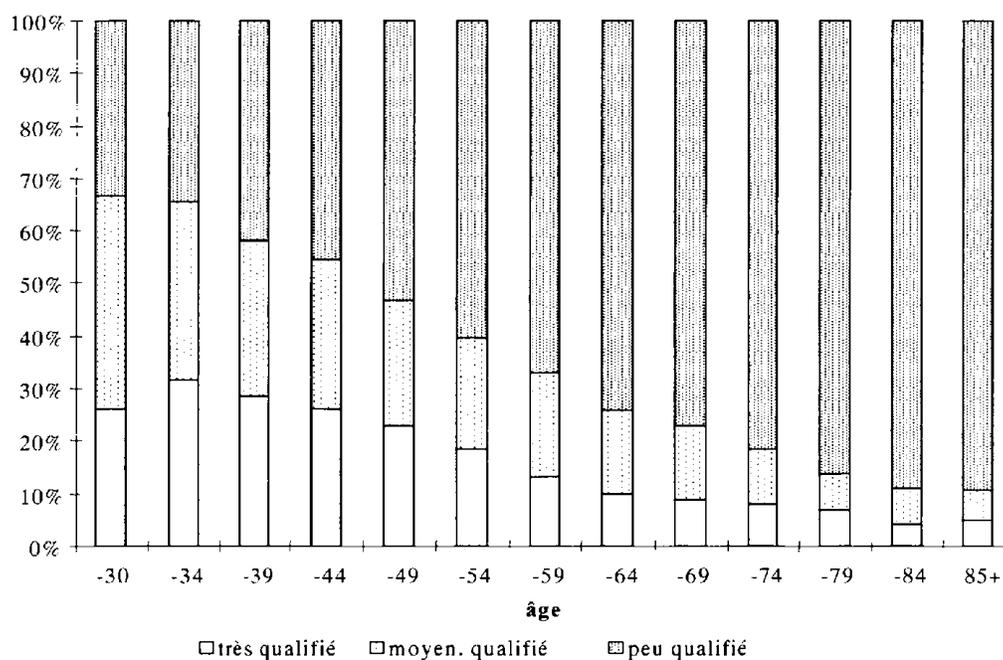
Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 33 : Niveau de formation selon le type de ménage et de l'âge de la personne de référence. Belgique, 1981-1991

	peu qualifié		moyennement qualifié		très qualifié	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>tous les ménages</b>						
Personne isolée	82.4	72.2	9.8	15.4	7.7	12.5
Famille monoparentale	71.1	60.2	16.8	23.6	12.1	16.2
Couple sans enfants	74.0	64.0	15.3	21.2	10.8	14.8
Couple avec enfants	53.8	37.4	23.6	31.8	22.6	30.8
Autres	78.5	66.0	13.3	20.5	8.2	13.5
<b>&lt; 40 ans</b>						
Personne isolée	52.4	45.6	27.0	29.1	20.7	25.4
Famille monoparentale	69.7	61.5	18.9	25.1	11.4	13.4
Couple sans enfants	41.2	22.8	33.0	39.9	25.8	37.2
Couple avec enfants	50.4	33.1	26.0	36.4	23.6	30.5
autres	62.8	51.6	22.6	34.3	14.6	14.1
<b>de 40 à 64 ans</b>						
Personne isolée	80.9	69.6	10.2	16.9	8.9	13.5
famille monoparentale	72.5	58.5	14.6	21.9	12.9	19.6
couple sans enfants	77.8	67.3	14.2	21.7	8.0	11.0
couple avec enfants	58.9	42.7	20.1	26.1	21.0	31.1
autres	78.0	63.8	14.1	21.8	8.0	14.4
<b>65 ans et plus</b>						
Personne isolée	93.1	87.9	4.1	7.1	2.8	5.0
famille monoparentale	87.1	78.9	7.1	12.5	5.8	8.7
autres	86.7	77.4	6.6	12.4	6.7	10.2

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Figure 8: Niveau de formation d'après la catégorie d'âge de la personne de référence, Belgique, 1991



#### 4.1.5 LA SITUATION DE LOGEMENT D'APRES LA NATIONALITE ET L'AGE

Quand on se base sur le critère de la nationalité, on remarque qu'il existe un écart important entre les ménages dont la personne de référence est issue de l'U.E. (y compris la Belgique) et les ménages dont la personne de référence est originaire d'un autre pays. Nous constatons que les ménages belges se trouvent dans la situation de logement la meilleure: (seulement) 6.7% enregistrent des résultats faibles et 17.2% obtiennent de bons résultats. La différence entre les ménages belges et les ménages dont la personne de référence est issue de l'U.E. est relativement minime: 9.6% enregistrent des résultats faibles et 14.4% obtiennent de bons résultats. En ce qui concerne les autres nationalités, la proportion de résultats faibles augmente jusqu'à 27.3% pour les Européens en dehors de l'U.E. et jusqu'à plus de la moitié pour les ménages marocains. Le pourcentage de bons résultats diminue, passant de 17.2% pour les ménages belges à 1.6% pour les ménages marocains et est néant pour les ménages dont la personne de référence est de nationalité algérienne ou tunisienne (autres pays du Maghreb). Il faut remarquer qu'en 1981, 2.9% de ce dernier groupe enregistraient encore de bons résultats par rapport à l'indicateur central de logement. Cette évolution négative se rencontre également chez les Européens qui ne sont pas issus de l'U.E.. Toutefois, vu les petits nombres, il est impossible d'approfondir cet aspect. Pour la même raison, plusieurs catégories de nationalités ont été considérées en même temps lors de l'analyse par catégorie d'âge. Ainsi, on n'a plus fait de distinction entre les Européens de l'U.E. et les Européens hors U.E.. De même, les ménages ayant la nationalité maghrébine (marocaine, algérienne et tunisienne) ont été rassemblés en une seule catégorie. En outre, pour les ménages dont la personne de référence a 65 ans ou plus, nous ne pouvons nous exprimer que par rapport aux ménages belges et européens. Néanmoins, en nous basant sur l'indicateur central de logement, nous pouvons affirmer que la catégorie d'âge de 40 à 65 ans occupe la position la plus forte sur le marché du logement et ce, quel que soit la nationalité de la personne de référence.

Nous constatons ensuite que les immigrés, à l'exception des Européens de l'U.E. enregistrent des scores relativement faibles par rapport à toutes les dimensions de logement. Cependant, c'est surtout le taux élevé d'occupation qui frappe quand on considère le Tableau 34. Plus de 2 ménages sur 5 dont la personne de référence a la nationalité turque ou marocaine disposent de (trop) peu de pièces et environ 1 ménage sur 3 dispose d'un logement (trop) petit. L'occupation du logement est évidemment en rapport avec le nombre moyen de membres du ménage, chiffre plus élevé pour les ménages allochtones. En 1991, les ménages belges comportent en moyenne 2.5 personnes, les familles turques et marocaines respectivement 4.5 et 4.3 personnes. Etant donné que le nombre moyen de pièces et de chambres à coucher n'est pas plus important pour ces groupes de la population, ceux-ci présentent un taux d'occupation considérablement plus élevé. Néanmoins, quand on garde le nombre de personnes constant, on remarque que pour les ménages allochtones composés de 1 ou 2 personnes, le taux d'occupation est également plus élevé que pour les autochtones.

Etant donné que, d'une part, l'analyse d'après l'âge de la personne de référence n'apporte que peu d'informations nouvelles et que d'autre part, le côté sociologique a son importance, le Tableau 37 établit une distinction entre la première et la deuxième génération d'immigrés.<sup>6</sup>

La situation de logement des immigrés de la première et de la deuxième génération s'est en général fortement améliorée dans les années '80. Nous pouvons également déduire du Tableau 37 que cette situation varie fortement suivant la nationalité. Nous constatons ainsi que les ménages dont la personne de référence est originaire d'Europe sont relativement bien logés et qu'il n'existe pratiquement pas de différences entre la première et la deuxième génération par rapport aux différentes dimensions du logement. En ce qui concerne les ménages maghrébins, la deuxième génération enregistre des résultats nettement meilleurs. C'est surtout la proportion de résultats faibles de la première génération qui est étonnamment plus élevée (52.3%) que celle de la deuxième génération (22.6%). Pour ce qui est des ménages turcs de la deuxième génération, un pourcentage plus élevé d'entre eux enregistre des résultats faibles. Cependant, un pourcentage plus élevé présente également de bons résultats par rapport à l'indicateur central de logement. C'est surtout en ce qui concerne la qualité, le confort et le taux d'occupation du logement que la deuxième génération de Maghrébins et de Turcs enregistrent de meilleurs résultats. Néanmoins, la proportion de propriétaires et de maisons individuelles est plus élevée pour la première génération. Ici, il faut tenir compte du fait que ces indicateurs sont fortement liés à l'âge et que l'âge moyen de la première génération est nettement plus élevé que celui de la deuxième génération. En d'autres termes, nous pouvons affirmer qu'à l'exception de l'environnement d'habitation, la situation de logement de la deuxième génération d'émigrés est meilleure que celle de la première.

Tableau 34: Les indicateurs de logement (%) d'après la nationalité et l'âge de la personne de référence, Belgique, 1981-1991.

	propriétaires		mais. indiv.		avant 1946		inconfortable		peu de pièces		petit		faible		bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>tous les ménages</b>																
Belgique	63.0	66.7	74.3	75.5	49.2	36.8	28.5	16.0	3.9	4.3	5.8	4.2	13.9	6.7	11.5	17.2
EU-Europa	40.8	53.6	63.6	66.2	55.0	43.2	25.1	12.9	7.4	8.4	10.3	6.2	22.9	9.6	8.5	14.4
Europe U.E.	35.1	34.8	56.4	46.1	58.0	46.3	32.8	18.2	5.3	13.2	6.1	11.0	31.5	27.3	7.9	5.5
Turquie	12.6	37.9	54.7	52.5	78.9	48.9	63.4	25.5	43.7	44.9	50.0	32.5	73.5	39.7	0.6	2.7
Maroc	11.1	30.0	29.5	32.3	80.6	64.0	55.1	33.2	41.0	40.5	43.8	38.4	77.3	51.6	0.0	1.6
autres Maghreb	20.3	25.4	43.2	51.4	69.4	54.0	43.1	23.3	26.0	30.6	26.0	27.8	50.0	37.5	2.9	0.0
autres	14.0	18.7	37.1	34.2	51.3	38.3	25.3	19.8	9.8	10.8	12.9	12.7	32.0	28.0	10.0	11.0
<b>&lt; 40 ans</b>																
Belgique	50.0	52.5	71.9	72.2	39.9	33.2	17.1	10.5	4.4	6.9	6.8	5.7	12.0	6.8	14.1	17.6
Europe	32.9	42.0	58.7	60.3	51.1	42.0	21.4	11.7	7.7	10.6	10.8	7.3	22.9	12.9	8.3	11.7
Turquie	13.9	39.4	54.8	50.6	79.0	47.1	63.4	23.8	34.8	44.7	43.5	27.6	67.3	41.4	0.9	3.4
Maghreb	10.2	21.8	24.8	30.3	73.1	60.8	53.4	30.7	28.3	29.1	32.1	27.9	69.0	48.6	0.4	0.9
Autres	7.8	9.1	24.6	28.1	50.9	37.9	26.2	21.8	11.4	8.1	17.1	10.2	37.8	35.4	7.3	7.1
<b>de 40 à 64 ans</b>																
Belgique	70.9	74.1	78.8	80.1	44.5	32.3	22.9	11.3	5.4	4.9	6.9	4.3	11.7	5.1	13.7	20.9
Europe	47.4	60.6	68.4	69.5	56.7	41.2	24.1	11.5	8.2	9.7	10.9	6.6	22.9	8.0	9.3	16.9
Turquie	10.8	35.2	55.4	57.7	79.7	50.8	64.4	26.7	58.1	47.2	60.8	40.6	82.2	38.6	0.0	1.8
Maghreb	16.0	36.9	42.6	40.9	86.5	62.4	52.2	32.1	53.8	51.3	53.2	47.9	77.5	49.6	0.7	1.7
Autres	21.8	26.9	55.3	41.0	49.4	36.6	17.1	16.8	9.4	18.0	8.2	20.1	20.5	21.7	16.7	14.5
<b>65 ans et plus</b>																
Belgique	64.1	69.7	69.7	71.8	66.5	46.7	49.7	29.5	0.9	0.8	2.8	2.4	19.4	9.1	5.4	11.0
Europe	41.5	57.3	59.9	66.9	64.5	50.8	47.3	19.9	1.6	1.3	4.1	3.8	26.3	10.1	5.5	12.3
Turquie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maghreb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 35: Indicateurs de logement (%) d'après la nationalité de la personne de référence, Régions, 1981-1991

	propriétaires		mais. indiv.		avant 1946		inconfortable		peu de pièces		petit		faible		bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>Flandre</b>																
Belgique	66.9	69.8	79.6	80.0	41.6	29.4	29.0	16.0	4.7	4.4	6.2	4.1	11.6	5.2	12.9	19.6
Europe	39.9	54.5	67.7	68.5	33.2	24.6	16.8	8.2	6.5	7.1	8.4	5.4	13.9	5.2	17.3	26.1
Turquie	16.8	45.7	63.2	65.2	78.8	42.4	59.6	17.9	41.1	45.1	50.5	33.3	65.6	34.1	1.1	4.4
Maghreb	12.4	23.9	52.8	48.9	70.0	52.9	45.5	31.1	38.8	37.8	37.2	30.8	60.0	45.9	0.8	2.7
Autres	15.8	17.1	47.4	38.7	36.2	30.0	16.4	18.3	10.7	14.7	12.0	13.0	19.7	22.2	12.7	12.5
<b>Wallonie</b>																
Belgique	65.2	67.7	81.6	82.0	62.0	50.5	28.7	16.1	3.0	4.5	5.0	4.4	13.5	7.4	11.3	15.1
Europe	50.0	60.7	81.0	80.7	63.0	51.8	27.6	13.7	7.1	8.4	10.7	5.9	20.3	9.2	6.1	10.2
Turquie	9.4	21.0	75.5	65.6	73.5	47.5	66.0	32.1	47.2	43.5	41.5	27.4	-	-	-	-
Maghreb	13.6	31.3	56.3	62.2	76.7	48.7	48.9	20.0	29.5	36.8	29.5	31.6	59.3	30.8	1.2	1.5
Autres	17.6	22.8	56.1	50.8	55.2	38.7	29.9	15.4	9.3	4.7	11.1	9.3	30.5	24.7	12.4	14.3
<b>Bruxelles</b>																
Belgique	34.1	42.8	21.4	24.6	51.8	40.1	25.2	16.1	2.2	3.2	5.7	4.2	29.4	15.2	4.1	7.1
Europe	18.6	30.1	15.6	20.0	61.5	50.2	30.4	18.0	8.5	11.0	10.7	8.9	43.4	23.0	3.5	5.3
Turquie	7.1	34.5	9.5	3.4	86.8	77.0	69.2	40.4	45.2	45.8	59.5	35.6	-	-	-	-
Maghreb	12.6	31.7	8.2	14.8	85.0	78.1	59.8	38.3	42.0	40.9	47.9	42.9	87.3	65.5	0.0	0.0
Autres	9.2	16.6	11.1	15.6	57.5	47.4	26.8	25.0	9.6	12.6	15.4	15.2	43.0	37.7	5.4	5.8

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 36: Comparaison du taux d'occupation d'après la nationalité de la personne de référence, Belgique, 1991

	nombre moyen de membres du ménage	nombre moyen de pièces	nombre moyen de chambres à coucher	pièces		nombre de superficie	
				plûtôt peu à peu	beaucoup	plûtôt petit à petit	spacieux
<b>tous les ménages</b>							
Belgique	2.49	4.32	2.65	45.3	13.0	25.2	35.9
Europe U.E.	2.68	4.13	3.61	55.8	9.1	31.5	31.2
Europe non U.E.	2.41	3.75	3.08	59.4	7.7	38.5	28.6
Turquie	4.51	4.27	2.73	81.6	2.8	67.8	8.5
Maroc	4.32	4.09	2.5	78.5	3.9	69.5	7.8
autres Maghreb	3.47	3.83	2.53	79.2	8.3	68.1	11.1
autres	2.33	3.5	2.72	68.5	9.0	51.4	22.6
<b>1 personne</b>							
Belgique	-	3.49	2.23	27.7	20.3	19.9	51.0
Europe U.E.	-	3.23	2.27	38.7	16.0	26.5	47.7
Europe non U.E.	-	2.91	2.76	50.0	11.8	26.5	35.3
Turquie	-	2.64	2.36	56.0	8.0	20.0	36.0
Maroc	-	2.69	2.05	50.5	5.4	40.9	23.7
autres Maghreb	-	2.76	2.33	57.1	14.3	52.4	19.0
autres	-	2.7	2.89	61.1	9.3	50.8	27.7
<b>2 personnes</b>							
Belgique	-	4.13	2.45	36.0	14.7	20.5	42.5
Europe U.E.	-	3.88	2.32	41.3	10.7	21.4	43.0
Europe non U.E.	-	3.5	3.68	50.0	4.5	36.4	31.8
Turquie	-	3.68	1.82	46.4	7.1	28.6	25.0
Maroc	-	2.94	1.57	75.9	1.9	50.0	13.0
autres Maghreb	-	3.17	1.67	75.0	8.3	66.7	16.7
autres	-	3.15	1.76	73.0	8.1	56.8	23.0
<b>3 pers. ou plus</b>							
Belgique	4.46	4.98	3.07	63.5	7.2	32.0	21.4
Europe U.E.	4.44	4.69	2.93	71.5	4.9	39.2	17.2
Europe non U.E.	4.8	4.71	3.0	74.3	5.7	51.4	20.0
Turquie	5.61	4.52	2.88	88.7	1.7	77.8	3.5
Maroc	6.4	4.75	2.82	87.9	3.8	82.4	1.7
autres Maghreb	5.84	4.62	2.9	92.3	5.1	76.9	5.1
autres	4.87	4.77	2.99	76.1	9.2	49.3	15.5

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

Tableau 37: Evolution des indicateurs de logement d'après la nationalité et d'après la génération (première/deuxième), Belgique, 1981-1991..

	propriétaires		mais. indiv.		avant 1946		inconfortable		peu de pièces		petit		faible		bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>tous les ménages</b>																
Belgique	63.0	66.7	74.3	75.5	49.2	36.8	28.5	16.0	3.9	4.3	5.8	4.2	13.9	6.7	11.5	17.2
Europe U.E.	40.8	53.6	63.6	66.2	55.0	43.2	25.1	12.9	7.4	8.4	10.3	6.2	22.9	9.6	8.5	14.4
Europe non U.E.	35.1	34.8	56.4	46.1	58.0	46.3	32.8	18.2	5.3	13.2	6.1	11.0	31.5	27.3	7.9	5.5
Turquie	12.6	37.9	54.7	52.5	78.9	48.9	63.4	25.5	43.7	44.9	50.0	32.5	73.5	39.7	0.6	2.7
Maroc	11.1	30.0	29.5	32.3	80.6	64.0	55.1	33.2	41.0	40.5	43.8	38.4	77.3	51.6	0.0	1.6
autres Maghreb	20.3	25.4	43.2	51.4	69.4	54.0	43.1	23.3	26.0	30.6	26.0	27.8	50.0	37.5	2.9	0.0
autres	14.0	18.7	37.1	34.2	51.3	38.3	25.3	19.8	9.8	10.8	12.9	12.7	32.0	28.0	10.0	11.0
<b>1<sup>è</sup> génération</b>																
Europe	41.1	52.4	63.5	65.3	55.6	43.6	25.3	12.7	7.9	7.9	10.9	6.1	24.2	9.7	9.1	16.5
Turquie	13.6	38.9	55.4	56.5	77.9	48.2	63.6	25.3	45.2	47.4	50.8	34.0	72.6	37.4	0.6	2.0
Maghreb	14.1	31.8	32.9	35.7	79.2	65.2	52.3	33.6	39.3	41.6	42.1	41.0	73.1	52.3	0.3	1.1
Autres	12.3	19.1	32.6	34.7	53.7	37.8	27.0	17.4	11.3	12.1	14.7	14.3	36.7	27.3	10.6	11.6
<b>2<sup>è</sup> génération</b>																
Europe	41.0	55.2	65.3	66.9	52.9	43.3	24.9	12.0	6.0	9.7	8.8	6.9	19.2	9.9	7.0	10.5
Turquie	-	39.4	-	39.4	-	41.5	-	17.5	-	30.3	-	24.2	-	40.0	-	5.7
Maghreb	-	20.0	-	32.1	-	42.8	-	22.2	-	24.7	-	17.3	-	22.6	-	3.2
Autres	20.0	25.5	58.2	42.2	50.9	30.0	29.1	21.4	9.1	8.3	10.9	8.3	26.4	30.4	3.8	8.7

Source: Institut National de Statistique: données des Recensements de la Population des 1.3.1981 et 1.3.1991 (échantillon 1/70).

## **4.2 LES STRUCTURES DEMOGRAPHIQUES ET LES CATEGORIES SOCIO-ECONOMIQUES D'HABITANTS PAR RAPPORT AU LOGEMENT EN PERSPECTIVE GEOGRAPHIQUE**

Au paragraphe 3.2, nous avons uniquement examiné la dimension géographique ou spatiale des caractéristiques du logement en tant que telles, sans tenir compte de celles des habitants (à l'exception de l'indicateur "possession d'une voiture" qui peut également être considéré comme un indicateur de confort). L'objectif de ce paragraphe-ci est d'analyser quelques caractéristiques ayant trait aux habitants, tout du moins dans la mesure où ces indicateurs apparaissent sur les tableaux finaux du Recensement du Logement et ont une importance pour l'évaluation des situations de logement (par exemple, la taille de la famille). Ces données se rapportent au ménage dans son ensemble et à la personne de référence (souvent le chef de famille). Dans un premier temps (par. 4.2.1), on étudiera les structures spatiales concernant l'organisation des ménages et les caractéristiques des personnes de référence et ce, sans tenir compte des données relatives au logement lui-même. Dans un deuxième temps (par. 4.2.2), les caractéristiques du logement et des habitants seront examinées ensemble et mises en rapport dans une synthèse globale au niveau national. On examinera également la mesure dans laquelle la Flandre et la Wallonie s'avèrent être différentes et ce, à travers une synthèse séparée pour chacune des deux régions.

### **4.2.1 MODELES SPATIAUX DES STRUCTURES DEMOGRAPHIQUES ET CATEGORIES SOCIO-ECONOMIQUES DES HABITANTS**

Comme dans les paragraphes 3.2.1, 3.2.2 et 3.2.3, on étudiera d'abord la répartition spatiale de quelques indicateurs individuels pour ensuite rassembler ces données dans une carte de synthèse et cela, au moyen d'une technique déjà utilisée à plusieurs reprises, celle de la classification hiérarchique. Cela permettra à nouveau au lecteur d'évaluer la répartition spatiale de différents indicateurs en parallèle et de se rendre compte d'éventuels 'déséquilibres' spatiaux entre les régions, entre la ville et la campagne, entre le centre et la périphérie, etc.

#### **4.2.1.1 Quelques indicateurs individuels ayant trait à la dimension du ménage et l'âge de la personne de référence**

Dans la partie concernant les caractéristiques du logement au sens strict, nous avons traité des éléments tels que la superficie du logement et le nombre de pièces (par. 3.2.3), mais nous avons volontairement omis tout jugement de valeur en termes d'espace suffisant ou non. Il est évident qu'un grand logement ou un logement moyen répondront plus facilement aux besoins d'un ménage qu'un petit logement, mais c'est finalement la taille du ménage et l'âge de la personne de référence qui déterminent si le logement est d'une dimension suffisante et adaptée. C'est pour cette raison qu'on ne peut proposer de jugement adéquat par rapport au logement que si l'on a également tenu compte d'éléments démographiques tels que l'âge et la structure du ménage.

Un des indicateurs les plus importants est la taille du ménage. On entend par ménage la famille d'une part, mais également d'autres habitants éventuels (comme par exemple les parents), tous les membres logeant dans une même unité de logement individuelle. Toutefois, étant donné que dans notre société actuelle, le phénomène "autres habitants" est devenu limité, les tailles moyennes des ménages et des familles divergent peu.

La taille moyenne d'un ménage belge est de 2.49, chiffre qui constitue également la moyenne pour la Wallonie. La Flandre se situe quelque peu au-dessus de cette moyenne avec 2.58 et Bruxelles (largement) en

dessous avec 2.04. Néanmoins, quand on divise les dimensions moyennes des ménages de nos 589 communes en classes, on remarque qu'il existe encore une différence relativement grande entre la classe la plus haute et celle la plus basse. Il nous paraît logique de porter une attention plus soutenue à ces deux groupes extrêmes, à savoir les très petits ménages et les grands ménages. En effet, un logement moyen ne répondra pas à leurs besoins spécifiques de logement.

La structure spatiale de la dimension moyenne d'un ménage (Carte 27) présente au premier coup d'œil une série d'oppositions spatiales qui avaient déjà été remarquées au sein de structures antérieures. Tout d'abord, on constate les valeurs systématiquement faibles dans les villes. C'est le cas de toutes les grandes villes, de Bruxelles-19 communes, d'Anvers, de Liège, de Gand et de Charleroi. C'est surtout dans la région liégeoise que la structure du petit ménage se poursuit jusque dans un environnement plus large. Les petits ménages sont également majoritaires dans beaucoup de villes régionales telles que Mons, La Louvière, Tournai, Verviers et Arlon, de même qu'Ostende, Malines et Louvain et dans une moindre mesure également Namur, Courtrai, Bruges, Alost et Turnhout. Les principales exceptions sont Saint-Nikolas et surtout le bipôle Hasselt-Genk. Enfin, nous rencontrons également des petits ménages dans quelques villes plus petites telles que Nivelles, Tirlemont, Diest, Spa ou Eupen de même qu'au littoral, entre autres dans les petites villes Knokke-Heist, Blankenberge et Nieuwpoort.<sup>7</sup> Cette donnée vient confirmer une fois de plus un phénomène connu, celui de la concentration de petits ménages en milieu urbain, ainsi qu'au littoral, dans l'ancienne région industrielle du Centre, dans le Borinage à l'ouest et la région liégeoise à l'est de l'(ancien) axe industriel wallon.

Le contraste qui existe avec les valeurs élevées est grand. Les cas les plus frappants sont ceux de la région anversoise et la Campine limbourgeoise qui présentaient déjà depuis des décennies une forte dynamique démographique engendrant une population jeune et, globalement, des familles plus grandes (une accalmie de ce phénomène a toutefois été constatée récemment- Van der Haegen, 1994). L'établissement de jeunes ménages engendre également une dynamique démographique spécifique dans les zones périurbaines autour de certaines grandes villes. Ce phénomène se retrouve entre autres autour de Bruges et de Namur (aussi bien au nord, avec des ramifications avançant loin dans le Brabant Wallon qu'au sud, jusque dans les Ardennes). On enregistre également des valeurs élevées dans certaines communes des Cantons de l'est (Bijlingen, Amel, Sankt-Vith, Burg-Reuland) et dans la partie sud des Ardennes autour de Bastogne. On peut en fait presque parler d'un axe Bruxelles-Namur-Bastogne-Arlon.

D'autres indicateurs se révèlent très utiles pour expliquer ou clarifier ces modèles.

Les Cartes 28a et 28b présentent la structure de répartition des ménages composés d'une personne. La carte des données relatives (Carte 28a) montre qu'ils sont surreprésentés dans les villes. On constate également la présence de valeurs élevées au littoral. En dehors de cela, il est question d'un contraste nord-sud : la Wallonie présente un pourcentage plus élevé de ménages d'une personne que la Flandre. Néanmoins, la carte des chiffres absolus montre clairement qu'il s'agit en réalité d'un phénomène urbain qui se rencontre surtout dans les grandes villes telles que Bruxelles, Anvers, Liège, Gand et Charleroi, mais également à Namur, Mons, Bruges, Ostende et Louvain.

Les différentes cartes aident à interpréter la présence de ces ménages d'une personne. La répartition des personnes de référence célibataires (Carte 29) et des femmes isolées (dont la carte n'est pas reprise ici) est pratiquement identique à celle des ménages d'une personne. Et ceci peut dans une certaine mesure se prolonger jusqu'à la structure de répartition (Carte 30) des ménages ayant une personne de référence féminine (isolée ou pas), ce qui équivaut en général à un chef de famille féminin. Néanmoins, pour ce qui est de ce dernier cas, les valeurs élevées sont fortement plus dispersées, en dehors des villes également et l'axe industriel wallon se manifeste maintenant plus fortement au sein du modèle. Il s'agit non seulement de célibataires (Carte 28) mais également de personnes de référence divorcées (Carte 31) ou de veufs/veuves (Carte 32).

La Carte 33, qui concerne les personnes de référence de moins de 25 ans présente également un parallélisme spatial avec les ménages d'une personne et indique qu'il y a, dans les villes, une concentration de jeunes vivant seuls.

Les chefs de famille âgés (personne de référence de 65 ans ou plus - Carte 34) sont dans une certaine mesure "liés" à la ville, mais se retrouvent surtout dans des régions présentant une structure d'âge plus "vieille" (comme dans le Westhoek, la campagne hennuyère ou hesbignonne, le Hageland à l'est de Louvain compris et les Ardennes). Cette situation contraste avec celle des régions où la structure d'âge est moins vieille.

Celle-ci peut être due soit à une dynamique démographique naturelle plus élevée (comme dans la Campine) soit à une dynamique de migration des populations, comme c'est le cas pour les banlieues autour des grandes villes (la ceinture suburbaine située autour de Bruxelles et surtout la périphérie sud sud-est, par exemple), ou encore à une combinaison des deux phénomènes, étant donné que la suburbanisation attire surtout les jeunes ménages.

Les ménages dont la personne de référence est âgée et ceux dont la personne de référence est jeune se retrouvent donc clairement dans les grandes villes. La structure de Bruxelles-19 communes s'avère intéressante et révélatrice, entre autres parce qu'elle n'a pas connu de fusion de communes. Cette structure montre que les personnes âgées se concentrent surtout dans certaines communes (Ganshoren, Jette, Berchem-Sainte-Agathe, Anderlecht, Forest, Uccle, Auderghem) tandis que d'autres communes telles que Saint-Gilles et Ixelles présentent une structure relativement jeune. Il s'agit souvent de communes comportant une proportion importante d'immigrés (par. 4.2.1.2) dont la structure démographique est (beaucoup) plus jeune que celle de la population belge. La commune de Bruxelles occupe une position intermédiaire. Cet exemple illustre clairement le fait que les valeurs attribuées aux autres villes (qui ont, elles, effectivement connu une fusion) représentent trop souvent des moyennes de structures fortement divergentes au sein des frontières de la commune fusionnée. C'est pour cette raison que nous approfondirons certaines structures au niveau des secteurs (chap. 5) dans le but de donner une image claire de ces différences sensibles à l'échelle intracommunale.

Le modèle de ménage dont la personne de référence est âgée (Carte 34) est, comme on l'a déjà fait remarquer précédemment, nettement sous-représenté en Campine. Cela n'empêche qu'il se produit là également, tout comme dans les banlieues des villes, un processus de vieillissement, sous la forme d'une nette augmentation en ce qui concerne l'évolution du nombre de chefs de ménage plus âgés entre le Recensement de 1981 et celui de 1991 (Carte 35). Il en va de même pour les personnes de référence veuves.

Nous constatons une plus grande augmentation en Flandre des ménages composés d'une ou de deux personnes (Cartes 36 et 37). Celle-ci se traduit par une sorte de mouvement de rattrapage de la Flandre envers la Wallonie en ce qui concerne le vieillissement de la population d'une part, mais également par un rétrécissement continu de la taille des ménages. Ceci rend la tâche d'apprécier si le logement est adapté ou non particulièrement difficile, et cela non seulement parce que les logements actuels doivent répondre aux exigences spécifiques de logement des différents types de ménages présents mais également parce qu'il faut anticiper par rapport à des évolutions qui peuvent profondément modifier l'impact de certains types de ménages dans un futur proche.

Ceci implique également que nous devons nous méfier des clichés. Étant donné que la structure démographique de la Flandre est plus jeune, nous sommes fort habitués à penser en termes de familles plus grandes en Flandre et de familles plus petites en Wallonie (à l'exception des communes comportant beaucoup d'immigrés). C'est pour cette raison que la carte représentant la structure spatiale des ménages de 4 personnes ou plus (Carte 38) surprend quelque peu par ses valeurs élevées en Ardennes et surtout sur l'axe Bruxelles-Namur-Arlon. L'évolution des grandes familles (avec des valeurs au-dessus de 1.0, au sud de la Belgique particulièrement) se traduit par des glissements au sein des deux régions mais également par des rapprochements entre elles en ce qui concerne la taille des ménages.

#### 4.2.1.2 Quelques structures individuelles concernant les propriétaires versus les locataires et les personnes de référence de nationalité étrangère

Le fait que le nombre de locataires est traditionnellement plus élevé en ville qu'en région suburbaine et en région rurale constitue un phénomène connu, que vient également confirmer la Carte de la répartition des locataires (Carte 39) selon laquelle les grandes villes, Bruxelles-19 communes, Anvers, Liège, Gand et Charleroi, mais également Namur, Louvain, Malines, Ostende, Nivelles, Spa, etc... appartiennent à la classe qui présente les pourcentages les plus élevés. L'élément qui explique le mieux cette situation est la forte présence en ville de jeunes adultes vivant seuls et de nombreuses personnes démarrant une carrière et ne disposant pas encore de moyens financiers, ni de perspectives d'avenir assez claires pour acquérir une propriété. La valeur élevée qu'on retrouve à Ottignies Louvain-la-Neuve constitue à ce propos une très bonne illustration. Il s'agit souvent de personnes habitant un appartement.

D'autre part, il existe un groupe de personnes âgées et de marginaux qui, par manque de moyens financiers, n'ont jamais voulu ou pu acquérir une propriété.

Néanmoins, l'évolution des "locations" entre 1981 et 1991 (Carte 40) montre que la tendance à louer a diminué dans beaucoup de villes et que les communes dans lesquelles le pourcentage de location augmente se situent souvent en dehors du milieu urbain. A cet égard, la Carte 42 attire clairement l'attention sur les provinces de Namur et de Luxembourg. Néanmoins, étant donné qu'il s'agit de petits nombres absolus, nous devons nous méfier des conclusions trop radicales comme s'il devait s'agir ici du développement d'un nouveau processus. Cependant, la nouvelle fonction de Namur, en tant que capitale de la Région Wallonne, peut ici être s'exprimer par un intérêt accru pour l'environnement plus large de la ville (et également plus de locataires).

Le pourcentage de logements habités par des propriétaires fournit évidemment une image qui est complémentaire à celle des locataires. Pour cette raison, ce chiffre n'a pas été repris ici. On remarque qu'au sein de la structure spatiale, le pourcentage de logements occupés par leurs propriétaires, en dehors des villes, est globalement plus élevé à l'est du pays qu'à l'ouest et qu'on peut donc parler d'un contraste est-ouest plutôt qu'un contraste nord-sud pour ce qui est de la structure relative de la propriété. Au sein de la structure absolue du nombre de logements habités par les propriétaires (Carte 41), ce contraste n'apparaît plus et c'est plutôt la densité de construction qui détermine la structure.

La nationalité de la personne de référence (Cartes 42, 43 et 44) constitue également une donnée intéressante. La nationalité en soi n'aurait aucune importance si elle n'était pas fortement liée à une dimension socio-économique. Cela signifie entre autres, que les étrangers "riches" peuvent s'orienter vers les segments les meilleurs (et les plus chers) du marché du logement et qu'ils y provoquent même une pression sur les prix (par exemple, aux environs de Bruxelles ou dans les communes avoisinant la frontière néerlandaise).

Les étrangers "pauvres", souvent issus d'un pays arabe, les réfugiés et les demandeurs d'asile se trouvent dans une toute autre situation financière et doivent souvent se contenter des segments plutôt mauvais du marché du logement.

Ici, nous devons tout d'abord faire remarquer que les tableaux finaux du Recensement des Logements ne font pas de distinction selon la nationalité (comme c'est le cas pour les données du Recensement de la Population). La valeur indicative de la donnée "personne de référence d'une nationalité étrangère" (Carte 42) est dès lors sensiblement limitée étant donné qu'on ne peut saisir la différence très importante du point de vue social qui existe entre les étrangers "pauvres" et les étrangers "riches".

Ceci explique qu'une série de tableaux spéciaux<sup>8</sup> a été ajoutée dans le cadre de cette monographie. Ces tableaux font, eux, la distinction manquante et rendent compte du fait que la donnée "nationalité" peut en effet être divisée en deux mondes. On a fait un choix parmi ces données, on les a ensuite réparties en deux séries de cartes, la première concernant les personnes de référence issues des pays de l'U.E. (à l'exception de la Belgique - série de Cartes 43) et la deuxième, les personnes de référence de nationalité turque, marocaine, algérienne ou tunisienne (série de Cartes 44).

Ces séries de cartes montrent les zones où les deux différents groupes se concentrent (i) et les pourcentages qu'ils obtiennent par rapport aux petits logements et aux logements mal équipés.

Pour ce qui est des zones de concentration, on peut déduire que le premier groupe (série de Cartes 43) se compose de ménages qui se sont établis dans et surtout autour de Bruxelles, en raison de leurs fonctions internationales (U.E., O.T.A.N. et entreprises étrangères) mais également de ménages habitant près des frontières du pays et ayant pour la plupart une personne de référence de nationalité française, luxembourgeoise, allemande ou néerlandaise.

Le deuxième groupe (série de Cartes 44) tend à se concentrer dans les grandes villes (surtout dans certaines communes de la région bruxelloise, d'Anvers, de Liège, de Charleroi et de Gand) et dans les régions qui ont connu par le passé le développement de l'exploitation du charbon et de l'industrie lourde, telles que l'ancien axe industriel wallon, avec des noyaux très nets à l'est, certaines régions situées à l'ouest (respectivement autour de Liège et de Mons/Charleroi) et le Midden-Limburg (aux alentours de Genk).

Pour ce qui est de la situation de logement de ces groupes, les cartes se passent de commentaire. Les Cartes 43a et 44a présentent la situation de confort des étrangers appartenant à l'U.E. d'une part et des étrangers de nationalité turque ou maghrébine (Maroc, Algérie, Tunisie). La grandeur des cercles équivaut au nombre de ménages de chacun des deux groupes, tandis que les secteurs représentent la proportion de ménages pourvus du grand confort (en noir), qui ne disposent pas du petit confort (en blanc) et un groupe restant (le confort moyen et petit, en hachuré). En comparant les deux cartes, on remarque que la présence plus importante de grand confort parmi le groupe de l'U.E. est plus que manifeste. C'est surtout au sein des concentrations frontalières que l'on rencontre des logements bien équipés et ce, particulièrement à la frontière néerlandaise. Dans ce dernier cas, il ne s'agit pas seulement de personnes issues d'un pays voisin qui fondent une famille avec un(e) Belge mais également, et probablement dans la plupart des cas, de familles néerlandaises qui s'établissent en Belgique pour des raisons fiscales. La présence relativement importante de ce type de familles à Knokke constitue une bonne illustration de cette situation. Il s'agit ici d'un groupe (très) aisé. Cela n'empêche toutefois pas qu'à Anvers et à Gand un groupe non négligeable de personnes issues de l'U.E. ne dispose pas du petit confort. Il est vrai que les grandes villes attirent une population mixte (entre autres des étudiants étrangers) parmi laquelle certains ne disposent que de budgets plutôt limités et se restreignent dès lors à des segments moins favorables du marché du logement. Bien qu'elle ne soit pas florissante, la situation de confort des ménages venant des pays arabes mentionnés ci-dessus n'est pas non plus exceptionnellement mauvaise étant donné que la présence de petit et moyen confort (groupe restant) l'emporte dans une large mesure sur l'absence de petit confort. C'est seulement à Gand que leur situation au point de vue du confort semble inquiétante.

Les Cartes 43b et 44b qui représentent la superficie des logements (secteur noir: < 55m<sup>2</sup>; secteur blanc: ≥ 125m<sup>2</sup>, secteur hachuré: groupe restant) rendent compte du fait que les deux groupes ont tendance à occuper des logements relativement petits en ville (ceci résultant de la nature même du logement urbain). En dehors des villes, par contre, la différence est plus prononcée : les membres de l'U.E. occupent des logements plus grands (surtout dans la Campine du nord). De plus, nous devons tenir compte du fait que les immigrés arabes forment la plupart du temps des familles plus grandes, malgré le fait qu'ils habitent de petits logements.

Enfin, les Cartes 43c et 44c représentent la proportion de propriétaires (secteur noir) pour les deux types de nationalité. En comparant les cartes, on remarque que la structure de propriété est plus prononcée pour les nationalités de l'U.E. (à nouveau, surtout à la frontière néerlandaise) mais que le nombre de propriétaires turcs ou maghrébins est loin d'être négligeable. Il faut toutefois faire remarquer ici qu'il y a, surtout parmi les Turcs, une tendance à vouloir acquérir une propriété, tendance qui se manifeste de façon moins prononcée chez les Marocains. Ceci se traduit entre autres par un très grand nombre de propriétaires à Gand, ville où la proportion de turcs est clairement prédominante. De plus, pour reparler de la situation de confort, on peut supposer que l'acquisition d'une propriété se fait plus facilement quand les logements sont moins bien équipés et donc moins chers.

### 4.2.1.3. L'approche multivariée

Il s'avère évidemment très important de confronter la structure du marché du logement au sens strict (par. 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3) avec quelques caractéristiques démographiques et socio-économiques telles que celles qui ont été abordées aux paragraphes précédents.

Avant de procéder à cette confrontation et de cette façon de caractériser le logement belge et ses habitants, il nous paraît d'abord utile de synthétiser les variables qui concernent les habitants (ménages et personnes de référence) (Tableau accompagnant la Carte 45 et la Carte 45).

En ce qui concerne les variables correspondant à la taille des ménages, quelques catégories ont été rassemblées de sorte qu'il reste finalement 5 indicateurs ayant trait à la taille du ménage (Tableau accompagnant la Carte 45: variables de 1 à 5). La variable suivante se rapporte au sexe de la personne de référence (chef de ménage féminin: variable 6) et à l'âge de la personne de référence, notamment moins de 25 ans, de 25 à 34 ans, de 35 à 44 ans, de 45 à 64 ans et de 65 ans ou plus (variables 7 à 11). Les variables 12, 13 et 14 concernent l'état civil, c'est à dire, respectivement les pourcentages de personnes non mariées, veuves et divorcées tandis que les variables 15 et 16 représentent la proportion de propriétaires et de locataires et la variable 17 les personnes de référence de nationalité étrangère.

Comme pour les autres parties de l'analyse géographique, on tient compte du prix moyen de vente de maisons existantes (variable 18), de même que du revenu moyen par personne (variable 19). Ce dernier est calculé en partant du point de vue selon lequel les variables socio-économiques peuvent être obtenues dans une large mesure via les données fiscales.

Ici également, une synthèse a été établie via la technique de groupement appelée classification hiérarchique ou "clusteranalysis".

En examinant le profil des différents groupes (Tableau accompagnant la Carte 45) et leur répartition spatiale (Carte 45), nous constatons que c'est le groupe 2 qui présente le profil le plus prononcé. Il s'agit d'un petit groupe (24 communes) situé surtout dans les (grandes) villes telles que Bruxelles-19 communes (à l'exception de Berchem-Sainte-Agathe), Anvers, Liège, Gand, Louvain, Huy et Ottignies - Louvain-la-Neuve. Ce profil est caractérisé par la présence de très petits ménages et par une prédominance manifeste des familles composées d'une personne et de personnes de référence jeunes (ou, en tout cas, par une sous-représentation des personnes de références âgées). Il présente de plus une nette surreprésentation des personnes de référence du sexe féminin et célibataires ou divorcées.

On retrouve donc, au sein de ce profil, le rétrécissement typique que connaissent les ménages en général. Il s'agit ici de jeunes adultes qui partent vivre de manière indépendante (ce groupe est en partie composé d'étudiants<sup>9</sup> et de jeunes débutant une carrière) mais également de familles éclatées. On sait que ces deux groupes, en pareille phase de leur cycle familial, apprécient les environnements urbains et leurs avantages : la proximité de facilités, la présence des transports en commun et l'offre de petits logements comme les studios et les appartements. Ceci va également de pair avec une prédominance de locataires et une sous-représentation de propriétaires. La présence importante de personnes de référence de nationalité étrangère, combinée avec le pourcentage élevé de très grandes familles (7 personnes et plus) témoigne de l'impact qu'ont les familles de travailleurs immigrés sur le profil de ce groupe. Ces dernières données se trouvent en contraste aigu avec le fait que les ménages d'une personne sont prédominants au sein du groupe.

Le groupe 3 présente un profil largement similaire à celui du groupe 2, mais sous une forme beaucoup plus modérée. Il n'est donc pas étonnant de rencontrer dans ce (grand) groupe beaucoup de villes (telles que Bruges, Ostende, Courtrai, Saint-Nikolas, Alost, Turnhout, Malines, Hasselt en Flandre ou Nivelles, Verviers, Spa, Namur, Charleroi, la Louvière, Mons, Tournai, Ath, Soignies, Arlon en Wallonie). Mais il y a plus que cela. Ce qui est frappant, c'est que ce groupe englobe la majeure partie du littoral (à l'exception de Bredene), de même qu'une grande partie du Hainaut et de la région Liégeoise.

On pourrait affirmer que le groupe 4 et dans une certaine mesure le groupe 5 également (qui constitue une version moins extrême du groupe 4) se situent à l'opposé des groupes 2 et 3. Il s'agit en tout cas de

communes, dans lesquelles, globalement, il y a plus de grands ménages (3 à 6 personnes) et une sous-représentation des personnes de référence isolées telles que les célibataires, les personnes divorcées ou veuves. Cette dernière caractéristique concerne davantage le groupe 4 que le groupe 5. Ceci est à mettre en rapport avec l'âge de la personne de référence (chef de famille) qui est nettement plus bas au groupe 4 – au sein duquel on retrouve une forte proportion de personnes de référence âgées de 25 à 45 ans. Il est également étonnant de constater qu'au sein du groupe 4 les logements habités par des propriétaires sont globalement, et comparés à la moyenne belge, surreprésentés.

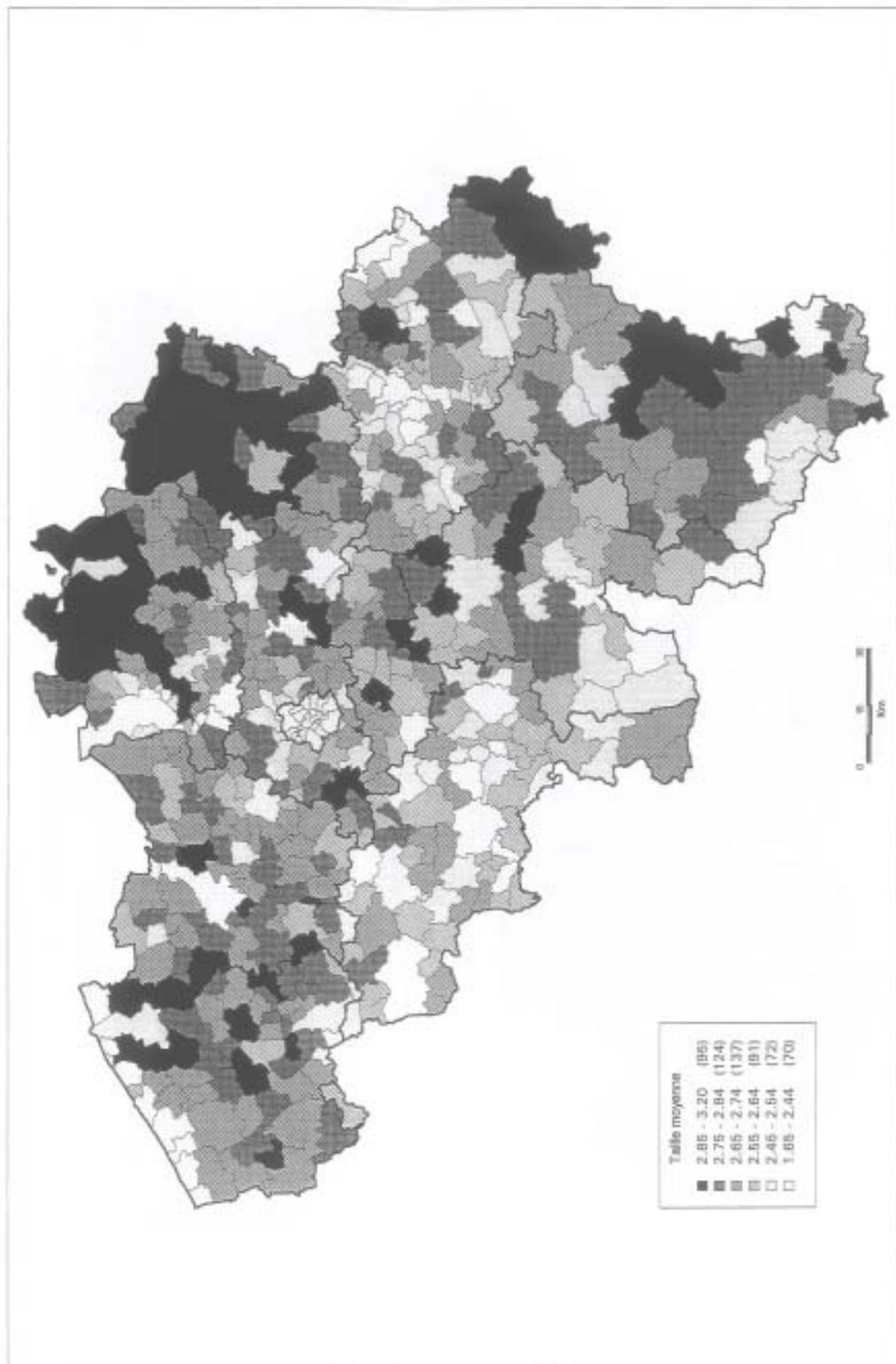
En observant la répartition spatiale des groupes 4 et 5, on constate immédiatement qu'ils présentent une forte concentration en Flandre. Il s'agit de la Flandre Orientale et Occidentale et du Hageland pour le groupe 5, plus "modéré", et de la Campine - anversoise et limbourgeoise - pour le groupe 4, plus extrême. De plus, nous retrouvons beaucoup de communes appartenant au groupe 4 dans la région liégeoise. La région liégeoise est intéressante de par son mélange de communes abritant des ménages plutôt petits et des locataires (groupe 3) et de communes formées de familles plus grandes et des propriétaires (groupe 4).

Il reste, pour finir, deux groupes à étudier, les groupes 1 et 6. Ils sont d'une certaine manière opposés si l'on tient compte principalement des variables ajoutées que sont le "prix moyen de vente" (variable 18) et le "revenu moyen" (variable 19). Pour le groupe 1, ces deux variables sont clairement positives, ce qui signifie qu'elles se situent au-dessus de la moyenne belge. Ceci montre que le groupe 1 occupe une position financière forte. En ce qui concerne le groupe 6, par contre, ces variables reçoivent des résultats négatifs, ce qui révèle une situation financière faible comparé à la moyenne belge. De plus, le groupe 6 présente une structure plus âgée (surreprésentation des personnes de référence de 65 ans et plus), qui se manifeste également par une certaine surreprésentation des veufs. Toutefois, ce groupe se caractérise aussi par des familles plus nombreuses (5 personnes et plus). Cela peut indiquer la présence d'un mélange de structures familiales plus 'mûres' et d'une tendance au rajeunissement, bien que la question doive ici rester en suspens.

La répartition des deux groupes se dessine nettement. Le groupe 1 ("favorable") se concentre dans les banlieues<sup>10</sup> des grandes villes, ou, en tout cas, dans certaines zones de celles-ci, comme à Anvers, Liège, Gand et Charleroi mais également, et surtout, autour de Bruxelles. A cet égard, les constatations faites en 1981 sont toujours d'application, à savoir que la banlieue riche située autour de Bruxelles se développe plus fortement en direction du sud et de l'est que du nord et de l'ouest; et que la banlieue de Bruxelles et celle de Louvain se sont dans une large mesure rejointes. On peut s'attendre à ce que "le trou" de Bertem-Huldenberg se remplisse dans le futur, surtout à cause de l'évolution des prix actuels des logements dans la région de Louvain. Ceux-ci sont en effet à la hausse et cela à cause de la nouvelle fonction de Louvain en tant que capitale du Brabant Flamand.

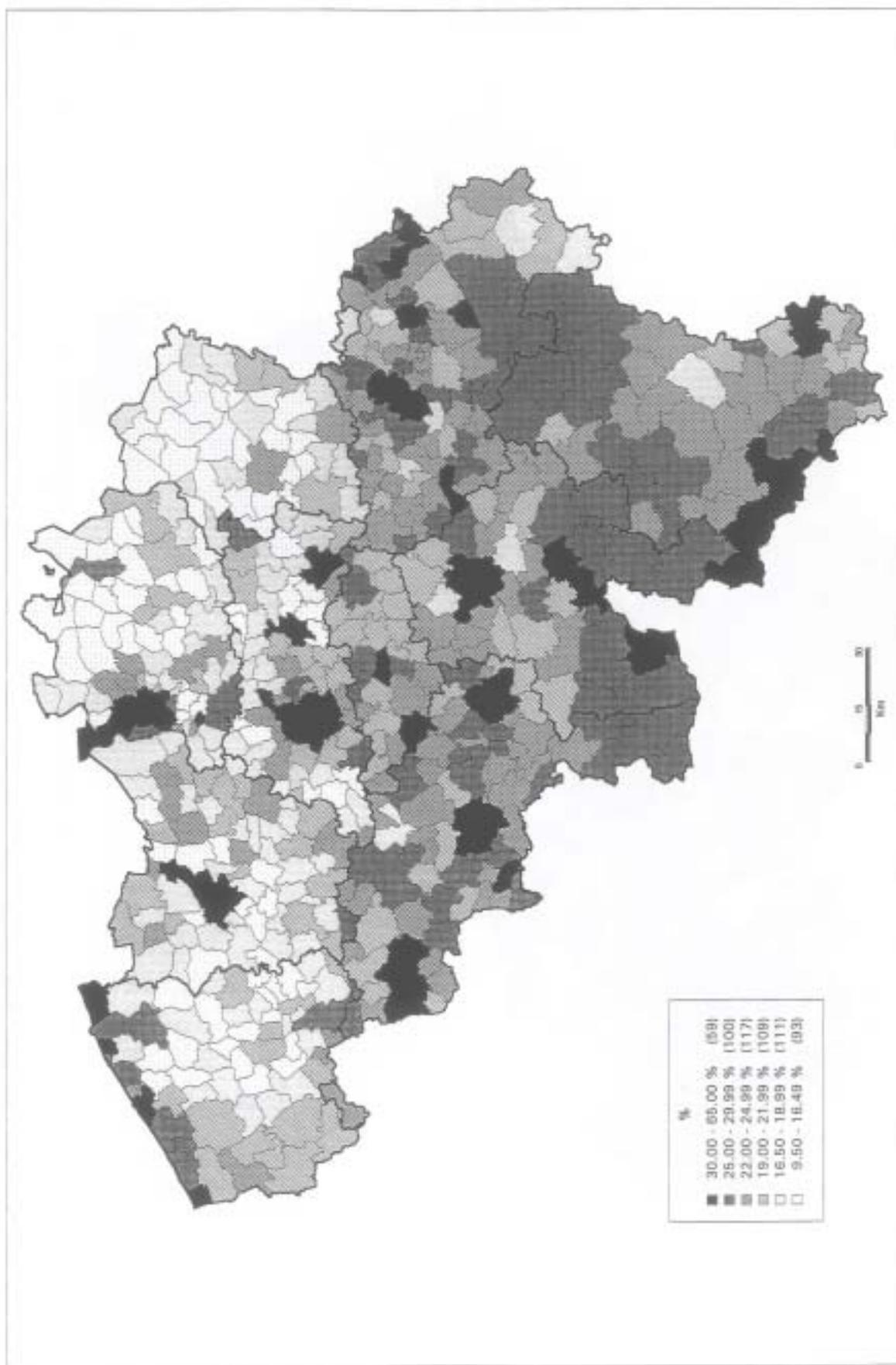
On peut éventuellement s'attendre à un phénomène semblable en ce qui concerne Nivelles (nouvelle capitale du Brabant Wallon) et Namur, dans la zone qui sert de pont entre la capitale nationale et la capitale régionale de la Wallonie.

Enfin, on peut dire que le groupe 6 est surtout caractéristique de la Wallonie, moins urbanisée et moins industrialisée (surtout au sud du sillon Sambre et Meuse), quoique ce groupe se rencontre aussi dans le Westhoek en Flandre.



Carte 27 - Taille moyenne des ménages (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanuatu, 1996



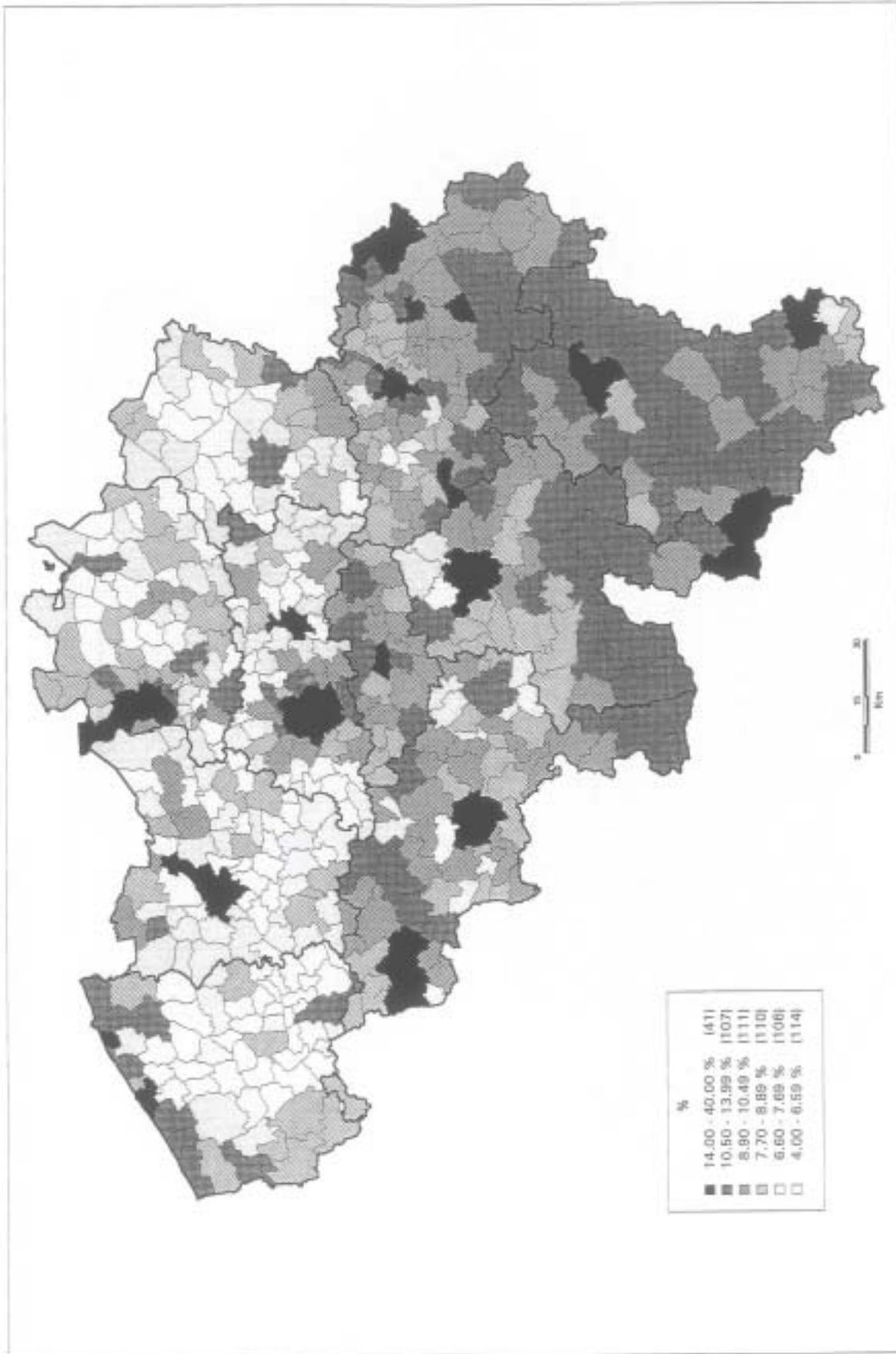
Carte 28a - Ménages composés d'une personne (1991) - relatif

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; analyse: Debeer, Thoms, Varro, 1996



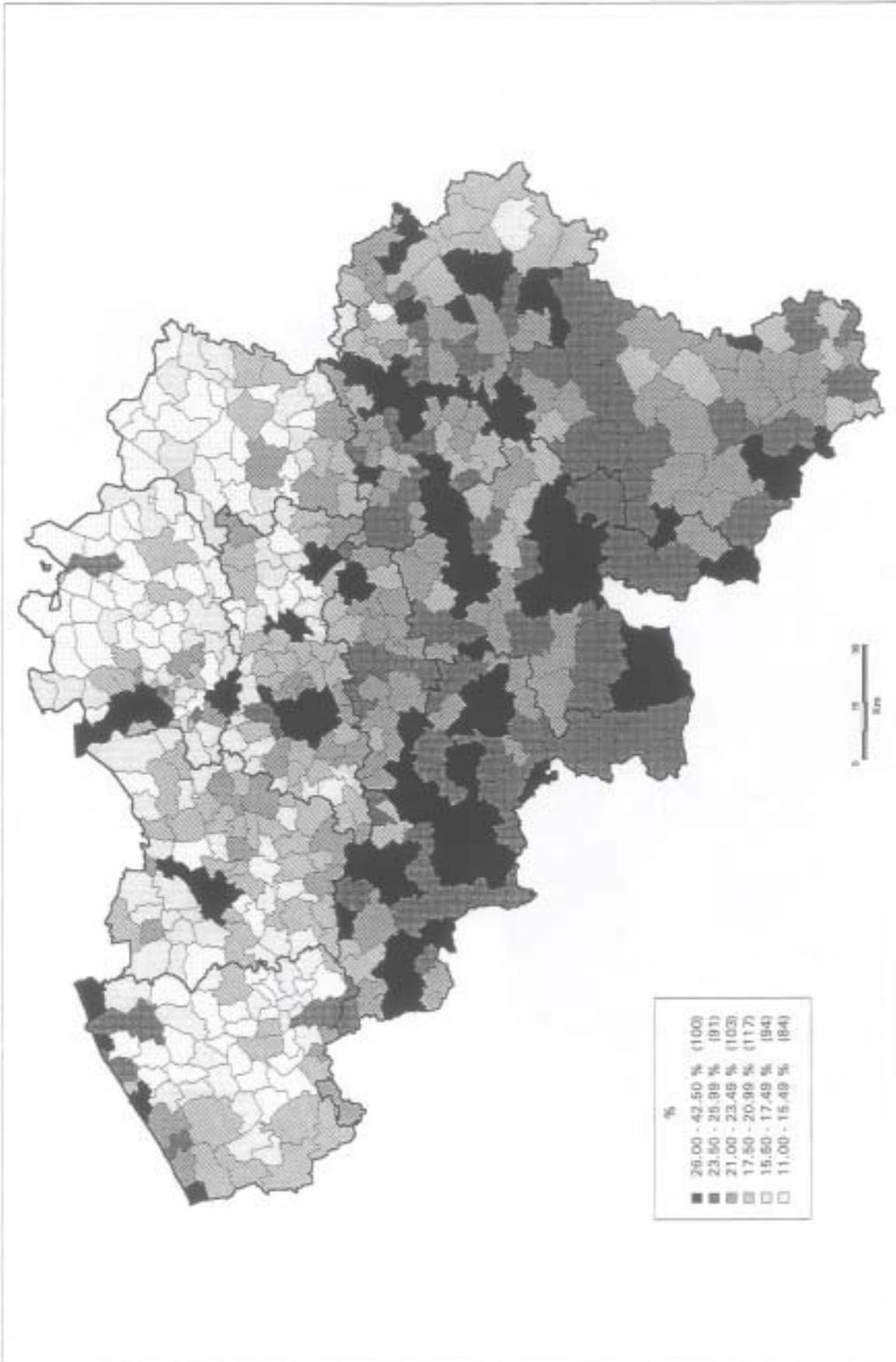
Carte 28b - Ménages composés d'une personne (1991 - absolu)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; analyse: Debeer, Thoma, Vanneste, 1996



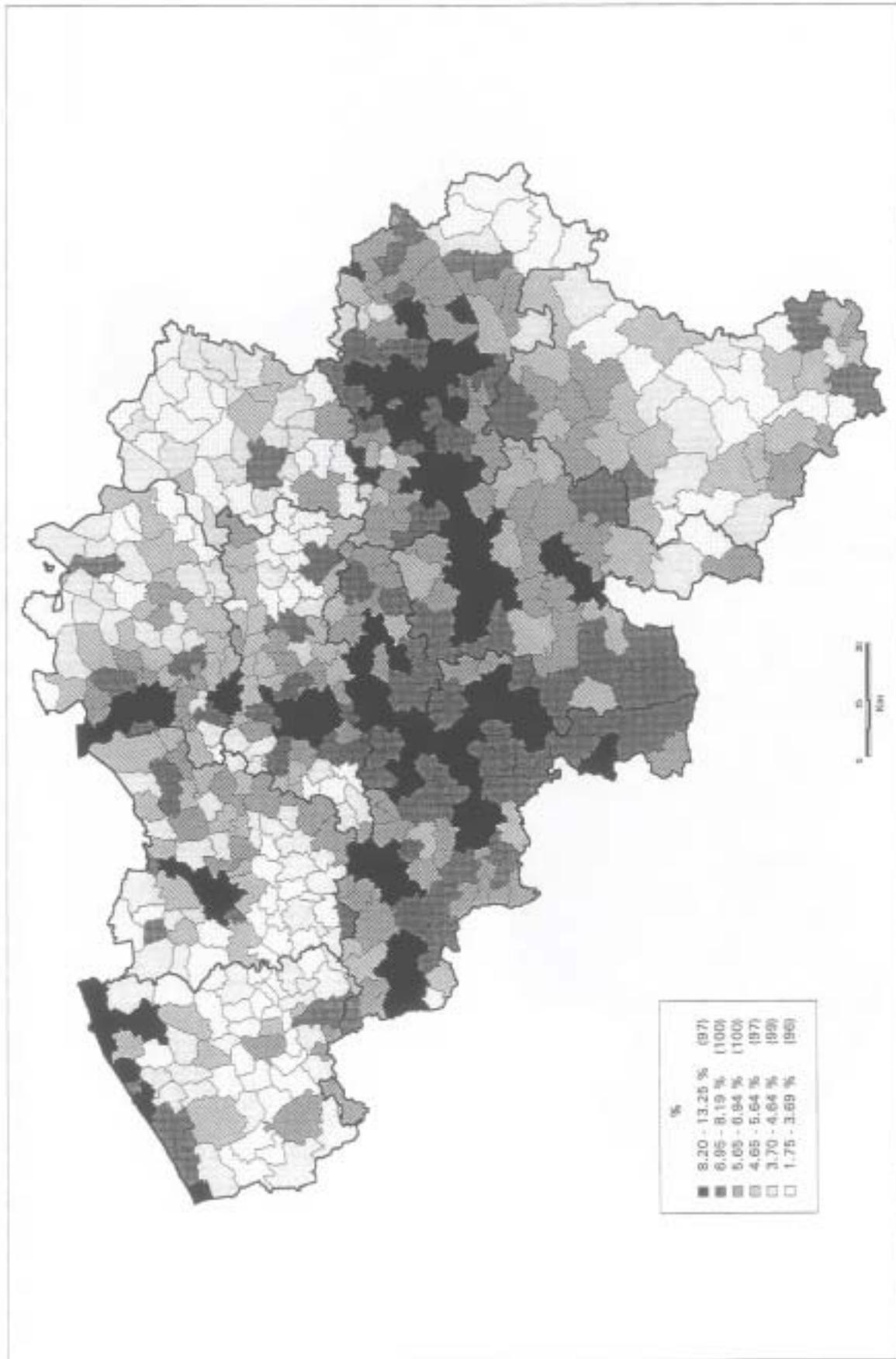
Carte 29 - Ménages avec une personne de référence célibataire (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; analyse: Debeer, Thomas, Varnais, 1996



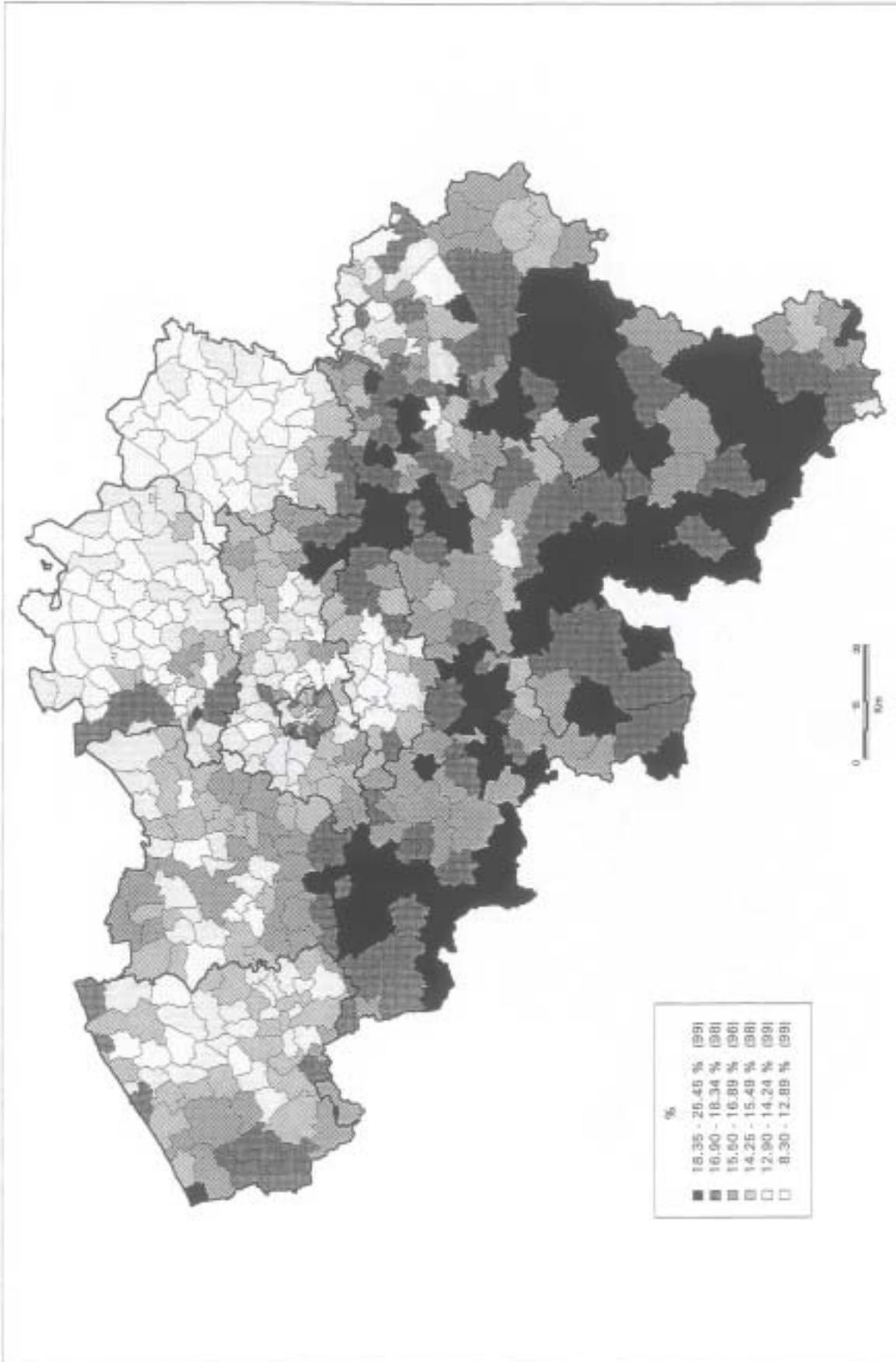
Carte 30 - Ménages avec une personne de référence de sexe féminin (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; analyse: Debeer, Thomas, Vainias, 1996



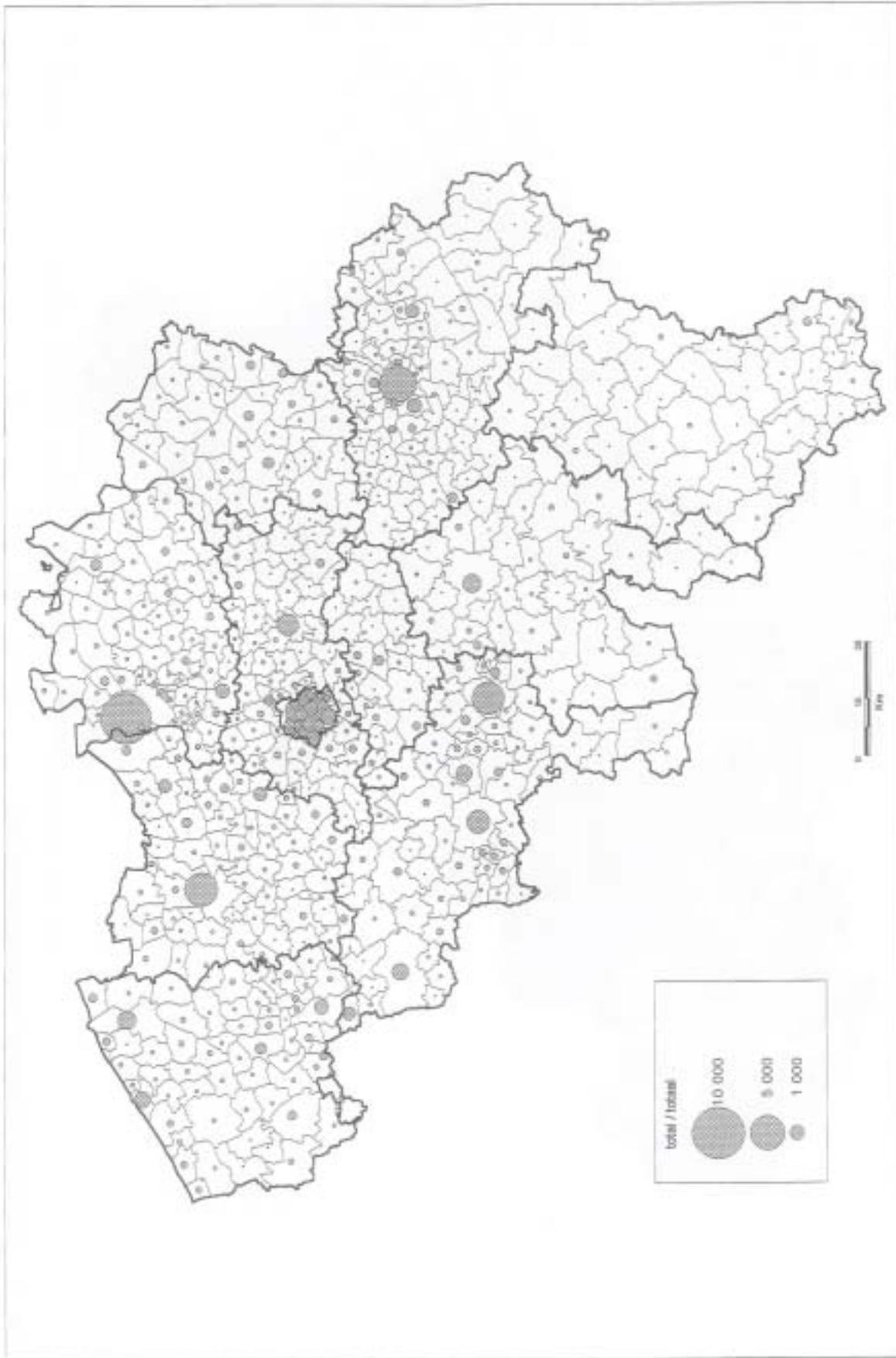
Carte 31 - Ménages avec une personne de référence divorcée (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; analyse: Debece, Thomas, Vannote, 1996



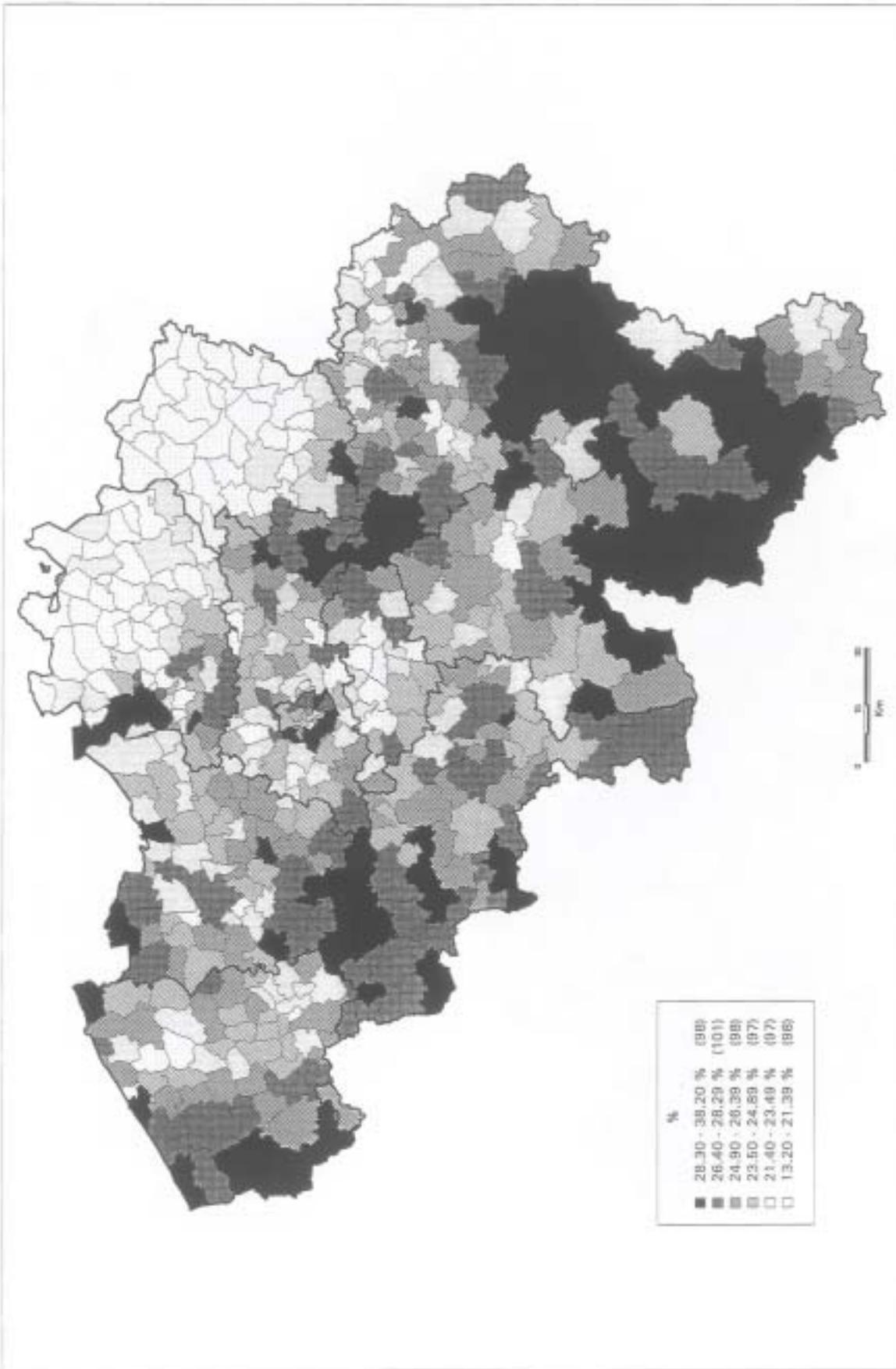
Carte 32 - Ménages avec une personne de référence veuve (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; analyse: Debeer, Thomas, Vannes, 1996



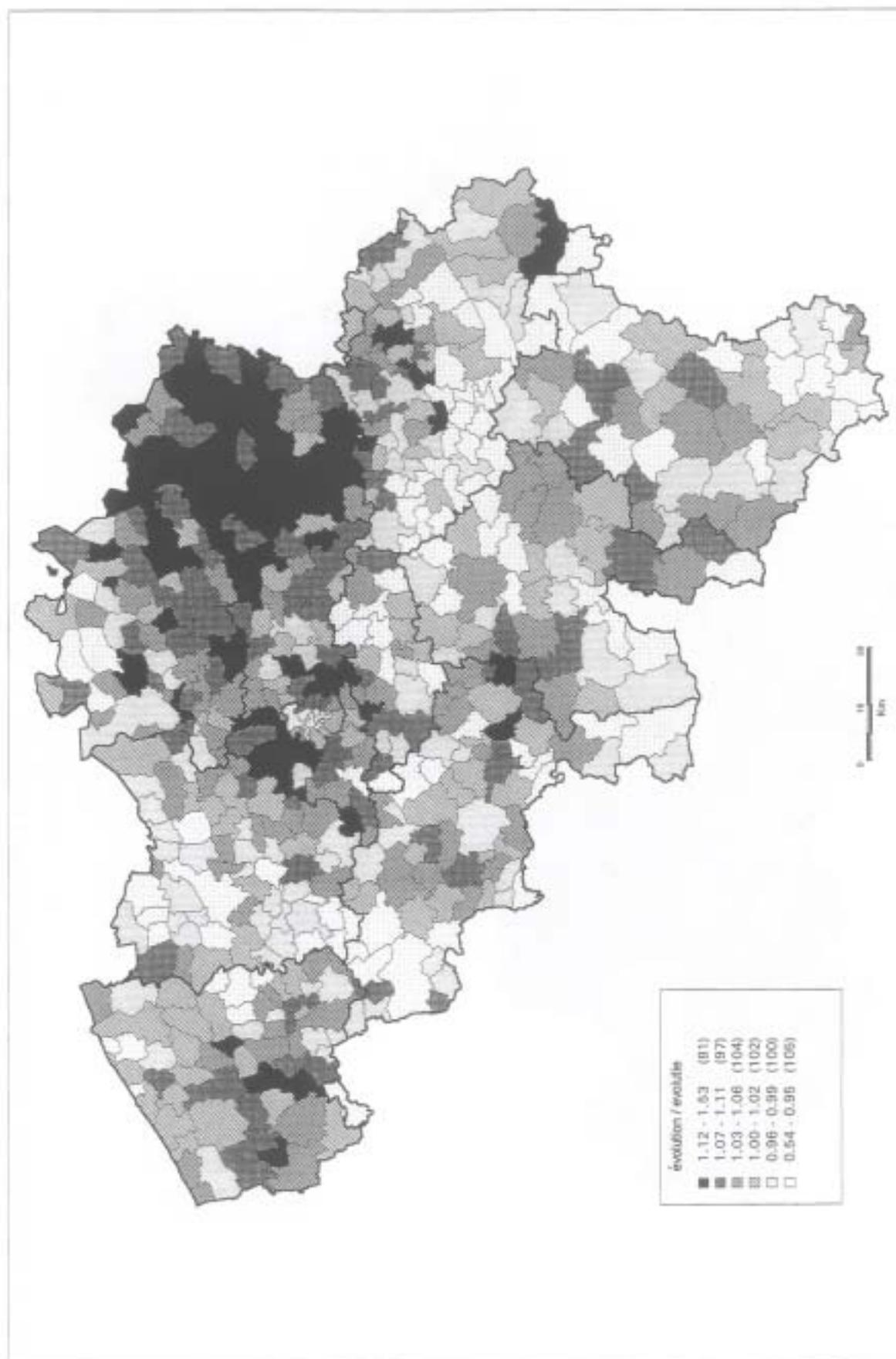
Carte 33 - Ménages avec une personne de référence de 24 ans ou moins (1991 - absolua)

Source des données: Institut National de Statistiques, Recensement de la Population de 1991; analyse: Debever, Thomas, Vanneste, 1996

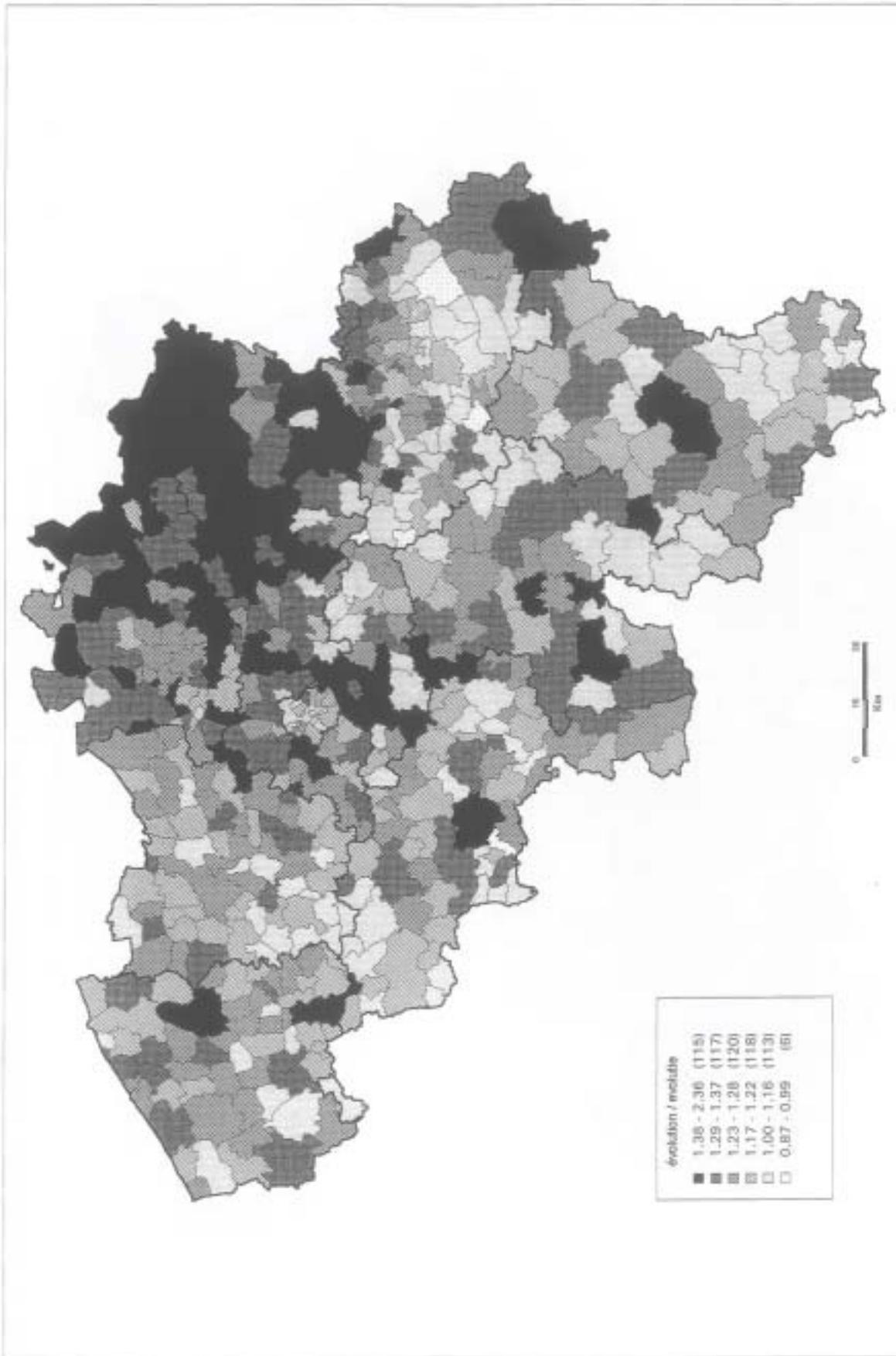


Carte 34 - Ménages avec une personne de référence de 65 ans et plus (1991)

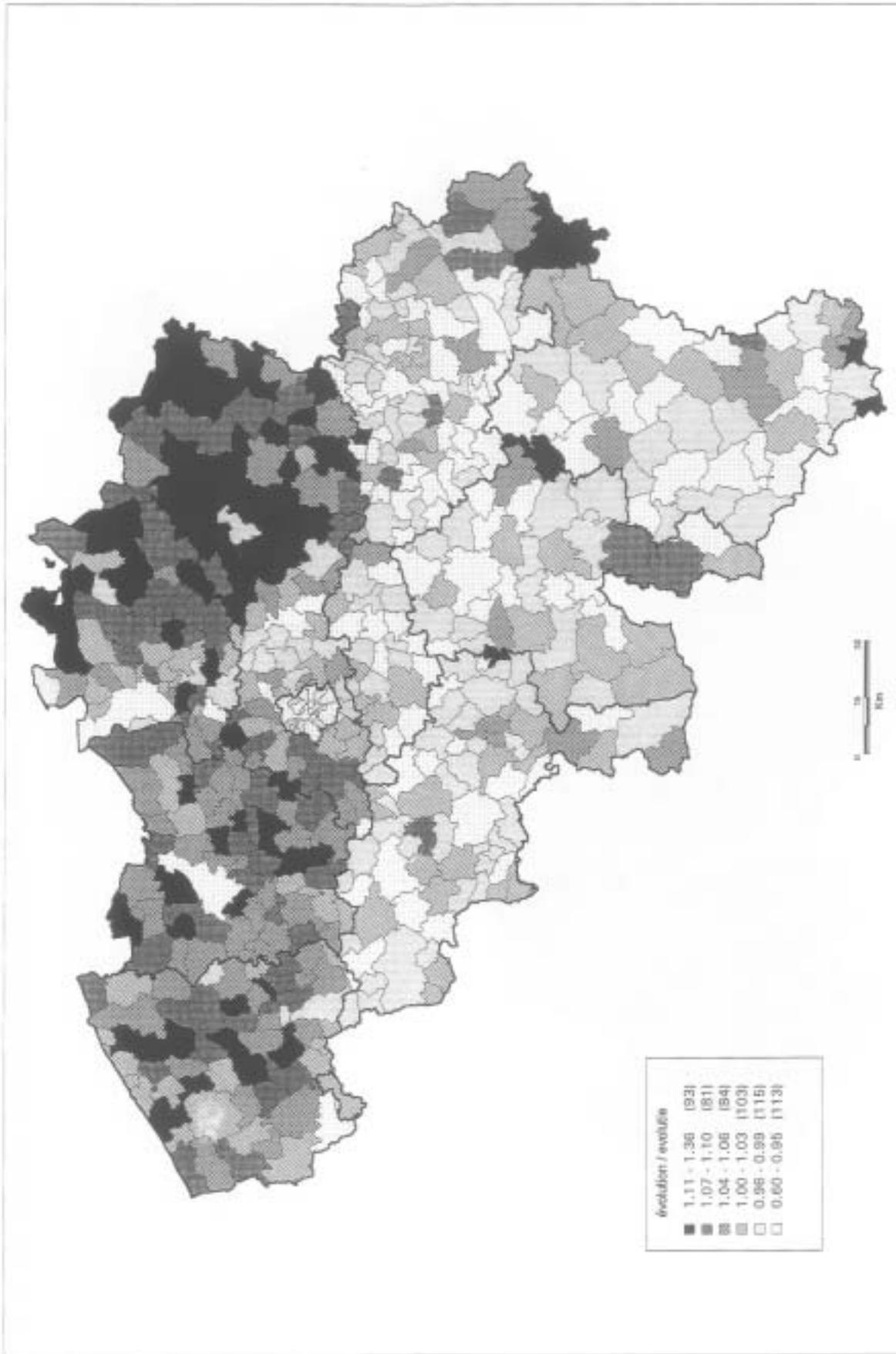
Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; analyse: Deboet, Thomas, Vanmeu, 1996



Carte 35 - Evolution entre 1981 et 1991 du nombre de ménages avec une personne de 65 ans et plus  
 Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; analyse: Deber, Thomas, Vanneste, 1996

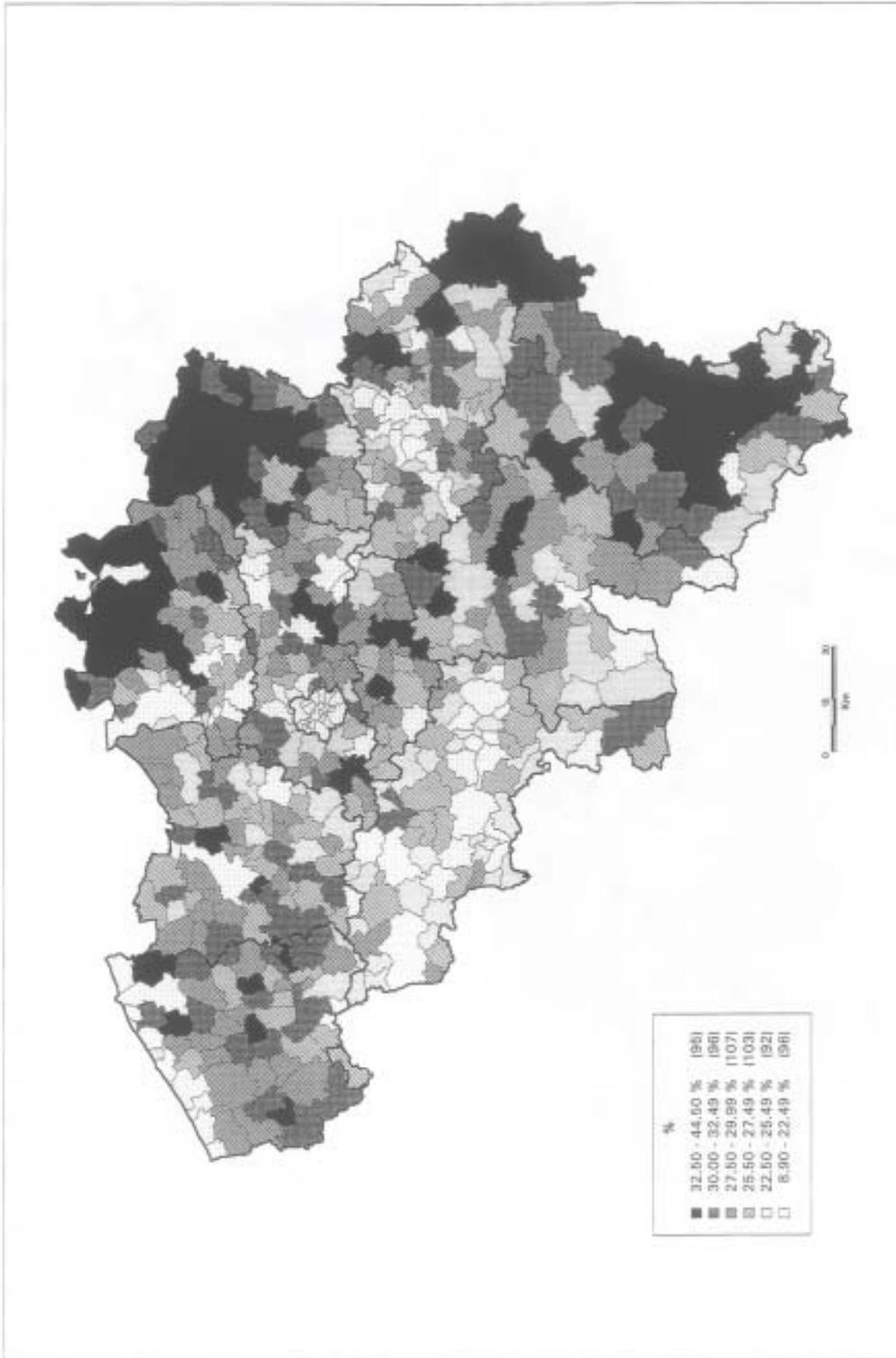


Carte 36 - Evolution entre 1981 et 1991 du nombre des ménages composés d'une personne  
 Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; analyse: Debever, Thomas, Vaineste, 1996



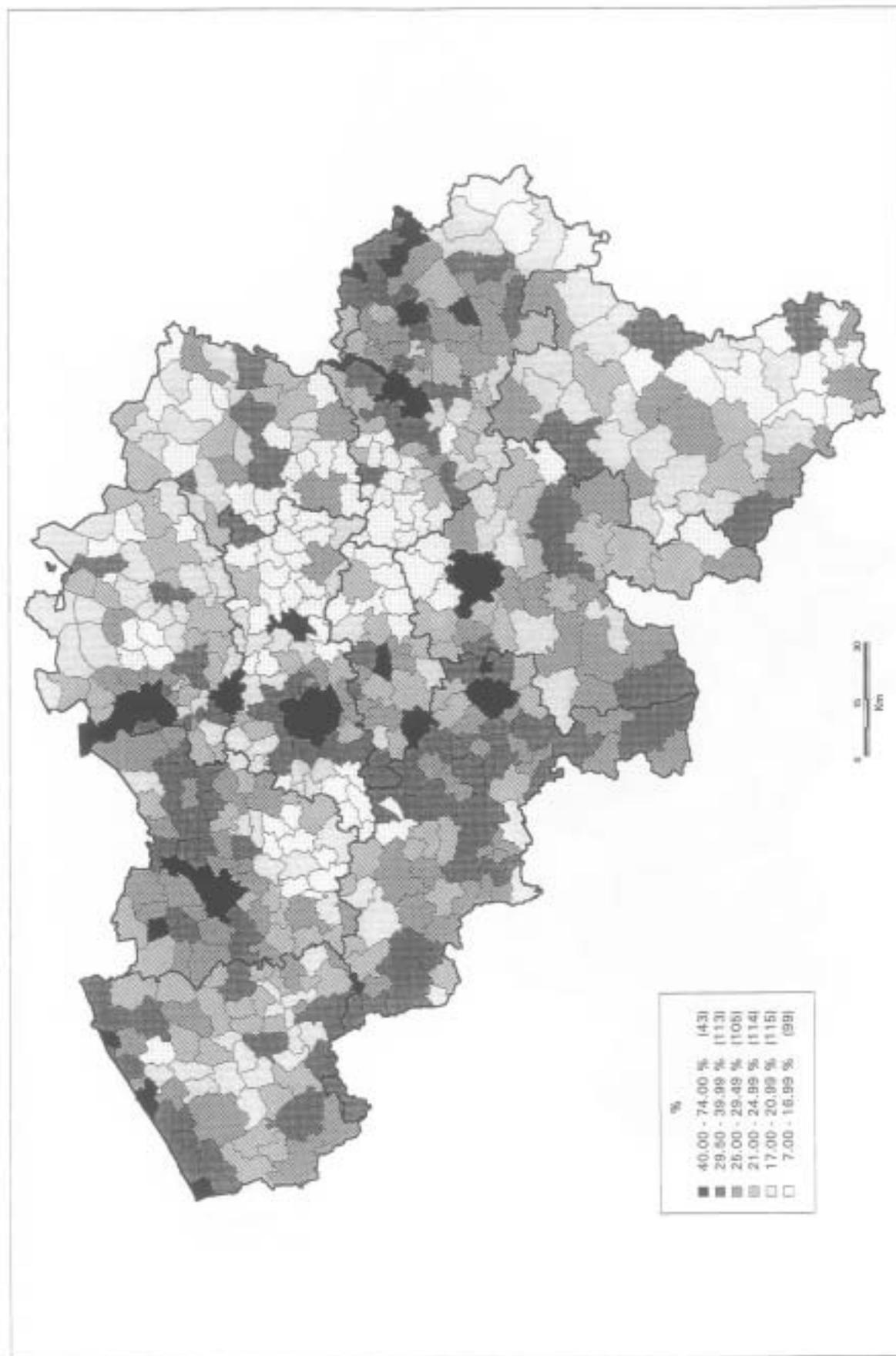
Carte 37 - Evolution entre 1981 et 1991 du nombre des ménages composés de 2 personnes

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; analyse: Deboer, Thomas, Yvonne, 1996



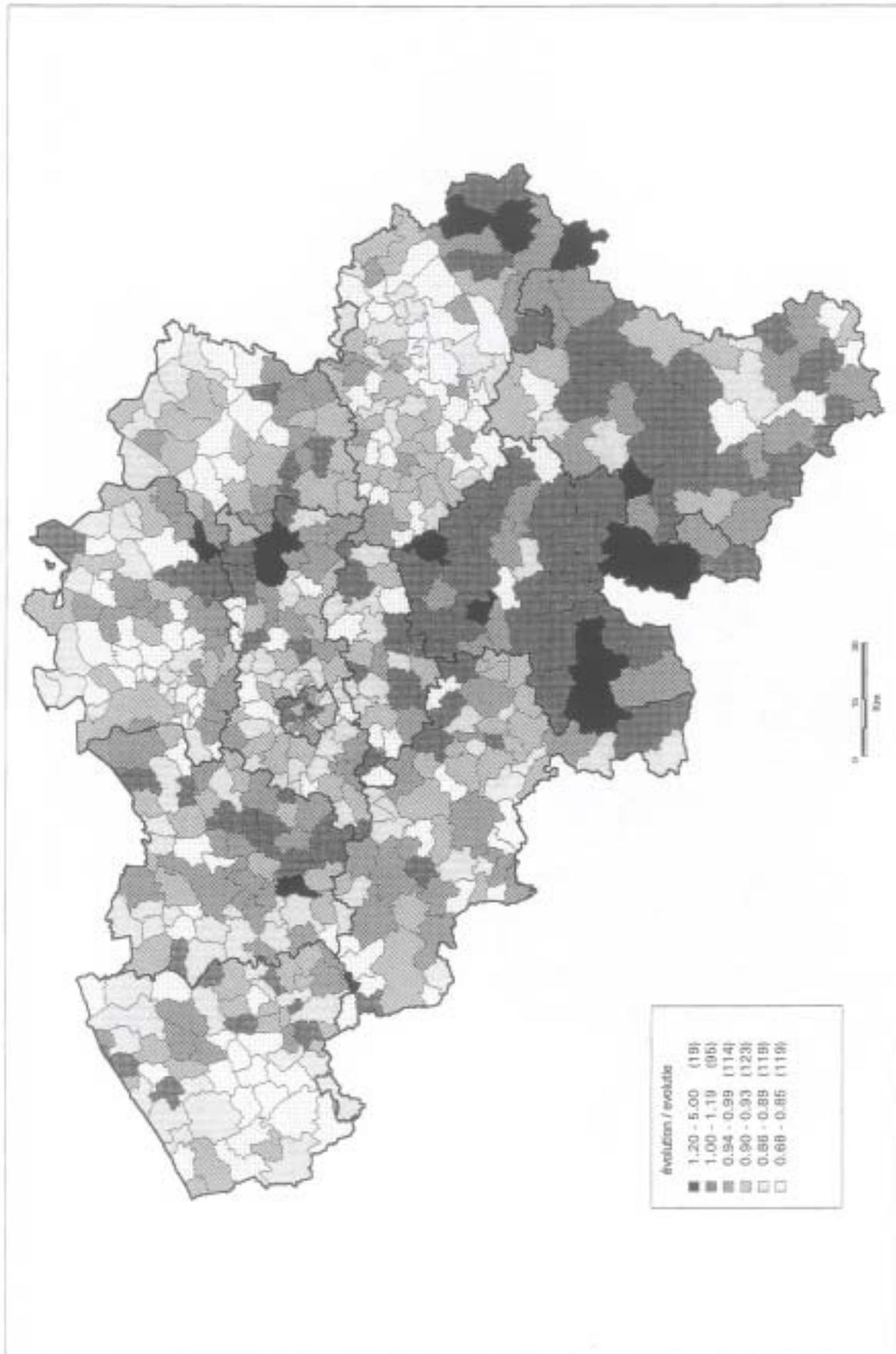
Carte 38 - Ménages composés de 4 personnes ou plus (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; analyse: Debeur, Thomas, Varments, 1996



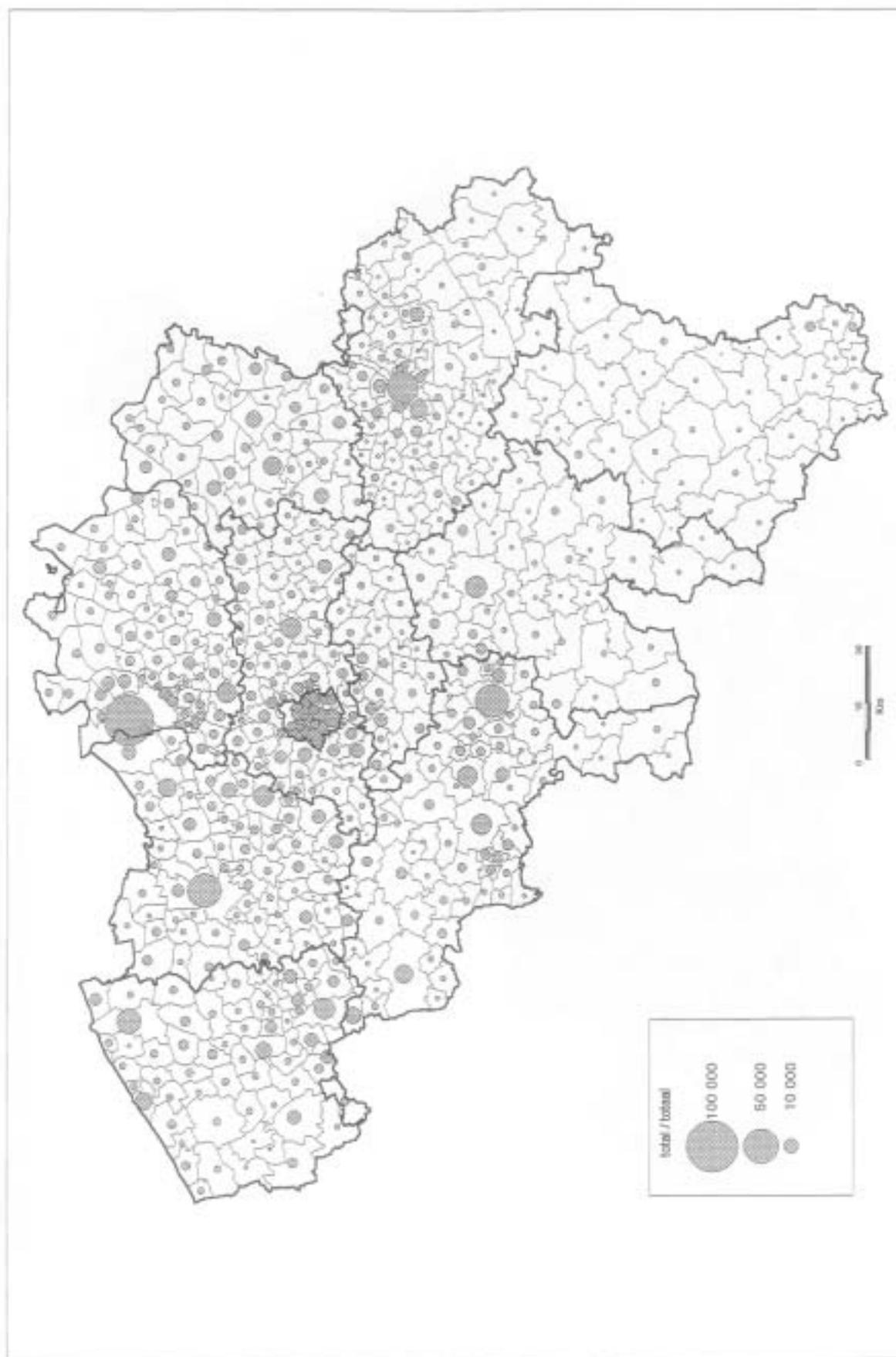
Carte 39 - Logements occupés par un locataire (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; analyse: Déboor, Thomas, Varmants, 1996



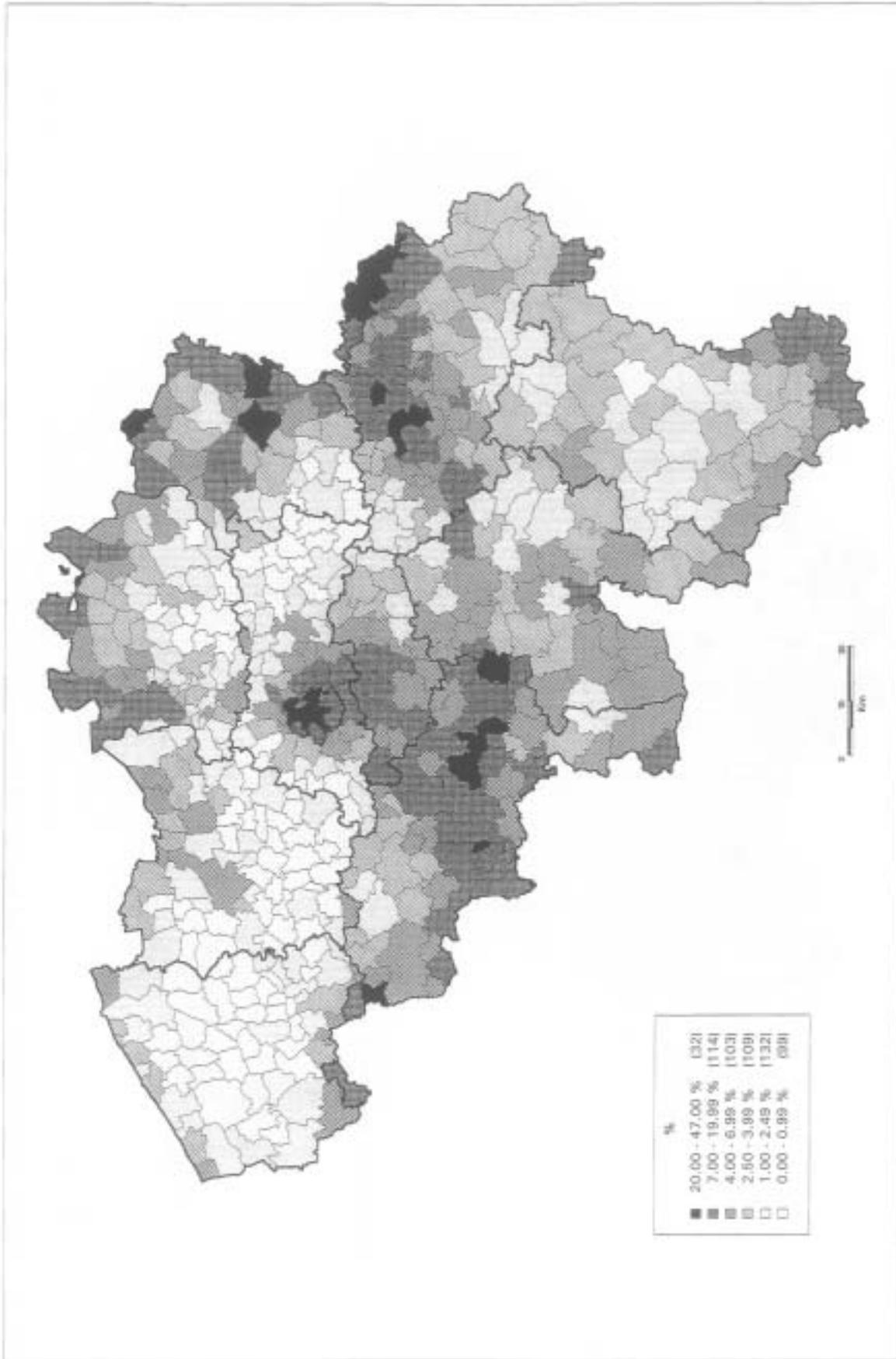
Carte 40 - Evolution entre 1981 et 1991 du nombre de logements à louer

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; analyse: Debeer, Thomas, Vannote, 1996



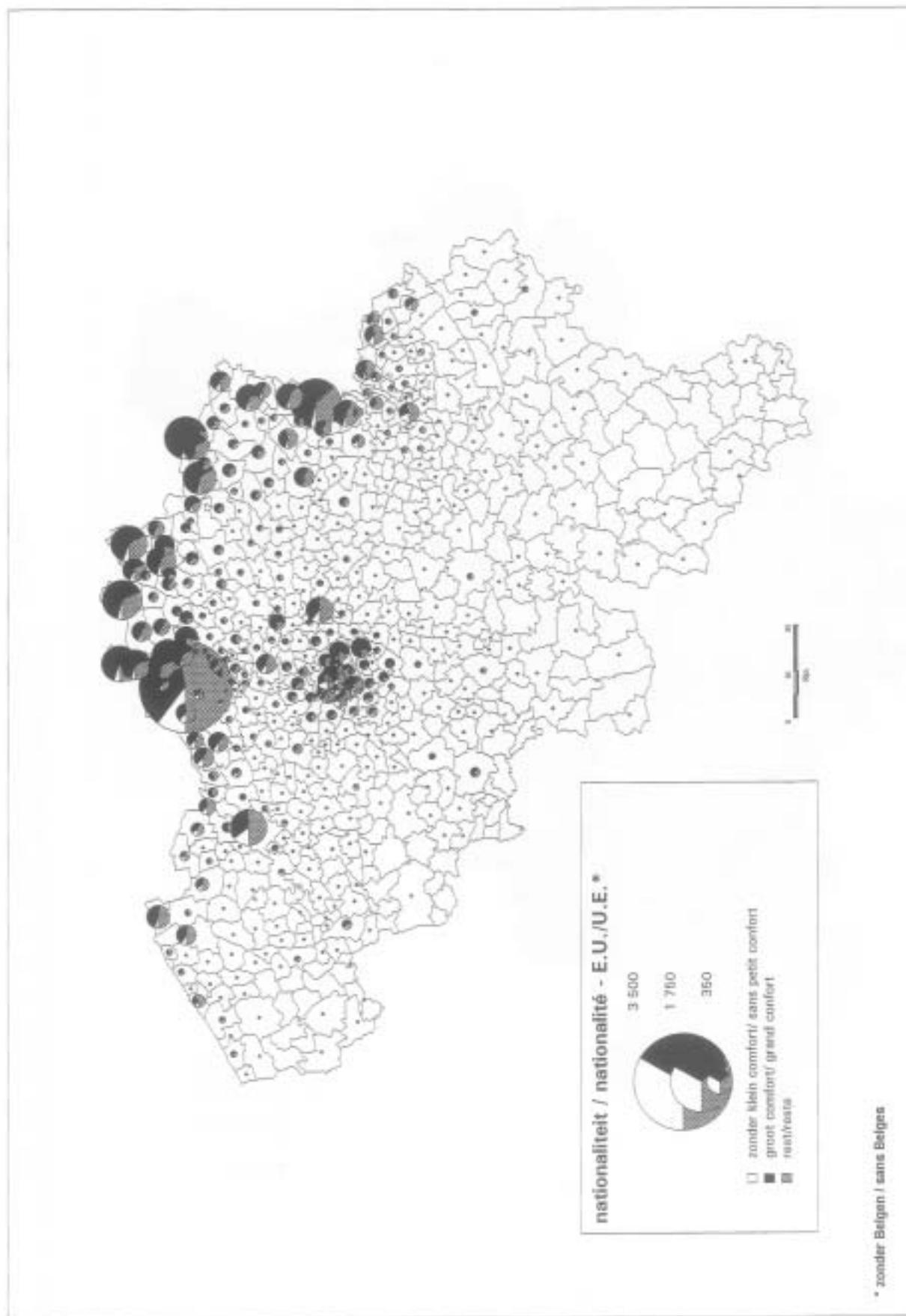
Carte 41 - Logements occupés par le propriétaire (1991 - absolu)

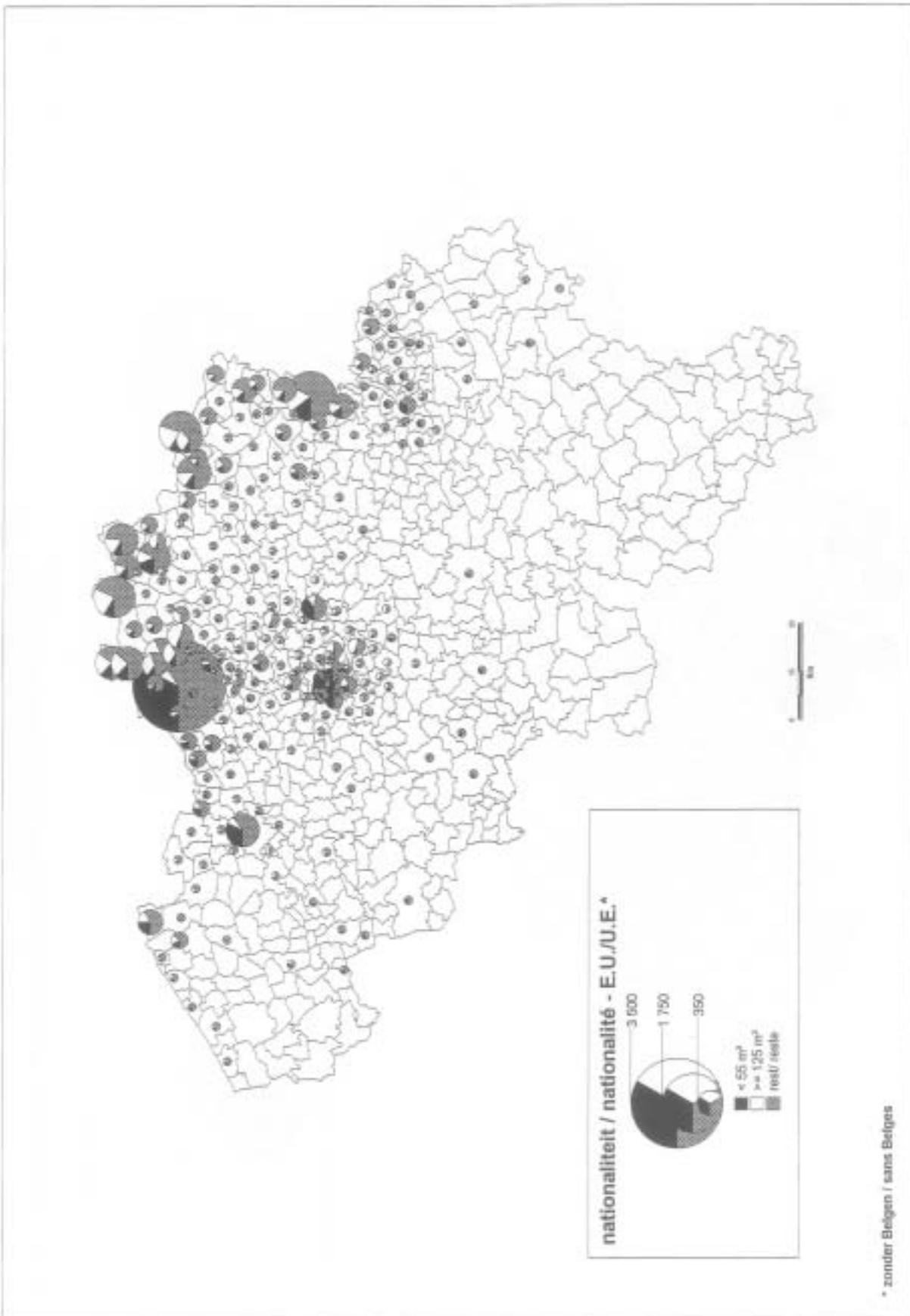
Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; analyse: Debec, Thomas, Vermeir, 1996



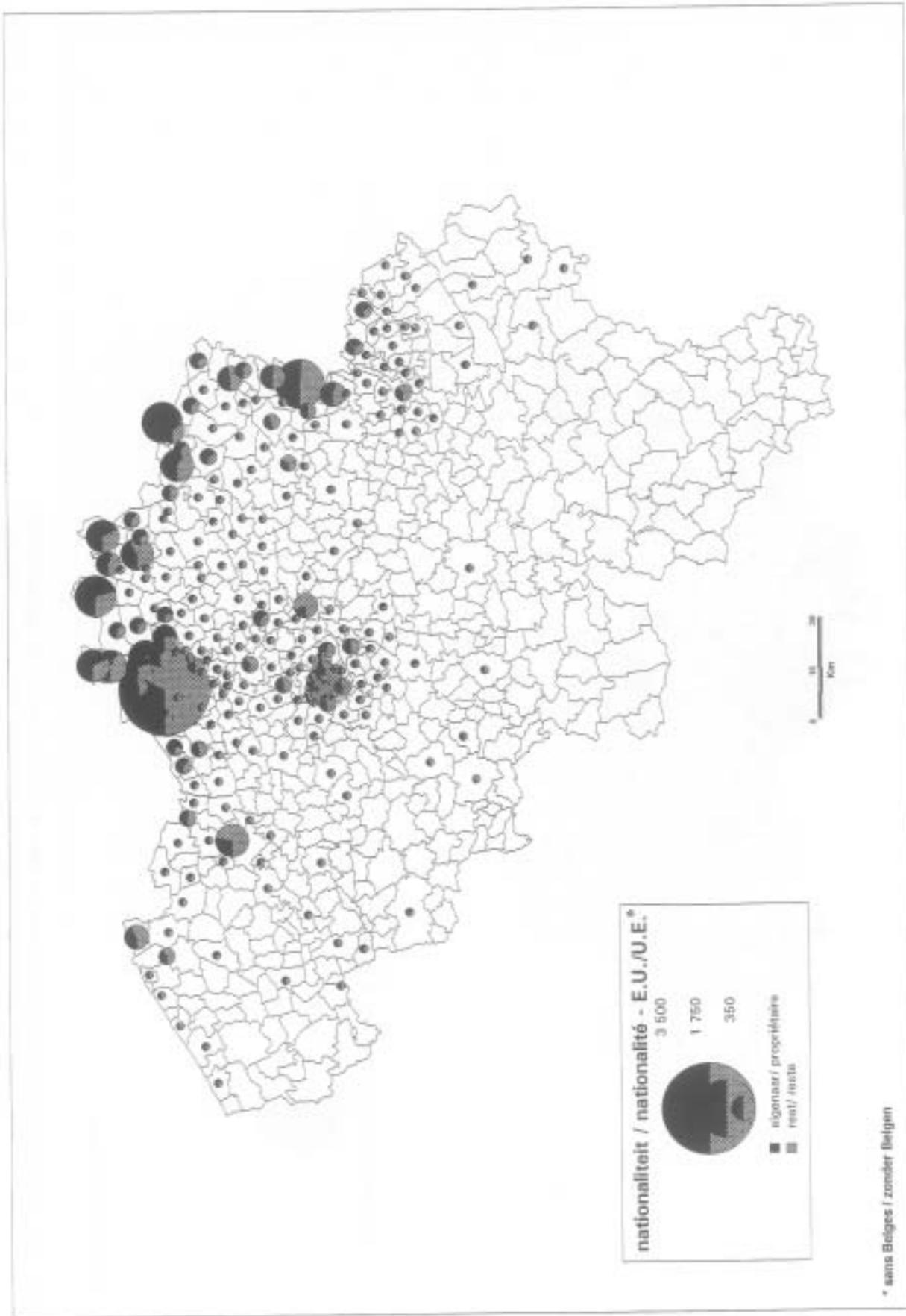
Carte 42 - Ménages dont la personne de référence est de nationalité étrangère (1991)

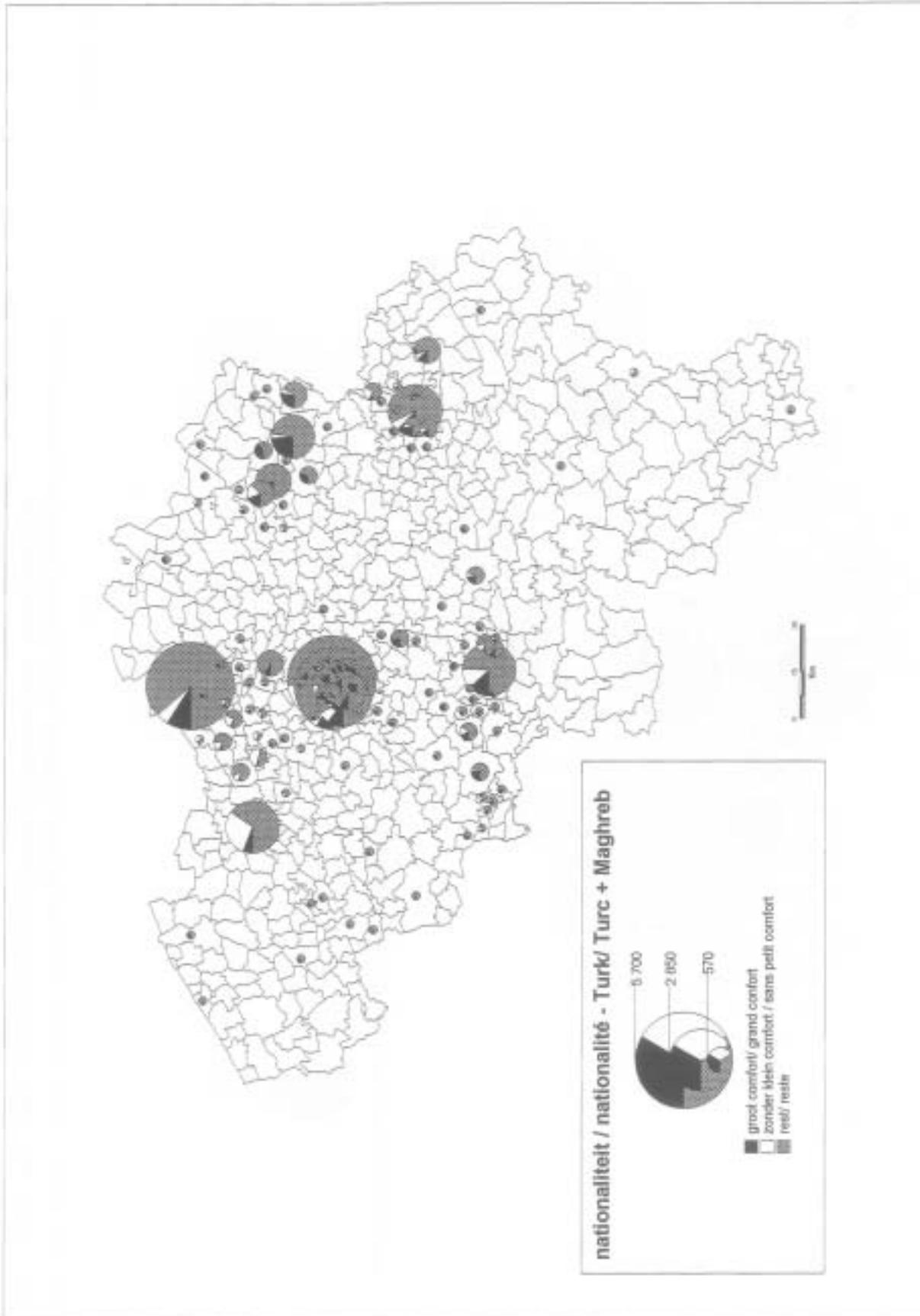
Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; analyse: Debever, Thomas, Vanmeir, 1996



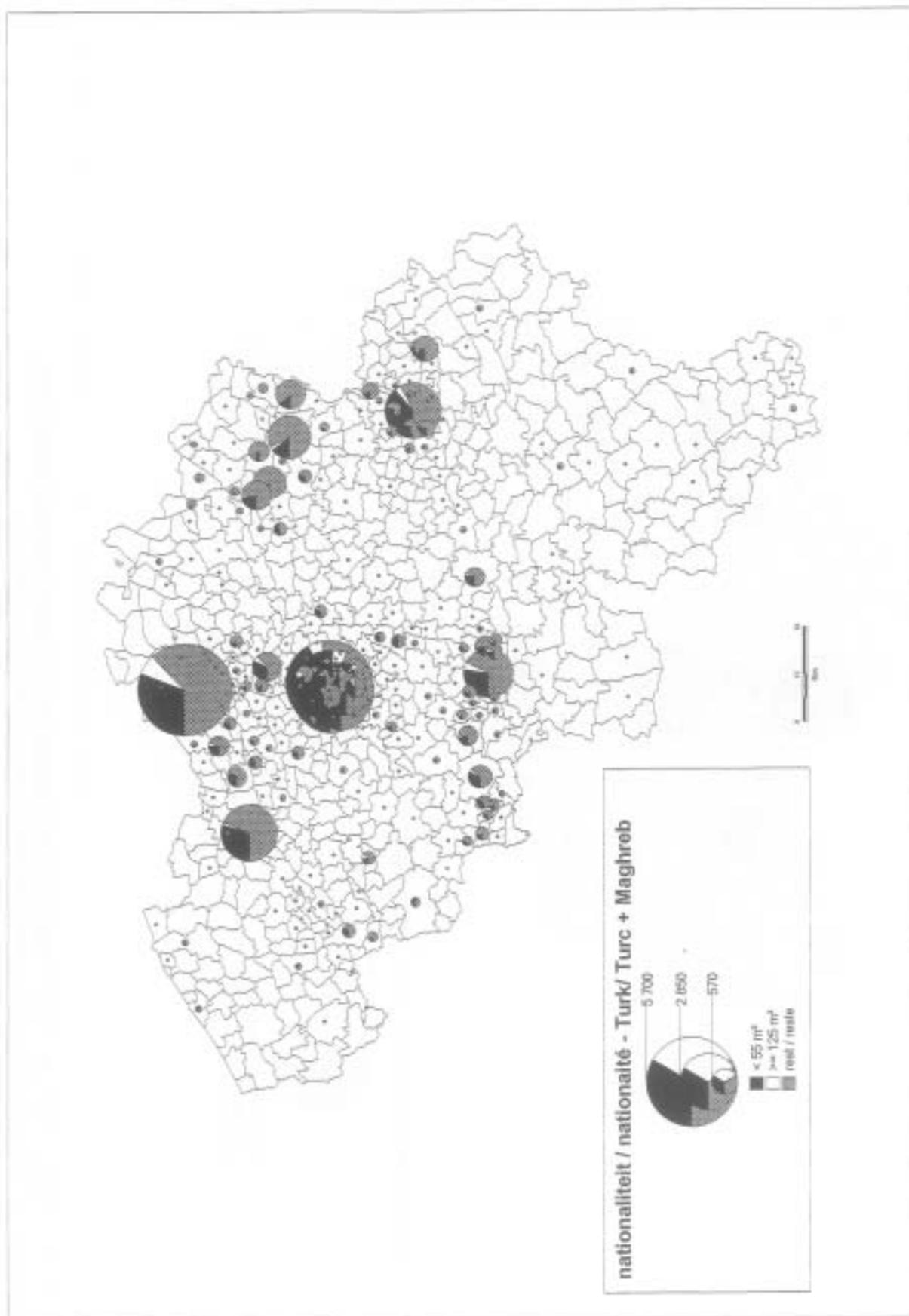


Carte 43b - Ménages dont la personne de référence est issue de l'U.E.: superficie du logement (1991)  
Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; analyse: Debever, Thomas, Vervaeke, 1996



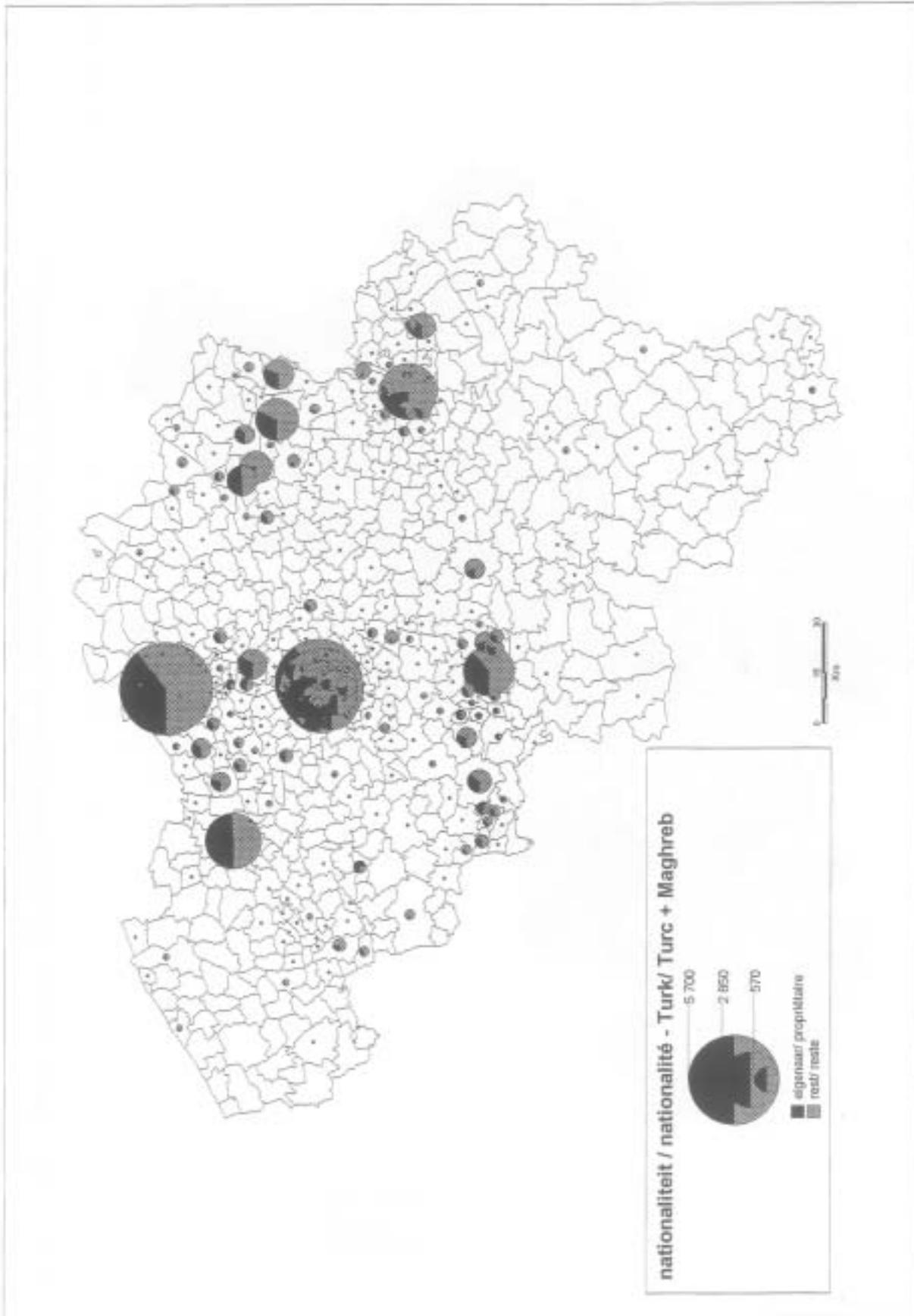


Carte 44a - Ménages dont la personne de référence est issue du Maghreb ou de la Turquie: situation du confort (1991)  
Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



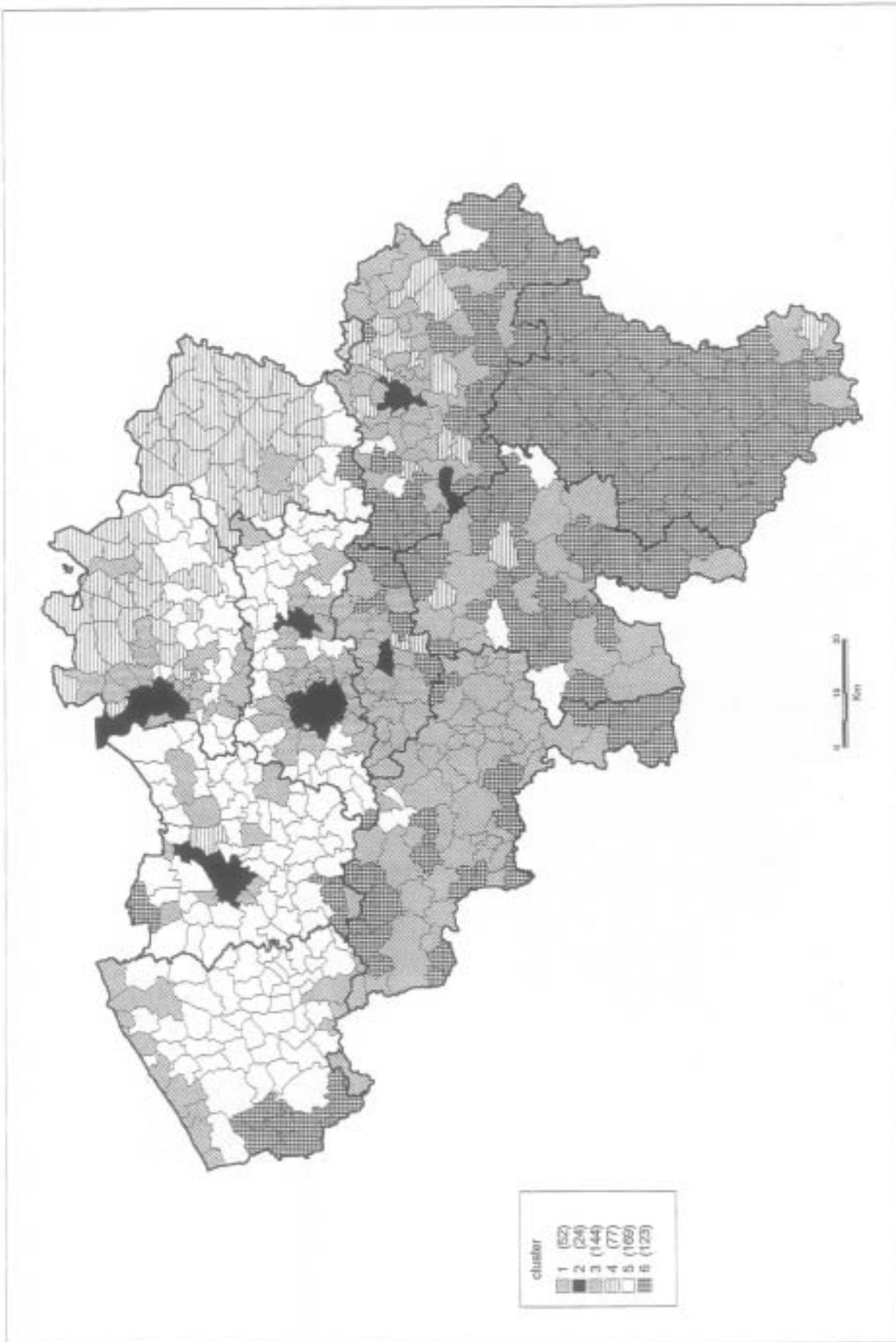
Carte 44b - Ménages dont la personne de référence est issue du Maghreb ou de la Turquie: superficie du logement (1991)

Source des données: Institut National de Statistiques, Recensement de la Population de 1991; analyse: Debeer, Thomas, Vanmeule, 1996



Carte 44c - Ménages dont la personne de référence est issue du Maghreb ou de la Turquie: propriétaires (1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; analyse: Debever, Thomas, Vanmeirte, 1996



Carte 45 - Modèle de synthèse: indicateurs ayant trait au ménage, au revenu moyen et au prix moyen de vente des maisons (1991)  
Sources des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91 et Statistiques Financières 1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

INDICATEUR	LABEL						
	d'âge moyen financ. Fort	petit ménage, jeune, femme, isolé, locataire		ménage plus grand, d'âge moyen, pas isolé, propriétaire		grand ménage, veuvage, propriétaire financ. faible	
		1	2	3	4		5
		GROUPE ou CLUSTER					
1 ménages d'une personne	-	+++	+	-	-	6	
2 ménages 2 personnes	+	--	-	-	+	-	
3 ménages 3 à 4 personnes	++	---	-	++	+	-	
4 ménages 5 à 6 personnes	+++	---	-	+	-	+	
5 ménages 7 personnes ou plus	+	+	-	-	-	+	
6 pers. réf.: femme	+	+++	+	-	-	-	
7 pers. réf.: < 25 ans	-	+++	+	-	-	-	
8 pers. réf.: 25 - 34 ans	-	+	-	++	-	-	
9 pers. réf.: 35 - 44 ans	+	-	-	++	-	-	
10 pers. réf.: 45 - 64 ans	++	--	-	-	+	-	
11 pers. réf.: 65 ans et plus	-	-	-	--	-	+	
12 pers. réf.: célibataire	-	+++	-	-	-	-	
13 pers. réf.: veuve	-	+	+	--	-	+	
14 pers. réf.: divorcée	-	+++	+	-	-	-	
15 pers. réf.: propriétaire	-	---	-	+	-	+	
16 pers. réf.: locataire	+	+++	+	-	-	-	
17 pers. réf.: nationalité étrangère	+	+	+	-	-	-	
18 prix moyen de vente maisons	++	++	-	-	-	-	
19 revenu moyen	++	-	-	-	-	-	

- (---) absence dominante (T ≤ -2.0)  
 (--) forte sous-représentation (-2.0 < T ≤ -1.0)  
 (-) sous-représentation (-1.0 < T ≤ -0.5)  
 ( ) non significatif (-0.5 < T < 0.5)  
 (+) surreprésentation (0.5 ≤ T < 1.0)  
 (++) forte surreprésentation (1.0 ≤ T < 2.0)  
 (+++) présence dominante (T ≥ 2.0)

### Tableau accompagnant la Carte 45 - Profil des groupes de communes

Source des données: Institut National de Statistique; données du Recensement de la Population de 1.3.91 et des Statistiques Financières, 1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

## 4.2.2 DIMENSIONS SPATIALES DU LOGEMENT: MODELE GLOBAL DE SYNTHESE

Au paragraphe 3.2, on a uniquement traité la dimension géographique ou spatiale de la structure physique du logement. Au paragraphe 4.2.1, on s'est occupé exclusivement des structures de répartition des caractéristiques des habitants. Il semble évident que les aspects physique et socio-économique doivent ensuite être rassemblés dans le cadre d'une synthèse ou caractérisation globale (par. 4.2.2.1).

Dans un deuxième temps, on vérifiera si la régionalisation de nos structures politiques et administratives constitue un élément pertinent lors de l'analyse du logement belge et par rapport à l'angle d'approche souhaité pour cette étude (par. 4.2.2.2).

### 4.2.2.1 Structure spatiale globale du logement belge

Au cours des paragraphes précédents, on a remarqué à quel point la structure du logement est complexe et les facettes que l'on peut distinguer multiples. Une structuration spatiale du patrimoine du logement belge, qui a pour but de fournir une vue d'ensemble et des explications globales, doit prendre le plus grand nombre de facettes possible en considération afin de présenter de manière claire les structures ou les dimensions dominantes du logement et leur contexte spatial. En principe, toutes les variables disponibles grâce au Recensement des Logements devraient y être intégrées. Néanmoins, afin de rendre possible le bon fonctionnement des techniques utilisées, il est souhaitable d'éviter la présence de corrélations trop grandes entre les données. En nous basant sur la matrice de corrélation, nous avons donc, d'une part, éliminé de l'analyse un certain nombre de variables et nous y avons, d'autre part, joint certaines autres (catégories d'une même donnée comme la superficie, l'année de construction ou le nombre de personnes par ménage).

Ceci nous a fourni une liste de 20 variables pertinentes. Elles représentent l'ensemble d'informations avec lequel nous avons travaillé pour la synthèse globale et le développement des dimensions à significations multiples. Les valeurs consistent chaque fois en des pourcentages basés sur le nombre total de logements habités par des particuliers, calculé par commune. Ceci concerne les variables ayant trait:

- à l'année de construction et aux transformations: (1) logements construits avant 1919; (2) logements construits entre 1919 et 1945; (3) logements construits entre 1981 et 1991; (4) logements transformés à partir de 1981;
- au confort: (5) logements chauffés au mazout; (6) logements chauffés au charbon; (7) logements chauffés à l'électricité; (8) logements sans petit confort; (9) logements équipés du grand confort; (10) logements avec garage;
- aux ménages: (11) ménages de 2 ou 3 personnes; (12) ménages de minimum 4 personnes; (13) ménages avec une personne de référence entre 35 et 65 ans; (14) ménages avec une personne de référence de minimum 65 ans; (15) ménages dont la personne de référence est propriétaire; (16) ménages dont la personne de référence est de nationalité étrangère;
- à la dimension et au type de logement: (17) logements d'une superficie de moins de 55m<sup>2</sup>; (18) nombre moyen de pièces par logement; (19) superficie moyenne; (20) appartements ou studios.

Jusqu'ici, nous avons utilisé l'analyse de classification ('clusteranalysis') puisque notre objectif principal consistait à rassembler des communes sur base de caractéristiques individuelles de logement. Notre attention se portait surtout sur les concentrations et les absences du point de vue spatial. Dans ce qui suit, nous utiliserons l'analyse factorielle (ou analyse en composantes principales) qui, comme nous l'avons déjà expliqué plus haut, regroupe en premier lieu des caractéristiques (réf. par. 2.2). De cette manière, un (grand) nombre de données peuvent être rassemblées en facteurs ou dimensions, c'est à dire en groupes d'indicateurs qui sont liés, puisqu'ils présentent les mêmes valeurs élevées ou faibles pour les mêmes communes.

Ces dimensions peuvent être représentées une par une au moyen de cartes de façon à ce que leur structure spatiale apparaisse clairement. Le fait que les résultats soient répartis sur plusieurs cartes (contrairement à l'analyse par classification) peut constituer un inconvénient mais peut également présenter des avantages lorsque le nombre d'indicateurs utilisé devient relativement grand et/ou l'interprétation du profil compliquée.

L'analyse fournit 4 dimensions valables qui constituent pratiquement 80% de l'ensemble d'informations.<sup>11</sup>

Le tableau qui accompagne la carte 46 montre le rapport qui existe entre les 4 dimensions principales et les 20 indicateurs. Les indicateurs individuels sont classés de telle sorte qu'on remarque immédiatement ceux qui sont importants pour l'interprétation d'une dimension et ceux qui ne le sont pas. Rappelons que les indicateurs peuvent, lors de l'interprétation, jouer un rôle dans les deux sens. Ils peuvent être déterminants pour une dimension, soit par leur présence (valeurs positives<sup>12</sup> tendant vers +1), soit par leur (quasi) absence (valeurs négatives tendant vers -1).

Pour les 4 dimensions, les cartes (Cartes 46a, b, c, d) ont été dressées sur base des scores factoriels. Elles se lisent toutes de la même façon: à mesure qu'une certaine dimension est moins d'application au sein d'une commune, l'intensité du grisé diminue. Cela signifie que les communes, où la dimension est bien ou un tant soit peu présente, sont représentées sur la carte par des teintes gris foncé et que la couleur blanche exprime le fait que cette dimension n'est manifestement "pas d'application".<sup>13</sup> Dans ce cas, on peut imaginer qu'il s'agit là d'une situation opposée (par exemple, si la dimension de propriétaires et de grands logements n'est pas d'application, on peut tout de suite se représenter une structure avec une dominance de locataires et de petits logements).

Nous tenons à insister une fois de plus sur le fait que lorsqu'on procède à une synthèse, on doit aussi classer des "cas marginaux" et qu'il y aura donc toujours des communes qui seront incluses dans certains groupes, tout en ne correspondant pas parfaitement à leur profil. De plus, la classification et la caractérisation sont toujours basées sur les chiffres de la commune entière. Dès lors, un profil positif n'exclut pas le fait qu'il y ait au sein de cette commune des quartiers moins favorables ou inversement. Au chapitre 5, on portera une attention toute particulière à cet élément.

La dimension 1 (Tableau accompagnant la Carte 46, facteur 1) se caractérise par une structure déterminée par la présence dominante de propriétaires et la large sous-représentation de petits logements, situation qui se traduit surtout par des valeurs moyennes élevées en ce qui concerne le nombre de pièces par logement et la superficie du logement et des valeurs faibles pour ce qui est de la présence d'appartements ou de studios. De plus, les logements disposent, dans une mesure beaucoup plus importante que la moyenne, d'un garage et sont occupés par de grands ménages (4 personnes et plus), tandis que les personnes de référence sont rarement de nationalité étrangère. La présence fréquente du chauffage au mazout et les valeurs significativement positives pour ce qui est du grand confort témoignent du fait que la situation du confort est, globalement en tout cas, satisfaisante.

La Carte 46a représente la répartition de la dimension 1. Il apparaît clairement qu'elle se retrouve surtout à l'est du pays, sans qu'il s'agisse toutefois d'une zone continue. Des parties importantes de la Campine, des Cantons de l'est et de l'ancien axe industriel wallon ne correspondent en effet pas à cette dimension. On les retrouvera surtout au sein de la dimension 2.

La dimension 2 (Tableau accompagnant la Carte 46, facteur 2) présente en premier lieu des structures jeunes et récentes, situation qui se manifeste par une forte sous-représentation des chefs de famille âgés (personne de référence de 65 ans et plus) et une surreprésentation des personnes d'âge moyen (de 35 à 65 ans). L'aspect récent de cette dimension se retrouve dans la structure du logement, avec une surreprésentation des années de construction comprises entre 1981-1991 et une sous-représentation des années de construction comprises entre 1919 et 1945 et, dans une moindre mesure également, des années précédant 1919. On peut associer ces logements récents à certains éléments de confort tels qu'une bonne représentation du grand confort (valeur positive) allant de pair avec une sous-représentation de la donnée "pas de petit confort" (valeur négative) et avec une présence importante du chauffage à l'électricité et de garages. Les valeurs renvoient donc à une situation de confort plus que convenable.

La carte 46b qui fait état de la répartition de la dimension 2 montre que la Campine et les Cantons de l'est constituent les zones les plus uniformes en ce qui concerne la présence de la structure de logement décrite ci-dessus.

Nous retrouvons également des communes situées dans le Brabant Wallon, autour d'Ottignies - Louvain-la-Neuve, dans la banlieue plus étendue de Bruxelles et dans la banlieue de Gand et de Bruges. Comme c'était le cas pour la dimension précédente, les villes ne correspondent pas au modèle, les Ardennes et le Westhoek non plus. Cette dimension n'est en effet que peu représentée au sein de ces deux dernières régions.

Contrairement aux deux dimensions précédentes, la dimension 3 (Tableau accompagnant la Carte 46, facteur 3), offre une image moins positive: une sous-représentation du grand confort et même, une absence fréquente du petit confort (valeur positive pour la donnée "pas de petit confort") et une surreprésentation du chauffage au charbon. Cela implique que les communes où la dimension 3 est d'application comportent beaucoup plus de logements mal équipés, sans que cela ne signifie pour autant que la totalité des logements accuse un déficit du point de vue du confort, au contraire. Cela signifie en fait que ces communes présentent une situation de confort globalement moins bonne que la moyenne belge. On peut prolonger ce raisonnement en affirmant qu'une commune qui se retrouve dans cette dimension, et qui, dès lors, présente un retard de confort considérable par rapport à la moyenne belge, mérite au moins une attention particulière. Cette attention peut se traduire entre autres par une recherche plus détaillée dans le but de déterminer clairement quels sont les quartiers problématiques et à quel niveau se situent leurs problèmes.

On peut également remarquer la présence d'autres caractéristiques telles que la sous-représentation des appartements, qui explique déjà en partie le déficit du point de vue du confort, étant donné que la construction massive d'appartements est un phénomène récent qui fournit un nombre relativement élevé de logements bien équipés. On peut s'étonner de retrouver, dans ce contexte de confort faible, une certaine surreprésentation des logements chauffés à l'électricité. Cette surreprésentation peut s'expliquer par le fait que ce mode de chauffage (poêles à accumulation) est plus facile à installer et plus sûr que d'autres systèmes modernes de chauffage lorsqu'il s'agit d'une construction vieille et peu aérée.

La répartition spatiale de la dimension 3 (carte 46c) présente une fois de plus une structure caractérisée par une opposition nette entre l'ouest et l'est, contraste dont nous avons déjà observé la présence pour quelques indicateurs individuels de confort tels que la répartition des logements sans petit confort et autres. Cette carte montre explicitement que la partie ouest de la Belgique doit faire face à un problème de confort généralisé, et ce, sans tenir compte de la frontière linguistique. On remarque particulièrement la présence de quelques zones problématiques telles que la zone Tournai-Ath dans le Hainaut du nord et non loin de celle-ci, le sud de la Flandre Orientale et la région de la Dendre d'une part et le Centre-Borinage industriel d'autre part (à l'exception toutefois des villes de Mons et de Charleroi qui connaissent elles une meilleure situation). Le Meetjesland au nord-ouest de la Flandre Orientale et le Westhoek au sud-ouest de la Flandre Occidentale se caractérisent également par la présence de la dimension 3. Le littoral ne correspond clairement pas à cette structure. A l'est du pays, cette dimension se manifeste de façon beaucoup moins forte, à l'exception de quelques communes dispersées dans la province de Liège et de Genk dans le Limbourg.

En résumé, il s'agit ici soit de régions agraires connaissant une dynamique démographique plutôt faible, ce qui fait que la pression sur le marché du logement est moins importante que dans certaines régions où l'on constate une croissance naturelle et/ou une immigration élevées, soit de régions industrialisées il y a longtemps, qui ont des difficultés économiques et un héritage industriel datant du 19<sup>e</sup> siècle qui entrave leur progression.

La dimension 4 (Tableau accompagnant la Carte 46, facteur 4) est moins importante que les trois précédentes, ce qui veut dire que sa valeur informative est moindre. Elle est cependant toujours assez élevée pour que l'on puisse parler d'une structure de synthèse.<sup>14</sup> Cette dimension est surtout caractérisée par une surreprésentation de vieux logements (construits avant 1919), mais également par un nombre (relativement) grand de transformations réalisées entre 1981 et 1991. Le fait que la structure de logement est ancienne est clairement confirmé par la présence de valeurs négatives concernant les bâtiments construits entre 1981 et 1991.

Les petits ménages (2 à 3 personnes) sont ici plutôt sous-représentés. Le chiffre concernant le nombre moyen de pièces est positif et encore quelque peu significatif. Il peut indiquer qu'il ne s'agit pas la plupart du temps de très petits logements. La majorité des éléments de confort ne sont pas clairement absents ou présents, ce qui n'empêche pas que le grand confort soit légèrement sous-représenté. Par conséquent, on peut décrire la situation du point de vue confort comme raisonnable ou moyenne.

D'après la Carte 46d, qui fait état de la répartition de la dimension 4, il existe une concentration de cette structure au sud du pays et surtout au sud du sillon Sambre et Meuse. La région liégeoise, les Cantons de l'est, Namur-Gembloux et le nord du Hainaut ne correspondent pas, ou, moins clairement au modèle de la dimension 4, de telle sorte que l'on ne peut pas tout à fait parler d'un phénomène wallon. D'ailleurs, nous

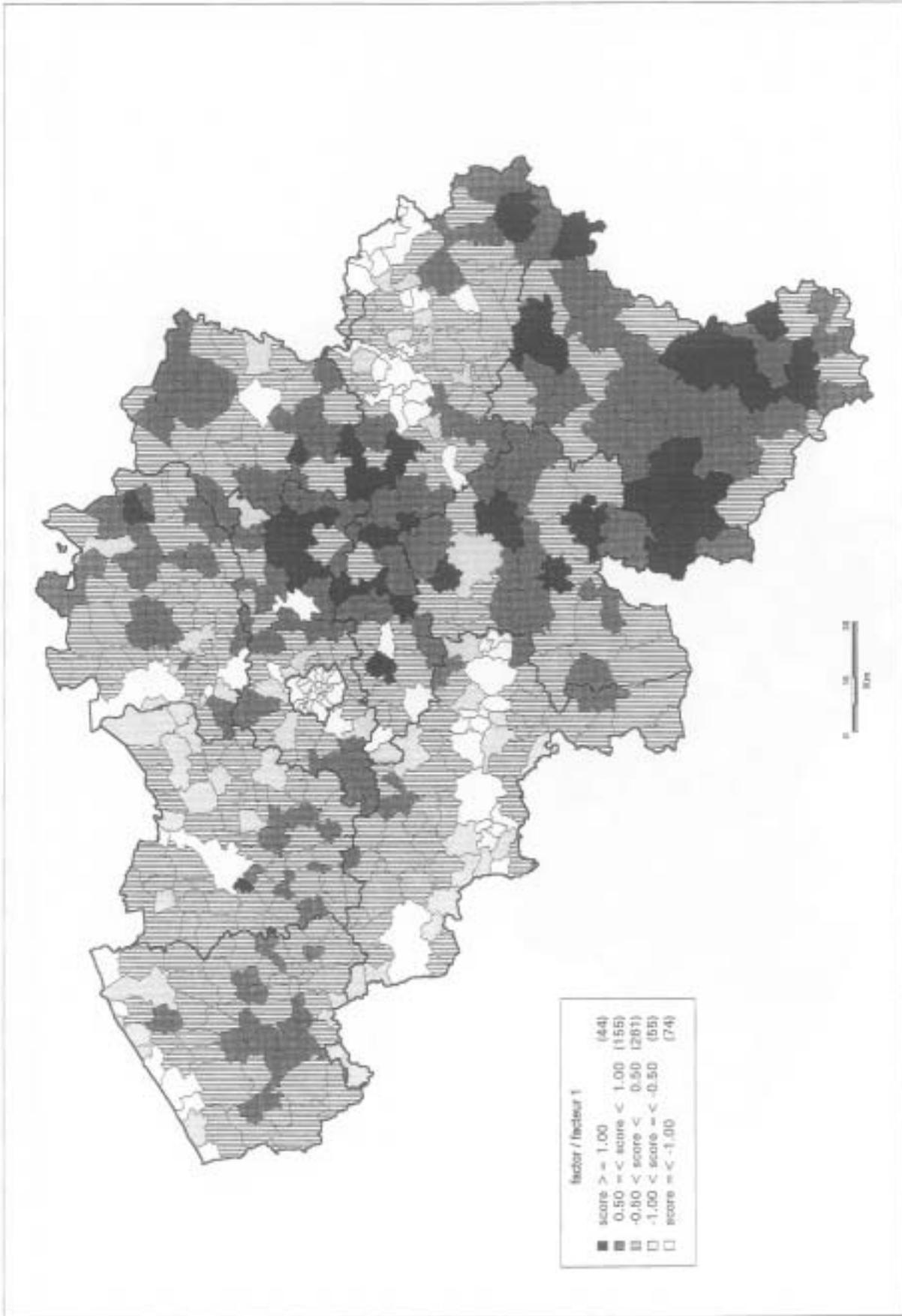
avons déjà observé la présence de cette structure lors de l'étude des indicateurs individuels et nous nous référons aux suggestions d'explications qui avaient été formulées à ce propos. Généralement, la surreprésentation des transformations au sud du pays (et surtout en Ardennes) peut s'expliquer par un intérêt nouveau pour les logements anciens et assez spacieux, intérêt qui va de pair avec une attirance pour le rustique et les paysages non-urbains. Ceci engendre une nouvelle dynamique démographique et résidentielle, qui peut également expliquer la présence de familles plus grandes. Cependant, en ce qui concerne les Ardennes, il faut à nouveau faire remarquer que l'analyse est basée sur des pourcentages qui sont parfois calculés à partir de nombres absolus relativement petits. Dès lors, le phénomène s'avère plutôt être d'ordre qualitatif que d'ordre quantitatif.

INDICATEUR	Nr. var	DIMENSION			
		Facteur 1	Facteur 2	Facteur 3	Facteur 4
Personne réf.: propriétaire	15	0.924			
Superficie: < 55m <sup>2</sup>	17	- 0.896			
Logements avec garage	10	0.894	0.317		
(Grand) nombre de pièces	18	0.893			0.326
(Grande) superficie du logement	19	0.864	0.255		
Appartements ou studios	20	- 0.824		- 0.432	
Ménages: 4 personnes ou plus	12	0.714	0.438		
Personne réf.: nationalité étrangère	16	- 0.676			0.352
Chauffage au mazout	5	0.573			0.455
Personne réf.: 65 ans et plus	14		- 0.868		
Personne réf.: 35-64 ans	13	0.395	0.763		
Construit entre 1981-1991	3	0.366	0.668		- 0.443
Chauffage à l'électricité	7		0.523	0.414	
Construit entre 1919-1945	2		- 0.521		- 0.447
Chauffage au charbon	6			0.900	
Sans petit confort	8		- 0.407	0.789	
Avec grand confort	9	0.310	0.526	- 0.666	- 0.253
Construit avant 1919	1		- 0.369	0.255	0.807
Transformé entre 1981-1991	4	0.300	- 0.338		0.740
Ménage: 2 à 3 personnes	11	0.313		0.454	- 0.617

(\*) Les valeurs situées en dessous de 0.250 ou au dessus de -0.250 sont représentées par un blanc.

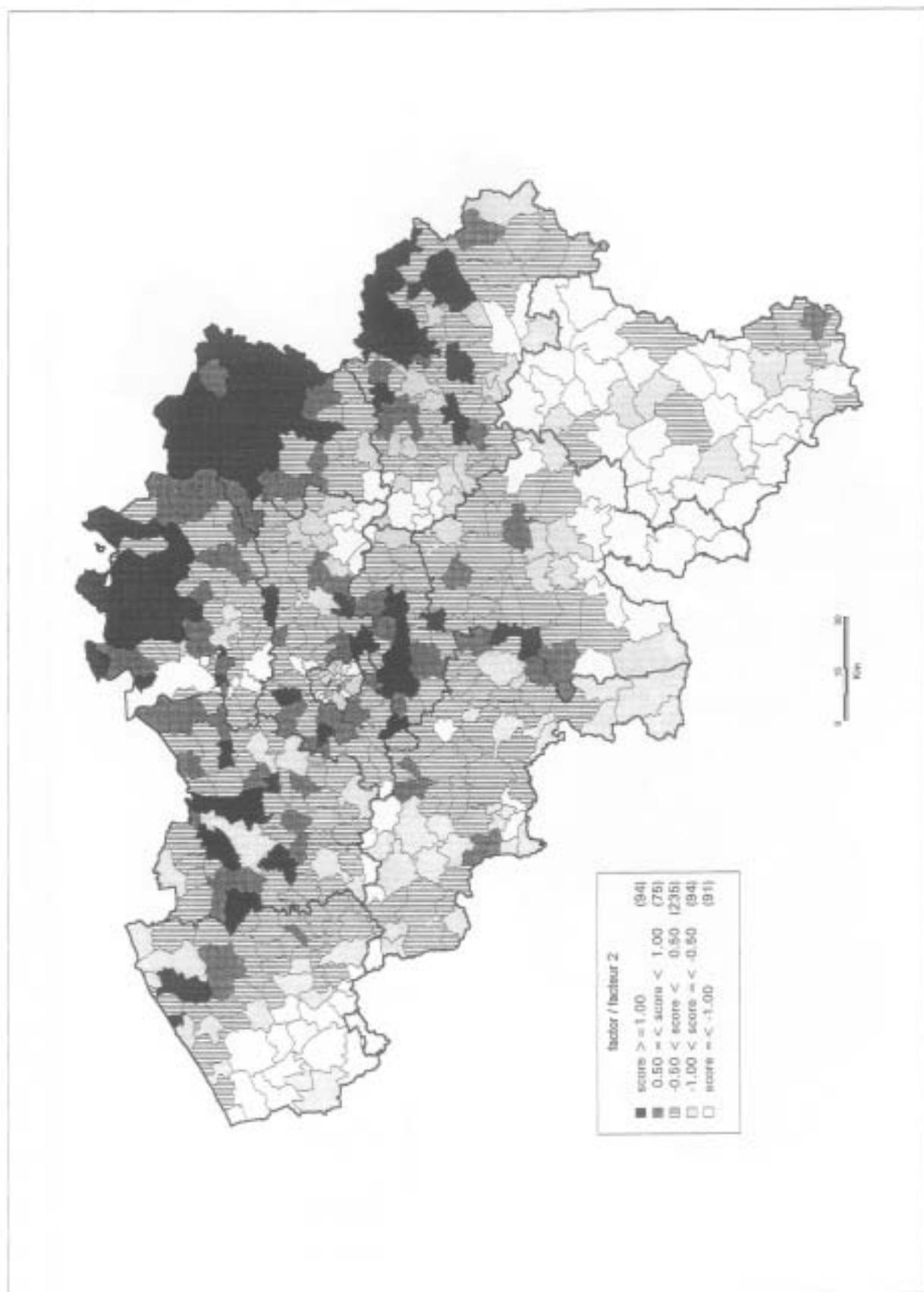
Tableau accompagnant la Carte 46 - analyse en composantes principales sur 20 variables

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de Population du 1.3.91; analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

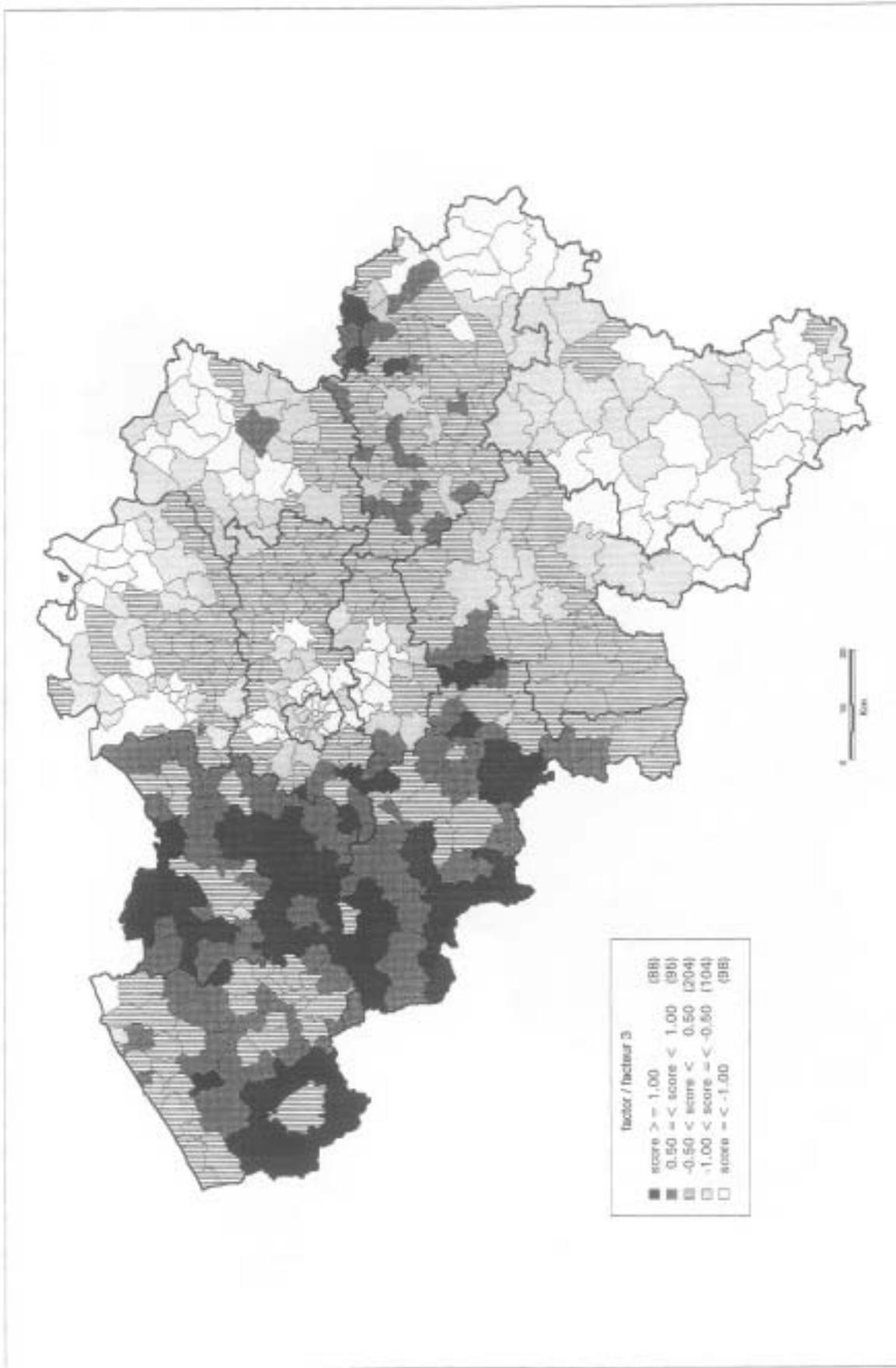


Carte 46a - Structures principales des caractéristiques du logement et des habitants au niveau national (1991): dimension 1

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de Population du 1.3.91; analyse: Debecc, Thomas, Varnette, 1995

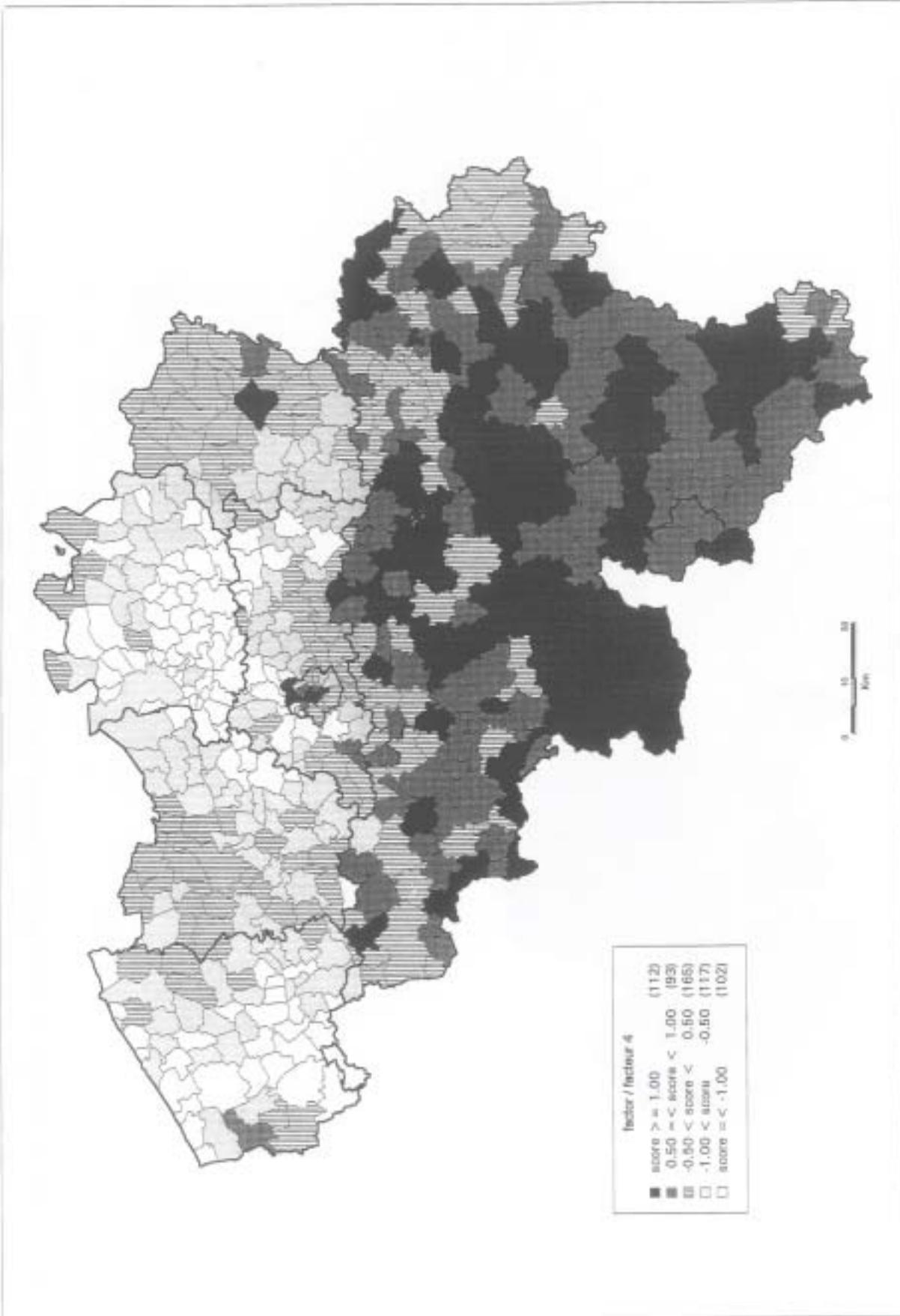


Carte 46b - Structures principales des caractéristiques du logement et des habitants au niveau national (1991): dimension 2  
 Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de Population du 1.3.91; analyse: Debever, Thomas, Vanneste, 1996



Carte 46c - Structures principales des caractéristiques du logement et des habitants au niveau national (1991): dimension 3

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de Population du 1.3.91; analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Carte 46d - Structures principales des caractéristiques du logement et des habitants au niveau national (1991): dimension 4

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de Population du 1.3.91; analyse: Debeer, Thomas, Vanasse, 1996

### 4.2.2.2 Régionalisation du logement belge

Lors de l'étude des modèles individuels d'une part et de l'élaboration des différentes dimensions de synthèse d'autre part, on a pu constater que certains éléments indiquaient qu'il existe effectivement d'importantes différences entre la Flandre et la Wallonie (la dimension 4, par exemple), mais d'autres structures montrent qu'il existe aussi des différenciations ouest-est qui s'étendent au-delà des frontières linguistiques (dimensions 1 et 3).

Une analyse de classification (non reprise ici) faite sur la série de 20 variables pertinentes mentionnée ci-dessus montre d'ailleurs qu'il existe, à côté et en dehors des villes, qui constituent des unités à part, une sorte de division territoriale tripartite entre le nord-est, le nord-ouest et le sud. Il convient de faire remarquer ici que le schéma nord-ouest, tout comme le schéma nord-est, dépasse la frontière linguistique en direction du sud et se retrouve également en Belgique Centrale (réf. Atlas du Recensement de la Population et des Logements 1991, INS - 1997).

En se basant sur les remarques précédentes, on peut déduire que les différences intrarégionales, au sein des régions, sont souvent plus grandes que celles qui existent entre les régions. En tout cas, il est clair qu'il est parfois, mais certainement pas toujours, question d'un contraste nord-sud. On peut dès lors se demander si les structures de logement de la Flandre sont tellement différentes de celles de la Wallonie.

Cette interrogation nous a amené à effectuer séparément une étude de synthèse restreinte pour la Flandre et pour la Wallonie. La situation de Bruxelles ne sera pas examinée ici étant donné que l'agglomération étendue bruxelloise, qui se caractérise par un marché du logement très spécifique, sera analysée au chapitre 5 par le biais d'une étude détaillée au niveau du secteur.

Soyons clairs : il ne s'agit pas ici d'une analyse au niveau national, cartographiée séparément pour la Flandre et la Wallonie, mais bien d'une analyse séparée pour les deux régions. Cela implique que pour la Flandre, les groupes et les profils sont établis par rapport à la moyenne flamande et pour la Wallonie par rapport à la moyenne wallonne. Cela signifie également que les chiffres bruxellois, parfois extrêmes, n'ont exercé d'influence sur aucune des deux régions.

De nouvelles analyses de corrélation ont été effectuées pour la Flandre et la Wallonie. Il en résulte une série d'analyses d'indicateurs pertinents quelque peu modifiées (par rapport au modèle national). On a veillé à ce que les mêmes indicateurs soient utilisés pour les deux régions. Il s'agit de 16 indicateurs ayant trait :

- à l'année de construction et les transformations: (1) logements construits entre 1981 et 1991; (2) logements construits entre 1919 et 1945; (3) logements construits avant 1919;
- au confort: (4) logements chauffés au mazout; (5) logements chauffés au charbon; (6) logements chauffés à l'électricité; (7) logements sans petit confort; (8) logements chauffés au chauffage central; (9) logements avec voiture;
- aux ménages: (10) ménages de 2 ou 3 personnes; (11) ménages de 4 personnes ou plus; (12) personne de référence de 35 à 65 ans; (13) personne de référence de 65 ans ou plus (14) personne de référence de nationalité étrangère;
- à la dimension et au type de logement: (15) nombre moyen de pièces par logement; (16) appartements ou studios.

Afin de permettre une comparaison rapide entre la Flandre et la Wallonie, on a à nouveau utilisé l'analyse de classification ("clusteranalysis"), en reprenant chaque fois 4 groupes. Le Tableau accompagnant la Carte 47 donne un aperçu des profils des groupes pour les différents groupes de communes, aussi bien pour la Flandre que pour la Wallonie.

En comparant les deux profils, on remarque une grande similitude bien que les deux analyses aient été menées indépendamment. Il existe ainsi une forte ressemblance entre le 'cluster' 1 de la Flandre et celui de la Wallonie. Il s'agit dans les deux cas d'un groupe de communes avec une prédominance de logements récents, bien équipés, relativement grands, habités par des familles un peu plus grandes, avec une personne de référence d'âge moyen. Le pourcentage de ménages disposant d'une voiture y est élevé et la présence

d'appartements et studios n'est pas caractéristique. Ce profil n'est pas nouveau et se manifestait déjà lors de l'analyse au niveau national (réf. dimensions 1 et 2).

La répartition n'apporte pas non plus de surprises : la Carte 47a (Flandre) montre que ce groupe se situe surtout dans la Campine et dans la banlieue de Bruxelles-Louvain. Sur la Carte 47b (Wallonie), nous retrouvons pour ainsi dire la prolongation de ce groupe en Brabant wallon et plus loin, dans (et au-delà de) la région de Namur, de même que dans les Cantons de l'est et la région liégeoise. Bien qu'elles aient été développées de manière strictement séparée, les structures spatiales des deux régions se rejoignent clairement, en tout cas en ce qui concerne le 'cluster' 1.

Le cluster 4 se situe aux antipodes du cluster 1, et cela, aussi bien pour la Wallonie que pour la Flandre. Il se caractérise par des logements moins récents, de vieux logements même (surtout en Flandre), mal équipés, par des chefs de ménage qui ne sont plus tout jeunes, pour ne pas dire vieux (surtout en Flandre) et par une nette sous-représentation des appartements. En Wallonie, on remarque un pourcentage plus élevé de personnes de référence de nationalité étrangère, tandis que les logements sont légèrement plus petits et les ménages qui possèdent une voiture légèrement plus sous-représentés qu'en Flandre. Il s'agit généralement pour les deux régions d'un groupe caractérisé par une structure démographique plus vieille (à l'exception peut-être des noyaux au sein desquels l'influence des étrangers est importante) et par un manque de confort. Ce profil n'est pas nouveau non plus (réf. dimension 3).

D'un point de vue spatial, nous retrouvons, en Flandre comme en Wallonie, le groupe 4 là où on l'attend quand on se base sur les informations et les structures précédentes.

Sur la Carte 47a, on remarque la présence de la Flandre Occidentale et surtout du Westhoek, le sud de la Flandre Orientale et du Meetjesland. Sur la Carte 47b, nous retrouvons la prolongation de ce modèle dans le Hainaut jusqu'à, et y compris, la zone de l'ancien axe industriel wallon, de même que dans quelques communes de la région liégeoise.

Enfin, on constate qu'il existe également une certaine similitude entre les deux paires de groupes restants. Le groupe ou cluster 3 est dominé, en Flandre comme en Wallonie, par la caractéristique "appartements et studios". A cela s'ajoutent un nombre médiocre de pièces, une forte sous-représentation des grands ménages et des ménages possédant une voiture. Tout ceci nous aide à reconnaître, au sein de ce profil, des éléments d'urbanisation.

Ce constat est immédiatement confirmé par les cartes concernant la répartition du groupe 3 (47a pour la Flandre et 47b pour la Wallonie). On y remarque surtout la présence des (grandes) villes et des communes périphériques qui entourent celles-ci (réf. Bruxelles, Anvers, Liège). En Flandre, on retrouve, au sein du groupe 3, le littoral tandis qu'en Wallonie, on y retrouve la partie nord des Cantons de l'est.

Le groupe 2 offre la possibilité de comparaison la plus restreinte entre la Flandre et la Wallonie.

En Flandre, le groupe 2 constitue un type intermédiaire qu'on ne peut pas vraiment caractériser, ni par la surreprésentation, ni par la sous-représentation de certaines caractéristiques.

Du point de vue spatial (Carte 47a), ce groupe englobe pratiquement toute la Flandre centrale et est en fait caractéristique de tout ce qui a connu dans le passé un "développement modéré". Les régions caractérisées par un dynamisme hors du commun (comme la Campine ou les banlieues urbaines), par une inertie exceptionnelle (comme le Westhoek et les zones rurales de la Flandre Orientale) ou encore par une forte augmentation de densité (comme le littoral et les villes) n'appartiennent pas à ce groupe.

En Wallonie, le groupe 2 ne présente pas non plus beaucoup d'indicateurs qui soient vraiment caractéristiques. Il est cependant possible de déduire qu'il s'agit pour une bonne partie de vieux logements, assez souvent chauffés au charbon et comportant un nombre de pièces relativement élevé. D'autre part, on remarque qu'il y a au sein de ce modèle un nombre assez important de personnes de référence plus âgées. Ce modèle ressemble assez fort à la dimension 4 de la synthèse. La particularité de ce groupe est également soulignée par sa position caractéristique au sud du sillon Sambre et Meuse (Carte 47b). Seuls quelques petits îlots

correspondant à d'autres structures (les Cantons de l'est, quelques communes de banlieue au sud des grandes villes de Liège, Namur et Charleroi) et la zone située autour d'Arlon ne rentrent pas dans ce groupe.

Pour conclure ces analyses régionale et nationale, il convient de mettre l'accent sur deux points importants.

1) Le contexte historique des différentes zones avec leur dynamique démographique et leur évolution socio-économique influence dans une large mesure la structure actuelle et la différenciation spatiale du logement belge, respectivement flamand et wallon. Des éléments datant du 19<sup>e</sup> siècle, tels que l'industrialisation de l'axe industriel wallon, qui a entraîné la construction d'un grand nombre d'habitations ouvrières (y compris les cités), laissent un héritage matériel qui, aujourd'hui encore, exerce son influence sur les structures. Un autre élément est constitué par ce que l'on appelle la transition démographique qui, partant d'un modèle présentant des taux de natalité et de décès élevés au début du 19<sup>e</sup> siècle, a évolué vers un modèle présentant des taux de natalité et de décès faibles après la deuxième guerre mondiale. Bien que toutes les régions de Belgique aient finalement connu la même évolution, la diminution du taux de natalité n'a pas débuté partout au même moment. Dans les régions où ce processus s'est amorcé plus tôt, la population est plus âgée et exerce évidemment une pression plus faible sur le marché du logement (et sur le marché de l'emploi) que dans les régions ayant une structure démographique et familiale plus jeune, comme c'est le cas pour la Campine, par exemple.

2) La dimension socio-économique, c'est-à-dire les moyens financiers de la région et de ses habitants, exerce incontestablement une influence sur la manière de gérer et d'adapter l'ensemble des logements. Cette affirmation peut être illustrée par l'exemple suivant : le cas de la région liégeoise d'une part et du Centre-Borinage (environs de Charleroi, La Louvière et Mons) d'autre part. Bien que les deux régions aient le même héritage historico-industriel, leur trajectoire diffère : la première région a en effet mieux réussi à infléchir les structures et à les faire évoluer parallèlement aux critères modernes de logement et ce, grâce à une meilleure diversification de l'économie et à un meilleur développement des fonctions urbaines que dans la région industrielle du Hainaut.

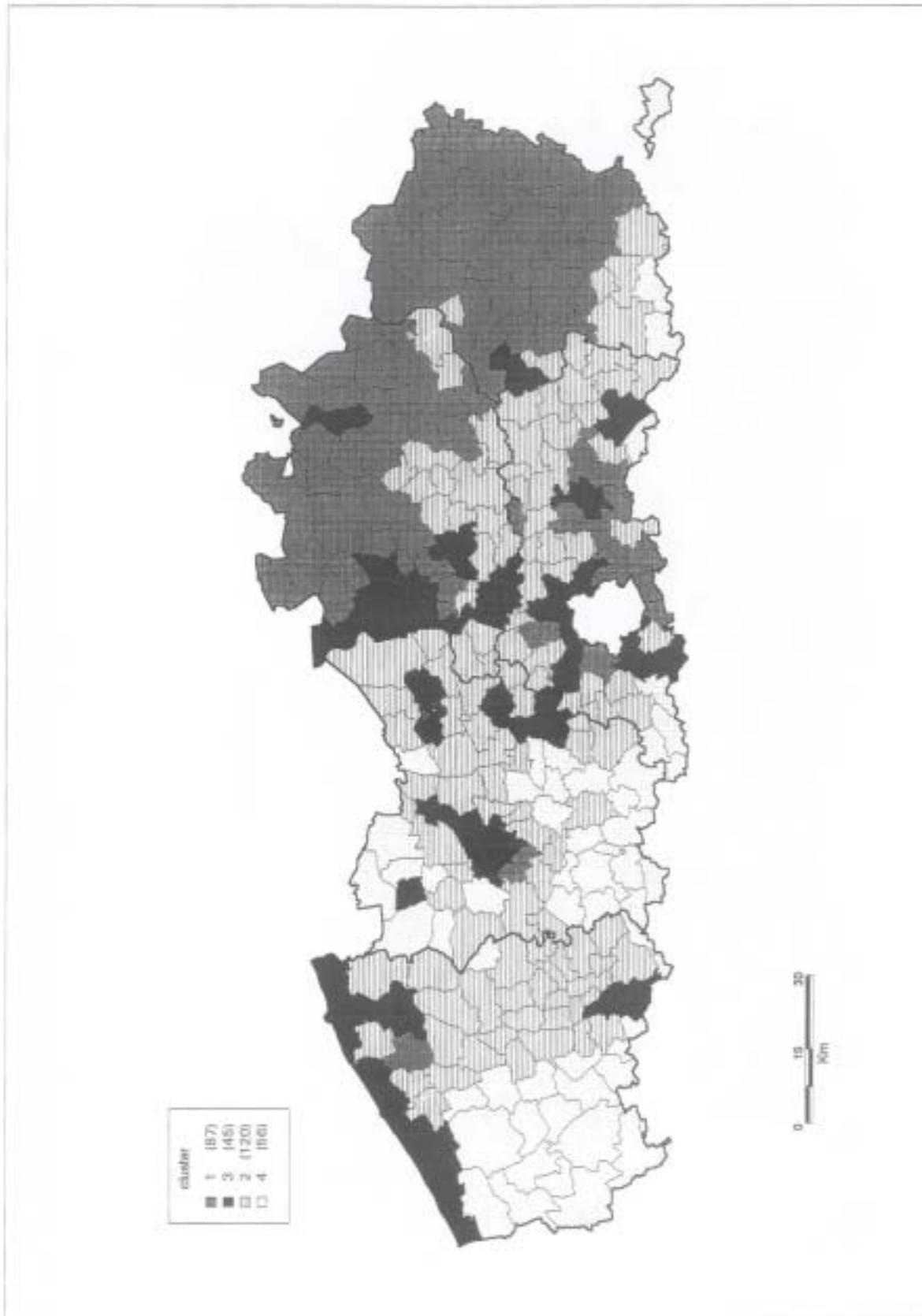
Les moyens financiers importants dont dispose la région périurbaine, région qui contraste parfois fort avec les villes mêmes (réf. également chapitre 5) trouvent leur origine dans les processus de suburbanisation récents qui entraînent une répartition spatiale des revenus inégale.

Dès lors, les autorités devront veiller à soutenir l'amélioration du logement, surtout dans ces zones qui manquent de dynamique et/ou les moyens financiers. Le piètre niveau d'équipement et de confort peuvent à cet égard servir de point de départ.

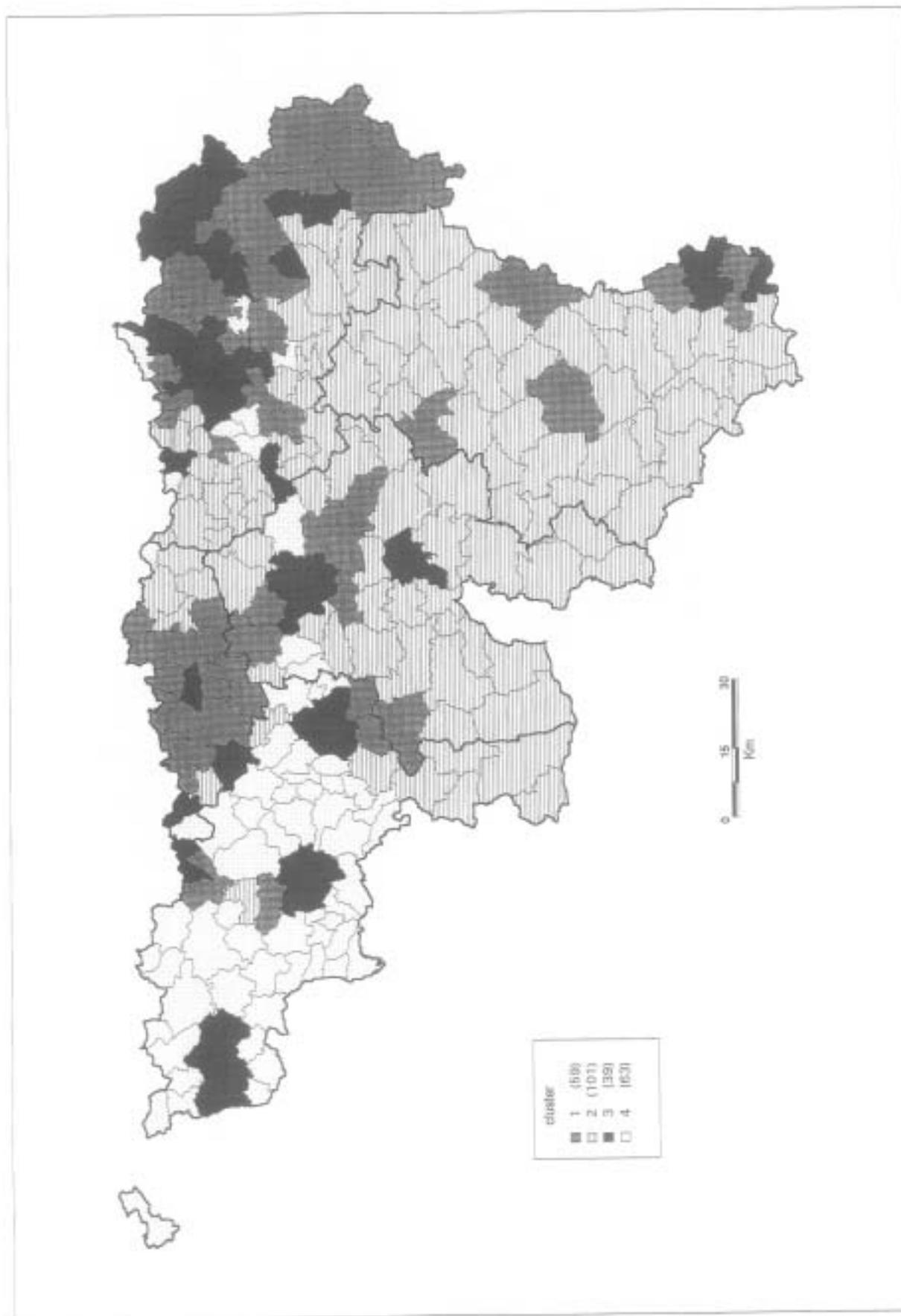
A la question de savoir si les structures de logement diffèrent tellement entre la Wallonie et la Flandre, on doit en partie répondre par la négative. A côté de quelques structures spécifiques à la région (réf. groupe 2), on retrouve certaines structures de logement qui se dessinent des deux côtés de la frontière linguistique et la franchissent même (par exemple groupes 1 et 4). D'autre part, on a une fois de plus démontré que les différences spatiales au sein de chaque région étaient très importantes.

La structure par région est surtout intéressante parce que, grâce à son cadre de référence adapté (respectivement la moyenne flamande et la moyenne wallonne comme référence, au lieu de la moyenne nationale), elle permet de délimiter de façon plus aigüe les zones problématiques au sein de chaque région.





Carte 47a - Structures principales des caractéristiques du logement et des habitants au niveau régional (1991): Flandre  
 Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debever, Thomas, Vanmeir, 1996



Carte 47b - Structures principales des caractéristiques du logement et des habitants au niveau régional (1991): Wallonie  
 Sources des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91 - Analyse: Debever, Thomas, Vannants, 1996

<sup>1</sup> Les catégories présentées sur les tableaux se réfèrent aux différentes dimensions de l'indicateur central du logement. Les catégories "faible" et "bon" se rapportent à l'indicateur central du logement même. Pour une bonne interprétation, on peut se baser sur la figure 1.

<sup>2</sup> Données de l'INS.

<sup>3</sup> Dans la catégorie de personnes peu qualifiées, nous avons inclus tous les ménages dont la personne de référence (et son partenaire) a (ont) obtenu au plus un diplôme de l'enseignement secondaire inférieur. Si un des partenaires a obtenu le diplôme de l'enseignement secondaire supérieur, le ménage est repris dans la catégorie de personnes moyennement qualifiées. La catégorie de personnes très qualifiées comprend les ménages dont un des partenaires a achevé l'enseignement supérieur (de type court ou long ou universitaire).

<sup>4</sup> Pour calculer le rapport entre les variables ordinales, on a utilisé le coefficient de Somers D variant de -1 (association parfaitement négative) à +1 (association parfaitement positive).

<sup>5</sup> Ce fait peut également être déduit des valeurs croissantes du Somers D.

Catégorie d'âge pers. de référence	1981	1991
- 40 ans	.24	.20
40 - 64 ans	.34	.25
65 ans et plus	.40	.32
tous les ménages	.32	.25

<sup>6</sup> La distinction entre la première et la deuxième génération a été faite sur base du domicile de la mère à la naissance d'une part et de l'âge au moment de l'établissement en Belgique d'autre part. Si la mère de la personne de référence vivait en Belgique au moment de sa naissance, le ménage appartient à la deuxième génération. Sont également considérés de la deuxième génération, les ménages dont la personne de référence avait moins de 13 ans au moment de son installation en Belgique; si elle avait plus de 13 ans, le ménage appartient à la première génération. Puisqu'en 1981, le nombre de ménages appartenant à la deuxième génération est très petit, la répartition par nationalité est limitée à trois catégories: Belgique, Europe et autres.

<sup>7</sup> (H. Van der Haegen, e.a. 1982-228-291): pour plus de renseignements sur la répartition des villes en catégories: "grande ville", "ville régionale" et "petite ville".

<sup>8</sup> Remerciements à P. Deboosere (VUB) pour la réalisation des tableaux spéciaux.

<sup>9</sup> La plupart des étudiants occupant un "kot" n'appartiennent pas à cette catégorie puisqu'ils restent domiciliés à l'adresse familiale, et ce. pour des raisons financières (allocations familiales) entre autres.

<sup>10</sup> Nous utilisons ici le terme "banlieue" comme défini et utilisé par H. Van der Haegen e.a. dans le cadre de la délimitation des différents segments des régions urbaines belges (1979, 1990, 1996).

<sup>11</sup> La variance expliquée (valeur informative) des 4 facteurs s'élève respectivement à 7.5 (38%), 4.3 (21%), 2.5 (13%) et 1.2 (6%).

<sup>12</sup> Les valeurs représentent la corrélation entre les variables individuelles et les composantes ou facteurs principaux qui sont en fait des variables de synthèse.

<sup>13</sup> La cartographie réalisée sur base des résultats des facteurs attribue l'étiquette "présence ou absence nette" aux résultats respectivement plus grands que 1.00 et plus petits que -1.00; "un tant soit peu présent ou absent" aux résultats se situant respectivement entre +0.50 et +1.00 et entre -0.50 et -1.00. Enfin, les résultats situés entre -0.50 et +0.50 se retrouvent dans la catégorie "non significatif".

<sup>14</sup> La valeur propre du facteur 4 est encore supérieur à 1.



## 5. LA SITUATION DU LOGEMENT A L'ECHELLE URBAINE

### 5.1 INTRODUCTION: LA TYPOLOGIE UTILISEE

Lors d'une étude concernant des structures urbaines, il n'est pas stipulé qu'il faut se limiter au territoire propre de la commune fusionnée. Depuis la suburbanisation, c'est-à-dire depuis le processus par lequel non seulement les habitants mais également les fonctions économiques convergent massivement vers la périphérie urbaine, une partie des fonctions de base de la vie urbaine s'accomplit en dehors des frontières administratives. Les habitants des villes, et surtout des grandes villes, se déplacent dans une zone géographique beaucoup plus large bien qu'ils gardent le contact avec la "ville centrale". "Cela donne lieu", affirme Van der Haegen "à une nouvelle unité structurelle composée de plusieurs noyaux: la région urbaine. Cette région urbaine est surtout polarisée par la ville centrale, mais il existe par ailleurs de fortes interrelations entre les différentes communes constitutives. Celles-ci se manifestent entre autres au niveau du logement, du travail, des migrations, de l'école" (1986: 22-43). Il est dès lors très important de tenir compte de l'extension des villes lorsqu'on examine la situation du logement, d'autant plus que l'agrandissement de la région urbaine détermine en grande partie le marché du logement urbain.

Dans la structure de la région urbaine, on distingue, du centre à la périphérie, le noyau urbain et les quartiers urbains à construction dense (principalement du pré-20<sup>e</sup> siècle); ces deux éléments constituent la "ville centrale". Dans son ensemble, la ville centrale peut être décrite comme l'ancienne partie centrale agglomérée de la région urbaine. Cette partie forme un ensemble à petite échelle, diversifié et à caractère multifonctionnel, une structure de vie sociale et architecturale variée, mais elle se caractérise également par une prépondérance de vieux logements, étant donné la période au cours de laquelle cette zone a connu son essor.

La ville centrale et la couronne urbaine (mise sur pied grosso modo durant la période d'entre deux guerres) constituent ensemble l'agglomération. L'agglomération présente toujours dans une large mesure les caractéristiques de la ville puisque cette partie de la région urbaine est largement caractérisée par une densité de constructions et de logements relativement élevée. Plus encore, l'agglomération consiste en une entité spatiale agglomérée considérée en général comme une communauté urbaine. On y retrouve la majorité de la population urbaine et ses activités de base (Van der Haegen e.a., 1992: 453).

La banlieue est reliée à l'agglomération mais s'en désolidarise en même temps par l'utilisation extensive qu'elle fait du terrain. Elle constitue la zone de croissance de la ville par excellence, et cela de par l'attrait qu'elle présente pour les ménages, principalement les plus jeunes. De plus, elle se présente comme une zone de conflit sur laquelle se font face les utilisations urbaine et agricole du terrain, l'ancien habitant du village et l'immigrant venant de la ville. Ceci se manifeste encore dans la façon dont l'ensemble des vieux logements ruraux a été et est toujours complété et parfois même submergé par les constructions neuves des allochtones. Il convient de citer ici, à titre d'illustration, les changements fonctionnels apportés aux vieux logements, notamment aux fermes, transformées en logements urbains dont seul l'aspect extérieur est maintenu (réf. les nombreuses fermettes). L'agglomération et la banlieue forment la région urbaine.

Enfin, il reste la zone résidentielle de migrants alternants, qui peut être considérée comme la salle d'attente de la banlieue. La population locale est déjà fortement orientée vers la ville (ville centrale ou agglomération) par le biais des navettes, mais la dynamique de croissance par l'immigration n'y constitue pas encore un phénomène prononcé. Cette zone et la région urbaine forment ce qu'on appelle "le complexe résidentiel urbain".

La délimitation de ces zones urbaines constitue évidemment une donnée dynamique. La première délimitation des régions urbaines s'est faite sur base des données du Recensement de la Population de 1970. Cette

délimitation a été réactualisée lors des Recensements de la Population et des Logements de 1981 et de 1991 et adaptée sur base des changements des circonstances (Van der Haegen et Pattyn, 1979; Leemans, e.a., 1990; Van der Haegen, Van Hecke et Juchtmans, 1996). La délimitation des régions urbaines s'effectue selon une combinaison de critères basés sur des chiffres concernant des secteurs ou quartiers statistiques. Dès lors, il est fort possible que, lors de ces calculs, une partie d'une commune se retrouve dans l'agglomération et qu'une autre partie de cette même commune se retrouve dans la banlieue (voir cartes de références). Néanmoins, puisqu'il semblait souhaitable, pour l'usage pratique urbanistique comme pour l'usage administratif, de faire correspondre l'agglomération

avec les frontières des communes, l'agglomération a également été délimitée au niveau communal. Afin de distinguer les deux, on utilise les termes 'agglomération morphologique' pour la délimitation pure sur base des quartiers ou des secteurs statistiques et 'agglomération opérationnalisée' pour la délimitation adaptée aux limites communales.

Dans cette étude, le volet sociologique part de la structure de la totalité de la région urbaine telle que l'ont récemment définie Van der Haegen, Van Hecke et Juchtmans, sur base des données du Recensement de la Population de 1991 (1996). Dans le volet géographique, la délimitation de la zone étudiée, pour les études à titre d'exemple de Bruxelles, Gent et Namur, se limitera à l'agglomération opérationnalisée. Puisque les modèles ont été élaborés au niveau du secteur, les cartes laissent également entrevoir un petit peu de la banlieue.

En ce qui concerne Bruxelles, on a été encore un peu plus loin en utilisant ce qu'on appelle l'agglomération étendue. Cette délimitation a été élargie, principalement pour garantir la cohérence du point de vue social, (Van der Haegen, 1995; Kesteloot et Van der Haegen, 1997) de quelques communes, de telle sorte que la zone cartographiée est plus petite que la totalité de la région urbaine mais plus grande que l'agglomération au sens strict qui est à son tour beaucoup plus grande que la Région de Bruxelles-Capitale.

## 5.2 INDICATEURS DE LOGEMENT ET NIVEAU D'URBANISATION

A l'aide du code-INS, le niveau d'urbanisation de Van der Haegen, Van Hecke et Juchtmans a été attribué à tous les ménages de l'échantillon. Les communes qui ont été fusionnées entre 1981 et 1991 ont obtenu, pour des raisons de comparabilité, le niveau d'urbanisation de commune fusionnée et ce, aussi bien pour 1981 que pour 1991. On remarque que, lors de la description faite au paragraphe précédent, les communes ne sont pas classées dans cette typologie sur base de leurs caractéristiques d'urbanisation mais qu'elles sont en fait placées dans la structure d'urbanisation globale de Belgique. En 1991, 24.4% des logements habités en Belgique se situent dans les villes centrales et 21.4% se situent dans les zones d'agglomération en dehors des villes centrales (ce qu'on appelle la couronne urbaine), 12.7% dans les banlieues, 19.3% dans les zones résidentielles des migrants alternants, respectivement 1.2% et 10.6% dans des villes régionales et petites villes en dehors des régions urbaines et 10.2% dans la partie "restante" du pays. En outre, le Tableau 38 montre que la répartition du niveau d'urbanisation a peu évolué entre 1981 et 1991. Un léger dépeuplement des villes centrales et des agglomérations (ca. -1%) se traduit par une légère augmentation de la proportion de ménages dans toutes les autres régions. De nettes différences se dessinent entre les trois régions. La plus frappante d'entre elles est sans conteste le niveau élevé d'urbanisation de la Région Bruxelloise: 13.1% des logements sont situés dans les villes centrales et 86.9% dans les agglomérations. En Flandre et en Wallonie, comme dans toute la Belgique, 1 ménage sur 4 environ réside dans une ville centrale. Ensuite, nous constatons qu'en Région Flamande, il y a plus de logements habités en zone résidentielle des migrants alternants et dans la catégorie "restante". En Région Wallonne, ils se situent surtout dans les agglomérations et les banlieues. La situation a également changé au niveau régional par rapport à 1981. Dans les agglomérations flamandes et wallonnes, l'occupation des logements est restée constante, de même que dans les villes régionales. La diminution légère du pourcentage de logements habités dans les villes centrales est surtout compensée par une augmentation de ce pourcentage dans les banlieues.

Des analyses plus approfondies (Tableau 39) montrent qu'au niveau individuel, des développements similaires se sont produits. A l'exception de la Région de Bruxelles-Capitale, la proportion de personnes est en général moins élevée que la proportion de logements dans les villes centrales et les agglomérations, elle est environ identique dans les villes régionales et les petites villes sans région urbaine et légèrement plus élevée dans les banlieues et les zones résidentielles des migrants alternants. Cela signifie que le nombre moyen d'habitants par logement est moins élevé dans les villes centrales et les agglomérations que dans les banlieues et les zones résidentielles des migrants alternants. Ceci est évidemment lié à la composition des ménages dans les différentes régions.

On sait que le pourcentage de personnes isolées est plus élevé en ville et que les couples avec enfants préfèrent habiter les quartiers extérieurs. A part cela, il existe d'autres différences au niveau des caractéristiques socio-économiques des habitants. On constate au Tableau 40 qu'un plus grand pourcentage des catégories que l'on considère généralement comme "plus faibles" habite dans les villes centrales et les agglomérations. Il s'agit notamment d'un pourcentage plus élevé de personnes isolées (aussi bien âgées qu'actives) et de familles monoparentales, un pourcentage plus élevé de ménages touchant un seul revenu (aussi bien un revenu professionnel qu'une allocation) et un pourcentage plus élevé de ménages allochtones (en particulier marocains). En ce qui concerne les catégories d'âge, on remarque surtout une proportion plus élevée des 65 ans et plus sur le tableau 40. Cependant, il est apparu lors d'une analyse plus approfondie utilisant une division en plus petites catégories, que la proportion des ménages ayant une personne de référence de moins de 30 ans était également fortement représentée dans les agglomérations. On y rencontre par contre peu de ménages des catégories d'âge de 30 à 60 ans, tandis que les catégories de 60 à 70 ans et de 75 ans et plus résident plus souvent dans les agglomérations. Corrélativement à cela, nous constatons d'une part qu'il y a là une proportion plus élevée de ménages dont aucun des deux partenaires n'a terminé l'enseignement primaire, mais d'autre part qu'il y existe peu de différences par rapport aux ménages dont l'un des deux partenaires a terminé l'enseignement supérieur. Ensuite, on y trouve une forte concentration de ménages sans ou avec une seule personne employée. Cependant, parmi ces personnes de référence employées, on rencontre une proportion plus élevée de ceux-ci dans le secteur public et comme employés dans le secteur privé, deux secteurs que l'on peut difficilement considérer comme les plus faibles. De manière générale, on peut considérer la banlieue comme l'opposé des agglomérations pour ce qui est des caractéristiques socio-économiques de ses habitants. On y observe en effet une proportion relativement élevée de ménages avec enfants et quasiment 47% des ménages appartiennent à la catégorie d'âge des 40 à 64 ans. Presque 3 ménages sur 4 sont des couples (contre 56% en agglomération). Par ailleurs, les ménages touchant plusieurs revenus sont fortement représentés: plus d'un quart de ménages disposent de deux revenus professionnels. La proportion de personnes ayant suivi une formation supérieure (enseignement secondaire supérieur et surtout enseignement supérieur) y est également nettement plus élevée. La proportion des ménages autochtones y est pratiquement aussi importante que dans les villes régionales et les petites villes et légèrement moins forte que dans les zones résidentielles des migrants alternants. Cependant, la banlieue constitue la seule zone où cette proportion n'a pas eu tendance à baisser légèrement entre 1981 et 1991.

Il n'est dès lors pas étonnant de constater qu'en Belgique, de même que dans les trois régions, ce sont les banlieues qui connaissent la situation de logement la plus favorable. Les ménages résidant dans les agglomérations enregistrent les plus mauvais résultats par rapport à l'indicateur central de logement. Les villes régionales et les petites villes situées en dehors des régions urbaines, les zones résidentielles des migrants alternants et la catégorie "restante" occupent une position intermédiaire. (Tableau 41).

La situation de logement faible dans laquelle les habitants de l'agglomération se trouvent est principalement due à une moindre qualité de leur environnement d'habitation. Dans les agglomérations (villes centrales comprises), environ 40% des ménages occupent un appartement sans jardin, contre 9% des ménages dans les villes régionales et les petites villes situées en dehors des régions urbaines, 7% dans les banlieues et les zones résidentielles des migrants alternants et à peine 4% dans le "reste" du pays. Le taux d'acquisitions de propriétés est également nettement moins élevé dans les agglomérations.

Dans les banlieues, on remarque surtout la bonne qualité des logements et de leurs équipements. De plus, l'occupation du logement y est plutôt faible, surtout lorsqu'on utilise la dimension du logement comme indicateur. Les zones résidentielles des migrants alternants et le "reste" de la Belgique enregistrent les plus

mauvais résultats en matière de confort. Etant donné que l'environnement d'habitation est particulièrement favorable dans ces zones, fait qui se manifeste entre autres par une proportion élevée de maisons individuelles avec jardin, les ménages qui y vivent obtiennent tout de même de meilleurs résultats par rapport à l'indicateur central de logement que les ménages résidant en agglomération. De plus, c'est dans ces zones que la proportion de propriétaires est la plus élevée. Les villes régionales et les petites villes situées en dehors des régions urbaines occupent une position intermédiaire par rapport à tous les indicateurs de logement et donc, également par rapport à l'indicateur central de logement.

En ce qui concerne les autres indicateurs de logement, on constate des différences régionales considérables. Nous observons ainsi qu'en Flandre la qualité du logement (évaluée par rapport à l'âge des logements) a une influence négative sur la situation de logement des habitants des agglomérations, tandis qu'en Région Wallonne, la qualité du logement est nettement inférieure en dehors des régions urbaines (dans les zones résidentielles de navetteurs et la catégorie "restante"). Par contre, l'occupation du logement (évaluée par rapport à la proportion de "petits logements" et du "peu" de pièces) semble atteindre, en Wallonie, son point culminant dans les agglomérations, tandis qu'en Flandre, cette problématique se situe surtout en dehors des agglomérations. Les ménages résidant en dehors des régions urbaines sont ceux qui habitent le plus souvent un logement moins confortable, en Flandre comme en Wallonie. En Flandre, les habitants des agglomérations sont logés de manière légèrement plus confortable que les habitants des banlieues. En Wallonie, par contre, ce sont les habitants des banlieues qui enregistrent les meilleurs résultats en matière de confort du logement et de niveau de vie. Les petites villes et les villes régionales situées en dehors des régions urbaines et les agglomérations occupent à cet égard une position intermédiaire.

La Région de Bruxelles-Capitale n'est pas abordée lors de la comparaison régionale faite ci-dessus, parce que celle-ci est, selon la typologie de Van der Haegen e.a. (1996), tout à fait considérée comme une agglomération. La proportion de propriétaires et de maisons individuelles se trouve ici à un niveau beaucoup moins élevé que dans les agglomérations flamandes et wallonnes. De plus, l'occupation du logement y est nettement plus élevée. Dès lors, l'agglomération bruxelloise se caractérise par la situation de logement la plus faible. Quand on considère la Belgique dans sa totalité, la différence entre les agglomérations et les autres zones est par conséquent plus grande du fait de l'influence de Bruxelles.

Lorsqu'on fait une distinction selon la catégorie d'âge de la personne de référence, le classement des différentes zones d'urbanisation en ce qui concerne leur position sur le marché du logement reste identique à celui qu'on obtient quand on considère la population entière. La banlieue occupe la première position et les agglomérations se retrouvent en bas de l'échelle.

Au sein de toutes les zones d'urbanisation, la catégorie d'âge de 40 à 65 ans connaît la meilleure situation de logement. On remarque au Tableau 42 que les jeunes ménages (<40 ans) occupent surtout une position faible dans les agglomérations. Ils enregistrent les résultats les plus faibles en ce qui concerne la quasi totalité des indicateurs, mais également en matière de qualité et d'équipement des logements. Pour ce qui est des 65 ans et plus, nous constatons par contre que la qualité du logement, le confort du logement et le niveau de vie laissent beaucoup à désirer et ce, surtout en dehors des régions urbaines. Les personnes âgées résidant dans les agglomérations enregistrent des résultats nettement meilleurs par rapport à ces indicateurs de logement que leurs contemporains vivant dans les autres zones d'urbanisation.

Les analyses précédentes montrent qu'il existe, au niveau du logement, des différences régionales considérables. Même lorsqu'on compare des régions ayant un niveau d'urbanisation identique, des différences apparaissent entre les trois régions. C'est pour cette raison que dans le paragraphe suivant, la situation de logement des régions des grandes villes et des villes régionales sera étudiée au niveau du secteur. Lors de cette analyse géographique, le secteur statistique sera utilisé comme unité de recherche. On traitera successivement la problématique du logement à Bruxelles, Gent et Namur.

Tableau 38: Logements habités selon le niveau d'urbanisation, Régions et Belgique, 1981-1991.

	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total Belgique	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
ville centrale	27.1	25.6	27.2	25.9	13.4	13.1	25.6	24.4
agglom. (-ville centrale)	10.5	10.6	19.7	19.2	86.6	86.9	22.3	21.4
banlieue	12.8	13.5	14.6	15.5	0.0	0.0	11.9	12.7
zone résid. des migr. alternants	24.6	24.7	15.7	16.0	0.0	0.0	18.8	19.3
ville régionale	1.6	1.6	0.7	0.7	0.0	0.0	1.1	1.2
petite ville*	11.3	11.5	12.3	12.5	0.0	0.0	10.3	10.6
reste	12.1	12.6	9.7	10.1	0.0	0.0	9.9	10.5

\* en dehors des régions urbaines

Source: Institut National de Statistique: données du Recensement de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (1/70)

Tableau 39: Population selon le niveau d'urbanisation, Régions et Belgique, 1981-1991.

	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total Belgique	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
ville centrale	24.0	22.6	24.9	23.5	12.6	13.7	23.2	22.1
agglom. (-ville centrale)	10.4	10.3	19.7	19.2	87.4	86.3	20.7	19.8
banlieue	13.8	14.6	15.4	16.2	0.0	0.0	13.0	13.8
zone résid. des migr. alternants	25.0	25.4	16.4	16.9	0.0	0.0	19.8	20.4
ville régionale	1.6	1.6	0.7	0.7	0.0	0.0	1.1	1.2
petite ville*	11.9	12.0	12.7	13.0	0.0	0.0	11.0	11.3
reste	13.3	13.6	10.2	10.6	0.0	0.0	11.0	11.4

\* en dehors des régions urbaines

Source: Institut National de Statistique: données du Recensement de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (1/70)

Tableau 40: Caractéristiques socio-économiques (%) par niveau d'urbanisation, Belgique, 1981-1991

	agglomérations (ville centrale + couronne)		banlieue		zone résidentielle		villes régionales et petit villes (en dehors de la)	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>Type de ménage</b>								
personne âgée isolée	15.8	16.2	9.6	10.3	11.8	12.3	11.7	12.5
personne active isolée	12.8	18.5	5.9	9.0	5.7	8.3	6.1	9.3
2 personnes âgées	9.1	9.9	8.2	9.3	9.8	9.9	9.5	9.9
1 pers. Active et 1 âgée	4.8	4.8	4.1	4.6	4.5	5.5	4.7	4.8
2 pers. Actives	14.4	11.9	14.8	14.0	14.4	14.2	13.9	13.8
2 act. et 1 enfant	12.2	9.6	15.0	13.5	13.9	13.2	14.2	12.0
2 act. et 2 enfants.	9.6	9.1	14.2	14.3	12.3	12.6	12.9	13.3
2 act. et 3 enfants ou plus	5.1	4.4	7.7	6.2	5.9	5.4	7.3	6.3
famille monoparentale	3.4	5.0	2.2	3.4	1.8	3.0	2.0	3.1
autres sans enfants	6.5	6.3	9.1	9.1	9.8	9.2	8.6	9.3
autres avec enfants	6.3	4.3	9.1	6.3	10.1	6.4	9.0	5.7
personne isolée	37.3	43.9	22.6	27.5	25.0	28.7	25.7	29.6
couple	62.7	56.1	77.4	72.5	75.0	71.3	74.3	70.4
<b>Age</b>								
moins de 40 ans	29.4	29.8	33.2	30.4	30.6	29.0	32.1	30.5
40 - 64 ans	43.3	41.8	45.0	46.7	43.4	44.7	42.0	43.8
65 ans et plus	27.3	28.4	21.8	22.9	26.0	26.3	25.9	25.8
<b>Situation des revenus</b>								
touchant 1 revenu	55.6	48.2	47.3	33.2	46.0	33.3	47.0	34.1
touchant plus. Revenus	44.4	51.8	52.7	66.8	54.0	66.7	53.0	65.9
1 revenu professionnel	28.5	19.0	28.5	14.5	24.3	11.9	25.1	12.3
1 allocation	27.1	28.0	18.8	17.9	21.7	20.7	22.0	21.0
2 revenus prof.	21.8	17.6	26.9	25.7	24.2	23.8	24.7	23.8
2 allocations	7.7	13.2	6.7	12.0	8.5	14.0	7.6	13.4
combinaison	14.9	22.3	19.0	29.9	21.3	29.6	20.6	29.5
<b>Nombre de pers. employées</b>								
Aucune	35.1	41.7	26.1	30.8	30.7	35.6	30.0	35.3
Une	38.2	33.6	40.0	32.2	37.2	29.6	38.0	29.6
Deux	23.8	22.3	30.0	33.1	27.8	31.0	28.2	31.2
trois ou plus	3.0	2.4	3.9	3.9	4.3	3.8	3.8	3.9
<b>Statut prof. de la pers. de réf.</b>								
<b>Employée</b>								
secteur public	25.8	29.6	23.1	25.9	23.1	27.5	23.7	28.8
privé ouvrier	30.7	24.5	31.8	28.0	39.0	31.7	39.4	32.7
privé employé	27.1	27.3	25.9	24.4	17.7	19.6	15.4	16.8
indépendant/chef d'entreprise	16.0	17.1	18.9	20.3	19.8	19.4	21.2	20.0
aide indépendant	0.3	0.9	0.2	0.9	0.4	1.5	0.3	1.3
autres	-	0.7	-	0.5	-	0.4	-	0.4
<b>Niveau d'enseignement</b>								
pas d'enseign. primaire	30.5	30.1	23.6	24.4	29.9	29.6	27.6	27.6
enseignement primaire	16.4	12.2	20.9	12.8	22.1	14.1	23.2	15.8
secondaire inférieur	21.0	16.2	21.2	16.0	20.3	16.1	22.0	16.9
secondaire supérieur	16.9	21.7	18.2	25.0	16.4	23.5	15.1	22.9
enseignement supérieur	15.1	19.9	16.1	21.8	11.4	16.8	12.1	16.7
<b>Nationalité de la pers. de réf.</b>								
Belge	88.8	88.0	94.5	94.7	96.7	96.0	95.2	94.9
Européenne U.E.	7.9	7.9	4.2	4.2	2.6	2.9	3.8	4.0
Européenne non U.E.	0.4	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Turque	0.5	0.7	0.2	0.2	0.3	0.4	0.4	0.5
Marocaine	1.2	1.6	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Autres	1.2	1.5	0.7	0.7	0.1	0.4	0.4	0.4

Source: Institut National de Statistique: données du Recensement de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (1/70)

Tableau 41: Indicateurs de logement (%) par niveau d'urbanisation, Régions et Belgique, 1981-1991

	propr.		Mais. indiv.		avant 1946		inconfort.		Peu de pièces		petit		faible		bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>Flandre</b>																
Agglomération	53.0	56.9	61.0	61.6	42.6	31.5	23.0	12.9	4.6	4.5	6.7	4.1	15.7	7.5	10.7	16.1
Banlieue	75.2	77.8	89.5	90.1	36.5	25.2	26.0	13.4	5.1	5.1	5.9	3.7	8.4	3.8	19.2	25.7
zone résid. des migr. alem.	73.1	74.7	89.7	88.1	43.9	29.9	34.9	19.0	5.4	5.0	6.6	4.7	11.1	4.9	12.8	20.2
ville régionale/petite*	68.4	72.1	87.7	86.6	40.9	29.0	31.8	17.8	4.9	4.8	6.7	5.0	9.6	5.0	13.5	20.2
reste	76.2	78.4	93.2	92.9	40.2	27.9	34.5	18.8	5.6	5.7	6.3	4.8	9.2	4.0	12.8	20.7
<b>Wallonie</b>																
Agglomération	54.7	59.8	73.9	74.3	60.7	48.9	28.3	16.1	3.6	5.5	6.0	5.1	17.9	9.1	8.6	11.5
Banlieue	68.3	71.3	86.0	86.9	54.3	43.1	25.1	13.1	3.6	5.1	5.9	4.1	10.5	6.0	16.6	21.2
zone résid. des migr. alem.	72.8	73.5	91.6	89.8	71.3	59.6	32.8	17.3	4.3	5.2	6.2	5.4	12.4	7.5	10.4	14.0
ville régionale/petite*	66.1	67.2	83.8	83.5	62.6	49.5	28.7	15.8	3.8	4.5	5.4	4.6	13.0	6.7	10.9	15.9
reste	75.5	74.5	89.7	89.0	66.4	55.3	30.5	17.0	3.0	5.3	4.9	3.8	11.4	7.3	12.5	15.7
<b>Bruxelles</b>																
Agglomération	30.9	40.1	20.0	23.3	54.4	42.5	27.3	17.7	4.7	6.4	8.3	7.0	33.5	17.9	3.9	6.7
<b>Total Belgique</b>																
Agglomération	48.2	54.0	55.3	56.9	51.3	39.4	25.7	15.1	4.3	5.3	6.8	5.1	20.5	10.1	8.5	12.7
Banlieue	72.4	75.2	88.1	88.8	43.6	31.9	25.6	13.3	4.5	5.1	5.9	3.9	9.3	4.6	18.2	24.0
zone résid. des migr. alem.	73.0	74.4	90.2	88.5	51.4	37.6	34.3	18.5	5.1	5.1	6.5	4.9	11.5	5.6	12.1	18.6
ville régionale/petite*	67.5	70.3	86.3	85.5	49.1	36.3	30.6	17.1	4.5	4.7	6.2	4.9	10.8	5.6	12.6	18.6
reste	76.0	77.2	92.1	91.7	48.6	36.1	33.2	18.2	4.8	5.6	5.9	4.5	9.9	5.0	12.7	19.2

\* en dehors des régions urbaines

Source: Institut National de Statistique: données du Recensement de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (1/70)

Tableau 42: Indicateurs de logement (%) par niveau d'urbanisation et âge de la personne de référence, Belgique, 1981-1991

	propr.		Mais. indiv.		avant 1946		inconfort.		Peu de pièces		petit		faible		bon	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<b>&lt;40 ans</b>																
Agglomération	35.3	38.2	50.9	51.0	46.2	39.3	18.9	12.9	5.9	8.3	9.2	6.7	20.6	12.6	8.9	10.5
Banlieue	58.3	61.1	83.9	85.5	32.3	27.9	14.1	7.0	4.4	7.0	6.1	5.0	7.7	4.6	21.2	24.2
zone résid. des migr. alem.	57.6	60.5	86.1	85.6	40.2	32.9	19.3	11.3	5.3	7.8	6.9	6.8	9.9	5.6	15.7	20.4
ville régionale/petite*	52.4	57.7	81.1	82.7	40.9	32.1	19.7	9.7	5.0	7.7	7.1	7.0	10.8	5.4	14.6	20.4
reste	61.4	64.3	89.5	88.7	37.5	28.4	19.0	9.9	4.8	8.5	7.1	5.8	8.7	4.4	16.3	20.5
<b>40 à 64 ans</b>																
Agglomération	56.0	61.8	61.7	63.2	47.8	36.9	20.5	11.5	5.5	6.3	7.9	5.8	17.5	8.1	10.8	16.3
Banlieue	79.7	81.9	90.8	91.6	39.9	26.6	21.4	8.4	6.3	5.7	7.1	3.8	8.1	2.7	20.4	28.1
zone résid. des migr. alem.	80.9	81.3	93.5	90.8	46.3	31.8	29.3	13.1	7.3	5.9	8.3	5.1	10.3	4.5	13.8	22.1
ville régionale/petite*	76.1	77.6	90.4	88.2	42.8	31.0	24.1	12.6	6.4	5.1	7.4	5.0	9.2	5.0	14.8	20.5
reste	83.3	82.7	93.8	93.1	44.0	31.1	26.6	12.4	6.9	6.0	6.9	4.5	8.8	3.7	13.6	23.2
<b>65 ans et plus</b>																
Agglomération	49.8	59.3	49.9	53.9	62.0	42.8	41.3	22.6	0.8	0.7	2.7	2.4	24.9	10.8	4.4	9.3
Banlieue	78.7	80.6	88.7	87.6	68.3	47.5	51.9	32.3	1.1	1.3	3.2	2.4	14.1	8.6	8.9	15.2
zone résid. des migr. alem.	77.9	78.2	89.4	87.9	73.1	51.5	60.4	36.1	1.1	0.7	2.9	2.5	15.4	7.4	5.3	11.0
ville régionale/petite*	72.4	73.1	86.0	84.2	69.2	49.5	54.7	33.8	0.7	0.6	3.2	2.1	13.6	6.8	6.3	13.5
reste	80.7	83.0	92.2	92.6	70.4	52.6	62.6	38.4	0.9	1.5	2.6	3.0	13.4	7.8	6.6	11.0

\* en dehors des régions urbaines

Source: Institut National de Statistique: données du Recensement de la Population du 1.3.1981 et du 1.3.1991 (1/70)

## 5.3 CARACTÉRISTIQUES INTRAURBAINES DU LOGEMENT. TROIS EXEMPLES.

A titre d'exemple, trois villes ont fait l'objet d'une étude spatiale plus approfondie: Bruxelles, Gand et Namur. L'analyse du logement à **Bruxelles** doit être considérée non seulement comme une étude de cas, mais également comme un exemple d'analyse de la structure intraurbaine d'une grande ville, démontrant une grande diversité tant sur le plan qualitatif que quantitatif, ou que du point de vue du logement, des fonctions, de la composition sociale et économique de la population, etc. Les grands problèmes et structures mis en évidence dans le cas de Bruxelles se retrouvent globalement aussi dans d'autres grandes villes telles Anvers ou Liège, certes à côté des caractéristiques spécifiques à chaque ville.

Alors que certaines études sur la hiérarchie urbaine (Annaert e.a., 1968-1969 : 28A/B/C) considèrent Gand et Charleroi comme grandes villes, **Gand** peut être considérée comme une ville intermédiaire, faisant le lien avec les grandes villes régionales. Nous avons choisi Gand comme exemple de ville avec une population assez étendue et variée, mais dont les fonctions urbaines couvrent un territoire moins étendu que les villes de Bruxelles, Anvers ou Liège. Ceci se traduit – entre autre – par une agglomération urbaine spatialement plus limitée ; dans le cas de Gand, l'agglomération s'étend sur la commune de Gand (après fusion) ainsi que les communes de Merelbeke (déjà incluse dans l'agglomération en 1981) et de Sint-Martens-Latem (qui s'est récemment ajoutée à l'agglomération).

Comme bien d'autres villes de Flandre ou de Wallonie, **Namur** ne peut être considérée comme une « grande ville ». Néanmoins, il est intéressant d'étudier – à nouveau à titre d'exemple – la complexité de sa structure spatiale intra-urbaine, des caractéristiques économiques et socio-démographiques des quartiers urbains. Si certains quartiers peuvent être considérés comme « riches », d'autres témoignent de problèmes de pauvreté, qu'il convient de cerner. L'agglomération de Namur est comprise dans les limites administratives de la commune fusionnée, tout comme bien d'autres de villes de ce type. Citons par exemple Mons, Courtrai, Bruges, Louvain, le bipôle Hasselt-Genk. D'autres villes régionales (Van der Haegen, Pattyn et Cardyn, 1982, p.287) telles Tournai, La Louvière, Verviers, Malines, Saint-Nicolas ou Ostende ont une structure spatiale qui peut s'apparenter à celle de Namur.

### 5.3.1 BRUXELLES

La Région de Bruxelles-Capitale est composée de 19 communes essentiellement urbaines; afin de rendre compte de la structure urbaine et suburbaine, nous avons choisi de présenter ici des analyses se référant aux 41 communes de l'agglomération urbaine étendue (AUE) (Van der Haegen e. a. 1995 ; Kesteloot et Van der Haegen, 1997). Les raisons de ce choix reposent sur la nature de la délimitation spatiale à l'intérieur de la région urbaine: l'agglomération étendue est définie selon une série de critères socioéconomiques qui rendent compte de la réalité morphologique et sociale de l'agglomération. L'agglomération étendue s'étend bien au delà des frontières régionales qui - chacun sait - sont de nature essentiellement administratives. De plus, l'objectif de la présente étude n'est pas de décrire la Région de Bruxelles-Capitale mais bien de prendre Bruxelles comme exemple de grande ville, d'y montrer la diversité du logement, en relation avec les multiples aspects sociaux, économiques et fonctionnels. Il importe donc d'élargir le milieu d'étude à l'ensemble de l'agglomération socio-morphologique. L'analyse du logement à Bruxelles peut donc être considérée comme un exemple de grande ville; la différenciation spatiale du logement est tout aussi vraie à Anvers ou à Liège mais avec d'autres composantes locales.

Sur les 1400 secteurs statistiques que comprend l'agglomération urbaine étendue (AUE) de Bruxelles, 1217 comptent plus de 30 logements en 1991. 183 secteurs sont donc éliminés des analyses cartographiques et multivariées, parmi lesquels 39 ne comptent aucun logement (voir la carte B0 en annexe de cette publication).

### 5.3.1.1 Approche univariée : structure spatiale de quelques caractéristiques individuelles.

Le tableau B-1 reprend les valeurs moyennes de quelques indicateurs pertinents calculés pour l'ensemble des communes de l'agglomération urbaine bruxelloise étendue (AUE) ainsi que pour celles de la Région Bruxelloise (19 communes). Ceux-ci seront utilisés comme référence pour le commentaire des cartes reprises ci-dessous.

Tableau B-1 : Valeurs moyennes de quelques caractéristiques pertinentes du logement dans l'agglomération urbaine étendue de Bruxelles.

VARIABLE		(A) Région Bxl- Capitale (19 communes)	(B) AUE sauf (A) (22 communes)	(A) + (B) AUE (41 communes)
Nombre de logements		394 468	161 557	556 025
% logements construits avant 1919	<i>LA191</i>	13.3	11.3	12.7
% logements construits entre 19 et 45	<i>L1945</i>	<b>18.6</b>	13.6	17.2
% logements construits entre 81 et 91	<i>L8191</i>	2.8	<b>9.9</b>	4.9
% logements transformés entre '81et '91	<i>Tj8191</i>	5.3	6.8	5.7
% logements chauffés au charbon	<i>Charb</i>	3.8	4.8	3.8
% logements chauffés au gaz naturel	<i>Gaz</i>	<b>61.4</b>	50.0	58.1
% logements chauffés à l'électricité	<i>Elec</i>	2.7	<b>6.5</b>	3.8
% logements disposant d'un chauffage central	<i>Chauf</i>	69.1	75.4	71.0
% de logements disposant du grand confort	<i>Grdcof</i>	34.4	<b>53.8</b>	40.0
% de logements ne disposant pas du petit confort	<i>Spc</i>	<b>15.4</b>	8.5	13.4
% de logements disposant du téléphone	<i>Tel</i>	73.3	<b>82.7</b>	76.0
% de logements disposant d'une voiture	<i>Voit</i>	56.6	<b>79.2</b>	63.2
% de logements de moins de 55m <sup>2</sup>	<i>Petits</i>	<b>37.6</b>	17.6	31.8
% d'appartements	<i>Appart</i>	<b>77.4</b>	22.1	61.2
% logements occupés par le propriétaire	<i>Propr</i>	38.0	<b>68.0</b>	46.7

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91.

#### \* L'âge du logement

L'âge du logement peut être un indicateur de l'évolution du tissu urbain (ancien au centre, récent en périphérie), une mesure du paysage urbain (attractif/répulsif) et un indicateur de zones d'aménagement à privilégier (éventuelle vétusté). Il importe donc de vérifier à quel point le tissu urbain et suburbain bruxellois est hétérogène : existe-t-il des concentrations des logements selon leur âge ?

Conformément à l'attente, le logement est organisé de façon *concentrique* autour du centre historique de Bruxelles. Les logements très anciens - datant d'avant 1919 - sont principalement situés au cœur de la ville (dans le Pentagone) et dans les anciens noyaux villageois autour du Pentagone (Saint-Josse, Schaerbeek, Etterbeek, Ixelles, Saint-Gilles), mais aussi dans quelques secteurs situés à une dizaine de kilomètres de Bruxelles; ceux-ci correspondent aux anciens bourgs brabançons tels Braine-l'Alleud, Halle ou Beersel (Carte B-1). Notons que les pourcentages de logements construits avant 1919 sont plus que probablement sous-estimés comme le révèle la carte reproduite à la carte B-2 : les occupants qui ignorent la date de construction de leur logement sont ceux localisés dans le centre historique de la ville. Le logement est-il tellement ancien qu'on en a oublié la date de construction ? Est-ce l'occupation par le locataire et ses caractéristiques socio-économiques (voir infra) qui justifient une telle ignorance ? Seule une enquête pourrait lever cette indétermination.

En moyenne, 17 % des logements de l'AUE ont été construits entre 1919 et 1945 (tableau B-1), avec une légère différence entre les 19 communes de l'agglomération (19 %) et la périphérie (14 %). Par secteurs statistiques, ce pourcentage varie de 0 à 71 %; les secteurs caractérisés par une très large proportion de logements construits à cette époque (plus de 27 %) forment une deuxième couronne autour du centre ancien (Carte B-3), couronne contenue dans le périmètre de la Région Bruxelloise. Ils caractérisent aussi quelques centres secondaires périphériques tels Vilvoorde ou Machelen. Tout comme à l'échelle nationale, les logements datant de l'entre-deux-guerres forment tout comme les plus anciens (avant 1919) un ensemble fonctionnellement et physiquement problématique.

Les secteurs caractérisés majoritairement par un habitant plus tardif (1946-1961) forment une troisième couronne (Carte B-4), contiguë à la précédente : les constructions progressent de manière centrifuge et continue, en bordure des quartiers déjà construits mais aussi selon des axes privilégiés. Les axes actuels d'extension suburbaine au sud de la Capitale gardent les stigmates de cette époque : l'un en direction de Braine-l'Alleud/Waterloo, l'autre de l'autre côté de la Forêt de Soignes en direction de La Hulpe et Rixensart. Enfin, et conformément à l'attente, la progression de l'habitat en direction de Tervuren et Louvain date également de cette époque.

Les logements construits entre 1962 et 1991 forment une quatrième couronne; entre 1962 et 1980, cette extension se prolonge le long des axes précédemment décrits (Carte B-5 et B-6) : axe Sud vers Braine-l'Alleud et Waterloo, axe Sud-est vers Rixensart, axe Est vers les deux Woluwé et Wezembeek-Oppeem, axe Nord vers Grimbergen et enfin axe Ouest en direction de Dilbeek. En moyenne, toute l'AUE de Bruxelles compte seulement 5 % de logements construits dans la période la plus récente (1981-91)(carte B-6), avec une nette différence entre 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale (3 %) et le reste de l'AUE (10 %), mais surtout avec de nettes différences entre secteurs statistiques (de 0 à 93 %). Les quartiers comptant au moins 20 % de logements construits entre 1981 et 1991 caractérisent certes les axes précédemment définis pour la période 1946-1961, mais ceux-ci se renforcent et l'extension de l'habitat récent atteint également les espaces interstitiels (exemple : Lasne). Rappelons ici que nous travaillons sur l'agglomération bruxelloise étendue et que la région urbaine bruxelloise est bien plus vaste : une partie importante de la banlieue bruxelloise s'étend en-dehors de la zone d'étude.

Le processus d'extension urbaine est - en moyenne - un processus continu dans le temps et l'espace, et concentrique : il est fonction de la distance au centre mais aussi d'axes privilégiés de propagation. Ces axes caractérisent les périodes où le transport en commun jouait un rôle déterminant et l'utilisation de la voiture était limitée. La généralisation de l'automobile a permis l'extension urbaine à des zones moins accessibles. L'histoire du développement urbain bruxellois est fortement associé à la structure du logement (voir par exemple : De Keersmaecker et Carton, 1992, pp. 26-31; Kesteloot et De Lannoy, 1990; Vanderhoff et Vermoesen, 1995). Tout comme au niveau national, l'âge du logement est un critère moyen de vétusté ou de qualité, critère important mais non suffisant. C'est en combinant l'âge du logement avec des critères de confort que des zones d'aménagement prioritaires pourront le plus efficacement être définies.

Si la notion de transformation du logement est vague et certes mal perçue par le Recensement, sa variation spatiale n'en est pas moins intéressante. Nous considérerons donc que l'erreur commise sur la mesure de cette variable est identique en tout lieu. En moyenne, 6 % des logements auraient subi des transformations importantes entre 1981 et 1991; celles-ci sont proportionnellement moins fréquentes au centre (5 %) qu'en périphérie (7 %) de l'agglomération urbaine (tableau B-1). Certains secteurs enregistrent jusqu'à 31 % de logements transformés (Carte B-7); ceux-ci sont situés principalement dans le CBD (centre historique, anciens logements, fonctions résidentielles et commerciale), mais caractérisent aussi les secteurs périphériques de l'AUE (quartiers résidentiels), laissant clairement apparaître une couronne intermédiaire faiblement affectée par les transformations. Il s'agit de la périphérie de la Région Bruxelloise, caractérisée par un habitat datant principalement de 1919-1945. Ceci nous amène à noter qu'il n'y a pas que les logements du 19<sup>e</sup> siècle qui ont une réputation de mauvais équipement et paupérisation : dans une moindre mesure - certes - les logements construits dans l'entre-deux-guerres forment une ceinture autour de Bruxelles d'intérêt particulier en matière de

rénovation potentielle. Entre 1981 et 1991, transformations et constructions récentes se produisent à la même distance du centre ville et affectent des secteurs statistiques identiques. La théorie de la rente urbaine trouve à Bruxelles toute sa justification empirique.

La carte B-8 traduit l'évolution du nombre total de logements par secteur au cours de la dernière décennie (1981 et 1991). L'organisation centre-périphérie y est claire : le centre de l'agglomération urbaine étendue est caractérisé par une nette diminution du nombre de logements. En effet, entre 1981 et 1991, les 19 communes centrales sont passées de 453.674 logements à 394.468, soit une réduction de 13 %. Cette diminution s'explique principalement par la concurrence croissante entre affectation résidentielle et tertiaire et par la spéculation foncière. Les secteurs frappés par ce phénomène correspondent grosso modo à l'ensemble de la Région bruxellois (19 communes), et plus particulièrement à son centre. La périphérie de l'AUE se caractérise quant à elle par un accroissement du nombre de logements, accroissement cependant largement inférieur à la somme des pertes centrales, comme l'illustre la carte B-8. Remarquons ici que cette structure centre (diminution) - périphérie (augmentation) est analogue à l'évolution du marché locatif, l'un n'étant pas indépendant de l'autre.

### \* Le confort du logement

Le confort du logement peut se mesurer par de multiples paramètres dont nous ne rapportons ci-dessous que les plus pertinents relevés par le Recensement, ou du moins ceux dont la variation spatiale intraurbaine est la plus significative. Comme déjà défini antérieurement, les logements ne disposant pas du petit confort sont ceux qui ne sont pas équipés des trois éléments de confort suivants : eau courante, lieu d'aisance intérieur avec chasse et salle de bain ou de douche individualisée. En moyenne, 13 % des logements bruxellois ne sont pas pourvus du petit confort en 1991, avec une différence notoire entre les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale (15 %) et le reste des communes étudiées (9 %) (voir tableau B-1). Les secteurs statistiques ayant au moins 23 % de logements de ce type sont localisés le long de l'ancien axe industriel orienté nord-nord-est / sud-sud-ouest, partant de Vilvoorde et se terminant à Halle (Carte B-10) et englobant les vieux quartiers d'Anderlecht, de Forest, de Molenbeek, de Saint-Gilles et de Schaerbeek. Cet axe ferroviaire, fluvial (canal maritime du Rupel et canal de Charleroi) et industriel est caractérisé par des logements anciens mais également par une population socioéconomiquement défavorisée, à revenu faible (Carte B-9). A l'origine, ces quartiers étaient composés de maisons d'ouvriers, logés près des industries. Les classes plus aisées de la population tentent dès le début à s'écarter de ces quartiers populaires (ouvriers, industries, pollutions, épidémies telles le choléra) pour des cadres de vie plus agréables en périphérie urbaine (exemples : Bois de la Cambre et ensuite Forêt de Soignes). Ces classes aisées prennent en charge leur coût de transport entre la périphérie (résidence) et le centre (travail). Même si les processus diffèrent, ce schéma n'a fait que s'amplifier dans le temps; la ville croît, mais les caractéristiques des nouveaux quartiers prolongent celles des quartiers voisins antérieurs : usines et logements construits dans la vallée de la Senne, quartiers aisés vers le sud-est (Grimmeau et Istaz, 1991; Vandermotten et Vermoesen, 1995). Ajoutons également aux quartiers à large proportion de logements ne disposant pas du petit confort, le nord de Grimbergen et plusieurs secteurs d'Overijse (anciens noyaux villageois).

Rappelons que le logement disposant du grand confort est défini comme un logement disposant à la fois des trois critères du petit confort, du chauffage central, d'une cuisine de minimum 4 m<sup>2</sup>, du téléphone et d'une auto. En moyenne, 40 % des logements disposent du grand confort avec une différence significative entre les 19 communes centrales (34 %) et les autres (54 %); par secteur, ce pourcentage varie de 5 à 91 %. Les secteurs statistiques ayant au moins 68 % de logements disposant du grand confort sont localisés en périphérie urbaine, dans des quartiers d'extension urbaine récente et caractérisés par une population à hauts revenus (banlieue sud et est)(Carte B-11). Certains quartiers des 19 communes centrales sont également caractérisés par des valeurs plus fortes de cette variable (Uccle, Woluwé) : la proximité d'organismes internationaux, la tertiarisation des activités et le cadre plus aéré contribuent à l'explication de leur localisation. En moyenne, et tout comme démontré au

niveau national, le niveau de confort du logement est donc non seulement un témoin du passé mais également un bon indicateur du niveau socio-économique de la population résidente; logement et revenu sont étroitement liés dans l'espace bruxellois, confortant ainsi bien des théories urbaines économiques.

La Carte B-12 rend compte de l'accroissement différentiel de la qualité des logements entre 1981 et 1991 par le biais de l'augmentation de la part de logements pourvus d'une salle de bain (ou douche) individualisée. L'indice rapporte le pourcentage de 1991 à celui de 1981; un indice supérieur à 1.0 traduit un accroissement des logements de ce type, un indice inférieur à 1.0 traduit une réduction de la proportion de logements pourvus d'une salle de bain. L'organisation spatiale des améliorations est claire : les améliorations ont affecté plus que proportionnellement les quartiers du centre ville et de l'ancien axe industriel bruxellois. Les accroissements les plus faibles s'enregistrent dans les zones périphériques et dans la banlieue sud-est, là où le confort moyen des logements est beaucoup plus élevé. Notons cependant que le centre est touché par une concurrence croissante entre fonctions résidentielles et économiques et que de nombreux logements sont ainsi transformés en bureaux ou commerces. Le nombre de logements diminue, tout comme le nombre de logements pourvus d'une salle de bain. La réduction du nombre de logements avec salle de bains est cependant moins forte que la réduction du nombre total de logements : le pourcentage de logements équipés d'une salle de bain croît donc dans de nombreux secteurs centraux.

Complétons les notions de grand et petit confort définies par l'I.N.S. par quelques critères individuels traduisant également la notion de confort : mode de chauffage, téléphone et voiture. En moyenne, 4 % des logements de l'AUE bruxelloise sont encore chauffés au charbon en 1991; certains secteurs atteignent le chiffre de 30 % (Carte B-13). Ces secteurs ne sont pas localisés aléatoirement; ils se regroupent dans des zones bien définies spatialement : le nord (Vilvoorde) et le centre de l'axe industriel, la banlieue sud-ouest (Sint Pieters Leeuw, Beersel, Halle) et Overijse à l'est. Le mode de chauffage est étroitement lié à l'histoire économique d'une région (et donc au type de logements) mais aussi à l'appartenance socio-économique de ses habitants (voir la carte B-9 traduisant la répartition spatiale des revenus) ou au caractère plus au moins récent du processus de suburbanisation qui les a touché. Certaines communes ont été touchées par l'extension résidentielle bruxelloise au cours des dernières décennies conduisant au développement de très nombreuses nouvelles constructions. Dans ces communes logements récents et anciens se côtoient : logements anciens équipés d'un confort modeste et occupés par des autochtones âgés, et, logements récents occupés par des allochtones. Le gaz naturel est - par son mode de distribution - un mode de chauffage typiquement urbain caractérisant donc principalement les 19 communes de la Région bruxelloise. En moyenne, 58 % des logements possèdent ce mode de chauffage dans l'AUE avec une différence significative entre la Région de Bruxelles-Capitale (61 %) et la banlieue (50 %). Les variations spatiales reportées à la carte B-14 traduisent cependant de fortes différences spatiales intracommunales (de 0 à 98 % des logements) mais avec une nette organisation centre-périphérie. Les modes de chauffage au propane/butane, à l'électricité ou au bois sont - en moyenne - plus rares et caractérisent les secteurs périphériques (non illustré).

En moyenne, les trois quarts des logements bruxellois sont équipés du téléphone, mais cette proportion varie de 33 à 98 % selon l'endroit où l'on se trouve, avec une nette différence entre la périphérie (82.7%) et le centre (73.3 %)(voir tableau B-1). Les zones défavorisées par cet équipement sont à nouveau les zones centrales et l'ancien axe industriel (Carte B-15). Rappelons ici qu'il s'agit de l'équipement des logements privés, indépendamment de toute fonction économique ou densité d'utilisation. La carte donne une indication de l'équipement des logements en matière de téléphonie et non de densité de communication. Autre critère discriminant de l'espace urbain bruxellois : la possession d'une voiture; conformément à l'attente, celle-ci caractérise la périphérie : en moyenne, 63 % de l'AUE possède une voiture avec une différence significative entre le Région bruxelloise sensu stricto (57 %) et la banlieue (79 %)(variation spatiale non illustrée ici). Ceci se justifie tant par un contexte d'accessibilité que par le niveau socio-économique moyen des habitants.

Le confort du logement discrimine donc fortement l'espace urbain bruxellois : de grandes disparités sont observées entre secteurs statistiques, conduisant à une forte ségrégation spatiale en matière de

logement mais aussi à de fortes corrélations entre indicateurs de confort. Ces conclusions rejoignent à la fois les conclusions faites dans ce travail au niveau national ou régional mais également d'autres faites par ailleurs à l'échelle des 19 communes bruxelloises : les anneaux concentriques différenciés par l'âge des constructions sont recoupés par une division de la ville en secteurs de standing différents. L'axe de la vallée de la Senne concentre les logements de plus bas standing, tandis que le quart sud-est, et principalement l'axe vers Tervuren et Waterloo de part et d'autre de la forêt de Soignes (élément paysager attractif), réunissent l'essentiel du logement de haut standing, les secteurs intermédiaires étant de standing moyen (Grimmeau, Marissal et Roelands, 1994).

L'image spatiale du logement bruxellois est étroitement liée au développement de la ville, à l'histoire de la Capitale et à ses composantes économiques. Développement industriel d'abord, laissant apparaître l'axe du Canal Anvers-Bruxelles-Charleroi et ses anciens logements souvent vétustes et petits, le centre historique et le développement des bureaux et activités commerciales, ensuite développement de quartiers « riches » en périphérie Est et ce à des distances de plus en plus grandes du centre (Vanneste, 1985). La suburbanisation a entraîné la dégradation des logements centraux actuellement de moindre confort et loués à des personnes à bas revenus. Anciens noyaux villageois engloutis dans l'extension de l'agglomération. Le paysage du logement bruxellois en 1991 est encore marqué par les étapes du développement historique, économique et social de la Ville. A l'inverse, le développement de la ville est également lié à son image : image répulsive de l'axe du canal, image attractive de la banlieue sud-est qui attire les ménages aisés.

### **\* Taille, type et mode d'occupation des logements**

Il n'est pas surprenant de constater que les maisons individuelles (mitoyennes ou non) caractérisent principalement la zone suburbaine (carte B-16), les appartements et studios le centre de l'agglomération (carte B-17) : en moyenne, 77 % des logements des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale sont des appartements contre 23 % dans le reste de l'AUE (tableau B-1), certains secteurs comptabilisant jusqu'à 100 % d'appartements. La structure spatiale centre-périphérie est à nouveau tout à fait vérifiée à cause de mécanismes urbains connus : disponibilité d'espace, valeurs foncières plus élevées au centre, âge et structure de l'habitat, mode d'occupation des logements, mais aussi politique des logements sociaux. Rappelons ici que la Société Nationale des habitations à bon marché est créée en 1919 et pratique une politique d'aménagement de cités jardins pavillonnaires (exemples : Floréal à Watermael Boitsfort, Kapelleveld à Woluwé Saint Pierre) ou d'immeubles tours (exemples : Cité Modèle à Laeken, Germinal à Evere, immeuble des Brigittines). Le mode d'occupation des logements est étroitement lié au contexte social, démographique et économique. La carte B18 rend compte de l'évolution de la part d'appartements entre 1981 et 1991; outre des secteurs centraux, la périphérie est touchée par le phénomène : les périphéries urbaines voir les zones périurbaines sont de plus en plus touchées par la construction d'habitations à logements multiples - toutes proportions gardées (petits nombres absolus). En périphérie aussi, la pression immobilière et les prix croissants du terrain conduisent à la construction d'immeubles à logements multiples, mais intégrés dans un autre cadre urbanistique (moins de logements par immeuble, intégration architecturale, appartements confortables)

De façon corollaire, les petits logements (moins de 55m<sup>2</sup>) caractérisent - en moyenne - le centre ville (carte B-19) alors que les très grands logements (plus de 125 m<sup>2</sup>) sont spécifiques à la périphérie et plus particulièrement au quart sud-ouest de la zone suburbaine (hauts revenus). C'est ainsi que le pourcentage de logements de moins de 55 m<sup>2</sup> est de 38 % dans les 19 communes de l'agglomération contre 18 % en périphérie, certains secteurs atteignant cependant le chiffre de 80 % : la pression immobilière et la structure du logement (entre autre : beaucoup d'appartements et de studios) en sont les principales explications.

Le mode d'occupation d'un logement est un indicateur de l'accès à la propriété et - en moyenne - du niveau socio-économique de ses occupants. Dans l'agglomération urbaine étendue, 47 % des

logements sont occupés par le propriétaire avec des variations spatiales par secteurs allant de 0% à 100 %. Ces variations sont loin d'être aléatoires; la ségrégation spatiale des deux types d'occupants (propriétaires; locataires) est notoire et corrélée aux structures spatiales du confort et d'âge du logement : secteurs locatifs au centre (62 % de locataires dans les 19 communes centrales), secteurs propriétaires en périphérie (68 % de propriétaires dans les communes du reste de l'AUE)(Carte B-20), corroborant de nombreuses études spécifiques conduites par ailleurs (De Lannoy et Kesteloot, 1985; De Keersmaecker et Carton, 1992 et 1995). La structure spatiale du marché locatif est concentrique : le pourcentage de locataires décroît avec la distance au centre (carte B-17). Ceci est à mettre en relation avec la structure nationale précédemment décrite : le pourcentage de logements occupés par le propriétaire croît plus que proportionnellement en dehors des agglomérations.

En conclusion, la structure spatiale du logement bruxellois est clairement définie et n'est pas indépendante des caractéristiques socio-économiques des ménages qui l'occupent, ni de l'histoire de la ville; les ségrégations observées en témoignent. Par son héritage historique et son développement récent, Bruxelles a une structure concentrique de l'habitat, avec dans certains cas, une différenciation par quartiers (axe industriel « pauvre »; quartier sud-est « riche »). Dualisation sociale et périurbanisation se conjuguent et s'illustrent par l'analyse spatiale univariée proposée ici. Les cartographies proposées nuancent les conclusions macrogéographiques discutées précédemment dans cet ouvrage, mais confirment également l'étroite relation entre le logement et l'espace dans lequel il s'inscrit.

### 5.3.1.2 Approche multivariée

L'analyse univariée a permis de rendre compte de la structure du logement bruxellois et des disparités spatiales entre les différents quartiers urbains. Plusieurs cartes ont été commentées, chacune ayant trait à une caractéristique. Des structures spatiales dégagées, plusieurs ressemblances ont cependant été observées. Il nous a dès lors paru important de synthétiser l'information spatiale univariée en un seul document cartographique : en effet, à plusieurs reprises une structure centre-périphérie voire sectorielle (riches - pauvres) a été observée. Quelles sont les variables dont la distribution spatiale se ressemble ? Comment comprendre ces associations ? Un document cartographique unique peut-il rendre compte de l'ensemble des caractéristiques du logement à Bruxelles ? Comment *partitionner* l'espace des logements bruxellois en des sous-ensembles de lieux aux caractéristiques proches ?

Pour rappel (voir point 2.2.3), l'analyse en composantes principales permet de regrouper en facteurs les variables (indicateurs) dont les répartitions spatiales se ressemblent; la classification hiérarchique permet quant à elle de regrouper les lieux qui se ressemblent et de définir - éventuellement - des ensembles de lieux dont les caractéristiques du logement sont proches, dont les politiques d'interventions pourraient être communes.

Sur base des résultats antérieurs, TREIZE variables ont été choisies comme représentatives du logement urbain :

- 4 variables relatives à l'*âge du logement* (pourcentage de logements construits avant 1919 (logements très anciens), pourcentage de logements construits entre 1919 et 1945, pourcentage de logements construits entre 1981 et 1991 (logements récents), pourcentage de logements transformés entre 1981 et 1991);
- 4 variables relatives au *mode de chauffage* (% de logements chauffés au charbon, % de logements chauffés au gaz naturel, % de logements chauffés à l'électricité, % de logements équipés d'un chauffage central);
- 3 variables relatives à l'équipement ou au *confort* (% de logements disposant du grand confort, % de logements ne disposant pas du petit confort, % de logements dont l'occupant dispose d'une voiture), et
- 2 variables relatives au *type et mode d'occupation* (% de logements de type appartement ou studio, % de logements occupés par le propriétaire).

Cette série d'indicateurs (variables) se rapproche très fort de celle utilisée dans les analyses nationales et régionales conduites précédemment dans ce travail. Le tableau B-2 rend compte des associations simples entre variables (corrélations); rappelons qu'un coefficient de corrélation (noté  $r$ ) entre une variable  $X$  et une variable  $Y$  mesurée sur un ensemble  $I$  de lieux ( $I = 1, \dots, i, \dots, n$ ) prend une valeur comprise entre -1 et +1, et qu'au plus  $r$  est proche de  $|1|$ , au plus les deux variables  $X$  et  $Y$  covarient dans l'espace. Un coefficient positif, signifie qu'aux fortes valeurs de  $X$  sont associées de fortes valeurs de  $Y$  et inversement; un coefficient est négatif si les lieux caractérisés par des fortes valeurs de  $X$  sont également caractérisés par de faibles valeurs de  $Y$  ou inversement. Lorsque  $r = 0$ , il n'y a pas d'association entre deux variables.

Tableau B-2 : Corrélations entre les principales variables relatives au logement à Bruxelles.

	<i>LA19</i>	<i>L1945</i>	<i>L8191</i>	<i>Tj8191</i>	<i>Charb</i>	<i>Gaz</i>	<i>Elec</i>	<i>Chauf</i>	<i>Grconf</i>	<i>SPC</i>	<i>Voit</i>	<i>Appart</i>
<i>L1945</i>	0.255	-										
<i>L8191</i>	-0.241	-0.391	-									
<i>Tj8191</i>	0.492	0.187	<i>ns</i>	-								
<i>Charb</i>	0.481	0.226	-0.098	0.309	-							
<i>Gaz</i>	<i>ns</i>	0.326	-0.235	-0.079	-0.128	-						
<i>Elec</i>	-0.091	-0.318	0.541	<i>ns</i>	<i>ns</i>	-0.447	-					
<i>Chauf</i>	-0.553	-0.493	0.316	-0.269	-0.670	-0.354	0.128	-				
<i>Grdconf</i>	-0.466	-0.455	0.451	<i>ns</i>	-0.438	-0.442	0.267	<b>0.806</b>	-			
<i>SPC</i>	0.555	0.467	-0.328	0.236	<b>0.631</b>	0.296	-0.189	<b>-0.887</b>	<b>-0.801</b>	-		
<i>Voit</i>	-0.290	-0.336	0.458	0.088	-0.145	-0.462	0.346	0.533	<b>0.897</b>	<b>-0.624</b>	-	
<i>Appart</i>	<i>ns</i>	0.122	-0.414	-0.346	-0.218	0.340	-0.332	-0.148	<b>-0.573</b>	0.276	<b>-0.786</b>	-
<i>Propr</i>	-0.115	-0.224	0.372	0.205	0.065	-0.414	0.325	0.322	<b>0.710</b>	-0.401	<b>0.858</b>	<b>-0.839</b>

(*ns* : non significatif au seuil de 5 %; nombre d'observations : 1217 secteurs statistiques)

Comme attendu par l'analyse univariée, plusieurs caractéristiques du logement sont étroitement corrélées dans l'espace (chiffres en gras dans le tableau B-2). Citons l'équipement en chauffage central (*Chauf*) qui est négativement corrélé avec le pourcentage de logements qui ne disposent pas du petit confort (*SPC*) ( $r = -0.887$ ) : les secteurs statistiques caractérisés par une large part de logements équipés en chauffage central n'enregistrent qu'une part très faible de logements ne disposant pas du petit confort; par contre, l'absence de petit confort (*SPC*) est avec la part de logement chauffés au charbon (*Charb*) ( $r = 0.631$ ) qui chacun sait, caractérise - en moyenne - les classes économiques socialement plus défavorisées. Conformément à l'attente, le grand confort des logements (*Grdconf*) est associé à la possession d'une voiture (*Voit*) ( $r = 0.897$ ), aux logements occupés par le propriétaire ( $r = 0.710$ ) et à l'équipement en chauffage central ( $r = 0.806$ ). Les quartiers urbains caractérisés par une forte proportion d'appartements (*Appart*) sont également ceux dont les ménages ne disposent pas d'une voiture ( $r = -0.786$ ) et ne sont pas propriétaires ( $r = -0.839$ ) : tout comme dans l'espace national, les caractéristiques du logement urbain et du bien-être se combinent étroitement dans l'espace bruxellois.

Les coefficients de corrélation mesurent les similarités entre les distributions spatiales des variables (voir supra). Les facteurs issus de l'analyse en composantes principales (ACP) forment de nouvelles « variables », indépendantes (orthogonales), combinaisons linéaires des variables d'origine. Chaque facteur est une dimension, regroupant plusieurs variables d'origine qui ont une structure spatiale proche. La saturation exprime la corrélation entre la variable d'origine et le nouveau facteur ainsi constitué. Le score factoriel est la valeur de la nouvelle variable (facteur ou composante) prise en tout lieu  $i$  de l'espace étudié. Le tableau B-3 rend compte des saturations c'est-à-dire du contenu de chaque facteur : le facteur 1 représente les logements de type « maisons individuelles » (*-Appart*), occupés par le propriétaire (*+Propr*), pourvus du grand confort (*+Grdconf*) et dont le ménage dispose d'une voiture (*+Voit*). Conformément à l'attente, la cartographie du premier facteur montre des scores élevés dans les quartiers de toute la périphérie de l'AUE bruxelloise (quartiers résidentiels aérés, aisés)(carte B-

21a). Le facteur 2 (21% de l'information) représente le confort du logement : saturations élevées pour les logements sans chauffage central, chauffés au charbon, souvent non pourvus du petit confort. Conformément aux études univariées, ce facteur a des scores élevés dans l'ancien axe/noyau industriel du centre-ville et dans la banlieue sud-ouest, le long du canal (carte B-21b). Le facteur 3 ne représente plus que 9.75 % de l'information d'origine; il caractérise les logements récents (construits entre 1981 et 1991) ainsi que ceux chauffés à l'électricité, c'est-à-dire les quartiers récents de la périphérie urbaine (carte B-21c). Le facteur 4 concerne les logements très anciens ainsi que les logements transformés récemment; les scores sont élevés dans le Pentagone ainsi que dans la banlieue sud et sud est (carte B-21d). Enfin, le facteur 5 représente exclusivement les logements chauffés au gaz naturel (non illustré).

Tableau B-3 : Saturations issues de l'ACP conduite pour les caractéristiques du logement bruxellois

	<i>FACTEUR 1</i>	<i>FACTEUR 2</i>	<i>FACTEUR 3</i>	<i>FACTEUR 4</i>	<i>FACTEUR 5</i>
<i>LA19</i>		0.466		<b>0.706</b>	
<i>L1945</i>		0.430	-0.441		0.474
<i>L8191</i>	0.304		<b>0.837</b>		
<i>Tj8191</i>				<b>0.899</b>	
<i>Charb</i>		<b>0.887</b>			
<i>Gaz</i>	-0.307				<b>0.868</b>
<i>Elec</i>			<b>0.800</b>		-0.302
<i>Chauf</i>		<b>-0.865</b>			-0.262
<i>Grdconf</i>	<b>0.678</b>	<b>-0.639</b>			
<i>SPC</i>	-0.350	<b>0.821</b>			
<i>Voit</i>	<b>0.868</b>	-0.331			
<i>Appart</i>	<b>-0.910</b>				
<i>Propr</i>	<b>0.913</b>				
(1)	42.13	20.88	9.75	6.82	5.81

Seules les saturations  $>|0.250|$  sont reproduites.

(1) : % d'information contenue dans le facteur.

A l'issue de l'analyse factorielle, nous remarquons que les secteurs statistiques de la zone suburbaine font l'objet d'une plus grande différenciation que ceux du centre; ceci est dû à la définition du milieu d'étude adoptée : l'adjonction d'une partie de la banlieue bruxelloise (agglomération urbaine étendue) permet de mieux tenir compte de la ville dans sa totalité mais introduit aussi de plus grandes variations spatiales. Les plus grands écarts étant souvent observés en périphérie, la structure mise en évidence est ainsi expliquée. Le centre est vu comme une entité plus homogène face à la périphérie. Ajoutons à cela une différenciation socio-économique réelle de la périphérie urbaine étudiée : cette proche banlieue accueille des groupes socio-économiquement différents recherchant des formes de logements différents (résidences cossues, nouveaux lotissements, logements villageois rénovés, logements villageois sans grand confort). Promoteurs et aménageurs en sont conscients.

La carte B-25 rend compte des résultats de la classification : chaque secteur statistique appartient à un groupe de lieux qui se ressemblent dans l'espace des dimensions précédemment définies et spatialement décrites. La structure spatiale des groupes met en évidence une forte dichotomie centre-périphérie et une différence sectorielle entre la banlieue ouest et est/sud-est. Les six groupes de secteurs délimités sur base des scores factoriels peuvent être définis comme suit :

Groupes	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5	Groupe 6
Dimension 1	-		--	+	+	+
Dimension 2	-	+		-		++
Dimension 3					++	
Dimension 4	-		++	+		
Dimension 5		+				
(+) (forte) surreprésentation (-) (forte) sous-représentation + : T entre 0.5 et 1.0 ; ++ : T $\geq$ 1.0 ; - : T entre -0.5 et -1.0 ; -- : T $\leq$ -1.0						

Le groupe 1 rassemble les secteurs directement contigus aux groupes 2 et 3 précédemment définis; ce sont des quartiers assez mal définis sur les axes factoriels, ayant des valeurs moyennes sur l'ensemble des facteurs. Mélange d'appartements et de maisons individuelles, logements datant de l'entre-deux-guerres, délimitant ainsi un espace transitoire concentrique entre le centre historique (groupes 2 et 3) et la périphérie résidentielle (groupes 4 à 6).

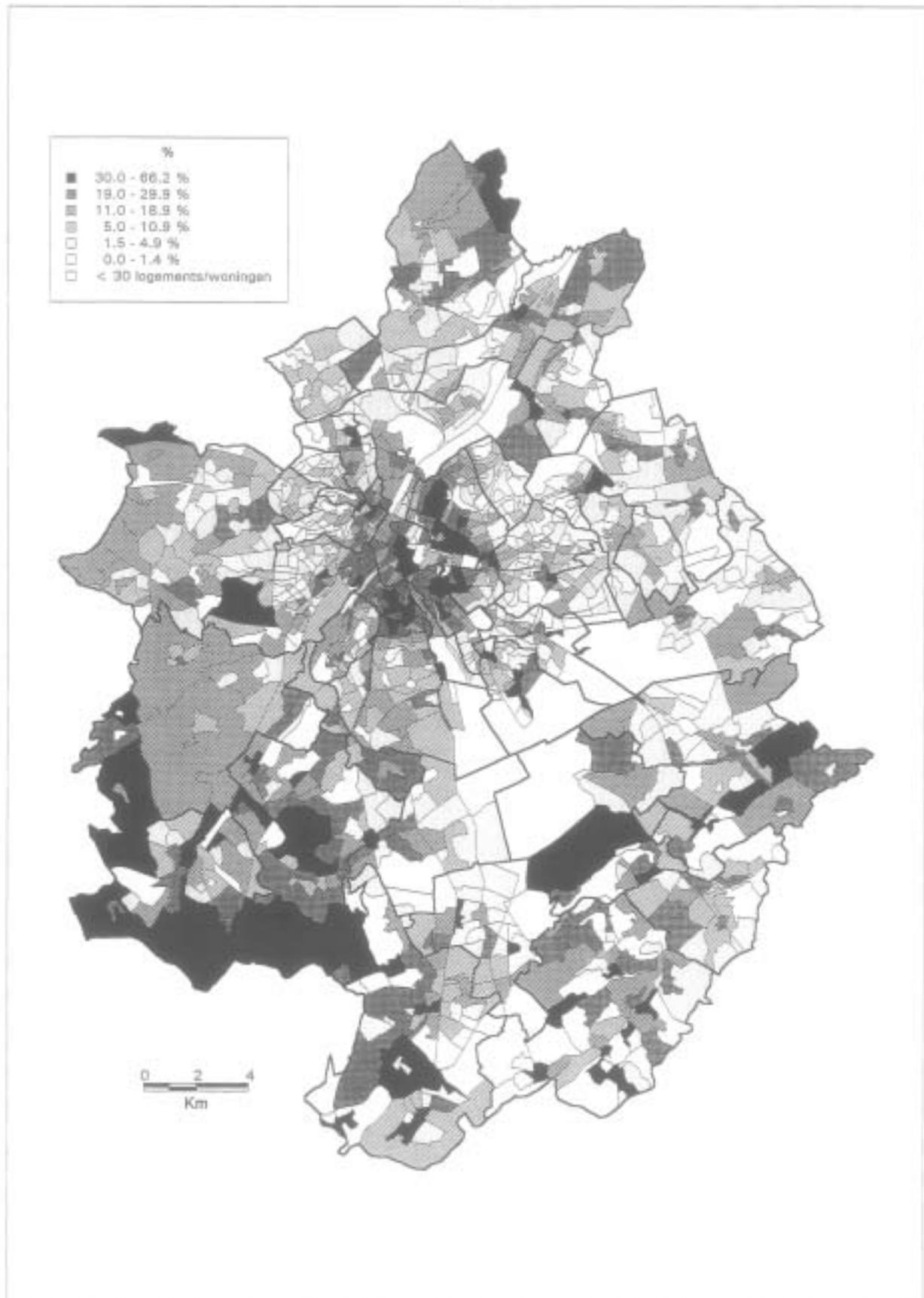
Le groupe 2 comprend des secteurs statistiques caractérisant l'ancien axe industriel orienté du nord-est vers le sud-ouest; il s'agit de quartiers urbains caractérisés par de logements de confort modeste (*facteur 2*).

Le groupe 3 caractérise le centre historique de la ville (Pentagone et quartiers contigus); il s'agit d'un groupe de lieux ayant des valeurs positives et élevées sur le *facteur 4*, et négatives sur la *facteur 1*: logements anciens, éventuellement transformés, sans confort, petits et de type « appartement ou studios ».

Les groupes 1 à 3 constituent un ensemble de lieux où une action privilégiée d'aménagement devrait être entreprise en matière de logement; il s'agit également de lieux où la concurrence entre la résidence et d'autres activités urbaines est forte (transport, tertiaire de communication et bureau, commerces).

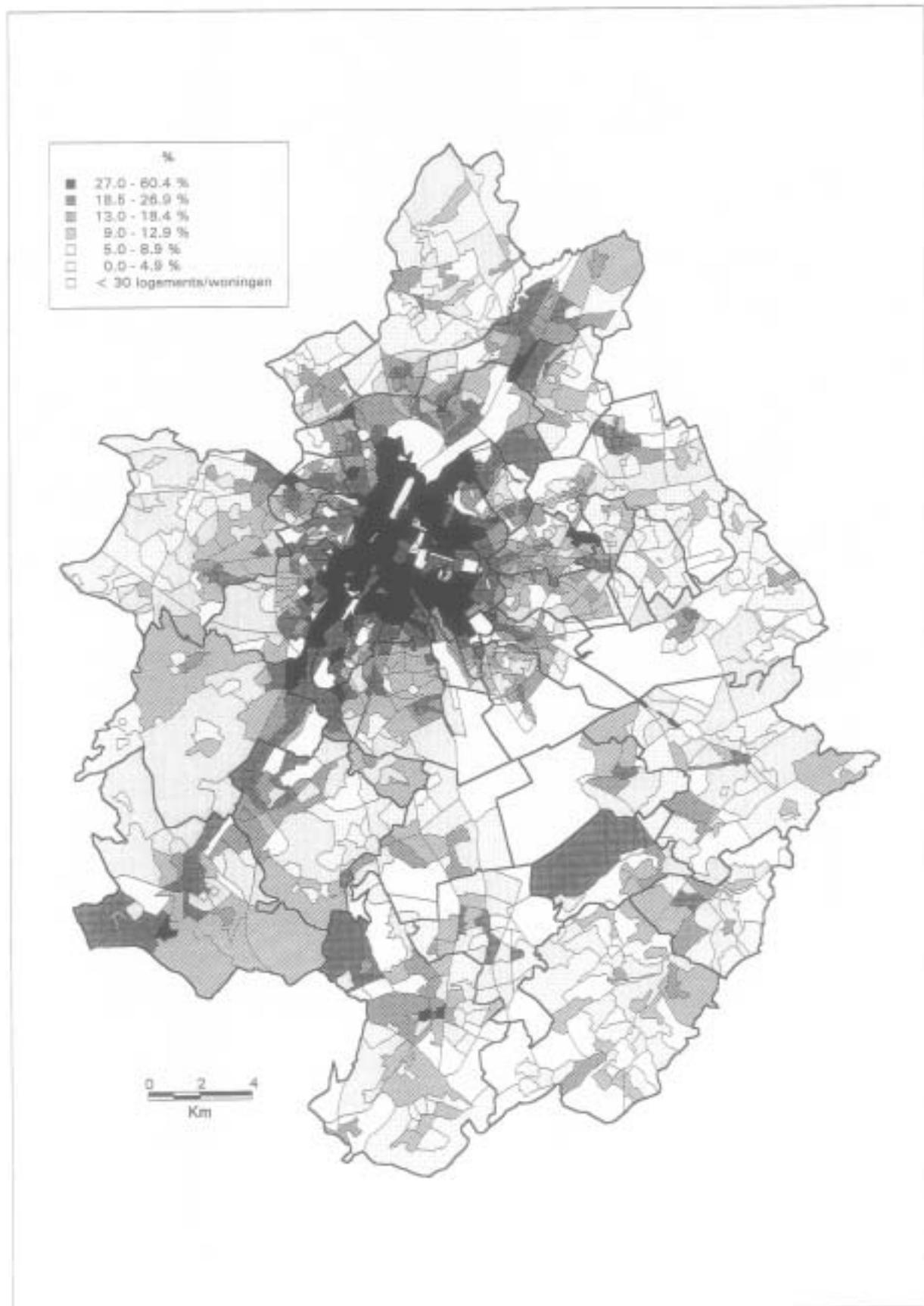
Les groupes 4, 5 et 6 caractérisent et discriminent les communes périphériques, et plus particulièrement les 22 communes n'appartenant pas à la Région de Bruxelles-Capitale. Le groupe 6 correspond à l'ouest de la périphérie (Halle, Beersel, Dilbeek, Sint-Pieters-Leeuw) mais également à d'anciens noyaux d'habitat tels Grimbergen ou Overijse. Il s'agit de communes caractérisées par des logements relativement anciens (petits bourgs anciens) dont une part importante ne dispose pas du petit confort, mais dont une autre part ont déjà été transformés (combinaisons des facteurs 1 et 2). Les quartiers du groupe 4 correspondent quand à eux à l'extension résidentielle « riche », avec des scores relativement élevés sur le *facteur 1*: logements de grand confort, et occupés par le propriétaire. Ces lieux forment entre autre la majorité de l'extension bruxelloise sud-est. Enfin, le dernier groupe (groupe 5) est principalement distribué de façon erratique et affecte particulièrement les communes de Sint-Pieters-Leeuw et Dilbeek, lieux caractérisés par des valeurs fortes du *facteur 3* (constructions récentes, chauffage électrique).

La structure spatiale proposée ci-dessus trouve son originalité dans le nombre de secteurs statistiques pris en considération: l'espace analysé n'est pas limité aux 19 communes de Bruxelles-Capitale; nous nous sommes intéressés à la fois au centre ville et à son agglomération étendu, laissant ainsi la possibilité à l'ensemble des 1217 secteurs de se différencier. Contrairement aux études antérieures limitées aux 19 communes centrales, cette étude-ci prend en compte l'ensemble urbain bruxellois (centre + partie de sa banlieue); cette définition du milieu d'étude permet aux périphéries urbaines de se différencier. Les structures mises en évidence ne font cependant que confirmer et étendre à un espace plus large les structures spatiales intra-bruxelloises mises en évidence dans des études antérieures conduites au niveau des 19 communes; elles les confirment avec cependant moins de finesse pour le centre (Région Bruxelloise) au profit de la périphérie. En cette fin de siècle, l'organisation spatiale centre-périphérie se vérifie toujours à Bruxelles; celle-ci étant dans certains cas, « perturbée » par la structure socio-économique de l'ancien axe industriel le long du Canal Anvers-Bruxelles-Charleroi.



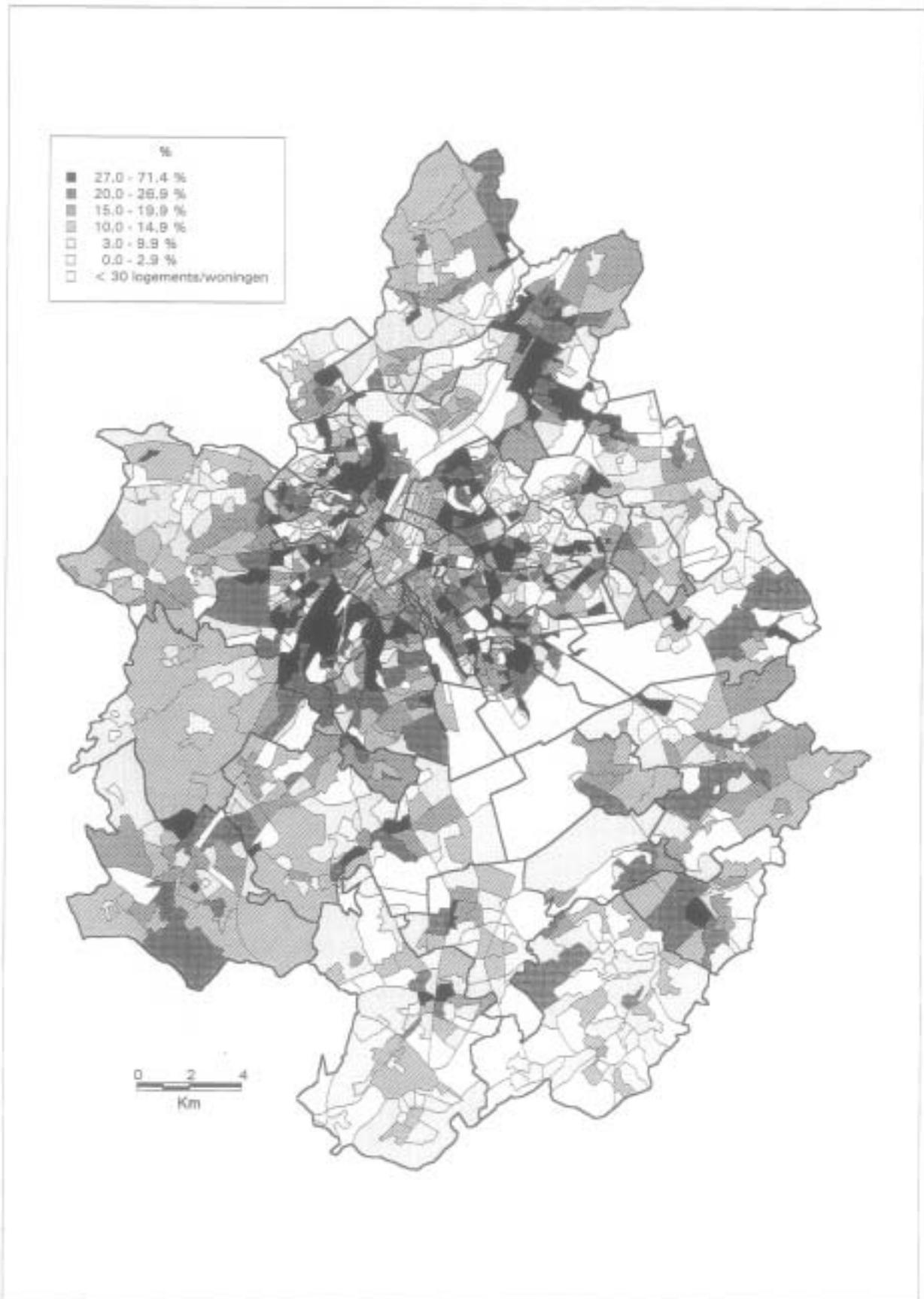
Carte B-1 Logements construits avant 1919 (Bruxelles, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1.3.91; Analyse: Debever, Thomas, Vanneste, 1996



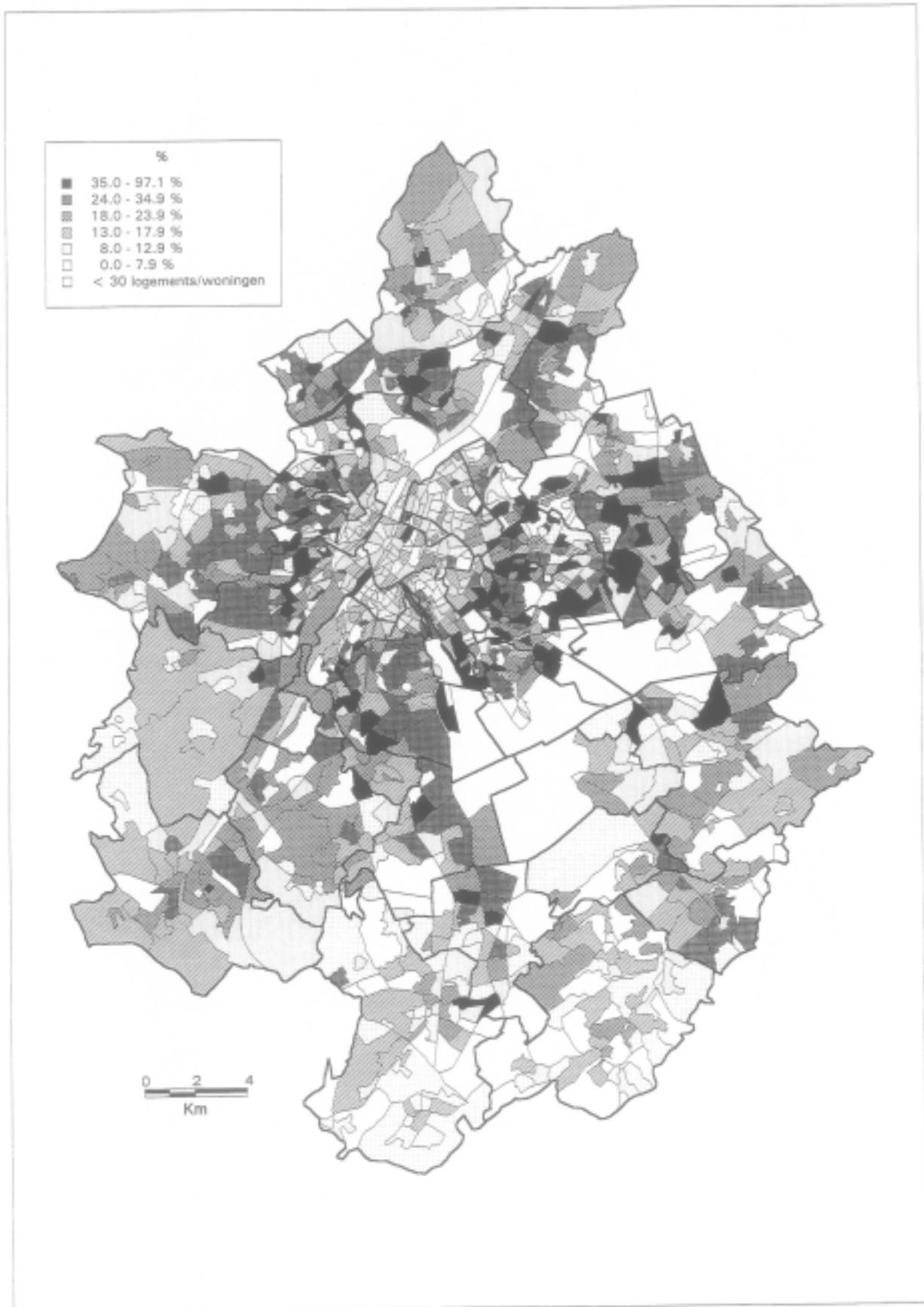
Carte B-2 Logement dont la date de construction n'est pas spécifiée (Bruxelles, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanweste, 1996



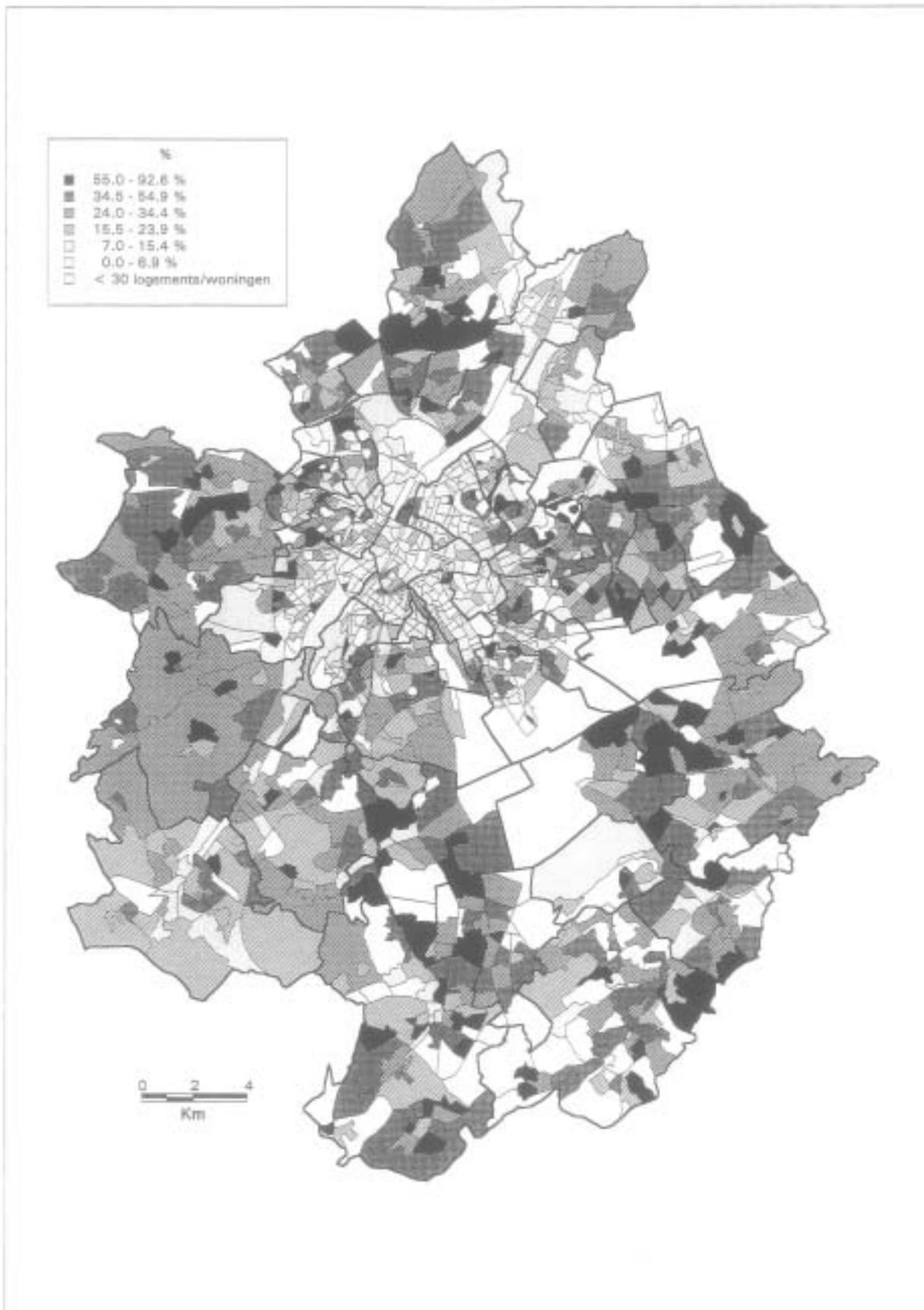
Carte B-3 Logements construits entre 1919 et 1945 (Bruxelles, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneuz, 1996



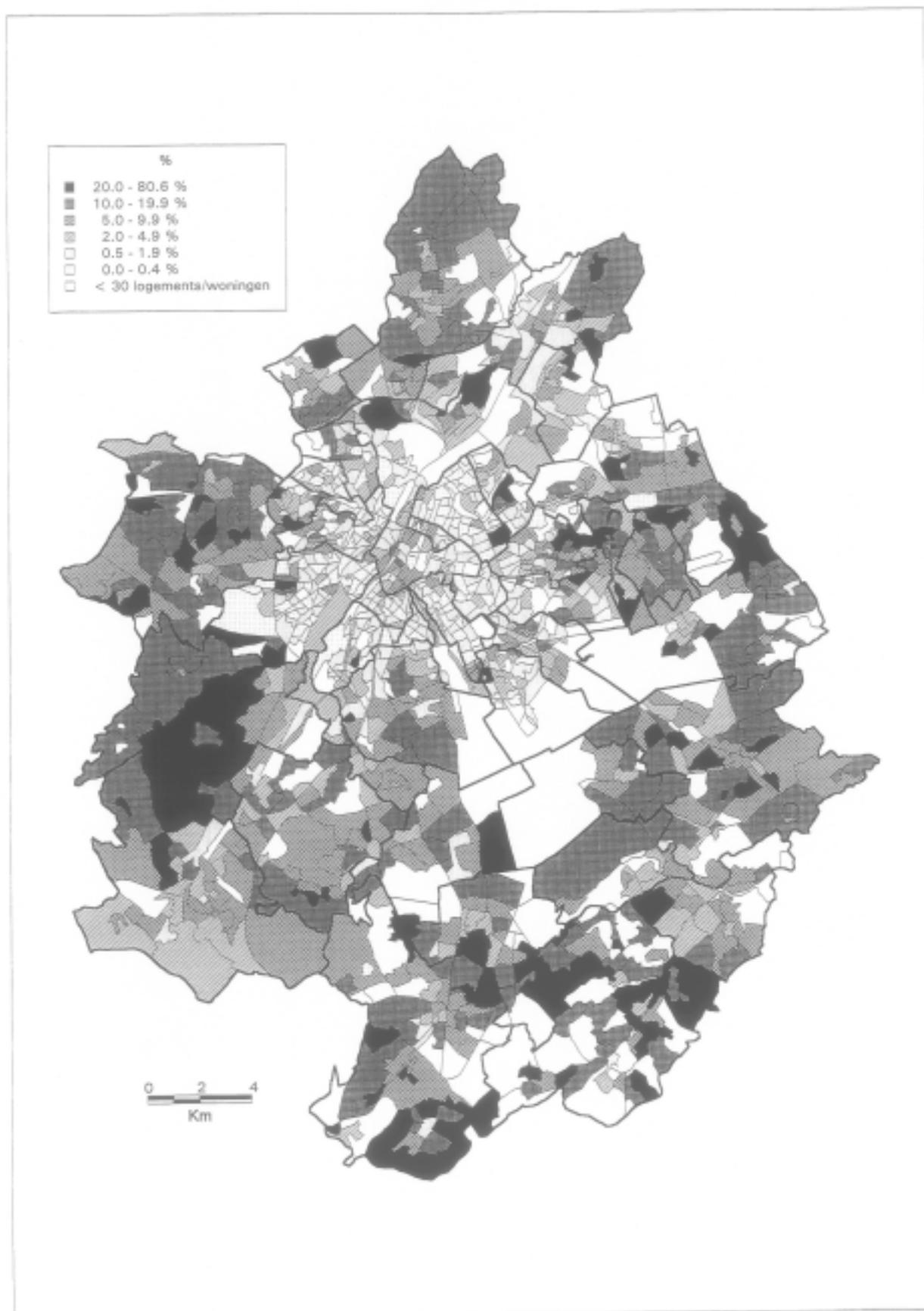
Carte B-4 Logements construits entre 1946 et 1961 (Bruxelles, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



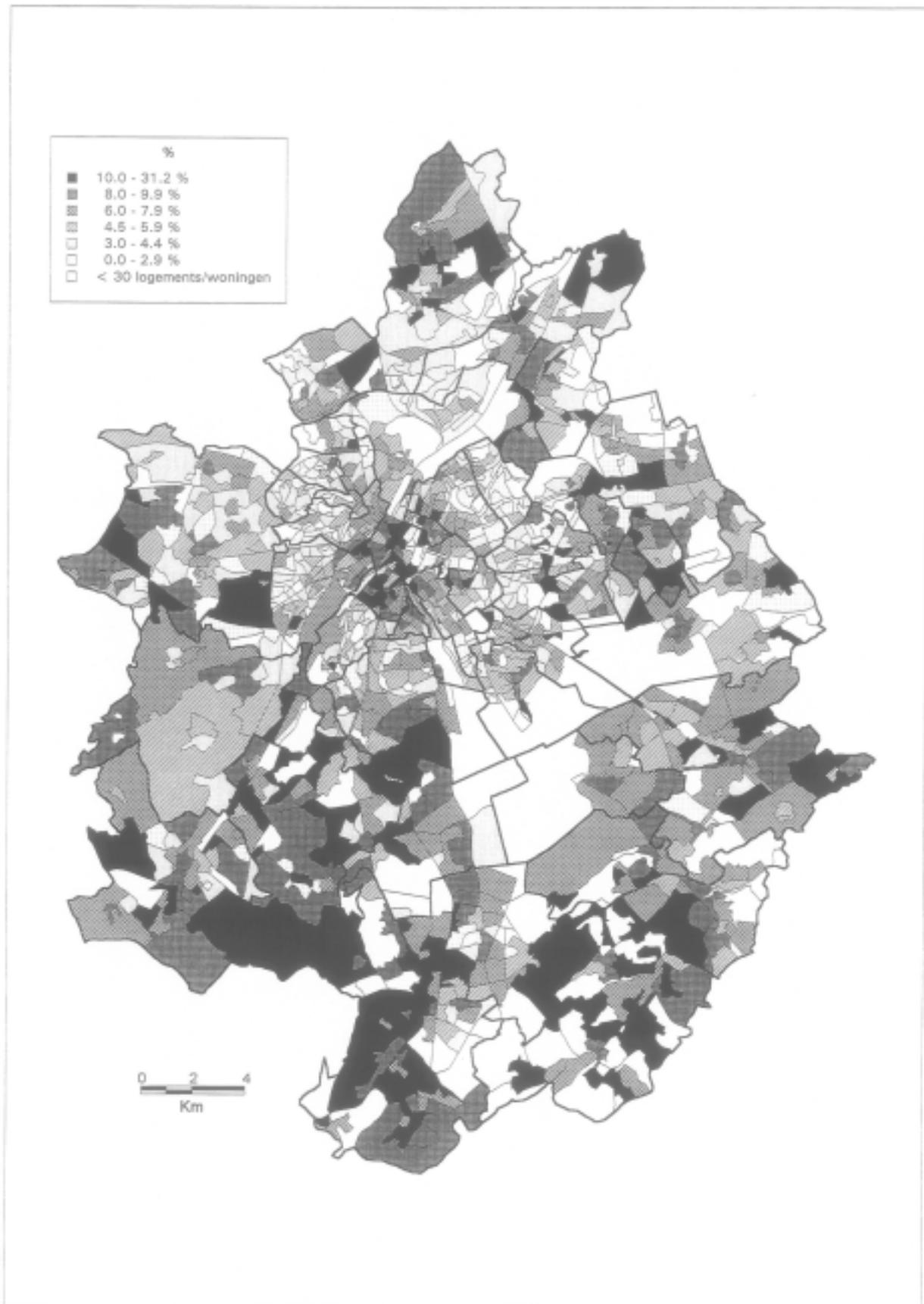
Carte B-5 Logements construits entre 1962 et 1970 (Bruxelles, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du I.3.91; Analyse: Debeur, Thomas, Vanneste, 1996



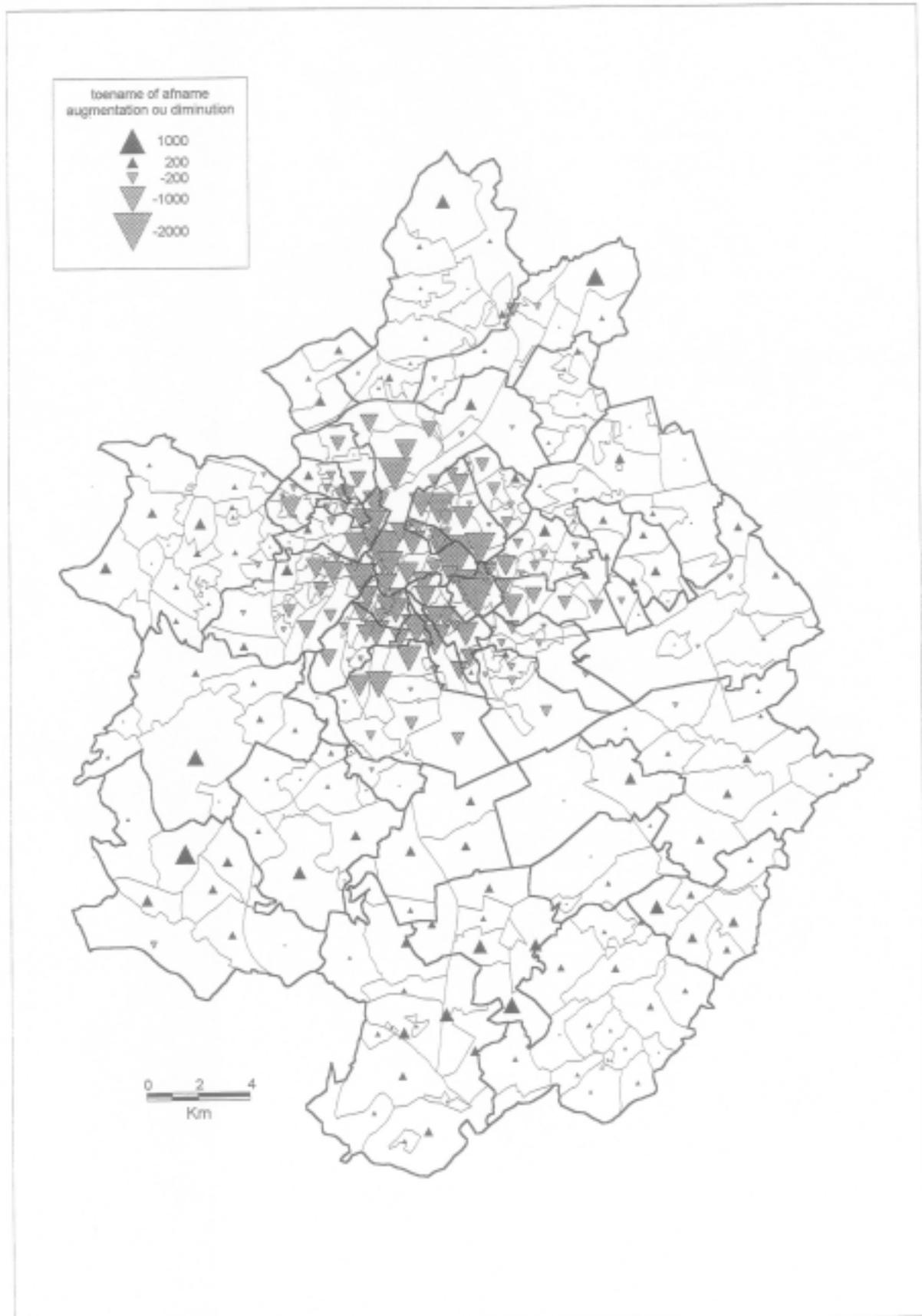
Carte B-6 Logements construits entre 1981 et 1991 (Bruxelles, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



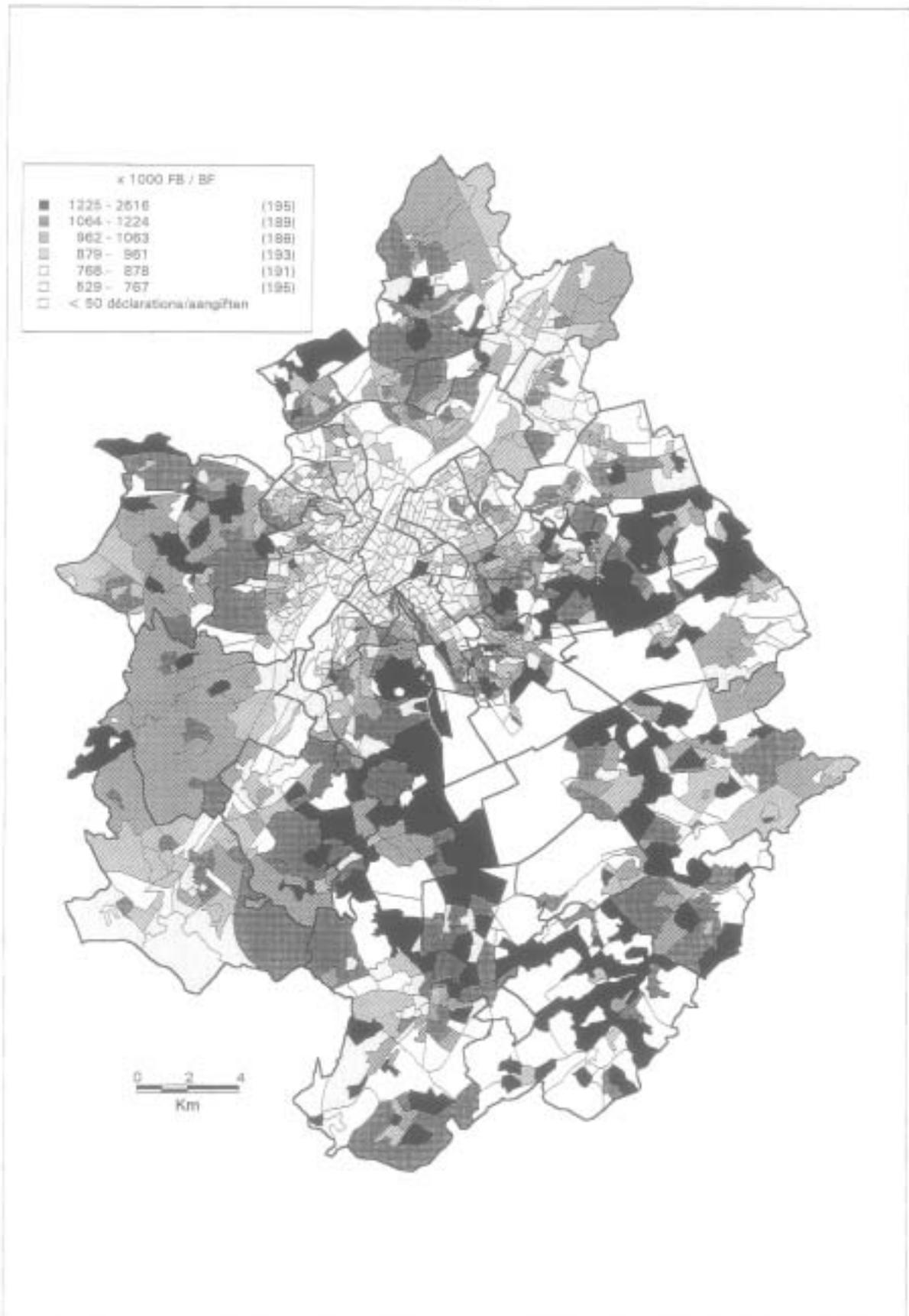
Carte B-7 Logements transformés entre 1981 et 1991 (Bruxelles, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 13.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



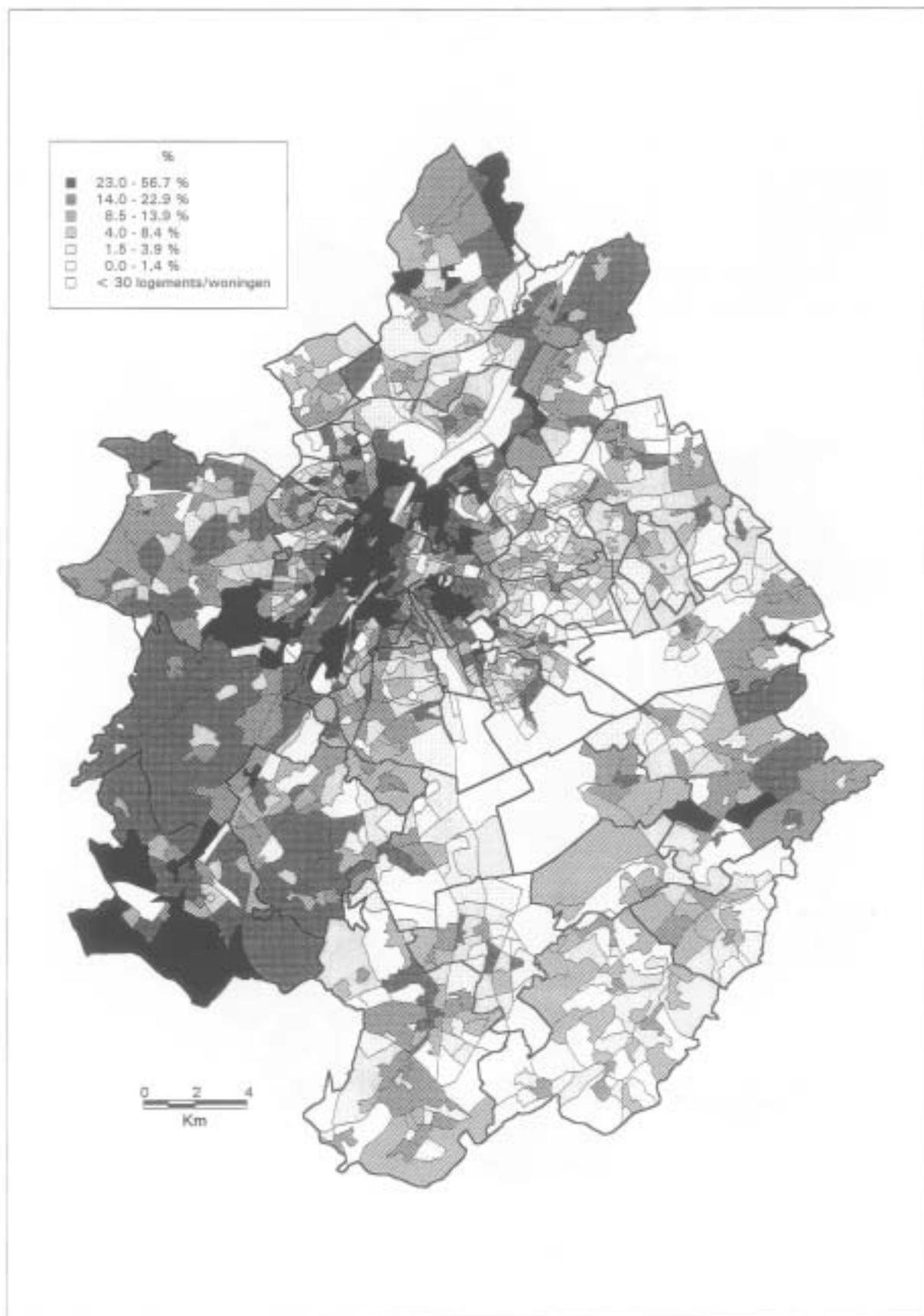
Carte B-8 Evolution 1981-1991 du nombre de logements par quartier (Bruxelles).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



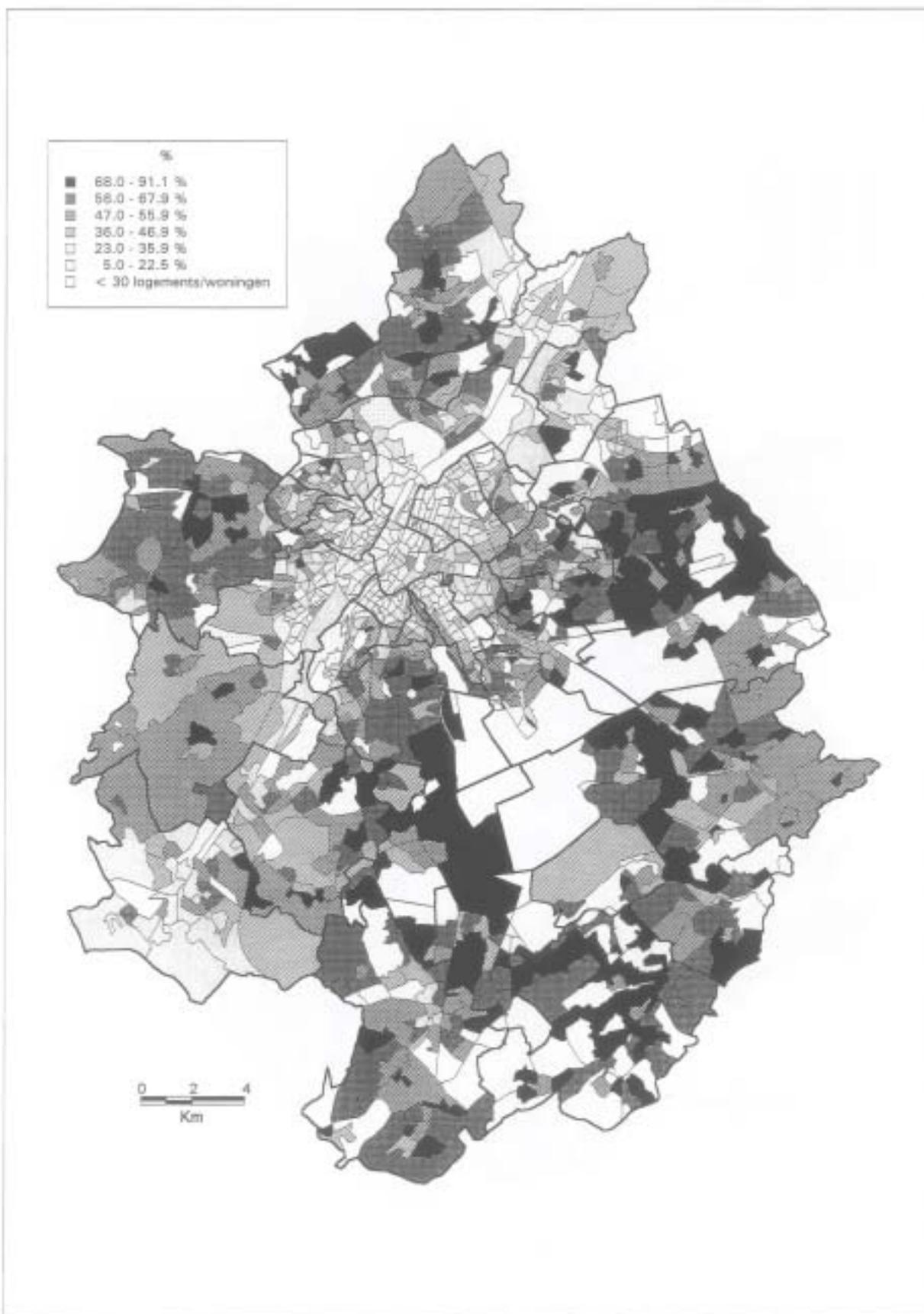
Carte B-9 Revenu moyen par déclaration (x1000 BF) (Bruxelles, 1993).

Source des données: Institut National de Statistique, Stat. Fin. Revenu 1993 - déclaration 1994; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



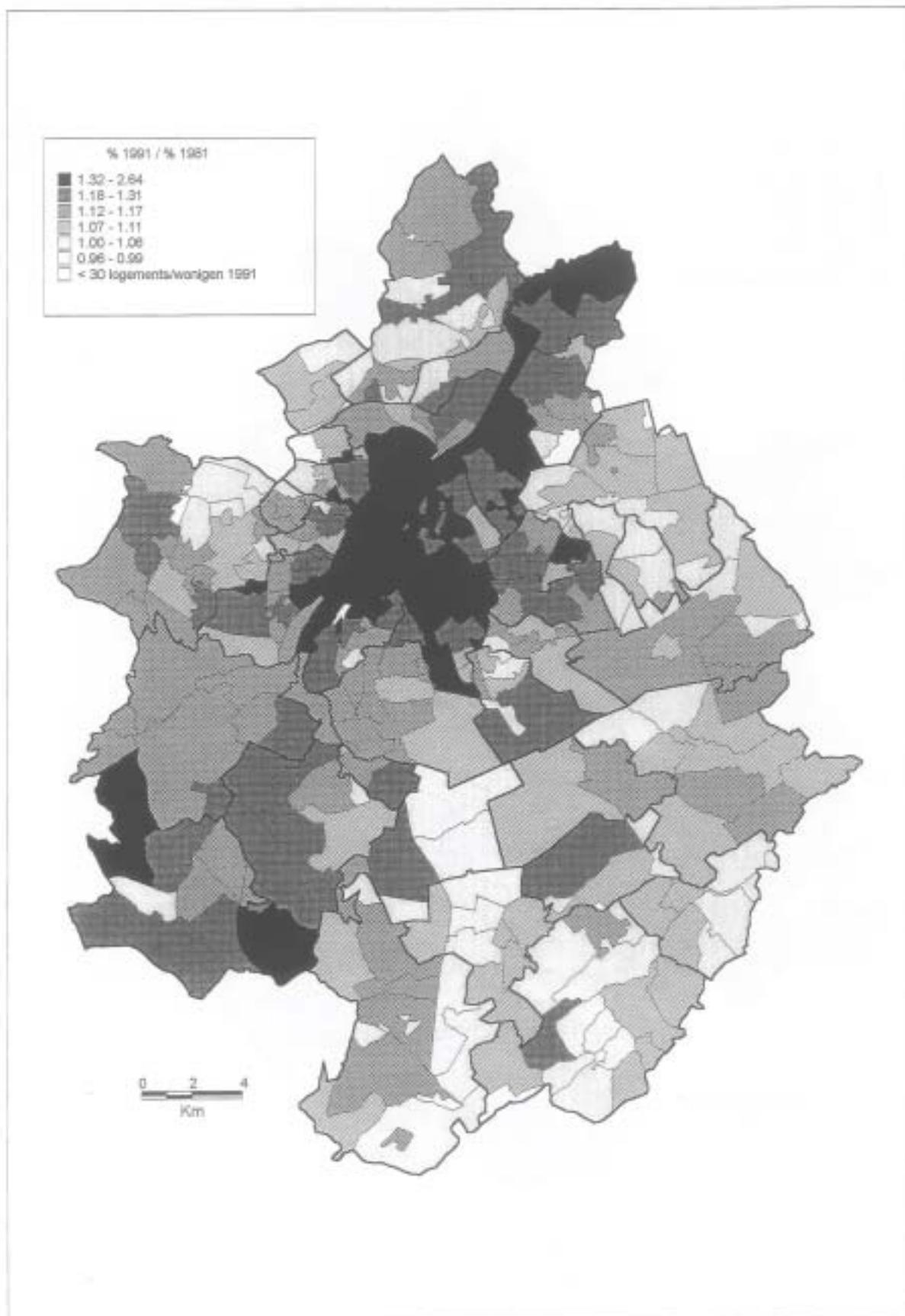
Carte B-10 Logements ne disposant pas du petit confort (Bruxelles, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

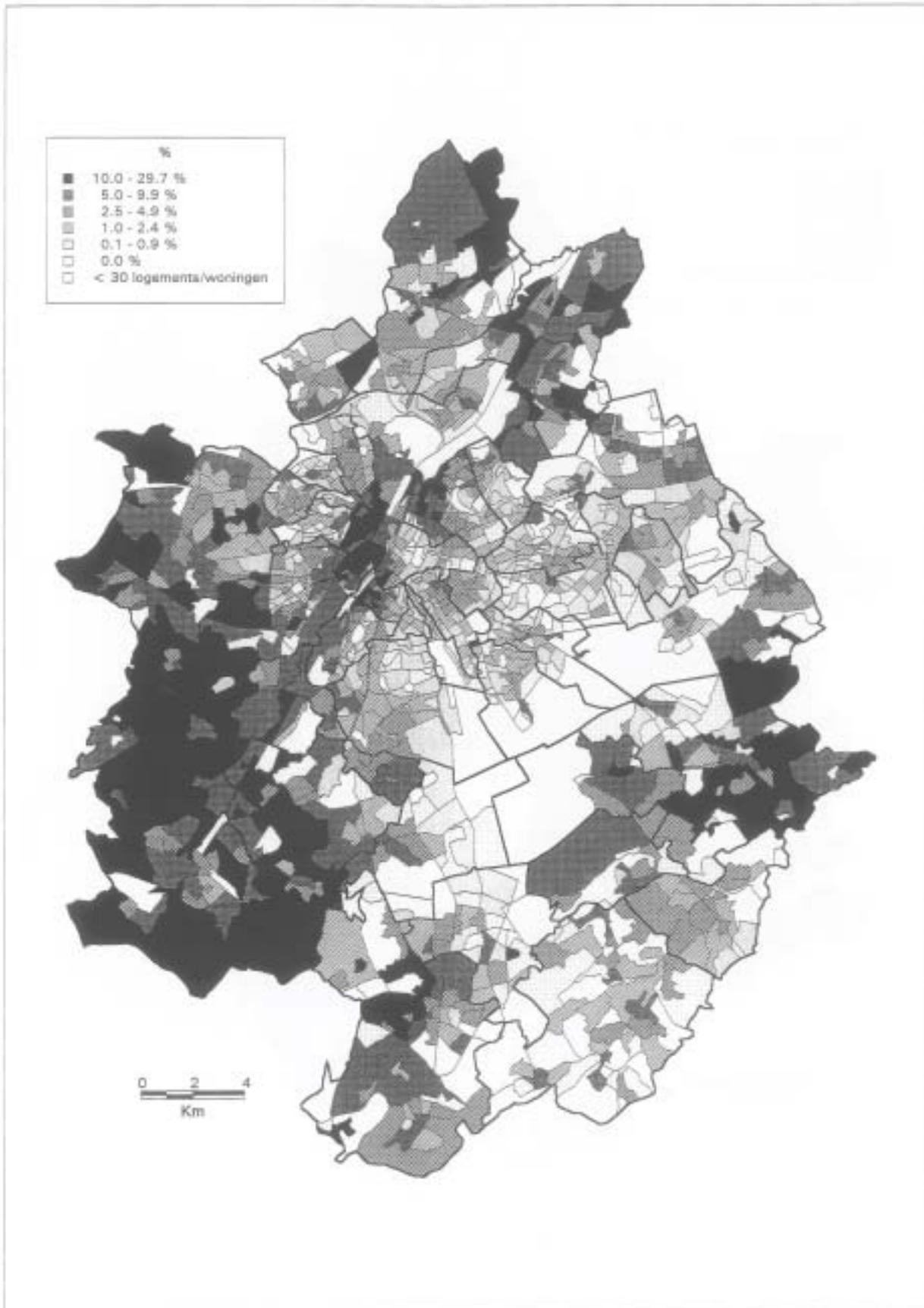


Carte B-11 Logements disposant du grand confort (Bruxelles, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debeer, Thomas, Varmeste, 1996

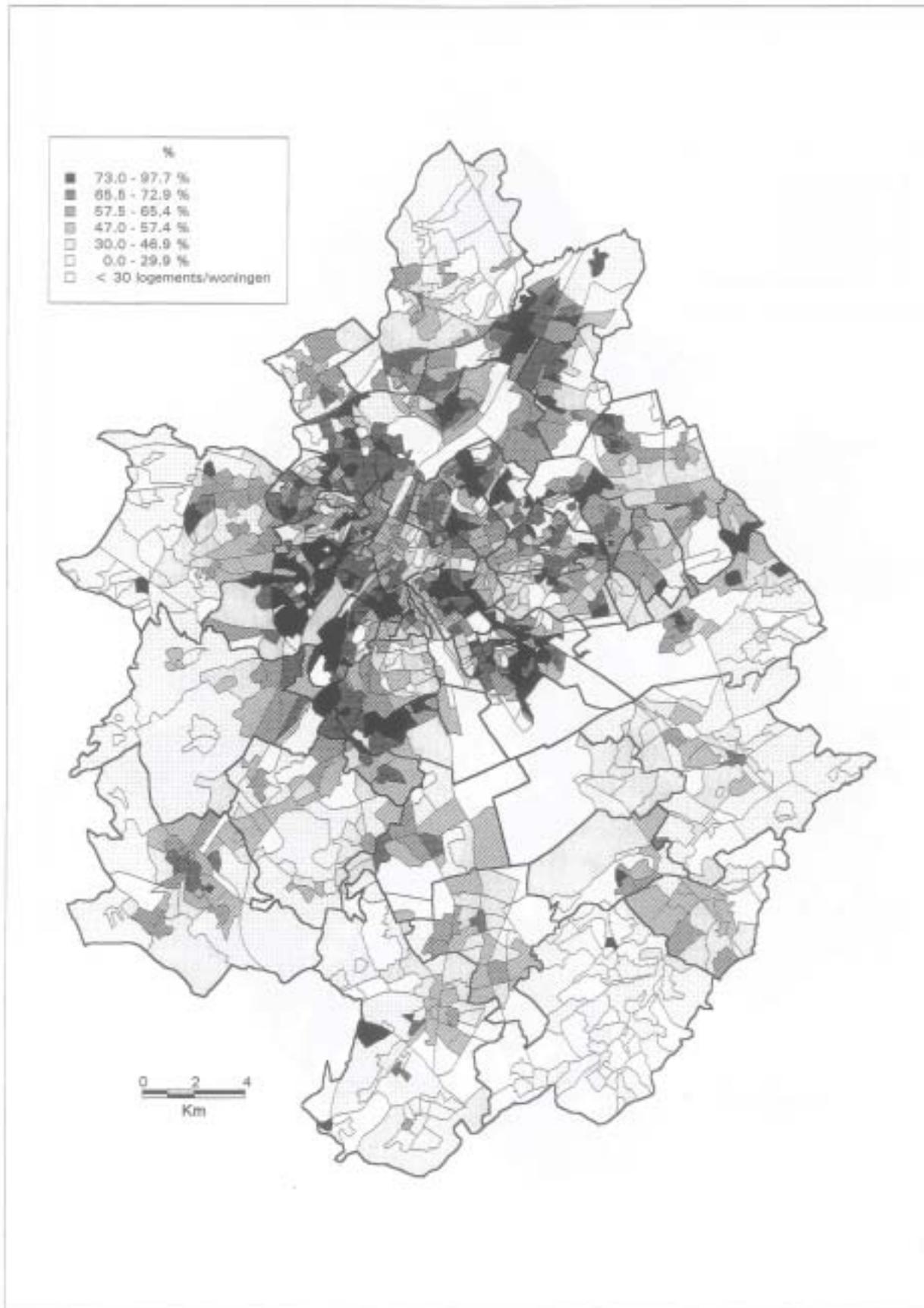


Carte B-12 Evolution 1981-1991 du nombre de logements disposant d'une salle de bain (Bruxelles, 1991)  
 Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Deboer, Thomas, Vanneste, 1996



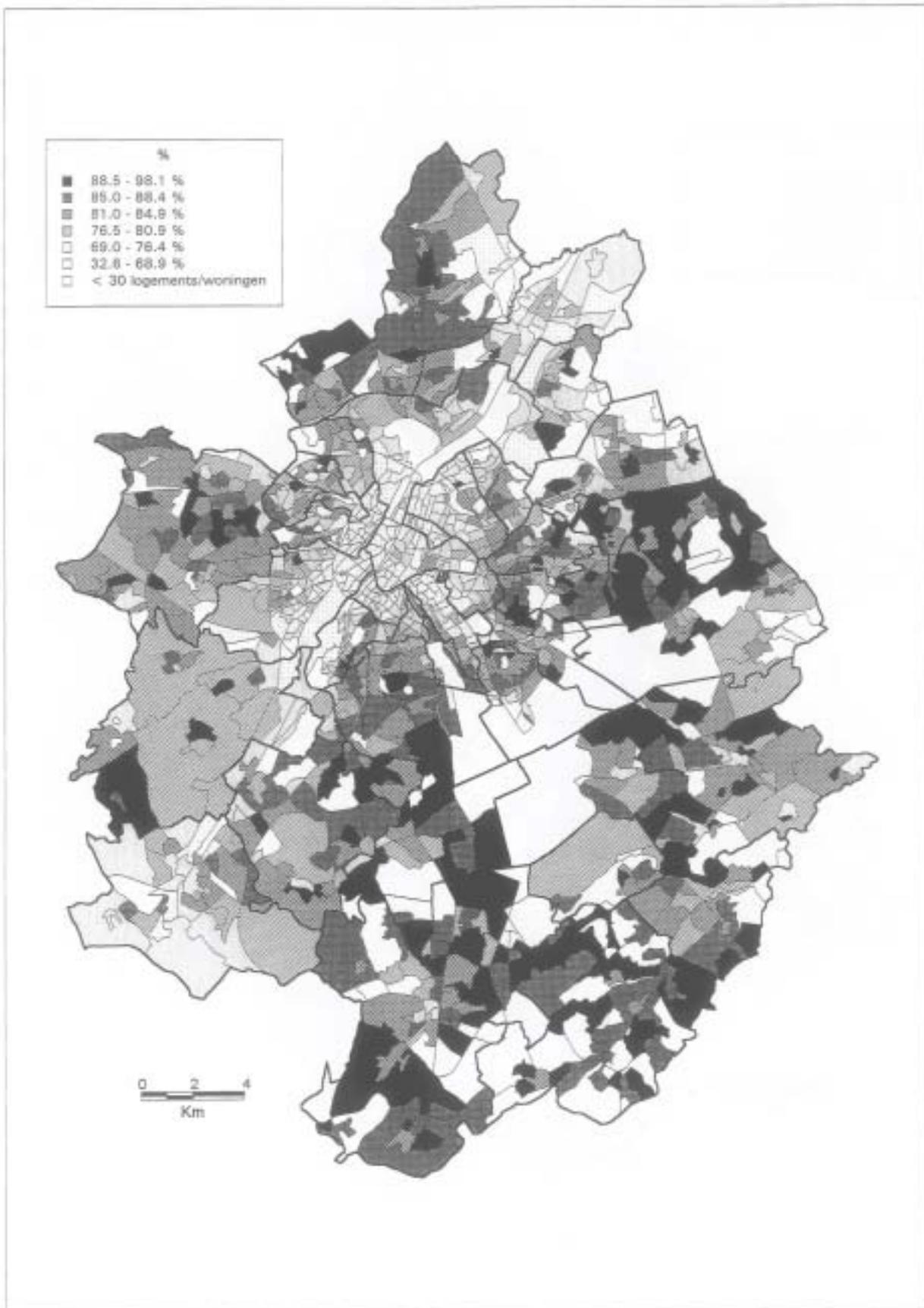
Carte B-13 Logements chauffés au charbon (Bruxelles, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



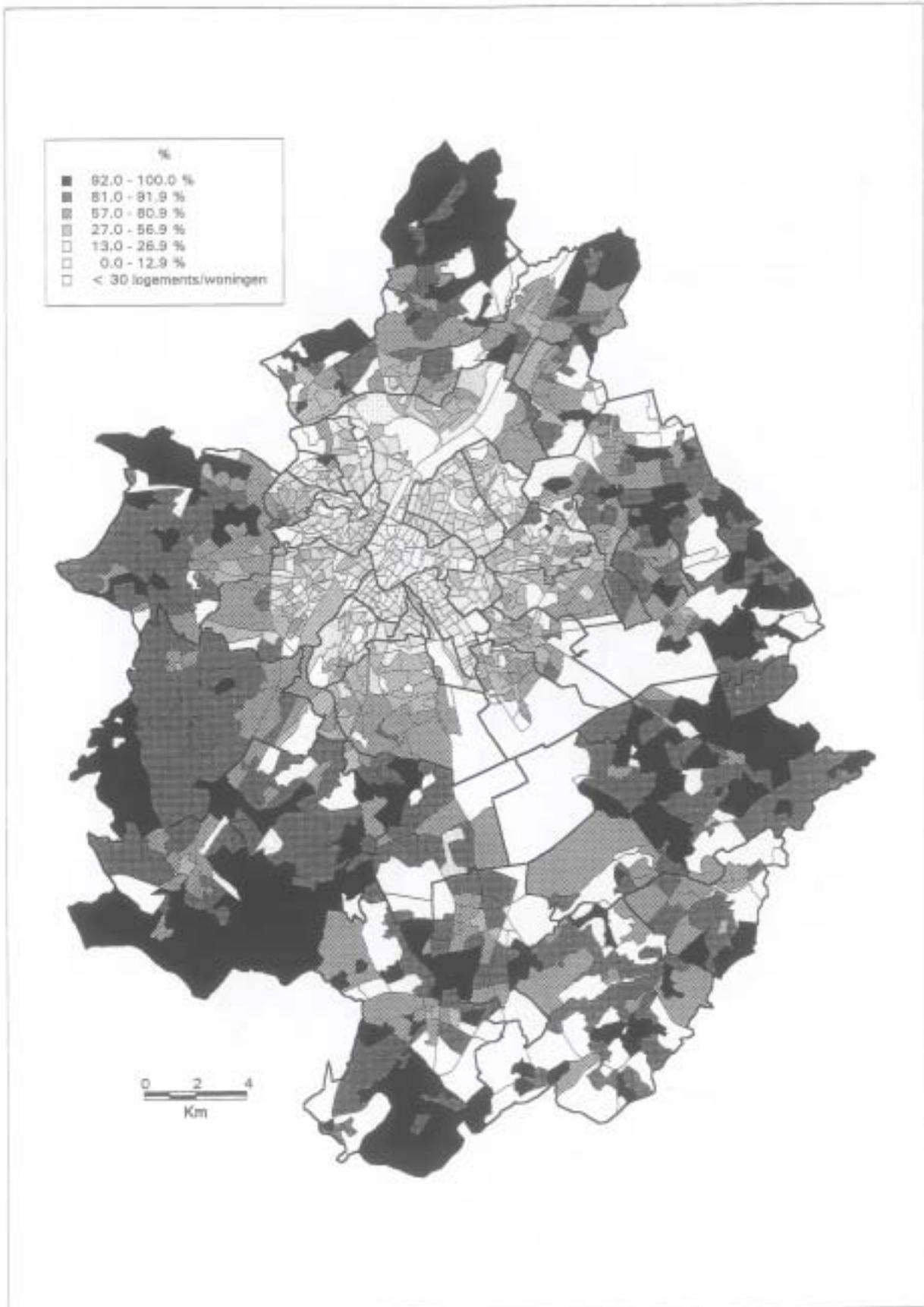
Carte B-14 Logements chauffés au gaz de distribution (Bruxelles, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 13.91; Analyse: Deboer, Thomas, Vermeir, 1996



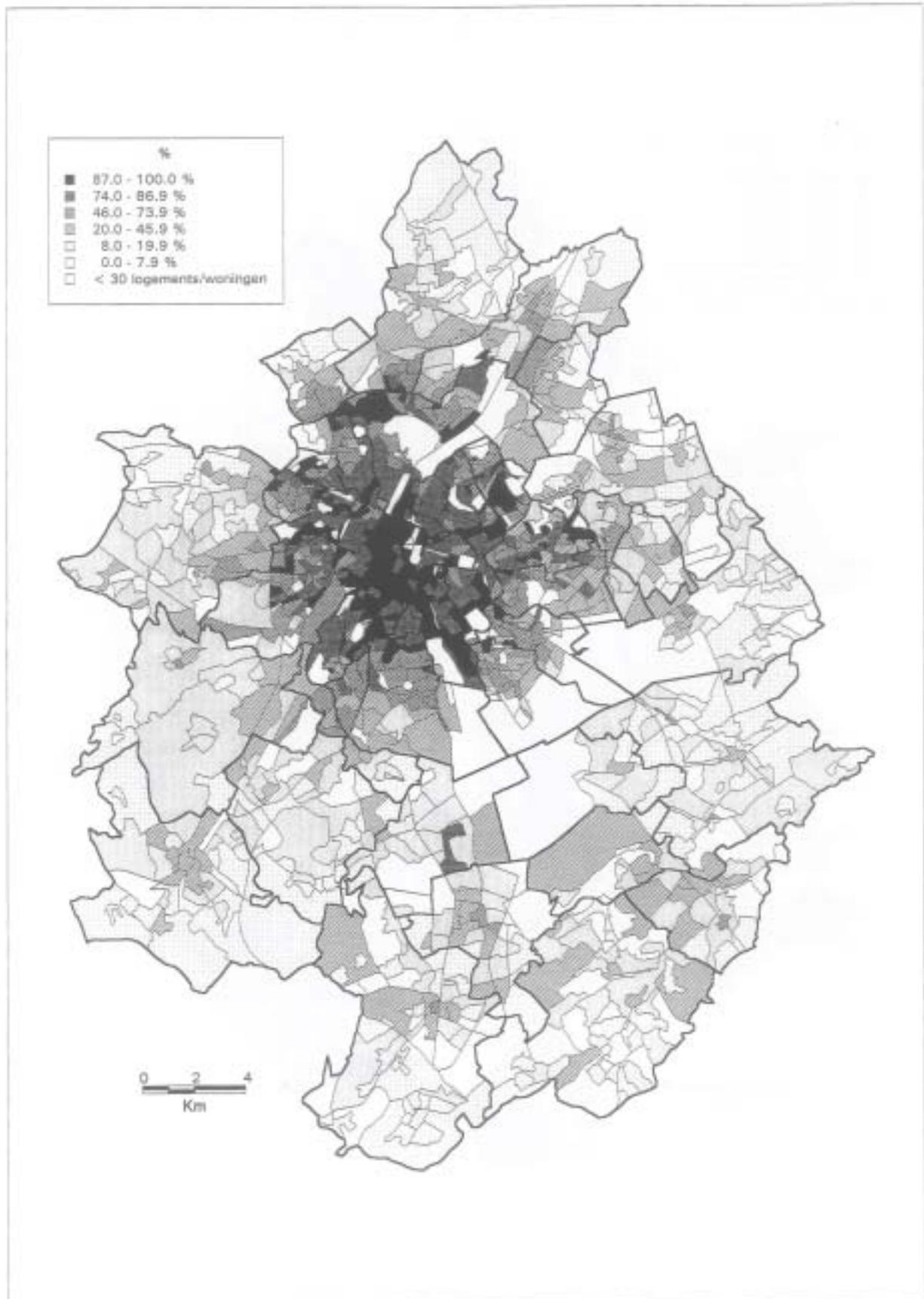
Carte B-15 Logements équipés du téléphone (Bruxelles, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Deboer, Thomas, Varmette, 1996



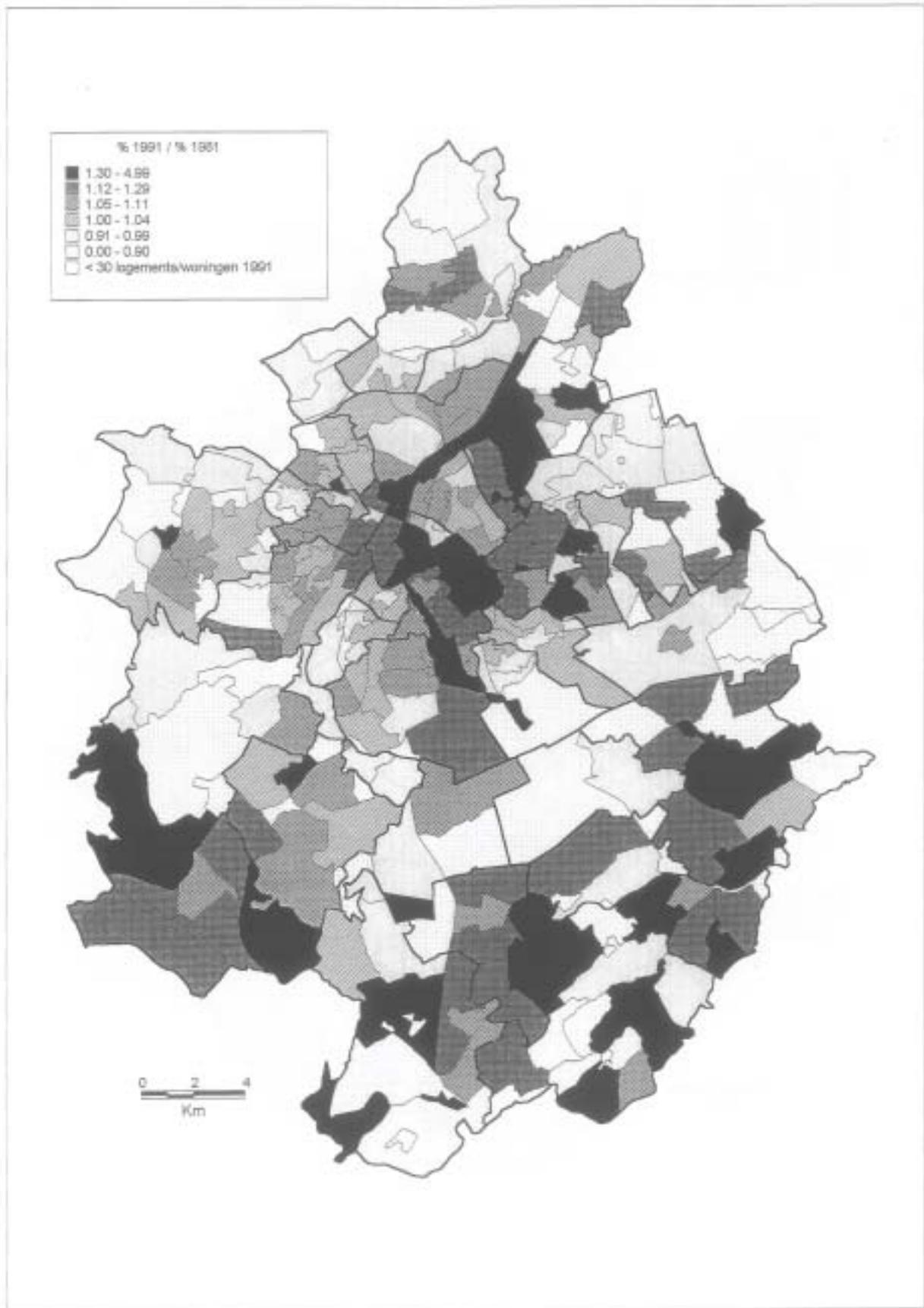
Carte B-16 Logements de type 'maisons individuelles' (Bruxelles, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Deboer, Thomas, Vanneste, 1996

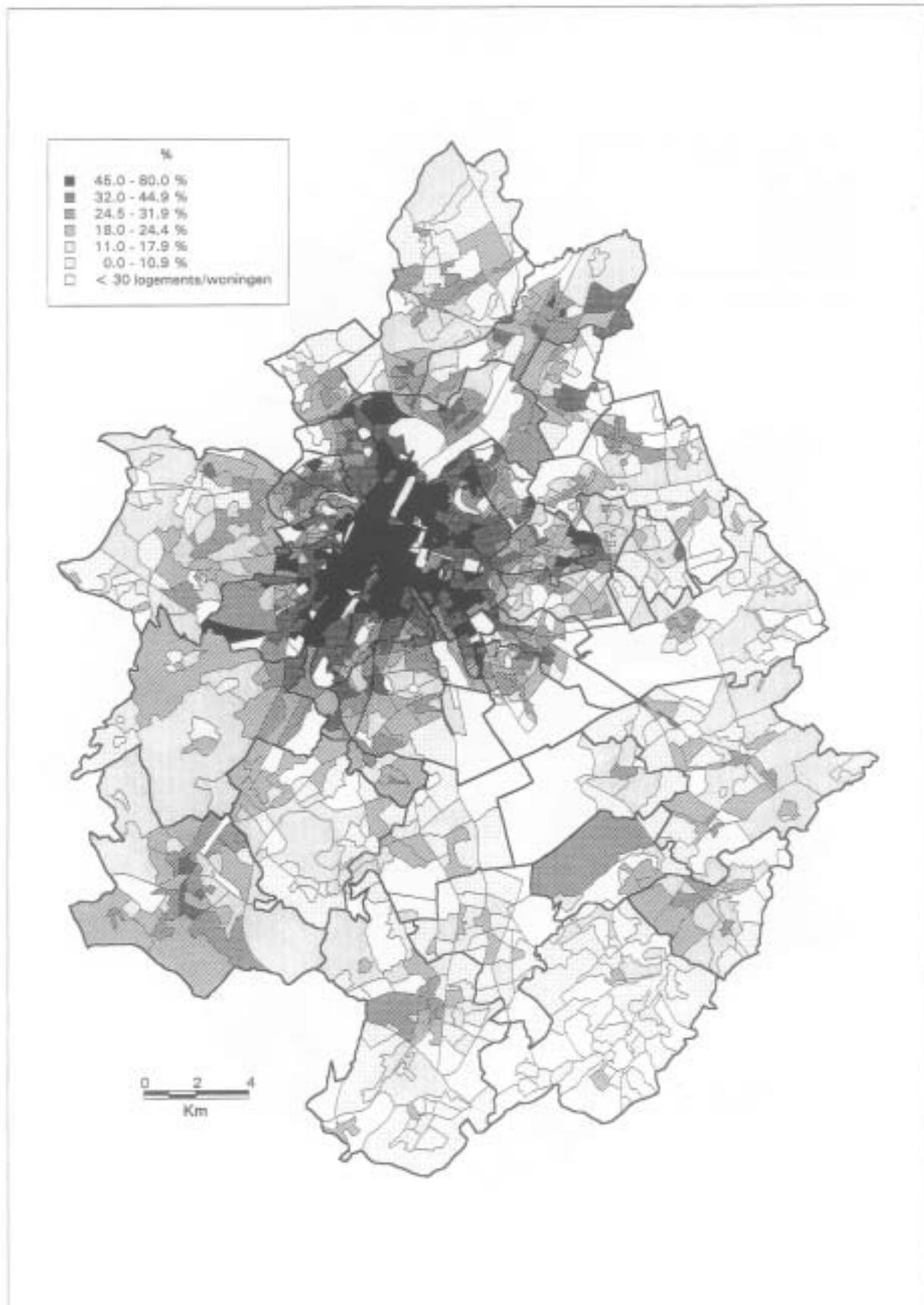


Carte B-17 Logements de type appartements ou studios (Bruxelles, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

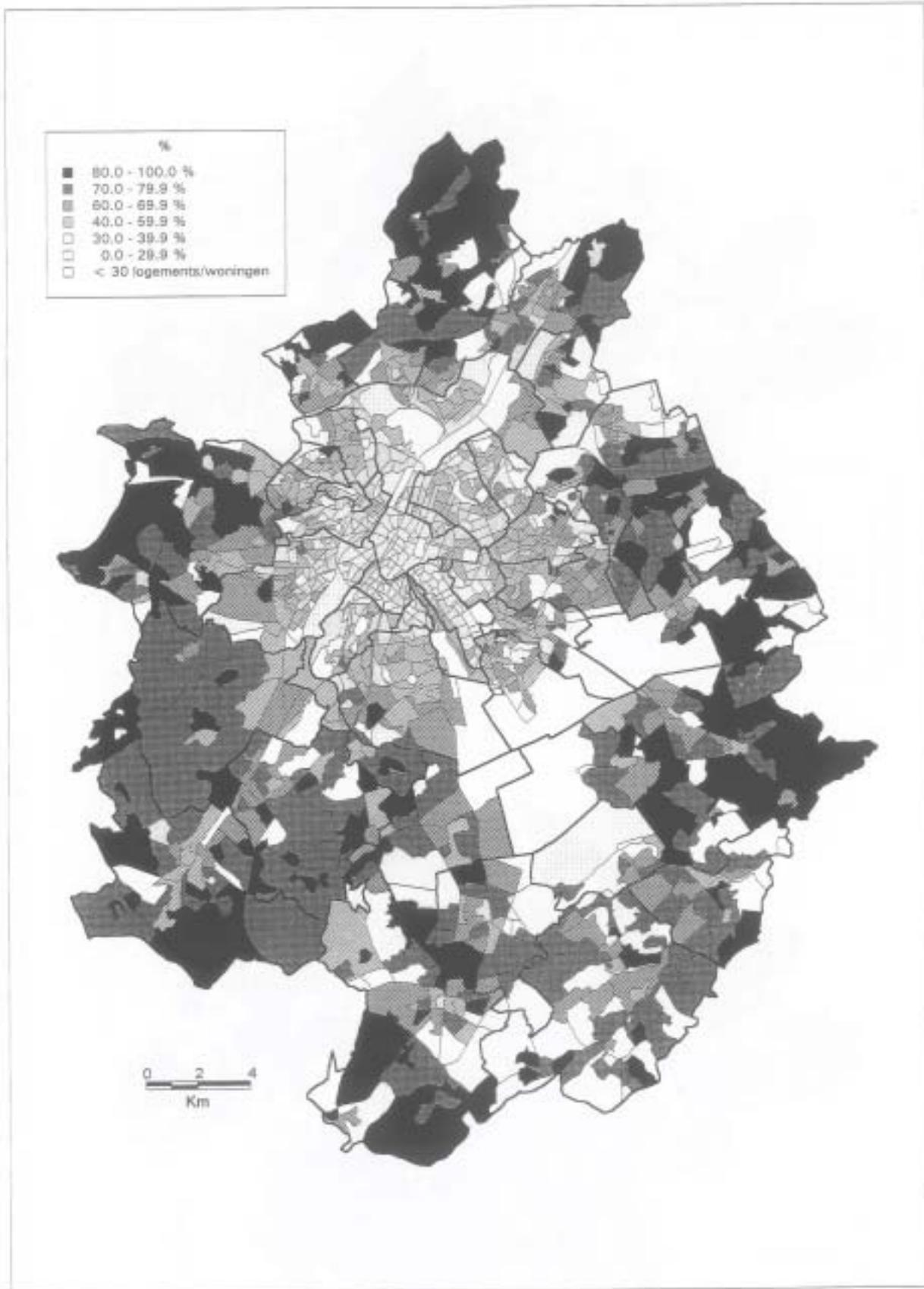


Carte B-18 Evolution 1981-1991 de la part d'appartements et studios dans le total des logements par quartier (Bruxelles, 1991).  
 Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996.



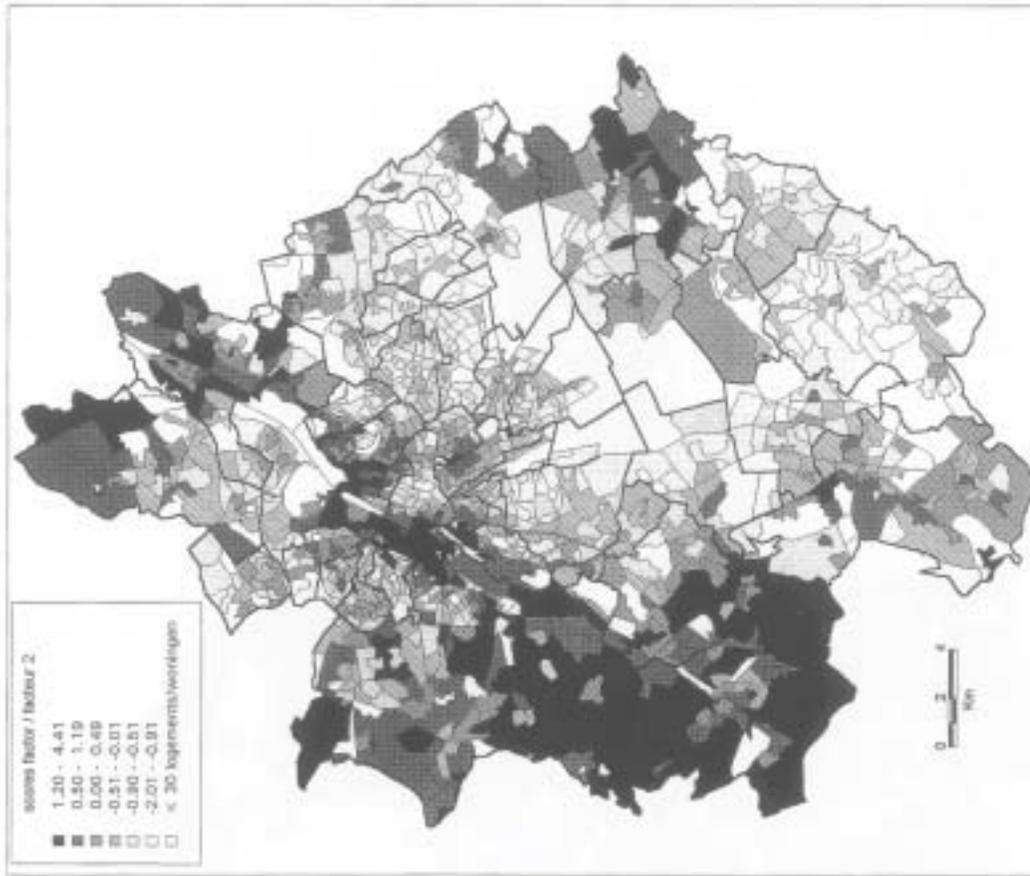
Carte B-19 Petits logements (superficie de moins de 55 m<sup>2</sup>) (Bruxelles, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

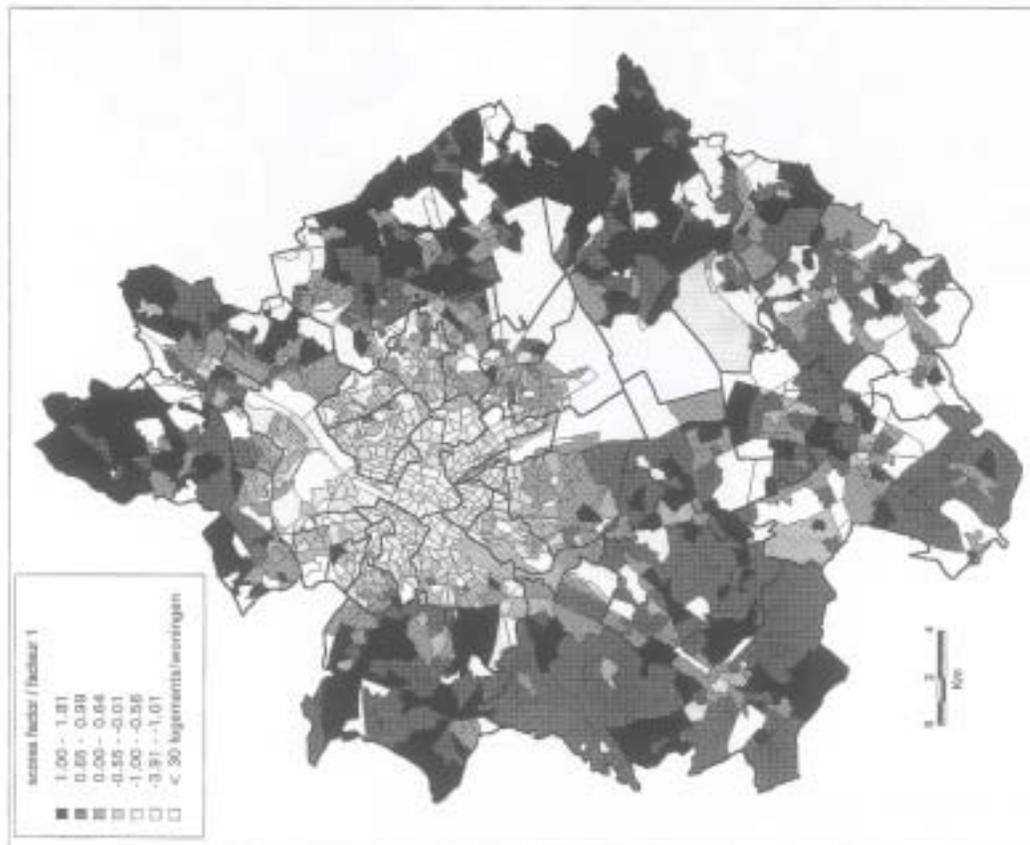


Carte B-20 Logements occupés par le propriétaire (Bruxelles, 1991)

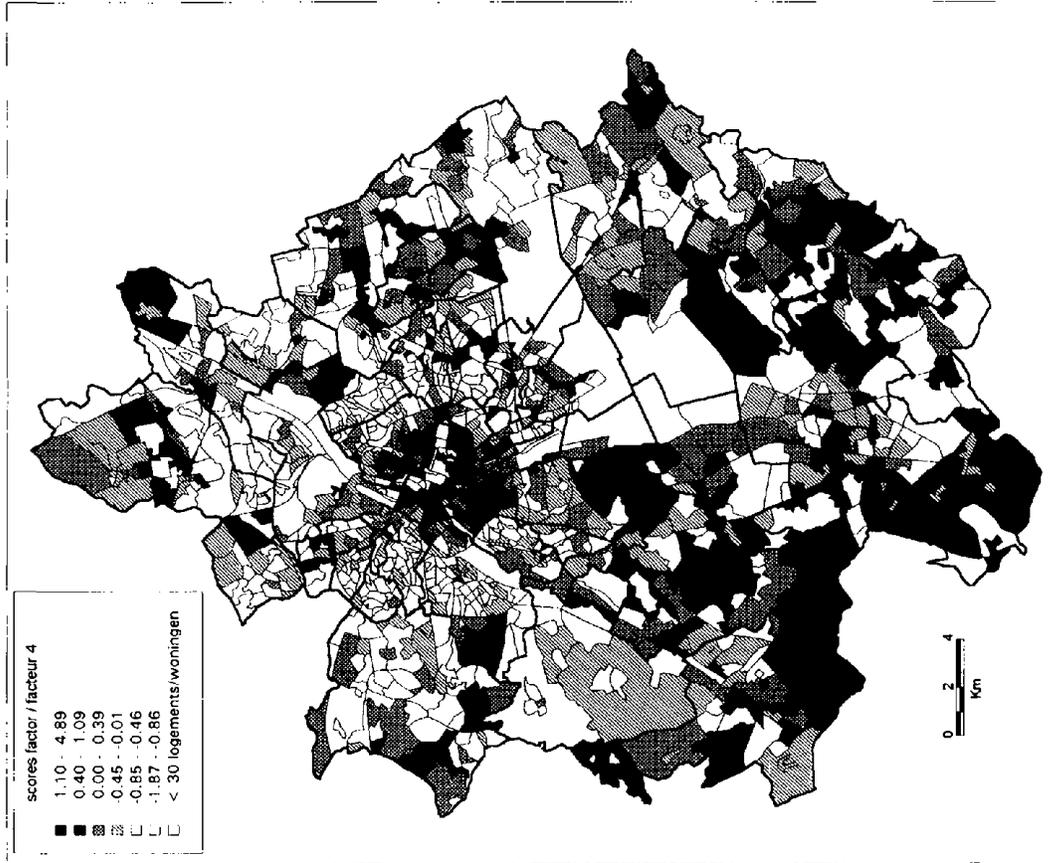
Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



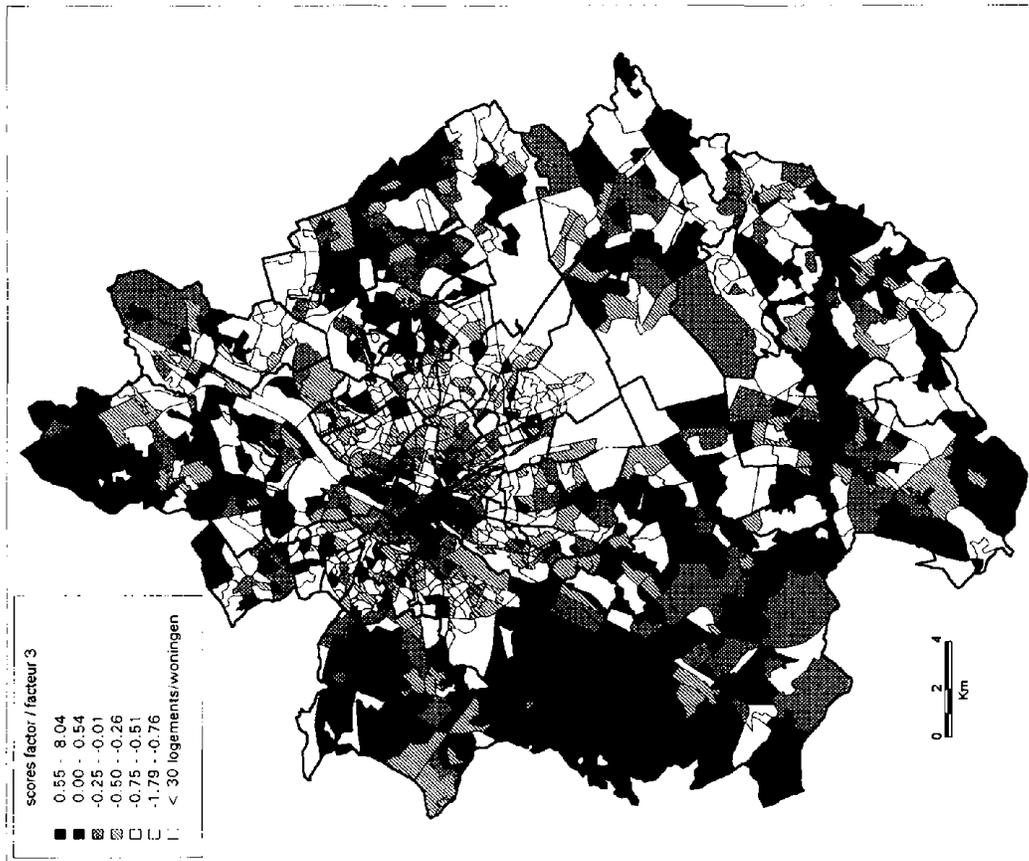
Carte B-21b Carte de synthèse : cartographie de la dimension 2 (Bruxelles, 1991).  
Source des données: Institut National de Statistique. Recensement de la Population de 1.3.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996 (voir tableau B-3)



Carte B-21a Carte de synthèse : cartographie de la dimension 1 (Bruxelles, 1991).  
Source des données: Institut National de Statistique. Recensement de la Population de 1.3.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996 (voir tableau B-3)



Carte B-21d Carte de synthèse : cartographie de la dimension 4 (Bruxelles, 1991).  
Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996 (voir tableau B-3)



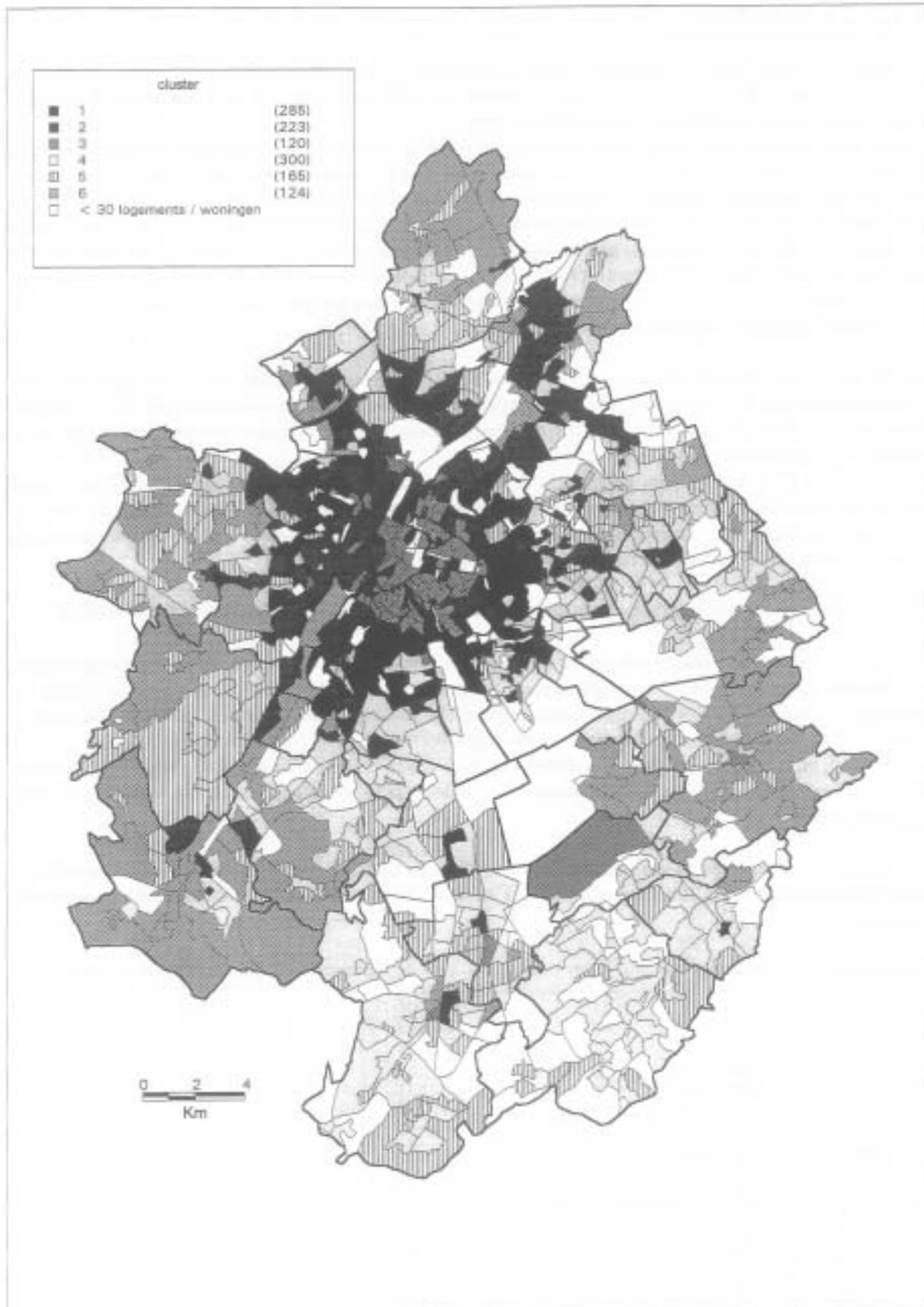
Carte B-21c Carte de synthèse : cartographie de la dimension 3 (Bruxelles, 1991).  
Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996 (voir tableau B-3)

	groupe 1	groupe 2	groupe 3	groupe 4	groupe 5	groupe 6
<b>dimension 1</b> Bon confort, voiture, propriétaire	-		--	+	+	+
<b>dimension 2</b> Mauvais confort (charbon)	-	+		-		++
<b>dimension 3</b> Logements récents (électricité)					++	
<b>dimension 4</b> Vieux logements et logements transformés	-		++	+		
<b>dimension 5</b> (Interbellum, gaz)		+				-
(+)+ (forte) surreprésentation (-)- (forte) sous-représentation						

+ : T entre 0.5 et 1.0 ; ++ : T  $\geq$  1.0 ; - : T entre -0.5 et -1.0 ; -- T  $\leq$  -1.0

Tableau accompagnant la Carte B-22, : Profil des quartiers

Source des données : INS, Recensement 1.3.1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Carte B-22 Synthèse spatiale de la structure du logement à Bruxelles par quartier en 1991

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

### 5.3.2. GAND (GENT)

Les cartes et analyses que l'on retrouve au sein de cette étude concernant le logement dans l'agglomération de Gand se rapportent à 243 secteurs ou quartiers statistiques qui appartiennent à trois communes, à savoir la ville de Gand même, Merelbeke et Sint-Martens-Latem.

Comme pour Bruxelles et Namur, on est ici aussi confronté au problème des petites unités spatiales, ou, pour employer une expression plus juste, au problème du faible taux d'occupation de certains quartiers. Le nombre peu élevé de logements constitue un danger pour la représentativité statistique des valeurs calculées comme pourcentages et pourrait compliquer l'interprétation de certaines structures spatiales. C'est pour cette raison que dans le cas de Gand également, tous les secteurs comportant moins de 30 logements ont été éliminés des analyses. Il s'agit au total de 37 secteurs (voir "\*" sur la carte de référence G-O). Du fait de la présence de ces secteurs 'vides' sur les cartes, les modèles payeront peut-être moins de mine, mais ils gagneront en fiabilité. Ceci permet également d'éviter tout problème se rapportant à la vie privée.

La structure et les méthodes utilisées pour les analyses sont les mêmes que celles qui ont été employées pour Bruxelles et Namur. Il s'agit d'une analyse univariée de quelques indicateurs pertinents (par. 5.3.2.1), suivie d'une analyse multivariée qui doit permettre de dégager clairement les structures principales de la situation générale du logement gantois (par. 5.3.2.2).

La Carte G-O (à la fin de cette publication) constitue un fil conducteur pour l'interprétation des cartes thématiques successives et ceci parce qu'elle indique les zones concrètes de la région urbaine de Gand, la représentation des secteurs statistiques (qui correspondent dans une large mesure aux communes fusionnées) et les délimitations des secteurs de moins de 30 logements.

#### 5.3.2.1 Approche univariée: modèle spatial de quelques indicateurs individuels

Comme pour Bruxelles et Namur, on tentera ici, par le biais de quelques indicateurs bien choisis et pertinents, de répondre à quelques questions importantes. Le tissu urbain de Gand est-il homogène en termes de logement? L'organisation du logement urbain répond-elle à une certaine logique, à certains processus et structures? Y a-t-il des zones d'aménagement à privilégier?

A cet égard, on se référera souvent à la distinction entre noyau urbain, ville centrale, couronne ou ceinture urbaine et agglomération. La carte de référence G-O située à la fin de cette publication pourra aider à situer ces zones pour Gand.

Le Tableau G-1 donne les valeurs moyennes d'une série de caractéristiques, calculées pour l'ensemble de l'agglomération de Gand. Celles-ci seront utilisées comme référence lors de la lecture des cartes reprises ci-dessous.

Tableau G-1: Valeurs moyennes de quelques caractéristiques du logement de l'agglomération de Gand

Variable		Agglom. de Gand 106 775
Nombre de logements		
% logements construits avant 1919	<i>LA1919</i>	17.0
% logements construits entre '19 et '45	<i>L1945</i>	15.5
% logements construits entre '81 et '91	<i>L8191</i>	5.9
% logements transformés entre '81 et '91	<i>Tf8191</i>	6.6
% logements chauffés au charbon	<i>Charb</i>	7.6
% logements chauffés au gaz naturel	<i>Gaz</i>	53.0
% logements chauffés à l'électricité	<i>Elec</i>	7.3
% logements disposant d'un chauffage central	<i>Chauf</i>	51.2
% de logements disposant du grand confort	<i>Grdconf</i>	31.6
% de logements ne disposant pas du petit confort	<i>SSPC</i>	17.3
% de logements disposant d'une voiture	<i>voit</i>	66.8
% de logements de moins de 55m <sup>2</sup>	<i>Petits</i>	26.8
% d'appartements	<i>Appart</i>	32.5
% logements occupés par le propriétaire	<i>Propr</i>	49.5

Source: Institut National de Statistique: données du Recensement de Population du 1.3.91

### \* L'âge du logement

L'âge du logement varie, dans une large mesure, de façon concentrique autour de la ville (région urbaine) et reflète en quelque sorte l'histoire. L'âge du logement constitue également un excellent moyen de mesurer le rôle d'attraction ou de répulsion qu'exerce le milieu urbain et constitue dès lors un indicateur important dont on devra tenir compte lors de la délimitation des zones prioritaires concernant la politique de logement. Par conséquent, il est important de vérifier s'il y a des zones de concentrations qui comportent des logements d'une période de construction spécifique, où elles se situent et de quelle façon la dernière décennie (81-91) en a influencé les structures.

Tout comme à Bruxelles, on constate en observant les cartes G-1 à G-7, qu'il y a à Gand une organisation concentrique allant du centre vers la périphérie et représentant les périodes de construction consécutives. Néanmoins, cette structure n'est pas d'une régularité sans failles. Ainsi, non seulement la ville centrale de Gand, c'est-à-dire le noyau historique et la ceinture contiguë datant du 19<sup>e</sup> siècle, présente une concentration de vieux logements (construits avant 1919 - Carte G-1), mais également les nombreux noyaux villageois qui ont été au fur et à mesure engloutis par l'expansion urbaine, tels que Desteldonk et Mendonk dans la zone portuaire, Munte et Melsen à l'extrême sud de Merelbeke, Deurle ou des parties de Drongen. La Carte G-2 représentant les logements dont l'âge n'est pas spécifié montre que la sous-estimation joue ici également un rôle et que son "champ d'action" se situe surtout dans la ville centrale (un élément que l'on a constaté à Bruxelles également, voir par. 5.3.1).

La mise en relation de cette donnée avec la présence de nombreux locataires (Carte G-18) est aisée étant donné que, la plupart du temps, les locataires sont moins bien au courant de l'historique et de l'origine du bâtiment qu'ils occupent.

Nous sommes également confrontés à une particularité en ce qui concerne la ville de Gand : il s'agit de la division qui existe entre la partie nord et la partie sud de la ville centrale. La partie nord de la ville centrale, plus précisément la partie se situant au nord et au nord-est du noyau urbain et contiguë à la zone portuaire, est depuis toujours plus industrielle, tandis que la partie au sud de la ville centrale, qui se prolonge dans un secteur sud-ouest de la ceinture urbaine (direction Afsnee - Sint-Denijs-Westrem) constitue une région résidentielle convoitée, entre autres à cause de la présence de la vallée de la Lys.

D'autre part, de grandes parties du sud-ouest sont restées pendant longtemps non bâties, notamment à cause de leur sous-sol marécageux. Cela se remarque quand on considère les périodes de construction. Alors qu'après la deuxième guerre mondiale, le noyau urbain du nord n'a pratiquement pas attiré d'activité de construction (Cartes G-4, G-5, G-6, G-7), le secteur sud sud-ouest par contre est resté plus attractif à côté des communes périphériques. La construction récente de logements à peu de distance du centre ville fait que ces quartiers constituent une sorte d'anomalie par rapport à la structure concentrique de l'âge des logements allant du centre vers la périphérie. C'est seulement maintenant que nous constatons (période 1981-1991 - Carte G-7) une atténuation de l'activité de construction dans la quasi totalité de la ville centrale et une amplification de celle-ci dans toute la ceinture urbaine mais surtout au sud et à l'ouest.

En ce qui concerne le nombre de transformations (Carte G-8), on pourrait s'attendre à ce que l'on fasse des transformations surtout dans les régions comportant de vieux logements, mais la réalité ne correspond que partiellement à cette attente. On retrouve le cas le plus marquant dans les anciens noyaux ruraux où l'on constate la présence simultanée de logements récents et de logements anciens. Il est clair que la rénovation et la transformation de vieux logements constituent ici une alternative à la construction neuve, inspirée entre autres par un changement de mentalité en ce qui concerne les vieux logements. Des parties de Merelbeke (par exemple Munte), de Sint-Martens-Latem (par exemple Deurle) et de la partie nord de Drongen témoignent de cet état de fait. Cette tendance se manifeste également, mais pas de façon systématique, dans la ville centrale. Ceci est très significatif étant donné que l'on a en général tendance à croire que la plupart des grandes villes doivent faire face à des problèmes de quartiers délabrés dans leur noyau urbain.

### \* Le confort du logement

La carte représentant la répartition de l'absence de 'petit' confort (Carte G-9), renvoie une image pleine de contrastes en ce qui concerne les parties est et ouest de l'agglomération. Pour formuler cela de façon plus précise, on pourrait dire qu'il se dessine, dans la partie est de la ville, un axe nord-sud avec des pourcentages de logements sans petit confort se situant nettement au-dessus de la moyenne de Gand (17%). On peut établir un parallélisme clair avec la présence de vieux logements (réf. Cartes G-1 et G-3).

Le fait que cet axe nord-sud de la partie est soit une région à vocation plus économique que la partie ouest de l'agglomération constitue probablement un des éléments explicatifs. En effet, il s'agit ici d'une suite de (i) quartiers dans une zone portuaire (N), (ii) de la ville centrale avec sa multiplicité de fonctions (voir par. 5.1), mais également de sa ceinture datant du 19<sup>e</sup> siècle, fortement caractérisée par ses vieux logements ouvriers (central) et (iii) des communes fusionnées Zwijnaarde et Merelbeke qui, respectivement ont connu un développement industriel et représentent un important centre ferroviaire de transports de marchandises (S). Nous constatons aussi que les parties les plus à l'est d'Oostakker, Sint-Amansberg et Gandbrugge, qui n'ont pas connu un tel développement industriel et qui ont plus tard été totalement absorbées par le développement suburbain, échappent aux pourcentages relativement élevés en matière d'absence du confort de base. Dans la partie ouest, les pourcentages élevés sont limités à quelques noyaux (originellement) ruraux dispersés.

La carte représentant la répartition des logements disposant du grand confort (Carte G-10) constitue en grande partie l'image inverse de la Carte G-9. Il est clair que les pourcentages élevés en matière de grand confort - la moyenne s'élève à 32% - se situent surtout dans la périphérie. La ville centrale est à cet égard caractérisée par des valeurs peu élevées, bien qu'il convienne de souligner le fait que, comme on l'avait déjà constaté ci-dessus, le secteur sud sud-est se trouve dans une position favorable.

Il existe une correspondance avec la répartition des logements datant de périodes de construction plus récentes, surtout 1971-1980 (Carte G-6) et 1981-1991 (Carte G-7). On peut certainement affirmer qu'il existe un lien causal important entre les deux.

On peut aisément concevoir qu'il existe un parallélisme entre le grand confort et les logements récents d'une part et la répartition du revenu moyen (élevé) d'autre part. Il en va de même en ce qui concerne la concordance avec les logements chauffés à l'électricité (voir plus loin, Carte G-14).

Il convient toutefois de signaler que certaines communes telles que Drogen et Merelbeke présentent une structure de confort atypique. Certains secteurs obtiennent simultanément des valeurs relativement élevées pour l'absence de petit confort et des valeurs élevées pour la présence du grand confort, ce qui signifie un mélange de bonnes et de mauvaises situations de confort. Ceci est en grande partie la conséquence de la présence simultanée de vieux logements datant d'avant le grand mouvement de suburbanisation et souvent occupés par des autochtones d'une part et des logements neufs, confortables occupés par des allochtones d'autre part.

Par contre, d'autres secteurs ont un profil uniforme (vieux ou récent, bien ou mal équipé). Les anciens noyaux d'habitation se trouvent souvent dans une piètre situation du point de vue du confort. Les secteurs de lotissements récents bénéficient d'une bonne situation de confort, surtout lorsqu'il s'agissait initialement d'un environnement rural avec une occupation limitée.

Le mélange de structures se fait aussi sentir au niveau des structures concernant le chauffage. La Carte G-12 représente la répartition des logements chauffés au charbon. Malgré le fait que la moyenne soit de 7.6% "seulement", beaucoup de secteurs présentent des valeurs (largement) au-dessus des 10%. Il faut remarquer que la situation est favorable dans le noyau urbain et les secteurs environnants mais que les chiffres élevés se retrouvent surtout dans les parties nord et est de la ville centrale (jusqu'à la commune fusionnée de Ledeborg qui fait presque entièrement partie de la ville centrale - Carte G-O). Il s'agit dans une large mesure de secteurs situés à l'intérieur de la zone datant du 19<sup>e</sup> siècle. Depuis 1990, un certain nombre de ces secteurs ont d'ailleurs été reconnus par l'Exécutif Flamand comme régions prioritaires en matière de logement.

Le "noyau central de charbon" a des ramifications vers le nord et vers le sud. Au nord, nous constatons des pourcentages élevés pour la région portuaire (y compris pour les deux côtés du Canal Gand-Terneuzen) et pour les quartiers qui lui sont contigus : Mariakerke et Oostakker. Au sud, c'est à nouveau la commune de Merelbeke qui se manifeste, y compris quelques secteurs de Zwijnaarde qui l'avoisinent. On pourrait parler ici du poids d'un passé industriel et de ses anciens logements ouvriers, bien que les valeurs élevées que l'on retrouve dans différents secteurs (Drongen, Afsnee, Deurle et Merelbeke) mettent une fois de plus l'accent sur le fait que l'ancienne région rurale est également confrontée à des problèmes de chauffage et donc de confort.

Les alternatives modernes principales du charbon sont le mazout, le gaz naturel et l'électricité. L'utilisation du gaz naturel dépend évidemment de la possibilité de raccordement au réseau, possibilité qui n'est pas généralisée en région rurale (ce n'est en effet pas rentable s'il y a trop peu de raccordements par unité de distance). Quant à l'utilisation du mazout, elle se révèle plus difficile en région urbaine à forte densité de construction, étant donné qu'il n'est pas du tout évident qu'un logement urbain moyen offre assez d'espace et de possibilité d'accès pour permettre le placement d'un réservoir de capacité suffisante. Enfin, l'électricité est moins recherchée à cause de son coût élevé et est surtout utilisée par des ménages plus aisés (sauf si la représentant la répartition des logements chauffés au gaz (Carte G-13) d'une part et à l'électricité (Carte G-14) d'autre part.

La Carte G-13 montre en effet structure du logement ne permet pas d'autres solutions). On peut retrouver ces éléments sur les cartes qu'en milieu urbain, le gaz naturel constitue la source d'énergie par excellence. En effet, elle réunit à la fois confort moderne (à l'opposé du charbon), possibilité d'installation (parfois à l'opposé du charbon) et prix favorable (à l'opposé de l'électricité). Le gaz naturel est donc utilisé massivement et obtient des valeurs par secteur qui dépassent largement la moyenne de 53%.

L'électricité est un mode de chauffage qui s'adresse surtout aux ménages aisés. On retrouve en effet ce mode de chauffage dans la périphérie et sa répartition est parallèle à celle du revenu moyen élevé.

Des considérations de détail – c'est à dire, plus précisément, le fait que, dans les communes plus avantagées, il y ait également des secteurs qui se trouvent dans une situation de logement moins favorable (réf. les quartiers avec de vieux logements, une absence de petit confort, du chauffage au charbon) - ne peuvent infirmer la théorie qui affirme en toute logique que la périphérie de l'agglomération, qui déborde sur la banlieue, est caractérisée par une situation de logement globalement plus favorable.

Etant donné le grand nombre de logements récents, le niveau d'équipement y est bon. On peut en effet s'attendre à ce que ces logements aient d'emblée été équipés de telle sorte qu'ils répondent aux normes actuelles de logement. De plus, les propriétaires sont également capables d'en payer le prix. La structure du revenu moyen (Carte G-11) constitue une très bonne explication de cette situation. On sait que le processus de suburbanisation concerne surtout les ménages des classes moyennes et supérieures touchant un revenu convenable (et souvent deux revenus), ce qui explique leurs possibilités financières. Ceux qui, à cause de leur faibles moyens financiers, ne peuvent se permettre le 'luxe' de la suburbanisation, doivent souvent se contenter des segments du marché de logement urbain moins chers, situés au centre.

Certains propos ci-dessus peuvent donner l'impression que le fait d'habiter dans un milieu suburbain constitue la situation idéale et que la ville centrale n'est plus habitée que par des groupes marginaux. Ceci serait évidemment pousser trop loin la généralisation.

Certains groupes de population choisissent consciemment d'habiter dans la ville centrale, sans que cela ne soit nécessairement lié à des possibilités financières limitées. Ils sont attirés par certains éléments caractéristiques de la ville centrale, tels que la proximité de magasins, de services, de restaurants, une large offre culturelle, la présence de quartiers et de logements à valeur historique, etc.. Cependant, ces groupes choisissent souvent les endroits les plus agréables de la ville, ceux qui ont toujours bénéficié d'un statut convenable, de par leurs hôtels particuliers et leurs maisons bourgeoises. Les quartiers dont le paysage est monotone ou marqué par l'industrialisation n'attirent pas ces groupes.

La répartition des logements avec chauffage central (Carte G-15) représente cela clairement. A côté des valeurs élevées de la périphérie - la moyenne s'élève à 51%- se manifeste une partie de la ville centrale,

notamment le centre au sein de laquelle beaucoup d'efforts ont déjà été entrepris dans le cadre de la rénovation urbaine et où se situaient les régions de revalorisation (actuellement supprimées), de même que le secteur sud sud-ouest déjà mentionné plusieurs fois.

Les zones nord et est ne correspondent pas à cette structure de chauffage central, ce qui indique à nouveau qu'elles se trouvent dans une situation plus mauvaise du point de vue du confort.

Nous avons déjà parlé de la proximité des fonctions comme étant l'un des avantages principaux quand on habite la ville centrale. Cela signifie qu'il est possible d'accéder facilement à ces fonctions, à pied ou par les transports en commun, lesquels sont qualitativement et quantitativement mieux équipés, car plus rentables, dans la ville centrale que dans la périphérie urbaine. Dès lors, un certain nombre de personnes n'achètent délibérément pas de voiture. Néanmoins, il existe également un groupe (important) de citoyens qui n'ont pas tant de moyens (on les a déjà mentionné ci-dessus) et qui ne peuvent se permettre une voiture. Parmi ce groupe, il y a beaucoup de personnes âgées. La somme des deux groupes explique les valeurs relatives peu élevées concernant la possession d'une voiture (Carte G-16) dans les quartiers du centre. Cela ne signifie pas qu'il n'y a qu'un nombre réduit de gens qui disposent d'une voiture en ville - le manque de garages et d'espaces de parking pour les habitants constitue un problème de plus en plus pressant dans la ville centrale - mais bien que les pourcentages de ménages disposant d'une voiture y sont sensiblement moins élevés que dans la périphérie. La moyenne s'élève à 67%.

#### **\* Dimension, type et mode d'occupation des logements**

La discussion qui suit concerne la répartition des locataires (Carte G-17), la répartition des appartements et studios (Carte G-18) et celle des petits logements, c'est à dire des logements d'une superficie de moins de 55m<sup>2</sup> (Carte G-19). Toutes ces cartes mettent l'accent sur le "degré de centralité et d'urbanisation" par les valeurs élevées que l'on retrouve dans la ville centrale et la diminution de ce phénomène en direction de la périphérie.

Il existe évidemment un rapport causal important entre ces indicateurs. Les appartements et studios, parce qu'ils sont souvent de dimension plus restreinte que les maisons individuelles, font monter le pourcentage de petits logements. Etant donné que les appartements et les studios sont relativement petits et dès lors moins chers, ils constituent un type de logement de choix pour les 'débutants' (jeunes vivant seuls ou en couple, jeunes mariés) ou pour les personnes qui se retrouvent seules (personnes divorcées ou veuves). Puisque ces personnes s'attendent souvent à un changement de leur situation (à une extension de leur ménage, par exemple) ou ne disposent de moyens financiers suffisants pour acquérir un logement, elles préfèrent la plupart du temps louer.

Il serait bien entendu inexact d'affirmer que tous les petits logements sont des appartements, que tous les locataires habitent un appartement, ou encore que tous les habitants d'appartement sont locataires.

Il est clair qu'à Zwijnaarde, par exemple, il y a beaucoup de locataires, sans que ce nombre ne coïncide avec le nombre de locations d'appartements. Nous rencontrons également beaucoup de petits logements qui ne sont pas des appartements.

Ailleurs, nous retrouvons un grand nombre d'appartements qui ne sont pas des petits logements. Dans certains quartiers, on a construit des appartements de luxe qui dépassent en superficie les petits logements individuels (souvent des logements ouvriers).

Ceci montre que de nombreuses nuances sont possibles. Il reste vrai que les petits logements et/ou les appartements et studios donnent au marché du logement urbain un profil propre et représentent dès lors un segment particulier du marché du logement que l'on ne retrouve que dans une (nettement) moindre mesure en dehors des villes centrales.

En ce qui concerne la répartition des grands logements (logements de 125m<sup>2</sup> et plus - Carte G-20), nous pouvons parler d'une structure qui est dominée par la périphérie urbaine, une structure qui se poursuit au-delà de la périphérie de l'agglomération, jusque dans la banlieue. Il en va d'ailleurs de même en ce qui concerne la répartition des propriétaires (modèle opposé ou image inversée du modèle des locataires - Carte G-17). Ces éléments complètent l'image de la zone suburbaine. Nous avons déjà constaté une prédominance de

logements récents disposant du grand confort (souvent même chauffés à l'électricité). A celle-ci s'ajoute maintenant une superficie élevée et une occupation du logement par le propriétaire.

### 5.3.2.2 Approche multivariée

Tout comme lors de l'analyse multivariée de la structure du logement à Bruxelles, on a combiné, pour Gand, les deux techniques déjà utilisées précédemment (l'analyse factorielle et l'analyse de classification).

Ici également, le but de l'approche multivariée est de synthétiser en facteurs ou dimensions plusieurs indicateurs présentant une structure de répartition semblable. Un facteur réunit donc souvent des indicateurs entre lesquels il existe des liens. Ces relations peuvent d'ailleurs déjà être partiellement déduites des corrélations par paires. Le tableau G-2 représente les corrélations entre les principales variables étudiées. On peut également constater une grande ressemblance avec les corrélations entre les mêmes indicateurs (mais alors calculés pour Bruxelles (réf. Tableau B-2)).

Tableau G-2: Corrélations entre les principales variables étudiées pour Gand

	<i>La1919</i>	<i>L1945</i>	<i>L8191</i>	<i>Tf8191</i>	<i>Charb</i>	<i>Gaz</i>	<i>Elec</i>	<i>Chauf</i>	<i>Grdconf</i>	<i>SSPC</i>	<i>Voit</i>	<i>Appart</i>
<i>L1945</i>	<i>ns</i>	-										
<i>L8191</i>	-0.310	-0.373	-									
<i>Tf8191</i>	0.483	0.305	-0.168	-								
<i>Charb</i>	0.272	0.243	<i>ns</i>	0.347	-							
<i>Gaz</i>	0.179	0.188	-0.240	<i>ns</i>	-0.331	-						
<i>Elec</i>	-0.291	-0.285	0.466	<i>ns</i>	<i>ns</i>	-0.594	-					
<i>Chauf</i>	-0.438	-0.428	0.430	-0.391	-0.576	-0.361	0.478	-				
<i>Grdconf</i>	-0.483	-0.378	0.571	-0.266	-0.395	-0.554	0.394	<b>0.868</b>	-			
<i>SSPC</i>	<b>0.603</b>	0.427	-0.371	0.382	0.588	0.222	-0.306	-0.772	-0.725	-		
<i>Voit</i>	-0.397	0.211	0.537	<i>ns</i>	<i>ns</i>	-0.695	0.501	0.478	<b>0.803</b>	-0.522	-	
<i>Appart</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	-0.356	-0.289	-0.467	0.541	-0.375	<i>ns</i>	-0.281	<i>ns</i>	-0.671	-
<i>Propr</i>	-0.232	<i>ns</i>	0.438	<i>ns</i>	0.209	-0.678	0.486	0.244	0.596	-0.219	<b>0.831</b>	-0.790

*ns*: non significatif au seuil de 5%, nombre d'observations: 243 secteurs statistiques, caractères gras:  $r > |0.6|$

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991

De cette analyse factorielle, 4 dimensions (facteurs) peuvent être déduites (Tableau G-3).

Tableau G-3: Saturations issues de l'ACP conduite pour les caractéristiques du logement de Gand

	FACTEUR 1	FACTEUR 2	FACTEUR 3	FACTEUR 4
<i>La1919</i>		0.290	<b>0.848</b>	
<i>L1945</i>		0.308		<b>0.862</b>
<i>L8191</i>	0.445			-0.505
<i>Tf8191</i>			<b>0.755</b>	
<i>Charb</i>	0.319	<b>0.828</b>		
<i>Gaz</i>	<b>-0.780</b>			
<i>Elec</i>	0.548			-0.523
<i>Chauf</i>		<b>-0.837</b>		-0.271
<i>Grdconf</i>	<b>0.600</b>	<b>-0.708</b>		
<i>SSPC</i>		<b>0.777</b>	0.364	
<i>Voit</i>	<b>0.893</b>	-0.325		
<i>Appart</i>	<b>-0.864</b>	-0.298		
<i>Propr</i>	<b>0.924</b>	<b>-0.049</b>		
<i>Surf. &lt; 55m<sup>2</sup></i>	<b>-0.862</b>	0.299		
(1)	43.00	22.85	7.45	6.56

(1): % d'information contenue dans le facteur, seules les saturations  $> 0.250$  sont reproduites

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.1991

La dimension 1 (Facteur 1) est caractérisée d'une part par une surreprésentation des propriétaires, de la possession d'une voiture et du niveau 'grand confort', du chauffage à l'électricité et d'autre part, par une sous-représentation des appartements, des petits logements (moins de 55m<sup>2</sup>) et du chauffage au gaz. On peut affirmer qu'il s'agit d'une situation de logement particulièrement favorable.

La dimension 2 (Facteur 2) est surtout caractérisée par une prédominance de logements sans petit confort et chauffés au charbon; le chauffage central et le grand confort sont fortement sous-représentés par rapport à la moyenne de Gand. On peut dire qu'il s'agit ici d'une situation de logement défavorable.

La dimension 3 (facteur 3) se distingue surtout par ses nombreux vieux logements (construits avant 1919) et par son taux élevé de transformations. Ces caractéristiques vont parfois de pair avec une absence de petit confort. Il s'agit d'une situation quelque peu défavorable mais qui présente des signes d'amélioration.

La dimension 4 (Facteur 4), enfin, se caractérise par un taux de logements de la période d'entre-deux-guerres supérieur à la moyenne, associé à un manque relatif de logements récents et de logements chauffés à l'électricité. Il s'agit d'une situation favorable mais risquant une détérioration potentielle.

En nous souvenant des objectifs de l'approche géographique, nous voudrions évaluer non seulement les dimensions principales de la situation générale du logement gantois mais également, et surtout, sa structure spatiale.

La représentation cartographique des 4 dimensions est possible en autant de cartes. On a toutefois décidé de réunir les dimensions dans une analyse de classification, de telle sorte que les résultats puissent être rassemblés en une seule carte. De cette façon, 6 groupes de secteurs ont été définis. Le lien entre les dimensions et les groupes peut être représenté schématiquement comme suit:

	groupe 1	groupe 2	groupe 3	groupe 4	groupe 5	groupe 6
dimension 1	--	--		+	+	+
dimension 2		+		--	+	
dimension 3	++	-				-
dimension 4		-	++	+		--
(+) (nettement) d'application						
(-) (nettement) pas d'application						

+: T compris entre 0.5 et 1.0; ++: T ≥ 1.0; -: T entre -0.5 et -0.1; --: T ≤ -1.

La Carte G-21 rend compte de la structure spatiale de synthèse par le biais de 6 groupes. Trois d'entre eux se trouvent clairement dans une situation de "ville centrale" et les 3 autres davantage dans une situation de "ceinture urbaine".

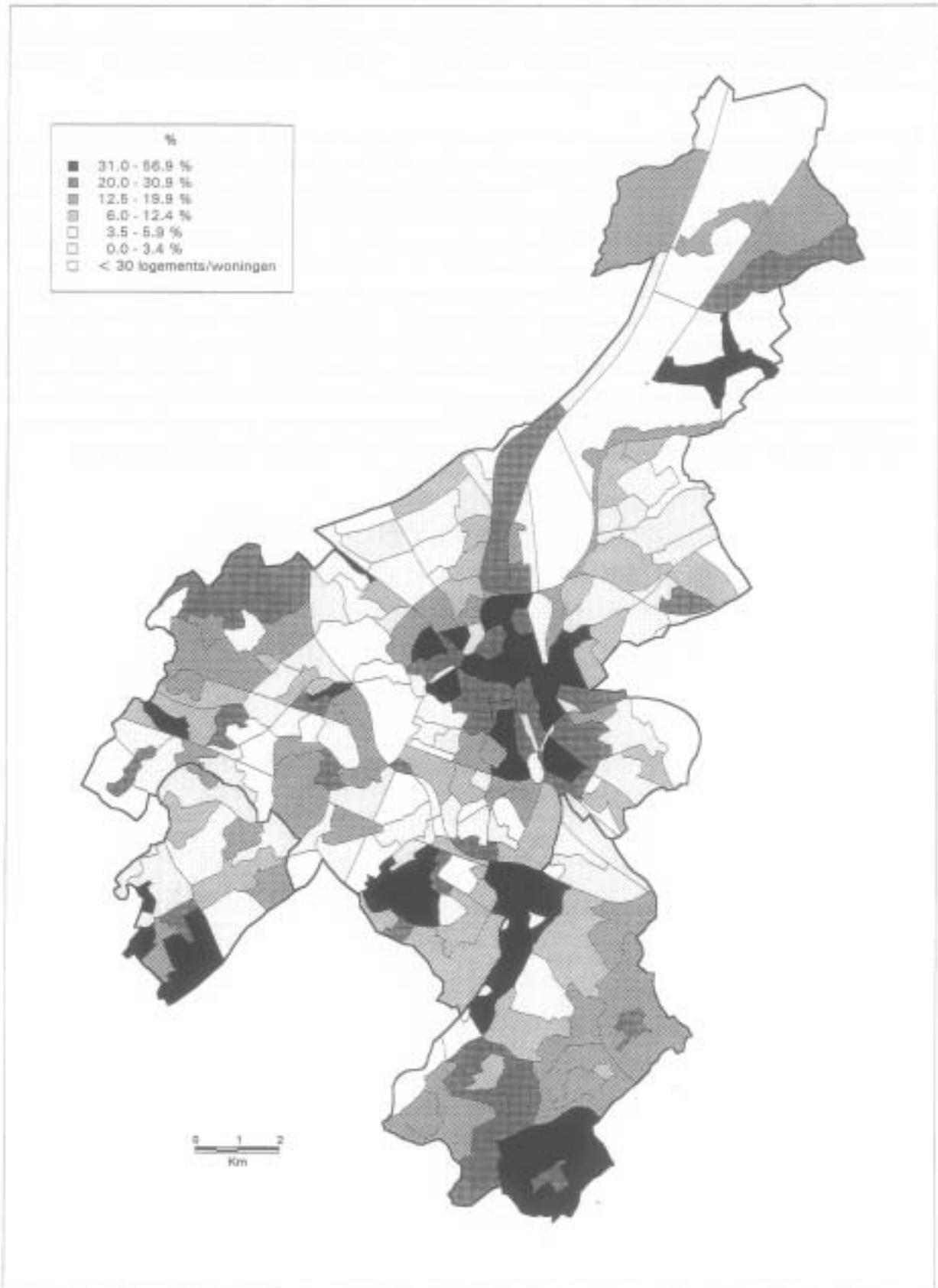
A cet égard, il existe un lien clair entre le profil et la répartition. Les secteurs appartenant aux groupes 1, 2 et 3, qui ont une situation de logement moins favorable (pas de "+" pour la dimension 1), ont fortement tendance à se concentrer dans et autour de la ville centrale. Ils forment pour ainsi dire des cercles autour du noyau urbain, à une distance relativement réduite de celui-ci. La structure spatiale montre la présence de ramifications vers le nord et le sud, de telle sorte que 'l'axe' que l'on avait déjà remarqué lors de l'analyse des indicateurs individuels se dessine à nouveau dans la partie est de l'agglomération. Cet axe s'étend de la région portuaire à Merelbeke. Le groupe 2 doit sans aucun doute faire l'objet d'une approche prioritaire (car "+" pour la dimension 2!).

On retrouve les profils les plus favorables ("+" pour la dimension 1) surtout dans la périphérie de l'agglomération et de la banlieue. Le groupe 6 bénéficie clairement de la meilleure situation de logement. Il est frappant de constater à quel point le groupe 4, qui est bien représenté à Sint-Martens-Latem, Drongen, Afsnee et Sint-Denijs-Westrem, par exemple, s'étend jusque dans le centre ville de Gand du côté sud-sud-ouest. On avait déjà fait remarquer cet élément lors de la discussion concernant les modèles des indicateurs individuels.

Enfin, le groupe 5 montre qu'au sein de notre société de diff

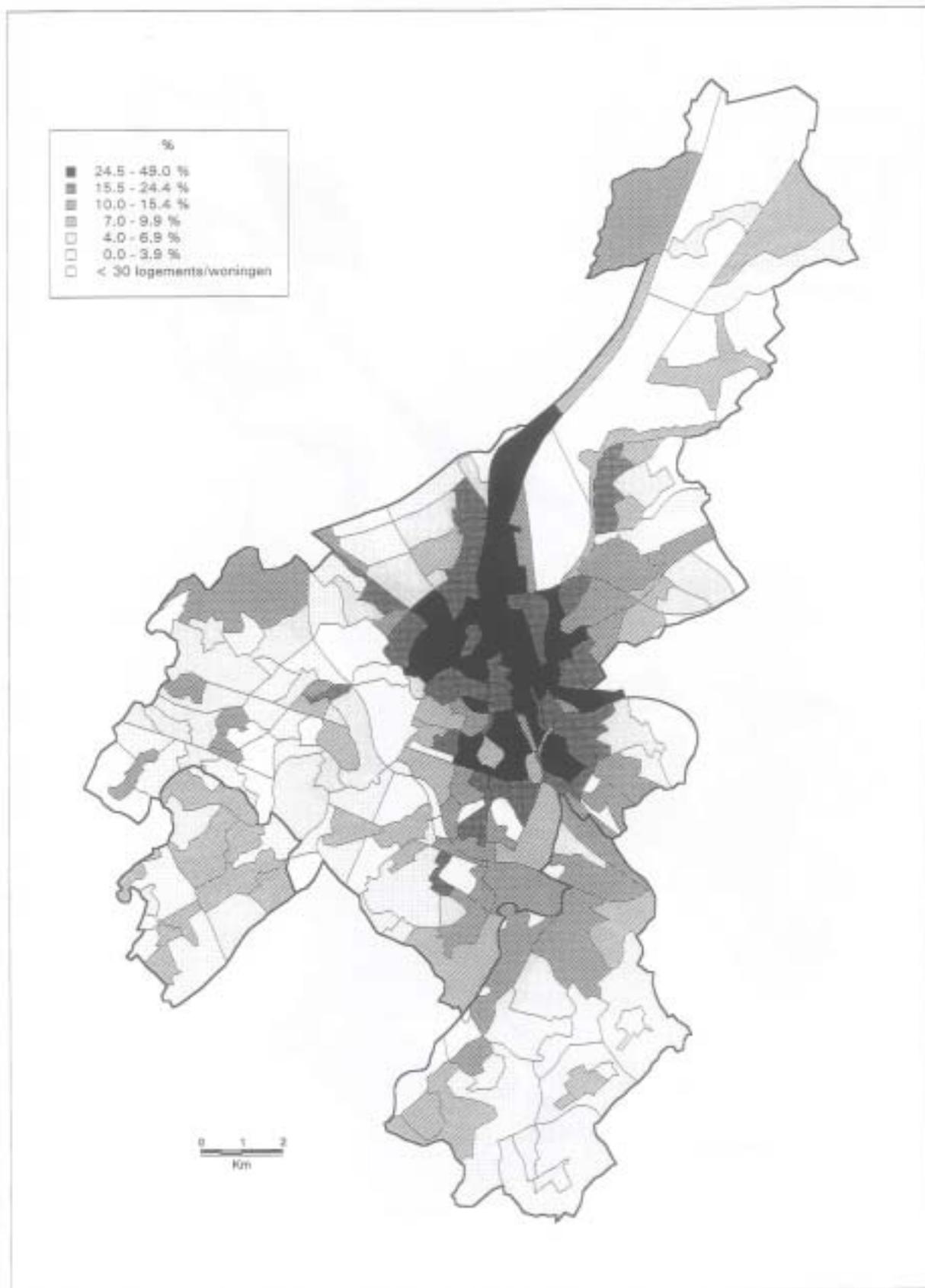
renciation et même de ségrégation, des structures atypiques sont également possibles. Le groupe 5 constitue en effet un mélange remarquable de bonnes et de mauvaises situations de logement. Dans de pareils cas, il faut veiller à ce que l'amélioration des mauvais segments du marché du logement ne remette pas en question une intégration sociale saine de certains groupes de la population.

L'étude type de la situation du logement dans les secteurs de l'agglomération de Gand montre que nos grandes villes répondent (toujours) à une structure complexe de modèles morphologiques et socio-économiques. Les structures concentriques et sectorielles sont incontestablement entrelacées: d'une part, il existe une distinction concentrique nette entre la ville centrale et la périphérie de l'agglomération mais d'autre part, des secteurs se dessinent à des niveaux sociaux (voir le revenu) et des structures de logement différents. A Gand, cela se manifeste par un contraste important entre, d'une part, le nord et l'est (le port, l'industrie et les grands éléments d'infrastructure) et, d'autre part, le sud sud-ouest de la ville centrale, avec une certaine continuité du point de vue du statut social allant du centre vers la périphérie. En direction nord-ouest (vers Wondelgem et Mariakerke) et en direction nord-est (Oostakker), la structure plutôt défavorable du centre ville a évolué vers une structure plus favorable dans la direction de la périphérie de l'agglomération. Le secteur sud-ouest montre cependant qu'il est possible qu'une région résidentielle d'un certain niveau socio-économique s'étende au cours du temps vers l'extérieur de la ville (dans ce cas-ci, de plus en plus vers le sud, en direction de la vallée de la Lys) sans qu'elle ne change considérablement de statut et ce, au-delà des frontières communales.



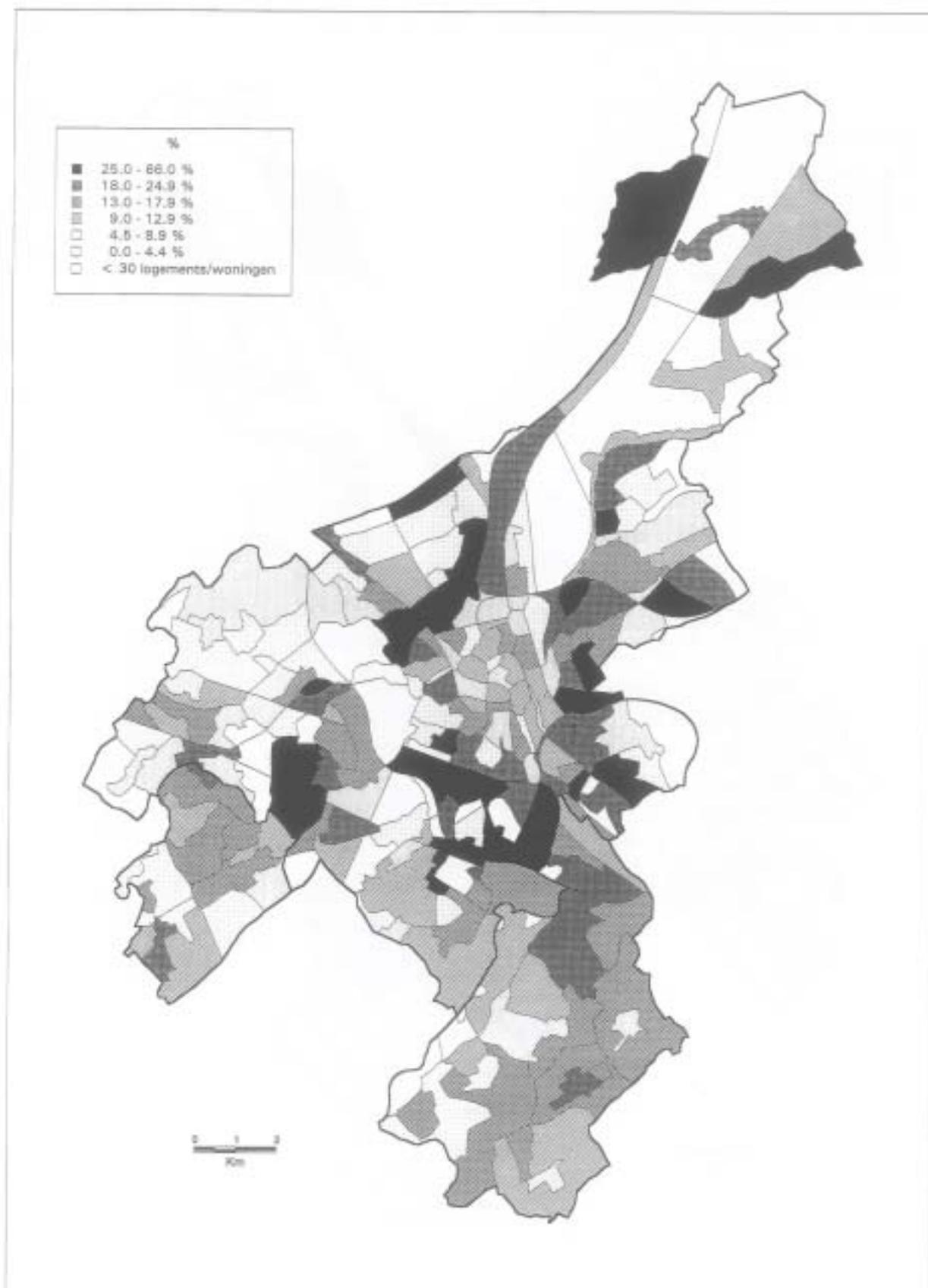
Carte G-1 Logements construits avant 1919 (Gent, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Deboer, Thomas, Varmann, 1996



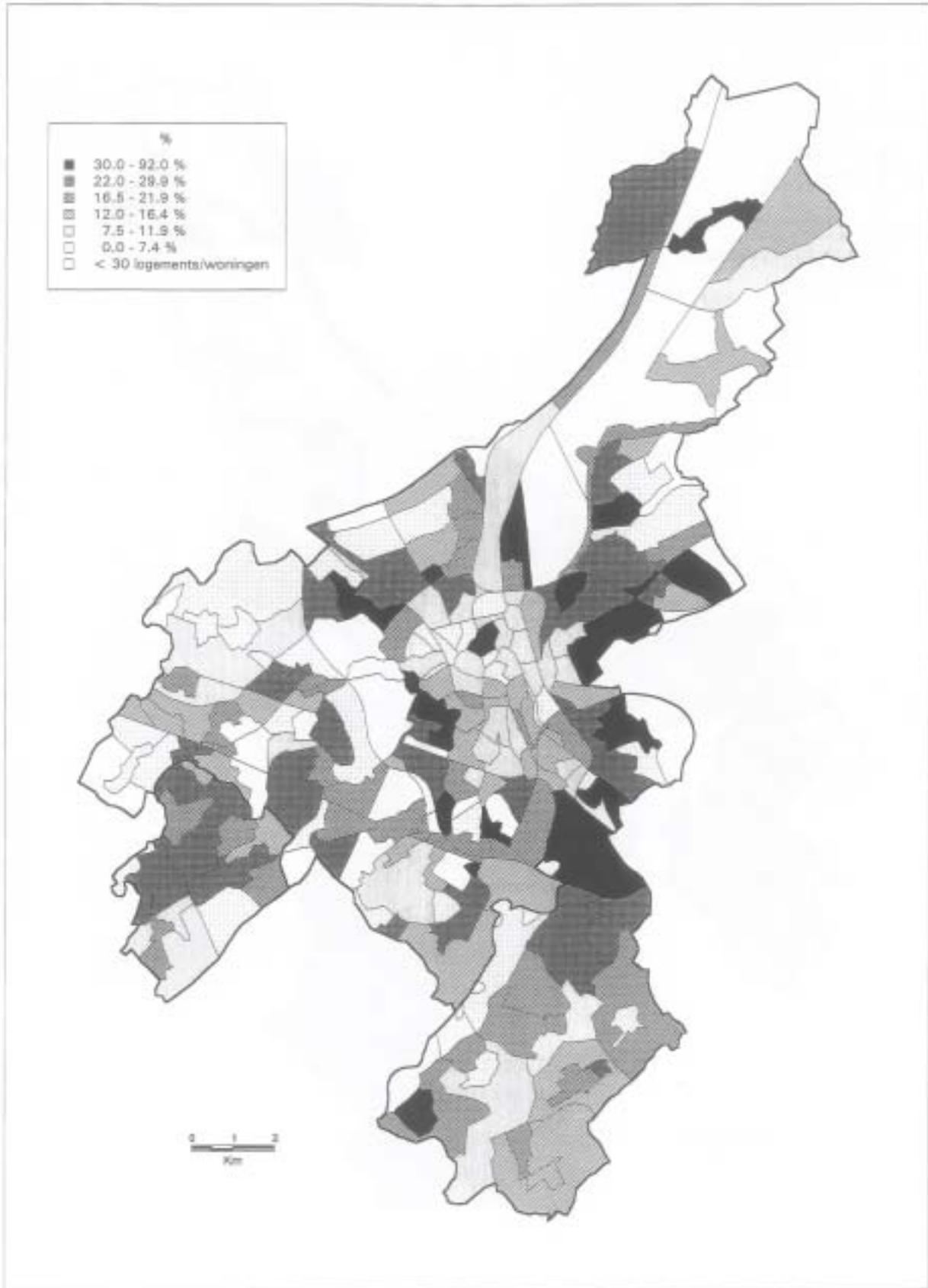
Carte G-2 Logement dont la date de construction n'est pas spécifiée (Gent, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse; Debeer, Thomas, Viersetie, 1996



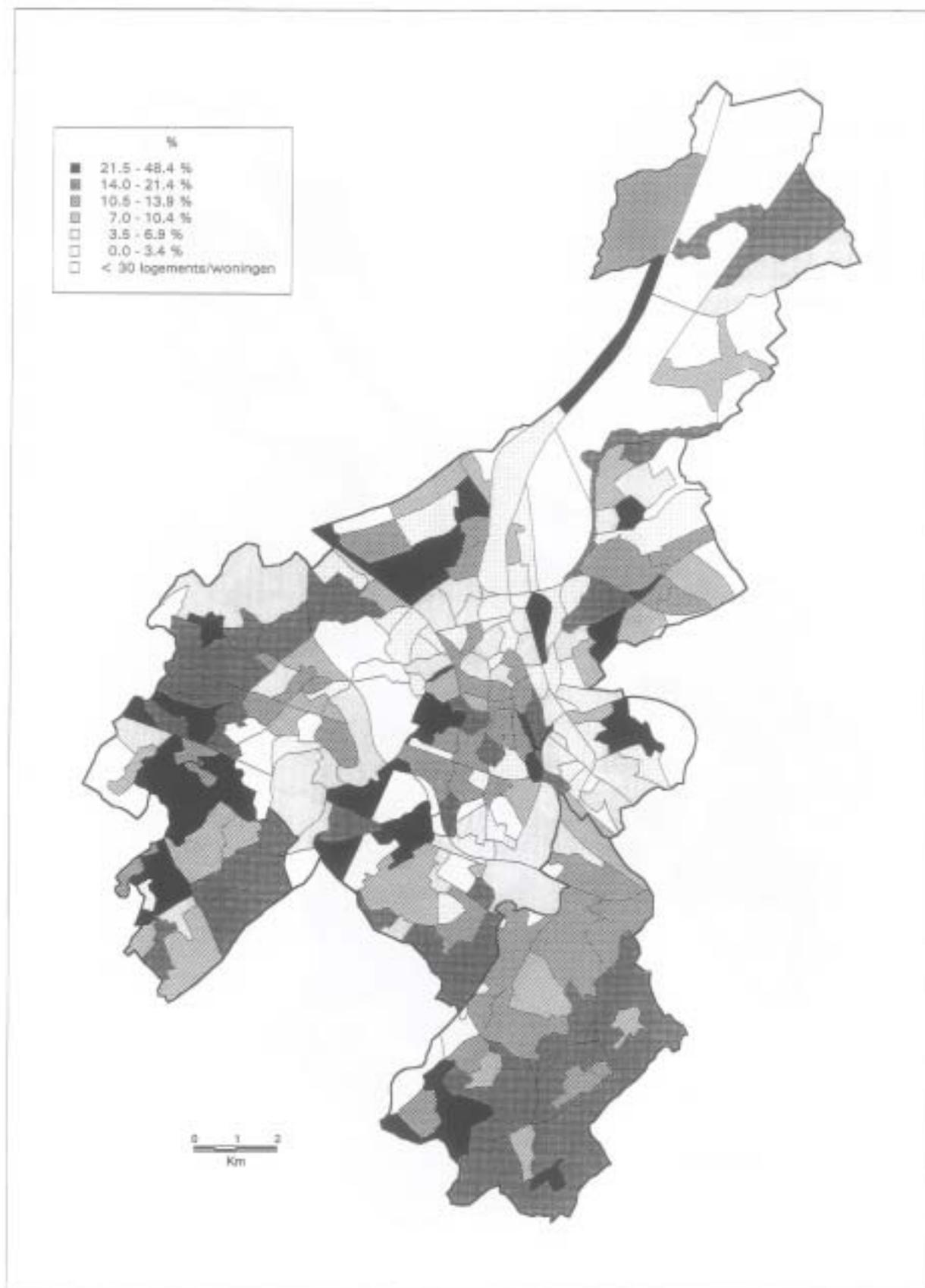
Carte G-3 Logements construits entre 1919 et 1945 (Gent, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



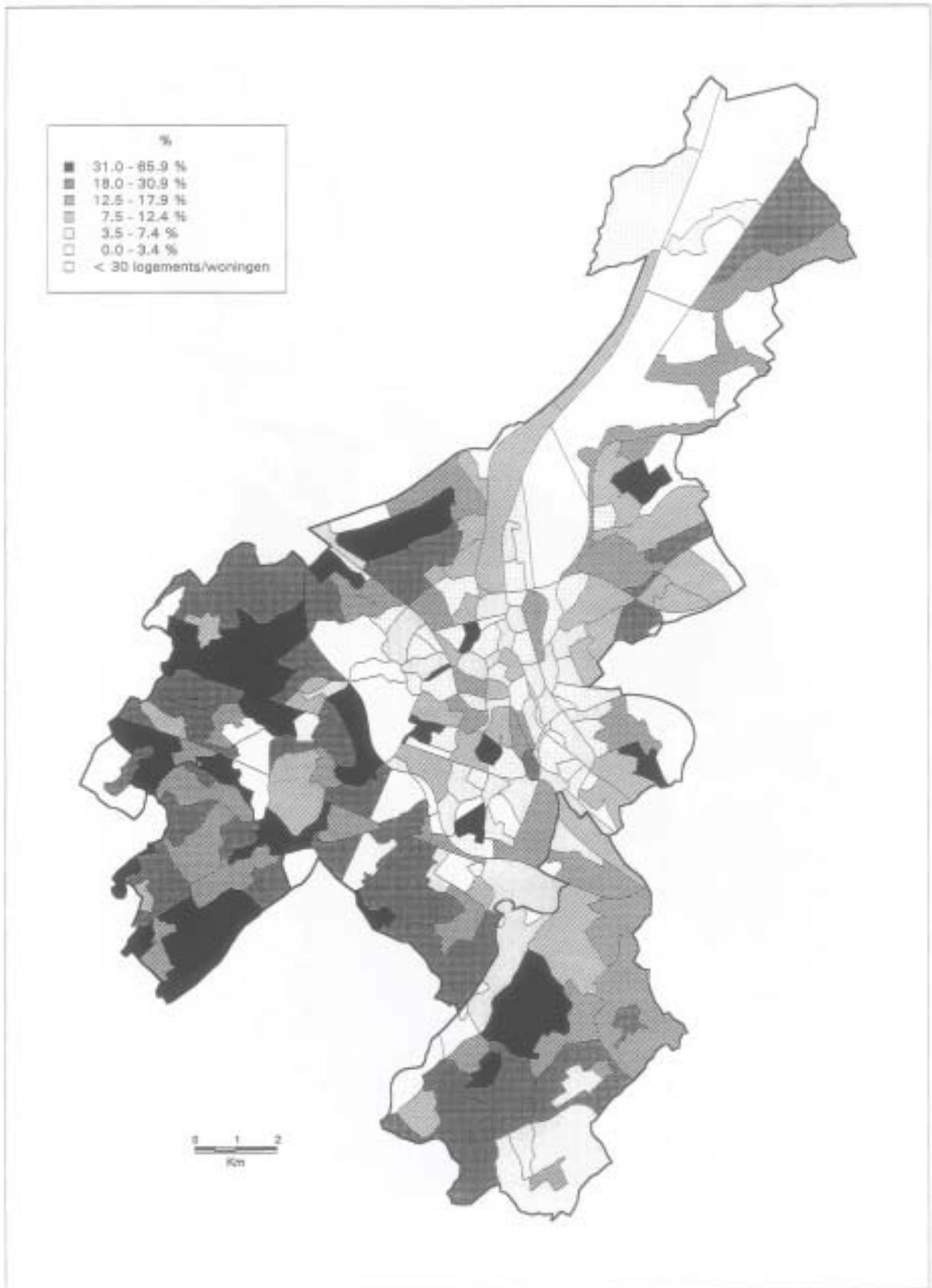
Carte G-4 Logements construits entre 1946 et 1961 (Gent, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Deboer, Thomas, Vanneste, 1996



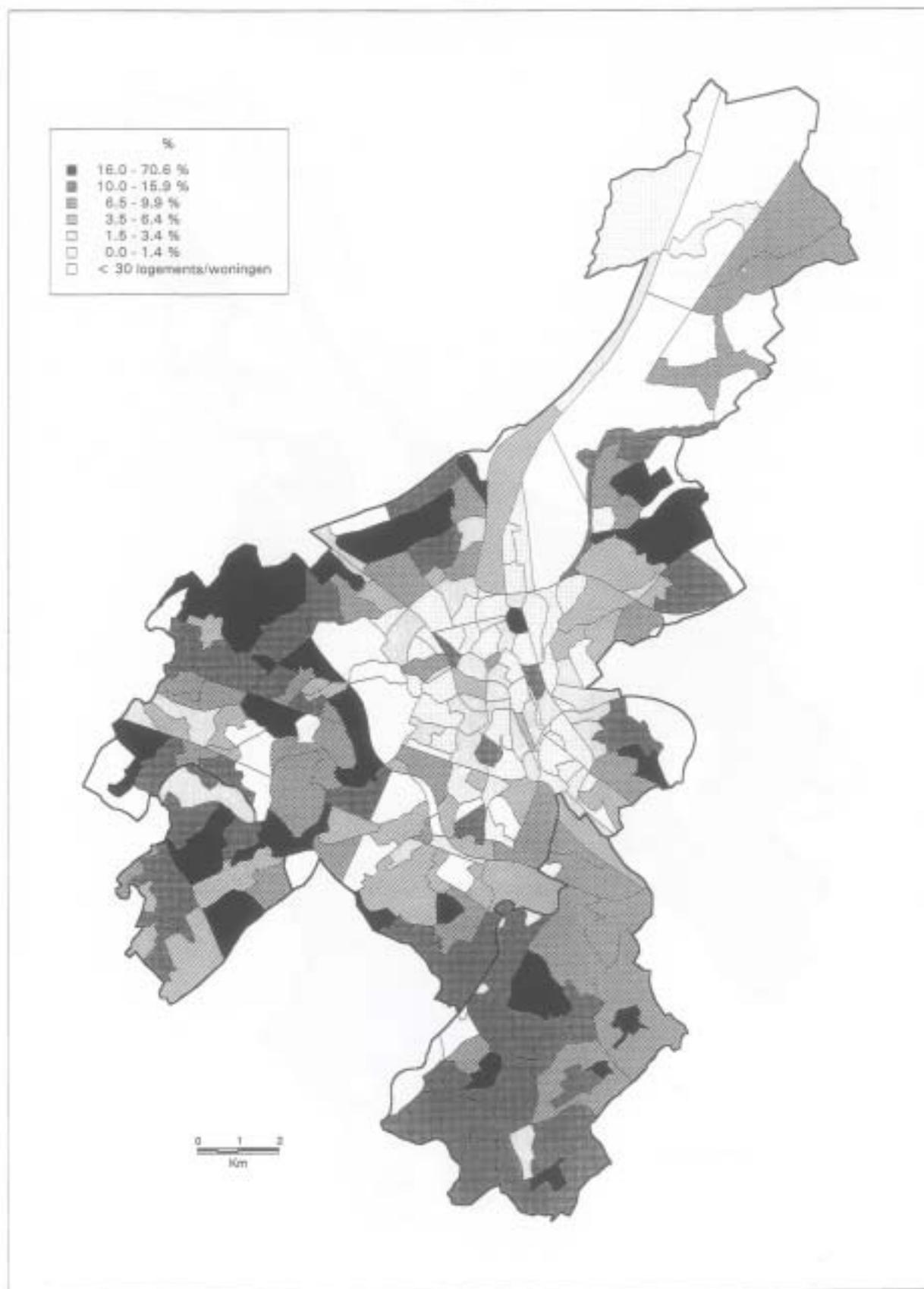
Carte G-5 Logements construits entre 1962 et 1970 (Gent, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



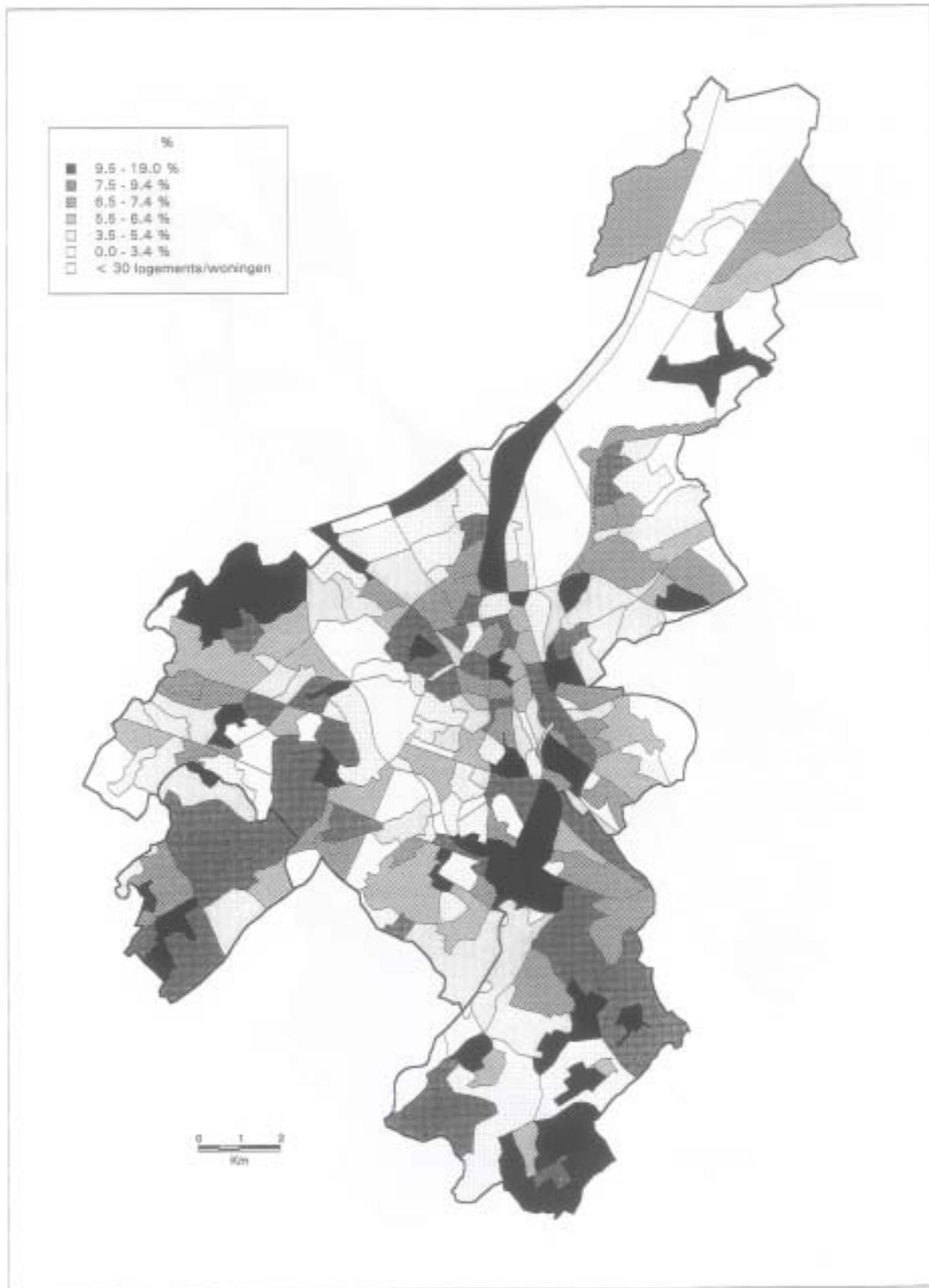
Carte G-6 Logements construits entre 1971 et 1980 (Gent, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



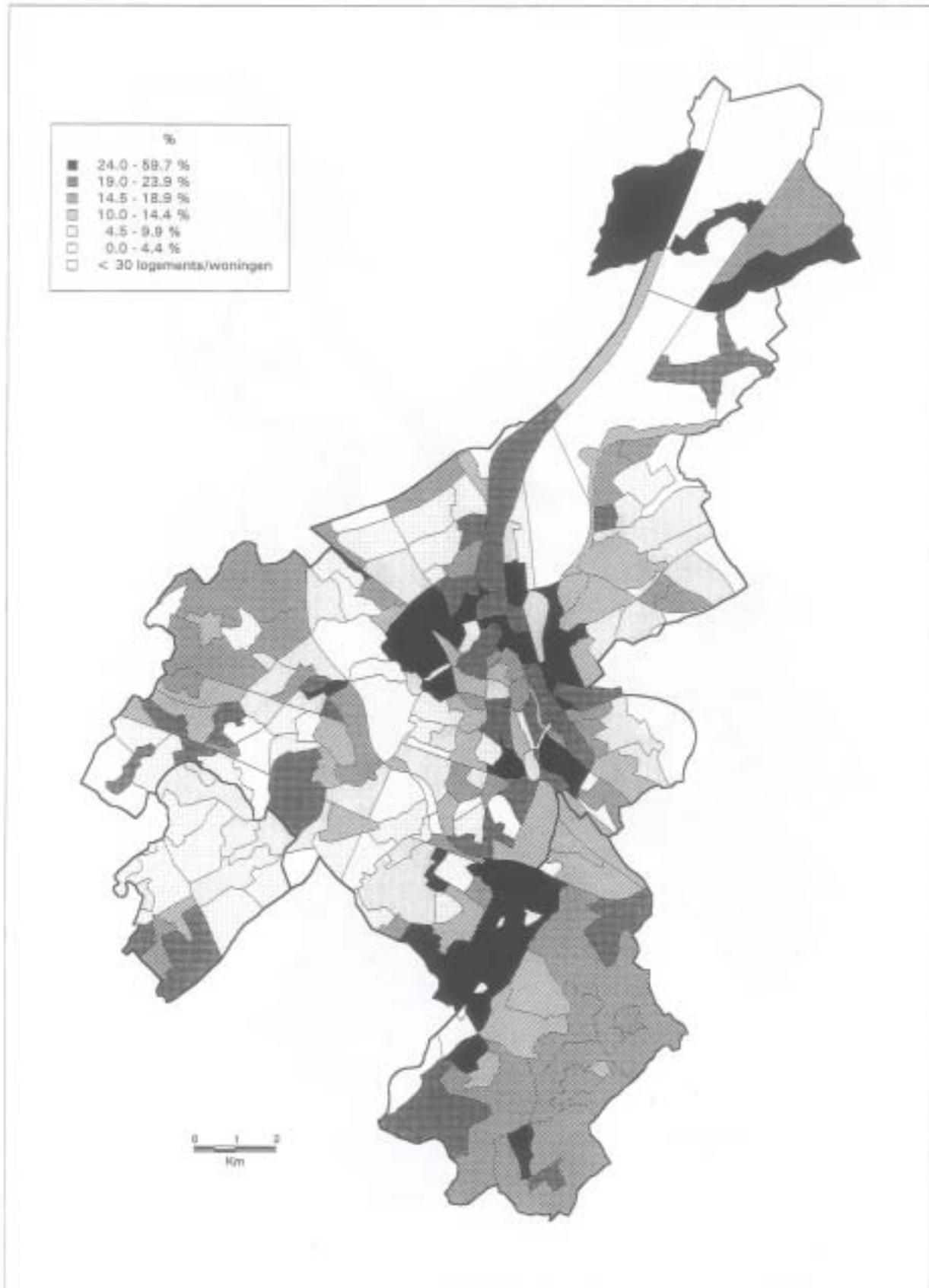
Carte G-7 Logements construits entre 1981 et 1991 (Gent, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



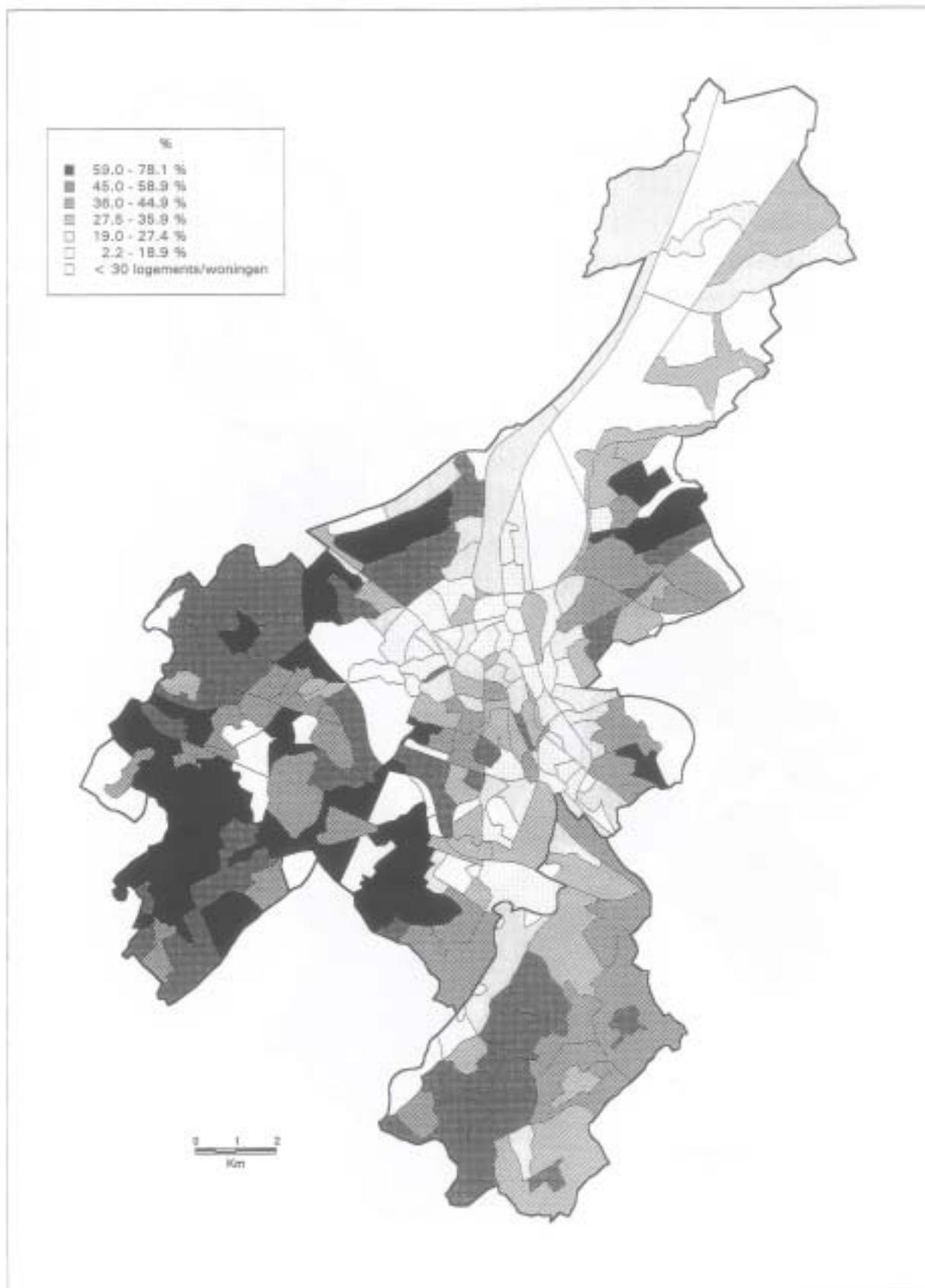
Carte G-8 Logements transformés entre 1981 et 1991 (Gent, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 13.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



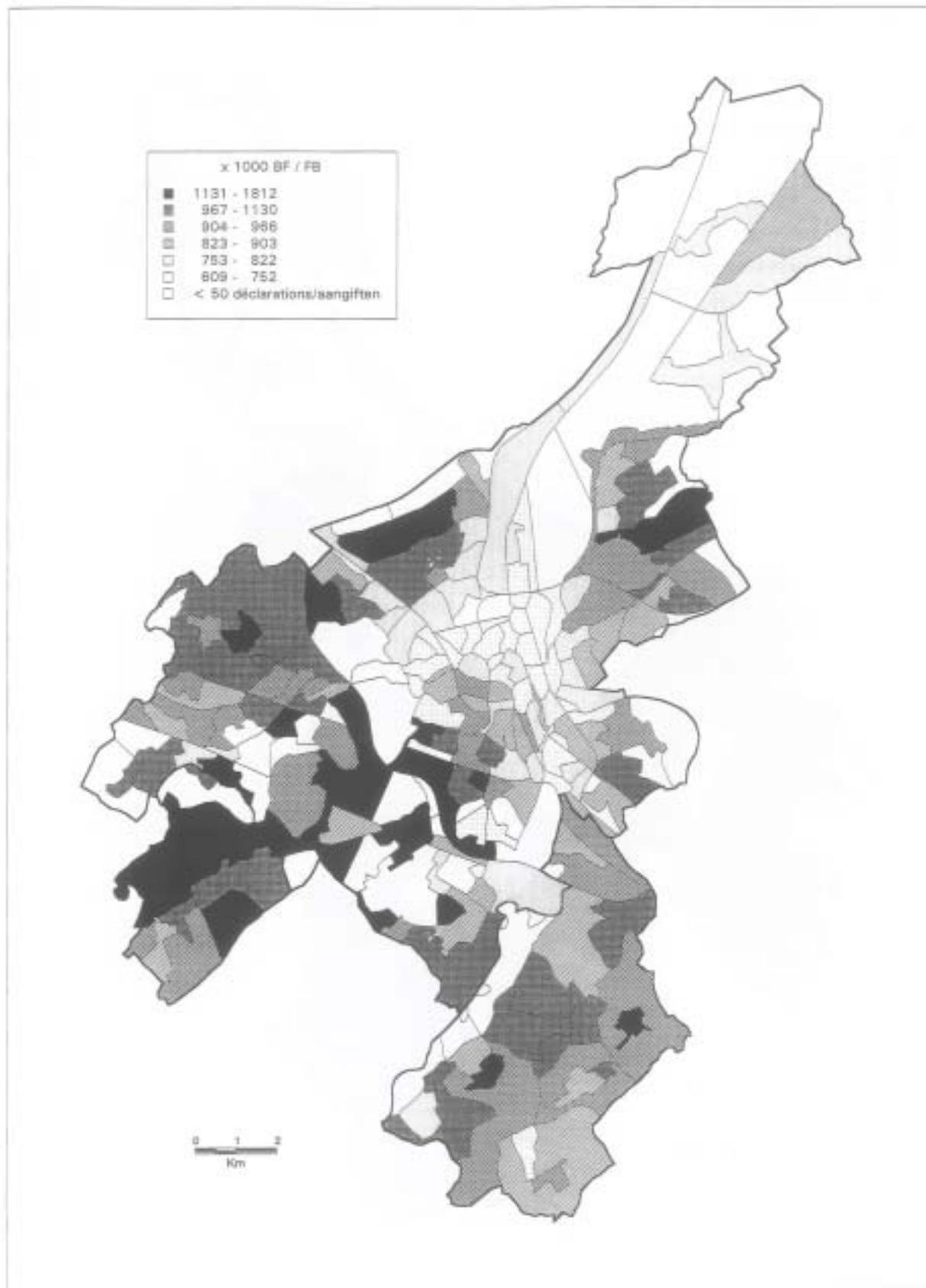
Carte G-9 Logements ne disposant pas du petit confort (Gent, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse; Deboer, Thomas, Vanneste, 1996



Carte G-10 Logements disposant du grand confort (Gent, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



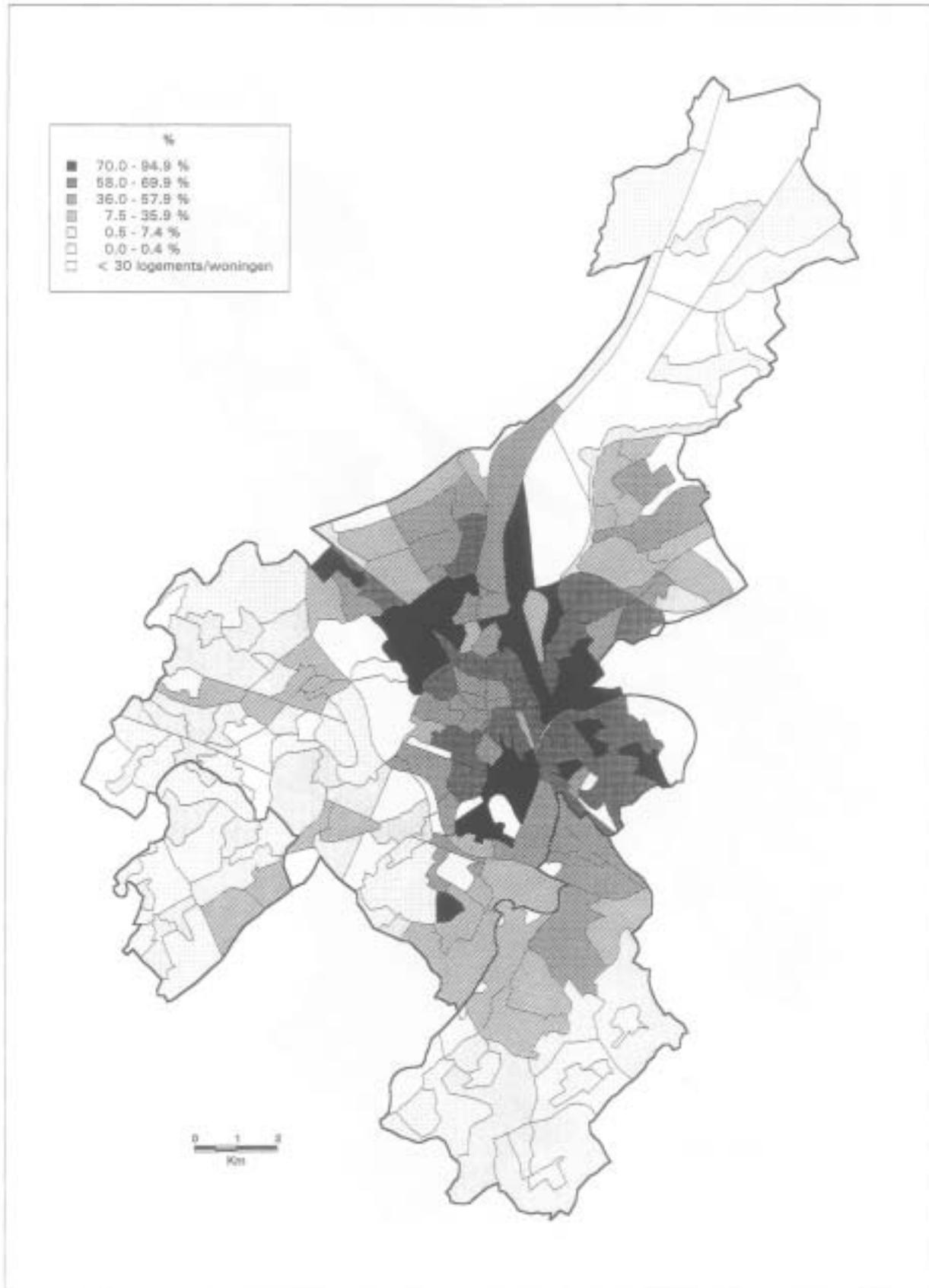
Carte G-11 Revenu moyen par déclaration (x1000 FB) (Gent, 1993)

Source des données: Institut National de Statistique, Stat. Fin., revenu 1993 - déclaration 1994; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



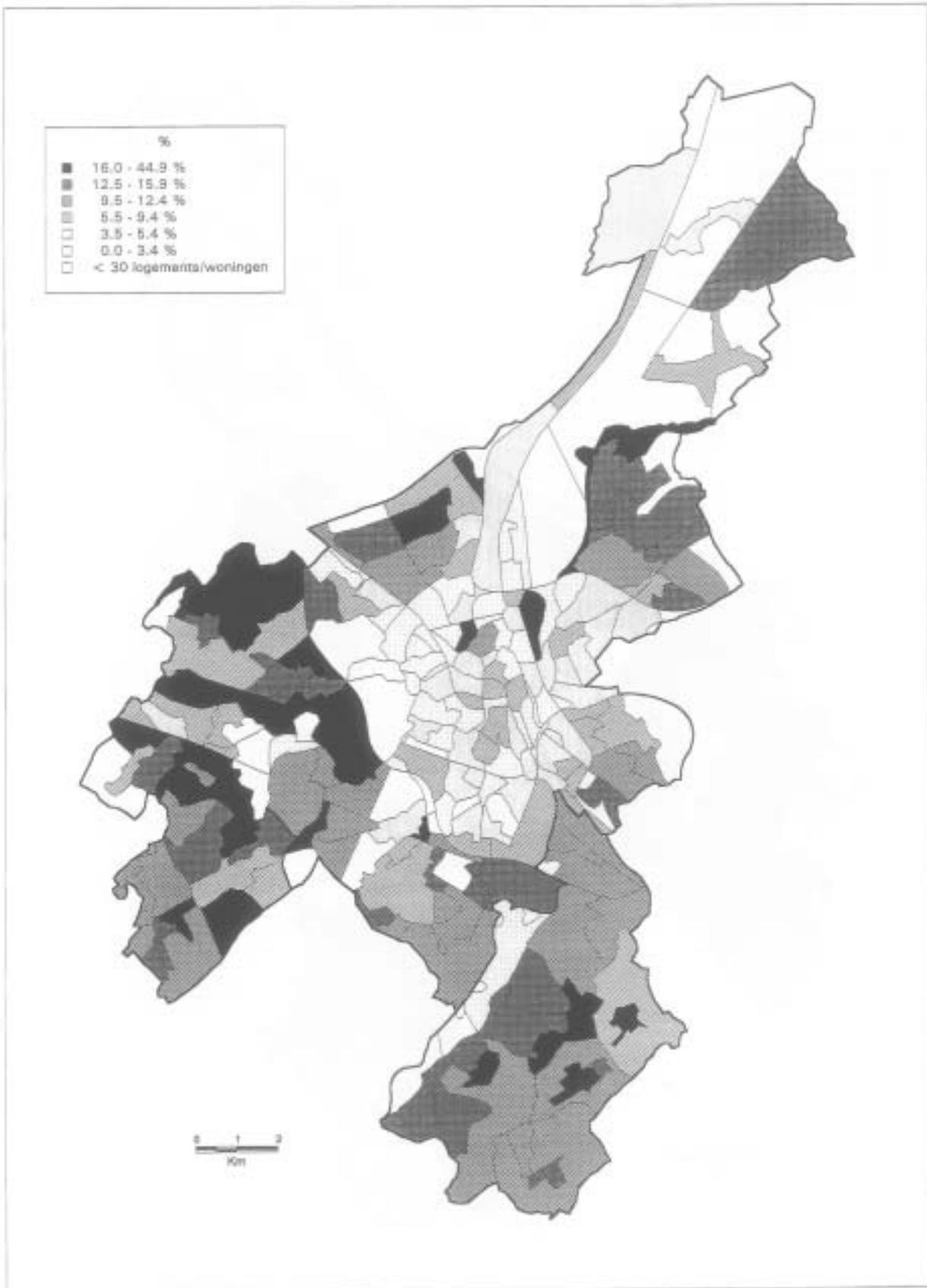
Carte G-12 Logements chauffés au charbon (Gent, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



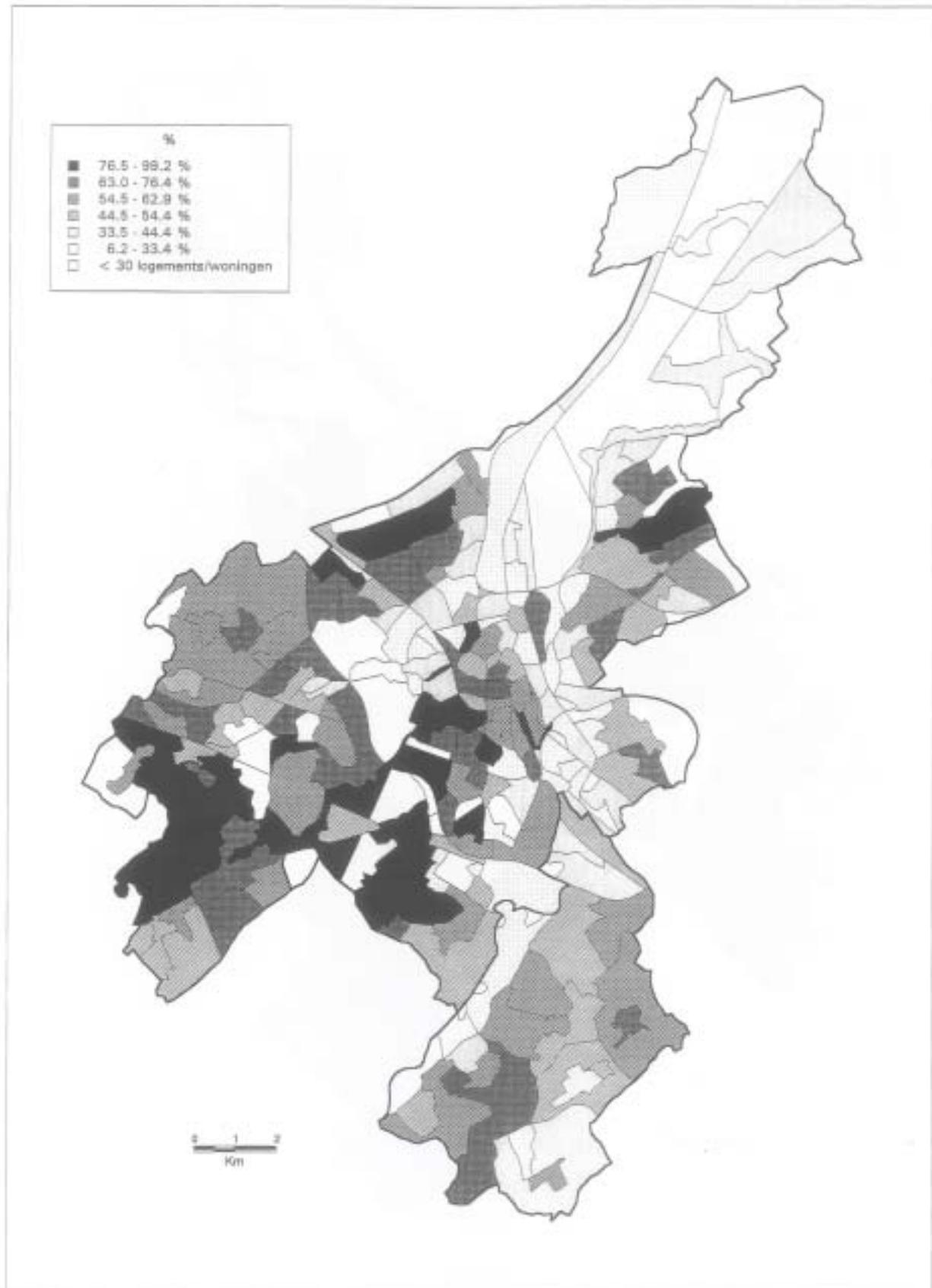
Carte G-13 Logements chauffés au gaz de distribution (Gent, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



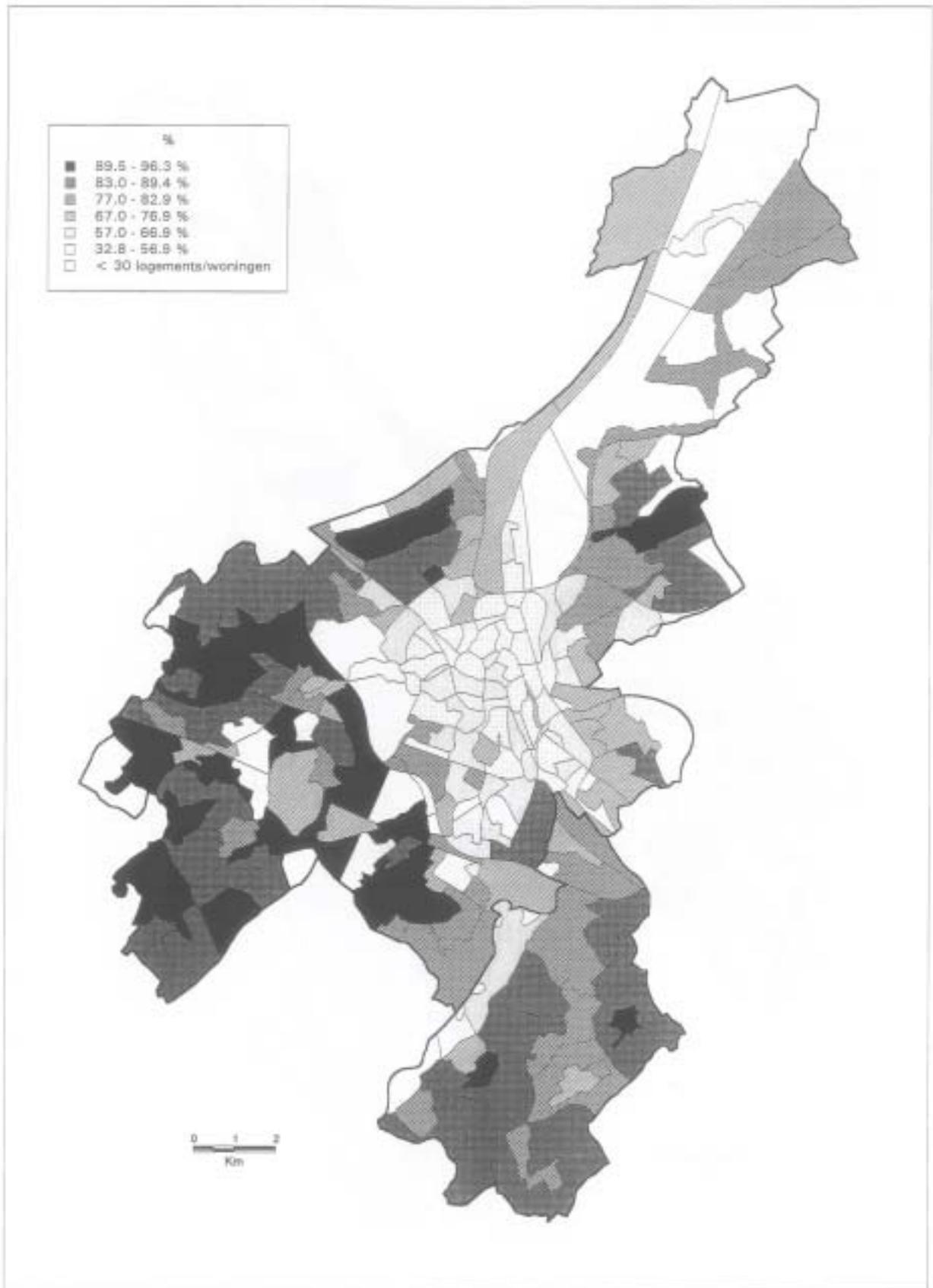
Carte G-14 Logements chauffés à l'électricité (Gent, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debever, Thomas, Vuermate, 1996



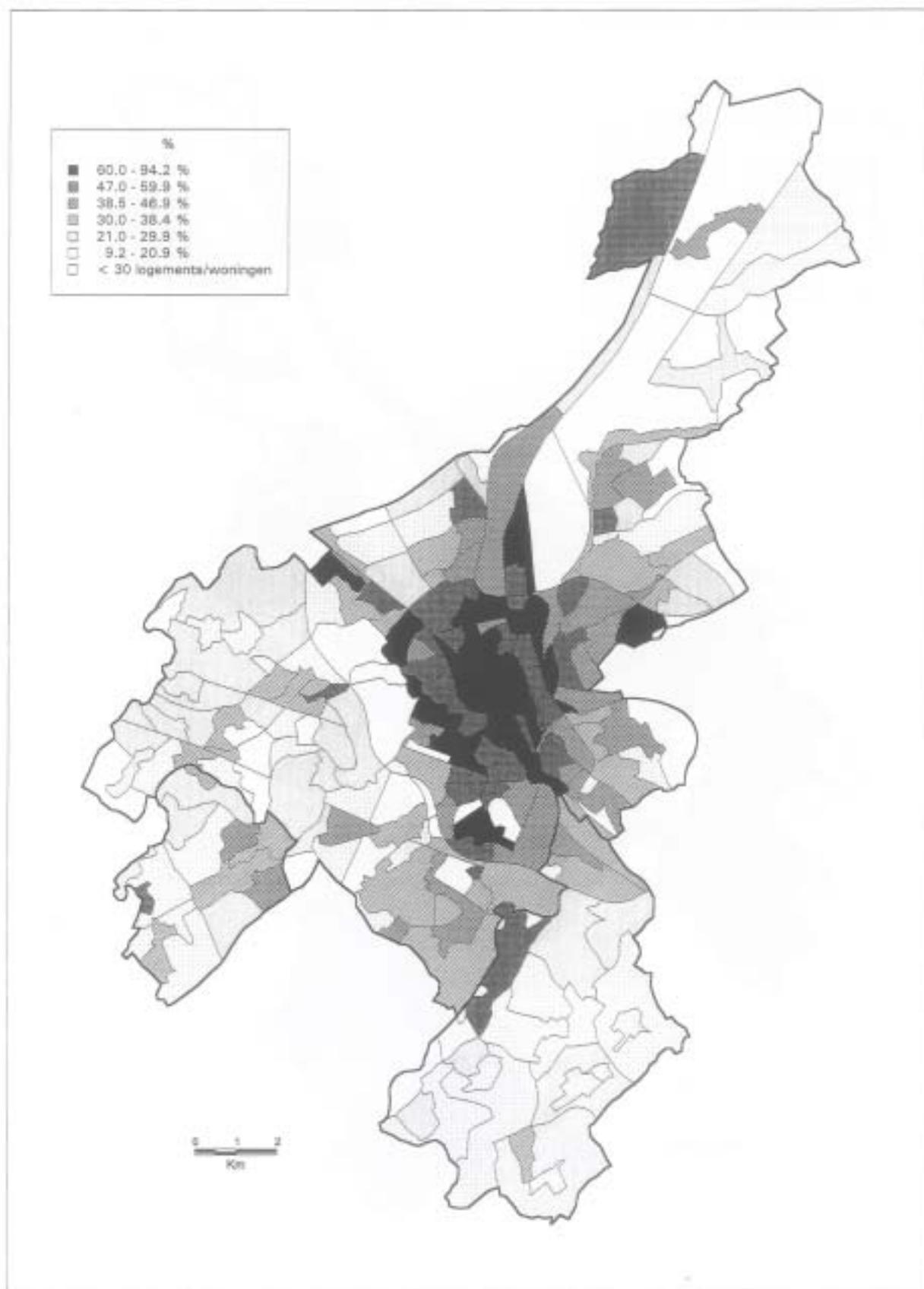
Carte G-15 Logements équipés du chauffage central (Gent, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 13.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



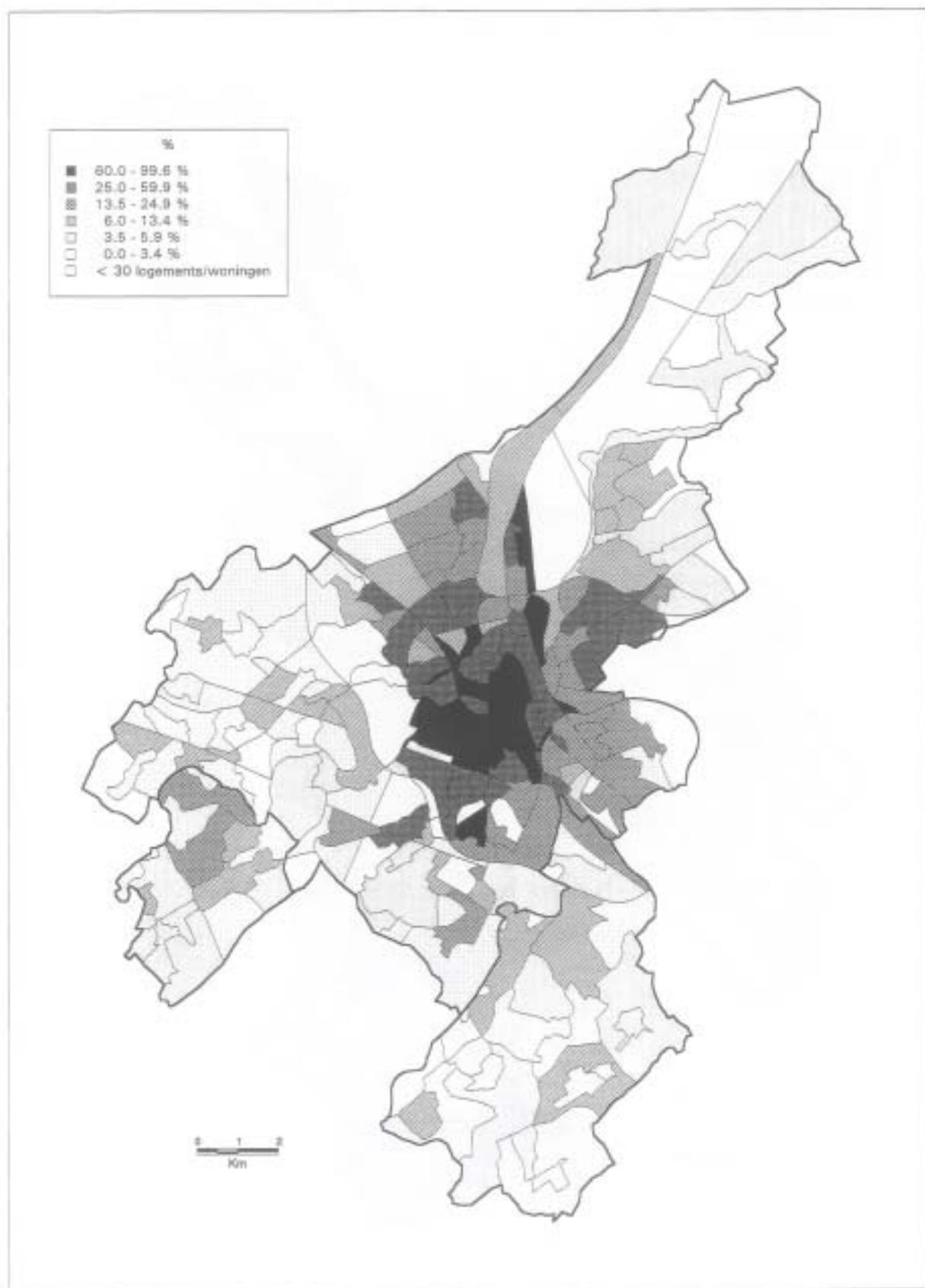
Carte G-16 Ménages disposant d'une voiture (Gent, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Deboer, Thomas, Vanneste, 1996



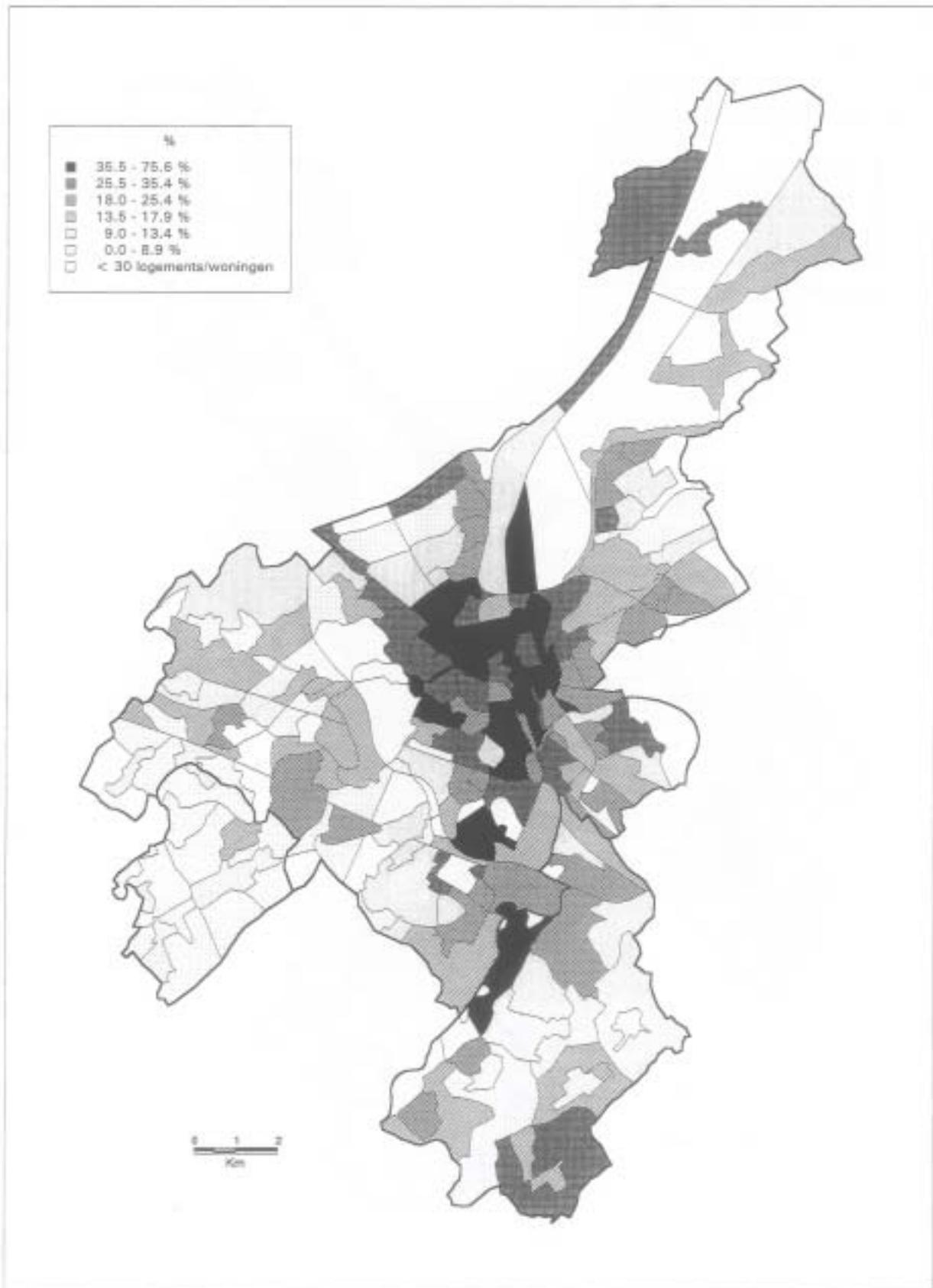
Carte G-17 Logements occupés par le locataire (Gent, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Deboer, Thomas, Vanneste, 1996



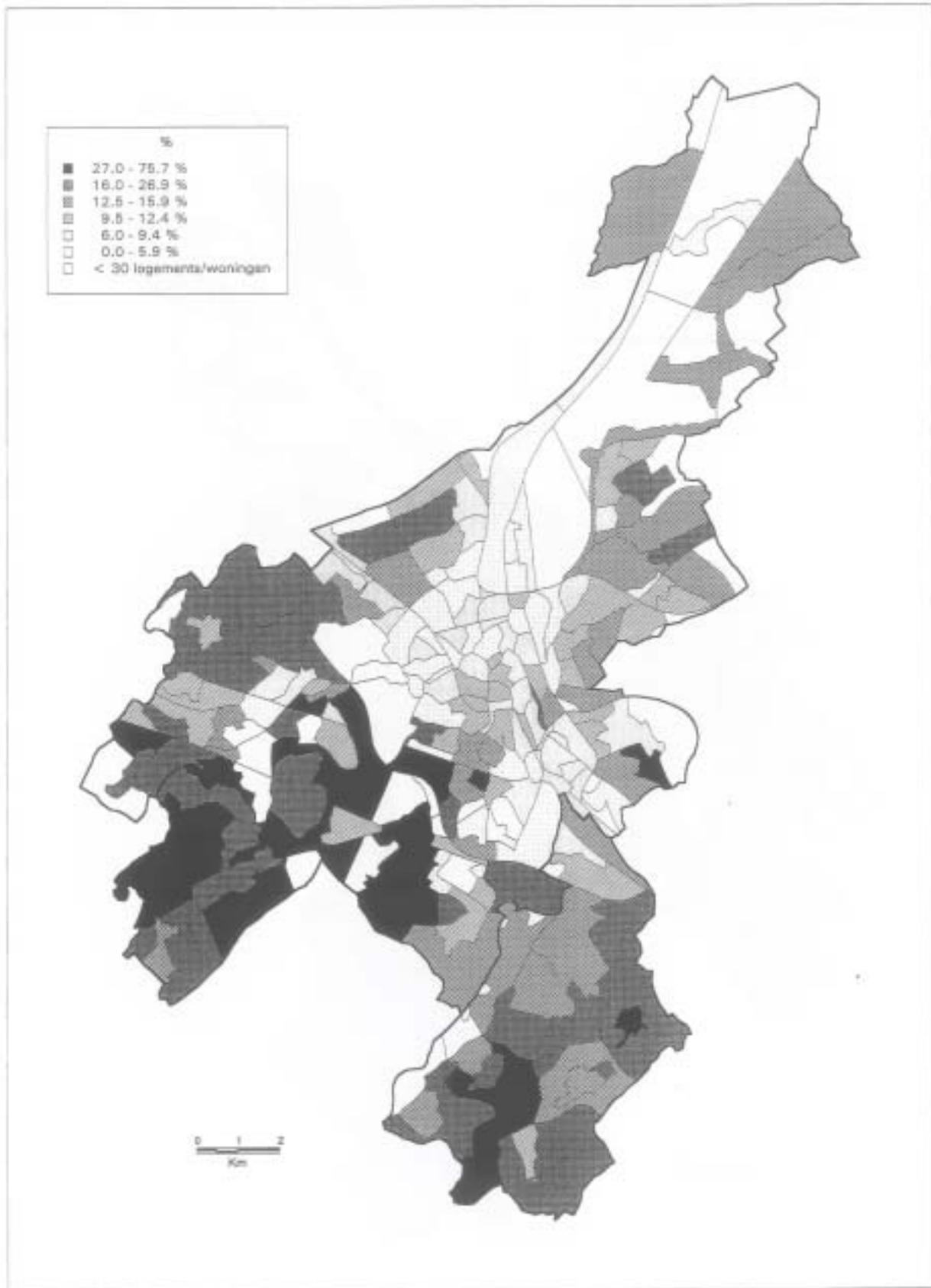
Carte G-18 Logements de type appartements ou studios (Gent, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Deboer, Thomas, Vitrasta, 1996



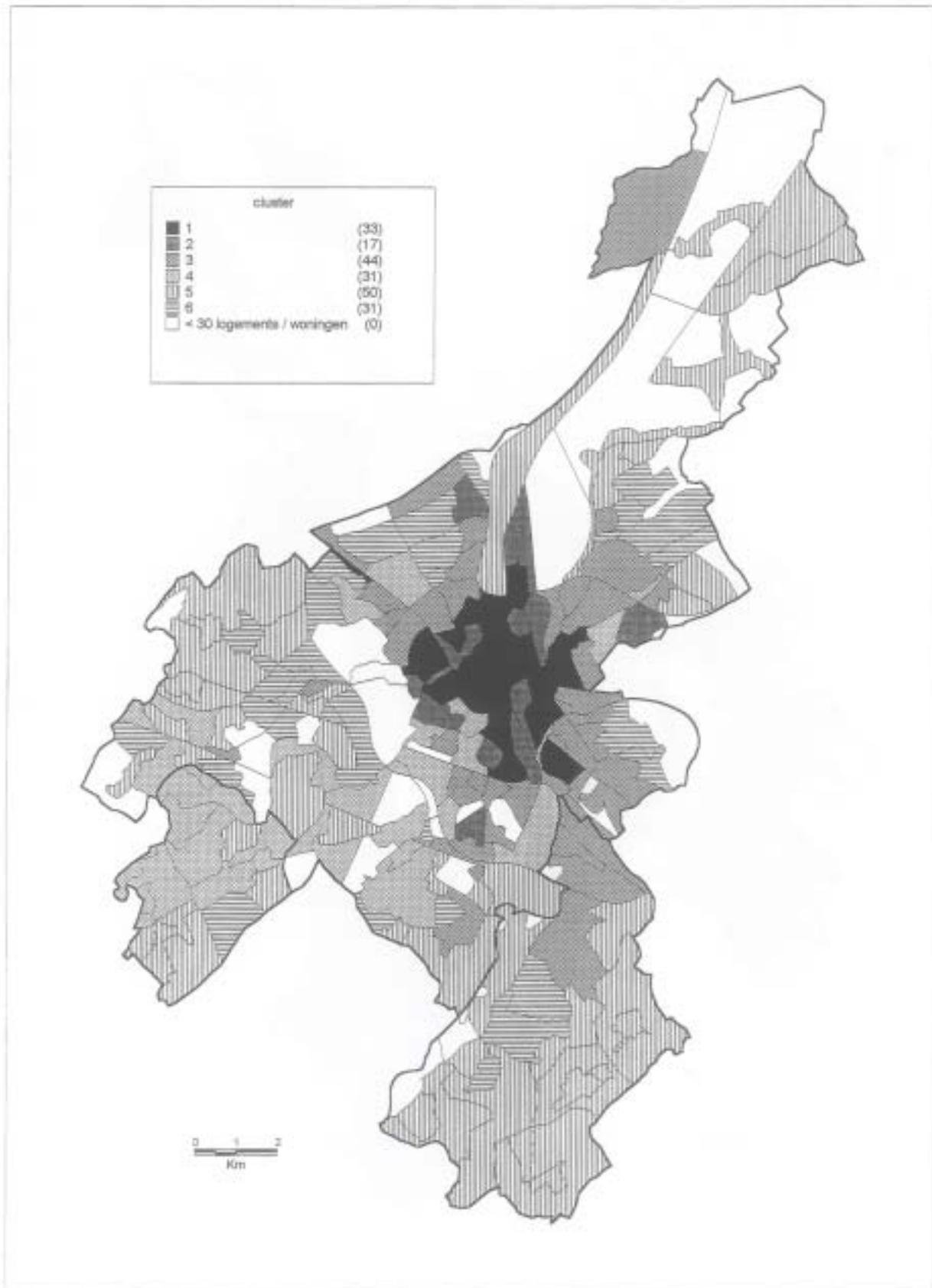
Carte G-19 Petits logements (superficie de moins de 55 m<sup>2</sup>) (Gent, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Carte G-20 Grands logements (superficie de plus de 125 m<sup>2</sup>)(Gent, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 13.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneite, 1996



Carte G-21 Synthèse spatiale de la structure du logement à Gent en 1991.

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

### 5.3.3 NAMUR

Namur est une agglomération de près de 100.000 habitants et 150 km<sup>2</sup>, sise à la confluence de la Meuse et de la Sambre; Namur est dominée par des activités principalement tertiaires (COOPARCH, 1994). Capitale régionale, la ville est inscrite dans les limites de la *commune* de Namur, nous évitant tout problème d'extension urbaine au-delà des limites administratives. Les analyses conduites dans le cadre de cette étude concernent 207 secteurs statistiques compris dans la commune de Namur; ceux-ci ne forment cependant pas un tissu urbain continu.

Namur ne peut plus être considérée comme une « grande ville » comme bien d'autres villes wallonnes ou flamandes, mais par ses fonctions et son développement elle présente un intérêt particulier en matière de structure urbaine. L'étude de Namur est illustrative du modèle urbain pour une classe de villes à laquelle appartiendraient des villes telles que Brugge, Kortrijk, Leuven, Mons, le bipole Hasselt-Genk, ou les agglomérations de villes régionales telles que Tournai, La Louvière, Verviers, Mechelen, Sint Niklaas ou Oostende. Chacune a ses spécificités liées à sa topographie ou à son histoire. Namur constitue donc un exemple d'étude pour cette taille de ville.

La structure et les méthodes d'analyse adoptées ici sont les mêmes que celles utilisées pour Bruxelles et Gent, soit une analyse univariée de quelques variables pertinentes (5.3.3.1), suivie d'une analyse multivariée afin de tenter de dégager la structure du logement (5.3.3.2). La carte N-0 rend compte du milieu d'étude; le tableau N-1 donne les valeurs moyennes des principales caractéristiques du logement.

Tableau N-1 : Valeurs moyennes de quelques caractéristiques du logement de l'agglomération de Namur

VARIABLE		
Nombre de logements		37 918
% logements construits avant 1919	<i>LA1919</i>	19.3
% logements construits entre 19 et 45	<i>L1945</i>	14.0
% logements construits entre 81 et 91	<i>L8191</i>	8.7
% logements transformés entre 1981 et 91	<i>Tj8191</i>	9.2
% logements chauffés au charbon	<i>Charb</i>	5.9
% logements chauffés au gaz naturel	<i>Gaz</i>	33.2
% logements chauffés à l'électricité	<i>Elec</i>	6.9
% logements disposant d'un chauffage central	<i>Chauf</i>	68.6
% de logements disposant du grand confort	<i>Grdcon</i>	41.3
% de logements ne disposant pas du petit confort	<i>SSpc</i>	8.9
% de logements disposant d'une voiture	<i>Voit</i>	67.0
% de logements de moins de 55m <sup>2</sup>	<i>Petits</i>	20.3
% d'appartements	<i>Appart</i>	36.1
% logements occupés par le propriétaire	<i>Propr</i>	58.3

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

### 5.3.3.1 Approche univariée

Comme pour l'étude de Bruxelles et Gent, quelques hypothèses simples sont testées pour Namur, à travers des analyses géographiques univariées. Le tissu urbain namurois est-il homogène ? Si non, quelle est son organisation spatiale ? Y a-t-il des zones d'aménagement à privilégier ?

#### \* L'âge du logement

Globalement, à Namur comme à Bruxelles, les logements ont une organisation concentrique selon leur âge, de plus en plus récents du centre vers la périphérie, comme le dicte l'histoire de la ville (Orban-Ferauge, Duyck, 1994). Cependant - comme nous le verrons ultérieurement - des facteurs exogènes viennent perturber ce schéma théorique classique. Notons enfin que les cartographies sont plus difficiles à interpréter à Namur qu'à Bruxelles : le plus petit nombre de secteurs statistiques et le plus petit nombre total de logements perturbent l'image rendue. En effet, à Namur, 46 secteurs comptent moins de 30 logements et 60 secteurs ont entre 30 et 100 logements. Le calcul de rapports ou d'indices est donc fortement influencé par le hasard des petits nombres. Les secteurs comprenant moins de 30 logements ont été éliminés des cartographies et analyses.

En moyenne, 19 % des logements privés datent d'avant 1919 contre 13 % à Bruxelles; ce pourcentage varie de 0 à 67 % selon les secteurs de la ville (Carte N-1). Les quartiers caractérisés par au moins 29 % de logements datant d'avant 1919 correspondent au centre de la Corbeille (centre-ville) et à d'anciens noyaux villageois aux alentours tels Temploux, Malonne, Daussoulx, Marche-les-Dames ou Wierde. Tout comme à Gent, les quartiers caractérisés par une large part de logements très anciens forment donc une structure *polynucléaire* dans le Namur d'aujourd'hui.

12 % des logements de Namur ont une date de construction non spécifiée à Namur; cette proportion atteint jusqu'à 50 % dans certains quartiers (carte N-2). L'organisation spatiale de cette variable montre une structure générale proche de celle observée à Bruxelles, soit une concentration dans le centre de l'agglomération; les occupants des logements centraux n'en connaissent pas la date de construction vraisemblablement pour deux raisons : d'abord, les bâtiments sont réellement très anciens, ensuite le statut locatif d'occupation du logement prédomine (voir infra) et le locataire ignore plus que le propriétaire l'année de construction du bâtiment qu'il occupe. La non déclaration de l'âge du logement doit donc être prise en compte dans l'analyse de la structure : certains quartiers pourraient afficher 75 % d'anciens logements sans que cela soit réellement mesuré !

La structure du logement selon l'année de construction peut - tout comme à Bruxelles - se décrire par une série de cartes évoquant les diverses périodes de l'histoire de la ville. 14 % des logements namurois datent de la période 1919-1945, avec des variations par quartiers allant de 0 à 36 % (Carte N-3). Les quartiers les plus spécifiques à cette période (plus de 20 % des logements) sont situés aux abords du centre-ville et touchent principalement les anciennes communes de Namur, Jambes, Flawinne et Belgrade, soit le centre et l'ouest de la ville. Quelques quartiers appartenant aux communes limitrophes telles Malonne, Wépion, Saint-Marc observent également des pourcentages supérieurs à la moyenne (de 14 à 20 %).

Jusqu'à la deuxième guerre mondiale, le développement de la ville répond à un principe simple d'extension urbaine : *extension concentrique* du centre vers la périphérie contrainte par la physionomie du paysage (relief) et favorisée le long des axes de communication (routes, vallées). Jusqu'à la guerre, l'habitat individuel résidentiel forme un tissu urbain continu, plus étendu spatialement le long des axes de pénétration et quittant progressivement les vallées pour les hauteurs.

La période suivante (1946-1961) concerne 16% des logements, avec une nette concentration (plus de 25% des logements) dans les mêmes communes que celles définies précédemment mais aussi à Saint-

Marc, Bouge et Beez (carte N-4). L'agglomération résidentielle namuroise d'alors s'étire sur les rives de la Sambre et de la Meuse ainsi que sur le versant Nord.

Les logements construits après 1961 caractérisent les quartiers périphériques, et concernent des secteurs de plus en plus éloignés du centre (cartes N-5 à N-7). 11 % des logements datent de 1961-1970, 19 % de la période 71-80 et 8.7 % de la période 81-91. Au cours des derniers 30 ans, on assiste à la poursuite du développement concentrique de la ville mais également à l'urbanisation progressive de la périphérie namuroise et à sa structuration : l'espace périurbain se densifie autour de pôles privilégiés (anciens noyaux d'habitats, axes de communications) et de larges disparités s'installent. Les logements récents concernent d'abord *le sud de l'agglomération* : le paysage plus attractif car plus vallonné et boisé de la Marlagne et du Condroz namurois attire les résidences d'autant que les exploitations agricoles sont petites, morcelées et basées sur l'élevage (prairies). La résistance foncière y est donc faible et les résidences spacieuses se multiplient. Cette zone sud connaît une périurbanisation précoce, diffuse et régulière dans le temps. *Le nord de l'agglomération* connaît un développement plus tardif et plus hétéroclite : la Hesbaye namuroise est moins attractive en terme de paysage (peu vallonné) et la résistance foncière y est plus forte vu l'importance de l'activité agricole. Les grandes exploitations céréalières et les parcelles plus grandes sont moins vite lâchées au profit de l'extension résidentielle. Le moteur de développement est ici l'accessibilité autoroutière et la proximité du Brabant Wallon. Les lotissements se développent à la sortie des anciens villages, les espaces interstitiels se remplissent (exemple : Boninne, Vedrin). Cette zone nord comporte cependant encore pas mal d'habitat ancien dû à la tradition des ouvriers carriers. *Le sud-est de l'agglomération* connaît quant à lui un développement le long de l'axe de la Nationale 4 (Erpent, Wierde). Ce sont les lotissements qui règlent cette extension résidentielle. L'extension résidentielle d'après-guerre est donc régie à la fois par des facteurs internes (croissance centre-périphérie) et des facteurs externes (voies de communication, relief, paysage); les disparités observées dans la structuration de la périphérie résidentielle selon l'âge du logement s'accroîtront par la prise en compte d'autres caractéristiques du logement (voir infra).

9 % des logements ont été transformés entre 1981 et 1991; ces transformations affectent plus particulièrement (i) quelques quartiers très anciens du centre-ville (bords de Sambre) ainsi que (ii) les centres des anciennes communes périphériques, déjà affectées par les constructions récentes (Boninne, Daussoulx, Malonne, Saint-Marc, Temploux, Wépion, Wierde, etc.)(carte N-8). Les réhabilitations et rénovations de logements concernent principalement les anciens noyaux villageois alors que les constructions récentes affectent les secteurs statistiques moins denses de ces mêmes communes (lotissements). La transformation des logements anciens n'est ni planifiée, ni organisée par une volonté politique centrale; le goût pour la rénovation correspond aux préférences des résidents : la dernière période intercensitaire (81-91) est caractérisée par la réduction du nombre de nouveaux lotissements orientant ainsi le choix de la résidence vers d'anciens logements dont le confort doit être amélioré.

En conclusion, l'étude de la structure du logement selon l'âge à Namur nous a permis de dégager un schéma d'organisation général, conforme à l'attente pour une agglomération de cette taille : croissance concentrique avec extensions autour des anciens noyaux villageois ou selon certaines directions privilégiées, directions qui s'effacent ultérieurement par le phénomène de remplissage. Le logement namurois actuel garde les stigmates de l'histoire de son développement.

#### \* Le confort du logement

Plusieurs échelles de confort ont été envisagées par l'I.N.S. ou peuvent être composées à partir des différents éléments individuels recensés. Comme pour Bruxelles et Gent, nous nous intéresserons particulièrement (i) aux logements de grand confort, (ii) aux logements qui ne disposent pas du petit confort, ainsi qu'à (iii) quelques indicateurs complémentaires simples de confort.

9 % des logements namurois ne disposent pas du petit confort (contre 13 % à Bruxelles). Rappelons qu'un logement ne disposant pas du petit confort est un logement qui ne dispose pas des trois

équipements suivants : eau courante, lieu d'aisance intérieur et salle de bain ou douche individualisée. Cette proportion varie de 0 à 24 % selon le quartier envisagé (carte N-9), soit une variation statistiquement très raisonnable. Les secteurs caractérisés par plus de 13 % de logements de ce type sont localisés dans le centre-ville ainsi que dans certains secteurs des centres d'anciens noyaux villageois, caractérisés par des logements d'avant 1919 (carte N-1) et peu de transformations récentes des bâtiments (carte N-8). Vu la plus forte concentration de la population au centre de la ville, c'est dans cette zone qu'une action d'amélioration de la qualité du logement devrait être privilégiée. Cette situation est cependant moins critique qu'à Bruxelles.

A l'opposé de l'échelle de confort, 41 % des logements namurois disposent du grand confort c'est-à-dire à la fois des trois critères définissant le petit confort, du chauffage central, d'une cuisine de minimum 4 m<sup>2</sup>, du téléphone et d'une auto. Cette proportion varie de 10 à 79 % selon le secteur statistique envisagé (carte N-10). Quatre zones de concentration de logements de grand confort se dessinent, toutes localisées hors de la Corbeille (centre ville) : (1) au Sud, les quartiers de la Citadelle et de Wépion, (2) à l'ouest, certains secteurs statistiques de Belgrade, Flawinne et Suarlée, (3) au Nord, quelques secteurs de Vedrin, Bouge et Champion, et, enfin (4) au Sud-est, un ensemble de quartiers de Jambes/Erpent voir Wierde (lotissements), le long de la nationale 4. Ces quatre groupes de lieux forment des ensembles résidentiels aérés, d'habitat récent (voir cartes N-6 et N-7), mais de spécificités différentes.

Le charbon est un combustible, indicateur - en moyenne - de l'ancienneté voire de la vétusté du logement. A Namur, 6 % des logements sont chauffés au charbon contre 4 % à Bruxelles (carte N-11). Décomposée par secteurs statistiques, cette variable prend des valeurs comprises entre 0 et 28 %, les fortes concentrations caractérisant principalement les secteurs ayant une large proportion de logements ne disposant pas du petit confort (carte N-9).

Conformément à l'attente, le chauffage au gaz (de conduite), caractérise essentiellement les quartiers du centre ville (non illustré); en moyenne, Namur compte 33 % de logements chauffés au gaz de ville contre 58 % à Bruxelles. L'électricité est un combustible qui concerne 7% des logements namurois contre 4 % des logements à Bruxelles. Ce mode de chauffage se concentre principalement hors ville, dans des secteurs à constructions récentes (carte N-12), certains lieux étant caractérisés par près de 87 % de logements chauffés à l'électricité (nouveaux lotissements). Le chauffage central est installé dans 69 % des logements namurois avec des fluctuations locales allant de 29 à 95 %, les fortes concentrations se retrouvant dans les quartiers de grand confort et de constructions récentes (carte N-13).

La disposition d'une voiture et de ses composantes annexes (parking, jardin, garage, etc.) est également une variable fortement structurée dans l'espace : 67 % des logements sont pourvus d'une voiture avec des variations locales allant de 35 à 100 %. Les secteurs ayant plus de 83 % de logements dont les occupants disposent d'une voiture sont concentrés dans les quatre zones de grand confort définies précédemment : la voiture est une condition au choix de localisation résidentielle extérieure à la ville et hors desserte efficace par transports en commun (carte N-14). La proportion de logements équipés du téléphone est une variable de confort dont la répartition spatiale au sein de l'entité namuroise est fortement ressemblante à l'équipement en voiture (carte N-15).

#### \* Taille, type et mode d'occupation des logements

A Namur, 58 % des logements sont occupés par un locataire, contre 53 à Bruxelles. Locataires et propriétaires occupent des zones de l'espace urbain différentes; le marché locatif est majoritaire dans les centres de Namur et de Jambes, et le long de la Meuse : de 54 à 95 % des logements y sont occupés par le locataire, alors que la périphérie est majoritairement occupée par les propriétaires (carte N-16). Cette différenciation centre-périphérie est partiellement expliquée par les mécanismes de rente urbaine et par la différenciation de l'espace selon le type de logement : appartements et studios représentent 36

% des logements namurois mais se concentrent principalement au centre de l'agglomération où certains quartiers peuvent atteindre des valeurs comprises entre 55 et 95 % (carte N-17). Ce type de logements collectifs est à mettre en relation avec la forte densité de population présente dans ces quartiers centraux. La connaissance approfondie du milieu géographique namurois permet cependant de distinguer les quartiers à appartements de luxe en bord de Meuse au Sud de Namur, les quartiers de logements sociaux situés dans le centre à forte densité de population (Germinal, Hastedon, Balance). En périphérie urbaine, les logements individuels de confort prédominent; ceux-ci sont occupés par les propriétaires.

Discriminer l'espace namurois selon la taille des logements apporte peu d'information complémentaire : les petits logements (< 55 m<sup>2</sup>) caractérisent les centres de Namur et de Jambes (carte N-18), soit le marché locatif en zone densément bâtie, caractérisé par des logements anciens et collectifs; les très grands logements (> 125 m<sup>2</sup>) affectent 3 des 4 zones de confort définies précédemment : la zone sud-est vers Erpent, la zone sud vers la Citadelle et les secteurs de Wépion, et la zone ouest vers Suarlée et Temploux. La zone nord (Vedrin, Champion) est moins bien discriminée par cette variable (carte N-19).

Vérifions maintenant les associations pressenties ci-dessus par une analyse multivariée basée sur les corrélations : analyse factorielle suivie d'une analyse de groupement.

### 5.3.3.2 Approche multivariée

Suivant le même schéma que celui proposé précédemment, il nous a paru important d'essayer de *synthétiser* l'information spatiale univariée en un seul document cartographique. Quelles sont les variables relatives au logement dont la distribution spatiale se ressemble ? Comment comprendre ces associations ? Est-il possible de *partitionner* l'espace des logements namurois en des ensembles de lieux aux caractéristiques proches ou aux caractéristique bien définies ? Peut-on définir des zones où une action serait à privilégier ?

Le tableau N-2 rend compte des associations simples entre variables (corrélations). Comme attendu par l'analyse univariée, plusieurs caractéristiques du logement sont étroitement corrélées dans l'espace (chiffres en gras dans le tableau N-2). Citons les quartiers où prédominent les logements anciens, qui sont souvent des lieux dont les logements ne disposent pas du petit confort ( $r = 0.643$ ) et qui sont chauffés au charbon ( $r = 0.602$ ). D'autre part, les quartiers dont les logements disposent du grand confort sont souvent dissociés spatialement des quartiers sans confort ( $r = -0.631$ ), sont souvent équipés du chauffage central ( $r = 0.662$ ) et l'occupant dispose d'une voiture ( $r = 0.846$ ). Comme décrit par les cartes, il s'agit de quartiers résidentiels périphériques, caractérisés par des maisons individuelles (corrélation entre le grand confort et le % d'appartements =  $-0.606$ ).

Tableau N-2 : Corrélations statistiquement significatives entre principales variables étudiées

	LA1919	L1945	L8191	Tf8191	Gasoil	Charb	Gaz	Elec	Chauf	Grdconf	SSPC	Voit
L1945	<i>ns</i>	-										
L8191	-0.331	-0.590	-									
Tf8191	0.516	<i>ns</i>	<i>ns</i>	-								
Gasoil	<i>ns</i>	-0.272	<i>ns</i>	0.302	-							
Charb	<b>0.602</b>	<i>ns</i>	-0.217	0.287	<i>ns</i>	-						
Gaz	-0.192	<b>0.400</b>	-0.227	-0.311	<b>-0.874</b>	-0.264	-					
Elec	-0.267	-0.353	0.422	-0.179	-0.187	-0.238	-0.222	-				
Chauf	<b>-0.610</b>	-0.220	0.230	-0.249	0.207	<b>-0.569</b>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	-			
Grdconf	-0.412	-0.367	<b>0.483</b>	<i>ns</i>	<b>0.556</b>	-0.302	-0.459	<i>ns</i>	<b>0.662</b>	-		
SSPC	<b>0.643</b>	<b>0.332</b>	-0.399	0.185	<i>ns</i>	<b>0.615</b>	<i>ns</i>	-0.317	<b>-0.629</b>	<b>-0.631</b>	-	
Voit	<i>ns</i>	-0.365	0.518	0.282	<b>0.657</b>	<i>ns</i>	<b>-0.670</b>	<i>ns</i>	0.276	<b>0.846</b>	-0.431	-
Appart	<i>ns</i>	<i>ns</i>	-0.261	-0.381	<b>-0.676</b>	-0.268	<b>0.650</b>	0.158	<i>ns</i>	<b>-0.606</b>	<i>ns</i>	<b>-0.803</b>

(*ns* : non significatif au seuil de 5 %; caractères gras :  $r > |0.6|$ ).

Les coefficients de corrélation mesurent les similarités entre les distributions spatiales des variables. Les facteurs issus de l'analyse en composantes principales forment de nouvelles variables, indépendantes (orthogonales), combinaisons linéaires des variables d'origine. Les facteurs constituent les nouvelles dimensions de l'analyse. La saturation exprime la corrélation entre la variable d'origine et le nouveau facteur ainsi constitué, de la relation entre les nouvelles variables et les variables d'origine. Le score factoriel est la valeur de la nouvelle variable (facteur ou composante) prise en tout lieu  $i$  de l'espace étudié. Le tableau N-3 rend compte des saturations c'est-à-dire du contenu de chaque facteur : le facteur 1 représente les logements de type « maisons individuelles » (-Appart), pourvus du grand confort (+Grdconf) et dont le ménage dispose d'une voiture (+Voit); conformément à l'attente, les scores élevés de ce facteur caractérisent des quartiers « riches » de la périphérie (quartiers résidentiels aérés, aisés). Le facteur 2 représente le non-confort du logement : saturations élevées pour les logements anciens (+LA19), sans chauffage central (-Chauf), chauffés au charbon (+Charb), souvent non pourvus du petit confort (+SSPC). Le facteur 3 représente 11.89 % de l'information d'origine et caractérise les logements récents (construits entre 1981 et 1991) ainsi que ceux chauffés à l'électricité (+Elec), c'est-à-dire les quartiers très récents de la périphérie urbaine. Le facteur 4 concerne les logements relativement anciens et datant de 1919-1945 (architecturalement moins attractifs ?), ne disposant pas de chauffage central (-Chauf). Enfin, le facteur 5 représente exclusivement les logements ayant subi des transformations entre 1981 et 1991.

Soit une interprétation de l'ACP fort proche de celle de Bruxelles et de Gent.

Tableau N-3 : Saturations issues de l'ACP conduite sur les caractéristiques pertinentes du logement namurois

	FACTEUR 1	FACTEUR 2	FACTEUR 3	FACTEUR 4	FACTEUR 5
LA1919		<b>0.756</b>	-0.262		0.444
L1945			-0.283	<b>0.806</b>	
L8191	0.281	-0.293	<b>0.767</b>		0.066
Tf8191					<b>0.884</b>
Gasoil	<b>0.871</b>		-0.279	-0.316	
Charb		<b>0.800</b>			
Gaz	<b>-0.829</b>			0.448	
Elec			<b>0.787</b>	-0.388	
Chauf		<b>-0.892</b>		<b>-0.711</b>	
Grdconf	<b>0.714</b>	<b>-0.624</b>			
SSPC		<b>0.793</b>	-0.302		
Voit	<b>0.854</b>	-0.258	0.296		
Appart	<b>-0.900</b>				
(1)	35.35	26.44	11.89	6.41	5.97

Seules les saturations  $> |0.250|$  sont reprises.

(1) : % d'information contenue dans le facteur

Les saturations issues de l'analyse mettent chaque quartier en relation avec les nouvelles variables (c.a.d. les facteurs, composantes ou dimensions). Il est possible de présenter les structures spatiales des 5 facteurs par 5 cartes mais une autre possibilité, c'est de les réunir par une classifications (des scores) ou une analyse de

regroupement. Le groupement des quartiers se traduit spatialement par la Carte N-20. On peut apercevoir que les 207 secteurs statistiques de Namur sont divisés en 7 groupes. Le profil de chaque groupe, en termes de 'facteurs' ou de 'dimensions', peut être présenté comme suit:

Groupes	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5	Groupe 6	Groupe 7
Dimension 1	--	-	+			--	+
Dimension 2			-	-	+	++	+
Dimension 3	-			++		++	
Dimension 4	-	++			-	--	
Dimension 5					++	--	

(+)+ (forte) surreprésentation

(-)- (forte) sous-représentation

+: T entre 0.5 et 1.0 ; ++ : T ≥ 1.0 ; -: T entre -0.5 et -1.0 ; -- T ≤ -1.0

Le groupement des quartiers est résumé sous forme de carte à la carte N-20. Cette carte rend compte du découpage en 7 groupes des 207 secteurs namurois. Le centre urbain densément bâti et composé de deux groupes : le groupe 1 rassemble les quartiers à appartements du centre-ville, le groupe 2 les quartiers de maisons individuelles datant de 1919-1945 (Belgrade, Flawinne). Le tout forme un ensemble densément bâti caractérisé par un logement ancien, sans grand confort et chauffés au gaz.

Le reste des secteurs forme la périphérie et se différencie en 5 groupes. Comme pour Bruxelles, la banlieue se diversifie en une mosaïque de groupes : le groupe 3 correspond aux logements de grand confort (facteur 1), non vétustes (scores négatifs sur le facteur 2); il regroupe les secteurs de quartiers déjà bien définis : l'axe sud (Citadelle, Wépion), l'axe sud-est le long de la Nationale 4 (Jambes, Erpent) et l'axe d'urbanisation nord (Vedrin, Bouge, Champion). Le groupe 4 rassemble les quartiers aux logements récents (facteur 3), soit des quartiers résidentiels (lotissements) très récents localisés/éparpillés à une certaine distance du centre. Le groupe 5 rassemble les secteurs dont une large part des logements ont subi de nombreuses transformations au cours de la dernière période intercommunautaire (81-91), en particulier les communes de Temploux et de Suarlée ainsi que de nombreux anciens centres villageois. Le groupe 6 ne comprend que deux secteurs de Jambes; enfin, le groupe 7 est caractérisé par des secteurs ayant des scores moyens et positifs sur les facteurs 1 et 2, soit étant caractérisé à la fois par des logements anciens et vétustes (facteur 2) mais aussi par des logements disposant d'un bon confort (facteur 1). Il s'agit de plusieurs secteurs de la commune de Malonne, Flawinne et de la vallée de la Meuse en aval de Namur (Beez, Marche-les-Dames, Lives-sur-Meuse).

La banlieue namuroise forme donc un tout hétérogène, anisotrope, comme bien des banlieues de villes de cette taille.

Résumons la physionomie du logement à Namur :

1. une croissance urbaine concentrique dont l'extension est contrainte par le relief (confluence de deux rivières), et privilégiée le long des axes de communication; l'extension urbaine est dite tentaculaire ou en étoile. Le *centre urbain* est caractérisé par des petits logements (appartements, studios), anciens (datant d'avant 1945), au confort souvent modeste, chauffés au gaz de ville et principalement occupés par le locataire;
2. une *couronne périurbaine* polynucléaire et spatialement différenciée. Les mécanismes de périurbanisation et rurbanisation y génèrent un espace où se cotoient habitat ancien et récent, de grand et petit confort, lotissements et noyaux villageois. Quatre ensembles s'y dégagent :
  - *Sud* (axe partant de la Citadelle et s'allongeant vers Wépion) : cet axe correspond à une extension précoce de l'urbanisation; il est caractérisé - en moyenne - par un logement individuel spacieux et de grand confort. Les bois et le relief du Condroz namurois ont constitué des facteurs paysagers attractifs d'autant que le parcellaire agricole y était petit et les prairies prédominantes (faible

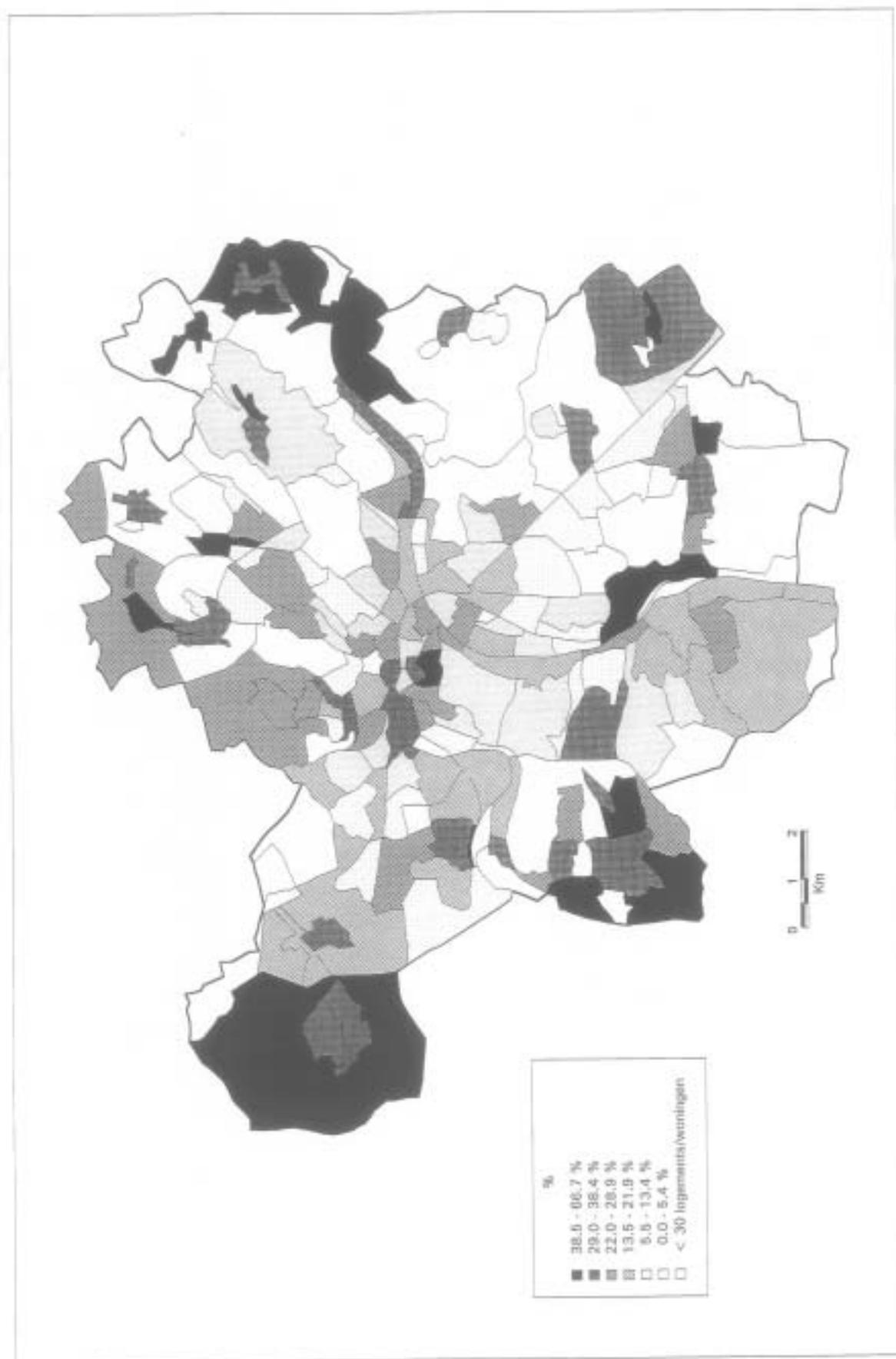
résistance foncière). La croissance de cette zone est lente, diffuse mais continue dans le temps depuis 1960.

- *Sud-est* (axe Erpent-Wierde) : la naissance de cette extension de l'habitat est principalement dictée par l'accessibilité (N4 et autoroute) et par l'attrait de cette portion de la périphérie namuroise (paysage composé de bois, prairies et cultures accompagnés d'un morcellement des parcelles agricoles); ce sont les lotissements qui caractérisent cet axe.
- *ouest* (Suarlée - Temploux) : où se mélangent les lotissements récents, l'habitat ancien rénové et des nouvelles constructions interstitielles. L'urbanisation y est diffuse. Le développement de cette zone de logements confortables est due à la fois à l'accessibilité (N4, autoroute de Wallonie) mais aussi à la proximité de facteurs de croissance (zoning industriel, proximité du Brabant Wallon).
- *nord* : le développement de cette zone est déterminé par les caractéristiques de la Hesbaye namuroise. Le relief peu marqué et donc moins attrayant, et l'agriculture fort développée (grandes parcelles céréalières; grandes exploitations agricoles) expliquent la résistance à l'urbanisation plus élevée qu'ailleurs et de développement plus tardif. Ici se cotoient des quartiers dynamiques caractérisés par des lotissements récents (autoroute vers Bruxelles) et les anciens noyaux villageois d'origine ouvrière (carrières), plus sclérosés. En 1991; cette zone nord a - en moyenne - des caractéristiques de confort similaires aux zones de confort sud et sud-est définies précédemment.

Notons en fin, le moindre renouveau de la partie Est de Namur : peu de lotissements, centres villageois peu rénovés. La retard de cette zone est plus que probablement dû à sa moindre accessibilité.

La structure spatiale des logements mise ici en évidence rejoint des études antérieures conduites sur la ville (Orban-Ferauge, Duyck, 1994; COOPARCH, 1994) et est à mettre en relation avec les caractéristiques socio-économiques et sociales des habitants (ségrégation sociale).

Si le logement est - en moyenne - de qualité supérieure à Namur qu'à Bruxelles, une grande variété des conditions de logements apparaît, rendant possible un ciblage spatial des mesures d'aménagement du territoire visant à améliorer les conditions de logement mais aussi à gérer l'extension urbaine et ses externalités.



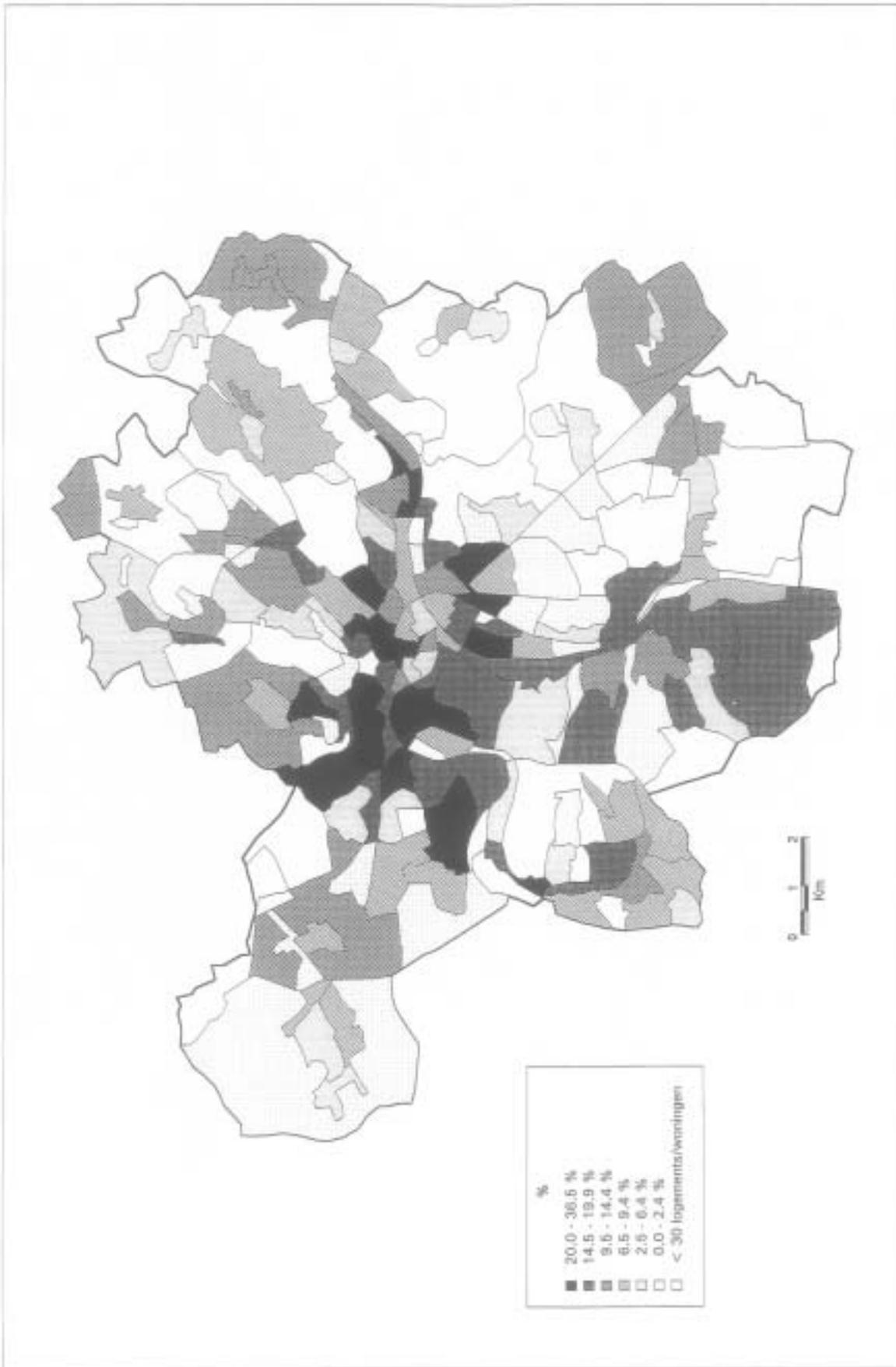
Carte N-1 Logements construits avant 1919 (Namur, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91. Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



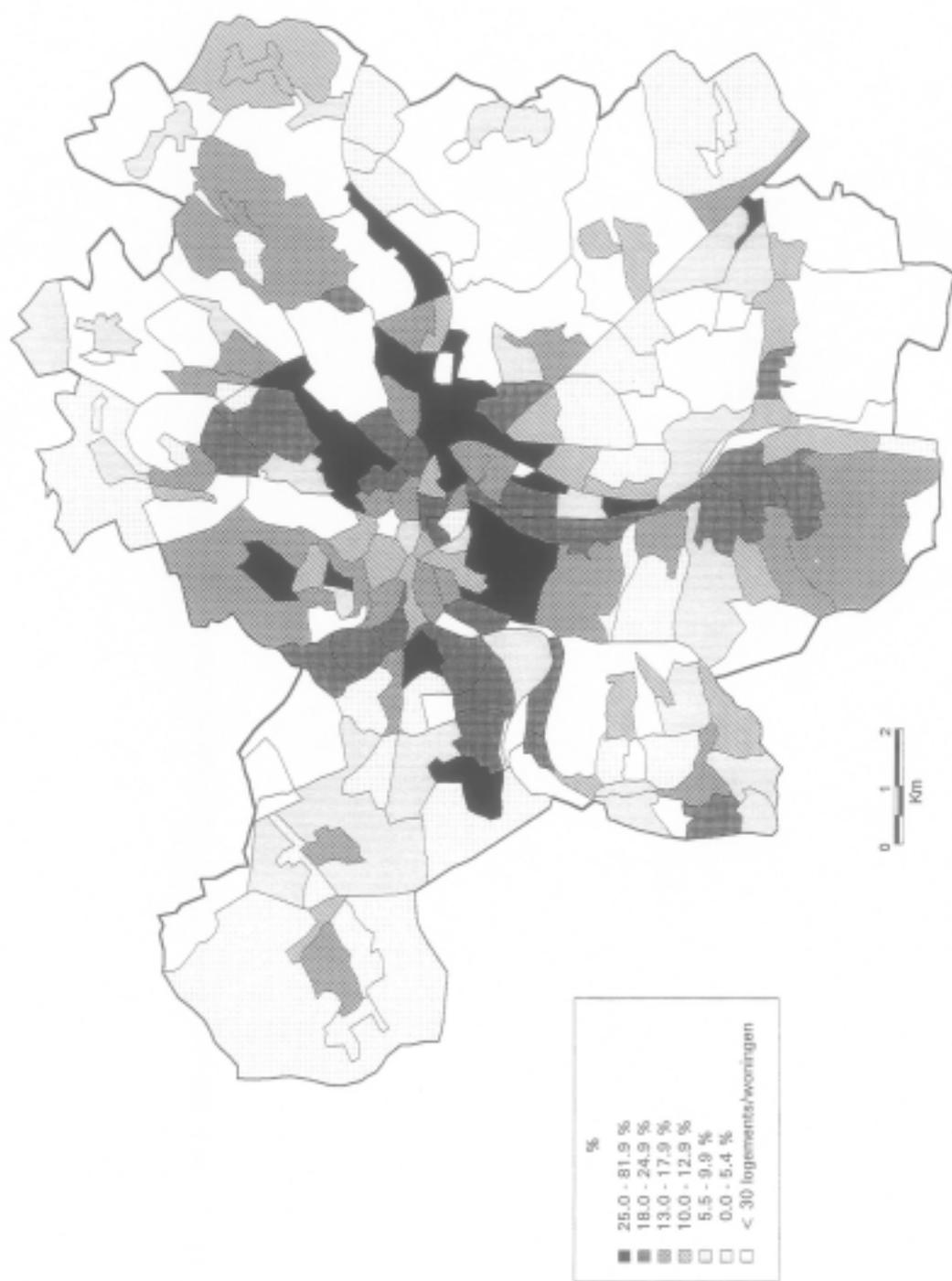
Carte N-2 Logement dont la date de construction n'est pas spécifiée (Namur, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debever, Thomas, Vervaeke, 1996



Carte N-3 Logements construits entre 1919 et 1945 (Namur, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debever, Thomas, Vanneeste, 1996.



Carte N-4 Logements construits entre 1946 et 1961 (Namur, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991. Analyse: Debever, Thomas, Vanneste, 1996



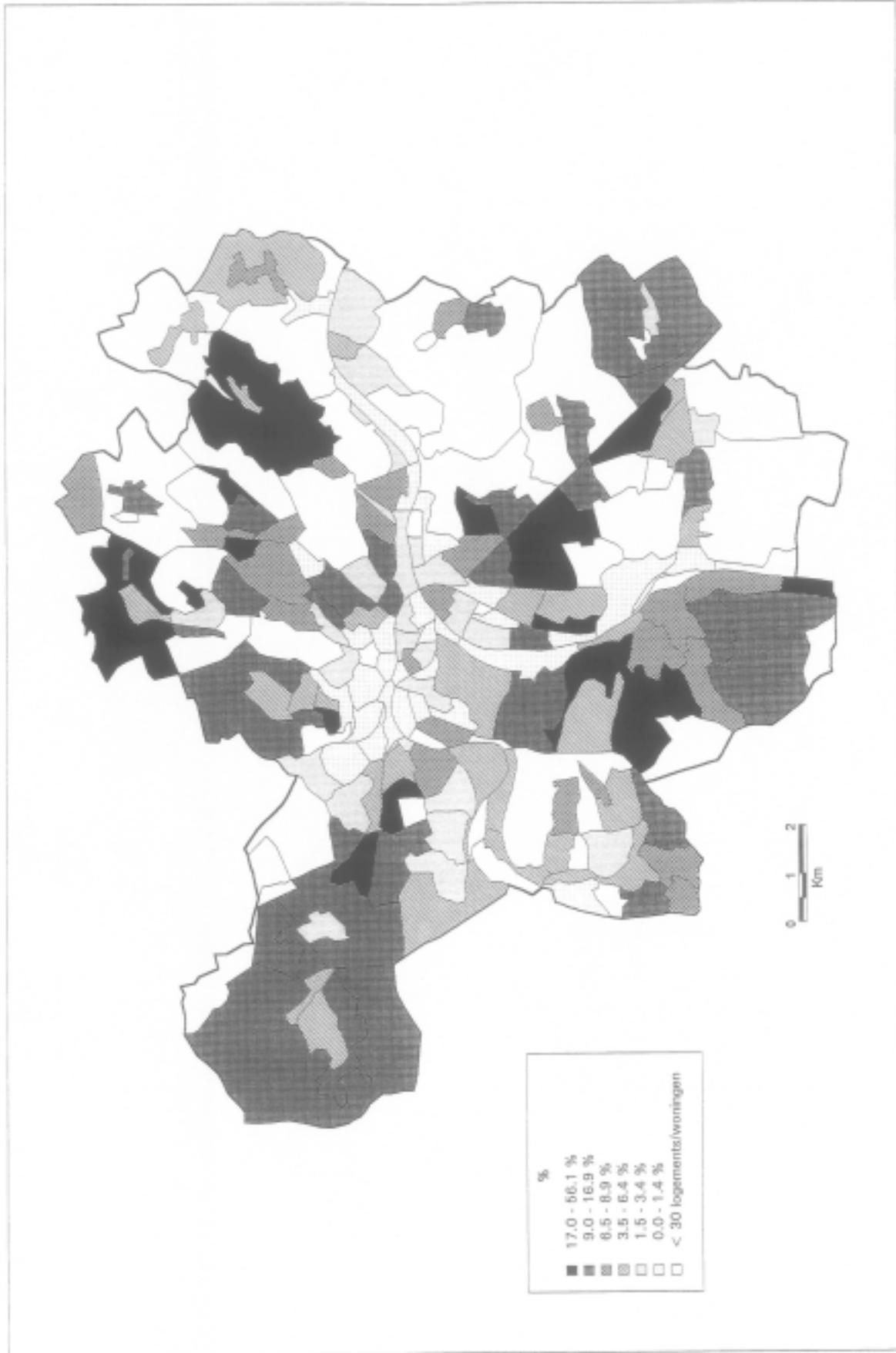
Carte N-5 Logements construits entre 1962 et 1970 (Namur, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



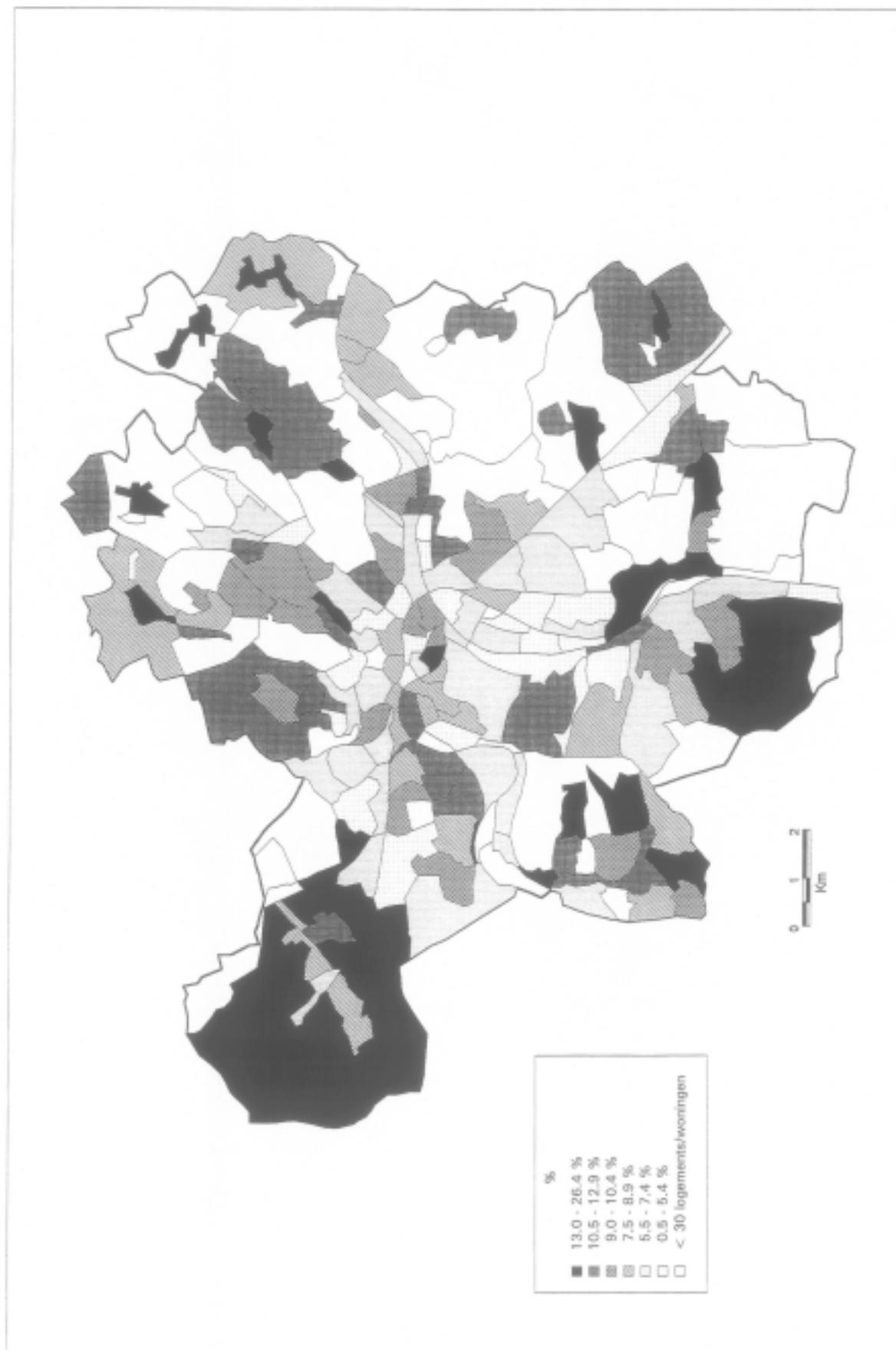
Carte N-6 Logements construits entre 1971 et 1980 (Namur, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91. Analyse: Deboer, Thomas, Vanneste, 1996



Carte N-7 Logements construits entre 1981 et 1991 (Namur, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debever, Thomas, Vanneste, 1996



Carte N-8 Logements transformés entre 1981 et 1991 (Namur, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991. Analyse: Debever, Thomas, Vanneste, 1996



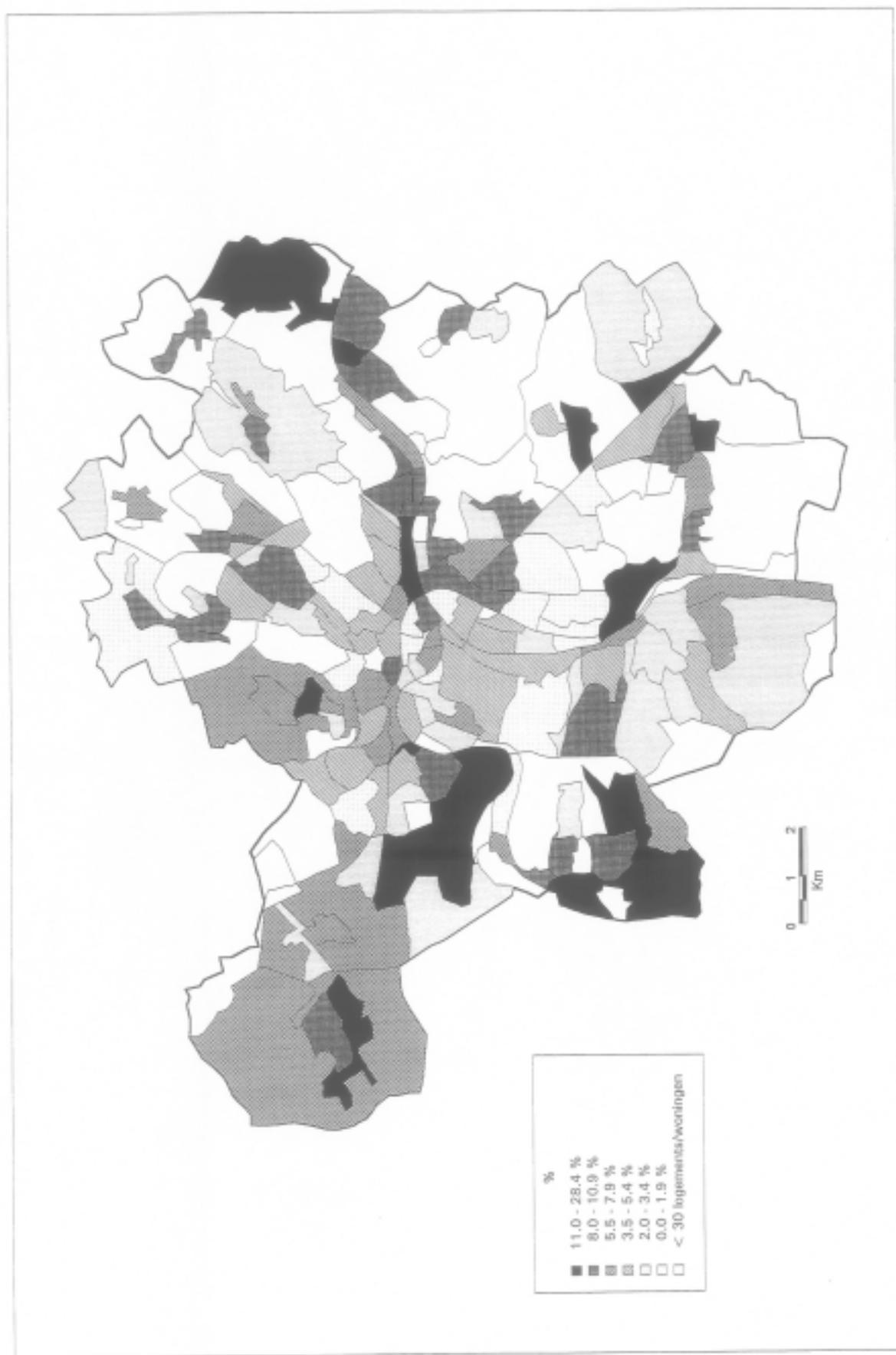
Carte N-9 Logements ne disposant pas du petit confort (Namur, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debever, Thomas, Vanneste, 1996



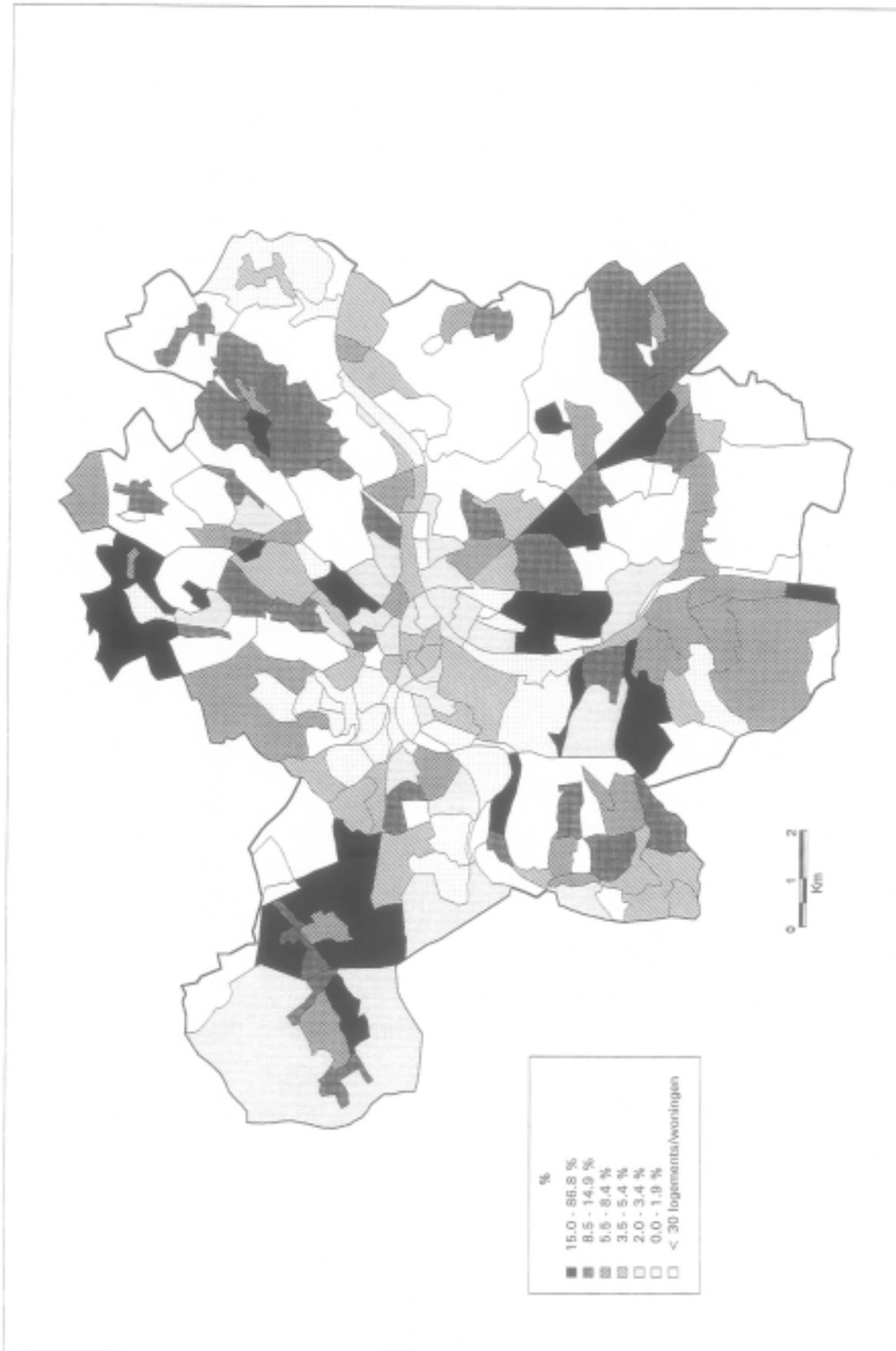
Carte N-10 Logements disposant du grand confort (Namur, 1991).

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91: Analyse; Debeer, Thomas, Viancotte, 1996



Carte N-11 Logements chauffés au charbon (Namur, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debever, Thomas, Vanneste, 1996



Carte N-12 Logements chauffés à l'électricité (Namur, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debever, Thomas, Vanneste, 1996



Carte N-13 Logements équipés du chauffage central (Namur, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Carte N-14 Ménages disposant d'une voiture (Namur, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debever, Thomas, Vanneste, 1996



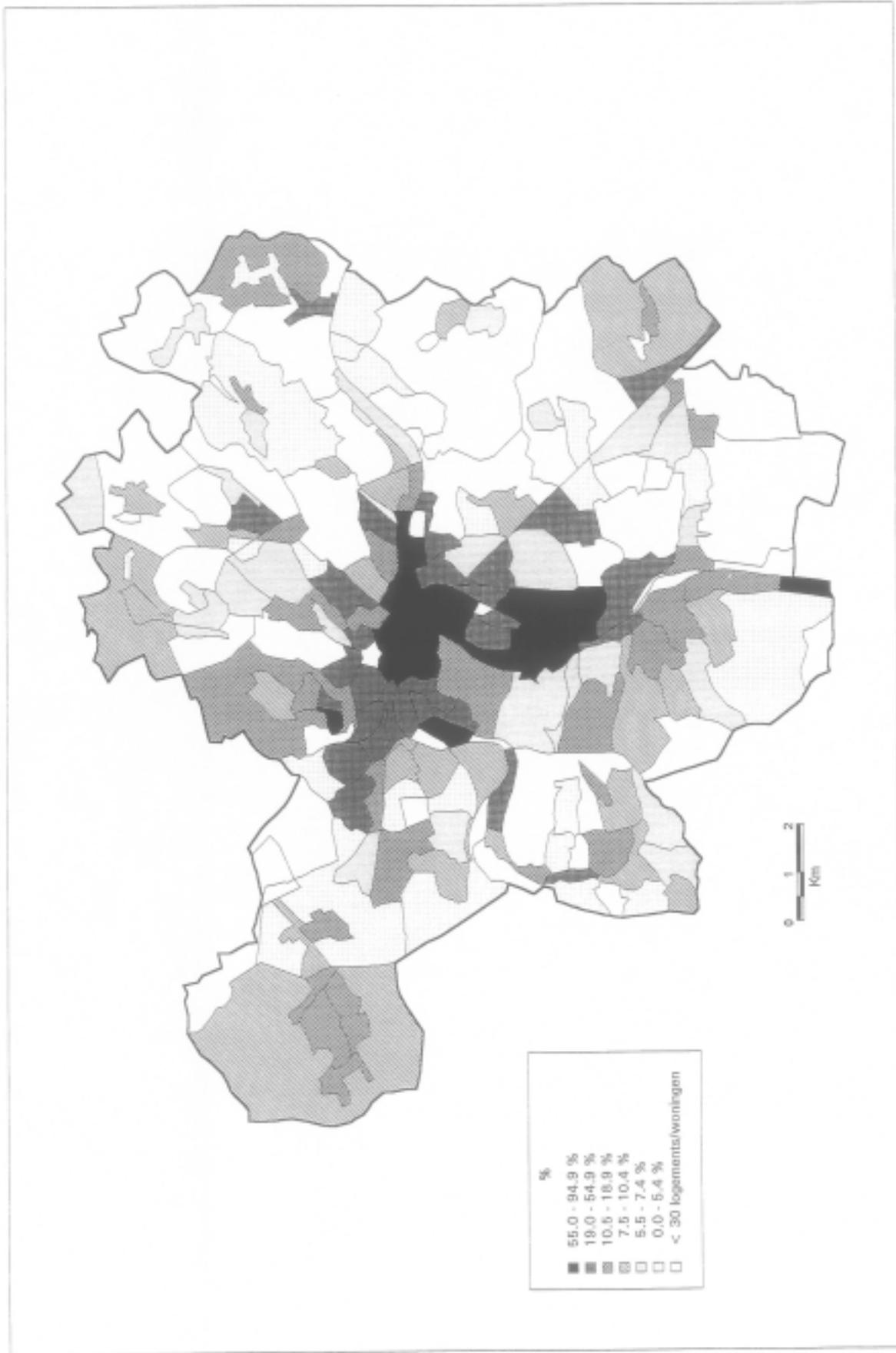
Carte N-15 Logements équipés du téléphone (Namur, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



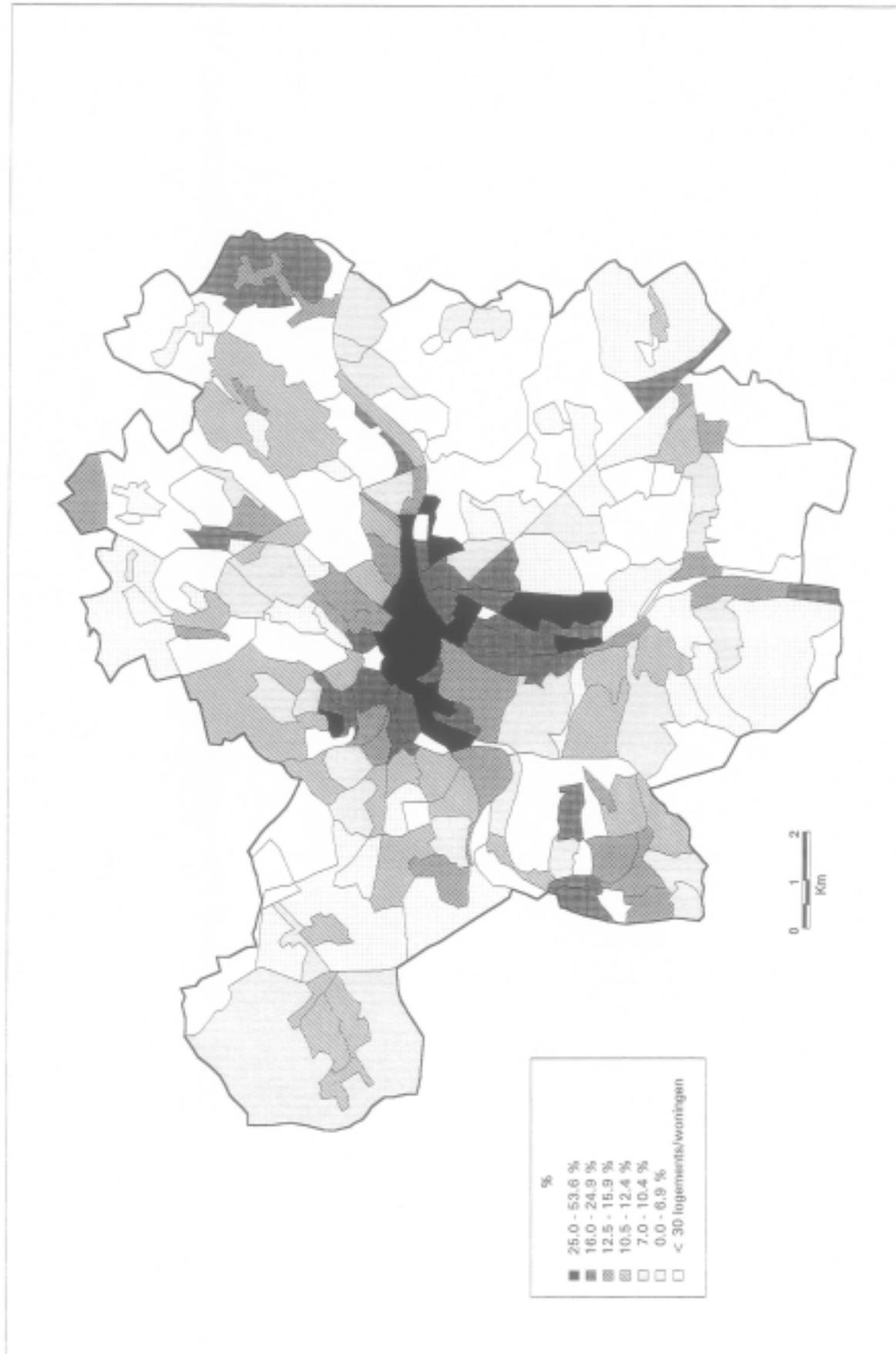
Carte N-16 Logements occupés par le locataire (Namur, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991. Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Carte N-17 Logements de type appartements ou studios (Namur, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91; Analyse: Debever, Thomas, Vanneste, 1996



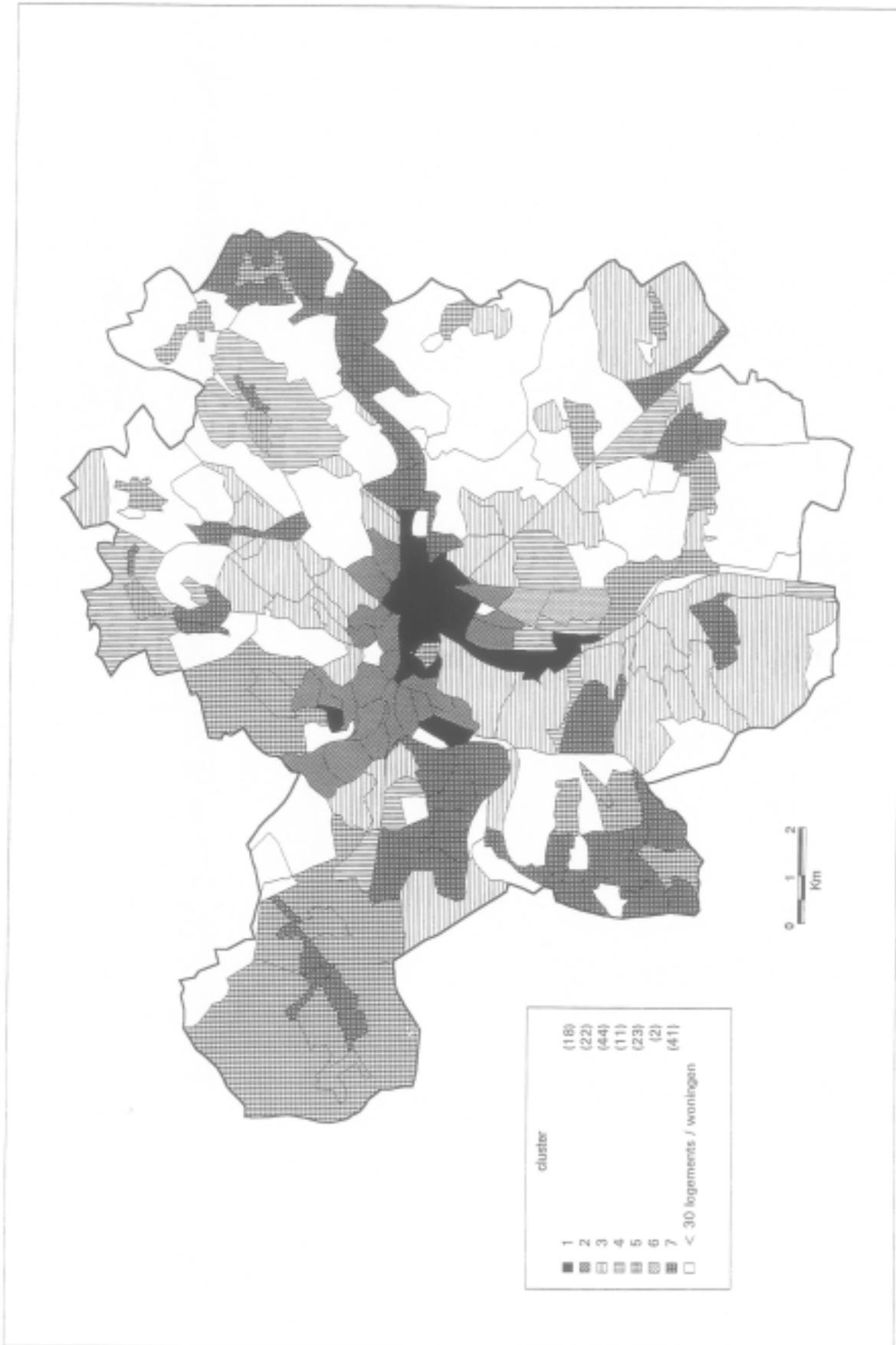
Carte N-18 Petits logements (superficie de moins de 55 m<sup>2</sup>) (Niameur, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91. Analyse: Debeer, Thomas, Vanmeze, 1996



Carte N-19 Grands logements (superficie de plus de 125 m<sup>2</sup>)(Namur, 1991)

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population du 1.3.91. Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Carte N-20 Synthèse spatiale de la structure du logement à Namur en 1991.

Source des données: Institut National de Statistique, Recensement de la Population de 1991; Analyse: Debever, Thomas, Vanneste, 1996

## **6. LOGEMENT ET POLITIQUE DE LOGEMENT: UNE TACHE PERMANENTE, COMPLEXE, COMMUNE ET DEMOCRATIQUE. RECOMMANDATIONS DE GESTION**

### **6.1. LA "MONOGRAPHIE SUR LE RECENSEMENT DES LOGEMENTS" COMME PROJET PILOTE**

La présente monographie de recensement concernant le logement peut être qualifiée de remarquable à beaucoup d'égards. Tout d'abord, un anachronisme étonnant (voire dérangeant) plane sur cette publication. Dans nos universités, chaque introduction aux "Statistiques" mentionne, non sans fierté, qu'au niveau international, la Belgique a pendant longtemps fait figure de pionnière en matière de rassemblement et de traitement des données, entre autres et surtout en ce qui concerne l'organisation des recensements de la population. Aujourd'hui, nous constatons que les premières explorations systématiques basées sur les données du Recensement de Population de 1991, sous forme de ces monographies, ne seront publiées qu'en 1997. Il en allait d'ailleurs de même pour le Recensement de 1981: à cette époque, les premiers chiffres du Recensement des Logements par commune ont seulement été disponibles en 1985 (Van der Haegen et Vanneste, 1985). Au niveau d'avancement actuel de l'informatique, il devrait être possible d'occuper à nouveau une position respectable, qui se caractériserait par un traitement rapide du recensement. Un meilleur degré d'actualité des données ne peut en effet qu'améliorer l'utilité de celles-ci pour les autorités.

En deuxième lieu, nous constatons que le gouvernement fédéral n'a jamais hésité à insérer dans la série des "monographies de recensement" une partie concernant le logement et la politique du logement. Cela ne coule pourtant pas de source au sein d'une structure politique où "le logement" est catalogué par la constitution comme matière régionale. Néanmoins, nous devons mentionner ici qu'il y a quelques années, le gouvernement national a entre autres eu, dans le même esprit, le projet d'instaurer un "Point d'Appui Logement". Le fait que ce projet n'ait pas été réalisé est essentiellement dû à l'opposition régionale de l'époque par rapport à cette mesure qui était ressentie comme une ingérence de l'état central.

Nous porterons ensuite une certaine attention à l'utilité des banques de données socio-économiques nationales pour les responsables du logement, notamment les recensements, et cela surtout dans un contexte fédéral. A cet égard, nous nous devons de constater que la résistance régionale signalée envers le "Point d'Appui Logement" national n'a pendant longtemps pas vraiment donné lieu, et dans aucune des trois régions, à des initiatives significatives propres en matière de recherche systématique et structurelle préparant et accompagnant la gestion de la problématique du logement. Mais il y a plus, depuis la régionalisation de la politique de logement, qui s'est accompagnée de la liquidation de l'Institut National du Logement (INL), l'organisation des interventions des pouvoirs publics fédéraux et régionaux par rapport au secteur du logement paraît encore moins structurée et efficace. On ne peut pas douter que le manque manifeste de la compréhension la plus élémentaire par rapport aux caractéristiques et aux processus de logement a posé des problèmes aux responsables politiques, surtout parce que des situations de crise, aussi bien générales que liées au logement, ont nécessité des changements considérables et fondamentaux au niveau de la politique de gestion traditionnelle en matière de construction de logements. Nous pensons surtout ici aux perspectives d'avenir incertaines en matière d'emplois et de revenus. Puisque le gouvernement n'a pas vraiment tenu compte d'aucun

de ces éléments et a poursuivi de façon imperturbable sa politique "de prospérité" en matière de construction et d'acquisition de propriétés, de plus en plus de (jeunes) ménages ont progressivement atterri sur le marché locatif privé et ils n'y sont que peu protégés. En d'autres termes, la politique de logement n'a pas offert de "soulagement" à la pression croissante des charges de logement sur le budget familial. Dans le cadre de l'aménagement du territoire, l'incertitude et le manque de continuité des décisions politiques ont également posé des difficultés aux citoyens. Les promesses creuses en matière de rénovation dans les régions urbaines constituent à cet égard un exemple frappant.

Cependant, malgré ces remarques critiques, il faut signaler que des démarches indéniables ont récemment été faites dans le but de gérer, dans l'avenir, la politique du logement sur base de fondements plus objectifs et donc plus efficaces.<sup>1</sup>

De plus, en tant que chargés de mission, nous avons directement ressenti cette enquête, au-delà de sa valeur collégiale, comme un projet pilote en ce qui concerne l'étude de la problématique du logement et ce, à deux points de vue.

Premièrement, un phénomène tel que le logement demande par définition une analyse partant de différents points de vue scientifiques. Ici, on remarque clairement à quel point la seule combinaison des approches socio-géographique et socio-économique peut aboutir à des résultats intéressants sur le plan du contenu et utiles d'un point de vue politique.

Deuxièmement, ce projet a enfin réinstauré, dans le secteur du logement, la tradition d'une collaboration communautaire, qui, à l'époque de l'INL, était, en matière de recherche, passée dans le domaine public. Sans vouloir porter préjudice aux revendications légitimes d'autonomie, nous pouvons dire que de nombreux passages de cette monographie constituent une preuve incontestable du fait que nous (en tant que Bruxellois, Flamands et Wallons ou en tant que germanophones, néerlandophones et francophones) demeurons, au-delà des frontières linguistiques, interdépendants en matière de logement, et cela, à cause de notre histoire commune (pour ce qui est du logement) pendant 150 ans d'une part et de notre cohabitation fédérale d'autre part. Une seule illustration à cet égard peut suffir. Les développements du marché du logement, ou les développements liés à ce dernier, dans la Région de Bruxelles-Capitale produisent manifestement, conséquence ou non de décisions politiques volontaires, des ondes (de choc) radicales aussi bien en Brabant Flamand qu'en Brabant Wallon. Du point de vue politique, cela se manifeste dans l'actualité, surtout en Flandre, sous le thème de la "francisation du Brabant Flamand". En termes plus neutres, nous pouvons parler des implications résidentielles de l'extension des grandes villes au sein desquelles les frontières administratives (régionales et communales) ne comptent apparemment pas. A cet égard, la situation est très prégnante à Bruxelles où beaucoup d'habitants du secteur locatif résiduel sont obligés de passer à sa variante rurale, c'est à dire le camping (Meert, 1996: 181; 194).

Les expériences ayant trait à la problématique actuelle du camping illustrent de façon frappante l'importance politique de la recherche scientifique et d'ailleurs également la nécessité d'une réflexion politique constructive en matière de logement basée sur cette recherche. Ainsi, on pourrait se poser la question de savoir si le phénomène - et le problème - de l'habitat fixe dans les campings est si récent, comme on le suppose souvent actuellement. Le thème du problème de l'habitat en camping se manifeste depuis 1992, surtout dans les études sociologiques et socio-géographiques du logement. On peut supposer que le phénomène s'est développé à partir de la deuxième moitié des années 80. En effet, de nombreuses études montrent que la crise socio-économique générale qui se manifestait au début des années 70, n'a eu de conséquences perceptibles qu'en 1980. En tout cas, rien ne laisse supposer que l'habitat fixe dans les campings soit apparu antérieurement avec la même ampleur et le même caractère qu'aujourd'hui. C'est uniquement le problème des résidences (illégales) dites secondaires qui fait l'objet d'une certaine attention avant 1980. La réaction sociale à ce phénomène,

symptomatique de l'époque, se retrouve dans un conseil du Haut Conseil de l'INL du 22 mars 1972 sur base d'une "Note par rapport à la législation et la réglementation concernant le problème des résidences secondaires et leur incidence sociale." L'intérêt croissant que l'on porte aux terrains de camping et aux parcs résidentiels est, selon la Note, uniquement dû au fait que "L'homme désire (...) échapper à la strangulation de la ville, retourner à la nature et se libérer de ses tensions. Il veut, par intermittence du moins, avoir un autre environnement, il veut sortir du train-train quotidien et retourner à la vie naturelle d'autrefois." (p. 70) La préoccupation du gouvernement formulée par le biais du Haut Conseil de l'INL concerne, principalement selon la Note et le Conseil, "l'explosion" et dès lors, la prolifération des résidences secondaires (p. 94) et, en relation avec cela, la qualité de ces constructions. En d'autres termes, on ne trouve nulle part de trace de réflexions proposant d'éliminer la "strangulation de la ville".<sup>2</sup> Etant donné que les propriétaires ou locataires de ces résidences secondaires appartenaient précisément à une catégorie de gens qui pouvaient se permettre régulièrement un bref séjour dans leur camping, il est impossible d'aligner ce phénomène sur le problème de l'habitat fixe en camping avec lequel nous sommes confrontés actuellement. Curieusement, la dernière conclusion de la Note affirme que "Puisque ce problème (des résidences secondaires) risque de devenir pressant d'un point de vue social,.... il est évident qu'... une politique globale devrait être définie." (p.107). Ensuite, le Haut Conseil recommande d'organiser une enquête en tenant compte entre autres de "la menace d'un nouveau paupérisme dans un délai plus ou moins court, en donnant la préférence aux logements qui ne suffisent plus mais qui sont cependant porteurs de l'expression déguisée de "résidence secondaire". (p. 108)

## 6.2. RECOMMANDATIONS POLITIQUES CONCERNANT LE CONTENU

### 6.2.1 LES FORCES INERTES DU MARCHE DU LOGEMENT

Bien qu'il reste toujours quelque peu arbitraire de vouloir inférer les constatations les plus frappantes d'un rapport d'étude, nous sollicitons néanmoins tout spécialement l'attention des responsables politiques sur ce que nous appelons l'inertie du marché du logement. En effet, à plusieurs reprises, nous avons dû constater qu'actuellement dans notre pays, on est confronté de manière très concrète et tangible à des caractéristiques de logement et du marché du logement qui sont le résultat d'une combinaison d'éléments socio- et spatio-historiques. Les comportements individuels et familiaux dans le secteur privé du logement sont en effet liés aux options politiques lesquelles sont directement ou indirectement rattachées aux interventions politiques (en matière de logement) faites dans une période antérieure.

De plus, l'espace lui-même est l'objet de l'inertie. Chaque logement nouvellement construit est destiné (dans une certaine mesure) à répondre pendant longtemps aux besoins des habitants. Non seulement les besoins d'une famille individuelle ont ici leur rôle mais également toute la situation socio-démographique de la région. Cependant, les besoins en matière de logement évoluent avec le temps et cela, aussi bien du point de vue des normes de logement (pensons aux exigences croissantes concernant le confort et la superficie du logement) que du point de vue des processus socio-démographiques (vieillesse, rétrécissement des ménages, mobilité accrue) auxquels les logements ne peuvent répondre assez rapidement.

En d'autres termes, le caractère de longévité du marché du logement implique que les décisions des générations appartenant à un passé relativement lointain, mais également à un passé assez récent, nous

placent aujourd'hui devant des situations problématiques difficiles à gérer. Ainsi, les provinces du Hainaut, de la Flandre Orientale et Occidentale doivent actuellement faire face à des logements particulièrement vieux, datant du 19<sup>e</sup> et début du 20<sup>e</sup> siècle. Vu le lien important et démontrable qui existe entre l'âge d'un logement et sa qualité, un bon nombre d'habitants des provinces concernées sont, comparativement, nettement moins bien logés. Dans les trois provinces mentionnées, il s'agit, dans une large mesure, de logements datant du début de la période industrielle et qui, d'un point de vue économique (néanmoins avec la relativisation historique nécessaire) pouvaient être considérés comme favorables. Toutefois, les techniques de construction de l'époque impliquent que ces logements répondent à peine aux normes de qualité d'aujourd'hui et que dans le meilleur des cas seulement, ils peuvent être adaptés aux besoins et désirs de logement actuels et ce, par le biais d'interventions coûteuses.

Le caractère de longévité du logement se manifeste d'ailleurs à deux autres niveaux. En premier lieu, bien que nous ayons peut être l'impression que le fait de construire, surtout en Belgique, résulte plutôt d'une décision isolée de familles individuelles, nous ne pouvons ignorer l'effet collectif de ce comportement. Le désir généralisé de posséder "une maison individuelle, isolée, dans un endroit calme et au vert" est (partiellement?) déterminé par notre culture et a été soutenu structurellement pendant des années par notre gouvernement. Ce désir porte aujourd'hui préjudice (par exemple sous forme d'habitat linéaire) à nos régions naturelles et à l'étendue de nos espaces verts (et fait que l'on ne peut maintenir cette formule de logement). Il hypothèque également la sécurité et l'efficacité de notre infrastructure routière (embouteillages,...), la rentabilité de nos transports en commun (construction dispersée,...) et les possibilités sociales, fiscales et financières qu'offrent nos villes en rendant les centres-ville déserts et ce, aussi bien d'un point de vue socio-économique, démographique que morphologique.

En deuxième lieu, nous remarquons un fait en rapport avec la façon typiquement belge de concevoir la construction et le logement, c'est à dire individualisée et liée à la famille : en choisissant une option d'aménagement du territoire visant à séparer les fonctions du point de vue spatial, on a "évacué" la fonction de logement hors des villes pendant la période d'après guerre et ce, principalement au profit des services et du commerce. Cette politique a été appliquée activement durant cinquante ans. Mais les promoteurs de la rénovation urbaine des années septante comme les protagonistes actuels de l'une ou l'autre formule de politique urbaine (fédérale et des les trois régions) se sont très bien rendus compte entre-temps de l'ampleur de leur tâche et du temps qui sera nécessaire pour ramener à un niveau acceptable la qualité de vie dans les villes belges. Depuis les premières amorces d'un plan d'aménagement pour la Flandre, le "Structuurschets" des années 70 (Fondation Roi Baudouin, 1988: 96), on s'efforce - en théorie - d'imbriquer à nouveau les fonctions, bien que faire marche arrière ne semble pas chose facile.

D'une certaine manière, le gouvernement reçoit actuellement la facture financière, politique et spatiale d'une politique urbaine antérieure néfaste. Des gardes de villes, des contrats de sécurité, des contrats de cohabitation, des expériences de rénovation sociale et administrative,... autant d'interventions d'urgence, chères et forcées, pour tenter dégager la situation urbaine de l'ornière dans laquelle elle se trouve actuellement. En tout cas, on doit bien se rendre compte qu'un revirement fondamental positif ne peut se produire dans l'immédiat. Il ne s'agit pas uniquement d'un phénomène belge mais d'un constat international. Cela n'enlève cependant rien au fait que la Belgique a, en pratique, conduit la périurbanisation vers une forme extrême de ce phénomène.

Le fait que la problématique de logement soit tenace est finalement lié aux possibilités budgétaires, relativement ou très limitées, dont disposent un certain nombre d'habitants pour arriver à des conditions convenables de logement. Etant donné les incertitudes socio-économiques incessantes, les charges de logement pèsent de plus en plus lourds, atteignant même un niveau insoutenable, dans le

budget familial des ménages, surtout des plus vulnérables. Etant donné qu'un logement convenable constitue une condition de base pour une participation à part entière à la vie sociale, un nombre particulièrement élevé d'habitants ont aujourd'hui la plus grande difficulté à joindre les deux bouts. (Pour une argumentation détaillée, voir: Meulemans, 1996a). Le fait d'être mal logé porte de manière visible préjudice à la santé des habitants, par exemple. Pensons à cet égard, au fait que, dans les grandes villes, des logements délabrés datant du 19<sup>e</sup> siècle existent et se louent toujours parce qu'ils sont bon marché. Cela n'empêche pas du reste que leur prix ne soit souvent pas proportionnel à leur qualité (voir e.a. WIARUG, 1978; et XXX, 1996a). Les enfants qui habitent dans des logements mauvais et petits réussissent nettement moins bien à l'école et doivent doubler plus souvent. En d'autres termes, il est clair que le gouvernement n'a d'autre choix que d'investir plus et plus efficacement dans sa politique de logement (XXX, 1977).

## **6.2.2 LA NECESSITE D'UNE POLITIQUE DE LOGEMENT DIVERSIFIEE A TROIS NIVEAUX**

L'étude ci-jointe ne traite pas seulement de la situation du logement en 1991, mais également de son évolution du point de vue socio-économique et géographique entre 1981 et 1991. Malgré la présence, déjà remarquée ci-dessus, d'une inertie, le lecteur rencontre, dans ce rapport, presque à chaque page au moins quelques exemples frappants de développements fondamentaux qui se sont produits sur le marché du logement sur un laps de temps de dix ans. Ces développements peuvent grosso modo être répartis en trois catégories principales: les changements catégoriels, les déplacements ou glissements territoriaux et les changements physiques qu'ont subis les différents segments du logement au cours de la période concernée.

### **6.2.2.1 Vers une politique de logement différenciée par catégorie?**

Du point de vue catégoriel, une politique différenciée s'impose puisqu'il est maintenant clair que les groupes-cibles classiques de la politique de logement ne correspondent plus aujourd'hui aux habitants les plus problématiques. Ceci se manifeste clairement dans cette étude de recensement et se trouve également confirmé par de nombreux rapports de recherche basés sur des données plus récentes. A cet égard, il est fondamental de constater que la politique de logement classique (sociale) d'après-guerre pouvait partir de l'hypothèse confortable que la plupart de ses groupes-cibles appartenait en fait à la catégorie d'habitants touchant des revenus modestes mais dont les perspectives d'avenir pouvaient en général être estimées positives. Dans cette perspective, le choix d'acquérir une propriété était même stratégiquement justifié. Actuellement, la position initiale est beaucoup moins confortable. Même celui qui gagne aujourd'hui sa vie de façon convenable, doit tenir compte de nombreuses incertitudes, en matière d'emploi futur ou de pension, par exemple. Cette situation est encore plus frappante en ce qui concerne les jeunes ménages. En effet, ils ne peuvent vivre sur les acquis de la période de prospérité et, quand ils ne sont déjà pas au chômage, ils disposent d'un pouvoir d'achat nettement moins élevé que le groupe d'âge analogue dans les "Golden Sixties". Ceci explique entre autres pourquoi ils sont nettement moins aptes à devenir propriétaires. Des recherches récentes montrent également que les personnes isolées, les ménages ne touchant qu'un seul revenu et certaines catégories de personnes âgées ont beaucoup de peine à se maintenir dans une situation digne sur le marché du logement. D'ailleurs, la gravité de ce fait est corroborée par la série croissante de publications qui, depuis un certain temps déjà, abordent le phénomène de l'habitat fixe dans les campings.

### 6.2.2.2 Vers une politique de logement différenciée par secteur?

En relation étroite avec la dimension catégorielle du problème de logement, on se pose la question d'une politique de logement différenciée de manière sectorielle.

En premier lieu, les affirmations faites ci-dessus quant aux possibilités limitées, à cause de la crise, en matière d'acquisition de propriété, impliquent presque automatiquement qu'il faut, plus que par le passé, consacrer une attention et des moyens manifestes à l'élargissement du secteur locatif. Une étude plus approfondie montrera comment on devra structurer l'évolution vers cette option. Globalement, l'opération devra déboucher sur un marché locatif socialement plus raisonnable et ce, tant en ce qui concerne la qualité que les prix. Ce marché locatif aura également à offrir les garanties nécessaires en matière de sécurité de logement. En tenant compte de ces objectifs, la question se pose de savoir s'ils peuvent être réalisés par l'élargissement du secteur restreint des logements sociaux, en mettant à disposition (par la construction) un nombre complémentaire de logements sociaux à louer. Une autre possibilité consiste à attribuer d'une manière ou d'une autre un caractère social au secteur locatif privé, par exemple en invitant (avec insistance) les propriétaires-bailleurs à un comportement social plus raisonnable (comprendons: à un loyer abordable). A cet égard, deux interrogations: premièrement, le gouvernement voudra ou pourra-t-il employer les moyens nécessaires pour élargir suffisamment l'offre de logements à louer abordables et convenables? Deuxièmement, dans quelle mesure les bailleurs privés seront-ils prêts et/ou capables d'investir dans ce type de logement (par la construction ou l'achat, par l'entretien ou l'amélioration)? De plus, dans ce domaine, il ne faut pas perdre de vue que le rapport entre le coût de la rénovation d'un bâtiment, par exemple, et celui d'un loyer socialement raisonnable est faussé. Ce dernier ne peut que rarement compenser les montants investis dans les délais habituels. La situation est certes trop complexe pour que l'on puisse proposer ici une solution toute faite.

Cependant, deux instruments complémentaires peuvent constituer un début de solution. Par l'intermédiaire de la formule des bureaux de location sociale (SVK = Sociaal Verhuurkantoor), on peut jeter un pont entre, d'une part le propriétaire-bailleur qui prend le risque de mettre à disposition sa propriété à un locataire et d'autre part, ce dernier dont les moyens de subsistance sont incertains<sup>3</sup>. Cette formule a été instaurée en Flandre suite à la crise des années septante. Son succès a incité le gouvernement flamand à l'institutionnaliser.

En deuxième lieu, il semble que la Belgique, contrairement à presque tous ses partenaires de l'U.E., ne prévoit pas d'allocation de logement dans le cadre de la sécurité sociale. En étant réaliste, on peut comprendre que la recherche d'alternatives opérationnelles dans un contexte si complexe ne se fera pas en un tournemain.

Toujours en ce qui concerne la recherche d'une politique de logement sectoriellement différenciée, la question se pose de savoir si la formule classique qui consistait à construire de nouveaux logements afin de répondre au besoin de logements complémentaires, constitue actuellement toujours la solution la plus indiquée. Ci-dessus, nous avons déjà fait référence au degré d'urbanisation très poussé de grandes parties de notre pays, surtout à Bruxelles et en Flandre et par conséquent au manque d'espaces verts. Nous avons également parlé du refoulement de la fonction de logement en dehors des villes.

Troisièmement, on se pose la question de la nature et de l'ampleur de l'inoccupation des logements dans notre pays, ainsi que de la qualité des bâtiments inhabités. Il est évident que la spéculation concernant les logements inoccupés a non seulement un effet néfaste sur le logement en tant que tel mais porte également préjudice à la qualité de vie du quartier. En effet, les logements inhabités incitent au vandalisme et à la petite criminalité et offrent l'occasion d'appliquer des panneaux publicitaires. Finalement, on ne sait pas dans quelle mesure le nombre disponible de logements construits correspond à la demande. En tout cas, différentes constatations permettent d'affirmer que le fait de construire de nouveaux logements n'est pas 'la' solution pour créer un environnement de logement adapté. Il semble donc nécessaire de trouver une formule plus rationnelle de gestion de

l'environnement du logement. Cela dit, nous ne voulons pas minimiser le fait que construire reste toujours un droit. En d'autres termes, notre plaidoyer vise seulement à mener à une politique où toutes les interventions sont basées sur une bonne connaissance du terrain et ont également une efficacité socio-économique et spatiale.

### 6.2.2.3 Vers une politique de logement territorialement différenciée?

La politique du logement nécessite également une différenciation en ce qui concerne sa dimension territoriale. Depuis les tout premiers temps de l'apparition de la problématique sociale de logement, les responsables de la gestion du logement ont été sensibles à sa dimension territoriale. Cela n'implique pas pour autant qu'ils ont systématiquement réparti l'aide publique suivant les exigences de la situation du logement dans les régions concernées.

Ainsi, on sait que la première loi de logement (qui date de 1889 et concerne les logements ouvriers et qui institua des comités de protection pour chaque arrondissement) s'appliquait uniquement aux centres urbains et industriels (Goossens, 1982). Un autre exemple est celui de la création en 1935 de la Société Nationale des Petits Propriétaires Terriens (SNPPT) de l'époque et qui avait comme mission de s'occuper en région rurale du logement des ouvriers de l'industrie au chômage durant la période de crise des années trente. D'ailleurs, dans les deux cas, il s'agissait plutôt de sélectivité que de différenciation. La sélectivité territoriale utilisée par la politique de logement, dont il est plus précisément question ici, a sans aucun doute été inspirée par la crainte qu'un appauvrissement continu du prolétariat industriel et que le grand exode rural (Vanneste, 1997) n'ébranlent la structure socio-politique existante.

Après la seconde guerre mondiale jusque dans les années soixante, on a mené une politique de logement territorialement différenciée en partant d'autres considérations, et ce, aussi bien dans le cadre de la loi De Taeye pour la promotion de la propriété immobilière individuelle que dans le cadre de l'implantation de quartiers de logements sociaux à louer ou à acheter. Ceci a eu lieu dans le cadre de la réglementation pour la promotion de la propriété immobilière, sur base du fait que les prix des terrains à bâtir dans les régions plus urbanisées étaient inabordables pour les ménages touchant un revenu modeste. Puisqu'il n'existait pas la moindre politique foncière ou immobilière, des primes plus élevées devaient dès lors servir de compensation.

L'implantation de quartiers de logements sociaux à la campagne à l'initiative de la Société Nationale du Logement à Bon Marché (la SNLBM a été transformée en 1956 en Société Nationale du Logement SNL) et de la SNPPT (devenue en 1956 la Société Nationale Terrienne SNT) procédait du même esprit et était surtout en relation avec le fait que les prix fonciers en dehors des régions urbaines étaient bon marché. Puisqu'avec l'évolution du processus de suburbanisation (surtout après la deuxième guerre mondiale), ces terrains meilleur marché se trouvaient à une distance chaque fois plus grande de la ville, le phénomène de l'urbanisation a de plus en plus fait "tache d'huile" et s'est étendu aux dépens des espaces verts et ruraux.

Contrairement aux efforts réels et croissants qui étaient entrepris pour arriver à une politique économique différenciée territorialement (économie régionale) dans le cadre de la gestion du développement régional, la politique de logement évolue à cette époque vers une centralisation de plus en plus grande, sans aucune trace d'une différenciation réelle, rationnelle, volontaire et qui tienne compte des situations locales. Cette stratégie politique n'empêche pas que, sur le terrain, des effets structurels étonnants se manifestent, effets imposés pour ainsi dire par des situations locales divergentes et par une demande type sur marché du logement local. Dans un nombre limité de cas, cela s'est produit grâce à l'intervention d'une politique occasionnelle de logement localement

différenciée, surtout dans les grandes villes. En effet, étant donné l'absence de la plus élémentaire politique foncière et immobilière, les sociétés immobilières privées avaient pour ainsi dire les mains libres et optaient surtout pour les centres urbains pour mettre en œuvre leurs projets spéculatifs. Ainsi, le quartier Nord de Bruxelles constitue à l'heure actuelle l'illustration la plus frappante de cette façon de procéder et symbolise, jusqu'au delà des frontières, une politique néfaste d'un point de vue social, économique, politique et spatio-urbaniste (Voir e.a.: Blondeel, 1996; Brasseur, 1975, Martens, 1994). Entre-temps, on sait à quel point les gouvernements nationaux et locaux, de manière consciente ou inconsciente, explicitement ou implicitement, ont fait front avec les lobbies immobiliers et ce, aux dépens de la qualité de l'environnement urbain. L'appauvrissement spécifique de fonctions des villes en général et des centres villes en particulier, au détriment notamment de la fonction de logement et manifestement en faveur surtout des projets privés lucratifs, laisse clairement supposer que cette affirmation est véridique. En premier lieu, ces éléments combinés à ce que appelle la "lutte contre les taudis" ont provoqué à partir de 1953 la démolition des quartiers délabrés du centre ville et ce, en faveur de buildings de fonctions tertiaires et quaternaires. Sans manifester trop d'égards à la population d'origine défavorisée, on a fait table rase, sans plus, et on a à peine mis en œuvre des moyens pour le relogement des habitants des taudis concernés. Par manque de moyens financiers, ces derniers n'ont eu d'autre recours que d'investir les taudis restants dans leur ville ou ailleurs. Le phénomène dit des "nomades de réhabilitation" est ainsi devenu réel. Le premier "volet" de l'appauvrissement socio-économique des villes s'est réalisé de cette façon. Le deuxième "volet" est lié au premier de manière indissociable. En effet, les buildings de remplacement ont hypothéqué de façon tellement forte la qualité de l'environnement urbain que les catégories d'habitants plus aisées du point de vue économique sont également allés chercher leur bonheur dans les régions suburbaines plus attractives. Ils y étaient d'ailleurs encouragés de deux façons par le gouvernement. Premièrement, par manque de politique foncière substantielle, les prix fonciers dans la périphérie urbaine étaient remarquablement moins chers, mais deuxièmement, et corrélativement au premier élément, les aides financières de l'état représentait un encouragement incontestable à l'exode urbain en masse des plus aisés. (voir e.a. : De Brabander, 1992).

Simultanément, les déplacements entre la banlieue et le centre ville n'ont occasionné que peu de frais, puisque le gouvernement a financé en grande partie l'infrastructure (équipement de nouveaux lotissements, nouvelles routes, amélioration des voies d'accès à la ville). La voiture était (et est toujours) partiellement déductible d'impôts et/ou l'employeur pourvoyait à une participation aux frais (Van der Haegen, e.a., 1992, "Steden"). Cependant, la mauvaise tournure que prend la situation du logement urbain ne doit pas imputée à la population suburbaine seule. Les acteurs économiques, notamment les employeurs, y ont, eux aussi, contribué en échangeant les noyaux urbains contre la périphérie urbaine. C'est ainsi qu'ils y ont implanté le commerce de gros, le commerce de détail (les grandes surfaces par exemple), sans oublier la distribution et les bureaux (Mérenne, 1991: 57; Vanneste, 1993, 109 e.s). L'attrait des centres-ville, qui permettaient d'habiter à proximité du lieu de travail, a ainsi été en grande partie réduit. La concentration, ou en tout cas la déconcentration groupée des emplois peut favoriser la concentration de la fonction de logement. Dès lors, il est urgent que le Structuurplan Vlaanderen et le Plan Région d'Aménagement du Territoire (PRAT) donnent à cette concentration une valeur législative et par conséquent, une force de pression.

C'est seulement dans le courant des années septante qu'il s'est produit un certain revirement en matière de politique de logement (centraliste), revirement en faveur d'une politique plus différenciée au niveau territorial. Ce processus a néanmoins été très progressif et en fait, pendant longtemps, pratiquement symbolique. Ainsi, dans un premier temps (au niveau communautaire), cinq communes dites pilotes furent sélectionnées. Au sein de celles-ci, des régions d'essai ont été délimitées pour la préparation d'une politique de rénovation des noyaux urbains. Cette politique, on le sait, n'a jamais

vraiment été appliquée, notamment à cause de la crise socio-économique généralisée. Néanmoins, les actions menées pour la revalorisation des villes et des villages ont donné l'impulsion - certainement importante - à un changement de mentalité vis-à-vis des centres urbains. On peut en effet appréhender ce changement de mentalité par le biais de l'effet de "gentrification" de certains quartiers ayant une valeur historique. Cependant, il s'agit d'un phénomène limité en étendue et en superficie et les groupes les plus vulnérables sur le marché du logement n'ont que faire de celui-ci. C'est seulement depuis la fin des années quatre-vingts que l'on a vraiment travaillé, de manière très progressive, à une politique différenciée du logement au plan local et ce, aussi bien en Flandre et qu'en Wallonie.

A partir de 1989, il a été question en Flandre, dans le cadre du programme du "Financement alternatif", à l'époque du ministre régional Waltniel, de 10 régions dites économiquement faibles sur le plan du logement (voir e.a.: Waltniel, 1990 et pour un commentaire critique, voir e.a.: Baelus, 1991; Cabus, 1990; Kredietbank, 1991; Maes, 1991a; Maes, 1991b). Mais ici encore, l'idée que les responsables politiques se faisaient du problème était étayée de manière tellement peu structurée<sup>4</sup>, le projet se présentait de façon si minimale et le financement était si 'maladroit' que l'on peut difficilement dire que ces éléments traduisaient une politique réellement différenciée du point de vue territorial. Entre-temps, les aides financières complémentaires pour la rénovation dans les régions à revaloriser étaient à nouveau supprimées. Les subsides éventuels destinés à la restauration par les administrations urbaines semblent dépendre en grande partie de marges budgétaires de la ville et ne pas susciter la confiance d'investisseurs potentiels pour des bâtiments qui entrent en ligne de compte dans le secteur locatif privé. On préfère encore investir dans des chambres d'étudiants, qui sont très rentables. Ce sont seulement les impôts sur les logements inhabités qui engendrent çà et là une évolution dans les grandes villes, bien que ces derniers entraînent souvent une démolition précipitée ou tombent en friche sociale.

L'étape suivante vers une politique de logement plus orientée localement a été entreprise en Flandre en 1991 par le ministre De Batselier dans le cadre du "Urgentieplan voor de sociale huisvesting" (Plan d'urgence pour le logement social). Par l'intervention du holding Domus Flandria, établi à cette fin, des moyens supplémentaires pour le plan d'urgence ont été employés de façon différenciée dans 80 (des 308) communes flamandes jugées prioritaires sur base de critères objectifs. Dans le même esprit, toutes les communes flamandes ont obtenu, dans le cadre de la "Stedelijk Beleid" (Politique Urbaine) du deuxième gouvernement Van den Brande, des droits à une subvention en proportion avec leur état (d'urgence) global pour la période 1996-1999 sur le "Sociaal Impulsfonds" (SIF, le fonds d'impulsions sociales).

En Wallonie également, on essaye manifestement de mener une politique de logement différenciée territorialement (Gevers, 1993). En pensant à l'avenir également, on met clairement en évidence des particularismes spécifiques différenciés territorialement<sup>5</sup>. Plus précisément, il est question à ce propos de "l'enjeu foncier" et de "l'enjeu urbanistique". Afin de répondre à ces défis, la politique de logement en Région Wallonne a par exemple émis des priorités en matière de contrôle du développement urbain et en faveur d'une politique de l'aménagement du territoire de haut niveau. A cet effet, on promet plus de moyens pour augmenter l'attrait de l'environnement urbain, pour promouvoir la mobilité résidentielle et pour mettre à disposition suffisamment de petits logements à louer dans les villes. Afin d'illustrer ceci, nous nous référons au "décret qui contient différentes réglementations en matière de finances, d'emploi, d'environnement, de travaux subsidiés, de logement et d'action sociale". Ce décret entrant en vigueur le 1er janvier 1997 (XXX, 1996b). En ce qui concerne la politique wallonne du logement, on a instauré plus spécifiquement 4 types de "régions d'initiative prioritaires" "en vue de l'instauration d'allocations régionales suivant les logements concernés repris dans la demande d'allocations" (art.9).

De nombreuses études, y compris cette monographie de recensement, ont déjà démontré de manière convaincante à quel point une politique de logement différenciée localement est bien fondée et, plus encore, à quel point elle est nécessaire. Ainsi, les Cartes 9 et 10 montrent explicitement que les efforts entrepris pour élever la qualité du logement à un niveau acceptable, doivent être différenciés dans l'espace et que l'amélioration fonctionnelle des logements des deux côtés de la frontière linguistique doit se concentrer surtout sur la partie ouest de la Belgique, c'est-à-dire sur les provinces du Hainaut, de la Flandre Orientale, la Flandre Occidentale et, en plus de cela, sur quelques zones plus petites.

### **6.2.3 VERS UNE POLITIQUE DE LOGEMENT DECENTRALISEE**

Les évolutions constatées au niveau de ces trois dimensions de la problématique du logement, à savoir les dimensions catégorielle, sectorielle et territoriale, sont tellement radicales qu'un gouvernement qui veut maintenir le contrôle doit prendre les dispositions nécessaires afin de mener une politique différenciée drastique au niveau de ces trois aspects. De plus, une politique différenciée de la sorte doit être menée de très près, non seulement parce que la situation peut changer très vite mais également parce que l'inertie du marché du logement implique que chaque développement non désiré peut faire avoir des conséquences néfastes pour le futur.

#### **6.2.3.1 Vers une politique de logement régionale décentralisée**

La première question qui se pose à ce propos nous fait revenir au constat déjà établi selon lequel un bon nombre de caractéristiques importantes du logement belge font fi des frontières linguistiques. Ceci est la conséquence d'une histoire politique et socio-économique commune. C'est pourquoi la question délicate se pose de savoir si la régionalisation de nos structures politiques constitue un élément judicieux et sensé en ce qui concerne les interventions politiques sur le marché du logement (cfr. 4.2.2). En d'autres termes, peut-on faire valoir des arguments qui plaident en faveur d'une gestion du logement belge dans sa totalité ou une division régionale est-elle utile et souhaitable? Notre question est encore plus pertinente quand nous constatons qu'il ne s'agit certainement pas à chaque fois d'un contraste nord-sud, mais que les différences au sein des régions sont au moins aussi grandes et parfois plus grandes que les différences entre les régions elles-mêmes. (cfr. 4.2.2.2).

En association avec les rapports de force d'ordre politico-communautaire, les possibilités socio-économiques (des ménages) dans les régions et la nature de la problématique du logement au sein de celles-ci, l'histoire de la politique de logement unitaire en Belgique fournit en tout cas un premier élément de réponse. Ces éléments illustrent bien à quel point des décisions politiques uniformes ont eu des conséquences étonnamment divergentes dans les régions respectives. Aujourd'hui, les traces de ces conséquences sont encore légion et resteront tangibles durant des générations et ce, à cause des forces inertes du marché de logement. La preuve de ceci se trouve notamment dans le rendement régional particulièrement divergent de la politique de logement unitaire menée à Bruxelles, en Flandre et Wallonie, suivant qu'il s'agit de la période d'avant ou d'après la deuxième guerre mondiale. Ainsi l'avance socio-économique indéniable que toute la Wallonie a connue dans la période d'avant 1940-1945 peut facilement se retrouver dans la caractérisation du marché du logement. Le nombre absolu particulièrement élevé de vieux logements montre déjà à lui seul à quel point le pouvoir d'achat des ménages wallons leur a permis à cette époque d'accéder à l'aide publique en matière de logement et ce, surtout dans les zones ayant connu une expansion industrielle importante comme le "Centre-Borinage" ou la région liégeoise. Inversement, la politique d'après-guerre pour la promotion de

l'acquisition d'un propre logement répondait non seulement de façon excellente aux grands besoins des familles flamandes mais les conditions économiques singulièrement favorables de l'état-providence belge impliquaient également que ces besoins pouvaient être satisfaits dans la réalité. Le processus s'est déroulé de manière tellement drastique que la Wallonie a progressivement accumulé un retard. Dès lors, l'acquisition d'un logement propre grâce à la construction en masse de nouvelles habitations explique pourquoi le logement flamand est aujourd'hui globalement plus récent et, jusqu'à présent, de meilleure qualité. Cependant, les sociologues, qui connaissent bien la loi de "l'avance freinante" mettent en garde avec insistance contre les pièges d'une formule à succès: il ne faut en effet pas se reposer de façon insouciant sur les résultats temporaires de celle-ci. Ainsi, la crise socio-économique qui s'est manifestée au début des années septante a impliqué que la politique de l'acquisition de propriété ne tenait plus debout et ce, pour les familles flamandes également. Simultanément, les études qualitatives ont montré que cette même crise entraîne également que les logements relativement récents nécessitent de plus en plus de contrôle de qualité pour pouvoir résister aux conséquences d'un vieillissement inévitable.

Bien que des caractéristiques importantes de logement puissent actuellement s'avérer étonnamment similaires en Flandre et en Wallonie, nous ne pouvons toutefois ignorer l'inadaptation et même l'injustice périodique de nombre de décisions politiques unitaires belges du passé au point de vue régional. En partant de ce point de vue, une politique du logement différenciée au point de vue régional garantit déjà plus de perspectives de réactions efficaces en ce qui concerne les différentes situations et les différents développements dans les trois régions.

En ce qui est du contexte politique belge, ce n'est pas par hasard que la première démarche sérieuse vers une politique de logement géographiquement différenciée a été effectuée dans le cadre de la réforme de l'état, plus précisément grâce, entre autres, à la régionalisation de la politique de logement. Dans une phase préparatoire, le ministre national des travaux publics de l'époque, Jos De Saeger, s'était vu attribuer en 1972 deux secrétaires d'état régionaux. Leur tâche consistait à garantir, sous sa surveillance, que le gouvernement national répondrait de façon convenable aux besoins de logement, respectivement de la Flandre et de la Wallonie. Quant à la Région de Bruxelles-Capitale, elle fut désignée comme étant le domaine de compétence du ministre lui-même. Depuis la réforme de l'état en 1980, la Flandre et la Wallonie d'abord, Bruxelles ensuite, sont devenues elles-mêmes responsables de leur politique de logement. Néanmoins, cette indéniable décentralisation de la compétence en matière de logement à un niveau régional n'a pas conduit dans l'immédiat à une attitude moins centraliste des exécutifs régionaux.

A cet égard également, Bruxelles occupe une position particulière. Ainsi, nous devons constater en premier lieu que Bruxelles, déjà avant la réforme de l'état en 1980 et jusqu'en 1990, faisait inévitablement l'objet d'une politique de logement dirigée centralement et orientée localement. C'était en effet inévitable étant donné que les ministres nationaux compétents ne pouvaient intervenir que dans le cadre très limité des 19 communes bruxelloises concernées. Dans le but de relativiser ce qui précède, nous devons signaler ici que les ministres unitaires compétents n'ont jamais utilisé à l'égard de la situation bruxelloise du logement d'autre cadre que celui de la réglementation nationale telle qu'elle était en vigueur avant la régionalisation de 1980. A partir de 1990, la Région de Bruxelles-Capitale a pu définir de manière autonome sa politique de logement, par définition locale (Voir: Zimmer, 1996).

### 6.2.3.2 Vers une politique de logement localement décentralisée

Bien que les élites politiques soient de plus en plus conscientes de la plus-value d'une politique (de logement) différenciée localement<sup>6</sup>, il est recommandé pour plusieurs raisons de ne pas réduire de façon irréfléchie la décentralisation de la politique de logement à une délégation de certaines compétences aux responsables politiques locaux. Au préalable, par souci de clarté, nous voulons souligner ici que la décentralisation au niveau local implique pour nous que la politique locale devrait être essentiellement le résultat d'un processus décisionnel démocratique auquel toutes les personnes concernées, citoyens inclus, puissent participer à part entière en ce qui concerne les questions de logement. Les commissions d'experts des anciennes régions à revaloriser ont prouvé que c'était possible. Et cela implique aussi bien la présence du conseil communal et du CPAS que des sociétés locales de logement agréées (VHM-vennootschappen)... ou des habitants et de leurs organisations éventuelles.

Notre mise en garde contre un processus irréfléchi de décentralisation au niveau local est d'abord liée au fait qu'à certains égards les instances communales sont insuffisamment préparées: elles ne connaissent en la matière pratiquement aucune tradition. Cela se manifeste entre autres par les moyens limités qu'elles se donnent pour ce qui est de leur politique de logement. Corrélativement, il est frappant de constater qu'une administration communale moyenne n'est pas assez préparée à mener une politique de logement créative et orientée vers le problème lui-même. Cela aussi, c'est du "city-management". Bien sûr, il est impossible de transformer du jour au lendemain le fonctionnaire en un manager socialement inspiré. Enfin, nous devons constater que les instances locales qui s'occupent traditionnellement de la mise en pratique de la politique locale de logement n'ont jusqu'à présent pas ou à peine manifesté leur volonté de collaborer (Noens, 1991; Goossens, 1996).

Afin de remédier à cette lacune, le ministre flamand compétent a pris l'initiative d'informer et d'accompagner les responsables communaux du logement lors de l'implémentation locale de leur politique communale. Une autre illustration est celle de la formation de fonctionnaires communaux de logement, formation qui est organisée depuis quelques années par l'administration flamande en collaboration avec les « Groupes de Travail Provinciaux du Logement » (Provinciale Werkgroepen Huisvesting). Une pareille formation vise à informer de manière efficace, dans autant de communes flamandes que possible, les fonctionnaires de la commune, du CPAS et des sociétés agréées par la Société Flamande de Logement. Cette information concerne la réglementation des autorités centrales et provinciales et les allocations qu'elles mettent à disposition dans le cadre de la politique de logement.

De plus, il est nécessaire qu'au niveau local également, les fonds soient dépensés de façon cohérente. Les analyses au niveau du quartier montrent qu'il existe en effet des quartiers problématiques où une situation arriérée du point de vue socio-économique va de pair avec une mauvaise situation de logement: la morphologie du quartier reflète l'image de ses habitants mais constitue en même temps la cause de la continuité des concentrations de pauvreté. L'analyse, notamment dans le cadre de cette monographie, montre en tout cas, en ce qui concerne Bruxelles, Gent et Namur, à quel point les caractéristiques d'ensemble de la situation de logement au niveau communal peuvent cacher des situations totalement divergentes au niveau du quartier. La ségrégation sociale est à tout point de vue liée à la ségrégation spatiale, à cause de la présence des mécanismes du libre marché du logement, mécanismes selon lesquels les possibilités financières font que les catégories d'habitants aisés peuvent obtenir le premier choix en matière de logements et de situations de logement (voir e.a.: Vanneste, 1981: 170; Vranken, 1994). Etant donné que les mauvaises situations de logement se présentent elles aussi de façon plutôt concentrée et ne sont en tout cas pas réparties de manière égale dans l'espace, il est question de quartiers vraiment défavorisés. Au sein de ces quartiers, la situation de logement ne

constitue qu'un seul aspect d'un ensemble beaucoup plus complexe de problèmes. "L'atlas récent de quartiers arriérés en Flandre et à Bruxelles" illustre bien cette situation et attire également notre attention sur le fait que même les plus petites communes n'y échappent pas (Kesteloot, 1996).

Néanmoins, nous observons que l'intérêt porté à la problématique (locale) de logement se limite à ce jour en grande partie à sa dimension physique. Il est évidemment important d'évaluer les besoins quantitatifs de logement et de réaliser des programmes qui répondent au manque de logements. Il est clair que les défauts physiques des logements actuels doivent être supprimés par la rénovation et la réhabilitation, ou mieux encore, doivent être évités par une politique préventive via un contrôle permanent de la qualité des logements. Mais, de la même manière, on ne peut qualifier une politique de logement de complète que dans la mesure où les trois autres aspects suivants seront pris en considération: le confort, la position de l'habitant et l'environnement.

Dès lors, il est capital que des délimitations neutres et scientifiquement justifiées des quartiers problématiques soient communiquées aux responsables politiques afin qu'ils définissent clairement une politique de logement socialement et spatialement orientée, sans disperser inutilement les (rares) moyens. Il est également important d'approfondir les mécanismes de concentration, respectivement des bons et des mauvais logements. Pour être plus précis, nous entendons par là, le processus de suburbanisation, les développements divergeants (du point de vue démographique et socio-économique) ainsi que les potentialités caractéristiques des différentes régions, qui déterminent à leur tour le niveau de prospérité actuel et futur. Bref, autant de mécanismes qui ont des effets sur la différenciation régionale de la demande ainsi que sur les activités et les comportements des familles sur le marché du logement.

Ayant pris ces éléments en considération, le gouvernement provincial anversoïse a été encore un peu plus loin en fournissant, annuellement et depuis 1996, aux 70 communes concernées un dossier communal de logement "Gemeentelijk Woondossier (GWD)", sous forme digitale, dans lequel on retrouve "toutes" les données statistiques importantes pour le logement depuis 1981. A part cela, le GWD contient des informations qualitatives importantes et chaque commune reçoit de plus un fichier d'adresses adapté. En outre, depuis janvier 1997, le gouvernement provincial organise pour les communes intéressées une formation qui permet au personnel administratif concerné d'utiliser le GWD de façon créative et professionnelle.

Début 1997, le gouvernement provincial de la Flandre Occidentale s'est joint à cette initiative, suivi par l'Administration de la Communauté Flamande et par les trois autres provinces flamandes. Ainsi le système est actuellement disponible dans toute la Flandre. Aujourd'hui, on peut supposer que chaque commune sera bientôt capable d'évaluer exactement les caractéristiques spécifiques de sa propre problématique de logement et d'y associer une politique de logement adaptée aux problèmes.

En matière de confort, on peut réellement parler d'un développement constant et globalement favorable, mais à nouveau, il est étonnant que la rénovation et la construction de nouveaux logements, surtout dans la partie ouest du pays, ne fassent pas l'objet de plus d'attentions. Il est également frappant de constater que les villes n'ont connu qu'une évolution positive limitée. Bruxelles, Antwerpen, Liège et Charleroi constituent à cet égard les exemples les plus marquants. Là encore, un travail urgent est nécessaire en matière d'amélioration du confort de base du logement.

L'évolution en matière de confort constitue à n'en pas douter un sous-produit de l'amélioration globale et continue du bien-être, que vise une politique volontariste. Pourtant, des situations locales persistantes témoignant d'un sérieux retard, montrent également qu'une politique consciente du contrôle de la qualité est indiquée dans les régions où la situation socio-économique globale est

défavorable, comme par exemple le long de l'axe industriel wallon, ou encore, dans les régions où un vieillissement généralisé par une émigration de longue durée restreint la dynamique de celles-ci, comme par exemple dans le Westhoek. A cet égard, une politique de logement différenciée territorialement ne peut que difficilement être située au niveau des communes individuelles. Cependant, le gouvernement provincial anversois montre comment une approche supralocale pourrait avoir un effet à cet égard. Ainsi, il apparaît que dans la province "trop" de ménages ne disposent toujours pas d'eau courante au sein de leur habitation et la recommandation politique en annexe du GWD signale que l'on examinera avec la société responsable de la distribution des eaux comment cette distribution peut être généralisée. Une problématique similaire se présente en ce qui concerne les égouts.

Finalement, les gouvernements devraient mieux se rendre compte de la force qu'a une image psychologique tenace concernant la situation de logement idéale.

Tant que la maison à soi, nouvelle, avec jardin et garage, dans un environnement calme, de préférence au vert, demeurera un but de vie pour un grand nombre de ménages, le logement au centre-ville et/ou la rénovation d'immeubles existants ne constitueront pas plus qu'un deuxième choix. Plus encore, étant donné que beaucoup de personnes qui débutent une carrière commencent leur histoire avec un logement en ville et/ou un vieux logement loué pour les remplacer ensuite par le logement "idéal", les vieux logements existants, surtout en région urbaine, sont considérés comme des biens à consommer de manière illimitée (jusqu'à ce qu'ils ne soient plus utilisables) sans contrepartie locative. En d'autres termes, il est nécessaire de changer la mentalité en ce qui concerne l'appréciation de l'espace et le gouvernement devrait aider à réaliser ce changement. Ainsi, une politique du logement qui tient compte des besoins de la population en matière de logement et de qualité de l'environnement devrait déboucher sur une situation de logement qui ne soit pas le résultat de processus de ségrégation spatiale. La réglementation en matière de logement et d'aménagement du territoire peut y contribuer dans la mesure où elle fait partie d'une politique inclusive de logement qui essaie le plus possible de combattre la ségrégation spatiale et sociale.

### **6.2.3.3 Vers une politique locale de développement de quartier?**

En partant de notre approche de la situation du logement dans les grandes villes et les villes régionales, respectivement à Bruxelles, Gent et Namur (cfr. 5.3), on peut déduire, avec la prudence nécessaire, qu'à un certain nombre d'endroits, des mesures prioritaires devraient être prises en matière de logement parce que la concurrence entre la fonction de logement et les autres activités urbaines y est trop grande, surtout en ce qui concerne le transport, les bureaux et les commerces. Ensuite, nous avons constaté qu'il ne s'agit pas seulement d'une différenciation et d'une ségrégation sociale et spatiale, mais qu'il existe manifestement bon nombre de situations où l'on rencontre des structures atypiques, comportant de bons logements d'une part et de mauvais logements de l'autre (comme par exemple, les noyaux ruraux absorbés). Ici également, la mauvaise situation du logement devrait être améliorée et la considération selon laquelle ces opérations ne peuvent entraver l'intégration sociale de différents groupes de la population devrait être une dimension très importante de la politique. Des allocations de logement constituent à cet égard et à certaines conditions un instrument politique justifié. Cela vaut également pour l'appréciation de la qualité des logements à louer et aide à éviter que le prix d'un mauvais logement ne soit plus en rapport avec sa qualité mais soit fixé uniquement sur base de sa situation appréciée ou convoitée - nous pensons à ce propos à beaucoup de logements dans le Brabant Flamand. De cette façon, on peut également obtenir l'effet inverse et rendre à nouveau attractifs de bons logements dans des quartiers moins appréciés.

Les deux constatations font clairement comprendre, pour autant que cela était encore nécessaire, que les situations concrètes de logement peuvent non seulement fortement diverger entre les différentes communes, mais que chaque commune individuellement, peut avoir en son sein des différences parfois énormes. Cette constatation est évidemment valable pour les grandes villes mais également pour les plus petites communes. Puisque la problématique de logement est par définition fonction de la situation sociale spécifique de la population d'habitants directement concernés et des caractéristiques socio-spatiales de leur environnement en relation au contexte local plus large, une politique de logement décentralisée au niveau local ne peut ignorer une approche orientée vers le quartier. Entre-temps, dans les trois régions, on a opté pour cette orientation et ce, sous l'impulsion du gouvernement central. A Bruxelles, cette manière de travailler a probablement une plus longue tradition derrière elle, à l'origine clairement à cause de la pression exercée par des figures de l'animation socio-culturelle avant la lettre comme l'abbé Froidure (Froidure, 1958). La genèse de la première loi sur les taudis de 1953 montre d'ailleurs que les responsables politiques du logement de l'époque n'estimaient pas vraiment que le niveau du quartier était important (Goossens, 1982: 1982, p. 5.2./2-5.2./24). Là où ce niveau du quartier a bien retenu l'attention - nous pensons ici entre autres au plan quinquennal pour la rénovation des impasses gantoises - nous pouvons nous poser des questions en ce qui concerne le but final: doit-il s'agir d'améliorer la situation du logement ou de casser les concentrations élevées "non désirées" de certains types d'habitants, en tenant compte de la dévalorisation correspondante de l'environnement d'habitation immédiat (Vanneste, 1985: 29, 35).

L'attitude des autorités par rapport au quartier n'a connu un réel revirement que très récemment. Beaucoup d'histoires dans les trois régions peuvent symboliser cette cassure entre les habitants et le gouvernement (De Decker, 1996). Actuellement, le développement du quartier fait partie, sous une forme ou une autre, de l'objectif central de la politique urbaine. Après la politique de rénovation urbaine décevante qui a été menée entre 1977 et 1993, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a commencé un nouveau programme de rénovation urbaine dans lequel on a remplacé l'ancienne rénovation d'habitations par des "contrats de quartier" avec les communes qui se veulent plus efficaces (De Corte, 1996). En Flandre, l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers arriérés est clairement désignée comme prioritaire (De Coninck, 1996). Prenons ici Antwerpen et les activités de la société de développement des quartiers "buurtontwikkelingsmaatschappij" (BOM) comme exemple (Van Hove, 1996; Nieuwinckel, 1996). En Wallonie, on vise un développement durable par le développement des quartiers dans les zones urbaines dites prioritaires (Moriau, 1996).

#### **6.2.4 VERS UNE POLITIQUE DE LOGEMENT INCLUSIVE AYANT UNE BASE SOCIALE?**

Jusque dans un passé assez récent, la politique de logement était révélatrice d'une opinion politique qui optait pour une séparation des compétences assez strictement respectée et selon laquelle les secteurs politiques respectifs obtenaient un statut particulièrement autonome. Dans ce sens, il était question, par exemple, d'une politique de logement exclusive. Le travail social et l'animation socio-culturelle demandent clairement depuis assez longtemps que l'on porte plus d'attention à une politique plus inclusive où le lien entre les problèmes relatifs à un domaine politique spécifique, par exemple le logement, et les caractéristiques socio-économiques causales seraient pris en considération lors des décisions politiques. Depuis le début des années nonante, cette approche trouve de plus en plus écho auprès des responsables politiques. La première tentative sérieuse de fournir une base scientifique à une politique de logement inclusive efficace en Flandre en matière de logement a été celle du "doelgroepenonderzoek" (recherche des groupes-cible), enquête effectuée sur l'ordre du gouvernement flamand (Meulemans, 1996b). Pour les deux autres régions, la présente monographie de recensement

donne également bon nombre d'impulsions précises visant une politique de logement inclusive. Dans le cadre de cette politique, on essaie d'éliminer les causes du retard socio-économique de certaines catégories d'habitants et de cette façon, on les aide à supprimer de façon structurelle leurs problèmes de logement. Ainsi, dans les trois régions, nous avons détecté les zones au sein desquelles la dynamique et/ou les possibilités financières font tellement défaut que, sans aide, elles ne sont pas capables d'améliorer leur logement.

D'autre part, nous constatons une prise de conscience croissante du fait que la revalorisation de l'espace public dans les centres-ville ne constitue pas seulement une nécessité pour continuer à attirer les visiteurs (touristes, achats,...), les activités économiques et d'en générer des bénéfiques, mais que cette revalorisation doit également être consciemment orientée vers les habitants. Dès lors, la rénovation urbaine est devenue beaucoup plus vaste et ne se limite plus uniquement à l'aménagement de rues commerçantes piétonnes. Dans la mesure où le gouvernement peut intervenir sur le 'retard physique' des quartiers par le biais de programmes de propreté publique, d'aménagement d'espaces verts, des parkings de quartier, etc., il peut par conséquent contribuer à la construction d'une identité spatiale des quartiers concernés, combattre ainsi la marginalisation de groupes sociaux vulnérables et attirer de nouveaux groupes.

Sur le plan politique, nous pouvons, de façon prudente, dire le "plan d'urgence fédéral pour une société plus solidaire", introduit par le gouvernement J.L. Dehaene I, témoigne d'une politique inclusive. La politique urbaine du gouvernement Van den Brande II (Voir: De Coninck, 1996) donne également forme à une approche inclusive de la problématique du logement au sein des compétences de la Communauté Flamande en Flandre et à Bruxelles, et ce, par l'intervention de l'animation socio-culturelle. A quel point, d'ailleurs, la problématique du logement fait-elle partie des soucis quotidiens des habitants concernés? Une réponse se dessine de façon indirecte par le biais des plans quinquennaux des institutions régionales flamandes pour l'animation socio-éducative.

Dans leurs Plans Pluriannuels 1997-2001, la problématique du logement et du quartier apparaît à chaque fois comme la question prioritaire la plus importante de leurs activités dans un futur proche (Desmet, 1996; XXX, 1996c). Tous ces plans pluriannuels sont d'ailleurs approuvés par le ministre Luc Martens qui, avec son collègue Leo Peeters, est responsable de la politique urbaine du gouvernement flamand.

---

<sup>1</sup> Ainsi, la Commission Flamande de l'Habitat, de "Vlaamse Wooncode-commissie" avait proposé récemment de prévoir une cellule de recherche au sein de l'administration compétente. Cette proposition n'a finalement pas obtenu une base décrétole.

<sup>2</sup> Le passage suivant de la Note de l'INL mentionnée ci-dessus laisse entrevoir à quel point la "strangulation de la ville" a été ressentie comme peu menaçante: "La vie en milieu urbain offre à l'homme un nombre infini de possibilités d'épanouissement social, culturel et professionnel. Elle lui offre continuellement l'occasion d'établir des contacts et des fréquentations civilisées et lui ouvre de nombreuses portes pour raffiner sa personnalité." (p. 70 et 103).

<sup>3</sup> La formule de "bureaux de location sociale" consiste essentiellement à ce que le bureau de location sociale serve de locataire principal à l'égard du propriétaire-bailleur, sous-loue ensuite le logement concerné à un locataire émanant d'une catégorie à risques et garantit finalement au propriétaire que le loyer sera payé régulièrement et que le logement sera restitué à la fin du bail dans un état convenable.

<sup>4</sup> Cfr. à ce propos, nous pouvons nous référer à la sélection assez arbitraire des 10 régions économiquement faibles sur le plan du logement.

<sup>5</sup> Pour un aperçu global des 'accents' de la politique de logement en Wallonie: voir: Granville, 1996a&b.

<sup>6</sup> Le principe de "différenciation" correspond au concept de "sélectivité", inscrit entre-temps avec autant de mots dans le projet de décret concernant le "Vlaamse Wooncode" qui constitue, à partir de 1997) la base juridique de la politique de logement en Flandre.

## BIBLIOGRAFIE

Annaert, J., Denis, J., Dethier, L., Dumont, M.E., Goossens, M., Sporck, J., Van der Haegen, H. (1968-1969), *Het Stedennet/ Le réseau urbain, Atlas van België/ Atlas de Belgique, Blad/ Planche 28A/B*, Nat. Comité voor Geogr./ Comité nat. de Géographie, Brussel/ Bruxelles.

Baelus, J. (1991), *Alternatieve financiering is geen alternatief voor de bewoners, Terzake*, 9-6, 11-14.

Blondeel, P. (1996), *Op afstand aangewezen. De toeëigening van de publieke ruimte: strategieën en opvattingen van bewoners in Oud-Molenbeek. Een kwalitatief onderzoek in een Brusselse volkswijk, Kabinet van de Minister van Brusselse Aangelegenheden*, Brussel.

Brasseur, N., Lievens, J., Martens, A. (1975), *De grote stad: een geplande chaos? De Noordwijk van krot tot Manhattan, Horizonreeks nr. 29, Davidsfonds*, Leuven.

Brulard, T., Van der Haegen, H. (1972), *Small Area Statistics and their Use for Social Geographical and Planological Research, Acta Geographica Lovaniensia*.

Cabus, P., De Decker, P. (1990), *Bedenkingen bij de Aprilbesluiten inzake huisvesting, Planologisch Nieuws*, 10-3, 132-140.

Christians, C., Daels, L., Verhoeve, A. (1992), *Les Campagnes/De landelijke gebieden, Géographie de la Belgique/Geografie van België (J. Denis), Crédit Communal/Gemeentekrediet, Bruxelles/Brussel*, 484-536.

COOPARCH-R.U.Sprl (1993), *Schéma de Structure. Ville de Namur, Phase I. Inventaire. Etape 4. Analyse des données de fait et diagnostic*.

Debeer, I., Thomas, I., Vanneste, D. (1996), *Sur l'utilité de la carte symbole...., Mappemonde 1*, 29-31.

De Brabander, G. (1992), *Vervoort, L., Witlox, F., Metropolis, over mensen, steden en centen, Kritik*, Leuven, 191 + bijlagen.

De Coninck, M., Vandenberghe, J. (1996), *Het Sociaal Impulsfonds, een instrument voor het stedelijk beleid, Ministerie van de Vlaamse gemeenschap*, Brussel.

De Corte, S. (1996), *Wijkontwikkeling met wijkcontracten? Stadsvernieuwing in Brussel*, in: De Decker, P. (1996), 209-217; 255-257.

De Decker, P., Goossens, L., Beirens, K. (1994), *Naar een eerste Vlaamse Wooncode. Achtergrondnota, Onderzoeksgroep Wonen en Woonbeleid (DSSB-UFSIA)*, Brussel: Vlaamse Wooncode-commissie.

De Decker, P., Hubeau, B., Nieuwinckel, S. (red.) (1996), *In de ban van de wijk, EPO*, Berchem.

De Keersmaecker, M.-L., Carton, L. (1992), *Action publique et droit au logement. Bruxelles, Fondation Travail-Université*.

De Keersmaecker, M.-L., Carton, L. (1995), *Le droit au logement. Bilan d'une première législature bruxelloise. Bruxelles, Editions Vie Ouvrière*.

Deleecq, H. e.a. (1991), *'Indicatoren van de sociale zekerheid 1985-1988', Belgisch Tijdschrift voor Sociale Zekerheid*, 10-12: 711-761.

- De Lannoy, W., Kesteloot, C. (1985), Différenciation résidentielle et processus de ségrégation/ Residentiële differentiatie en segregatieprocessen, in: *La cité belge d'aujourd'hui: quel devenir?/ De Belgische stad van vandaag: waarheen?*, Bulletin Trim. du Crédit Communal/ Driem. Ts Gemeentekrediet, 154, 137-150.
- Desmet, A. (1996), *Bouwen aan de lokale samenleving. Een visie op de toekomst van het opbouwwerk*, VIBOSO, Brussel.
- Dussart, F. (1957), *Geographie der ländlichen Siedlungsformen in Belgien und Luxembourg*, Geographische Rundschau, 1, 12-18
- Froidure, E. (1958), *Paria's 57. De onder-beloonden. De krotten. De moreel verlaten kinderen, Openluchtwerken*, Brussel.
- Gevers, L., Migeotte, F., Huart, J.-F., De Donder, Ph. (1993), *Logement et exclusion sociale. Un état des lieux en région wallonne*, Fondation Roi Baudouin, Bruxelles.
- Goossens, L. (1982), *Het sociaal huisvestingsbeleid in België. Een historisch-sociologische analyse van de maatschappelijke probleemformulering op het gebied van wonen*, Faculteit der Sociale Wetenschappen, KUL.
- Goossens, L. (1996), *Het stedelijk beleid van de Vlaamse regering 1995-1999: perspectieven voor een glansrol van de Vlaamse gemeenten*, Lokaal Woonbeleid, Cahier Samenlevingsopbouw, 20-1, 4-16.
- Granville, O., Mertens, Ch. (1996a), *Habitat en Wallonie*, Les Echos du Logement, 4, 82-99.
- Granville, O., Mertens, Ch. (1996b), *Habitat en Wallonie (suite)*, Les Echos du Logement, 5, 125-135.
- Grimmeau, J.-P., Istaz, D. (1991), *Itinéraires du patrimoine résidentiel bruxellois*, Société Royale Belge de Géographie, Bruxelles.
- Grimmeau, J.-P., Marissal, P., Roelandts, M. (1994), *Une carte du standing dans l'agglomération bruxelloise*. Acta Geographica Lovaniensia, 34, 351-359.
- Hamnett, C. (1984), *Housing the two nations: socio-tenurial polarization in England and Wales, 1961-1981*, Urban Studies, 21/4, 389-406.
- Hamnett, C., MacDowell, L., Sarre, P. (Eds) (1989), *The changing social structure*, Sage, London.
- Hoge Raad van het NIH (1972), *Advies inzake de wetgeving en reglementering betreffende het probleem der tweede verblijven en zijn sociale weerslag, 22 maart 1972*, in: NIH (1972), *Adviezen van de Hoge Raad 1971-1972*, NIH, Brussel, 70-108.
- I.U.G.O./FIHUAT (1990), *'Aanbevelingen van Keulen. Tweede Herziening 1990'* in de reeks: Cahiers Familles dans le Monde.
- Kesteloot, C., De Lannoy, W. (1990), *Les divisions sociales et spatiales de la ville*. Contradictions, 58-59, 153-190.
- Kesteloot, C., Van der Haegen, H. (1997), *Foreigners in Brussels 1981-1991: spatial continuity and social change*, Tijdschrift voor economische en sociale geografie, (TESG), 1997/1 (in druk).
- Kesteloot, C., m.m.v. Vandenbroecke, H., Van der Haegen, H., Vanneste, D., Van Hecke, E. (1996), *Atlas van achtergebleven buurten in Vlaanderen en Brussel*, Min. van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Koning Boudewijnstichting (1987), *De uitgeholde stad*, Brussel.

- Koning Boudewijnstichting (1988), *Het bedreigde dorp*, Brussel.
- Koning Boudewijnstichting (1991), *Ruimtelijke Ordening Geordend*, Brussel.
- Kredietbank (1991), *De financiering van de sociale huisvesting in het Vlaamse Gewest*, *Weekberichten van de Kredietbank*, 46-9, 1-5.
- Leemans, S., Pattyn, M., Rousseau, S., Van der Haegen, H. (1990), *De Belgische Stadsgewesten 1981/ Les régions urbaines belges en 1981*, *Statistische Studiën/ Etudes statistiques*, NIS/INS, 89, 5-25.
- Maes, T. (1991a), *Woonnoodgebieden en alternatieve financiering. Het wondermiddel voor de sociale huisvesting in de jaren '90?*, *Welzijnswerkkroniek*, 15-148, 5-10.
- Maes, T., Goossens, L., Noens, I. (1996a), *Alternatieve (of ultra-naïeve?) financiering en woonnoodgebieden*, *Ruimtelijke Planning*, 27, II.B.2.a. mae 1-29.
- Martens, A., Vanden Eede, M. (1994), *De Noordwijk. Slopen en wonen*, EPO, Berchem.
- Meert, H. (1996), *Marginaal campingwonen. Overleven in Belgische bidonvilles*, *Planologisch Nieuws*, 16-3, 181; 194.
- Mérenne-Schoumaker, B. (1991), *La localisation des industries, serie Géographie d'aujourd'hui*, Nathan-Université.
- Mérenne-Schoumaker, B., Vandermorten, Ch. (1992), *L'industrie/De industrie, Géographie de la Belgique/Geografie van België (J. Denis)*, *Crédit Communal/Gemeentekrediet, Bruxelles/Brussel*, 358-397.
- Meulemans, B., Geurts, V., De Decker, P. (1996a), *'Het Onbereikbare dak. Eigendomsverwerving, wooncomfort, prijsontwikkelingen en betaalbaarheid in dynamisch en geografisch perspectief'*, *Berichten / Centrum voor Sociaal Beleid, UFSIA, Antwerpen*.
- Meulemans, B., Geurts, V., De Decker, P. (1996b), *Wonen in Vlaanderen. Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid*, *Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel*.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (1995), *VRIND 1995*, *Departement Algemene Zaken en Financiën, Administratie Planning en Statistiek, Brussel*.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (1996), *Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Verslag van de Survey 1994/1995*, *Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen, Brussel*.
- Moriau, J. (1996), *Naar een duurzame ontwikkeling in de stedelijke prioritaire zones. Wijkontwikkeling in Wallonië*, in: De Decker, P. (1996), 219-227.
- Nationaal Instituut voor de Huisvesting, *Peilingsenquête 1982-1983*, Brussel.
- Nieuwinckel, S. (1996), *De wonderjaren voorbij? Wijkontwikkeling in Antwerpen*, in: De Decker, P., 229-248.
- Noens, I., Goossens, L., Maes, T. (1991), *Wrikken aan wonen. De woonwereld van kansarmen in Vlaanderen en Brussel*, *Koning Boudewijnstichting, Brussel*.
- Orban-Ferauge, F., Duyck, X. (1994), *What happens when internal but also external factors configurate urban growth? The case of Namur. Raumforschung und Raumordnung*, 1, 20-24.

- Rietman, H.C.I. (1993), *Volkshuisvesting in Nederland en België: een vergelijking van de wet- en regelgeving na de Tweede Wereldoorlog*, Zwolle: Tjeenk Willink.
- SAS Institute Inc., (1989), *SAS/STAT User's Guide, Version 6, Fourth Edition, Volume 1*, Cary, NC: SAS Institute Inc.
- Sociaal en Cultureel Planbureau (1996), *Sociaal en Cultureel Rapport 1996*, Rijswijk / Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau / VUGA.
- Spiegel, M. R. (1990), *Schaum's outline of theory and problems of statistics*, New York: McGraw-Hill.
- Thomas, I. (1983), *Amélioration du découpage géographique des agglomérations urbaines. Proposition d'une méthode simple d'agrégation*. *L'Espace Géographique*, 3, 207-214.
- Thomas, I., Zenou, Y. (1997), *Ségrégation urbaine et discrimination par le travail. Théorie et preuve empirique*, dans: *Emploi, Localisation et Economie spatiale*, Catin, M., Lesueur, J.-Y., Zenou, Y. (Eds.), Economica, Paris.
- Trefois, C. (1978), *Ontwikkelingsgeschiedenis van onze landelijke architectuur*, Danthe, Sint-Niklaas.
- Van der Haegen, H., Pattyn, M. (1979), *De Belgische Stadsgewesten/ Les régions urbaines belges*, *Statistische Studiën/ Etudes statistiques*, NIS/INS, 56, 3-18.
- Van der Haegen, H., Pattyn, M., Cardyn, C. (1982), *The belgian settlement system*, in Van der Haegen (Ed.) *West European settlement systems*, *Acta Geographica Lovaniensia*, 22, 251-363.
- Van der Haegen, H., Vanneste, G. (1985), *De Sociale Kaart van Vlaanderen - Een sociale typologie van de Vlaamse en Brabantse gemeenten*, *Inst. Soc. en Econ. Geografie - K.U.Leuven*.
- Van der Haegen, H., Brulard, T., Kesteloot, C., Vanneste, D. (1992), *Les villes/De steden*, in *Géographie de la Belgique/Geografie van België* (J. Denis), *Crédit Communal/Gemeentekrediet*, Bruxelles/Brussel, 428-482.
- Van der Haegen, H., Vanneste, D. (1986), *Een welvaartstypologie van de Belgische gemeenten/ Une typologie des communes belges selon le niveau de vie*, *Driem. Ts. Gemeentekrediet/Bulletin trim. Crédit Communal*, 157, 49-70.
- Van der Haegen, H. e.a. (1995), *Minorités ethniques et dualités sociales dans les grandes villes de l'Europe occidentale/ Etnische minderheden en maatschappelijke dualiteit in de grote Westeuropese steden.*, *Bruxelles/ Brussel*, 15-16 novembre, *Conference on social urban geography - proceedings*.
- Van der Haegen, H., Van Hecke, E., Juchtmans, G. (1996), *De Belgische stadsgewesten 1991/ Les régions urbaines belges en 1991*, *Statistische Studiën/ Etudes statistiques*, NIS/INS, 104, 5-42.
- Vandermotten, C., Vermoesen, F. (1995) *Structures sociales comparées de l'espace de trois villes européennes : Paris, Bruxelles, Amsterdam*. *pace, Populations, Sociétés*, 3, 395-404.
- Van Hove, E., Nieuwinckel, S. (1996), *Het BOMBOEK. Het verhaal van de buurtontwikkelingsmaatschappij Noordoost-Antwerpen*, Koning Boudewijnstichting, Brussel.
- Vanneste, D. (1981), *Sociaal-ruimtelijke patronen in een stad. Betekenis van de indicator "gastarbeiders"*, *TS Belg. Ver. Aardrijkskundige Studies (BEVAS)/Bulletin Société belge d'Etudes géogr. (SOBEG)*, 2, 161-174.

- Vanneste, D. (1982), De ruimtelijke structuur van Gent en het Gentse stadgewest, *Acta Geographica Lovaniensia*, 21.
- 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?*, Driem. Ts Gemeentekrediet/ Bulletin trim.Crédit Communal, 154, 21-40.
- Vanneste, D. (1985), Gent, een geografische gids. Sociale en economische structuren in stad en haven, *Acta Geographica Lovaniensia*, Vol. 25.
- Vanneste, D. (1989), The prosperity of belgian settlements: impacts of the urban system, in: Bourne L.S., Sinclair R., Ferrer M., d'Entremont A. (Eds), *The Changing Geography of Urban Systems*, Universidad de Navarra for I.G.U., Navarra (Sp), 291-300.
- Vanneste, D. (1989), Economische typering van de Belgische gemeenten, *Leuvense Geografische Papers*, 1.
- Vanneste, D. (1993), Buitenlandse ondernemingen in Vlaams-Brabant en Brussel, Vlaams-Brabant, wonen en werken in de schaduw van Brussel, *Leuvense Geografische Papers* 6, ISEG - K.U.Leuven, p.103-117.
- Vanneste, D. (Ed.) (1996), *Space and Place. Mirrors of Social and Cultural Identities?*, *Acta Geographica Lovaniensia*, vol. 35.
- Vanneste, D. (1997), Rural economy and indigence in mid-nineteenth-century Belgium, *Journal of Historical Geography*, 23, 1, 3-15.
- Vranken, J. avec la collaboration de Youssef Ben Abdeljelil et Gerard Van Menxel (1994), *La dimension spatiale de l'exclusion sociale en Belgique*, Observatoire Européen de Politiques de Lutte contre l'exclusion Sociale. Belgique, Département de Sociologie et des Politiques Sociales - DSSB (Université d'Anvers - UFSIA), Anvers.
- Waltniel, L.G. (1990), *De alternatieve financiering voor de sociale woningbouw*, Gemeenschapsminister van Ruimtelijke ordening en Huisvesting, s.l. (Brussel).
- Ward, J. (1963), Hierarchical grouping to optimize an objective function. *Journal of the American Statistical Association*, 58, 236-244.
- Werkgroep Alternatieve Economie (1977), *Ongezond verbeterbaar. Economische en sociale aspecten van het wonen in België*, Leuven: Kritik.
- Wetherill, G. B., Glazebrook, K.D. (1986), *Sequential methods in statistics*, Londen: Chapman and Hall.
- W.I.A.R.U.G. (1978), *Onderzoek naar de Gentse beluiken: bouwfysische, sociologische en kunsthistorische Evaluatie*, - Sem. voor Nieuwste Geschiedenis - H. Balthazar, Gent.
- XXX (1996a), *Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen*, Verslag van de Survey 1994/1995, Afdeling Woonbeleid - Cellen Huisvesting van de provinciale afdelingen Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen, s.l. (Brussel).
- XXX (1996b), *Programmadecreet van 19 december 1996 houdende verschillende maatregelen inzake financiën, tewerkstelling, milieu, gesubsidieerde werken, huisvesting en sociale actie*, B.S., 31 december 1996, ed. 2, p. 324:7 e.v.
- XXX (1996c), *Meerjarenplan 1997-2001, Opbouwwerk Brussel*. Nieuws uit RisoBrussel, 12-58.
- XXX (1997), *Memorie van toelichting bij het Ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode*, Vlaams Parlement, Brussel, 1997.
- Zimmer, P. (1996), *Le logement social à Bruxelles*, *Courrier hebdomadaire 1521-1522*, CRISP, Bruxelles.

## Liste des Figures

- Figure 1 Différence entre analyse factorielle et classification hiérarchique  
 Figure 2 Situation du logement en Flandre, Wallonie, Bruxelles et Belgique, 1991  
 Figure 3 La construction de "l'indicateur central de logement"  
 Figure 4 Aperçu (en m<sup>2</sup>) des logements en fonction de l'indice de capacité (taux d'occupation: nombre de chambres à coucher/nombre de lits)  
 Figure 5 Opérationnalisation des "Recommandations de Cologne"  
 Figure 6 Indicateurs de logement (%) selon l'âge de la personne de référence, Belgique, 1991.  
 Figure 7 L'indicateur central du logement d'après le type de revenu, personnes isolées et familles monoparentales, Belgique, 1981-1991.  
 Figure 8 Niveau de formation d'après la catégorie d'âge de la personne de référence, Belgique, 1991

## Liste des cartes

- Carte 1 Nombre total de logements habités par des particuliers (1991)  
 Carte 2a Logements construits avant 1919 (1991 - relatif)  
 Carte 2b Logements construits avant 1919 (1991 - absolu)  
 Carte 3a Logements transformés entre 1981 et 1991 (1991 - relatif)  
 Carte 3b Logements transformés entre 1981 et 1991 (1991 - absolu)  
 Carte 4 Logements construits entre 1919 et 1945 (1991)  
 Carte 5 Logements construits entre 1981 et 1991 (1991)  
 Carte 6 Logements construits entre 1971 et 1980 (1991)  
 Carte 7 Logements construits entre 1962 et 1970 (1991)  
 Carte 8 Modèle de synthèse: indicateurs par rapport à l'année de construction, aux transformations et au prix moyen de vente (1991)  
 Carte 9 Logements chauffés au charbon (1991)  
 Carte 10 Logements ne disposant pas du petit confort (1991)  
 Carte 11 Logements du type "logement mitoyen" (1991)  
 Carte 12 Evolution entre 1981 et 1991 du nombre de logements ne disposant pas du petit confort  
 Carte 13 Logements disposant du grand confort (1991)  
 Carte 14 Logements disposant d'un WC intérieur avec chasse (1991)  
 Carte 15 Logements disposant d'un système d'évacuation des eaux usées (1991)  
 Carte 16 Logements avec un raccordement au réseau téléphonique (1991)  
 Carte 17 Carte de synthèse: indicateurs par rapport aux confort, revenu et prix moyen de vente des maisons (1991)  
 Carte 18a Logements du type "appartements ou studios" (1991 - relatif)  
 Carte 18b Logements du type "appartements ou studios" (1991 - absolu)  
 Carte 19 Petits logements (superficie de moins de 55m<sup>2</sup>) (1991)  
 Carte 20 Logements dans un immeuble comprenant 3 logements ou plus (1991)  
 Carte 21 Logements disposant de 2 chambres (1991)  
 Carte 22 Logements situés dans un immeuble destiné à l'agriculture (1991)  
 Carte 23a Logements disposant de 6 chambres ou plus (1991 - relatif)  
 Carte 23b Logements disposant de 6 chambres ou plus (1991 - absolu)  
 Carte 24 Grands logements (superficie de 125m<sup>2</sup> et plus) (1991)

- Carte 25 Evolution entre 1981 et 1991 du nombre de grands logements superficie (de 125m<sup>2</sup> et plus)
- Carte 26 Modèle de synthèse: indicateurs par rapport à la nature et la dimension du logement et le prix moyen de vente des maisons (1991).
- Carte 27 Taille moyenne des ménages (1991)
- Carte 28a Ménages composés d'une personne (1991- relatif)
- Carte 28b Ménages composés d'une personne (1991- absolu)
- Carte 29 Ménages avec une personne de référence célibataire (1991)
- Carte 30 Ménages avec une personne de référence de sexe féminin (1991)
- Carte 31 Ménages avec une personne de référence divorcée (1991)
- Carte 32 Ménages avec une personne de référence veuve (1991)
- Carte 33 Ménages avec une personne de référence de 24 ans ou moins (1991 - absolu)
- Carte 34 Ménages avec une personne de référence de 65 ans et plus (1991)
- Carte 35 Evolution entre 1981 et 1991 du nombre de ménages avec une personne de 65 ans et plus
- Carte 36 Evolution entre 1981 et 1991 du nombre des ménages composés d'une personne
- Carte 37 Evolution entre 1981 et 1991 du nombre des ménages composés de 2 personnes
- Carte 38 Ménages composés de 4 personnes ou plus (1991)
- Carte 39 Logements occupés par un locataire (1991)
- Carte 40 Evolution entre 1981 et 1991 du nombre de logements à louer
- Carte 41 Logements occupés par le propriétaire (1991 - absolu)
- Carte 42 Ménages dont la personne de référence est de nationalité étrangère (1991)
- Carte 43a Ménages dont la personne de référence est issue de l'U.E.: situation du confort (1991)
- Carte 43b Ménages dont la personne de référence est issue de l'U.E.: superficie du logement (1991)
- Carte 43c Ménages dont la personne de référence est issue de l'U.E.: propriétaires (1991)
- Carte 44a Ménages dont la personne de référence est issue du Maghreb ou de la Turquie: situation du confort (1991)
- Carte 44b Ménages dont la personne de référence est issue du Maghreb ou de la Turquie: superficie du logement (1991)
- Carte 44c Ménages dont la personne de référence est issue du Maghreb ou de la Turquie: propriétaires (1991)
- Carte 45 Modèle de synthèse: indicateurs ayant trait au ménage, au revenu moyen et au prix moyen de vente des maisons (1991)
- Carte 46a Structures principales des caractéristiques du logement et des habitants au niveau national (1991): dimension 1
- Carte 46b Structures principales des caractéristiques du logement et des habitants au niveau national (1991): dimension 2
- Carte 46c Structures principales des caractéristiques du logement et des habitants au niveau national (1991): dimension 3
- Carte 46d Structures principales des caractéristiques du logement et des habitants au niveau national (1991): dimension 4
- Carte 47a Structures principales des caractéristiques du logement et des habitants au niveau régional (1991): Flandre
- Carte 47b Structures principales des caractéristiques du logement et des habitants au niveau régional (1991): Wallonie
- Carte B-1 Logements construits avant 1919 (Bruxelles, 1991).
- Carte B-2 Logement dont la date de construction n'est pas spécifiée (Bruxelles, 1991).
- Carte B-3 Logements construits entre 1919 et 1945 (Bruxelles, 1991).
- Carte B-4 Logements construits entre 1946 et 1961 (Bruxelles, 1991).
- Carte B-5 Logements construits entre 1962 et 1970 (Bruxelles, 1991).

- Carte B-6 Logements construits entre 1981 et 1991 (Bruxelles, 1991).
- Carte B-7 Logements transformés entre 1981 et 1991 (Bruxelles, 1991).
- Carte B-8 Evolution 1981-1991 du nombre de logements par quartier (Bruxelles).
- Carte B-9 Revenu moyen par déclaration (x1000 BF) (Bruxelles, 1993).
- Carte B-10 Logements ne disposant pas du petit confort (Bruxelles, 1991).
- Carte B-11 Logements disposant du grand confort (Bruxelles, 1991).
- Carte B-12 Evolution 1981-1991 du nombre de logements disposant d'une salle de bain (Bruxelles, 1991)
- Carte B-13 Logements chauffés au charbon (Bruxelles, 1991)
- Carte B-14 Logements chauffés au gaz de distribution (Bruxelles, 1991)
- Carte B-15 Logements équipés du téléphone (Bruxelles, 1991)
- Carte B-16 Logements de type 'maisons individuelles' (Bruxelles, 1991)
- Carte B-17 Logements de type appartements ou studios (Bruxelles, 1991)
- Carte B-18 Evolution 1981-1991 de la part d'appartements et studios dans le total des logements par quartier (Bruxelles, 1991).
- Carte B-19 Petits logements (superficie de moins de 55 m<sup>2</sup>) (Bruxelles, 1991)
- Carte B-20 Logements occupés par le propriétaire (Bruxelles, 1991)
- Carte B-21a Carte de synthèse : cartographie de la dimension 1 (Bruxelles, 1991).
- Carte B-21b Carte de synthèse : cartographie de la dimension 2 (Bruxelles, 1991).
- Carte B-21c Carte de synthèse : cartographie de la dimension 3 (Bruxelles, 1991).
- Carte B-21d Carte de synthèse : cartographie de la dimension 4 (Bruxelles, 1991).
- Carte B-22 Synthèse spatiale de la structure du logement à Bruxelles par quartier en 1991
- Carte G-1 Logements construits avant 1919 (Gent, 1991).
- Carte G-2 Logement dont la date de construction n'est pas spécifiée (Gent, 1991).
- Carte G-3 Logements construits entre 1919 et 1945 (Gent, 1991).
- Carte G-4 Logements construits entre 1946 et 1961 (Gent, 1991).
- Carte G-5 Logements construits entre 1962 et 1970 (Gent, 1991).
- Carte G-6 Logements construits entre 1971 et 1980 (Gent, 1991).
- Carte G-7 Logements construits entre 1981 et 1991 (Gent, 1991).
- Carte G-8 Logements transformés entre 1981 et 1991 (Gent, 1991).
- Carte G-9 Logements ne disposant pas du petit confort (Gent, 1991).
- Carte G-10 Logements disposant du grand confort (Gent, 1991).
- Carte G-11 Revenu moyen par déclaration (x1000 FB) (Gent, 1993)
- Carte G-12 Logements chauffés au charbon (Gent, 1991)
- Carte G-13 Logements chauffés au gaz de distribution (Gent, 1991)
- Carte G-14 Logements chauffés à l'électricité (Gent, 1991)
- Carte G-15 Logements équipés du chauffage central (Gent, 1991)
- Carte G-16 Ménages disposant d'une voiture (Gent, 1991)
- Carte G-17 Logements occupés par le locataire (Gent, 1991)
- Carte G-18 Logements de type appartements ou studios (Gent, 1991)
- Carte G-19 Petits logements (superficie de moins de 55 m<sup>2</sup>) (Gent, 1991)
- Carte G-20 Grands logements (superficie de plus de 125 m<sup>2</sup>) (Gent, 1991)
- Carte G-21 Synthèse spatiale de la structure du logement à Gent en 1991.
- Carte N-1 Logements construits avant 1919 (Namur, 1991).
- Carte N-2 Logement dont la date de construction n'est pas spécifiée (Namur, 1991).
- Carte N-3 Logements construits entre 1919 et 1945 (Namur, 1991).
- Carte N-4 Logements construits entre 1946 et 1961 (Namur, 1991).
- Carte N-5 Logements construits entre 1962 et 1970 (Namur, 1991).

Carte N-6	Logements construits entre 1971 et 1980 (Namur, 1991).
Carte N-7	Logements construits entre 1981 et 1991 (Namur, 1991).
Carte N-8	Logements transformés entre 1981 et 1991 (Namur, 1991).
Carte N-9	Logements ne disposant pas du petit confort (Namur, 1991).
Carte N-10	Logements disposant du grand confort (Namur, 1991).
Carte N-11	Logements chauffés au charbon (Namur, 1991)
Carte N-12	Logements chauffés à l'électricité (Namur, 1991)
Carte N-13	Logements équipés du chauffage central (Namur, 1991)
Carte N-14	Ménages disposant d'une voiture (Namur, 1991)
Carte N-15	Logements équipés du téléphone (Namur, 1991)
Carte N-16	Logements occupés par le locataire (Namur, 1991)
Carte N-17	Logements de type appartements ou studios (Namur, 1991)
Carte N-18	Petits logements (superficie de moins de 55 m <sup>2</sup> ) (Namur, 1991)
Carte N-19	Grands logements (superficie de plus de 125 m <sup>2</sup> )(Namur, 1991)
Carte N-20	Synthèse spatiale de la structure du logement à Namur en 1991.

## Liste des Tableaux

Tableau 1	Comparaison des échantillons et des tableaux publiés, Régions et Belgique, 1981-1991
Tableau 2	Aperçu de la fiabilité et de la précision des pourcentages de l'échantillon
Tableau 3	Comparaison de quelques caractéristiques socio-économiques et de logement des échantillons avec les tableaux publiés, Belgique, 1981-1991
Tableau 4	Indicateurs de logement (en nombre), Régions et Belgique, 1981-1991
Tableau 5	Indicateurs de logement (en %), Régions et Belgique, 1981-1991
Tableau 6	Confort du logement et niveau de vie, Régions et Belgique, 1981-1991
Tableau 7	Dimensions de l'indicateur central de logement, Régions et Belgique, 1981-1991
Tableau 8	Niveau de confort d'après l'âge du logement, Régions et Belgique, 1981-1991
Tableau 9a	L'indicateur central de logement (%) par Région, période de construction et par mode d'occupation du logement, 1981-1991
Tableau 9b	L'indicateur central de logement (en nombre) par Région, période de construction et par mode d'occupation du logement, 1981-1991
Tableau 10	Confort du logement et niveau de vie (en %) par mode d'occupation du logement, Régions et Belgique, 1981-1991.
Tableau 11	Indicateurs de logement (%) par mode d'occupation du logement, Régions et Belgique, 1981-1991.
Tableau 12	Caractéristiques socio-économiques (%), Régions et Belgique, 1981-1991
Tableau 13	Caractéristiques socio-économiques (%) selon le mode d'occupation du logement, Belgique, 1981-1991
Tableau 14	Indicateurs de logement (%) selon l'âge de la personne de référence, Régions et Belgique, 1981-1991
Tableau 15	Indicateurs de logement (%) selon le type de ménage et selon l'âge de la personne de référence, Belgique, 1981-1991
Tableau 16	Indicateurs de logement (%) selon le type de ménage et selon l'âge de la personne de référence, Flandre, 1981-1991.
Tableau 17	Indicateurs de logement (%) selon le type de ménage et selon l'âge de la personne de référence, Wallonie, 1981-1991.
Tableau 18	Indicateurs de logement (%) selon le type de ménage et selon l'âge de la personne de référence, Bruxelles, 1981-1991.
Tableau 19	Confort de vie et de logement (%) des ménages de personnes âgées selon le mode d'occupation du logement, Belgique, 1991.
Tableau 20	Comparaison entre l'occupation du logement des ménages de personnes âgées et de personnes actives selon le mode d'occupation du logement, Belgique, 1991
Tableau 21	Les indicateurs de logement (%) d'après le nombre de revenus, Régions et Belgique, 1981-1991
Tableau 22	Indicateurs du logement (%) d'après le nombre de revenus et l'âge de la personne de référence (à l'exception des personnes isolées), Belgique, 1981-1991
Tableau 23	Indicateurs du logement (%) d'après le type de revenu (à l'exception des personnes isolées), Régions et Belgique, 1981-1991
Tableau 24	Indicateurs du logement (%) d'après le type de revenu et l'âge de la personne de référence (à l'exception des personnes isolées), Belgique, 1981-1991
Tableau 25	Indicateurs du logement (%) d'après le type de revenu, personnes isolées, Belgique, 1981-1991
Tableau 26	Indicateurs du logement (%) d'après le nombre de personnes employées, Régions et Belgique, 1981-1991.
Tableau 27	Indicateurs du logement (%) d'après le nombre de personnes employées (personnes isolées exceptées), Régions et Belgique, 1981-1991.
Tableau 28	Indicateurs du logement (%) d'après le statut professionnel de la personne de référence, Régions et Belgique, 1981-1991

Tableau 29	Indicateurs de logement (%) d'après le niveau de formation et l'âge de la personne de référence, Belgique, 1981-1991
Tableau 30	Indicateurs de logement (%) d'après le niveau de formation et l'âge de la personne de référence, Flandre, 1981-1991
Tableau 31	Indicateurs de logement (%) d'après le niveau de formation et l'âge de la personne de référence, Wallonie, 1981-1991
Tableau 32	Indicateurs de logement (%) d'après le niveau de formation et l'âge de la personne de référence. Bruxelles, 1981-1991.
Tableau 33	Niveau de formation selon le type de ménage et l'âge de la personne de référence. Belgique, 1981-1991.
Tableau 34	Les indicateurs de logement (%) d'après la nationalité et l'âge de la personne de référence, Belgique, 1981-1991.
Tableau 35	Indicateurs de logement (%) d'après la nationalité de la personne de référence, Régions, 1981-1991
Tableau 36	Comparaison du taux d'occupation d'après la nationalité de la personne de référence, Belgique, 1991
Tableau 37	Evolution des indicateurs de logement d'après la nationalité et d'après la génération (première/deuxième), Belgique, 1981-1991.
Tableau 38	Logements habités selon le niveau d'urbanisation, Régions et Belgique, 1981-1991.
Tableau 39	Population selon le niveau d'urbanisation, Régions et Belgique, 1981-1991.
Tableau 40	Caractéristiques socio-économiques (%) par niveau d'urbanisation, Belgique, 1981-1991
Tableau 41	Indicateurs de logement (%) par niveau d'urbanisation, Régions et Belgique, 1981-1991
Tableau 42	Indicateurs de logement (%) par niveau d'urbanisation et âge de la personne de référence, Belgique, 1981-1991



## Summary

### Introduction

The monograph on housing is the result of a multidisciplinary research project conducted by a team of sociologists and geographers. In the categorical approach of the sociological research group headed of L. Goossens (i.e. Research Unit Housing and Housing Policy, University of Antwerp - UFSIA), the emphasis is on the differential participation of the various categories of occupants in the housing market. The geographical research group headed of I. Thomas (Geography, University of Louvain - UCL) and D. Vanneste (Social and Economic Geography, University of Louvain - KULeuven), on the other hand, focuses on an approach in which the spatial distribution and imbalances in the Belgian housing situation take a central position. Hence, the two research methods are complementary. The two contributions are clearly complementary, in terms of both method and approach, and their integration can therefore enrich the results of both and thus facilitate a better definition of the problem areas.

The housing characteristics (conveniences, housing quality, age of the dwelling, ...) are relevant to both the categorical and the geographical approach. They allow to present significant findings for the sector as a whole and to formulate territorially-related and/or spatially differentiated recommendations.

### Differential participation: a sociological approach

The sociological section of the study deals with the differential participation of the relevant categories of occupants in the housing market. In addition, an assessment is made on the basis a cross-sectional analysis of the Belgian housing market in 1981 and in 1991 of developments in absolute and/or relative terms between those two years. The housing situation is described by means of all housing indicators available in the housing censuses, i.e. the total number of dwellings, the owner/renter status of the occupant, the type of dwelling, conveniences, year of construction and renovations, the number of rooms and the surface area of the dwelling. Subsequently, a synthesis is made by combining these various indicators in the so-called central housing indicator. In addition, the housing indicators are confronted with the various categories of occupants, which are classified according to socio-economic and socio-demographic data from the censuses. From the perspective of the households, access to the housing market, which in Belgium is strongly subject to the principle of supply and demand, is to a great extent determined by their financial situation. In view of the lack of data on household income in the censuses, other relevant socio-economic factors have been used, such as the number of employed persons in the household, the number of incomes and type of incomes, the professional status of the employed reference person, etc. The demographic component plays an intermediary role. Depending on the type of household, either a choice is made for a type of home or this type of dwelling is required. Finally, it has emerged from earlier research that age is very significant for the housing situation. Therefore, the age category of the reference person is also taken into account for each of the socio-economic and demographic characteristics.

By way of introduction, the research team first deals with developments of the housing market as a whole and the home-owner and rental sectors separately. Subsequently, they consider the specific housing situation of the different categories of occupants, focusing on the following social characteristics: age, household type, professional situation, level of education and nationality. Due attention will be paid to any regional variation, both in the general and the categorical approach. As the division of Belgium into three regions is a purely administrative matter which in essence has no geographic or spatial significance (let alone any social relevance), the spatial differentiation within the regions is dealt with in a final chapter. It will become clear in this chapter that the Brussels Capital Region consists in a homogenous urban entity, while the housing situation in Flanders and Wallonia is to a large extent determined not only by the conurbations (agglomerations) of the major cities, but also by suburbs in the urban fringes, by commuter zones, by regional and small towns and by rural areas. Naturally, the housing situation corresponds to the various phases of the formation of city regions. It will appear from the geographical analysis that the distinct zones, too, are further differentiated in terms of the composition of the population, and certainly also in terms of the housing situation.

## The housing market

The results of the sociological survey indicate that, generally speaking, the housing situation in Belgium developed favourably between 1981 and 1991: the percentage of households living in poor housing was halved, while the percentage of households living in good housing increased by 5%. The degree of comfort and conveniences in Belgian homes in particular improved significantly. The proportion of dwellings with basic conveniences (tap water, flush toilet and a separate bath or shower room) increased from 71.6% in 1981 to 85.4% in 1991. In 1991, 2 out of 5 households were living in homes with central heating, a kitchen and a telephone connection, while they also possessed a car (i.e. the so-called major conveniences). Yet, in 1991, there were still some 600,000 dwellings in Belgium lacking basic facilities. The quality of housing also improved in terms of the age of the dwellings. The proportion of pre-war homes (i.e. dating from before 1946) decreased, both in relative and in absolute terms. The 1980s, however, were marked by an ageing of homes. The intensity of new building activities decreased significantly in this period in all three regions of the country: the proportion of dwellings built in the past 20 years declined from 32% in 1981 to 25% in 1991. Furthermore, over 600,000 dwellings constructed before 1919 were still occupied in 1991. The ratio of single family to multiple family dwellings remained virtually unchanged (80% single and 20% multiple family dwellings), but the proportion of homes (of either type) with a garden increased. The only area in which there was no marked improvement was with regard to the degree of occupancy of dwellings. The percentage of households having (too) few rooms at their disposal in relation to the number of household members rose slightly. The size of the rooms probably increased a bit (due to a different style of construction), so that the number of rooms and the surface area did not develop in the same sense, and the proportion of households occupying a dwelling that is (too) small actually dropped. Furthermore, previous research has shown that the tightest bottleneck in the Flemish housing market is the sharp rise in prices, with as a logical consequence that affordability is increasingly a problem. Unfortunately, the population and housing censuses did not probe into the level of rents and/or mortgage payments, nor did they include questions about household income, so that a nation-wide analysis was out of the question.

The most significant observation on the basis of an inter-regional comparison is undoubtedly the urbanisation of the Brussels Region. According to the typology by degree of urbanization, the entire Region belongs to the category of (central cities and) agglomerations, and thus has all the characteristics of a metropolitan area. With regard to the composition of the population, it is striking that Brussels has a high proportion of people living alone (small average household size) and, by consequence, it has a high proportion of single wage-earners. In addition, one notices the high proportion of allochthonous households. With regard to the housing market, the most characteristic element is the high percentage of rented dwellings. It mostly concerns apartments.

The most characteristic factor for the Walloon Region is undoubtedly the age of the housing stock. Both in absolute and in relative terms, the region has a high proportion of old occupied dwellings. Flanders, on the other hand, has a higher proportion of new and well-equipped housing stock. Furthermore, a relatively large share of the population of Flanders consists of couples and multi-income families.

## Categories of Occupants

Despite favourable developments in the general housing situation, a number of categories of occupants remain relatively poorly housed. First and foremost, the housing situation clearly differs according to owner/renter status of the occupant. Without attaching any value to the acquisition of property as such, one notices that owners-occupiers are better off than renters with regard to just about all aspects of housing. Only with regard to the quality of housing measured in terms of the age of the dwelling do renters and owners-occupiers score roughly the same. Rented housing is, however, renovated less frequently. Furthermore, the rental market is marked by a relatively high percentage of (fairly) uncomfortable dwellings, a high degree of occupancy, and a high proportion of apartments (without garden). The composition of the population of renters thus provides a first indicator of the weaker socio-economic groups in the housing market. Amongst the group of renters, there are many single persons, childless couples and young families. In over half of the households that rely on the rental market there is only one wage-earner, while 2 out of 3 owners-occupiers belong to the group of multiple-income families. As regards education, one notices that the group of renters includes a higher - increasing - percentage of people with a low level of education. Finally, the share of households with a reference person of foreign nationality is twice as high amongst renters than it is in the group of owners-occupiers.

Indeed, one notices in the analysis of the housing indicators according to socio-economic categories that, with a few exceptions, the same groups emerge as the weaker categories of occupants.

One of the exceptions concerns the results of the analysis by age, a very significant variable in relation to the housing situation. The youngest households (reference person under 40 years of age) are most prevalent in the rental market and are consequently well-represented amongst occupants of apartments. Their overall position in the housing market is, however, relatively favourable. The lesser quality of the living environment and the higher degree of housing occupancy is partially compensated for by the good score with regard to housing quality and living comfort and conveniences. Ultimately, the households with a reference person aged between 40 and 64 appear to be best-off, as this group has the highest number of good scores as well as the lowest number of bad scores on the central housing indicator (and less households scoring in between). The group of young households occupy second place, while the elderly constitute the weakest category. Especially with regard to living comfort and conveniences, they clearly lag behind the younger age categories. But in the Brussels Region, where the elderly score strikingly well, the youngest age category is worst-off.

In terms of household type, too, the elderly emerge as a weak category of occupants. Moreover, it appears that elderly house-owners, who constitute a relatively large group within this age category, are not better-off than their peers living in rented housing. It also appears that especially elderly people who live alone experience problems with regard to living comfort and conveniences.

In fact, single people constitute a problem group in all age categories. With the exception of housing occupancy (relative to the number of household members), people living alone score the worst in all aspects of housing. Furthermore, acquisition of property is far from self-evident for this population group. In the age categories up to 65 years, over 50 per cent of the people living alone rely on the rental market for housing, and even in the 65+ category the percentage of home-owners is less than 60%, which is still relatively low. By contrast, couples with children are relatively well-off when it comes to housing. They score strikingly well, not only in terms of comfort and quality of their home, but also with regard to the area where it is located (refer to the paragraph about Spatial Differentiation). But due to the size of their households, the degree of housing occupancy amongst this category is slightly higher.

Amongst the single parent families, age is clearly a decisive factor: the housing situation of young single parents is comparable to that of other single people, while that of single parents over 40 approximates to that of couples with children. This discrepancy is largely due to the differing family situation. Nearly 90% of single parents are women, and 23% have never been married. In the 40 to 64 age bracket, a mere 6% of single parents has never been married, while the percentage of widows and widowers is significantly higher. We may therefore assume that many of these single parents once lived as a couple with children and that this is still reflected in certain aspects of their housing situation.

Both with regard to the level of education and their professional situation, the gap between the poorly and the favourably housed widened between 1981 and 1991. Especially in the youngest age category, people with a low level of education and single income families score poorly. Moreover, their housing situation deteriorated in the period concerned.

Though the position of single income couples in the housing market is better than that of people living alone, the difference with two-income couples remains significant. The influence of the number of incomes on the housing situation decreases by age. One even notices that, amongst elderly couples, households with one pension are sometimes better-off than households with two pensions. In the age category up to 40 years, on the other hand, the difference between single-income couples and two-income couples is very considerable, and it increased in the course of the 1980s. The situation of young single-income couples deteriorated in terms of living environment and certainly in terms of housing occupancy, both with regard to the number of rooms and the surface area of the home. Furthermore, one notices a decline in the acquisition of property amongst this group. Consequently, we may conclude that two incomes gradually became the norm in the course of the 1980s. Furthermore, households with an earned income (or earned incomes) occupy a better position in the housing market than households dependent on allowances, while it also emerges that the more household members are in work the better the overall housing situation.

The position in the housing market of households with a reference person of foreign nationality is, generally speaking, quite poor, especially in terms of housing occupancy. The housing situation of EU-citizens is similar to that of Belgian households. The ratio of poor scores on the central housing indicator is of the same order: 9.6% compared to 6.7% amongst autochthonous households. As regards the other nationalities, however, this percentage soars to 27.3% amongst non-Europeans, to 39.7% amongst Turkish households, and to over 50% amongst households of Moroccan origin.

The high occupancy rate amongst allochthonous households is entirely due to their composition. In 1991, the average household size of Belgian households was 2.5 persons, compared to 4.5 and 4.3 for Turkish and Moroccan households respectively. The average number of rooms and the average surface area of the homes of these households, on the other hand, is not higher than amongst autochthonous households, so that the housing occupancy is significantly higher.

The second generation is, with the exception of foreign households from EU member states, slightly better housed than the first generation. Especially with regard to housing quality, conveniences and occupancy rate, the situation of second generation immigrants originating from the Maghreb and of Turkish descent has improved. It is, however, also true that there are more house-owners and households living in single family homes amongst the first generation immigrants. But this can be explained on the basis of the age structure of the families in question: the average age of households of the first generation is significantly higher than that of households of the second generation.

## Spatial Differentiation

The analysis by degree of urbanisation (Van der Haegen, Van Hecke, Juchtmans, 1996) shows that housing problems mainly occur in conurbations, the so called agglomerations, which explains why the Brussels Capital Region scores so poorly. This region may be regarded as a homogenous urban area with all the typical characteristics of a densely built-up area. In the Flemish and Walloon city regions, on the other hand, one not only finds central cities and agglomerations, but also extended suburbs in the urban fringes. Besides the city regions, there are commuter zones and the remaining non-urban area but also the regional and small towns which have not developed into fully-fledged city regions. While the previous chapter dealt mainly with inter-regional differences, the emphasis in this chapter is on intra-regional differences.

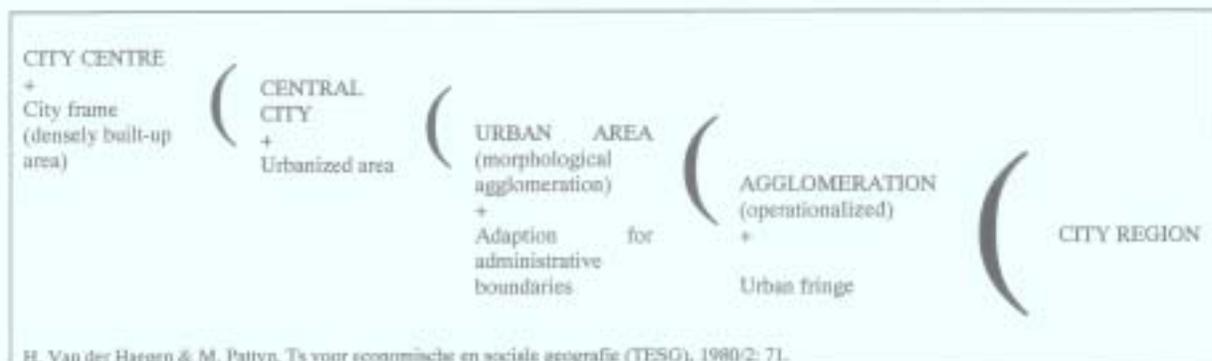
Both in Flanders and in Wallonia, there are significant differences to be observed between zones with varying degrees of urbanisation. The housing situation is more favourable in the suburban areas. As was the case in the analysis of the participation of the various categories of occupants, it is no coincidence that the strongest categories are well represented in these areas. These categories are couples with children, households belonging to the middle-age group, two-income families, people in work, people with a high level of education and Belgian households. Quite the opposite situation can be found in the urban fringes, both in terms of the composition of the population and the housing situation, are the agglomerations and the central cities in particular. The poor housing situation in these areas is primarily due to the inferior quality of the housing environment. A large proportion of the housing consists in apartments without a garden, which are mostly available on the rental market. Another large segment of the housing market consists of old buildings.

In addition, there are inter-regional differences between zones of a similar degree of urbanization. In Flanders, for example, the actual quality of the housing stock causes problems especially in the agglomerations of the city regions, while in Wallonia the quality of housing is significantly lower outside the city regions, i.e. in the commuter zones and areas outside the urban residential zone. Conversely, the occupancy rate in Wallonia is the highest in the agglomerations, while in Flanders high occupancy rates are especially a problem outside the agglomerations. In both Flanders and Wallonia, the level of comfort is lowest outside the city regions.

Further differentiation within zones with the same degree of urbanization will show that here too variation occurs. This aspect will be dealt with in the geographic approach to the Belgian housing situation.

## Heterogeneous Space and Uneven Distribution: A Geographical Approach

The sociological approach focused primarily on the social segmentation that exists in the housing situation. Nevertheless, a first step towards spatial differentiation was made by evaluating the indicators separately for the regions of Brussels, Flanders and Wallonia, and for the various components of the urban residential complexes (with agglomeration, urban fringe and commuter zone) and for the areas outside, which by definition are not of a particularly urban nature (with the exception of some regional and small towns which did not develop into fully-fledged city regions).



But this differentiation is still inadequate for the purpose of fully explaining the spatial segmentation of the Belgian housing stock and the uneven distribution of housing situations connected with it. Therefore, the geographical analysis on a more detailed spatial scale, i.e. at a municipal and neighbourhood level, constitutes the other side of the housing picture, as it were. The two are linked with each other and can ultimately help us to gain a general insight into the extremely complex patterns and problems relating to housing.

The purpose of the geographical approach is mainly to test a number of hypotheses with regard to the spatial distribution of housing characteristics at an intra-regional level as well as at an intra-city level, and to explain the observed variations in spatial distribution. On the basis of these observations and explanations, conclusions may be drawn with regard to certain systematic spatial correlation trends and spatial inequalities or imbalances that necessitate a differentiated policy, not only at a social level (cf. the categorical approach) but also in the spatial or geographical sphere, and with reference to the different segments of the housing market.

Of course, the basic aim, i.e. to arrive at an intricate division of the Belgian territory that allows one to measure the degree of spatial segmentation of housing, has consequences with regard to the data used. The number of homes and households per basic unit, i.e. per municipality or neighbourhood, must be sufficiently large to allow one to draw significant conclusions regarding the spatial structure. For this reason, it was not possible to work on the basis of a sample of individual households, like in the sociological approach. It was therefore decided to work on the basis of the entire housing stock, insofar as it was inventoried in the Housing Censuses of 1981 and 1991. The disadvantage of this method is that only a limited number of the intricate links between housing characteristics and demographic as well as socio-economic characteristics -which have been elaborated one by one in the sociological section- are available for the population as a whole, via the official data provided by the National Statistics Institute. The method however does offer the possibility of analysing housing characteristics, both in the relative and the absolute sense, on the basis of small spatial units without jeopardizing the significance of the findings.

In view of the specific perspective of a spatial approach, all analyses are based on spatial distribution patterns via maps. Dozens of maps were designed for the purpose of evaluating the distribution of carefully chosen housing and household characteristics. The symbol maps present absolute values; the choropleth maps with shades ranging from white to black, represent relative elements, i.e. percentages (calculated on the basis of the total number of dwellings or households per municipality or neighbourhood) or evolution indexes. In a number of cases, a confrontation between the absolute and the relative picture is quite necessary, as they both relate to the same reality but do not necessarily run parallel. In other words, a high absolute value for a certain phenomenon (e.g. renovated dwellings in cities) does not necessarily coincide with a sizeable share in the totality, while the opposite situation may also occur (e.g. old dwellings in the Ardennes). It speaks for itself that not all separate characteristics of the house censuses could be represented. They were selected on the basis of their striking spatial structure and their problematic nature, and they cover such aspects as construction period, comfort and size and type of the dwelling, as well as the household size and characteristics of the reference person.

The representation of the separate indicators or variables from the House Census obviously has an indicative significance. Nevertheless, it is the connection between the housing indicators that is typical as well as decisive for the spatial differentiation in housing and the segmentation of the housing market. Therefore, efforts were made to arrive at a synthesis in order to point out these connections by means of the appropriate techniques. Different types of multivariate analyses were used, ranging from correlation analysis to the principal component analysis and hierarchical cluster analysis. The results of the latter were once again mapped, so that the spatial analysis of the housing situation was structured more effectively and municipalities or neighbourhoods with similar housing characteristics (or problems) could be grouped together.

The geographical approach consists in two parts, determined by the demarcation of the area of research. In the first part, the entire Belgian territory was studied starting at the basic level of each of the 589 municipalities. This approach allows one to construct a sufficiently differentiated pattern which can also indicate where and to which extent differences occur within the regions and to which extent imbalances within regions equal or exceed the differences between regions.

Despite the specific distribution pattern for each of the indicators studied, it quickly becomes clear in this approach that there are a number of recurrent patterns; dominant structures which also emerge as patterns in the synthesis, for that matter. It concerns various elements.

#### \* The contrast between city and countryside

The force of attraction of less urbanized areas, which was already discernible in previous post-war censuses, was equally clear from the 1991 census. It found expression in rings around the larger towns in which the age of the dwellings decreases from the centre to the periphery, while at the same time, the degree of comfort increases, the

households get younger and their socio-economic status grows. This undoubtedly indicates that suburbanisation, peri-urbanisation and rurbanisation have affected the housing situation profoundly and, through a socio-economic selection, have brought about a spatial segregation. These same processes offer an explanation for the physical deterioration of the inner cities and the fact that an unusually large proportion of inhabitants are on the fringes of society in the same areas. Other phenomena such as congestion and traffic jams on access roads to urban areas, rising land prices in rural areas, the gradual filling up of open space, etc. are (partly) consequences of this process too. It also appears from these patterns that housing policy and spatial planning go hand in hand with measures aimed at stopping the urban sprawl. Brussels is a very interesting example in this respect, as its southern and eastern fringes in particular are starting to enclose other towns. Stringent planning of land-use in urban fringes is, in other words, required in order to avoid a widespread urban sprawl.

#### \* North - south and east - west contrast

As a result of the political and administrative division between the north and the south of Belgium, regional comparisons are often restricted to this level; variation is explained in terms of differences between north and south. The geographical patterns indicate that there are indeed some contrasts between the north and the south, though they usually do not coincide perfectly with the French-Dutch language division. We may refer in this respect to patterns relating to the age of dwellings and the number of single reference persons. Nevertheless, one may quite as easily speak of a contrast between east and west, which is evident in such matters as comfort and type of dwelling (lack of basic conveniences, coal heating, terraced housing, etc.).

Within the regions themselves, it is very clear that neither Flanders nor Wallonia constitute a homogenous entity. The contrast between the two western-most Flemish provinces (i.e. West and East Flanders) and the eastern provinces (i.e. Antwerpen and Limburg) is quite striking. Wallonia's former industrial axis, from the Borinage in the west to Liège in the east, represents quite a different world in terms of housing than the Ardennes or the rural areas of central Belgium.

#### \* The influence of demographic and socio-economic processes from a contemporary and a historical perspective

The housing structure of, for example, the Kempen region cannot be understood if one does not take into account the demographic dynamism of the population in the (recent) past. For it explains why the population and household structure of the region is younger, not only than that of Wallonia, but also than that of East and West Flanders, and this also carries with it certain consequences for demand in the housing market and the great amount of activity in the real-estate sector.

The structure of the housing stock in the Walloon industrial axis can only be understood if one realises that the success of the past (namely the industrialisation drive of the 19th and early 20th centuries) is now becoming quite a burden, not only from an economic perspective, but also with regard to the housing situation. The adequate (working-class) housing stock of the past no longer meets housing standards of today (too old, lack of conveniences, rather cramped) and it has become a real concern. The same holds, by the way, for the so-called 19th century belts around city centres and some housing projects dating from between the first and the second World War, as can be found in the Westhoek, on the front-line of the first world war. The historically and regionally determined structure of settlements and their architecture are all relevant, and they prove that spatial patterns can sometimes continue to make themselves be felt for a very long period of time (i.e. spatial inertia), even if the causal elements have long since disappeared. We can also draw lessons from this for the future: clearly, it does not suffice to simply respond to current housing needs.

#### \* Coherence of patterns

Housing characteristics, both with regard to the dwelling itself and its occupants, display a great degree of coherence, as each in their own way give expression to the same processes. For this reason, problematic housing characteristics usually do not occur separately. The process of suburbanisation, for example, entails that the majority of new individual dwellings are erected at an ever greater distance from the core of the city region. New usually implies comfortable, but also young, dynamic and quite often better-off occupants (e.g. in the suburbs, in the Kempen region, in the eastern districts of Eupen, Malmédy and Sankth-Vith). Consequently, positive housing characteristics and positive social characteristics coincide, including spatially. Conversely, it appears that not only is there a connection between bad housing characteristics and weaker social groups (as has been demonstrated in the sociological section) but that this combination also occurs in quite specific places, zones, regions (e.g. the western part of West Flanders province, the Dender region, Wallonia's industrial axis). The structures that were identified in the confrontation between the housing situation of rich foreigners and poor foreigners is quite typical in this respect.

As a consequence, the spatial approach makes it possible to delineate priority zones.

The second part deals with the housing structure at a neighbourhood level in a number of conurbations, i.e. Brussels, Gent and Namur.

The objectives are identical to those in the study of the national pattern, except that the problems and issues relating to the cities have proved to be very complex and therefore require a very detailed analysis. The neighbourhood level (the so-called statistical sectors), is very suitable for this purpose. The effects of the development of the city regions and the process of suburbanisation, which is in turn driven by an increasing level of automobile ownership, greater prosperity, a change of mentality with regard to housing standards, etc., appears to be extremely significant for explaining the structure of the urban housing market and, by consequence, the spatial differentiation or segregation of the various social groups. Even more so than for the rural areas, the saying "tell me where you live and I'll tell you who you are" appears to hold for cities and their inhabitants. Furthermore, the spatial segregation is not evident to the same degree in all areas. The larger the city, the more outspoken the spatial differences and the greater the problems. Nevertheless, one must not lose sight of the smaller towns. Quantitatively speaking, the problems may not be the same, but the situation in some neighbourhoods still merits an intervention of some sort. The analysis at a neighbourhood level indicates that the housing situation is marked by a dense and complex pattern in which municipalities where the overall housing situation is good can nevertheless include more problematic neighbourhoods. On the other hand, not all neighbourhoods in municipalities that score poorly overall, have a negative housing structure.

For this reason, the extensive conurbation of Brussels was studied, as it is a typical example of a large city (such as Antwerpen and Liège). Gent, on the other hand, was found to be a typical example of a town bridging the gap between a major city and a regional town (such as Charleroi). Namur served as an example of a regional city, comparable to Oostende, Brugge, Roeselaere, Kortrijk, Sint-Niklaas, Aalst, Leuven, Mechelen, Turnhout, the twin-cities of Hasselt and Genk, Tournai, Mons, La Louvière, Verviers and Arlon.

The conclusions are certainly arguments in favour of a spatially differentiated approach, including at the level of local policy-making.

Moreover, each of the three examples gives expression to specific, historically or physically determined characteristics; characteristics, in other words, which are determined by location. This is quite evident in the case of Namur, for example, where the geographical features of the local site and the basin of the Meuse play a significant role. It also holds for Gent, where the orientation of the northern part of the agglomeration towards the Westerschelde, and the lower location of the northern part of the old town, characterized by numerous waterways, have determined the location of industry and heavy infrastructure (port, goods stations etc.). The same is true of Brussels. Few people take account of the impact of the division of the historical part of Brussels into a higher-lying eastern section and a lower-lying western section, where the river Zenne flows. Nonetheless, these factors had a profound influence on the location of industry and the canal, and on land-use in general. They enhanced the social segregation between the two sections of the city, which was in turn perpetuated by the plot and housing structure.

Nevertheless, certain structures are repeated in all cities because they are result of similar processes. The most striking example is the concentric pattern within the city regions in which, generally speaking, the age of the dwellings decreases with the distance from the centre. At the same time, the degree of comfort increases, while demographic and family characteristics indicate that the occupants get younger the further one is removed from the centre. As was pointed out in the study at a national level, this pattern is largely due to the process of suburbanisation, which is, in turn, linked with the mechanisms of the free market economy. In other words, people have to pay for a place to live (i.e. a home, in the strict sense, and an environment to live in, in the broad sense), so that their financial resources will, to a large extent, determine their housing standards and, in consequence, their choice of a place to live. The most wealthy have an advantage over the weaker groups with regard to obtaining the most desirable homes in the best housing situations. In terms of cities, this means that the periphery of the agglomerations and the suburbs in the urban fringe will attract people of higher socio-economic categories than the inner city areas and the areas build-up in the nineteenth and the early twentieth century with old, not so comfortable and cramped housing, where one finds a high concentration of poorer immigrant households, for example. The parallel between income and selling price of dwellings (as examined repeatedly in the study) can be fully explained on this basis.

Finally, it appears from the patterns observed in all cases, that the urban centres (i.e. inner cities and parts of the agglomerations) must be given priority in urban housing policies if one wishes to inject new dynamism into these centres and stop the expansion of the urban fringes. The improvement of the quality of old dwellings, as, at a national level, has been most evident in Wallonia and, at a more local level, has manifested itself in villages that have been incorporated into the city regions by urban expansion, would appear to be a worthwhile option. The need

for a differentiated policy with regard to the various social categories (to the benefit of the weakest social categories) is, in this regard, just as self-evident as a differentiated spatial approach (with an emphasis on backward neighbourhoods).

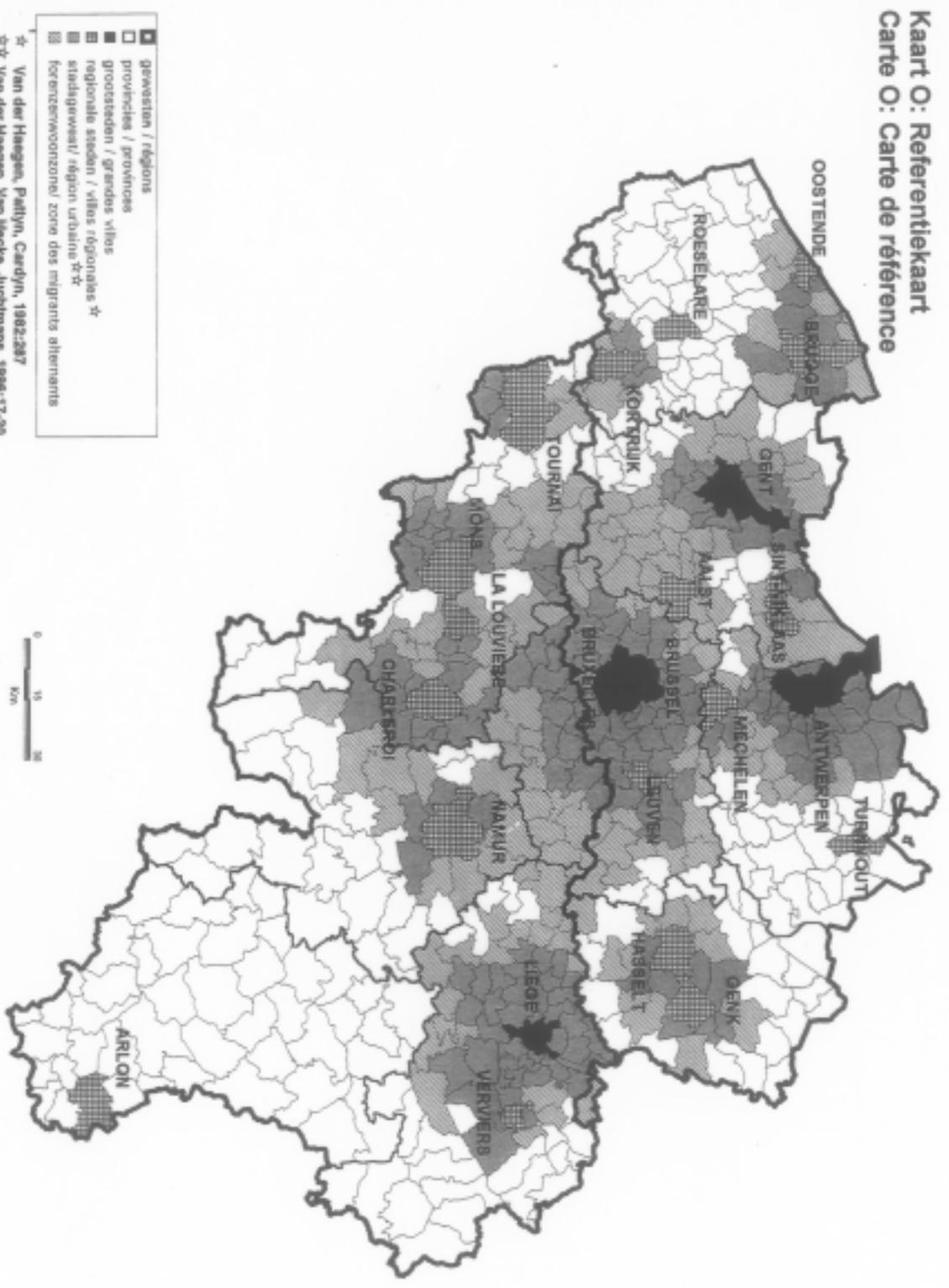
Nonetheless, one notices that the concentric pattern, especially with regard to social circumstances, is occasionally broken as a result of the fact that certain sectors within the central areas of the conurbations score much higher than might be expected on the basis of the concentric model, while some sectors in the periphery score lower than expected. The latter is primarily due to old, formerly rural communities being swallowed up by an expanding city.

The more favourable zones in the central areas of the agglomerations are often neighbourhoods which have been given a new impetus as a result of housing policy (e.g. urban renewal zones) or which have always been inhabited by the better-off classes, located away from industrial developments. Spatial inertia is a very significant factor that explains why patterns persist during many decades and why historical patterns still have an impact today.

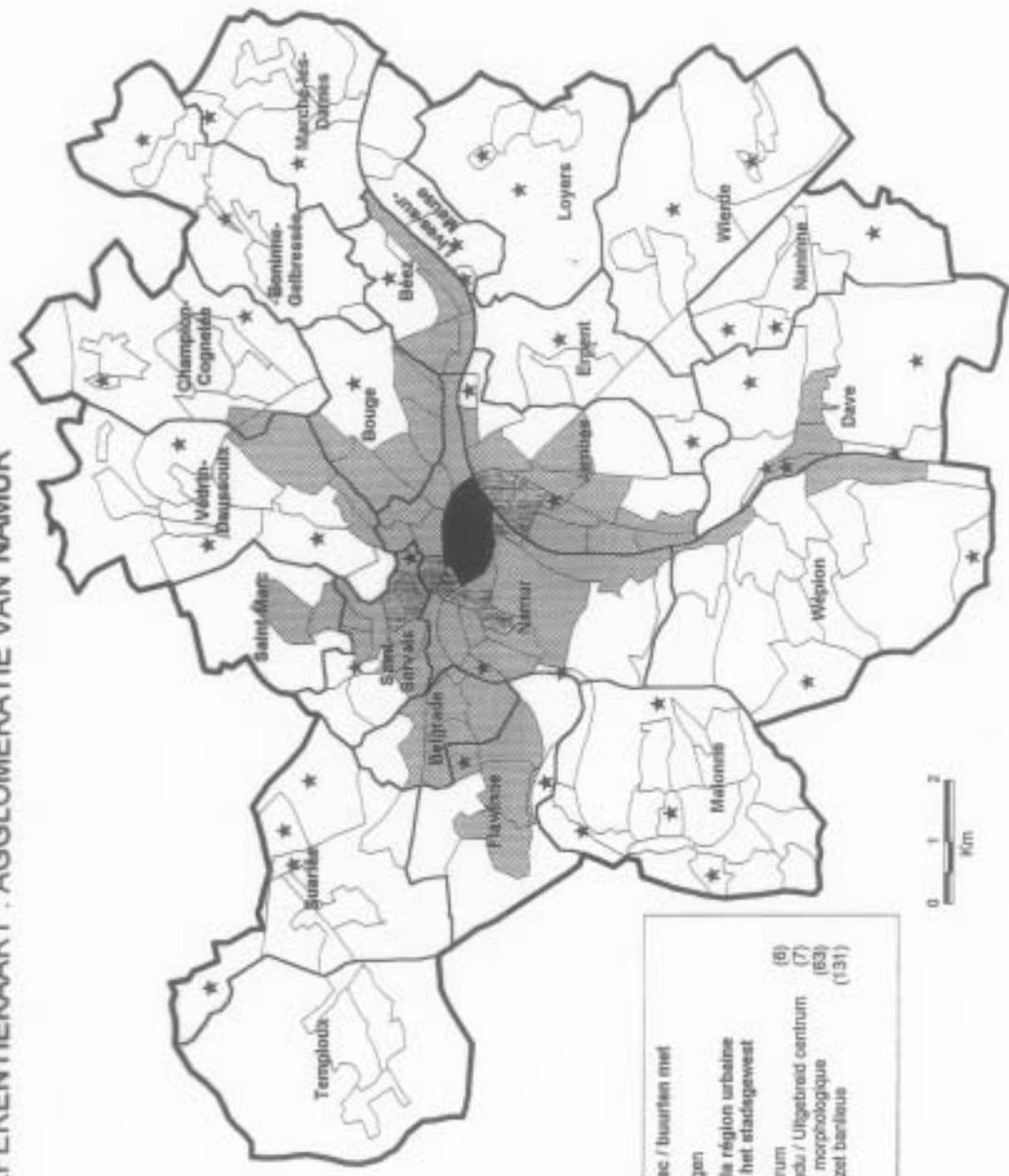




**Kaart O: Referentiekaart**  
**Carte O: Carte de référence**



CARTE N.O.: CARTE DE REFERENCE : AGGLOMERATION DE NAMUR  
 KAART N.O.: REFERENTIEKAART : AGGLOMERATIE VAN NAMUR

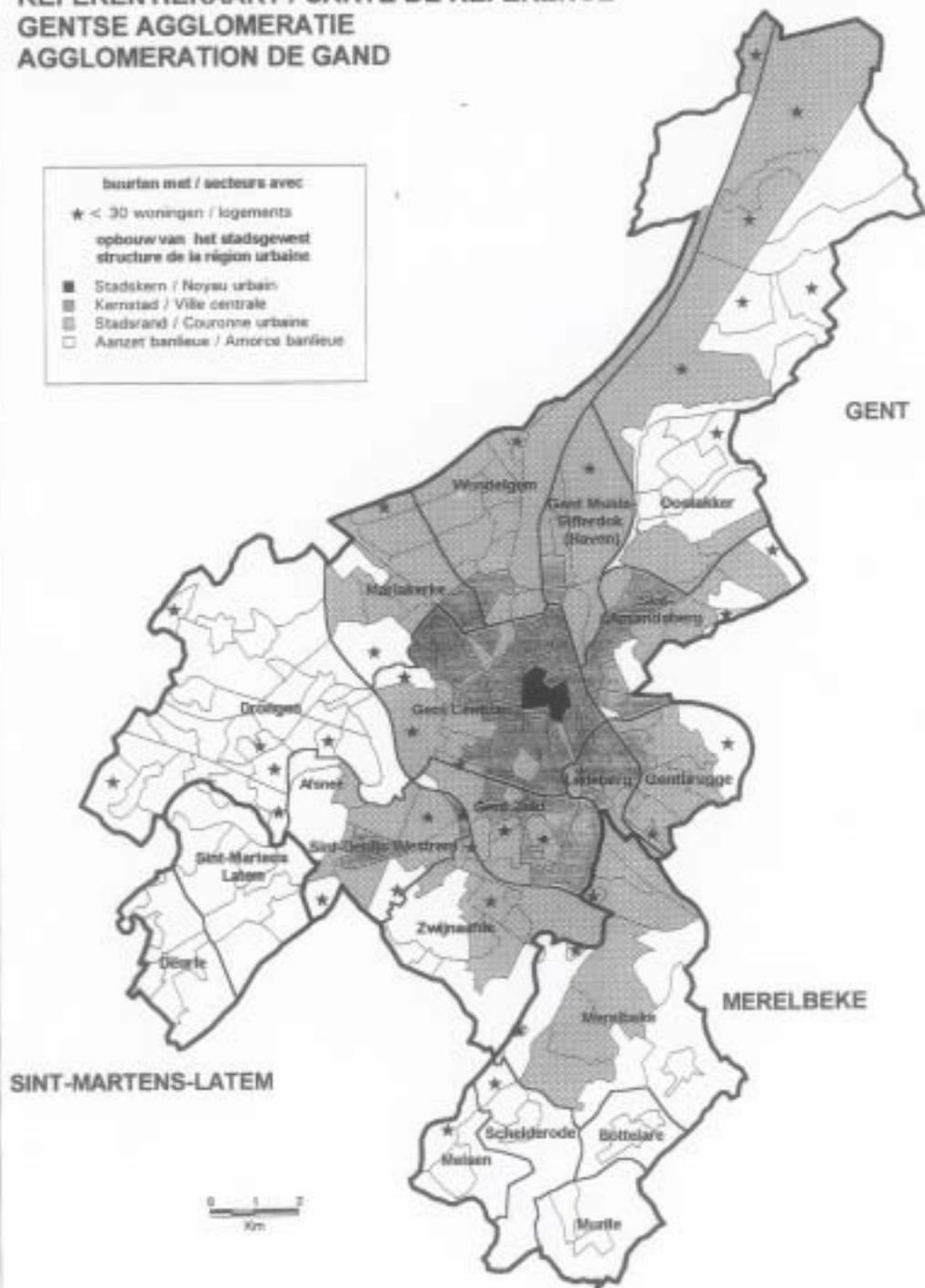


- ★ < 30 logements / woningen
- structure de la région urbaine  
opbouw van het stedegewest
- Centre Centre / Centrum (8)
- Centre fonctionnel étendu / Uitgebreid centrum (7)
- Morphologie Agglom. morphologique (63)
- Amorce barlieue / Aanzet barlieue (131)

Département de Géographie - F.U.N.D.P.  
 Carte: Thuis Roeseens

**KAART G.O. / CARTE G.O.  
REFERENTIEKAART / CARTE DE REFERENCE  
GENTSE AGGLOMERATIE  
AGGLOMERATION DE GAND**

- buurten met / secteurs avec  
★ < 30 woningen / logements  
opbouw van het stadsgewest  
structure de la région urbaine
- Stads-kern / Noyau urbain
  - ▨ Kernstad / Ville centrale
  - ▤ Stadsrand / Couronne urbaine
  - Aanzet banlieus / Amorce banlieue



Stadsgewest = agglomeratie + banlieus  
 morfologische agglomeratie = stads-kern + kernstad + stadsrand  
 Région urbaine = agglomération + banlieus  
 agglomération morphologique = noyau urbain + ville centrale + couronne urbaine

H. Van der Hagen, E. Van Hecke & G. Juchmans 1996  
 Carta: Trius Roovers

