

La part des logements à finalité sociale en région de Bruxelles-Capitale

Répartition géographique aux échelles des communes
et quartiers et identification de stratégies urbanistiques
explicatives



Auteur :	Camille De Caemel
Promoteur et maître de stage :	Yves Van de Casteele (UCLouvain/ perspective.brussels)
Lecteurs :	Denis Grimberghs Pol Zimmer

Année académique 2020 - 2021

Travail de fin d'études

Master de spécialisation en Urbanisme et Aménagement du territoire

Remerciements

Je souhaite remercier, en premier lieu, mon promoteur et maître de stage, Yves Van de Castele, pour son accompagnement rigoureux, sa bienveillance et ses précieux conseils pour la rédaction de ce travail de fin d'étude. Son aide a permis la réalisation tant du stage que du travail de fin d'études dans des conditions particulières de réalisation à cause de la crise sanitaire. Yves Van de Castele m'a offert de son temps pour améliorer mes connaissances dans les domaines du logement et de la réglementation dans la Région de Bruxelles-Capitale, qui m'étaient alors peu familiers. Les réunions régulières pour l'avancée du stage m'étaient nécessaires et ont mené à l'obtention de résultats intéressants. Les encouragements dans la période d'après stage, durant le mois de mai, ont permis de maintenir la motivation et les efforts continus.

Au sein de perspective.brussels, le lieu du stage, de nombreuses personnes m'ont aidée à la réalisation des objectifs de stage. Ainsi, je remercie Emilie Hanson pour son aide dans l'obtention des données dans la base de données de perspective.brussels et dans l'utilisation d'un nouveau logiciel de système d'information géographique (QGis), Patricia Paterno pour l'encodage des nombreuses données dans la base de données geodata, utile à la création des cartes et Elsa et Laetitia pour leurs explications concernant l'utilisation de cette même base de donnée.

Je remercie également toute les personnes qui m'ont permis de garder la motivation en étant un soutien permanent pour la réalisation de ce travail de fin d'étude. Parmi eux, mes parents pour leur accompagnement bienveillant et continu même dans les difficultés. Ma grande amie Mathilde, toujours là pour me remonter le moral, me booster et me motiver à finir nos études en même temps. Ensuite, mes amis, cokotteurs et anciens cokotteurs du Kotangente et du Kotstume pour leurs encouragements et le fait de m'avoir permis de croire en moi dans l'optique de réussir à finir ce travail de fin d'études pour la session de juin.

Plus particulièrement, je remercie les autres étudiants du master de spécialisation en urbanisme pour les nombreuses nouvelles compétences apprises et les liens que l'expérience, pas toujours facile du master, de ses travaux de groupes, du temps passé ensemble.

Ensuite, je tiens à remercier ma cousine, Laure, pour sa relecture attentive et sans qui il resterait encore de nombreuses fautes.

Enfin, je remercie d'avance mes lecteurs d'accorder de leur temps pour la lecture et l'évaluation de ce mémoire. Je vous souhaite à tous une excellente lecture et j'ai hâte d'en discuter avec vous très prochainement.

Table des matières

1	Introduction	1
2	Un éclairage sur les notions utilisées	2
2.1	Stratégie de logement	2
2.1.1	Le concept de stratégie	2
2.1.2	Stratégie résidentielle et stratégie de logement	2
2.2	Logement, logement public, logement social et logement "à finalité sociale"	3
2.2.1	Le logement, l'homme et l'espace	3
2.2.2	Logements publics	4
2.3	Appropriation et habitat	5
3	Les stratégies de logements à finalité sociale dans la Région de Bruxelles-Capitale	6
3.1	Objectifs de la Région de Bruxelles-Capitale	6
3.1.1	Constats démographiques, de logements et de loyers	6
3.1.2	Constats en termes de logements sociaux	6
3.1.3	Un objectif à 15 % de logements à finalité sociale	8
3.2	Moyens mis en place pour répondre à ces objectifs	9
3.2.1	Le Plan Régional de Développement durable	9
3.2.2	Le Plan Régional du logement	10
3.2.3	L'Alliance Habitat	10
3.2.4	Le Plan d'Urgence Logement	11
3.2.5	Le Comité Scientifique du Logement	12
3.3	Situation actuelle	13
3.3.1	La situation au 1 ^{er} janvier 2020	13
3.3.2	La situation au 1 ^{er} janvier 2021	15
4	Un stage pour affiner et actualiser les résultats	17
4.1	Organisation et lieu du stage	17
4.1.1	Organisation du stage	17
4.1.2	Lieu de stage	17
4.2	Objectifs du stage	18
4.3	Méthodologie	19
4.3.1	Actualisation des données du tableau de bord	19
4.3.2	Adaptation des données de projets réalisés des différents opérateurs	20
4.3.2.1	Les prêts du Fonds du Logement au 31 décembre 2020	20
4.3.2.2	Logements AIS au 1 ^{er} janvier 2021	21
4.3.2.3	Logements Citydev au 31 décembre 2020	22
4.3.2.4	Logements dans les CQD au 31 décembre 2020	22

4.3.2.5	Logements des opérateurs immobiliers publics au 30 juin 2020	23
4.3.2.6	Logements à la SLRB au 31 décembre 2020	23
4.3.2.7	Stock de logements au Fonds du Logement au 31 décembre 2020	23
4.3.3	Suppression des doublons	23
4.3.4	Calcul du taux de logements à finalité sociale	24
4.3.5	Cartographie du taux de logements à finalité sociale	24
4.4	Résultats	27
4.5	Discussion des résultats	27
4.5.1	Ratio par communes	27
4.5.2	Ratio par quartiers	30
4.5.3	Sources d'erreurs possibles	31
4.6	Conclusion du stage	33
5	Analyse des indicateurs corrélés avec le taux de logements à finalité sociale par quartier	34
5.1	Objectifs	34
5.2	Méthodologie	34
5.3	Mesures ponctuelles	35
5.3.1	Enseignement supérieur et enseignement secondaire	35
5.3.1.1	Enseignement supérieur : Universités, Hautes Ecoles et Ecoles Supérieures des Arts	35
5.3.1.2	Enseignement secondaire	38
5.3.2	Gares principales et secondaires	41
5.3.3	Parcs à conteneurs	42
5.3.4	Présence de zone de revitalisation urbaine	43
5.4	Mesure de corrélation des ratio du Monitoring des Quartiers avec le taux de logements à finalité sociale	45
5.4.1	Loyer mensuel moyen par logement	45
5.4.1.1	Explications de l'indicateur	45
5.4.1.2	Résultats de l'indicateur	45
5.4.2	Taux de chômage	47
5.4.2.1	Explications de l'indicateur	47
5.4.2.2	Résultats de l'indicateur	48
5.4.3	Part des ménages résidant dans une maison 3 ou 4 façades	49
5.4.3.1	Explications de l'indicateur	49
5.4.3.2	Résultats de l'indicateur	50
5.4.4	Revenu imposable moyen par habitant	51
5.4.4.1	Explications de l'indicateur	51
5.4.4.2	Résultats de l'indicateur	52

5.4.5	Taille moyenne des ménages privés	54
5.4.5.1	Explications de l'indicateur	54
5.4.5.2	Résultats de l'indicateur	54
5.4.6	Âge moyen	56
5.4.6.1	Explications de l'indicateur	56
5.4.6.2	Résultats de l'indicateur	56
5.4.7	Capacité d'accueil scolaire relative du territoire (primaire)	58
5.4.7.1	Explications de l'indicateur	58
5.4.7.2	Résultats de l'indicateur	59
5.4.8	Part de la population qui déclare ne pas être en bonne santé	60
5.4.8.1	Explications de l'indicateur	60
5.4.8.2	Résultats de l'indicateur	61
5.4.9	Taux de mortalité standardisé	63
5.4.9.1	Explications de l'indicateur	63
5.4.9.2	Résultats de l'indicateur	63
5.4.10	Part des ménages insatisfaits de la propreté aux environs immédiats de leur logement	65
5.4.10.1	Explications de l'indicateur	65
5.4.10.2	Résultats de l'indicateur	65
5.4.11	Densité de population	67
5.4.11.1	Explications de l'indicateur	67
5.4.11.2	Résultats de l'indicateur	67
5.5	Résultats généraux	69
5.5.1	Indicateurs géolocalisés	69
5.5.2	Indicateurs du Monitoring des Quartiers	69
5.6	Discussion	70
5.7	Conclusion	71
6	Conclusion	73
7	Bibliographie	75
8	Annexes	I

Liste des figures

1	Représentation des quatre sphères de E. T. Hall (1971)	4
2	Nombre de candidats locataires sociaux depuis 2010 (Ben Hamou, 2020) . .	7
3	Carte des logements à finalité sociale par communes au 1 ^{er} janvier 2020 (sur base des données du quatrième Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Van de Castele, 2020))	15
4	Organigramme des différents départements de perspective.brussels (pers- pective.brussels, 2020)	18
5	Représentation de l'articulation des objectifs secondaires pour la réalisation de la cartographie des pourcentage de logements à finalité sociale	19
6	Géolocalisation des adresses et attribution d'un quartier par jointure spatiale.	21
7	Carte des logements à finalité sociale par communes au 1 ^{er} janvier 2021 . .	25
8	Carte des logements à finalité sociale par quartiers au 1 ^{er} janvier 2021 . . .	26
9	Répartition des partis politiques des bourgmestres en Région de Bruxelles- Capitale par communes à la suite des élections communales de 2018 (BX1, 2018)	28
10	Différence de ratio de logements à finalité sociale entre 2020 et 2021	29
11	Communes dont le taux de logements à finalité sociale était au-delà de la barre des 15 % en 2020 et passant sous cette barre en 2021	30
12	Cartographie des universités, hautes écoles et écoles supérieures des arts francophones et néerlandophones de la Région de Bruxelles-Capitale	37
13	Compréhension de la répartition géographique des institutions de l'ensei- gnement supérieur en fonction de les classes de logements à finalité sociale.	38
14	Ecoles secondaires néerlandophones en Région de Bruxelles-Capitale	39
15	Ecoles secondaires spécialisées néerlandophones en Région de Bruxelles- Capitale	39
16	Ecoles secondaires francophones	40
17	Compréhension de la répartition géographique des institutions de l'ensei- gnement secondaire en fonction de les classes de logements à finalité sociale.	40
18	Répartition spatiale des gares principales et secondaires	41
19	Compréhension de la répartition géographique des gares principales et se- condaires en fonction de les classes de logements à finalité sociale.	42
20	Carte de l'emplacement des parcs à conteneurs	43
21	Comparaison entre le périmètre de revitalisation urbaine et le taux de lo- gements à finalité sociale	44
22	Carte de comparaison des données des loyers mensuels moyen par logements en 2018 (€) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	46
23	Graphique de comparaison des données des loyers mensuels moyen par logements en 2018 (€) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	47

24	Carte de comparaison des données du taux de chômage en 2015 (%) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	48
25	Graphique de comparaison des données du taux de chômage en 2015 (%) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	49
26	Carte de comparaison des données de part des ménages résidant dans une maison 3 ou 4 façades (%) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	50
27	Graphique de comparaison des données de part des ménages résidant dans une maison 3 ou 4 façades (%) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	51
28	Carte de comparaison des données de revenu imposable moyen par habitant (€) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	53
29	Graphique de comparaison des données de revenu imposable moyen par habitant (€) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	53
30	Carte de comparaison des tailles moyennes de ménages privés en 2019 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	55
31	Graphique de comparaison des tailles moyennes de ménages privés en 2019 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	56
32	Carte de comparaison des données sur l'âge moyen en 2019 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	57
33	Graphique de comparaison des données sur l'âge moyen en 2019 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	57
34	Carte de comparaison de la capacité d'accueil relative primaire en 2018-2019 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	59
35	Graphique de comparaison de la capacité d'accueil relative primaire en 2018-2019 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	60
36	Carte de comparaison de la part de la population qui déclare ne pas être en bonne santé en 2001 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	61
37	Carte de comparaison de la part de la population qui déclare ne pas être en bonne santé en 2001 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	62
38	Carte de comparaison du taux de mortalité standardisé en 2004 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	64
39	Graphique de comparaison du taux de mortalité standardisé en 2004 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	65
40	Carte de comparaison de la part des ménages insatisfaits de la propreté aux environs immédiats de leur logements en 2001 (%) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	66

41	Graphique de comparaison de la part des ménages insatisfaits de la propreté aux environs immédiats de leur logements en 2001 (%) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	67
42	Carte de comparaison de la densité de population en 2020 (hab/km ²) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	68
43	Graphique de comparaison de la densité de population en 2020 (hab/km ²) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)	68

Liste des tableaux

1	Liste des Universités, Hautes Ecoles et Ecoles supérieures des arts en Région de Bruxelles-Capitale (Partie 1)	35
2	Liste des Universités, Hautes Ecoles et Ecoles supérieures des arts en Région de Bruxelles-Capitale (Partie 2)	36
3	Caractéristiques des indicateurs	69

Liste des abréviations

AH	Alliance Habitat
AIS	Agence immobilière sociale
BCSS	Banque Carrefour de la Société Sociale
CLTB	Community Land Trust Brussels
CPAS	Centre public d'action sociale
CQD	Contrats de quartiers durables
CSL	Comité scientifique du logement
DPR	Déclaration de politique régionale commune
IBSA	Institut bruxellois de la statistique et de l'analyse
MR	Mouvement Réformateur
OIP	Opérateurs immobiliers publics
PRDD	Plan régional de développement durable
PRL	Plan régional du logement
PS	Parti Socialiste
PU	Permis d'urbanisme
PUL	Plan d'Urgence Logement
SISP	Société immobilière de service public
SLRB	Société de logement en Région bruxelloise
UCLouvain	Université Catholique de Louvain
ULB	Université Libre de Bruxelles
VUB	Vrije Universiteit Brussel
ZRU	Zone de revitalisation urbaine

1 Introduction

La crise sanitaire de la COVID-19 et l'augmentation du télé-travail qui en découle, ont amenés un changement du point de vue de tout un chacun sur le logement. Alors que les citadins qui le pouvaient se déplaçaient vers les campagnes profiter d'espaces verts, d'autres restaient chez eux dans un logement parfois inadapté.

Cependant, la question du logement n'est pas une problématique neuve. Depuis de nombreuses années, la Région de Bruxelles-Capitale subit des problèmes dans ce domaine. Le prix des loyers et des ventes y est très élevé et de nombreux ménages ne peuvent se permettre de le payer. De ce fait, le nombre de ménages en attente d'un logement moins onéreux, et plus particulièrement d'un logement à finalité sociale, augmente.

La Région a donc mis en place différentes politiques pour tenter de résoudre ce problème. Parmi celles-ci, la déclaration de politique régionale commune mise en place en 2018, implique de rendre disponibles plus de logements à finalité sociale en mettant en place différentes mesures. L'une d'entre elles est la mise en place de logements à finalité sociale de manière homogène sur le territoire. Il en ressort donc un objectif : atteindre un taux de 15 % de logements à finalité sociale sur chacune des communes et chacun des quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce travail a donc pour objectif d'identifier ce pourcentage de logements à finalité sociale à l'heure actuelle (au 1^{er} janvier 2021) à l'échelle des communes et des quartiers. Cet objectif a été réalisé dans le cadre d'un stage professionnel au sein de l'administration perspective.brussels auprès du référent bruxellois au logement.

Une fois ce premier objectif atteint, une problématique s'est présentée : "Comment l'implantation spatiale dans la Région de Bruxelles-Capitale de ces logements à finalité sociale a-t-elle été pensée ? Selon quels critères ?". Dès lors, une analyse de différents indicateurs à l'échelle des quartiers a été réalisée. Cette dernière avait pour objectif de comprendre et d'identifier les stratégies de logement, s'il devait y en avoir.

Pour ce faire, différents indicateurs ont été choisis dans l'idée d'analyser et comprendre les dynamiques de quartier et de population dans les quartiers possédant le plus de logements à finalité sociale, mais également d'identifier la position de différents équipements comme les infrastructures de transport, de propreté et d'enseignement. Le choix de ces thématiques a été fait pour identifier les potentiels critères en corrélation avec l'implantation des logements à finalité sociale.

2 Un éclairage sur les notions utilisées

Le contenu de ce travail est axé sur deux notions : la stratégie de logement et l'appropriation de son logement, plus particulièrement l'appropriation d'un logement social au niveau de la sphère collective. Or, l'ensemble de ses notions est ambigu et mérite un éclairage.

2.1 Stratégie de logement

2.1.1 Le concept de stratégie

Le terme de "stratégie" mérite à lui seul un éclairage. A l'origine, il était utilisé dans le langage militaire en situation de conflit. Depuis lors, ce mot est utilisé dans de nombreux domaines ; plus particulièrement en micro-économie, il est employé principalement dans des situations compétitives. La micro-économie est animée par un principe de maximisation de l'utilité sous contrainte de revenu et parfois de temps. Cette optimisation en fonction de contraintes permet de redéfinir le concept de stratégie. Il en vient qu'"un sujet rationnel cherche à maximiser son utilité en adoptant une *stratégie*, un protocole d'action efficient, qui tiennent compte des éventualités possibles et des informations disponibles dans tous les enchainements possibles dans un système d'interaction régi par des règles" (Godard, 1988).

Cependant, le concept de stratégie est principalement utilisé par rapport à une action déjà accomplie et non en lien avec son déroulement. Les manières d'agir au quotidien, sur le moment, relèvent plutôt de la tactique et non de la stratégie. Dans ce travail, la stratégie est effectivement utilisée comme une analyse a posteriori des actions des différents acteurs.

Enfin, la stratégie analysée est de l'ordre de la sociologie avec de nombreux aspects subjectifs. Peut-on donc considérer uniquement une maximisation de profit quand il est sujet de biens sociaux ? Dans un champ pratique, la stratégie fonctionne grâce à la croyance de la valeur de ses enjeux, c'est-à-dire que la part de subjectivité fait partie de la stratégie. Un des buts de ce travail est d'identifier les aspects objectifs de la stratégie de logement et de comprendre au mieux les différents points de vue subjectifs.

2.1.2 Stratégie résidentielle et stratégie de logement

En termes de logement, deux notions s'opposent, celle de stratégie de logement et celle de stratégie résidentielle. La différence se fait principalement au niveau du public appliquant la stratégie. Alors que les stratégies résidentielles sont appliquées par le consommateur, la personne qui acquiert ou loue un logement, la stratégie de logement, elle, est mise en place par les décideurs, les urbanistes et les promoteurs immobiliers. Il s'agit d'implantation de

logements dans un espace. Cette dernière peut également être l'application des architectes dans la disposition interne des logements au sein d'un projet.

La stratégie de logement, dans son fonctionnement, n'implique pas directement la personne qui va utiliser le bien dans un second temps. Impliquant principalement les décideurs, elle fait l'objet principal de ce travail. Cependant, ce dernier soulève le problème du manque de connexions et d'implications des besoins réels des futurs occupants dans les stratégies de logement.

2.2 Logement, logement public, logement social et logement "à finalité sociale"

2.2.1 Le logement, l'homme et l'espace

Au sens du dictionnaire, le logement désigne des locaux à usage d'habitation (Le Robert, 2021). Indépendamment de cette définition stricte, le mot "logement" recouvre également les préoccupations sociales, économiques et sanitaires liées à ces locaux.

Pour comprendre le logement, il est important de bien saisir la relation entre l'homme et l'espace qui l'entoure. Edward T. Hall décrit différents espaces comme des bulles qui gravitent autour du corps, bulles qu'il inscrit en quatre grandes catégories (figure 1) :

1. **La sphère intime** réservée aux contacts amoureux et avec les enfants. Elle est personnelle et permet l'isolement des autres. Il s'agit principalement de la chambre à coucher et de la salle de bain.
2. **La sphère familiale** qui est, elle, réservée aux personnes proches que l'on connaît très bien. Ce sont les personnes avec qui le logement est partagé. Il s'agit des pièces de vie, de séjour ainsi que la cuisine.
3. **La sphère collective** est utilisée pour les conversations plus formelles avec les personnes qui forment la communauté. Ce sont les espaces collectifs d'un immeuble ou d'un complexe : hall d'entrée, coursives, paliers, jardins... mais aussi les équipements à proximité directe. Les relations avec cette sphère sont généralement durables et prévisibles.
4. **La sphère publique** est utilisée lors de discours oratoires. Ce sont les personnes passant dans la rue. Cette sphère fait références aux gens que l'homme ne connaît pas encore. Elle se situe dans l'espace public.

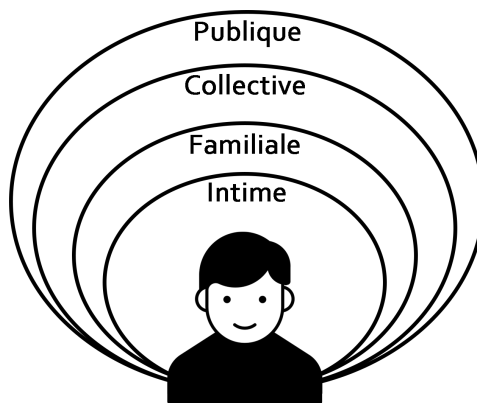


FIGURE 1: *Représentation des quatre sphères de E. T. Hall (1971)*

Dès lors dans les stratégies de logement, les sphères intimes, familiales et parfois collectives sont négligées. Le décideur choisit où le logement est implanté mais le dessin architectural articulant les deux sphères de proximité est pensé dans un second temps, une fois l'implantation définie.

2.2.2 Logements publics

Dans le langage commun, les termes de logement public et de logement social se confondent. Le logement public est un logement dont le propriétaire est une institution publique. Le financement de la création de ces locaux provient de l'imposition publique. Le logement social, lui, est fréquemment un logement public mais est caractérisé par la réglementation de son accession et du montant du loyer ou du prêt.

En Belgique, la compétence des logements sociaux est régionale, c'est-à-dire que chaque région possède une réglementation qui lui est propre. En Région de Bruxelles-Capitale, le public cible de ces logements est soumis à un barème de revenus strict. Sont également compris dans les logements sociaux, ceux dont les occupants sont propriétaires mais ont un prêt hypothécaire social en cours (Service public fédéral belge, 2020). Des sociétés de logements sociaux, à Bruxelles, la Société du logement en région bruxelloise (SLRB), ont pour mission de rendre le logement plus accessible par la création et l'acquisition de logements sociaux pour les personnes isolées ou les ménages à bas revenus. La SLRB contrôle les sociétés immobilières de service public (SISP) qui louent les logements sociaux dans les 19 communes de la Région (Région Bruxelles Capitale, 2021).

Dans le cadre de ce travail, plus que les logements sociaux, ce sont les logements à finalité sociale qui sont considérés. Selon le Monitoring des Projets de Logements Publics à Bruxelles, "la définition de logements à finalité sociale reprend l'ensemble des logements produits ou encadrés dans le cadre d'une politique publique régionale, que ce soit au niveau de la fixation du loyer ou des conditions d'acquisition ou de revente des biens". Cela

reprend les logements loués, gérés ou acquis par différents acteurs du logement de la région.

2.3 Appropriation et habitat

La dernière notion à clarifier avant d'entamer la suite de ce travail est celle d'appropriation. Celle-ci est directement liée à la notion de logement. En effet, "s'approprier un lieu" ce n'est plus simplement y loger mais y habiter. Il y a une dimension d'usage, "lorsqu'un espace est modifié pour servir les besoins et les possibilités d'un groupe, ce groupe se l'approprie" (Lefebvre, 2000). Cette appropriation se transforme en fait d'habiter quand elle est réalisée par un groupe dans la sphère familiale.

La sphère collective peut aussi subir une appropriation à l'échelle de la ville. Cela implique un bien-être dans l'espace à proximité directe du logement. Ce bien-être est lié aux besoins subjectifs personnels des occupants d'un logement.

"Se sentir bien chez soi" est une notion subjective qui tient compte des aspects internes au logement mais également des aspects externes, comme la présence d'équipements, d'infrastructure de mobilité, d'espaces verts ou d'espaces publics mais également de la cohésion sociale avec le voisinage faisant partie de la sphère collective.

3 Les stratégies de logements à finalité sociale dans la Région de Bruxelles-Capitale

3.1 Objectifs de la Région de Bruxelles-Capitale

3.1.1 Constats démographiques, de logements et de loyers

Le travail réalisé s'axe sur la Région de Bruxelles-Capitale. Celle-ci subit une augmentation démographique depuis de nombreuses années. Au 1^{er} janvier 2020, elle comptait 555.967 ménages de taille de 2,17 personnes en moyenne. Les prévisions de l'IBSA au 2025 prévoient une augmentation de 6.976 ménages (IBSA, 2020) et 28.000 ménages supplémentaires à l'horizon 2050 (Bureau Fédéral du Plan, 2020).

Néanmoins, les besoins en logements n'augmenteront pas aussi rapidement que la population mais devront évoluer vers des besoins en logements de plus grande taille (Ben Hamou, 2020). De plus, au 1^{er} janvier 2019, la région comptait 579.619 unités de logements, soit 20.000 de plus que le nombre total de ménages. Il n'y a donc pas de manque de logements mais une problématique liée à la possibilité pour les ménages d'accéder à un logement abordable. En 2019, il était constaté que 32,6 % de la population bruxelloise vivait sous le seuil du risque de pauvreté¹. A l'échelle des communes, les plus densément peuplées, situées dans la première couronne, disposent de peu de disponibilités foncières.

En termes de loyers, ceux-ci sont beaucoup plus chers à Bruxelles que dans les autres régions. Il en résulte un exode des classes populaires hors de Bruxelles (Ben Hamou, 2020). Enfin, 40 % des ménages bruxellois les plus pauvres n'ont accès qu'à 10 % du marché locatif, selon l'observatoire des loyers 2018 (de Keersmaecker et Sonecom, 2018). Il en vient que la part du budget d'un ménage allouée au loyer est "proportionnellement plus élevée pour les ménages aux bas revenus que pour les ménages plus aisés" (Ben Hamou, 2020). Il se fait que 41,4 % de la part du budget global pour les 25 % de ménages les plus pauvres de Bruxelles sont alloués au loyer (de Keersmaecker et Sonecom, 2018).

3.1.2 Constats en termes de logements sociaux

La secrétaire d'état au logement, Nawal Ben Hamou, fait le constat qu'au 31 mars 2020, 37.077 ménages occupaient un logement social. Et au 30 septembre de la même année, 49.135 ménages étaient inscrits sur la liste d'attente d'un logement social, soit plus de 10,5 % de la population bruxelloise. Ce nombre de ménages en attente est en augmentation depuis de nombreuses années (figure 2) (Ben Hamou, 2020). Il en vient que le besoin n'est pas tant un besoin en nombre total de logements mais un besoin en logements sociaux.

1. Avec un intervalle de confiance de 28,2 à 37 %

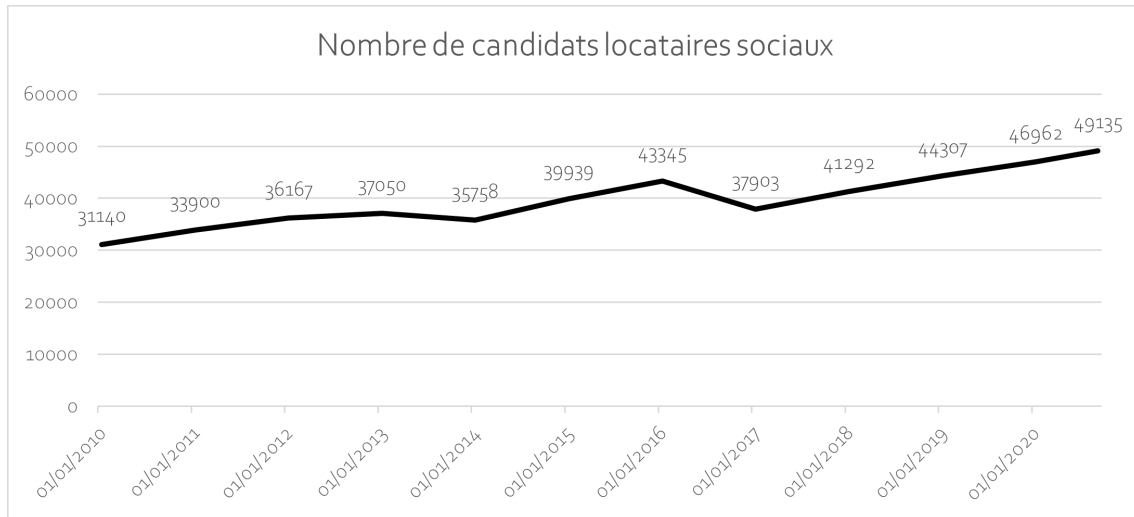


FIGURE 2: *Nombre de candidats locataires sociaux depuis 2010 (Ben Hamou, 2020)*

Le parc du logements montre, au 1^{er} janvier 2020, que seuls 11,5 % des logements à Bruxelles étaient des logements à finalité sociale (Van de Casteele, 2020). De plus, en dehors des nombreuses locations chères, sur le marché acquisitif, les prix pratiqués ne cessent d'augmenter (notaire.be, 2020). Cela entraîne donc une plus grande difficulté à acquérir son propre bien.

La crise de la COVID-19 a exacerbé les problèmes présents dans les logements des ménages à bas revenus. Le principal est l'inadaptabilité, généralement au niveau de la salubrité et de la taille des logements. De nombreuses familles sont contraintes d'habiter des logements exigus, avec un nombre de chambres trop faible et des espaces communs trop petits, car elles n'ont pas la possibilité de s'offrir un logement plus grand en raison du loyer élevé. Ces familles n'ont que peu accès au logement social car il en manque de taille suffisante. Il en est de même pour les questions de salubrité. Les logements inadéquats voire insalubres sont souvent malgré tout occupés à moindre coût par des ménages à bas revenus qui ne peuvent pas s'offrir de logement plus qualitatif.

Ces problèmes font remonter les articles de lois liés au droit au logement. En effet, "le logement constitue assurément l'un des besoins essentiels les plus élémentaires de tout être humain, au même titre que la nourriture et l'habillement" (La ligue des droits de l'homme, 2006). Compte tenu de ces constatations, le droit au logement est devenu un droit fondamental de la personne humaine tant à l'échelle nationale qu'à l'échelle internationale. Au niveau régional, le code bruxellois du logement fait référence en répondant aux prérogatives de la Constitution belge. En effet, ce dernier permet de lutter contre l'insalubrité et la pénurie de logements, sur base de l'introduction des critères de qualité. Ce droit permet également aux pouvoirs publics, comme les centres publics d'action sociale (CPAS), de rénover des logements vides et insalubres, comme un droit de gestion publique.

3.1.3 Un objectif à 15 % de logements à finalité sociale

Prenant en compte ces différents constats, le parlement bruxellois met en place une déclaration de politique régionale commune (DPR), au sein de laquelle, la place du logement est assez importante. En effet, l'ensemble du premier axe est dédié à la garantie aux conditions d'une vie conformes à la dignité humaine, contenant un premier chapitre dédié au fait de garantir l'accès au logement à un cout raisonnable (Parlement bruxellois, 2019).

Dans ce chapitre, deux mesures principales sont présentées :

1. Un objectif de 15 % de logements à finalité sociale
2. Une révision de l'arrêté Charges d'Urbanisme

Le premier objectif est de promouvoir un ensemble cohérent et équilibré de logements à finalité sociale. Pour ce faire, le taux de 15 % doit être atteint par commune et par quartier. Pour préciser, les quartiers bruxellois sont au nombre de 145 et sont conçus comme des entités d'observation urbaine. Cette observation est gérée par différents indicateurs au Monitoring des Quartiers (Monitoring des quartiers, 2021).

L'Institut Bruxellois de la Statistique et de l'Analyse (IBSA) recense, au 1^{er} janvier 2019, environ 580.000 logements à l'échelle régionale. Dès lors, l'objectif de 15 % correspond à une proportion de 87.000 logements à finalité sociale (IBSA, 2019).

La seconde mesure, sur les charges d'urbanisme, implique de créer plus de logements à finalité sociale lors de la construction de nouveaux logements. Une charge d'urbanisme est une contrainte de construction (ou un paiement) imposée au demandeur d'un permis d'urbanisme pour compenser les besoins en infrastructures générés par son projet. Ces infrastructures peuvent être du domaine de la mobilité, de l'enseignement, du stationnement, de la culture, des espaces verts... mais aussi du logement (1819.brussels, 2021). Ainsi, plus généralement dans le cas de demande de permis d'urbanisme pour du bâti résidentiel, la création de logements à finalité sociale peut être demandée comme charge d'urbanisme.

Ainsi, cette nouvelle mesure implique que, sous deux conditions, les charges d'urbanisme seront obligatoirement consacrées à la création de logements sociaux ou à finalité sociale (Parlement bruxellois, 2019). Les conditions d'attribution de ces charges sont le fait que le projet soit situé dans une commune dont la part de logements à finalité sociale est inférieure à 15 % et que les indices socio-économiques y soient plus élevés que la moyenne régionale.

Ces deux mesures ont donc pour objectif de favoriser la création et la rénovation de logements à finalité sociale.

3.2 Moyens mis en place pour répondre à ces objectifs

3.2.1 Le Plan Régional de Développement durable

A côté des mesures de la DPR, d'autres moyens ont été mis en place. Préalable à la DPR, le Plan Régional de Développement durable (PRDD) a pour optique de répondre aux enjeux et besoins de la Région. Le PRDD est divisé en quatre axes promouvant notamment les problématiques de "l'essor démographique et de l'accessibilité au logement, le redéploiement économique et l'accès à l'emploi, la mixité fonctionnelle et sociale, les différentes mobilités ou encore les questions environnementales" (Perspective.brussels, 2018). Ces quatre axes ont été divisés en stratégies concrètes et sont les suivants (Gouvernement Bruxellois, 2018) :

1. Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers
2. Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et attractif
3. Mobiliser le territoire pour le développement de l'économie urbaine
4. Mobiliser le territoire pour favoriser le déplacement multimodal

Dans ces différents axes, le territoire est le point de départ dans lequel s'expriment les différents défis sociétaux. Le PRDD considère Bruxelles comme une "petite ville monde" intégrée dans un réseau de villes belges mais également de villes internationales. Bruxelles contient différents paysages, tant métropolitains que naturels.

La Région Bruxelles-Capitale, avec ses disparités, subit une fracture sociale entre des quartiers centraux qui concentrent chômage et pauvreté et une périphérie plus riche d'autre part. Cependant, dans l'ensemble de la région, les besoins sociaux se font ressentir principalement en termes d'emploi et de logement.

Dans le premier axe, dédié au logement, le PRDD propose le fait que la production soit rendue accessible aux Bruxellois en tenant compte du revenu et de la composition de la famille car la qualité de vie est intimement liée à la qualité du logement. La Région, à travers le PRDD, amène à mobiliser un potentiel foncier pour proposer une densification et rendre le logement accessible à tous.

De ce fait, la première stratégie du PRDD du premier axe se décline en actions ciblées sur différents territoires de la Région. Cette stratégie est appelée "Mobiliser le potentiel et les ressources foncières".

La deuxième stratégie est "proposer une densification maîtrisée". Cette dernière peut être réalisée selon trois grands scénarios : "le remplissage organique de mailles du territoire partiellement ou totalement bâtie, les opérations complexes de restructuration de morceaux de ville urbanisés à une époque antérieure et l'extension de l'urbanisation par le biais de lotissements privés accompagnés ou précédés par une production publique du réseau viaire, d'infrastructures de transport, de parcs, promenades et jardins publics".

Enfin, la dernière stratégie de ce premier axe concerne directement le logement social : "les actions futures pour le logement social à Bruxelles". Compte tenu des différents constats réalisés précédemment, la Région de Bruxelles-Capitale a multiplié les possibilités d'actions des opérateurs du logement. Les actions décrites dans cette stratégie sont celles qui ont amené les deux mesures de la DPR.

3.2.2 Le Plan Régional du logement

Le Plan Régional du Logement (PRL) a été lancé fin 2004. Il prévoit la construction de 5000 nouveaux logements publics (3500 sociaux et 1500 moyens). Cette tâche a été confiée à trois opérateurs publics et l'ensemble des logements fournis seront destinés à la location (Van de Casteele, 2020) :

1. La SLRB pour 4000 logements dont 70 % de logements sociaux
2. Le Fonds du Logements pour 500
3. La SFAR, filiale de finance.brussels qui finance la création de 500 logements sociaux

Au 1^{er} janvier 2020, 4401 des 5000 logements ont été identifiés. De plus, 57,9 % de l'objectif ont été atteints grâce aux logements déjà réceptionnés. Parmi les projets identifiés, il ne manque que 51 logements sociaux sur les 3500, alors que 541 des 1500 logements moyens ne sont pas encore identifiés, soit un tiers du total.

Les logements produits dans le cadre de ce programme sont tous considérés comme "à finalité sociale" et permettent donc d'approcher le taux de 15 % attendu malgré le fait que le programme ait été construit préalablement à la DPR. En effet, ce programme a été mis en place pour répondre plus globalement à une crise du logement du début du siècle.

3.2.3 L'Alliance Habitat

Un autre programme a été mis en place préalablement à la DPR, au dernier trimestre de l'année 2013, le programme Alliance Habitat (AH). Ce programme prévoit, lui, de réaliser la construction de 6720 nouveaux logements publics locatifs et acquisitifs. Cet objectif a été pensé avec cinq acteurs du logement (Van de Casteele, 2020) :

1. La SLRB pour 4000 logements locatifs dont 3000 sociaux
2. Le Fonds du Logement pour 1000 logements modérés acquisitifs
3. Citydev, agence qui propose des logements acquisitifs neufs partiellement financés par la Région Bruxelles-Capitale, pour 1000 logements moyens acquisitifs
4. Le Community Land Trust Brussels (CLTB) pour 120 logements acquisitifs
5. Des communes via l'outil de Contrat de Quartiers Durables (CQD) pour 600 logements

Ainsi, comme le PRL, l'AH prévoit la construction de logements sociaux et moyens locatifs mais aussi de logements acquisitifs sociaux, modérés et moyens. L'ensemble de ceux-ci rentrent dans la liste des logements à finalité sociale permettant d'approcher les 15 % par commune et par quartier.

Au total, sur les 6720 logements prévus, 6402 ont été identifiés et 29 % ont déjà été réceptionnés. De plus, le rythme de production reste constant depuis le lancement du programme. Sur les cinq opérateurs, quatre voient leur programme d'identification de projets rempli (ou quasiment). Le cas des CQD est plus problématique car seuls 55 % de l'objectif étaient identifiés au 1^{er} janvier 2020.

En dehors des deux programmes, PRL et AH, certains opérateurs produisent des logements à finalité sociale. Cette production hors-programme est réalisée dans le cadre de missions spécifiques déléguées par le Gouvernement. De plus, certaines communes souhaitent augmenter leur patrimoine immobilier et développent donc des projets à leur échelle. Il est plus compliqué d'avoir une vision sur le nombre et l'ampleur de ces projets. Ils ne sont donc pas comptabilisés dans le ratio des logements à finalité sociale.

3.2.4 Le Plan d'Urgence Logement

En 2020, la secrétaire d'état au logement, Nawal Ben Hamou, suite au constat des différents besoins en logements à finalité sociale, a mis en place le plan d'urgence logement (PUL). Il résulte de rencontres et concertations entre différentes communes et acteurs institutionnels en termes de logement. Les compétences des experts ne se sont pas limitées au logement mais étaient orientées autour de l'urbanisme, de l'énergie, de l'environnement, de l'aménagement du territoire, du secteur associatif et de la promotion immobilière.

Cette pluri-disciplinarité a permis d'établir des solutions innovantes mais également de chercher des pistes au sein du marché locatif privé. Enfin, ce plan ne s'articule pas uniquement sur le bâti mais aussi sur des mesures d'accompagnement, de simplification et d'accélération des procédures. Dans ce sens, 5 chantiers ont été imaginés (Ben Hamou, 2020) :

1. Augmenter l'offre et la qualité des logements à finalité sociale
2. Améliorer l'action publique en matière de logement
3. Soutenir tous les locataires
4. Garantir le droit au logement
5. Favoriser l'accès à la propriété

Ces chantiers sont articulés en différentes parties : constats, actions, responsables des actions, développement, consultations, modifications légistiques, délais, indicateurs de suivi et estimation budgétaire. Le fait que le suivi prenne une place importante assure que les politiques mises en place soient maintenues dans le temps et que le budget alloué soit attribué aux projets proposés.

Avec la crise de la COVID-19, le confinement et l'augmentation du travail à domicile, les questions d'habitabilité se sont posées. Cela a permis de mettre en exergue l'inadaptation des logements pour les populations les plus défavorisées. Cette dernière est la raison pour laquelle le gouvernement a créé un comité scientifique du logement (Ben Hamou, 2020).

3.2.5 Le Comité Scientifique du Logement

Le Comité scientifique du logement (CSL) était composé d'experts bruxellois et internationaux reconnus dans différents domaines (urbanisme, aménagement du territoire, sociologie, architecture) et chargés, par le gouvernement, de remettre fin 2020 un rapport et des recommandations. Ce rapport précise les enjeux liés au milieu urbain bruxellois dans un contexte post-crise sanitaire et est utile pour nourrir les réflexions en cours. Les conclusions tirées par ce comité doivent être prises en compte dans la mise en oeuvre des différents chantiers proposés par le PUL.

Le rapport du CSL reprend la méthodologie de travail du comité, des grands éléments de constats et l'identification de cinq enjeux. Ces cinq enjeux ont mené à des recommandations au Gouvernement organisées en quatre grandes thématiques (Comité scientifique logement, 2020). Ce rapport a finalement été approuvé en février 2021.

Le comité scientifique était composé d'experts et professeurs belges et internationaux liés aux thématiques du logement. Cette équipe se distingue par son caractère temporaire.

Au terme de 9 séances entre le 25 juin 2020 et le 20 novembre 2020, le comité présente ces cinq enjeux (Comité scientifique du logement, 2020) :

1. L'urgence d'amener des solutions à court, moyen et long terme par rapport à la demande sans cesse croissante en logements publics accessibles à un prix abordable de vente ou de location. Ce premier enjeu est plutôt quantitatif, portant sur des

aspects de gouvernance publique et d'outils opérationnels pour permettre une réalisation plus efficace et plus rapide des projets.

2. L'augmentation de la qualité et des conditions d'habitabilité au sein du patrimoine immobilier existant. Cette amélioration permet d'accroître la résilience aux vagues de chaleur et autres défis climatiques.
3. La dimension infrastructurelle du logement, c'est-à-dire les aspects liés à son agencement, son organisation spatiale, les relations entre le logement et son environnement proche, les relations à la nature, etc.
4. La connaissance relative à la thématique du logement, tant au niveau de certains aspects d'état des lieux qu'au niveau d'aspects liés à des dimensions plus réflexives ou prospectives. Cet enjeu porte sur la constitution de nouveaux savoirs à développer et à diffuser largement aux acteurs du logement.
5. La nécessité de disposer en Région bruxelloise, d'une politique du logement plus structurée, mieux organisée, plus transversale, qui envisage le logement dans une relation avec les autres fonctions et autres programmes de la ville.

Ces enjeux amènent quatre recommandations divisées en différentes actions concrètes :

1. Améliorer la gouvernance dans la production du logement public, garantir la socialisation du parc de logements privés et mettre en place de nouveaux outils
2. Améliorer la qualité et les conditions d'habitabilité au sein du patrimoine immobilier existant
3. Augmenter la résilience infrastructurelle du logement
4. Construire un cadre et une vision partagée du logement entre les multiples acteurs du logement actifs en Région de Bruxelles-Capitale

La première recommandation se décline plus en détails. Parmi ceux-ci, la création d'une cellule opérationnelle logement. Cette cellule assurera l'opérationnalisation du PUL pour la politique sociale du logement. A l'heure actuelle, cette cellule n'est pas encore constituée.

3.3 Situation actuelle

3.3.1 La situation au 1^{er} janvier 2020

L'objectif des 15 % de logements à finalité sociale à l'échelle des quartiers est un objectif complexe qui mérite d'être régulièrement réévalué pour comprendre l'ampleur et la dynamique de création de logements à finalité sociale. Cette évaluation est réalisée chaque année dans un monitoring reprenant les données de l'année écoulée précédente : le Monitoring des Projets de Logements Publics (Van de Casteele, 2020).

Ainsi, le quatrième et dernier monitoring est daté du mois de mai 2020. Il reprend les données à l'échelle des communes selon les différents acteurs construisant des logements à finalité sociale. Pour rappel, qu'ils soient acquisitifs ou locatifs, ces logements sont encadrés par une politique publique régionale et des conditions sont fixées en termes de loyers ou de prix de revente des biens. Concrètement, il s'agit des logements (Van de Casteele, 2020) :

- sociaux, modérés et moyens, tous locatifs, de la SLRB
- loués par l'intermédiaire de l'aide locative du Fonds du Logement (modéré locatif)
- loués par la Régie Foncière régionale (modéré locatif)
- loués par l'intermédiaire d'un pouvoir public local (social, modéré et moyen, tous locatifs)
- produits dans le cadre des CQD (modéré locatif et moyen acquisitif)
- gérés par une Agence Immobilière Sociale (AIS) (modéré locatif)
- acquis par l'intermédiaire d'un CLT (social acquisitif)
- acquis par l'intermédiaire d'un prêt octroyé par le Fonds du Logement de Bruxelles-Capitale (modéré acquisitif)
- acquis auprès du Fonds du Logement (modéré acquisitif)
- acquis auprès ou par l'intermédiaire de Citydev (moyen acquisitif)

Ces différentes données ont été reprises dans un tableau (annexe A) et sur une carte (figure 3).

Dans ces illustrations, sept communes apparaissent au-delà du taux de 15 % fixé par le Gouvernement :

- Watermael-Boitsfort (18,73 %)
- Anderlecht (17,87 %)
- Molenbeek-Saint-Jean (17,72 %)
- Bruxelles-Ville (16,69 %)
- Ganshoren (15,54 %)
- Evere (15,45 %)
- Saint-Josse-Ten-Noode (15,40 %)

Enfin, trois communes sont sous la barre des 6 % de logements à finalité sociale :

- Ixelles (5,09 %)
- Woluwe-Saint-Pierre (5,28 %)
- Uccle (5,56 %).

Ces communes, du sud et de l'est de la Région de Bruxelles-Capitale font également partie des communes les plus riches dans lesquelles le prix du foncier est en conséquence plus élevé.

Cependant, les taux sont calculés uniquement sur base des stocks, c'est-à-dire des logements déjà construits et réceptionnés. S'il fallait également tenir compte des projets en cours, trois communes passeraient la barre des 20 % (Anderlecht, Watermael-Boitsfort et Molenbeek-Saint-Jean). Néanmoins, il apparait qu'aucune nouvelle commune ne passe la barre des 15 % de logements à finalité sociale.

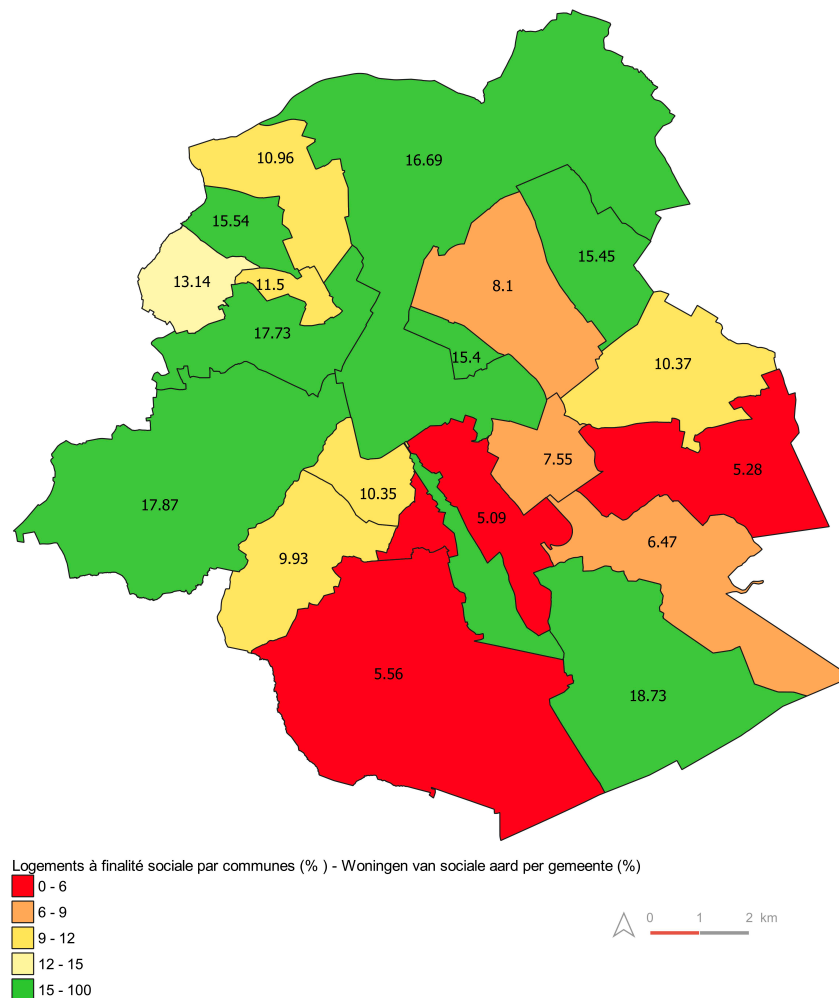


FIGURE 3: Carte des logements à finalité sociale par communes au 1^{er} janvier 2020 (sur base des données du quatrième Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (Van de Castele, 2020))

3.3.2 La situation au 1^{er} janvier 2021

Dans l'idée d'actualiser le Monitoring des projets de logements publics de manière annuelle, le même travail a été réalisé sur les logements réceptionnés au cours de l'année 2020 et évalués au 1^{er} janvier 2021. De plus, compte tenu des potentiels doublons entre

les prêts au Fonds du Logement et les autres projets, l'obtention des résultats a été affinée.

De plus, l'affinage des résultats s'est également fait au niveau de l'échelle. De fait, la DPR suppose un ratio à l'échelle des communes mais également à l'échelle des quartiers du monitoring. Dès lors, une acquisition des données et une cartographie ont également été réalisées à cette seconde échelle.

Ce travail a été l'objectif du stage réalisé de février à mai 2021 au sein de l'administration perspective.brussels.

4 Un stage pour affiner et actualiser les résultats

4.1 Organisation et lieu du stage

4.1.1 Organisation du stage

Dans le cadre du master de spécialisation en urbanisme et aménagement du territoire, il est demandé de réaliser un stage de 300 heures non rémunérées dans une entreprise ou une administration touchant à un domaine de l'urbanisme.

J'ai réalisé mon stage du 25 janvier au 10 mai à raison de trois jours par semaine au sein de perspective.brussels, dans la cellule logement, auprès du Référent bruxellois au Logement, Yves Van de Castele.

Compte tenu des mesures sanitaires actuelles en raison de la crise de la COVID-19, le stage s'est déroulé exclusivement en télétravail. Ce mode distanciel a été possible grâce à la mise à disposition d'un ordinateur et d'une connexion VPN permettant l'accès aux données stockées sur les serveurs de perspective.brussels.

4.1.2 Lieu de stage

Le stage s'est déroulé à perspective.brussels, un centre d'expertise multidisciplinaire qui permet de travailler de manière transversale sur différents aspects. L'équipe est composée d'architectes, d'urbanistes, d'ingénieurs, de sociologues, de géographes, de bioingénieurs, d'économistes... Cette multidisciplinarité permet de fournir des analyses complètes et rigoureuses sur de nombreux domaines au centre de la décision et des débats (perspective.brussels, 2020).

Les différentes forces sont réparties dans plusieurs départements : la Direction générale, la Connaissance territoriale, la Stratégie territoriale et l'IBSA, ainsi que des services transversaux. Ces départements sont divisés en services stratégiques. Parmi ceux de la Direction générale se trouve la cellule du Référent bruxellois au Logement (figure 4).

Au sein de perspective.brussels, quatre objectifs stratégiques sont appliqués (perspective.brussels, 2020) :

1. Augmenter l'impact de l'expertise. Faire en sorte qu'elle soit utile pour les parties prenantes, bénéficie à l'ensemble de la société bruxelloise et ait un effet tangible sur la réalité quotidienne.
2. Travailler à un développement territorial équilibré, inclusif et durable.
3. Construire des partenariats et faciliter la mise en œuvre des projets qui naissent de ceux-ci.

4. Mettre en place une organisation agile avec des processus clairs, souples et efficaces offrant à chaque collaborateur un cadre de travail épanouissant.

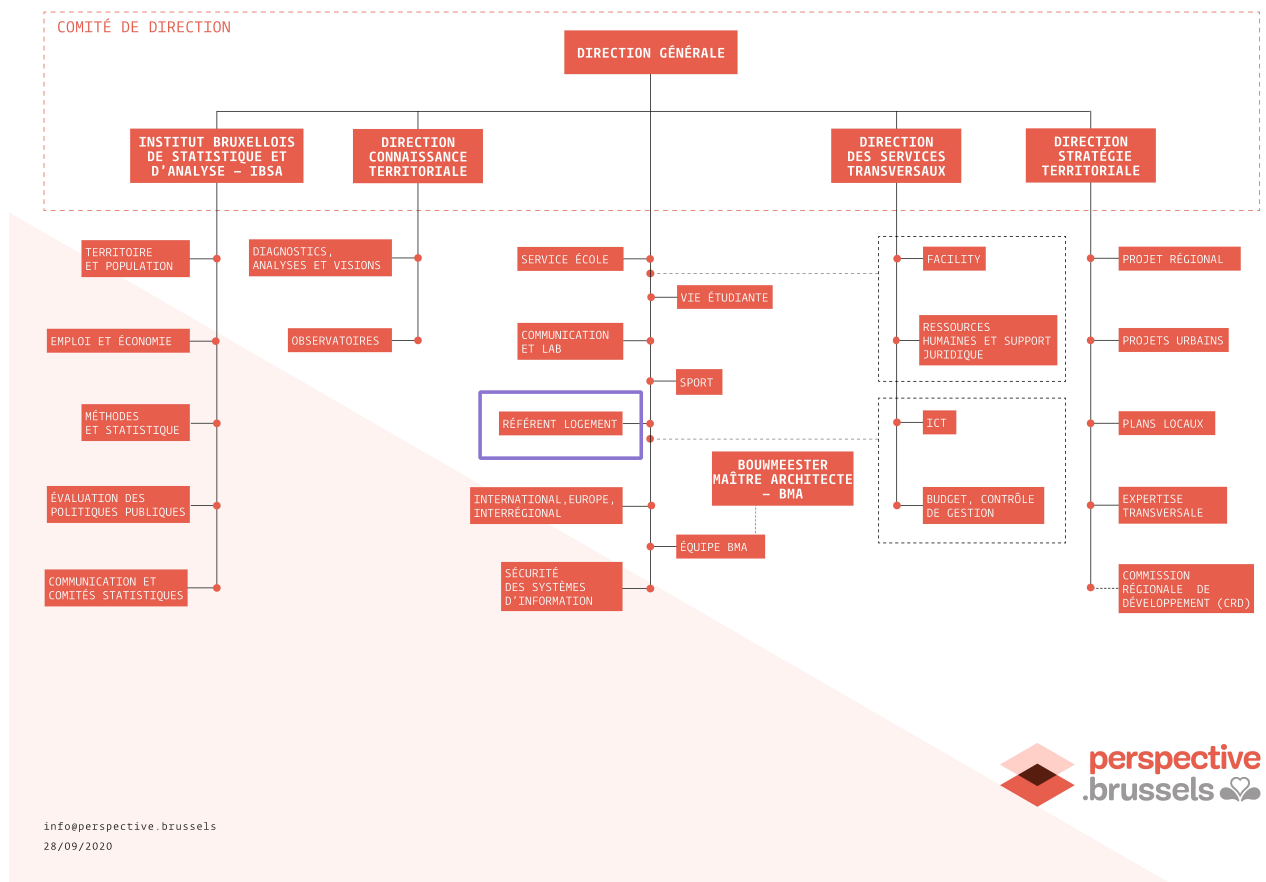


FIGURE 4: Organigramme des différents départements de perspective.brussels (perspective.brussels, 2020)

En plus de ces objectifs stratégiques, perspective.brussels se dote de valeurs importantes : l'ouverture d'esprit, la coopération, le respect, la rigueur et le service à la collectivité. Ces valeurs ont rendu le stage agréable et très enrichissant malgré la distance.

4.2 Objectifs du stage

Le stage est une opportunité de s'insérer dans la vie professionnelle d'un acteur de l'urbanisme. En suivant le Référent bruxellois au Logement, j'ai eu l'opportunité de voir différents aspects de sa mission à savoir : le conseil aux organisations publiques qui le demandent, la publication annuelle du Monitoring des Projets de Logements publics, la participation aux groupes de travail variés au sein de perspective.brussels et le partage des connaissances en termes de logement tant au Gouvernement que dans des conférences ou des cours.

L'objectif principal du stage a été de me familiariser avec les aspects de conseils surtout dans la mise à jour de la carte du pourcentage de logements à finalité sociale du Monitoring des Projets de Logements Publics. Pour réaliser celle-ci aux deux échelles, communale et des quartiers, différents objectifs secondaires ont été imaginés (figure 5) :

1. Actualiser le tableau de bord des projets de logements à finalité sociale
2. Collecter les données de logements à finalité sociale réceptionnés auprès des différents opérateurs
3. Adapter ces données aux échelles des communes et des quartiers
4. Ajouter les projets qui se sont réalisés en 2020 présents dans le tableau de bord aux données obtenues par opérateur
5. Supprimer les potentiels doublons entre deux opérateurs
6. Calculer le ratio de logements à finalité sociale par rapport au nombre total de logements aux différentes échelles
7. Réaliser une carte par échelle affichant le pourcentage calculé

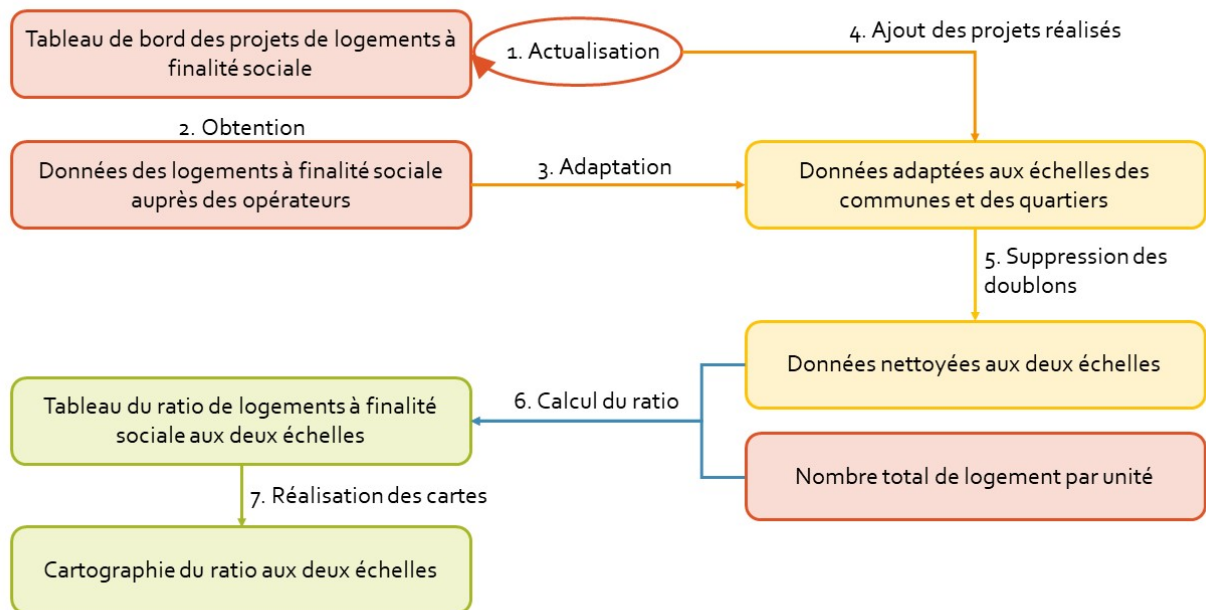


FIGURE 5: Représentation de l'articulation des objectifs secondaires pour la réalisation de la cartographie des pourcentage de logements à finalité sociale

4.3 Méthodologie

4.3.1 Actualisation des données du tableau de bord

Le tableau de bord des projets de logements à finalité sociale se découpe en deux parties : l'une reprenant les projets en cours, et l'autre, ceux réalisés. Parmi les informations

reprises dans les deux parties se trouvent le nom du projet, l'adresse, l'opérateur, l'état d'avancement du projet, la date de mise en oeuvre, le nombre de logements prévus et le cout du projet.

Ces informations sont fournies indépendamment par les différents opérateurs. Ils reprennent généralement les projets dont l'état d'avancement a évolué durant l'année en cours. Ainsi, certains passent dans la catégorie "réalisés". De plus, généralement si le début du projet est assez récent, le nombre de logements et le cout final varient. Certains projets passent "en attente" car ils sont bloqués à une des étapes de la procédure, généralement l'attribution du permis d'urbanisme (PU). Enfin, plus rarement, des projets sont abandonnés.

Certains projets se voient attribuer un code "NOVA". La plateforme NOVA est une application informatique de support à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme (perspective.brussels, 2017). C'est un outil transversal qui a pour but de gérer les procédures d'obtention de permis tout en évitant un encodage multiples de données identiques. Depuis 2012, l'outil est accessibles aux particuliers pour qu'ils puissent suivre en ligne le parcours administratif de leurs demandes (CIRB-CIBG, 2021).

L'actualisation de ce tableau de bord a deux objectifs. Premièrement, identifier les projets réalisés qui viendront s'ajouter au stock des logements à finalité sociale déjà réceptionnés les années précédentes. Secondement, réaliser un tableau croisé dynamique qui permet d'identifier par commune les projets qui seront amenés à être réalisés prochainement et ainsi évaluer les besoins à venir.

4.3.2 Adaptation des données de projets réalisés des différents opérateurs

4.3.2.1 *Les prêts du Fonds du Logement au 31 décembre 2020*

Le document des crédits actifs au Fonds du Logement reprend les différents prêts en cours. Ces prêts hypothécaires sont attribués à des particuliers sous conditions. Ces dernières sont l'obligation de résidence en Belgique, la limitation des revenus du ménage à un certain montant, le fait que le demandeur doit être plein propriétaire de l'habitation et que la valeur du bien ne puisse excéder un certain montant (Fonds du Logement RBC, 2020).

Les prêts sont attribués sur une durée de 2 à 30 ans et sont renouvelables. Ils peuvent être demandés pour plusieurs types d'opérations (achat, achat sur plan, achat de parts indivisées, travaux, construction et remboursement).

Dès lors, pour traiter et exploiter ces données, il est important de supprimer les prêts qui sont attribués à un même bien mais renouvelés, dont la durée est prolongée, ou attribués

pour une autre opération. Cela permet d'identifier les habitations sur lesquelles au moins un prêt est en cours mais pas le nombre de prêts total. Cet affinage est une nouveauté par rapport au quatrième Monitoring des Projets de Logements publics. Dès lors, pour les crédits actifs en cours au 1^{er} janvier 2021, 8876 logements étaient concernés. En 2020, 10.538 prêts étaient comptabilisés car les logements soumis à au moins deux prêts étaient repris plusieurs fois.

Enfin, l'adresse dans le document initial reprenait la commune mais pas le quartier. Pour définir le quartier, il a donc fallu géolocaliser chacune des entrées avec un géocodeur. Une fois géolocalisés sur une couche géospatiale exploitable par un système d'information géographique, une couche contenant les quartiers y a été ajoutée par une jointure spatiale et chaque entrée s'est vu attribuer le quartier dans laquelle elle se trouve (figure 6).

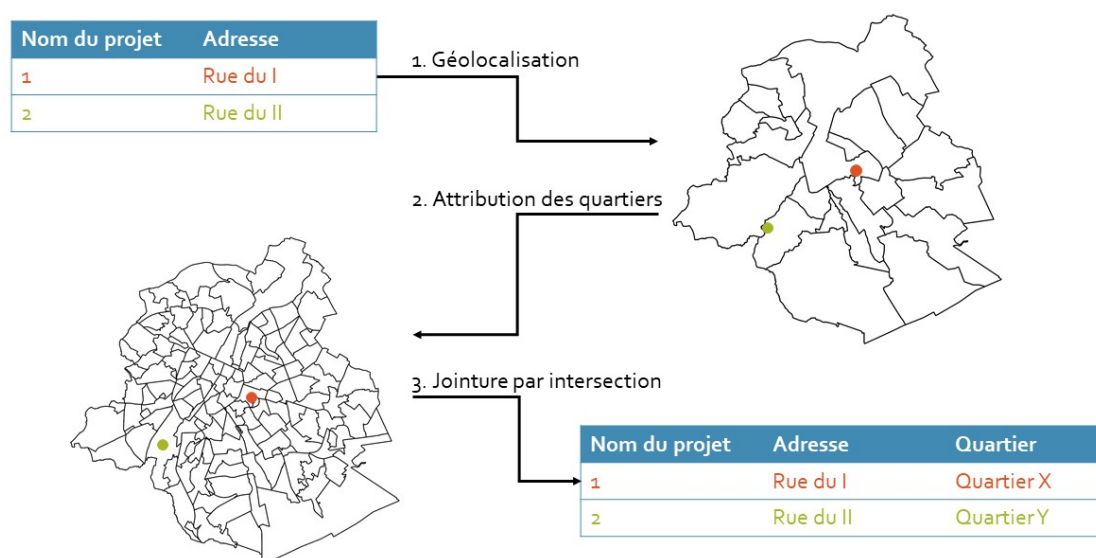


FIGURE 6: Géolocalisation des adresses et attribution d'un quartier par jointure spatiale.

Une fois cette jointure réalisée, il a suffi de calculer le nombre de prêts affinés par quartiers et par communes au moyen de la fonction Excel nb.si qui calcule le nombre d'entrée d'une plage répondant à un critère en fixant comme critère le nom du quartier. Cette même fonction peut être attribuée directement aux communes.

4.3.2.2 Logements AIS au 1^{er} janvier 2021

Les données des logements des différentes AIS ont été combinés dans un seul document. Ce dernier reprend les adresses des différents projets, avec leurs communes mais aussi leurs secteurs statistiques. Ces secteurs sont des unités territoriales plus fines. Ils sont

dessinés sur base de la division des communes et des anciennes communes. Contrairement aux quartiers, les secteurs statistiques sont directement inclus dans les périmètres communaux. Il y a plus de 700 secteurs statistiques soit en moyenne environ 30 à 40 par communes. Cependant, les secteurs statistiques sont également inclus dans le périmètre des quartiers et il y a environ 4 à 5 secteurs par quartiers (Statbel, 2021).

Dès lors, il a suffi de connecter à chaque secteur son quartier pour attribuer ce dernier directement aux projets. Ensuite, la somme des logements de chacun des projets du quartier a été réalisée pour mesurer le nombre de logements par quartier. Cette dernière opération peut être réalisée exactement de la même manière à l'échelle des communes.

4.3.2.3 Logements Citydev au 31 décembre 2020

Pour ce qui est des logements Citydev, ils avaient tous été géolocalisés par un précédent stagiaire, Guillaume Gérard (ULB), en 2018. A ce stock, il a donc suffi d'ajouter les logements réceptionnés en 2018, 2019 et 2020. Enfin, les logements plus anciens, datant d'avant 2010, ont été enlevés.

Citydev est un opérateur fournissant du logement acquisitif sous conditions. En effet, les conditions d'accèsion sont liées aux revenus du propriétaire et une fois la propriété réceptionnée, il faut rester domicilié dans le logement durant 20 ans (Citydev, s.d.). Ensuite, le logement ne peut être loué qu'après 60 mois d'occupation personnelle ni revendu avant la fin de la période de 20 ans sous condition. Après les 20 ans, le demandeur est propriétaire exclusif et sans conditions.

Une fois le stock complet obtenu, comme les données étaient déjà localisées, le processus de jointure spatiale a été appliqué pour obtenir les quartiers et communes de chaque entrée. Enfin, en sommant les logements de chacun des projets d'une même entité spatiale, le nombre de logements par quartier ou commune a été obtenu.

4.3.2.4 Logements dans les CQD au 31 décembre 2020

Le document reprenant les projets réceptionnés dans les CQD contenait également les adresses avec les communes. Comme pour les prêts au Fonds du Logement, il a fallu les géolocaliser et ensuite réaliser une jointure spatiale. Après cela, une somme de logements de chacun des projets par entité spatiale a été réalisée.

4.3.2.5 Logements des opérateurs immobiliers publics au 30 juin 2020

Les opérateurs immobiliers publics (OIP) reprennent les régies communales, les CPAS, le Fonds du Logement et la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale (Observatoire Bruxelles Logement, 2018). Le document reçu regroupait pour chaque entrée, un seul logement, avec le nom de l'opérateur et le secteur statistique.

Comme explicité précédemment, les secteurs statistiques peuvent être attribués tant à un quartier qu'à une commune. Ensuite, une fois les deux entités déterminées, il fallait comptabiliser le nombre d'entrées par unité au moyen de la fonction excel nb.si.

Cependant, une erreur semble s'être glissée dans les données fournies par la ville de Bruxelles. En effet, de nombreux logements manquent par rapport à l'année précédente, le nombre de logements "modérés" passant de plus de 3500 unités, en 2020, à moins de 500, en 2021. Compte tenu du fait que cette erreur n'était pas facilement mesurable et compte tenu du fait que les données venaient officiellement de l'administration qui a encodé fidèlement les déclarations de la Ville, celles-ci n'ont pas été modifiées. Cela entraîne des changements tant à l'échelle des quartiers qu'à celle communale ou encore régionale.

4.3.2.6 Logements à la SLRB au 31 décembre 2020

Les logements de la SLRB réceptionnés avant 2017 avaient été préalablement traités par le département Connaissance de Perspective. Ceux-ci étaient donc déjà géolocalisés. Par jointure spatiale, les quartiers et communes ont donc pu être identifiés. Les projets réceptionnés en 2018, 2019 et 2020 ont été ajoutés. Enfin, comme pour les autres stocks, la somme de logements des projets par entité a été réalisée.

4.3.2.7 Stock de logements au Fonds du Logement au 31 décembre 2020

Le stock du Fonds du Logement est divisé en deux documents, un pour les logements locatifs et l'autre pour ceux acquisitifs. Ces documents reprenaient déjà pour chacun des projets les quartiers et les communes. Il a donc suffi de sommer les logements par projets dans chacune des entités.

4.3.3 Suppression des doublons

Comme les logements acquisitifs peuvent également être soumis à un crédit du Fonds du Logement, il a été essentiel de supprimer les potentiels doublons. Les catégories pouvant être soumises à ce problème sont le stock des logements de Citydev, les logements repris dans les OIP et les logements vendus dans le contexte des CQD.

Pour réaliser cela, en regardant les adresses exactes ou les géolocalisations, il est possible de d'identifier les doublons. Ceux-ci ont été supprimés des sommes des CQD, des OIP et de Citydev et maintenus dans la catégorie des prêts du Fonds du Logement.

4.3.4 Calcul du taux de logements à finalité sociale

Les valeurs obtenues pour chacun des opérateurs ont été sommées pour obtenir un total de logements à finalité sociale par communes et par quartiers. Ensuite, le pourcentage de ces logements calculé en prenant en numérateur le nombre de logements à finalité sociale obtenu par somme et le dénominateur le nombre total de logements par communes ou par quartiers, le tout multiplié par 100.

$$\text{Pourcentage de logements à finalité sociale} = \frac{\sum \text{Opérateurs}}{\text{Total}} * 100$$

Ce nombre total de logements en dénominateur est directement accessible pour les communes mais demande une petite manipulation pour le total de logements à l'échelle des quartiers. Cette manipulation implique de partir du nombre de ménages privés et d'y ajouter le nombre de logements à finalité sociale qui se sont réalisés depuis 2017.

Cette manipulation entraîne une certaine marge d'erreur sur le pourcentage obtenu mais celle-ci a été considérée comme étant "non significative". Il serait possible d'estomper cette marge en partant du nombre de logements par secteur statistique et en réalisant un tableau croisé dynamique attribuant à chaque secteur statistique un quartier. Ce travail n'a pas pu être réalisé dans le cadre du stage en raison du délais court avant la publication du cinquième Monitoring des Projets de Logements publics.

Enfin, pour certains quartiers peu habités, le nombre total n'est pas suffisant pour estimer un taux de logements publics de manière adéquate. Ainsi, le taux a tout simplement été omis pour les quartiers présentant moins de 500 logements au total. Ils seront en blanc sur la cartographie réalisée.

4.3.5 Cartographie du taux de logements à finalité sociale

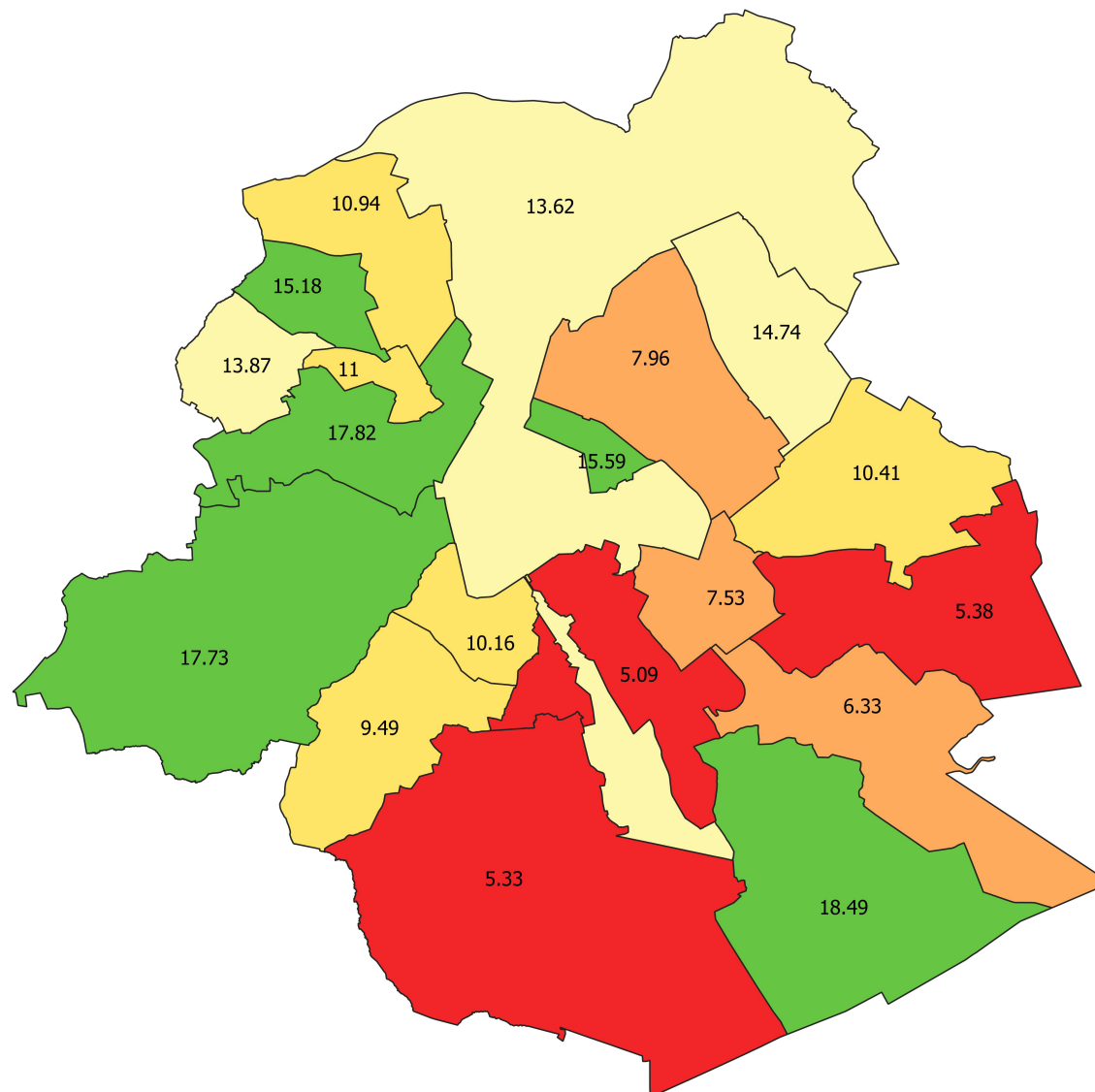
La cartographie de ces données a été réalisée en classant les pourcentages en 6 classes de couleurs : de 0 à 3 %, de 3 à 6 %, de 6 à 9 %, 9 à 12 %, de 12 à 15 % et enfin au delà de 15 %.

Logements à finalité sociale par communes

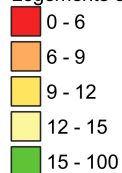
1^{er} janvier 2021

Woningen van sociale aard per gemeente

1 januari 2021



Logements à finalité sociale par communes (%) - Woningen van sociale aard per gemeente (%)



Source: perspective.brussels



author: Camille De Caemel
cartogis@perspective.brussels
updated on: 2021-05-23

FIGURE 7: Carte des logements à finalité sociale par communes au 1^{er} janvier 2021

Logements à finalité sociale par quartiers

1^{er} janvier 2021

Woningen van sociale aard per wijken

1 januari 2021

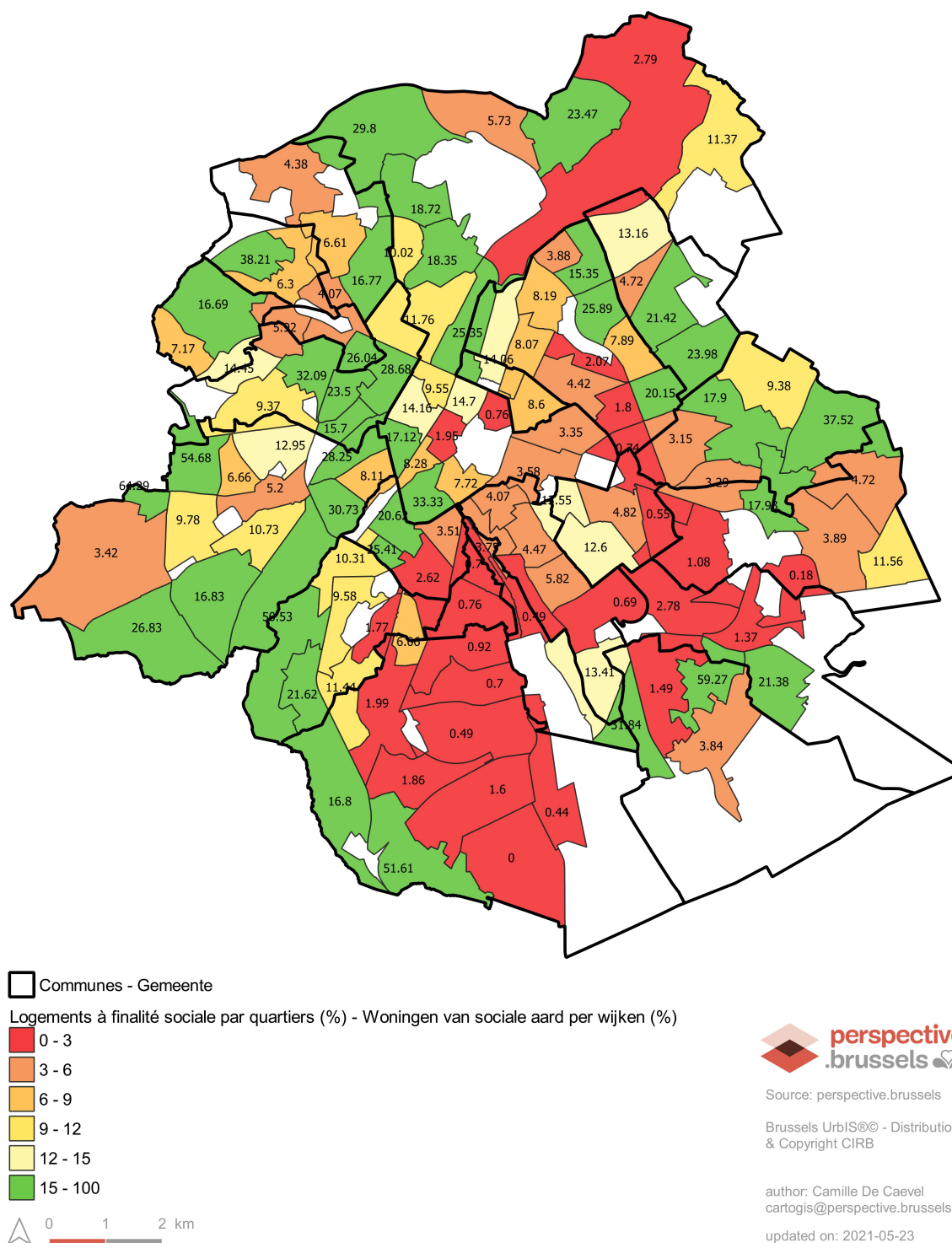


FIGURE 8: Carte des logements à finalité sociale par quartiers au 1^{er} janvier 2021

4.4 Résultats

Dans cette section, les résultats sont présentés sous les deux formes, tabulaire et cartographiée, et aux deux échelles. Les tableaux sont disponibles en annexes (annexes B et C).

Les cartographies ont été réalisées avec une symbologie similaire au monitoring de l'année précédente. La classe de plus de 15 %, le ratio minimal attendu par la DPR, est la seule à arborer la couleur verte. Les classes inférieures ont des teintes du jaune au rouge, la classe rouge étant la plus critique (figures 7 et 8).

4.5 Discussion des résultats

4.5.1 Ratio par communes

Les résultats communaux montrent que 5 communes atteignent le taux escompté de 15 % de logements à finalité sociale : Watermael-Boitsfort (18,49 %), Molenbeek-Saint-Jean (17,82 %), Anderlecht (17,73 %), Saint-Josse-Ten-Noode (15,59 %) et Ganshoren (15,18 %).

Une différence est également marquée entre les parties est et ouest du Canal de Bruxelles. En effet, trois des cinq communes ayant atteint le taux attendu sont à l'ouest du Canal alors que les trois communes ayant un taux inférieur à 5 % sont à l'est. Ces communes sont Ixelles (5,09 %), Uccle (5,33 %) et Woluwe-Saint-Pierre (5,38 %).

Parmi les 19 communes, aucune n'est sous la barre des 5 % de logements à finalité sociale et seules 7 communes sont sous la barre des 10 %.

Au niveau spatial, il est intéressant de constater que la commune de Watermael-Boitsfort, ayant le taux de logements à finalité sociale le plus élevé, soit entourée des plus mauvais élèves. Rappelons que la répartition spatiale entre les communes mais également entre les quartiers est liée à différents facteurs comme, entre autres, la disponibilité foncière, le prix du foncier, la marge estimée du promoteur immobilier ou de l'opérateur du logement social, l'attribution communale du permis d'urbanisme (liée à la politique communale) et la pression du voisinage.

L'impact des partis politiques des bourgmestres est particulièrement important principalement dans les communes libérales et socio-démocrates. En effet, aucune des communes dont la majorité est du Mouvement Réformateur (MR), libéral, n'a plus de 7,6 % de logements à finalité sociale. A contrario, les communes du Parti Socialiste (PS) n'ont pas moins de 10,1 %. Il en vient à penser que les décisions d'implanter des logements à finalité sociale pourraient plus déranger les votants MR, alors qu'elles sont encouragées pour ceux

qui préfèrent voter PS (figure 9). Il existe également 3 communes ayant des bourgmestres du parti ECOLO, situées au sud-est de la Région : Ixelles, Watermael-Boitsfort et Forest, dont les taux de logements à finalité sociales sont variables (allant du moins au plus élevé, 5,09 à 18,49 %). Cette disparité est également retrouvée dans les communes aux bourgmestres DéFI (Schaerbeek, Woluwe-Saint-Lambert et Auderghem), dont les communes sont exclusivement à l'est du Canal, et CDH (Berchem-Sainte-Agathe, Jette, Ganshoren et Woluwe-Saint-Pierre) représentés de manière plus homogène sur le territoire. Ces trois derniers partis politiques des bourgmestres communaux sont moins tranchés que ce qui est retrouvés entre libéraux et socialistes.

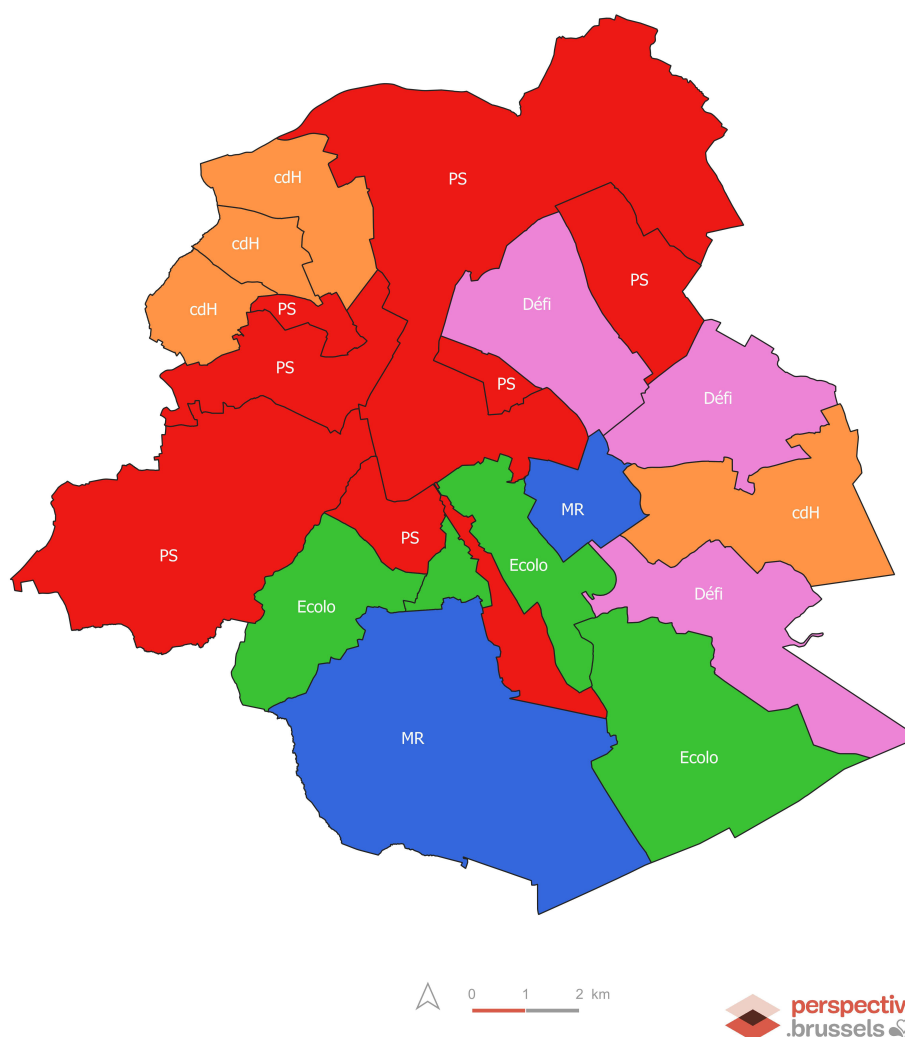


FIGURE 9: Répartition des partis politiques des bourgmestres en Région de Bruxelles-Capitale par communes à la suite des élections communales de 2018 (BX1, 2018)

Les résultats peuvent être mis en comparaison avec la première carte du Monitoring des Projets de Logements publics avec les données au 1^{er} janvier 2020. Compte tenu du fait que les projets de construction ne sont pas uniquement des projets de logements à finalité sociale, le taux peut autant diminuer que baisser. La baisse générale entre 2020 et

2021 peut s'expliquer par la finalisation de grands projets de construction immobilières privées. De plus, des erreurs, comme les doublons au sein du document des prêts au Fonds du Logement, présentes dans les données de l'année 2020 ont été corrigées. Enfin, l'erreur évidente dans les données des OIP entraîne une diminution générale du taux, principalement sur la commune de Bruxelles-Ville.

Il en vient que 5 communes sur les 19 ont tout de même augmenté leur taux de logements à finalité sociale. Malheureusement, aucune nouvelle commune ne passe la barre des 15 %, pire, deux communes, Bruxelles-Ville et Evere, perdent une partie de leur ratio, passant sous la barre des 15 % (figures 10 et 11). En effet, en 2020, 7 communes atteignaient le taux de 15 % (figure 3).

Différence de ratio de logements à finalité sociale entre 2020 et 2021

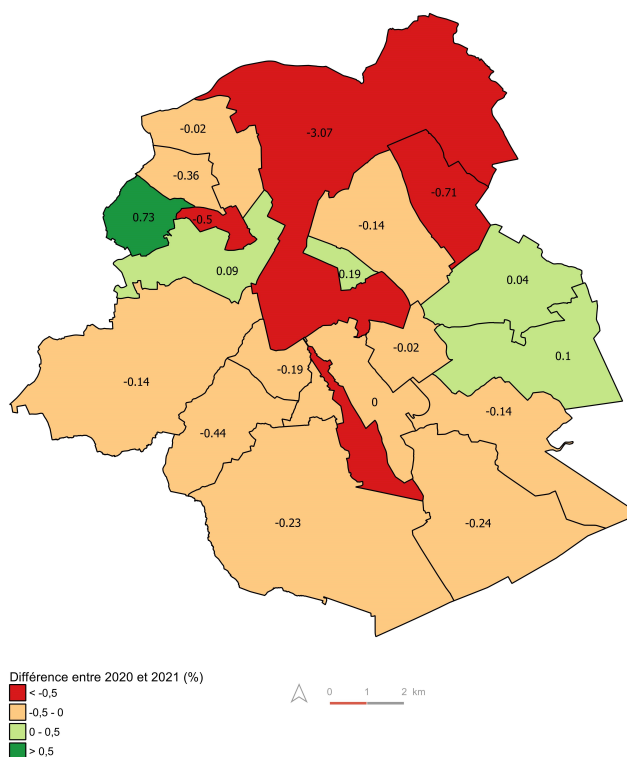


FIGURE 10: Différence de ratio de logements à finalité sociale entre 2020 et 2021

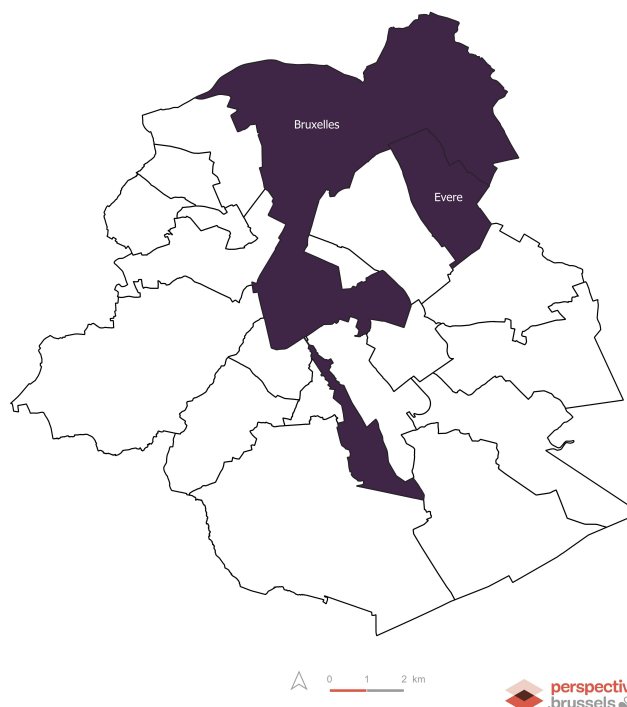


FIGURE 11: Communes dont le taux de logements à finalité sociale était au-delà de la barre des 15 % en 2020 et passant sous cette barre en 2021

Il est important de garder en mémoire que de nombreux projets sont en cours, parfois même en construction, et que ces taux qui semblent attristants au regard de l'objectif à atteindre, demeurent encourageants, la DPR ne datant que de 2019. De plus, si le nombre de projets de logements augmente, faisant grimper le dénominateur du calcul et donc diminuer le ratio, celui-ci devrait être globalement compensé par la mesure de la DPR visant à promouvoir les charges d'urbanisme en logements sociaux.

4.5.2 Ratio par quartiers

La carte par quartiers montre qu'il peut y avoir une grande disparité entre les quartiers d'une même commune. Cela se constate aisément sur la commune de Uccle qui a, à l'échelle communale, un des plus petits taux de logements à finalité sociale mais dispose de quartiers au-delà du taux demandé par la DPR. Ce type de quartiers est analysé plus en détail dans la section suivante, tentant de comprendre l'implantation des logements sociaux dans leur environnement proche.

Il est intéressant de voir que le canal qui, à l'échelle, peut être vu comme une fracture spatiale pour les logements à finalité sociale dans la Région de Bruxelles-Capitale, est un des lieux d'implantation les plus importants. Ceci est vérifiable dans le quartier Industrie Sud (50,53 %) qui contient la Digue du Canal, rue dans laquelle il y a énormément de nouveaux logements à finalité sociale.

La commune de Watermael-Boitsfort, qui a le plus haut taux, a une répartition très déséquilibrée des logements au sein de ses quartiers. Un petit quartier à cheval sur Auderghem et Watermael-Boitsfort, Trois Tilleuls, contient énormément de logements à finalité sociale (59,27 %) avoisinant des quartiers à 1,49 % et 3,96 % (Boitsfort centre et Watermael centre).

Enfin, le quartier où le taux est le plus élevé, 64,29 % est situé à l'extrême ouest de la Région, à Anderlecht. Il s'agit du quartier Bon Air. Comme les Trois Tilleuls, il est encadré de quartiers à moins de 10 % de logements à finalité sociale.

Alors qu'à l'échelle des communes, les différences de ratio sont assez faibles (entre 6 et 17 %), l'écart est nettement plus grand à l'échelle des quartiers : entre 0 % et 64,29 %. Il est donc intéressant de tenter de comprendre comment il se fait que les quartiers avec un très grand ratio de logements à finalité sociale existent alors que d'autres en ont si peu.

Dès lors, il est aisé de constater une différence entre l'est et l'ouest de la Région de Bruxelles-Capitale et des différences communales, mais il est nettement plus complexe de faire d'autres constats à l'échelle des quartiers uniquement sur base de ces cartes. Il est donc pertinent de tenter de comprendre les autres aspects qui constituent la stratégie de logement.

Pour terminer, rappelons que les quartiers ont été divisés comme des unités fonctionnelles de mesures statistiques avec des caractéristiques communes. Cette séparation a donc peut-être été réalisée sur base de critères en corrélation directe avec l'implantation des logements à finalité sociale. Il sera donc intéressant de tenter d'identifier les critères avec lesquels cette corrélation est effective, sur base des statistiques du Monitoring des quartiers.

4.5.3 Sources d'erreurs possibles

Les résultats qu'ils soient sous forme tabulaire ou cartographiée peuvent contenir de nombreuses erreurs. Ces dernières ont été minimisées par une grande attention et le choix des moyens les plus adéquats à la réalisation du travail.

La première source d'erreurs possible est le fait que la géolocalisation sur base d'adresse a été réalisée grâce à un geocodeur externe, "Batch Geo", qui se base sur les adresses dans Google Maps (BatchGeo, 2021). Comme la correspondance entre les adresses Google Maps et le parcellaire n'est pas toujours exacte et que l'actualisation n'est pas régulière, cela peut amener de légères erreurs. De plus, certaines adresses de projets amènent des changements dans les numérotations de rue ou n'ont pas encore de numéros de police à l'heure où les données ont été reçues. Cela peut amener des erreurs de localisation ou d'attribution

de quartier. De fait, une part négligeable d'adresses des prêts du Fonds du Logement n'a pas pu être exactement géolocalisée (25 adresses sur 8877 soit 0,30 %). Cette erreur peut exister à l'échelle des quartiers mais pas à l'échelle des communes car celles-ci étaient toujours mentionnées dans les adresses initiales.

La deuxième source d'erreurs, directement en lien avec la première, est la possibilité de maintien de doublons. En effet, certains ont été nettoyés sur base des adresses et d'autres sur base des localisations. Or, il est fréquent que plusieurs logements aient la même géolocalisation, celle-ci ayant été faite sur base de l'adresse de police sans les numéros de boîtes d'appartement. De ce fait, la corrélation entre la date de construction des projets et le début du prêt a dû être prise en compte pour éviter un écrémage trop fort. Au final, seuls 4 logements ont été enlevés sur base d'un doublon géolocalisé, les autres l'ayant été sur base d'adresses précises (allant jusqu'au numéro de boîte).

La troisième source d'erreurs est la date de réception des données par les différents opérateurs. Certains traitent leurs données en courant d'année civile, d'autres au 1^{er} janvier. Cette différence peut être source de légères variations car certains projets peuvent changer de statut (passant de "en construction" à "réceptionné") durant la période de latence. Synchroniser et automatiser cette réception à une date fixe, sans passer par une demande aux opérateurs, serait important pour limiter les variations possibles.

Une quatrième source d'erreurs est liée au décalage entre les dates des logements à finalité sociale, reçues généralement dans le courant de l'année écoulée et la date du nombre de logements total au 1^{er} janvier de l'année précédente. Ainsi, par communes, les données ont été compilées en 2020, jusqu'au 1^{er} janvier 2021, alors que le nombre de logements total a été considéré au 1^{er} janvier 2020. Cela peut entraîner des problèmes de cohérence et de justesse dans le calcul des taux. Ils peuvent toujours être surestimés si le dénominateur est trop faible.

La cinquième source d'erreurs considérée est liée au fait qu'à l'échelle des quartiers, le nombre de logements total est estimé sur base du nombre de ménages privés sommé aux nouveaux projets. Cette erreur peut facilement être estompée par l'utilisation des données à l'échelle des secteurs statistiques comme évoqué précédemment.

Enfin, la dernière source d'erreurs possible est l'erreur humaine. En effet, les erreurs de retranscription, de lecture et d'interprétation ne peuvent être négligées malgré une attention extrêmement fine.

4.6 Conclusion du stage

Le stage s'étant déroulé à Perspective a été une expérience très enrichissante et a permis d'apprendre et de comprendre énormément de choses aux niveaux de la politique régionale, du fonctionnement et de la conception de projets en termes de logements et plus particulièrement de logements à finalité sociale.

La mobilisation des compétences tant en traitement des données qu'en cartographie, ainsi que l'acquisition de nouvelles compétences lors du stage, ont permis de réaliser un travail utile et pertinent pour la prise de décisions en termes d'urbanisme et de tactiques de logement. En effet, prendre conscience des besoins en logements à finalité sociale dans certains quartiers et certaines communes peut entraîner des prises de décisions intéressantes et influencer les futures tactiques de logement.

Au niveau communal, la part de logements à finalité sociale est comprise dans une fourchette nette et aucune commune ne possède moins 5 % de logements à finalité sociale, ce qui est toutefois loin du taux attendu par la DPR. En effet, seules 5 communes atteignent ce taux. Il est aisé de penser qu'un premier indicateur de cette disparité est le parti politique du bourgmestre de la commune. Cependant, il n'est pas facile de savoir si les électeurs habitant les logements à finalité sociale votent pour certains partis ou si ce sont les résultats des élections qui amènent plus ou moins de ces logements. Par contre, à l'échelle des quartiers, de telles conclusions sont beaucoup plus difficiles à tirer.

Le fait que certains quartiers soient particulièrement remplis de logements à finalité sociale entraîne beaucoup de questions. Celles-ci relèvent de la compréhension des stratégies de logements mais également de l'intégration des logements à finalité sociale dans leur quartiers et la place qu'ils peuvent prendre. Cela soulève également la question de l'appropriation aux niveaux des sphères collective et publique des occupants dans ces quartiers à haut taux de logements à finalité sociale. Des caractéristiques spécifiques pourraient se dessiner dans des quartiers dans lesquels les taux sont supérieurs à 50 %, comme la taille des logements et des ménages, la proximité avec différents équipements, la disponibilité en logements...

L'objectif de la suite de ce travail est donc de comprendre et d'identifier les stratégies de logement mais également de définir les autres fonctions présentes dans le voisinage des projets de logements à finalité sociale. Que ce soient des équipements communautaires, des parkings, des écoles, des espaces verts et des espaces ouverts mais également d'autres critères comme le prix du foncier ou les intentions politiques. Ce sont ces indicateurs et la corrélation qu'ils ont avec les quartiers de plus de 15 % de logements à finalité sociale que la suite de ce travail tente de mettre en évidence ou de discriminer.

5 Analyse des indicateurs corrélés avec le taux de logements à finalité sociale par quartier

5.1 Objectifs

L'objectif principal de cette partie du travail est de déterminer les indicateurs corrélés avec la répartition spatiale des logements à finalité sociale. Pour ce faire, deux types de données ont été analysés, les données ponctuelles et les données sous forme de taux.

Le premier objectif secondaire est donc d'identifier les indicateurs et de comprendre leur potentielle pertinence dans leur mise en liens avec le taux de logements à finalité sociale. L'autre objectif secondaire est de mesurer la corrélation de ce dernier avec l'indicateur identifié.

5.2 Méthodologie

La méthodologie de cette partie est identique pour tous les indicateurs d'un même type de données. Les données ponctuelles ont été identifiées et géolocalisées. Pour ce qui est des données sous formes de taux, celles-ci ont été collectées auprès du Monitoring des Quartiers.

Ainsi, trois indicateurs de données ponctuelles ont été pris en compte et considèrent des infrastructures et équipements. Pour les données dont une part est attribuées à chaque quartier, dix indicateurs ont été choisis en parcourant le Monitoring des Quartiers. Le choix des indicateurs s'est fait subjectivement en essayant de parcourir différents aspects de statistiques dans plusieurs thématiques.

Pour les indicateurs sous forme de taux, par quartier, la corrélation est mesurée par détermination du coefficient de corrélation linéaire, R^2 . Les données d'indicateur (X) sont mesurées par rapport au taux de logements à finalité sociale (Y) et représentées graphiquement. De plus, une carte accompagne chacune des mesures pour identifier une potentielle spatialisation des indicateurs indépendante des taux de logements à finalité sociale.

$$R(X, Y) = \frac{Cov(X, Y)}{\sigma_x \cdot \sigma_y}$$

Un coefficient de corrélation découle de la formule ci-contre. Celui-ci est compris entre 0 et 1. Plus le R^2 est proche de 1, plus la corrélation (positive ou négative) est forte. Une corrélation proche de 0 est considérée comme non significative.

5.3 Mesures ponctuelles

5.3.1 Enseignement supérieur et enseignement secondaire

5.3.1.1 *Enseignement supérieur : Universités, Hautes Ecoles et Ecoles Supérieures des Arts*

Pour ce premier indicateur, l'ensemble des universités (et leurs différentes implantations), les écoles supérieures des arts et les hautes écoles² a été identifié et géolocalisé. Ainsi, 55 sites francophones et néerlandophones ont été considérés (tableaux 1 et 2) (Pole Académique de Bruxelles, 2021 et Onderwijs Brussel, 2021).

Tableau 1: Liste des Universités, Hautes Ecoles et Ecoles supérieures des arts en Région de Bruxelles-Capitale (Partie 1)

Acronyme	Nom complet	Site	Type
ULB	Université Libre de Bruxelles	Solbosch	Université
ULB	Université Libre de Bruxelles	Plaine	Université
ULB	Université Libre de Bruxelles	Erasme	Université
UCLouvain	Université Catholique de Louvain	Saint-Louis	Université
UCLouvain	Université Catholique de Louvain	Saint-Gilles	Université
UCLouvain	Université Catholique de Louvain	Woluwe - ALMA	Université
Vinci	Haute Ecole Léonard de Vinci	Institut Paul Lambin	Haute Ecole
Vinci	Haute Ecole Léonard de Vinci	Institut Libre Marie Haps	Haute Ecole
Vinci	Haute Ecole Léonard de Vinci	Parnasse	Haute Ecole
Vinci	Haute Ecole Léonard de Vinci	ISEI	Haute Ecole
Galilée	Haute Ecole Galilée	IHECS	Haute Ecole
Galilée	Haute Ecole Galilée	ECSEDI	Haute Ecole
Galilée	Haute Ecole Galilée	ISSIG	Haute Ecole
Galilée	Haute Ecole Galilée	ISPG	Haute Ecole
EPHEC	Haute Ecole EPHEC	Woluwe	Haute Ecole
EPHEC	Haute Ecole EPHEC	ISAT	Haute Ecole
	Haute Ecole "ICHEC - ECAM - ISFSC"	ICHEC Montgomery	Haute Ecole
	Haute Ecole "ICHEC - ECAM - ISFSC"	ICHEC Anjou	Haute Ecole
	Haute Ecole "ICHEC - ECAM - ISFSC"	ECAM	Haute Ecole
	Haute Ecole "ICHEC - ECAM - ISFSC"	ISFSC	Haute Ecole
HEFF	Haute Ecole Fransisco Ferrer	Palais du Midi	Haute Ecole
HEFF	Haute Ecole Fransisco Ferrer	Annessens	Haute Ecole
HEFF	Haute Ecole Fransisco Ferrer	Brugmann	Haute Ecole
HEFF	Haute Ecole Fransisco Ferrer	Terre-Neuve	Haute Ecole
HEFF	Haute Ecole Fransisco Ferrer	Lemonnier	Haute Ecole
HELB	Haute Ecole Libre de Bruxelles	Ilya Prigogine	Haute Ecole
HE2B	Haute Ecole Bruxelles-Brabant	ISEK	Haute Ecole
HE2B	Haute Ecole Bruxelles-Brabant	ISEK	Haute Ecole
HE2B	Haute Ecole Bruxelles-Brabant	ISEK	Haute Ecole
HE2B	Haute Ecole Bruxelles-Brabant	ISES	Haute Ecole
HE2B	Haute Ecole Bruxelles-Brabant	ISIB	Haute Ecole
HE2B	Haute Ecole Bruxelles-Brabant	IESSIB	Haute Ecole
HE2B	Haute Ecole Bruxelles-Brabant	IESSIB	Haute Ecole

2. Les pôles de promotion sociale n'ont pas été pris en compte.

Tableau 2: Liste des Universités, Hautes Ecoles et Ecoles supérieures des arts en Région de Bruxelles-Capitale (Partie 2)

Acronyme	Nom complet	Site	Type
HE2B	Haute Ecole Bruxelles-Brabant	DEFRE	Haute Ecole
HE2B	Haute Ecole Bruxelles-Brabant	ESI	Haute Ecole
HELDB	Haute Ecole Lucia De Brouckère		Haute Ecole
CRB	Conservatoire Royal de Bruxelles		Ecole Supérieure des Arts
La Cambre	Ecole Nationale Supérieure des Arts Visuels de la Cambre	Abbaye	Ecole Supérieure des Arts
La Cambre	Ecole Nationale Supérieure des Arts Visuels de la Cambre	Louise	Ecole Supérieure des Arts
ESA	Ecole Supérieure des Arts	Saint-Luc	Ecole Supérieure des Arts
ESA	Ecole Supérieure des Arts	ERG	Ecole Supérieure des Arts
ARBA	Académie Royale des Beaux Arts de la Ville de Bruxelles		Ecole Supérieure des Arts
INSAS	Institut National Supérieur des Arts du Spectacle		Ecole Supérieure des Arts
Le 75	Ecole Supérieure des Arts de l'Image le 75	Debecker	Ecole Supérieure des Arts
Le 75	Ecole Supérieure des Arts de l'Image le 75	Gulledelle	Ecole Supérieure des Arts
ESAC	Ecole Supérieure des Arts du Cirque		Ecole Supérieure des Arts
KUL	Katholieke Universiteit Leuven		Université (NL)
KUL	Katholieke Universiteit Leuven	Sint-Lucas	Université (NL)
VUB	Vrije Universiteit Brussels		Université (NL)
VUB	Vrije Universiteit Brussels	Santé	Université (NL)
VUB	Vrije Universiteit Brussels	COOVI	Université (NL)
Erasmus	Erasmus School of Economics		Haute Ecole (NL)
Odisee	Odisee De Co-Hogeschool		Haute Ecole (NL)
Odisee	Odisee De Co-Hogeschool	Schaerbeek	Haute Ecole (NL)
LUCA	LUCA School of Arts		Ecole Supérieure des Arts (NL)

A partir de ces données, une carte a été réalisée (figure 12). Sur celle-ci, les points bleus représentent l'emplacement des différentes implantations de l'enseignement supérieur. Il est aisé de constater qu'une majorité de ceux-ci est située dans un quartier dans lequel le taux de logements à finalité sociale est soit supérieure à 15 % soit dans une zone de faible taux, peu des points sont en zone de taux moyen. Cette observation peut se vérifier par une simple analyse :

- Dans les quartiers de 0 à 3 % de logements à finalité sociale : 13 institutions d'enseignement supérieur (23,6 % des institutions).
- Dans les quartiers de 3 à 6 % de logements à finalité sociale : 6 institutions d'ensei-

gnement supérieur (10,9 % des institutions).

- Dans les quartiers de 6 à 9 % de logements à finalité sociale : 8 institutions d'enseignement supérieur (14,5 % des institutions).
- Dans les quartiers de 9 à 12 % de logements à finalité sociale : 2 institutions d'enseignement supérieur (3,6 % des institutions).
- Dans les quartiers de 12 à 15 % de logements à finalité sociale : 6 institutions d'enseignement supérieur (10,9 % des institutions).
- Dans les quartiers de plus de 15 % de logements à finalité sociale : 20 institutions d'enseignement supérieur (36,3 % des institutions).

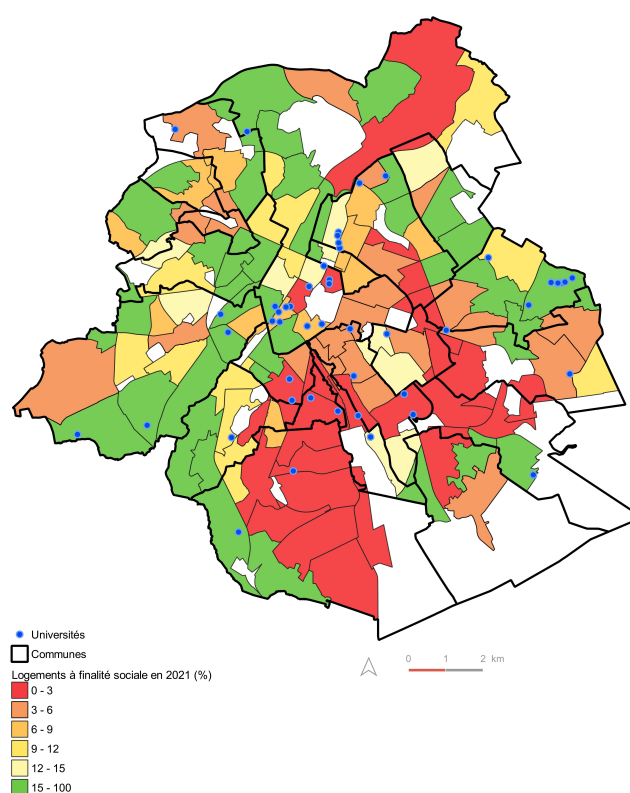


FIGURE 12: *Cartographie des universités, hautes écoles et écoles supérieures des arts francophones et néerlandophones de la Région de Bruxelles-Capitale*

Cette analyse doit cependant être mise en parallèle avec la répartition de l'ensemble des quartiers évalués dans les différentes classes de logements à finalité sociales. Les répartitions pour les classes de 0 à 3 %, de 3 à 6 %, 6 à 9 %, 9 à 12 %, 12 à 15 %, plus de 15 % de logements à finalité sociale et non évalués (< 500 logement totaux) sont respectivement 17,9 %, 15,2 %, 8,3 %, 8,3 %, 6,2 %, 26,2 % et 17,9 %. En standardisant les

valeurs en fonction des taux de répartition, les classes de quartiers dans lesquels la répartition d'institutions d'enseignement supérieur est faible sont les quartiers de 3 à 6 % et de 9 à 12 % de logements à finalité sociale (ainsi que les quartiers non mesurés) (figure 13).

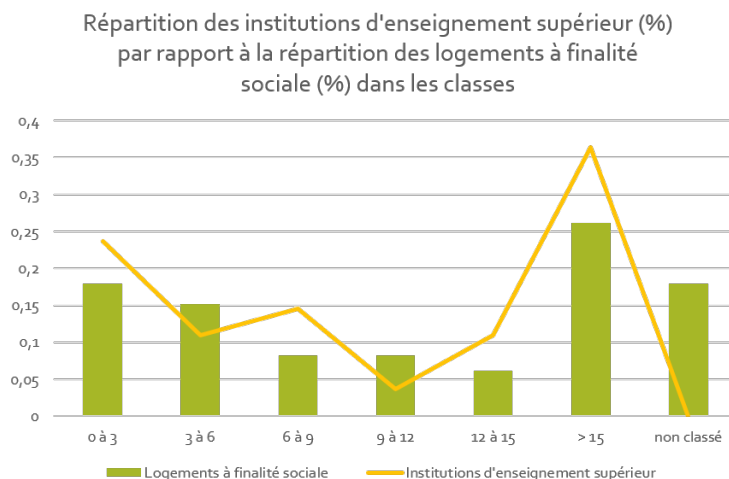


FIGURE 13: Compréhension de la répartition géographique des institutions de l'enseignement supérieur en fonction de les classes de logements à finalité sociale.

Il serait pré-supposable que les universités soient dans les quartiers où le taux de logements à finalité sociale est le plus faible, mais dans les faits, la répartition entre universités, haute écoles et écoles supérieures des arts est homogène dans les différents quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale. Cependant, le campus conjoint de l'ULB et la VUB, le campus de la Plaine, se trouve dans un quartier avec un taux très faible de logements à finalité sociale (0,69 %) et ceci peut s'expliquer par la grande proportions de kots et d'appartements de standing dans le quartier.

De plus, un campus universitaire a besoin de plus de place qu'une Haute Ecole qui se contente de moins d'espace. Il existe également un phénomène de regroupement visible sur la carte. En effet, certaines Hautes Ecoles s'implantent sur les mêmes espaces que les universités comme l'ECAM sur le campus ALMA (UCLouvain Woluwe).

5.3.1.2 Enseignement secondaire

La même démarche a été établie pour l'enseignement secondaire francophone. Les données sur l'enseignement secondaire néerlandophone étant plus difficiles d'accès, seul le résultat de géolocalisation fourni par Onderwijs in Brussel sous forme de cartes Google Maps a été considéré (figures 14 et 15) (Onderwijs Brussels, 2021). Sur ces cartes, il est aisé de constater que les écoles secondaires néerlandophones se trouvent plus généralement dans le nord-ouest de la Région de Bruxelles-Capitale. Malheureusement, aucune analyse fine de la présence dans les quartiers en fonction du taux de logements à finalité sociale n'est

possible.



FIGURE 14: *Ecoles secondaires néerlandophones en Région de Bruxelles-Capitale*



FIGURE 15: *Ecoles secondaires spécialisées néerlandophones en Région de Bruxelles-Capitale*

Les données des écoles francophones étaient disponibles sous forme de tableau (Annexe D) ce qui a permis de réaliser une carte de leurs emplacements. En effet, les 122 écoles secondaires de l'enseignement secondaire libre et officiel de type général, professionnel, technique de transition et technique de qualification ont été géolocalisées.

La carte (figure 16) montre une répartition homogène des 122 écoles sur le territoire régional.

- Dans les quartiers de 0 à 3 % de logements à finalité sociale : 24 institutions d'enseignement secondaire (19,7 % des institutions).
- Dans les quartiers de 3 à 6 % de logements à finalité sociale : 26 institutions d'enseignement secondaire (21,3 % des institutions).
- Dans les quartiers de 6 à 9 % de logements à finalité sociale : 17 institutions d'enseignement secondaire (13,9 % des institutions).
- Dans les quartiers de 9 à 12 % de logements à finalité sociale : 9 institutions d'enseignement secondaire (7,4 % des institutions).
- Dans les quartiers de 12 à 15 % de logements à finalité sociale : 8 institutions d'enseignement secondaire (6,6 % des institutions).
- Dans les quartiers de plus de 15 % de logements à finalité sociale : 34 institutions d'enseignement secondaire (27,8 % des institutions).
- 3 institutions sont dans les quartiers dont le taux de logements à finalité sociale n'a pas été évalué (< 500 logements totaux).

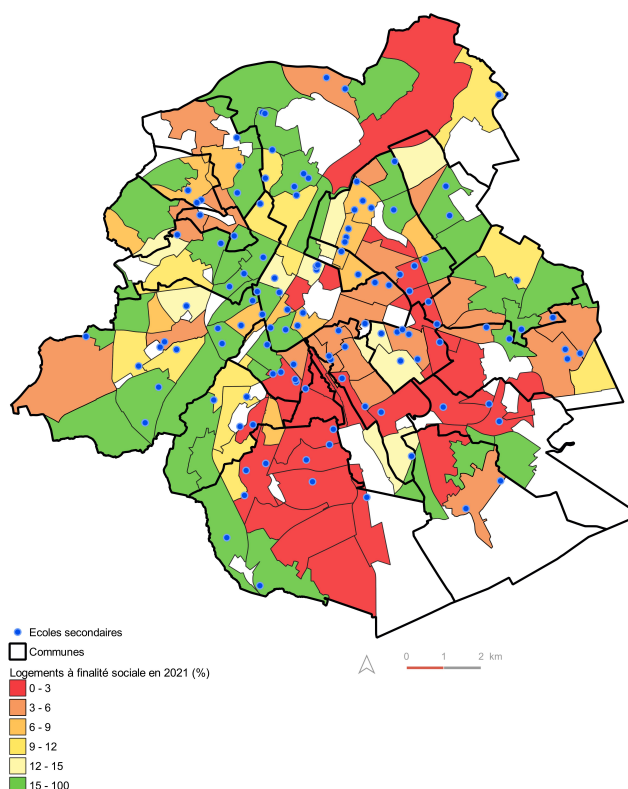


FIGURE 16: *Ecoles secondaires francophones*

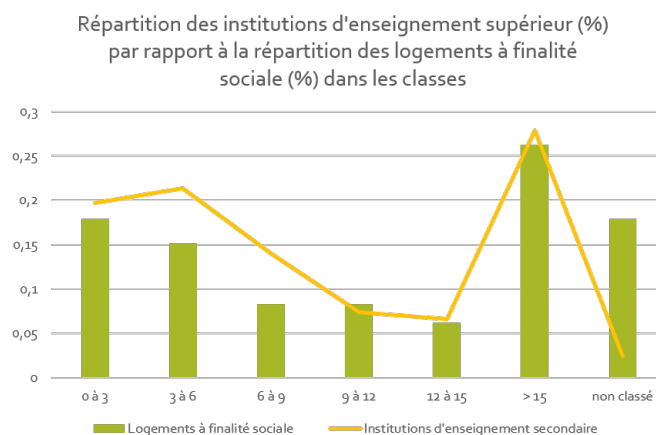


FIGURE 17: *Compréhension de la répartition géographique des institutions de l'enseignement secondaire en fonction de les classes de logements à finalité sociale.*

Le même effet que pour les institutions de l'enseignement supérieur peut être calculé (figure 17). Les disparités, cela dit, sont beaucoup moins fortes proportionnellement. Il sera donc supposé que la répartition des écoles secondaires est homogène en fonction des classes de taux de logements à finalité sociale. Cependant, la carte montre qu'il y a moins d'écoles secondaires plus la frontière de la Région de Bruxelles-Capitale se rapproche, in-

dépendamment de la présence d'un haut taux de logements à finalité sociale.

De plus, il a été constaté que la stratégie des écoles secondaires est telle que ces dernières sont généralement implantées au fur et à mesure de la croissance des quartiers.

5.3.2 Gares principales et secondaires

Le même exercice a été fait pour les gares principales et secondaires dans la Région de Bruxelles-Capitale. Les gares ont été géolocalisées en fonction de leur type. De cette géolocalisation découle une carte (figure 18). Sur cette dernière, il est clair que les gares principales (en bleu) sont dans ou à proximité directe du Pentagone. Les gares secondaires (en rose) font le lien entre ces gares principales ou avec l'extérieur de la Région de Bruxelles-Capitale.

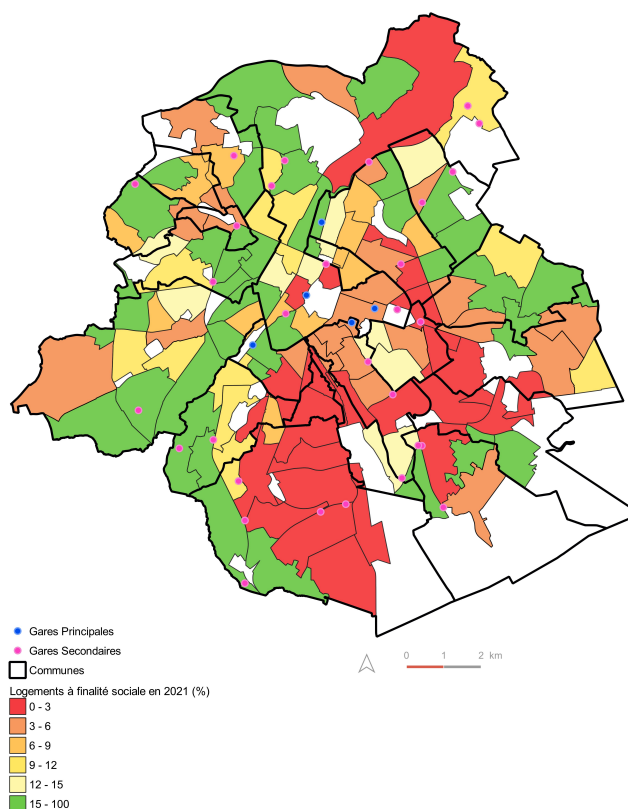


FIGURE 18: Répartition spatiale des gares principales et secondaires

Comme il n'y a que 30 gares secondaires et 5 gares principales, le même exercice que pour les institutions d'enseignement a été fait (figure 19) et permet de constater que les gares sont globalement plus situées dans les quartiers où le taux de logements à finalité sociale

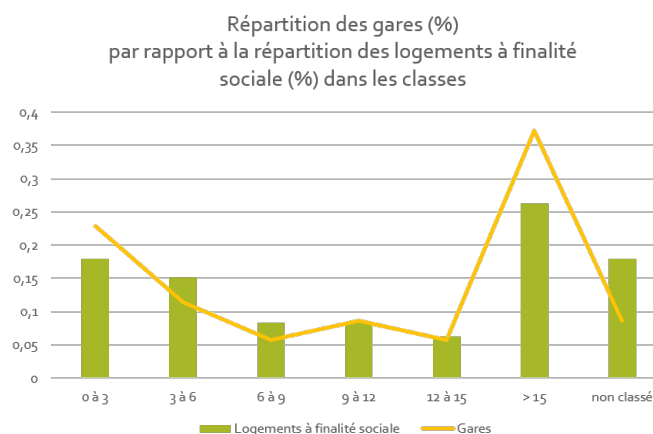


FIGURE 19: Compréhension de la répartition géographique des gares principales et secondaires en fonction de les classes de logements à finalité sociale.

est supérieur à 15 %.

5.3.3 Parcs à conteneurs

Lors de la recherche d'indicateurs en corrélation avec les logements à finalité sociale, un des clichés les plus récurrents sur les logements sociaux sont que ceux-ci se trouvent dans les endroits où aucun autre habitant ne veut loger. Parmi les équipements qui dérangent le plus la population, la présence de parcs à conteneurs et de décharges, associés aux mauvaises odeurs liées au traitement des déchets, est en haut du classement. La répartition géographique de ces équipements a donc été évaluée dans la carte ci-contre (figure 20).

Le résultat de cette carte est que les parcs à conteneurs sont répartis dans la Région de Bruxelles-Capitale. Le cliché ne peut cependant pas être affirmé car la répartition dans les classes de logements à finalité sociale est très homogène. Un autre constat peut être tiré, hormis le parc situé à l'est du Pentagone, il semblerait que les parcs à conteneurs sont principalement localisés en bordure de la frontière de la Région de Bruxelles-Capitale ou à proximité de quartiers où il y a moins de 500 logements totaux.

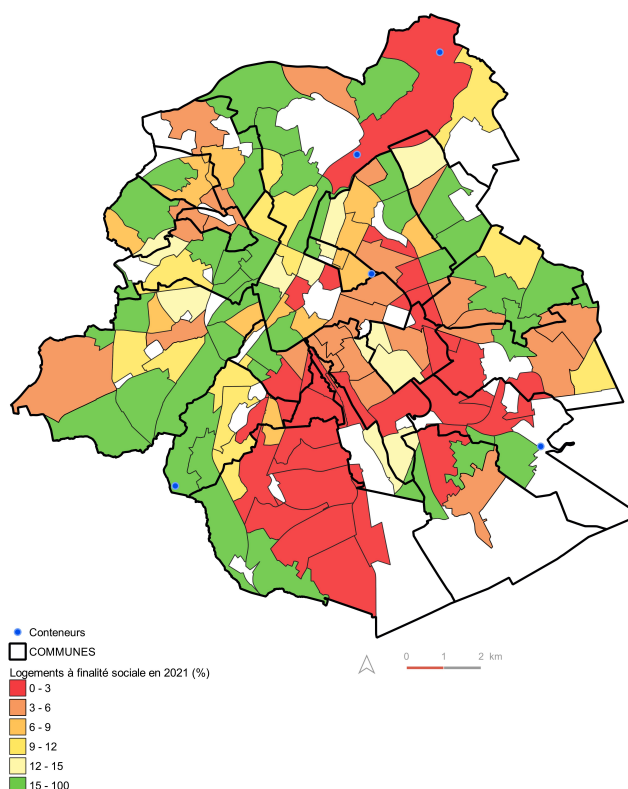


FIGURE 20: Carte de l'emplacement des parcs à conteneurs

5.3.4 Présence de zone de revitalisation urbaine

Une zone de revitalisation urbaine (ZRU) rassemble des quartiers en difficulté où le secteur public renforce ses investissements. Cette zone a été déterminée par la Région de Bruxelles-Capitale en vue d'améliorer la qualité de vie et l'insertion socio-économique des habitants, et de créer une nouvelle dynamique de développement de l'économie locale (perspective.brussels, 2021).

Les conditions des ZRU ont changé en 2016 et le périmètre a été adapté en 2020. Les conditions sont le taux de chômage, la densité urbaine et le revenu médian. Ces trois indicateurs ont été vus indépendamment dans la section suivante.

Le périmètre repris dans la ZRU est situé au coeur et au nord-ouest de la Région de Bruxelles-Capitale. La carte (figure 21) montre un certain taux de recouvrement entre le périmètre de ZRU et le taux de logements à finalité sociale. En effet, 44,25 % de la surface des ZRU est comprise dans un quartier de plus de 15 % de logements à finalité sociale. Inversement, 22,23 % de la surface des quartiers à plus de 15 % de logements à finalité sociale sont dans la ZRU.

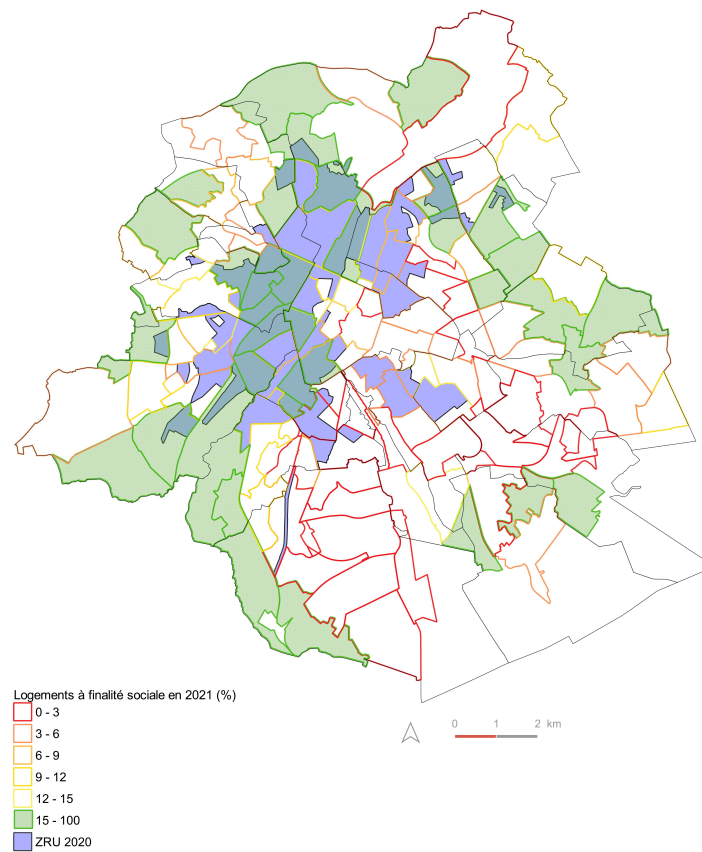


FIGURE 21: *Comparaison entre le périmètre de revitalisation urbaine et le taux de logements à finalité sociale*

5.4 Mesure de corrélation des ratio du Monitoring des Quartiers avec le taux de logements à finalité sociale

5.4.1 Loyer mensuel moyen par logement

5.4.1.1 *Explications de l'indicateur*

Ce premier indicateur du Monitoring des Quartiers est important car près de 60 % des logements occupés dans la Région de Bruxelles-Capitale étaient, en 2001, habités par des locataires. Le parc locatif est divisé en deux groupes : le parc locatif privé et le parc locatif public. Dans cet indicateur, seul le parc de logement locatif privé a été pris en compte. La source de cet indicateur est l'Observatoire des Loyers.

Pour obtenir les données, une enquête a été réalisée sur un échantillon de 2.937 logements en 2010, soit 1,6 % des logements loués. En 2018, 5.000 logements locatifs ont été questionnés, soit 1,5 % des logements. Cette enquête portait sur le loyer du logement et ses caractéristiques intrinsèques ainsi que sur le locataire, ses caractéristiques socio-démographiques, la forme de sa relation par rapport à son logement, l'ampleur de la mobilité future et l'éventualité d'un changement de statut d'occupation. Dans le cas présent, les résultats sont principalement orientés sur le loyer des logements.

Ce principe du questionnaire amène que certains quartiers sont plus sondés que d'autres car ils ont tendance à être des quartiers avec une densité de logements loués plus importants. Pour que les résultats restent statistiquement significatifs, il n'est pas opportun de croiser des niveaux géographiques ou des caractéristiques trop détaillées pour ces logements. Le loyer mensuel moyen (tout type de logement confondu) au niveau du quartier (et de la commune) sera donc uniquement pris en compte (Monitoring des quartiers, 2018b).

5.4.1.2 *Résultats de l'indicateur*

Sur les résultats (figure 22), les loyers les plus bas sont pratiqués dans le croissant pauvre³ et dans les quartiers sud-ouest de la deuxième couronne. La disparité entre les loyers proposés est liée à différents aspects comme la taille des habitations. En effet, les loyers sont moins élevés pour des habitations et des appartements de petite taille, contrairement aux maisons qui se trouvent, par exemple, dans la partie sud-est de la deuxième couronne. La proximité avec les institutions européennes joue également un rôle dans le prix des loyers.

3. Le croissant pauvre reprend : à l'intérieur du Pentagone, à l'ouest de la jonction nord-midi plus les Marolles ; l'est d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean (entre le chemin de fer et le canal) ; au nord, la commune de Saint-Josse, l'ouest de Schaerbeek et les zones industrielles le long du canal ; au sud, le bas de Saint-Gilles et le bas de Forest.

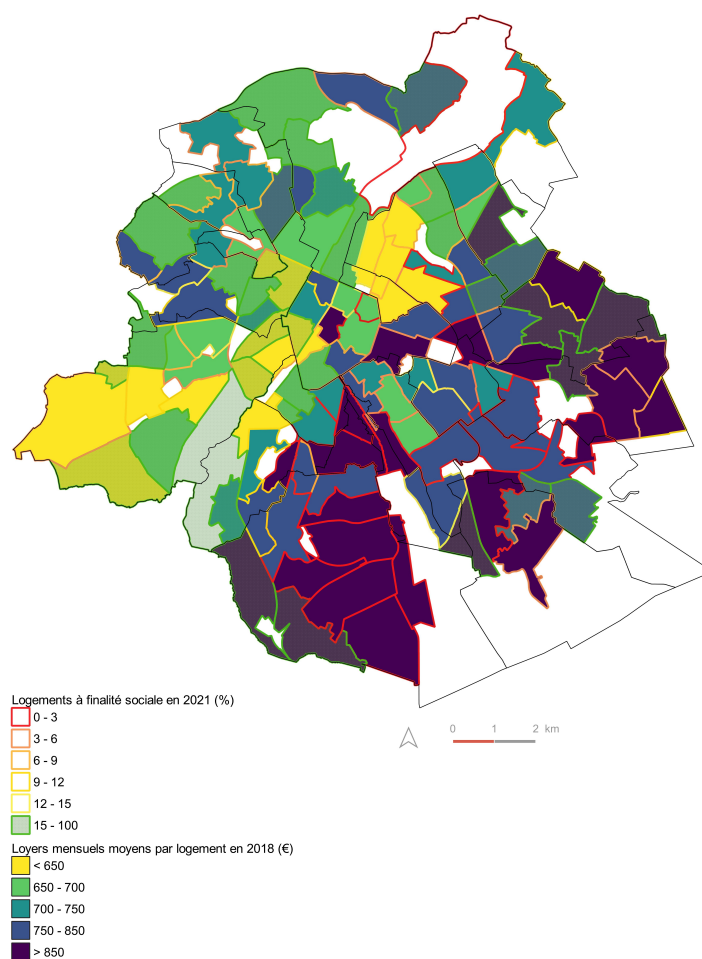


FIGURE 22: Carte de comparaison des données des loyers mensuels moyen par logements en 2018 (€) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

Le loyer mensuel moyen a fortement augmenté depuis 2010. En 2010, le loyer mensuel s'élevait à 591 €. Il a augmenté jusqu'à atteindre 709 € en 2015 puis est retombé en 2017 avant de réaugmenter jusque 749 € en 2018. Il est important de constater dans ces chiffres que l'inflation n'a pas été prise en compte (il en viendrait plutôt un passage de 679 € à 752 €). Cependant, l'augmentation entre 2010 et 2015 ne s'explique pas par l'inflation.

Pour ce qui est de la comparaison avec le taux de logements à finalité sociale, la courbe (figure 23) montre une corrélation de 0,07. Cette corrélation linéaire est relativement faible et indique qu'il y a peu de lien entre le loyer mensuel moyen par logement privé et le taux de logements à finalité sociale par quartier.

Ces résultats sont à prendre avec des pincettes compte tenu de la comparaison. Ici, les logements privés sont mis en comparaison avec les logements publics. De plus, les résultats pour les loyers mensuels sont obtenus grâce à une enquête sur 1,5 % ménages dont les répartitions géographique et en termes de taille de logements ont été aléatoires. Les

questions de la qualité et de la représentativité de l'échantillon peuvent donc se poser.

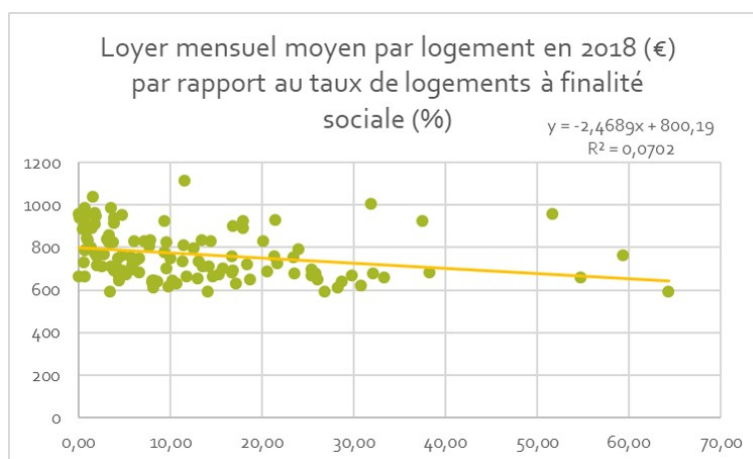


FIGURE 23: Graphique de comparaison des données des loyers mensuels moyen par logements en 2018 (€) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

5.4.2 Taux de chômage

5.4.2.1 Explications de l'indicateur

Le taux de chômage est calculé selon le nombre total de demandeurs d'emploi inoccupés par rapport au nombre d'actifs au lieu de résidence. Les demandeurs d'emploi inoccupés reprennent les demandeurs d'emploi, les demandeurs d'allocation et les jeunes juste après leurs études. Le nombre d'actifs correspond au nombre de personnes disponibles sur le marché du travail, soit parce qu'elles ont un travail, soit parce qu'elles en cherchent un. La population en âge de travailler est définie ici comme les personnes entre 18 et 64 ans (Monitoring des quartiers, 2015b).

A Bruxelles, près d'un cinquième de la population active est au chômage ce qui est nettement au-dessus de la moyenne nationale. En effet, pour ce qui est du taux de chômage, la Région de Bruxelles-Capitale est bien au-dessus de la Région Wallonne et de la Région Flamande (indicators.be, 2019).

Les sources de données viennent d'Actiris. Elles ont été préférées à la base de données de la Banque Carrefour de la Société sociale (BCSS) car les résultats de cette dernière étaient nettement inférieurs. Cette différence s'explique par le fait que les jeunes diplômés sans allocation d'attente et les demandeurs d'emploi non actifs ne sont pas repris en tant que demandeurs d'emploi au sein des statistiques de la BCSS, mais au sein des demandeurs d'emploi inoccupés.

5.4.2.2 Résultats de l'indicateur

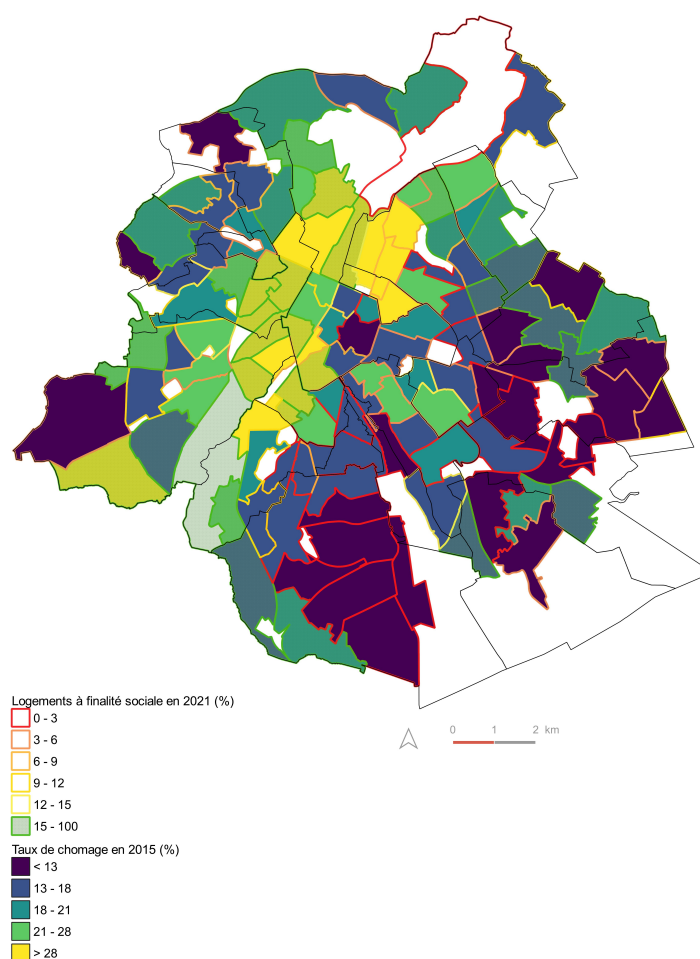


FIGURE 24: Carte de comparaison des données du taux de chômage en 2015 (%) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

Selon la carte (figure 24), la structure du taux de chômage est très marquée. Le chômage se concentre dans le croissant pauvre, les taux y sont les plus élevés de la Région. Le taux de chômage diminue à mesure que l'éloignement du croissant pauvre est élevé. Les valeurs les plus basses sont dans les quartiers sud-est, les plus proches de la frontière de la Région.

L'évolution au fur et à mesure des années est très stable. Les quartiers avec les taux de chômage les plus élevés et ceux avec les taux les plus faibles sont restés les mêmes en 2007 et en 2015. De plus, globalement, la moyenne régionale du taux de chômage a baissé : elle est passée de 22,0 % à 21,3 %. Cette diminution se concentre dans le croissant pauvre.

Pour ce qui est de la comparaison avec le taux de logements à finalité sociale, la carte met en évidence une superposition des couleurs jaune du haut taux de chômage et verte du haut taux de logements à finalité sociale. Par mesure de la corrélation linéaire (figure

25), le résultat obtenu est plus élevé que pour les loyers mensuels. Cependant, le taux de 0,19 % demeure assez faible.

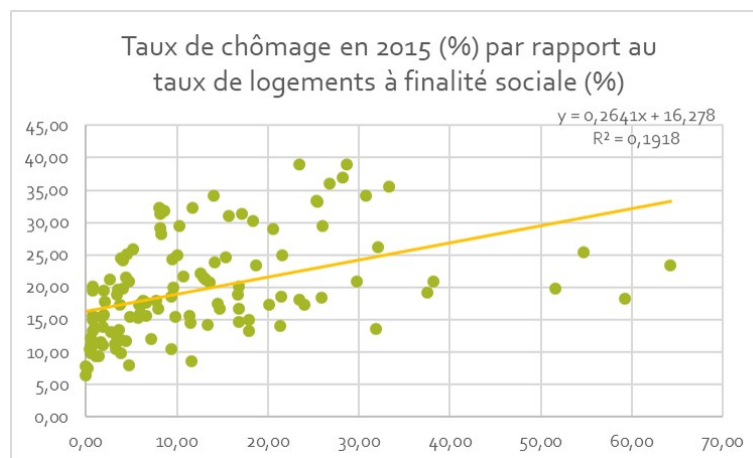


FIGURE 25: Graphique de comparaison des données du taux de chômage en 2015 (%) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

Ce taux faible est cependant élevé par rapport aux autres taux mesurés dans cette section. De plus, cette faible corrélation peut être expliquée par le moyen et la date différée d'obtention des deux résultats.

5.4.3 Part des ménages résidant dans une maison 3 ou 4 façades

5.4.3.1 Explications de l'indicateur

Cet indicateur est calculé par un rapport entre le nombre de logements situés dans des maisons unifamiliales de 3 ou 4 façades et le nombre total de logements occupés dont le type est connu. Cet indicateur permet de décrire le type de logements d'un quartier (Monitoring des quartiers, 2001c).

Une maison de 3 ou 4 façades est un logement non-mitoyen, qui n'est donc pas inséré entre deux bâtiments. Ce sont des maisons unifamiliales jumelées (de 3 façades) ou séparées (de 4 façades). L'unité de recensement est bien le logement et non le bâtiment, cette unité implique qu'il y a potentiellement moins de logements que de bâtiments de 3 ou 4 façades car les bâtiments peuvent accueillir plusieurs logements.

La maison unifamiliale est le type de logement le plus répandu en Belgique (75,4 % en 2001). Pourtant, ni la maison individuelle ni sa forme pavillonnaire ne sont dominantes en Région de Bruxelles-Capitale. En effet, en Belgique, l'habitat unifamilial jumelé ou séparé est associé aux espaces ruraux ou aux zones comprenant une grande part de constructions récentes. A Bruxelles, ce sont également les zones les plus récemment urbanisées.

5.4.3.2 Résultats de l'indicateur

La carte (figure 26) montre que les quartiers avec les proportions de logements en maisons de 3 ou 4 façades sont localisés dans les parties externes de la Région de Bruxelles-Capitale, caractérisés par une urbanisation se mettant en place principalement après la Seconde Guerre Mondiale.

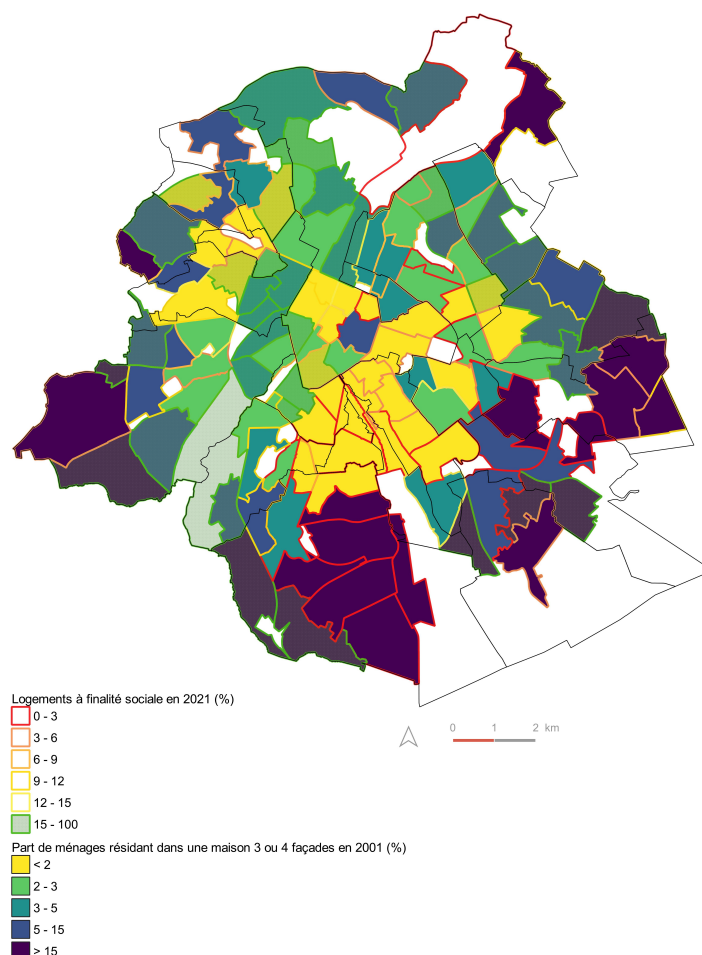


FIGURE 26: Carte de comparaison des données de part des ménages résidant dans une maison 3 ou 4 façades (%) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

Cependant, la localisation des maisons non mitoyennes ne doit pas être associée à des quartiers de classes moyennes à aisées. De fait, la maison jumelle est un type architectural qui est caractérisé par le modèle de cités-jardins de l'entre-deux guerres. La progression de l'urbanisation de ces cités-jardins et les habitants des classes plus populaires s'insèrent régulièrement au sein des quartiers aisés aux typologies périurbaines des années 1960 ou 1970.

Sur la carte, il y a une mise en évidence de l'implantation concentrique des maisons de

3 ou 4 façades. Cela s'explique par la manière dont la ville s'est construite en s'élargissant au départ du centre initial, comme de nombreuses métropoles d'origine moyenâgeuse. En effet, le logement unifamilial non-mitoyen est caractéristique de la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Le prix du terrain est aussi un produit de l'histoire de la ville. Le prix élevé du terrain dans le centre induit une forte densité d'occupation des bâtiments résidentiels convertis en nombreux logements de petite taille pour rentabiliser le terrain.

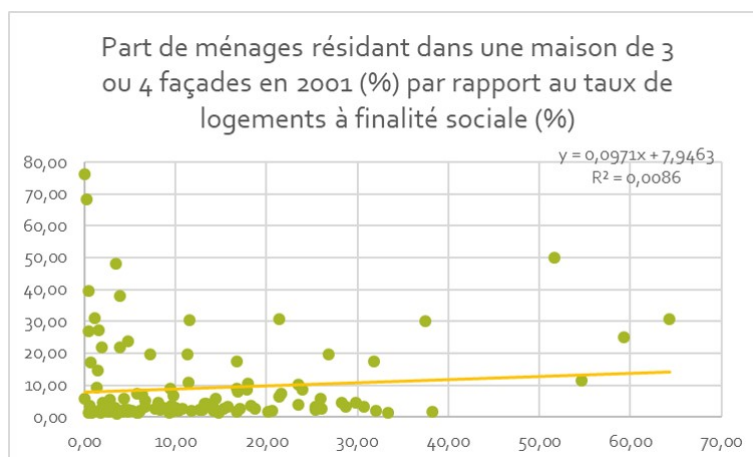


FIGURE 27: Graphique de comparaison des données de part des ménages résidant dans une maison 3 ou 4 façades (%) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

Le fait que le lien entre maisons non-mitoyennes et classes sociales ne soit pas évident compte tenu de la création de cités-jardins se ressent dans la corrélation calculée dans le graphique (figure 27). En effet, le taux de corrélation de 0,01 % est extrêmement faible.

Enfin, des erreurs peuvent également venir du fait que cet indicateur n'a été évalué qu'en 2001, cela amène un décalage de 20 ans entre les deux données comparées. De plus, le dénominateur ne reprend que les logements dont le type était connu il y a 20 ans, cette statistique ne reprenait donc probablement pas l'ensemble du parc des logements.

5.4.4 Revenu imposable moyen par habitant

5.4.4.1 Explications de l'indicateur

Le revenu imposable par habitant est calculé en divisant la somme des revenus des déclarations d'impôt des personnes physiques des habitants du territoire par le nombre de ces habitants. Le revenu qui est utilisé dans cet indicateur est le revenu total net imposable, c'est donc la somme de tous les revenus imposables déclarés de laquelle sont soustraites les dépenses déductibles, à savoir :

- Les revenus professionnels : salaires, revenus d'indépendants ou de dirigeants d'entreprises, revenus de remplacement (pensions, allocations de chômage...)
- Les revenus mobiliers : dividendes, intérêts...

- Les revenus immobiliers : revenus cadastraux ou de loyers
- Les revenus divers comme les rentes alimentaires...

Dans l'établissement de cette statistique, les déclarations dont le revenu total net imposable est égal à zéro ont été supprimées. De plus, pour des raisons de confidentialité, le revenu moyen est masqué pour certains quartiers, dès lors les revenus sont exprimés par classes de revenus (Monitoring des quartiers, 2015a).

Le revenu des ménages est un indicateur du pouvoir d'achat et donc de la capacité d'accès à différents biens et services pour l'habitant. C'est une réelle indication du "niveau de vie" des habitants. Cet indicateur a l'avantage, par rapport au revenus moyen par déclaration, de mieux prendre en considération la composition de la population.

Pour compléter, le revenu moyen par habitant est calculé sur base du revenu total net imposable de chaque déclaration fiscale et non sur le revenu réellement disponible. Il a le défaut de ne pas inclure certains revenus tels que les revenus d'intégration sociale et les allocations familiales. De plus, il sous-estime généralement les revenus mobiliers et immobiliers. Enfin, certains hauts revenus subissent des systèmes de taxation particulière comme cela peut être le cas de fonctions liées à des organisations internationales.

5.4.4.2 Résultats de l'indicateur

Les résultats (figure 28) montrent que les quartiers aux plus bas revenus moyens déclarés se concentrent principalement dans le croissant pauvre alors que les plus hauts revenus se trouvent dans la seconde couronne, principalement au sud-est de celle-ci. Cette répartition géographique est restée stable de 2005 à 2015 malgré une augmentation globale du revenu (de 11.966 € à 14.504 €). Rappelons que cette augmentation peut être liée à l'inflation.

Cet indicateur est assez sensible aux valeurs extrêmes. En effet, à peine quelques déclarations de revenus avec un montant très élevé peuvent fortement influencer le revenu moyen du quartier.

De plus, une grande précaution doit être appliquée lorsque sont traitées des statistiques fiscales d'une année vers une autre. Les changements dans la réglementation fiscale ou les évolutions dans le traitement administratif peuvent avoir des impacts significatifs sur ces données. Le décalage de 6 ans entre les données de déclaration avec le taux de logements à finalité sociale par quartier doit être considéré et traité avec précaution.

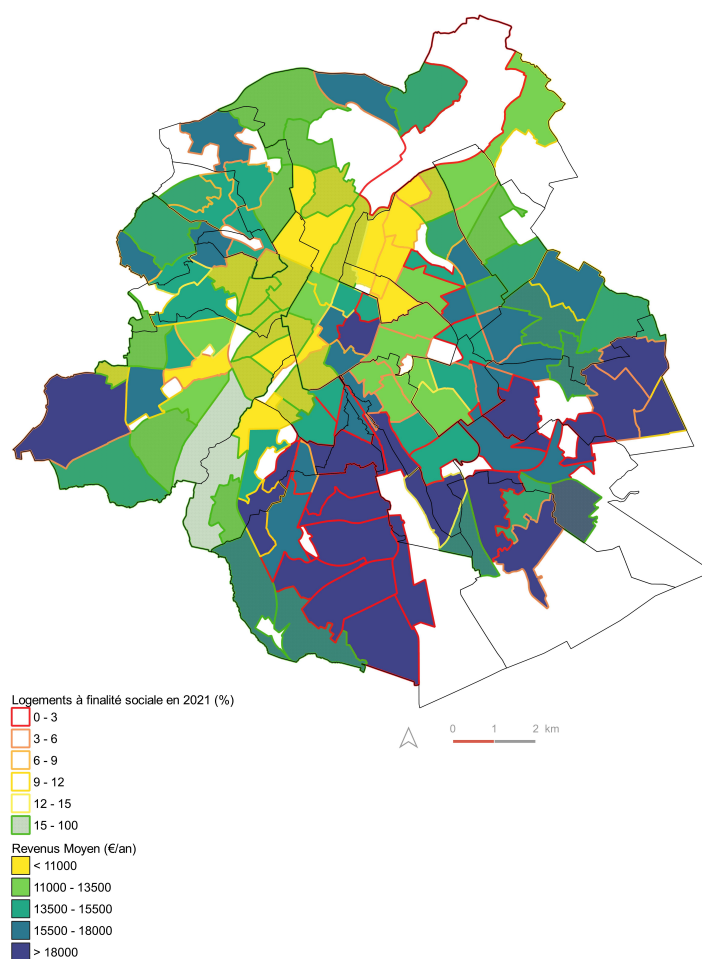


FIGURE 28: Carte de comparaison des données de revenu imposable moyen par habitant (€) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

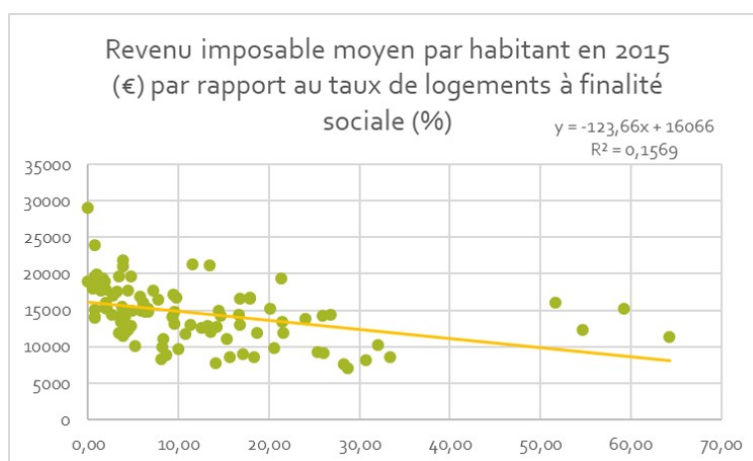


FIGURE 29: Graphique de comparaison des données de revenu imposable moyen par habitant (€) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

Le coefficient de corrélation qui découle du graphique (figure 29) est de 0,16. Ce coefficient est assez faible mais demeure un des plus élevé de cette comparaison. De plus, le

fait que le revenu soit exprimé par classe dans certains quartiers entraîne un manque de variation au sein des classes de revenus. Dès lors, la corrélation est plus difficile à établir avec fiabilité.

5.4.5 Taille moyenne des ménages privés

5.4.5.1 *Explications de l'indicateur*

La taille moyenne des ménages privés est calculée comme le ratio entre le nombre de personnes qui font partie d'un ménage privé et le nombre de ménages privés. Ces derniers reprennent tous les ménages à l'exception des ménages collectifs⁴.

L'indicateur permet d'identifier une partie des besoins des ménages. Leur taille est en étroite relation avec la taille des logements. Mais l'indicateur est une moyenne, il ne donne pas d'indication sur la forme de la distribution et celle-ci peut être très différente d'un quartier à un autre.

La population prise en compte dans le calcul est la population de droit, c'est-à-dire la population légalement domiciliée en Région de Bruxelles-Capitale, à l'exception des personnes candidates au statut de réfugiés. Cela exclut donc les étudiants kotteurs, les étrangers non-domiciliés, les diplomates, les personnes sans domicile fixe, les illégaux et les demandeurs d'asiles (Monitoring des quartiers, 2019b).

5.4.5.2 *Résultats de l'indicateur*

En 2019, les ménages de la Région de Bruxelles-Capitale se composent en moyenne de 2,17 personnes. Cette taille est nettement inférieure aux deux autres régions du pays (2,27 en Région wallonne et 2,31 en Région flamande). En effet, la Région de Bruxelles-Capitale est un pôle d'attrait pour les jeunes qui sont souvent isolés dans des logements de petite taille. Ces logements de petite taille constituent une part importante du parc locatif de la Région.

Les ménages de plus petite taille sont particulièrement présents dans le centre de la Région de Bruxelles-Capitale. Dans les quartiers du Pentagone, la taille des ménages est en moyenne relativement réduite, c'est également le cas dans le quartier universitaire.

Pour ce qui est de la comparaison avec le taux de logements à finalité sociale, la carte (figure 30) montre qu'aucun des quartiers avec un taux de logements à finalité sociale de plus de 15 % n'est dans la classe dans laquelle la taille moyenne des ménages privés la

4. Les ménages collectifs sont caractérisés par une organisation professionnelle du logement et par une organisation rationalisée de la logistique afin de subvenir aux besoins quotidiens

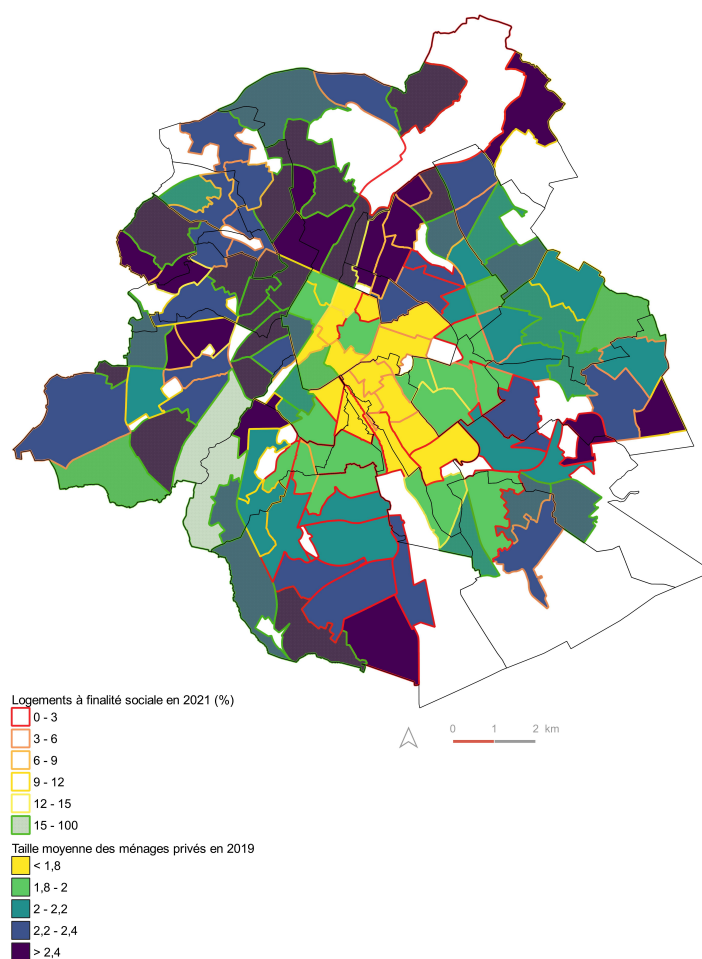


FIGURE 30: Carte de comparaison des tailles moyennes de ménages privés en 2019 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

plus petite se trouve (en jaune).

Entre 2001 et 2019, la taille moyenne des ménages a augmenté en Région bruxelloise, passant de 2,01 à 2,17 personnes par ménages. Les ménages deviennent donc de plus en plus grands. Le phénomène inverse se passe dans les autres régions mais la taille moyenne des ménages de la Région de Bruxelles-Capitale reste nettement inférieure. Au sein des quartiers, la répartition reste inchangée entre 2001 et 2019.

La corrélation linéaire calculée entre la taille moyenne des ménages par quartiers et le taux de logements à finalité sociale est de 0,10. Cette corrélation est donc faible, indiquant qu'il n'y a pas de liens évident entre la taille des ménages et le taux de logements à finalité sociale.

Comme évoqué précédemment, il y a un différenciel dans la taille des logements à finalité sociale. Il est compliqué pour les ménages de grande taille (plus de 5 personnes) de trou-

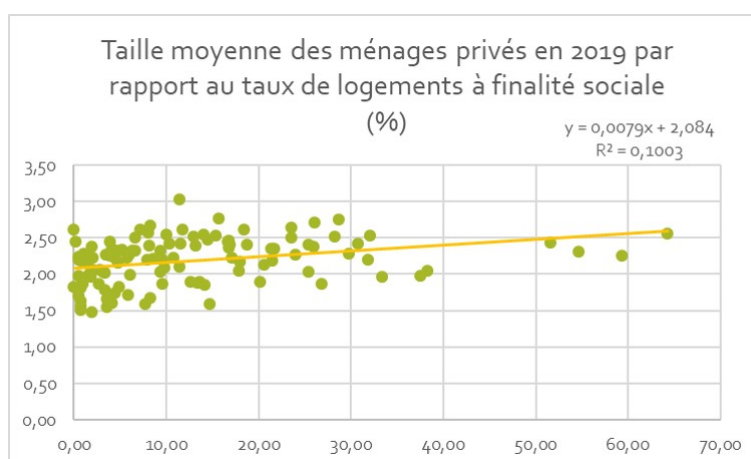


FIGURE 31: Graphique de comparaison des tailles moyennes de ménages privés en 2019 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

ver un logements à finalité sociale. Ces grands logements manquent sur le marché locatif social de la Région de Bruxelles-Capitale.

5.4.6 Âge moyen

5.4.6.1 Explications de l'indicateur

L'âge moyen est calculé comme étant le rapport entre l'âge cumulé de la population et la population totale. C'est une simple moyenne arithmétique. Cet indice est une moyenne donc, tout comme les autres moyennes, il ne rend donc pas compte de la distribution au sein de chacun des quartiers. Un tel indice permet de détecter les écarts et déséquilibres entre les communes et les quartiers. Il permet de mesurer le vieillissement ou le rajeunissement de chacun des quartiers.

5.4.6.2 Résultats de l'indicateur

Cette carte (figure 32) montre qu'il y a une grande disparité entre les quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, une différence de 15 ans existe entre les quartiers de Vogelenzang-Erasme (46,29 ans) et Duchesse (31,83 ans). La Région bruxelloise est la plus jeune du pays, avec une moyenne d'âge régionale de 37,52 ans en 2019.

La population la plus jeune est située dans le croissant pauvre de Bruxelles. La seconde couronne se compose de quartiers où l'âge moyen est supérieur et c'est dans les quartiers les plus reculés de la seconde couronne que l'âge moyen est le plus élevé.

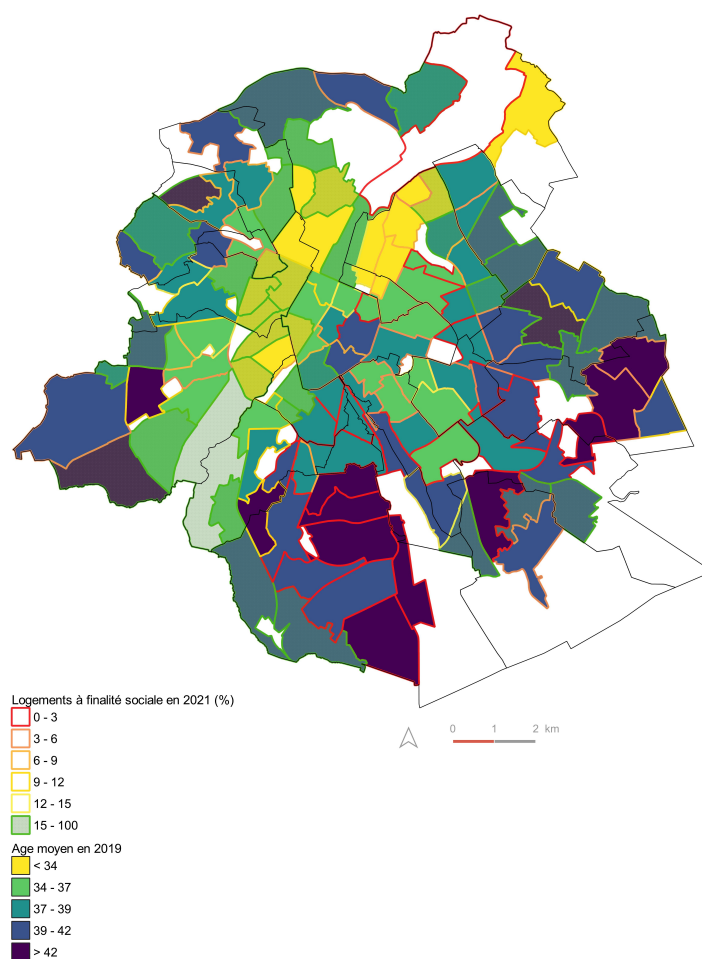


FIGURE 32: Carte de comparaison des données sur l'âge moyen en 2019 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

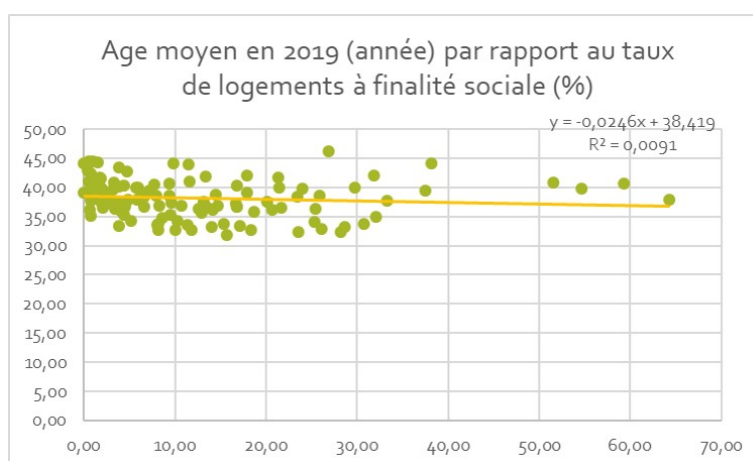


FIGURE 33: Graphique de comparaison des données sur l'âge moyen en 2019 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

Pour comprendre la dynamique des âges, entre 1997 et 2016, l'âge moyen de la Région de Bruxelles-Capitale a chuté de 39,29 ans à 37,35 ans et depuis 2016, l'âge de la population

augmente à nouveau. A Bruxelles, ce sont les mouvements migratoires internationaux et la part croissante de la population en âge de procréer qui explique le rajeunissement démographique. Les quartiers caractérisant le rajeunissement sont principalement les quartiers sud-est de la première couronne, entre le Pentagone et le quartier universitaire et aux abords du quartier européen (Monitoring des quartiers, 2019a). La redistribution des quartiers se fait en fonction des cycles de vie des habitants.

Le coefficient de corrélation linéaire est de 0,01 et permet de supposer qu'il n'y a pas de lien entre l'âge moyen de la population et le taux de logements à finalité sociale.

5.4.7 Capacité d'accueil scolaire relative du territoire (primaire)

5.4.7.1 *Explications de l'indicateur*

La capacité d'accueil scolaire relative est un rapport entre le nombre d'élèves inscrits dans une école du territoire et le nombre d'enfants inscrits en primaire habitant ce territoire. Le numérateur est donc une estimation de l'offre, soit le nombre total de places sur le territoire. Ce nombre est estimé sur base du nombre d'élèves inscrits dans les écoles. Il présuppose donc une saturation de l'offre d'enseignement. Cette hypothèse est forte mais demeure utilisable à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale où le déficit en places est récurrent et amène les écoles à souvent fonctionner au maximum de leurs capacités. Le dénominateur est une estimation de la demande, c'est-à-dire le nombre d'enfants habitant le territoire inscrits dans une école primaire.

L'indicateur permet de mesurer l'adéquation entre l'offre et la demande scolaire. Il permet d'avoir un aperçu des services de proximité disponibles en matière d'enseignement primaire.

Cependant, cet indicateur ne fournit aucune information sur les places disponibles dans les écoles. En effet, il ne doit pas être confondu avec un taux d'occupation. Un quartier qui dispose de plus d'une place par enfant ne dispose donc pas nécessairement de places disponibles dans les écoles situées sur son territoire. Les places supplémentaires sont occupées par des enfants d'autres quartiers de la Région ou d'autres régions (Monitoring des quartiers, 2018a).

Si la capacité d'accueil est inférieure à 1 (insuffisante), alors le quartier offre un nombre de places inférieur au nombre d'enfants qui vont à l'école. A l'inverse, lorsque la capacité d'accueil scolaire est supérieure à 1, les écoles offrent plus de places que la demande du quartier.

Seules les capacités d'accueil primaire ont été considérées car les aires de recrutement des

écoles secondaires sont plus larges donc l'échelle des quartiers n'est pas adaptée. Pour ce qui est des écoles maternelles, celles-ci n'apportaient pas plus d'informations que les capacités d'accueil relative des écoles primaires.

5.4.7.2 Résultats de l'indicateur

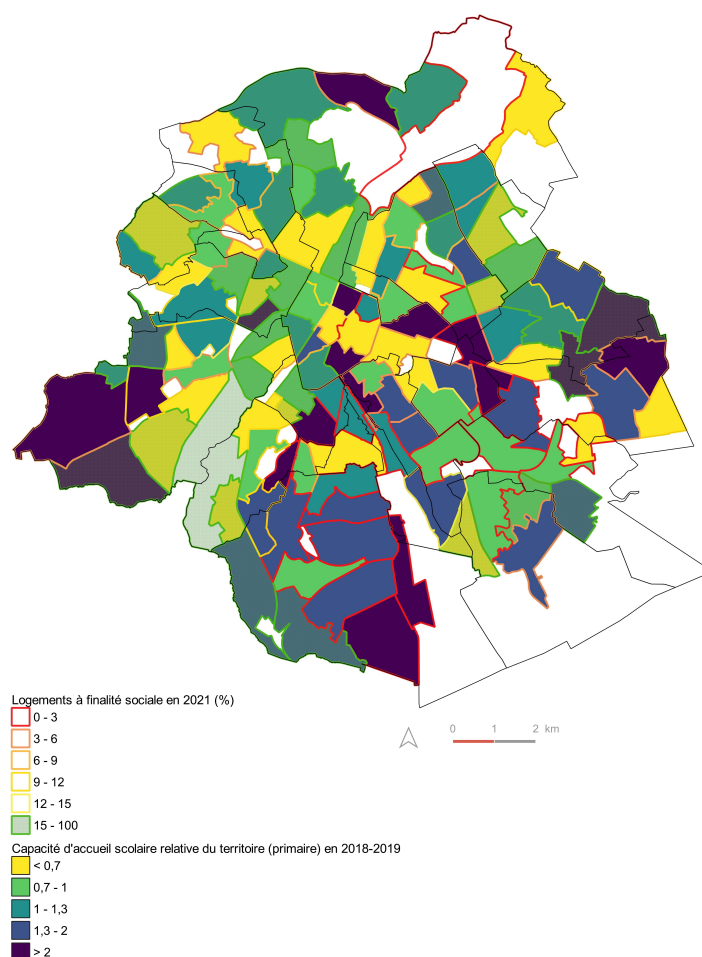


FIGURE 34: Carte de comparaison de la capacité d'accueil relative primaire en 2018-2019 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

La moyenne régionale est de 1,09 nombre d'élèves/nombre d'enfants. La carte (figure 34) présente une opposition nord-sud. Le sud présente les quartiers ayant une capacité d'accueil la plus importante, par opposition au nord, avec des capacités plus faibles. Il existe certains quartiers (Putdael, Saint-Alix - Joli Bois, Gribaumont et Bosnie) qui ne possèdent aucune école primaire.

Il y a eu une évolution dans cette capacité d'accueil relative depuis 2009. En effet, en 2009-2010, l'opposition entre le nord et le sud était moins forte mais les capacités les plus

importantes étaient déjà présentes dans la partie sud de la Région de Bruxelles-Capitale.

Sur la carte, il semble y avoir peu de corrélation entre les couleurs associées à la capacité d'accueil et le taux de logements à finalité sociale. Cette constatation est confirmée par le graphique (figure 35) qui ne montre qu'une corrélation linéaire de 0,01. Il est donc aisé de supposer que les écoles primaires sont bien réparties sur le territoire et ne sont pas liées à une proximité avec un grand nombre proportionnel de logements à finalité sociale.

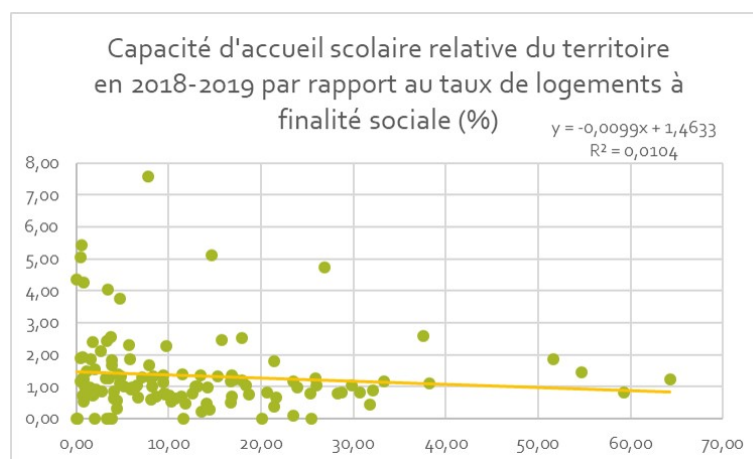


FIGURE 35: Graphique de comparaison de la capacité d'accueil relative primaire en 2018-2019 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

5.4.8 Part de la population qui déclare ne pas être en bonne santé

5.4.8.1 Explications de l'indicateur

En 2001, un recensement sur l'ensemble de la population belge a eu lieu. Cet outil permet d'avoir des résultats extrêmement riches en termes du nombre de personnes interrogées. C'est le seul recensement qui a permis de poser des questions relatives à la santé. Une question était "Quel est votre état de santé général ?" et les réponses possibles : très bon, bon, moyen, mauvais ou très mauvais. Pour calculer la part de la population qui déclare ne pas être en bonne santé, il faut sommer les réponses "très mauvais", "mauvais" et "moyen" et les diviser par le nombre de personnes ayant répondu à la question.

L'objectif de cet indicateur est de détecter les problèmes de santé rencontrés par certains groupes de la population. Cette spatialisation n'est pas possible via les registres de maladies ou les statistiques des hôpitaux qui répertorient les événements sans identifier spatialement la population concernée.

Cet indicateur n'est pas standardisé mais il pourrait être complété par l'indice standardisé de la santé perçue. Cette standardisation corrige l'effet de l'âge et permet de comparer les secteurs indépendamment de leur structure de population et ainsi obtenir une meilleure

estimation de l'état de santé réel de la population dans ce secteur (Monitoring des quartiers, 2001a).

5.4.8.2 Résultats de l'indicateur

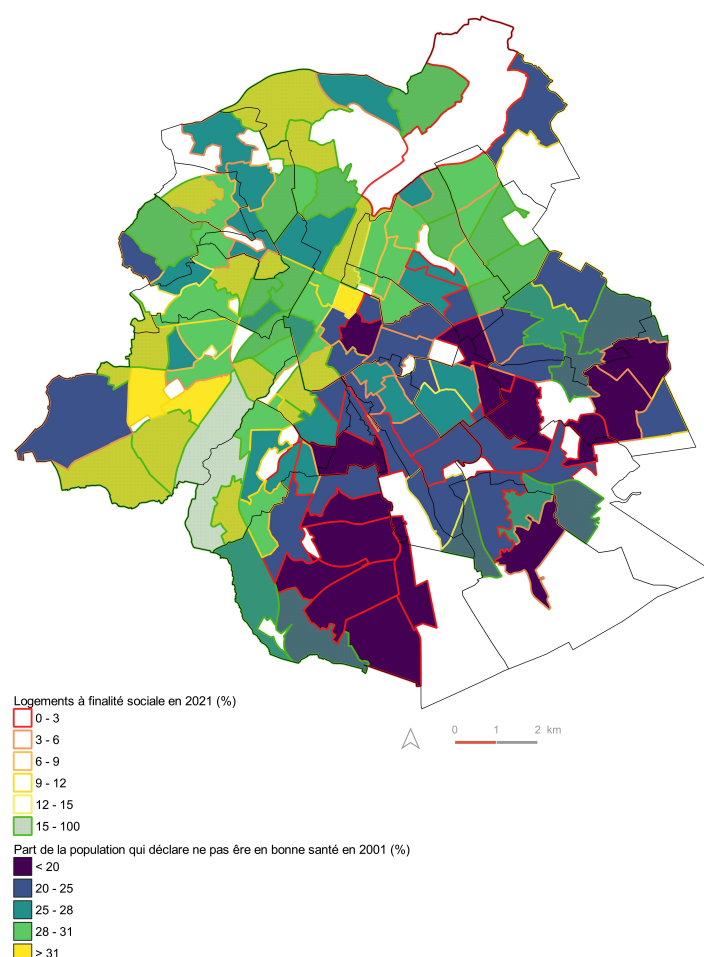


FIGURE 36: Carte de comparaison de la part de la population qui déclare ne pas être en bonne santé en 2001 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

La carte (figure 36) permet d'identifier les besoins en soins de santé. Ainsi, de grands contrastes s'observent, principalement entre l'est et l'ouest de la ville. Comme les logements à finalité sociale, une différence se marque principalement de part et d'autre du Canal. De fait, la population vivant dans des quartiers de plus haut standing se déclarent globalement plus souvent en bonne santé.

Cette constatation spatiale est confirmée par le graphique (figure 37) et son taux de corrélation de 0,36. Ce taux reste relativement faible. Cependant, il demeure assez élevé compte tenu de la base de données utilisée. Il est donc aisé de supposer que la qualité du cadre de

vie et de l'environnement naturel et bâti a une grande importance. Le bien-être matériel contribue au sentiment de bonne santé. En effet, ce sont dans les quartiers populaires ou ayant une part importante de logements sociaux que les valeurs de perception de la mauvaise santé sont les plus élevées. Le Monitoring des Quartiers tire donc la conclusion que "la précarité sociale se répercute sur l'état de santé de la population et démontre l'impact de facteurs socio-économiques sur la santé".

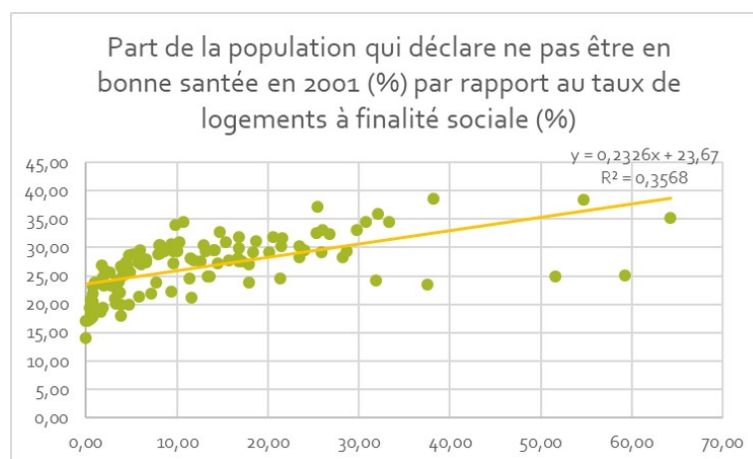


FIGURE 37: Carte de comparaison de la part de la population qui déclare ne pas être en bonne santé en 2001 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

Cette constatation spatiale est confirmée par le graphique (figure 37) et son taux de corrélation de 0,36. Ce taux reste relativement moyen. Cependant, il demeure assez élevé compte tenu de la base de données utilisée et comparativement aux autres indicateurs mesurés préalablement. Il est donc aisé de supposer que la qualité du cadre de vie et de l'environnement naturel et bâti a une grande importance. Le bien-être matériel contribue au sentiment de bonne santé. En effet, ce sont dans les quartiers populaires ou ayant une part importante de logements sociaux que les valeurs de perception de la mauvaise santé sont les plus élevées. Le Monitoring des Quartiers tire donc la conclusion que "la précarité sociale se répercute sur l'état de santé de la population et démontre l'impact de facteurs socio-économiques sur la santé".

Enfin, la non standardisation des données implique qu'il est également possible de percevoir dans ces données l'impact de l'âge sur la perception individuelle de l'état de santé. En effet, un quartier ayant une part élevée de personnes âgées sera proportionnellement en plus mauvaise santé.

5.4.9 Taux de mortalité standardisé

5.4.9.1 *Explications de l'indicateur*

En lien avec l'indicateur précédent, le taux de mortalité a également été évalué mais dans sa version standardisée. Pour chaque quartier, le nombre observé de décès (D^0) est mis en rapport avec le nombre de décès attendu (D^e)⁵.

$$S = \frac{D^0}{D^e}$$

Cette standardisation est indirecte. Elle s'oppose à la standardisation directe dans laquelle "l'effet des différences dans la pyramide d'âge est éliminé en calculant la mortalité de la population si celle-ci présentait la distribution par âge d'une population standard. Il s'agit donc d'une valeur théorique" (Monitoring des quartiers, 2004). Pour la standardisation indirecte, "l'effet des différences dans la pyramide des âges est éliminé en calculant le rapport entre la valeur réelle et la valeur théorique à condition que les chiffres par catégorie d'âge de cette région correspondent à ceux d'une région de référence" (Monitoring des quartiers, 2004). Si le résultat d'une standardisation indirecte est 1, cela signifie que la valeur réelle correspond à la valeur attendue.

Cet indicateur est très sensible aux fluctuations aléatoires et les différences réelles de mortalité peuvent être importantes au niveau des quartiers. C'est le cas face à des quartiers avec une population très faible.

Comme la valeur de 1 sert de référence, quand elle est supérieure à 1, le nombre de décès est supérieur à la mortalité de 2001 pour la Belgique. Si elle est inférieure à 1, le nombre de décès est inférieur à la moyenne belge de 2001. L'année de référence (2001) est actuellement la seule année d'observation au Monitoring des Quartiers. Cette durée étant assez faible, une prudence doit être de mise quant à la stabilité des données de répartition géographique dans le temps.

5.4.9.2 *Résultats de l'indicateur*

Les taux de mortalité les plus élevés sont concentrés dans le Pentagone et la première couronne de la Région en particulier dans sa partie ouest avec quelques exceptions (figure 38). Les quartiers avec le taux le plus faibles sont les quartiers Royal et Notre-Dame aux Neiges situés dans le Pentagone.

Dans les quartiers du croissant pauvre, pour la plupart, le taux de mortalité standardisé est supérieur à 1,1. Dans l'est de la première couronne, les taux de mortalité sont les moins

5. Le nombre de décès attendu est ce qui se serait produit si l'âge de la mortalité du Royaume en 2001 (année de référence) à chaque population par quartier avait été pris.

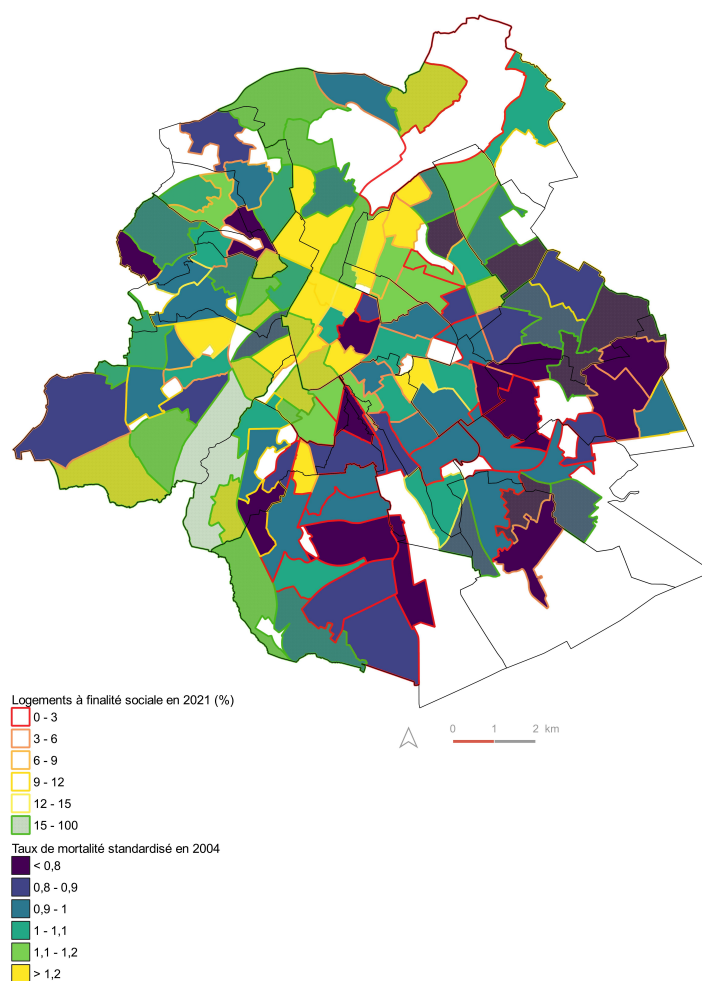


FIGURE 38: Carte de comparaison du taux de mortalité standardisé en 2004 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

élevés. A l'ouest de la seconde couronne, la mortalité est relativement hétérogène mais autour de la valeur de 1. Enfin, les quartiers de l'est de la seconde couronne concentrent des taux de mortalité inférieurs aux quartiers de l'ouest.

Au niveau de la carte, même si la répartition est relativement homogène, une répartition spatiale différée d'est en ouest peut se voir, la partie est étant la plus faible. Cette répartition est assez proche de la santé perçue 3 ans plus tôt.

Le graphique (figure 39) montre pourtant une grande différence entre les valeurs de la santé perçue et les valeurs de mortalité standardisée. En effet, le coefficient de corrélation est uniquement de 0,04. Cette faible valeur est liée au manque de corrélation linéaire mais également à la standardisation des données de mortalité. Cette standardisation a tendance à aplatir les données créant moins de variation entre elles. Par rapport aux autres indicateurs standardisés, le taux de corrélation est tout de même moins faible.

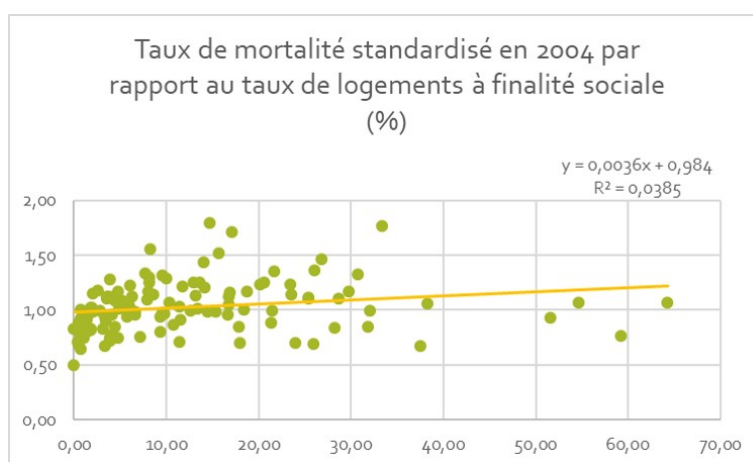


FIGURE 39: Graphique de comparaison du taux de mortalité standardisé en 2004 par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

5.4.10 Part des ménages insatisfaits de la propreté aux environs immédiats de leur logement

5.4.10.1 Explications de l'indicateur

Le dernier aspect de cette partie des indicateurs est lié directement à la problématique environnementale et de propreté. L'attrait pour cet indicateur vient d'une idée généralement préconçue que les logements à finalité sociale ne se situent pas dans un cadre de vie agréable.

Comme la santé perçue, cet indicateur est basé sur le recensement belge de 2001. La question dans l'enquête socio-économique était "Comment jugez-vous l'environnement immédiat de votre logement pour la propreté ?" et les réponses possibles : très agréable, agréable ou peu agréable. Les ménages insatisfaits étant ceux qui ont répondu "peu agréable". Ainsi, la part des ménages insatisfaits de la propreté aux environs immédiats de leur logement est calculée comme le rapport entre le nombre de ménages insatisfaits et le nombre de ménages ayant répondu à la question sur la propreté aux environs immédiats de leur logement (Monitoring des quartiers, 2001b).

Le niveau de propreté détermine la qualité du cadre de vie. Pour les autres indicateurs du cadre de vie, l'enquête de 2001 montre que l'appréciation de la propreté par les ménages de la Région de Bruxelles-Capitale est meilleure que celle de la qualité de l'air et de la tranquillité.

5.4.10.2 Résultats de l'indicateur

La carte de la part des ménages insatisfaits (figure 40) montre une disparité spatiale prononcée. Cependant, la perception de la propreté ne dépend pas ou peu du statut socio-économique des répondants à l'enquête socio-économique.

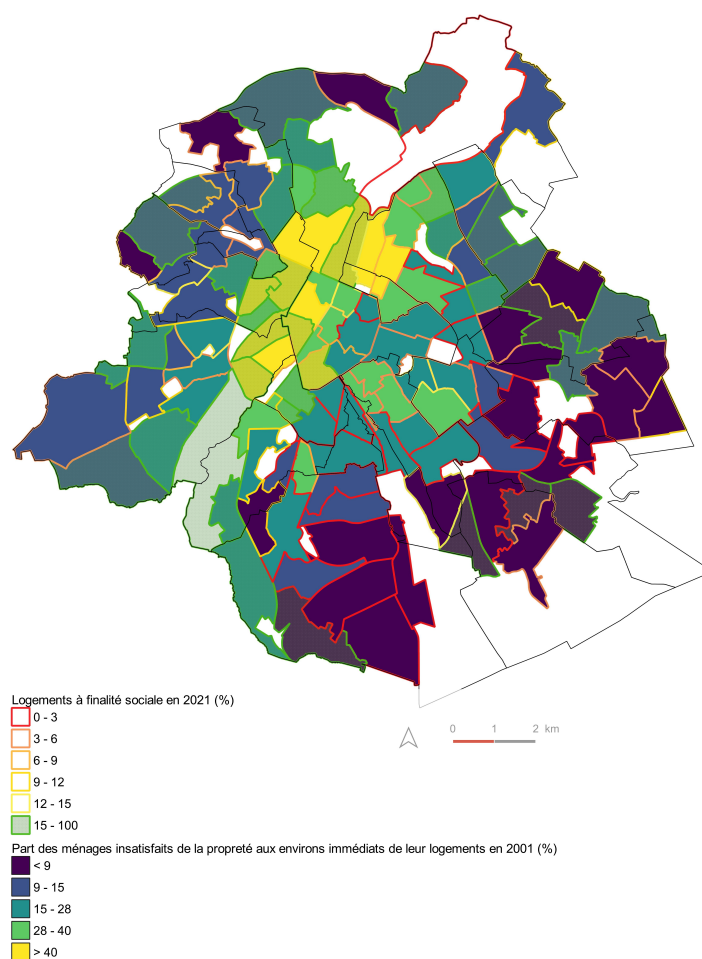


FIGURE 40: Carte de comparaison de la part des ménages insatisfaits de la propreté aux environs immédiats de leur logements en 2001 (%) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

La majorité des ménages insatisfaits de la propreté aux environs immédiats de leur logement est située à l'ouest de la première couronne. La seconde couronne regroupe, elle, principalement dans sa partie est, les ménages les plus satisfaits. Les quartiers du crois-sant pauvre concentrent plus de 40 % de ménages insatisfaits (à l'exception du quartier Koekelberg où 32 % en sont retrouvés). Les quartiers de la seconde couronne contiennent des ménages avec un haut taux de satisfaction (10 % d'insatisfaction). Il demeure une différence entre l'est et l'ouest de la seconde couronne.

Visuellement, il ne semble pas y avoir une forte corrélation entre les quartiers à haut taux de logements à finalité sociale et les hautes valeurs d'insatisfaction de la propreté aux environs immédiats des logements. Cette faible corrélation se représente également par le coefficient de corrélation linéaire (figure 41) qui est seulement de 0,03.

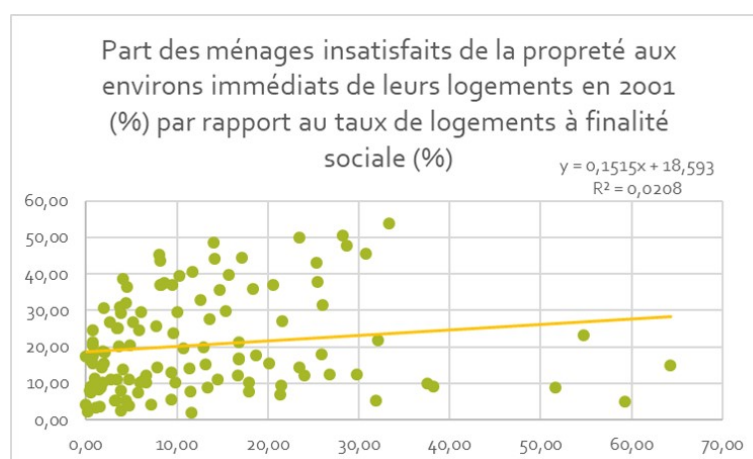


FIGURE 41: Graphique de comparaison de la part des ménages insatisfaits de la propreté aux environs immédiats de leur logements en 2001 (%) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

5.4.11 Densité de population

5.4.11.1 Explications de l'indicateur

Cet indicateur montre la répartition de la population dans la Région de Bruxelles-Capitale. Il indique l'intensité de l'occupation résidentielle dans l'espace. La densité de population est liée à la morphologie urbaine, des espaces publics, des voiries ou encore du gabarit des bâtiments.

L'indicateur est calculé comme étant le rapport entre la population totale et la surface du quartier et s'exprime en hab/km². Cet indicateur est mesuré annuellement.

5.4.11.2 Résultats de l'indicateur

La carte des densités de population (figure 42) en 2020 montre que les densités les plus fortes de la Région de Bruxelles-Capitale sont concentrées dans la première couronne. Le sud-est de la Région, lui, rassemble de nombreux quartiers à faibles densités de population. Les quartiers du centre-ville concentrent de fortes densités de population. A l'est de la Région de Bruxelles-Capitale, les densités sont plus faibles que les quartiers à l'ouest.

Au fur et à mesure des années, la répartition des habitants de la Région de Bruxelles-Capitale a peu changé. Mais à l'échelle régionale, la densité a diminué entre 1981 et 1996 et réaugmente jusque 2020. L'augmentation est plus importante entre 2005 et 2012.

Il y a peu de corrélation entre la densité et le taux de logements à finalité sociale. Le coefficient est de 0,01 %. La carte montre également peu de liens spatiaux entre les quartiers à haut taux de logements à finalité sociale et la densité au sein des quartiers.

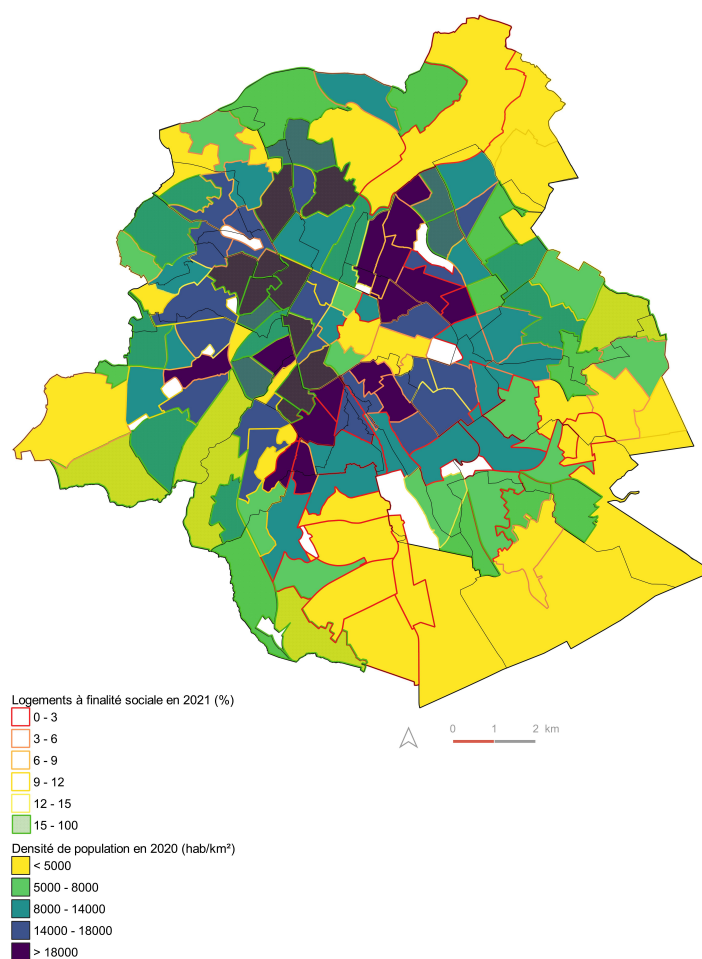


FIGURE 42: Carte de comparaison de la densité de population en 2020 (hab/km²) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

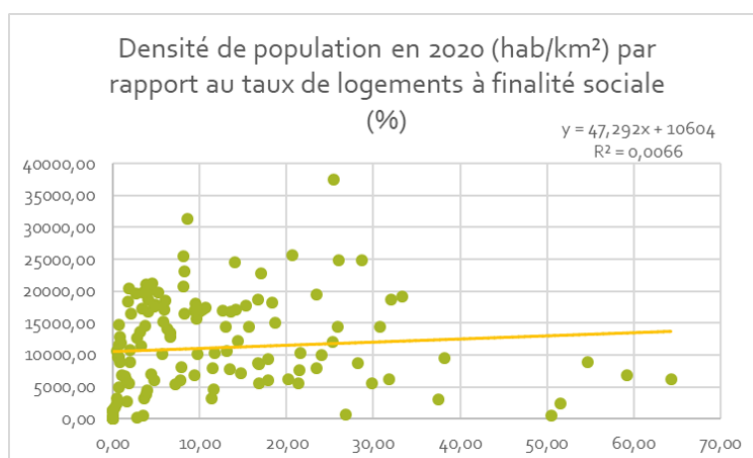


FIGURE 43: Graphique de comparaison de la densité de population en 2020 (hab/km²) par rapport au taux de logements à finalité sociale (%)

5.5 Résultats généraux

5.5.1 Indicateurs géolocalisés

Les trois indicateurs géolocalisés ponctuellement sont tous trois répartis de manière homogène dans l'espace. Notons tout de même qu'il y a généralement un peu plus d'équipements dans les quartiers dans lesquels le taux de logements à finalité sociale est supérieur à 15 %. Cependant, cela ne permet pas de tirer de conclusion car il n'y a pas de lien linéaire dans les autres classes de logements à finalité sociale. Il est donc impossible de dire que plus il y a de logements à finalité sociale, plus il y a d'équipements.

Pour les ZRU, la situation géographique du périmètre montre un taux de recouvrement élevé avec les quartiers à haut taux de logements à finalité sociale. Cependant, il se concentre sur le centre nord-ouest de la Région et ne touche donc pas les quartiers à taux élevé de logements à finalité sociale situés à sud-est de la Région.

5.5.2 Indicateurs du Monitoring des Quartiers

Les résultats que montre le lien entre ces indicateurs et les taux de logements à finalité sociale n'est pas probant. Seul un indicateur présente un coefficient de corrélation linéaire supérieur à 0,25 (donc R supérieur à 0,5), la santé perçue.

Au niveau de la répartition spatiale des données, l'ensemble des cartes fait ressortir le fait que les quartiers du sud-est de la seconde couronne sont rarement dans les classes "négatives" des indicateurs. La moyenne d'âge y est plus élevée, la part de maisons de 3 ou 4 façades y est plus grande et la densité de population y est plus faible. Les habitants de ces quartiers ne représentent donc pas la même population que dans les autres quartiers. Cela se remarque par le fait que la situation inverse se passe dans le croissant pauvre. À l'ouest de la Région de Bruxelles-Capitale, les données sont plus hétérogènes.

Tableau 3: Caractéristiques des indicateurs

Indicateur	Unité	Type	Moyenne	Ecart-type	R ²
Santé perçue	%	Taux	27,2	4,95	0,3568
Taux de chômage	%	Taux	21,31	7,67	0,1918
Revenu imposable	€	Moyenne	13831	3986,77	0,1569
Taille du ménage	personnes	Moyenne	2,71	0,32	0,1003
Loyer mensuel	€	Moyenne	749	118,59	0,0702
Taux de mortalité		Standardisé	1,01	0,23	0,0385
Propreté perçue	%	Taux	20,74	13,36	0,0208
Capacité d'accueil primaire	élèves/enfants	Capacité	1,09	1,23	0,0104
Âge	années	Moyenne	37,52	3,38	0,0091
Maison 3 ou 4 façades	%	Taux	6,47	13,30	0,0086
Densité de population	hab/km ²	Capacité	7500,65	7575,26	0,0066

Pour évaluer les différents indicateurs, leurs types, moyennes, écarts-types et taux de corrélation linéaire ont été calculés (tableau 3). Le tri dans le tableau a été fait en fonction du coefficient de corrélation linéaire. Ce tableau montre que les trois indicateurs qui ont le plus de corrélation linéaire sont la santé perçue, le taux de chômage et le revenu imposable. Cependant, aucun des coefficients de corrélation linéaire n'est suffisant pour conclure une corrélation évidente.

Le tableau met également en évidence trois indicateurs pour lesquels l'écart-type montre que les données sont assez variables : la capacité d'accueil, la part de maison de 3 ou 4 façades et la densité. Ces indicateurs présentent donc une très grande disparité dans leur échantillon.

5.6 Discussion

Les trois indicateurs du monitoring ayant le plus de corrélation semblent donc liés aux logements à finalité sociale. Un raccourci peut être tiré, avec précaution : la population des quartiers à haut taux de logements à finalité sociale semble se sentir donc relativement en mauvaise santé et est assez précarisée en termes de revenus. Le lien entre le revenu et le taux de chômage est plutôt direct et explique que les coefficients de corrélation soient assez proche.

Il n'est pas possible d'affirmer avec évidence que c'est la population des logements à finalité sociale qui est précarisée et en mauvaise santé, les données ayant été simplement exprimées à l'échelle des quartiers.

Les faibles coefficients de corrélation globaux peuvent être expliqués par de nombreuses hypothèses de sources d'erreur. La première est liée à la répartition des taux de logements à finalité sociale. En effet, il y a peu de quartiers avec un taux supérieur à 35 % de logements à finalité sociale. Au-delà, seuls 6 quartiers sont présents et présentent donc un haut taux de levier dans la création de la courbe de tendance linéaire.

La deuxième hypothèse est que la corrélation linéaire est un moyen d'évaluation de lien entre deux données facile à utiliser mais la pertinence de son utilisation est discutable, principalement pour les données standardisées. En effet, ce type de données a très peu de levier et est influencé par les données à la date de référence, qui possédaient peut-être déjà un lien de corrélation. Si c'était le cas, la corrélation calculée serait amoindrie.

La troisième hypothèse est liée aux erreurs d'acquisition des données en termes de logements à finalité sociale, exprimée dans le chapitre précédent. Ces erreurs peuvent se reporter sur les corrélations calculées dans cette section.

La quatrième source d'erreurs se rapporte au décalage temporel, parfois important (19 ans au maximum) entre les données des indicateurs et les données acquises dans le cadre du stage. Ce décalage peut être la cause d'un manque de corrélation. La date de la DPR pour l'augmentation du nombre de logements à finalité sociale étant de 2018, ainsi que le fait que le décalage temporel entre la date de construction et la date de réception des logements implique que le décalage peut être d'autant plus grand et entraîner d'autant plus d'erreurs.

Enfin, la dernière hypothèse de source d'erreur est liée également à l'acquisition des données, mais celles du Monitoring des Quartiers. En effet, au Monitoring des Quartiers, certains quartiers ne sont pas évalués pour aucun des indicateurs. Parmi ceux-ci, certains ont un très haut taux de logements à finalité sociale (par exemple, le quartier Industrie-Sud). Ces quartiers permettraient d'apaiser l'effet de levier.

Le lien de corrélation des différents indicateurs est également lié au choix de ces derniers. Le choix ayant été arbitraire avec pour seule contrainte de déterminer plusieurs thématiques et différents types d'indicateurs, la pertinence des indicateurs étudiés peut être remise en question. De plus, certains indicateurs ont été choisis en raison de leur potentielle corrélation avec la population demandeuse de logements à finalité sociale, comme le taux de chômage. Pour une analyse objective, tous les indicateurs auraient dû être évalués.

5.7 Conclusion

Le jeu du calcul de corrélation entre les quartiers à haut taux de logement à finalité sociale et les indicateurs a été fait pour expliquer la répartition spatiale des logements à finalité sociale. Cependant, ce jeu est parfois compliqué, la corrélation pouvant autant se faire dans un sens que dans l'autre. Est-ce que les logements à finalité sociale sont disposés dans des quartiers en particulier en fonction de leurs caractéristiques et de leurs équipements ? Ou sont-ce les équipements et les personnes qui rejoignent des quartiers à haut taux de logements à finalité sociale ?

Si une corrélation claire avait été établie, il ne serait pas évident de déterminer qui des indicateurs ou des logements à finalité sociale influence la répartition spatiale de l'autre. De ce fait, il n'est pas possible d'établir clairement de stratégie de logement. L'idée de chercher à comprendre une potentielle stratégie de logement à finalité sociale est dès lors, très complexe dans la Région de Bruxelles-Capitale et ce travail ne permet pas de tirer de conclusion forte à ce sujet.

Différents indicateurs retiennent tout de même notre attention car directement liés à

l'appropriation du logement dans la sphère collective : un indicateur du Monitoring des Quartier, la propreté perçue et les différents indicateurs géolocalisés ponctuels. Ces indicateurs avaient pour objectif de montrer s'il y avait ou non une qualité de cadre de vie des environs du logement à finalité sociale suffisante pour créer une réelle appropriation au niveau de la sphère collective. Pour analyser avec plus de finesse cette appropriation, il faudrait évaluer au moyen d'études de cas différents projets de logements à finalité sociale, dans un nombre suffisant pour tirer des conclusions objectives.

6 Conclusion

Ce travail a permis d'évaluer différents aspects de la stratégie des logements à finalité sociale à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale. Les objectifs de ce travail de fin d'études étaient d'évaluer l'avancement de la déclaration de politique régionale à l'échelle des communes et des quartiers et de trouver des indicateurs de corrélation à l'échelle des quartiers avec les quartiers avec le plus de logements à finalité sociale dans l'optique de comprendre les éléments de la stratégie.

Pour rappel, l'objectif aux différentes échelles (communale et des quartiers) en termes de logements à finalité sociale est de 15 % des logements totaux. Ainsi, la première partie de ce travail a consisté en l'évaluation de la réussite de cet objectif. A l'échelle communale, les disparités sont assez faibles (entre 5 % et 20 %) et seules 5 communes répondent à l'objectif posé (Molenbeek-Saint-Jean, Ganshoren, Anderlecht, Saint-Josse-ten-Noode et Watermael-Boitsfort).

Ce résultat a été calculé au 1^{er} janvier 2021. Le même exercice ayant été fait en 2020, dans le quatrième Monitoring des Projets de Logements Publics, il a été possible de calculer les différences entre les deux années. Celles-ci étaient assez faibles (entre -2,77 et +1,29). Il est surprenant de voir que certaines communes ont vu une forte diminution. Cela est dû à plusieurs éléments comme la qualité des données acquises qui s'est affinée entre les deux années ou encore la construction de nouveaux projets de logements sans finalité sociale qui augmentent le dénominateur et font donc baisser le taux final. Cependant, un mauvais jeu de données a été fourni par un des opérateurs pour réaliser le calcul du taux, faussant quelque peu le résultat aux deux échelles. Cette diminution a amené deux communes sous la barre des 15 % alors qu'elles y étaient en 2020 : Bruxelles-Ville et Evere.

A l'échelle des quartiers, la cartographie a été réalisée pour la première fois en 2021. Elle a permis de se rendre compte d'une grande disparité entre les quartiers ; même au sein de communes avec un haut taux de logements à finalité sociale, sont retrouvés des quartiers avec des faibles taux et inversement. De plus, la disparité entre les quartiers bruxellois est très forte. En effet, dans les quartiers à plus de 500 logements qui ont été évalués, les taux de logements à finalité sociale vont de 0 % à 64 %. L'échelle des quartiers permet de visualiser une grande disparité spatiale entre l'ouest et l'est du Canal.

Une fois cette carte réalisée, la corrélation avec différents indicateurs a été mesurée. Cette dernière a été faite au moyen du calcul du coefficient de corrélation linéaire, R^2 . Ce calcul a été possible pour les données d'indicateur obtenue au Monitoring des Quartiers. D'autres données, ponctuelles, géolocalisées, ont été analysées, pour identifier l'emplacement des équipements de mobilité, d'enseignement et de propreté. Pour ces données géolocalisées, les résultats n'ont pas montré de corrélation linéaire mais il a été possible d'identifier qu'il

y a plus d'équipements dans les quartiers à haut taux de logements à finalité sociale. Pour les indicateurs du Monitoring des Quartiers, aucun ne présentait de corrélation suffisante pour estimer qu'il y avait un lien de cause à effet entre les indicateurs et les logements à finalité sociale. Cependant, trois indicateurs présentaient un taux plus élevé : la santé perçue, le taux de chômage et le revenu imposable moyen.

Même si une plus grande corrélation avait été trouvée, il n'est pas possible d'en tirer des conclusions probantes, la collecte des données ayant été faite en différents temps. Par ailleurs, il n'est pas possible de croiser les données par personne. De plus, il apparaît impossible d'estimer si les logements ont été implantés dans les quartiers répondant aux indicateurs ou si les indicateurs ont été amenés par la présence de logements à finalité sociale.

Dès lors, ce travail n'a pas permis de tirer de conclusions évidentes en termes de stratégies de logement. Une analyse sociologique plus poussée auprès d'habitants de logements à finalité sociale permettrait d'évaluer s'il y a un croisement entre la présence de logements à finalité sociale et les indicateurs personnels. Ainsi, il serait possible d'estimer si la même personne qui est en mauvaise santé perçue est en effet dans un logement à finalité sociale.

Enfin, un aspect important qui n'a pas été analysé est le point de vue des promoteurs immobiliers et des opérateurs du logement. Il est probable que ceux-ci saisissent les opportunités quand elles se présentent et pas uniquement en établissant une tactique forte. De plus, comme il manque de logements à finalité sociale à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale, il est déjà important que ceux-ci se construisent là où ils est possible d'en construire en fonction des opportunités. Une analyse des opportunités pourrait également se faire en réalisant une étude de cas sur les projets dans des quartiers à faible taux de logements à finalité sociale pour lesquels la consultation publique est la plus bloquante.

Pour terminer, il est déjà encourageant de voir que de nombreux projets de logements à finalité sociale sont en cours et que le taux actuel n'est donc pas arrêté. De plus, des initiatives de reconversion de bureaux ou de logements inaffectés naissent pour augmenter la part de logements sociaux, des mesures obligeant des charges d'urbanismes sous forme de logements sociaux ont été pensées et un comité scientifique du logement a proposé différentes recommandations pour le logement, accepté par le Gouvernement Bruxellois au début de l'année 2021. Ces différentes pistes permettent d'imaginer à terme un avenir plus serein pour les logements à finalité sociale.

7 Bibliographie

1819.brussels. (2021, 12 avril). Les charges d’urbanisme à Bruxelles : en quoi consistent-elles ? Consulté à l’adresse <https://1819.brussels/blog/les-charges-durbanisme-bruxelles-en-quoi-consistent-t-elles#:~:text=Les%20charges%20d%27urbanisme%20imposent,infrastructures%20g%C3%A9n%C3%A9r%C3%A9es%20par%20son%20projet.&text=Les%20charges%20d%27urbanisme%20sont,publique%20%C3%A0%20financer%20ces%20besoins>.

BatchGeo. (2021). À propos de nos fonctions de cartographie et de leurs utilisations | BatchGeo. Consulté à l’adresse <https://fr.batchgeo.com/features/>

Ben Hamou, N. (2020). Plan d’urgence logement. Bruxelles, Belgique : Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Boubli, B. (1985). Le Logement. Paris, France : Presses universitaires de France.

Bureau Fédéral du Plan. (2020). Perspectives de ménages 2020–2070. Consulté à l’adresse https://www.plan.be/databases/data-49-fr-perspectives_de_menages_2020_2070

BX1. (2018). Elections communales 2018 : les bilans. Consulté à l’adresse <https://bx1.be/elections-communales-2018-bilans/>

CIRB-CIBG. (2021). Plateforme NOVA — Centre d’Informatique pour la Région Bruxelloise. Consulté à l’adresse <https://cirb.brussels/fr/quoi-de-neuf/publications/rapports-annuels/rapport-annuel-2012/plateforme-nova>

Citydev. (s. d.). Conditions et obligations pour être propriétaire. Consulté à l’adresse <https://www.citydev.brussels/fr/conditions-et-obligations-pour-%C3%Aatre-propri%C3%A9taire>

Comité scientifique du logement. (2020, novembre). Comité scientifique logement (CSL). Bruxelles, Belgique : Perspective.brussels.

de Keersmaecker, M.-L. Sonecom. (2018). Observatoire des loyers 2018. Bruxelles, Belgique : Bruxelles Logement.

Delwit, P., Rea, A., Swyngedouw, M. (2007). Bruxelles ville ouverte. Paris, France : Harmattan.

enseignement.be. (2021). Enseignement.be - Annuaire des écoles d’enseignement secon-

daire ordinaire. Consulté à l'adresse http://www.enseignement.be/index.php?page=25933&act=search&check=&unite=&geo_type=1&geo_prov=B&geo_cp=&geo_loca=&geo_mots=&reseau=111%2C126%2C123%2C122%2C121%2C131%2C132&opt_degre=&opt_tyen=&opt_domaine=0&opt_mots=&opt_groupe=11&opt_option=

Fonds du Logement RBC. (2020, octobre). Les crédits hypothécaires du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Bruxelles, Belgique : Auteur.

Godard, F. (1988). Sur le concept de stratégie. Dans *Stratégie résidentielle* (p. 9-22). Paris, France : INED.

Gouvernement Bruxellois. (2018). Plan Régional de Développement durable. Bruxelles, Belgique : Perspective.brussels.

Hall, E. T. (1971). *La Dimension cachée*. Paris, France : Edition du Seuil.

IBSA. (2019). Parc de bâtiments résidentiels et non résidentiels | IBSA. Consulté à l'adresse <https://ibsa.brussels/themes/amenagement-du-territoire-et-immobilier/parc-de-batiments-residentiels-et-non-residentiels>

IBSA. (2020). La Région de Bruxelles-Capitale en chiffres. Mini-bru. Published.

indicators.be. (2019). indicators.be - Taux de chômage. Consulté à l'adresse https://indicators.be/fr/i/G08_UNE/Taux_de_ch%C3%B4mage#:~:text=En%202019%2C%201e%20taux%20de,%C3%A9tait%20de%205%2C4%25.

La ligue des droits de l'homme. (2006). *Le logement : un droit - synthèse pédagogique*. Bruxelles, Belgique : Auteur.

Lefebvre, H. (2000). *La production de l'espace*. Paris, France : Anthropos.

Les Désobéissants. (2010). *Désobéir pour le logement*. Le pré Saint-Gervais, France : Le passager clandestin.

Logement définition | Dico en ligne Le Robert. (2021). Consulté à l'adresse <https://dictionnaire.lerobert.com/definition/logement>

Monitoring des quartiers. (2001a). Carte Statistiques - Part de la population qui déclare ne pas être en bonne santé en Région bruxelloise. Consulté à l'adresse <http://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-sante-bruxelles/sante-percue-region-bruxelloise/part-de-la-population-qui-declare-ne-pas>

-etre-en-bonne-sante/1/2001/

Monitoring des quartiers. (2001b). Carte Statistiques - Part des ménages insatisfaits de la propreté aux environs immédiats de leur logement en Région bruxelloise. Consulté à l'adresse <http://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-environnement-bruxelles/proprete-region-bruxelloise/part-des-menages-insatisfait-s-de-la-proprete-aux-environs-immediats-de-leur-logement/1/2001/>

Monitoring des quartiers. (2001c). Carte Statistiques - Part des ménages résidant dans une maison 3 ou 4 façades en Région bruxelloise. Consulté à l'adresse <http://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-logement-bruxelles/type-de-logement-region-bruxelloise/part-des-menages-residant-dans-une-maison-3-ou-4-facades/1/2001/>

Monitoring des quartiers. (2004). Carte Statistiques - Taux de mortalité standardisé en Région bruxelloise. Consulté à l'adresse <http://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-sante-bruxelles/mortalite-region-bruxelloise/taux-de-mortalite-standardise/1/2004/>

Monitoring des quartiers. (2015a). Carte Statistiques - Revenu imposable moyen par habitant (classes de revenus) en Région bruxelloise. Consulté à l'adresse <http://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-revenus-bruxelles/revenus-fiscaux-region-bruxelloise/revenu-moyen-par-habitant/1/2015/>

Monitoring des quartiers. (2015b). Carte Statistiques - Taux de chômage en Région bruxelloise. Consulté à l'adresse <http://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-marche-du-travail-bruxelles/chomage-region-bruxelloise/taux-de-chomage/1/2015/>

Monitoring des quartiers. (2018a). Carte Statistiques - Capacité d'accueil scolaire relative du territoire (primaire) en Région bruxelloise. Consulté à l'adresse <http://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-enseignement-petite-enfance-bruxelles/enseignement-region-bruxelloise/enseignement-capacite-daccueil-relative-primaire/1/2018-2019/>

Monitoring des quartiers. (2018b). Carte Statistiques - Loyer mensuel moyen par logement en Région bruxelloise. Consulté à l'adresse <http://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-logement-bruxelles/evolution-du-parc-du-logement-region-bruxelloise/loyers-mensuels-moyen/1/2018/>

Monitoring des quartiers. (2019a). Carte Statistiques - Âge moyen en Région bruxelloise.

Consulté à l'adresse <http://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-population-bruxelles/structure-par-age-cycle-de-vie-region-bruxelloise/age-moyen/1/2019/>

Monitoring des quartiers. (2019b). Carte Statistiques - Taille moyenne des ménages privés en Région bruxelloise. Consulté à l'adresse <http://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-population-bruxelles/menages/taille-moyenne-des-menages-prives/1/2019/>

Monitoring des Quartiers. (2020). Carte Statistiques - Densité de population en Région bruxelloise. Consulté à l'adresse <http://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-population-bruxelles/evolution-population/densite-de-population/1/2020/>

Monitoring des quartiers. (2021). Le monitoring des quartiers de Bruxelles-Capitale en quelques mots. Consulté à l'adresse <https://monitoringdesquartiers.brussels/a-propos/#:%7E:text=Le%20Monitoring%20des%20Quartiers%20de,Capitale%20en%20quelques%20mots%20...&text=Le%20Monitoring%20des%20Quartiers%20est%20un%20outil%20interactif%20de%20suivi,%C3%A0%20une%20%C3%A9chelle%20infra%2Dcommunale.>

notaire.be. (2020). Baromètre des notaires. Bruxelles, Belgique : Auteur.

Observatoire Bruxelles Logement. (2018, juillet). Parc des logements des opérateurs immobiliers publics (OIP). Bruxelles, Belgique : Bruxelles Logement.

Onderwijs Brussel. (2021). Enseignement supérieur. Consulté à l'adresse <https://www.onderwijsinbrussel.be/fr/enseignement-sup%C3%A9rieur>

Parlement Bruxellois. (2019, juillet). Déclaration de politique générale commune au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la commission communautaire commune. Bruxelles, Belgique : be.gouv.

perspective.brussels. (2017). Observatoire des permis logements - Les permis logements : trois premiers trimestres 2017. Bruxelles, Belgique : Auteur.

perspective.brussels. (2018). Plan Régional de Développement Durable (PRDD 2018) | perspective.brussels. Consulté à l'adresse <https://perspective.brussels/fr/plans-reglements-et-guides/plans-strategiques/plan-regional-de-developpement-prdd/prdd>

perspective.brussels. (2020, avril). Qui sommes-nous ? | perspective.brussels. Consulté à l'adresse <https://perspective.brussels/fr/qui-sommes-nous>

perspective.brussels. (2021). Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) | perspective.brussels. Consulté à l'adresse <https://perspective.brussels/fr/projets/perimetres-dintervention/zone-de-revitalisation-urbaine-zru>

Pole Académique de Bruxelles. (2021). Pôle Académique de Bruxelles | Bienvenue. Consulté à l'adresse <https://www.poleacabruxelles.be/>

Région Bruxelles Capitale. (2021). Logement social — Portail Logement - Portalsite Huisvesting. Consulté à l'adresse <https://logement.brussels/louer/trouver-un-logement/offre-sociale/logement-social>

Région de Bruxelles-Capitale. (2003, 17 juillet). Code bruxellois du Logement. Consulté à l'adresse <http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/ordonnance/2003/07/17/2013A31614/justel>

Service Public Fédéral belge. (2020, août 26). Logement social : inscription et attribution | Belgium.be. Consulté à l'adresse https://www.belgium.be/fr/logement/logement_social/inscription_et_attribution

Statbel. (2021). Secteurs statistiques. Consulté à l'adresse <https://statbel.fgov.be/fr/propos-de-statbel/methodologie/classifications/secteurs-statistiques>

Stébé, J. M. (2002). Le logement social en France. Vendôme, France : Presses universitaires de France.

UCLouvain. (2018). Fusion UCL - Saint-Louis : un nouveau logo pour des collaborations renforcées. Consulté à l'adresse <https://uclouvain.be/fr/decouvrir/actualites/fusion-ucl-saint-louis-un-nouveau-logo-pour-des-collaborations-renforcees.html>

Van de Castele, Y. (2020). Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles (4, mai 2020). Bruxelles, Belgique : Perspective.brussels.

8 Annexes

A Logements à finalité sociale par opérateurs et par communes en 2020

MONITORING VAN DE PUBLIEKE WOONPROJECTEN IN BRUSSEL

FIGURE 8 Logements à finalité sociale par commune (situation connue au 1^{er} janvier 2020)
FIGUUR 8 Woningen van sociale aard per gemeente (bekende situatie op 1 januari 2020)

Parc de logements / Woningbestand								
Commune / Gemeente	Total Total (01/01/2019)	SLRB BGHM (01/01/2019)	% Logements sociaux % sociale woningen	Région Gewelst (01/01/2017)	Communaux (hors Logements libres) Gemeenten (buiten vrije woningen) (31/12/2018)	CPAS (hors Logements libres) OCMW's (buiten vrije woningen) (31/12/2018)	AIS SVR's (30/09/2019)	Aide locative (Fdl) Huizhulp HF (01/01/2019)
Anderlecht	50526	5159	10,21	1	381	9	899	114
Auderghem Ouderghem	17195	901	5,24	0	63	4	83	0
Berchem-Ste-Agathe St-Agatha-Berchem	10477	796	7,60	0	12	1	48	59
Bruxelles-Ville Stad-Brussel	92490	8278	8,95	3	3534	1071	834	237
Etterbeek	26330	1413	5,37	0	226	0	212	28
Evere	19005	2194	11,54	0	42	4	254	13
Forest Vorst	26605	1297	4,88	6	79	9	352	87
Ganshoren	11812	1341	11,35	0	5	0	86	1
Ixelles Elsene	50531	1589	3,14	10	460	51	236	63
Jette	24680	1412	5,72	3	162	0	287	68
Koekelberg	9755	518	5,31	0	51	0	113	14
Molenbeek-St-Jean St-Jans-Molenbeek	38999	3489	8,95	6	377	32	821	216
St-Gilles St-Gillis	26871	1117	4,16	0	883	21	351	125
St-Josse-ten-Noode St-Joost-ten-Node	10144	792	7,81	1	370	0	174	67
Schaerbeek Schaarbeek	57766	2543	4,40	13	146	23	770	255
Uccle Ukkel	43258	1723	3,98	3	161	27	227	10
Watermael-Boitsfort Watermaal-Bosvoorde	11997	2090	17,42	0	50	13	57	0
Woluwe-St-Lambert St-Lambrechts-Woluwe	30671	2686	8,76	0	129	2	236	34
Woluwe-St-Pierre St-Pieters-Woluwe	20507	907	4,42	0	0	12	128	4
REGION GEWELST	579619	40245	6,92	46	7131	1279	6168	1395
%	100,00	6,94		0,01	1,23	0,22	1,06	0,24
Sources Bron	IBSA BISA	SLRB BGHM			SPRB/BL (Observatoire de Bruxelles-Logement) GOB/BH (Observatorium Brussel Huisvesting)		Fdl (rapport annuel) HF (jaarverslag)	
 Supérieur de plus de 10% de la moyenne régionale Meer dan 10 % > gewestelijk gemiddelde Égal dans une marge de 10% de la moyenne régionale Gelijk of minder dan 10% verschil met het gewestelijk gemiddelde								

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement - perspective.brussels) (01/01/2020)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB, Bruxelles-Logement, Régie Foncière régionale

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting - perspective.brussels) (01.01.2020)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, Brussel Huisvesting, Gewestelijke Grondregie

Parc de logements / Woningbestand				Total logements à finalité sociale Totaal woningen van sociale aard	% Logements à finalité sociale % woningen van sociale aard	Objectif 15% Doelstelling 15%	Gap	Logements à finalité sociale projetés Geplande woningen van sociale aard	Gap net tenant compte des projets Netto gap rekening houdend met de plannen
Commune	Prêts actifs FdL Actieve leningen HF (31/12/2019)	Citydev depuis 2010 (hors prêts FdL) Citydev sinds 2010 (buiten HF-leningen)	COP acquisitif (hors prêts FdL) BVL & berekeningen (buiten HF-leningen)						
Anderlecht	2192	272	0	9027	17,87	7579	-1448	2599	-4047
Auderghem Oudergem	61	0	0	1112	6,47	2579	1467	192	1275
Berchem-Ste-Agathe St-Agatha-Berchem	432	29	0	1377	13,14	1572	195	84	111
Bruxelles-Ville Stad-Brussel	1480	193	83	15437	16,69	13874	-1564	1365	-2929
Etterbeek	109	0	0	1988	7,55	3950	1962	39	1923
Evere	425	4	0	2936	15,45	2851	-85	611	-696
Forest Vorst	630	163	19	2642	9,93	3991	1349	671	678
Ganshoren	403	0	0	1836	15,54	1772	-64	106	-170
Ixelles Elsene	145	0	17	2571	5,09	7580	5009	479	4530
Jette	774	109	0	2706	10,96	3702	996	229	767
Koekelberg	408	13	5	1122	11,50	1463	341	25	316
Molenbeek-St-Jean St-Jans-Molenbeek	1756	116	101	6914	17,73	5850	-1064	1278	-2342
St-Gilles St-Gillis	263	16	6	2782	10,35	4031	1249	69	1180
St-Josse-ten-Noode St-Joost-ten-Node	158	0	0	1562	15,40	1522	-40	3	-43
Schaerbeek Schaarbeek	889	0	42	4681	8,10	8665	3984	1221	2763
Uccle Ukkel	252	0	0	2403	5,56	6489	4086	309	3777
Watermael-Boitsfort Watermaal-Bosvoorde	37	0	0	2247	18,73	1800	-447	315	-762
Woluwe-St-Lambert St-Lambrechts-Woluwe	93	0	0	3180	10,37	4601	1421	529	892
Woluwe-St-Pierre St-Pieters-Woluwe	31	0	0	1082	5,28	3076	1994	467	1527
REGION GEMEST	10538	915	273	66802	11,53	86943	20141	10591	9550
%	1,82	0,16		11,53					
Sources Bron	FdL HF	citydev + calculs RbL	www.quartiers. brussels + calculs RbL						
		citydev + berekeningen BG	www.wijken. brussels + berekeningen BG						
Inférieur de plus de 10% de la moyenne régionale Meer dan 10 % < gewestelijk gemiddelde									

FIGURE 44: Annexe A - 4^{me} Monitoring des projets de logements publics (Van de Castele, 2020)

B Logements à finalité sociale par opérateur et par commune en 2021

Nom	Prets FDL	AIS	Citydev Stock	CQD Stock	OIP	SLRB Stock	FDL Locatif	FDL Acquisitif	Somme stock	% Stock	Total
Anderlecht	1890	1113	408	0	530	5175	138	48	9302	18,00	51667
Auderghem	52	82	0	0	63	901	0	0	1098	6,33	17333
Berchem-Sainte-Agathe	356	48	152	0	85	796	59	24	1520	14,43	10534
Bruxelles	1274	1052	353	130	1700	8282	296	76	13163	13,92	94529
Etterbeek	92	202	0	0	287	1412	28	0	2021	7,64	26466
Evere	359	269	0	0	26	2194	13	30	2891	14,81	19527
Forest	500	416	88	27	173	1299	87	34	2624	9,81	26737
Ganshoren	357	88	0	0	9	1341	1	0	1796	15,19	11824
Ixelles	122	253	0	28	567	1589	95	24	2678	5,22	51341
Jette	655	304	129	0	230	1412	48	0	2778	11,22	24764
Koekelberg	330	127	20	8	70	518	14	0	1087	12,42	8751
Molenbeek-Saint-Jean	1547	850	247	154	587	3486	249	94	7214	18,37	39264
Saint-Gilles	193	364	0	10	1046	1117	136	0	2866	10,62	26982
Saint-Josse-ten-Noode	126	175	0	73	423	792	67	0	1656	16,25	10192
Schaerbeek	693	938	0	0	408	2552	268	19	4878	8,39	58111
Uccle	196	258	0	0	195	1661	23	0	2333	5,35	43585
Watermael-Boitsfort	31	62	0	0	49	2080	0	11	2233	18,49	12076
Woluwe-Saint-Lambert	79	234	0	0	167	2699	47	15	3241	10,52	30808
Woluwe-Saint-Pierre	25	127	0	0	48	909	4	0	1113	5,40	20599
Total	8877	6962	1397	430	6663	40215	1573	375	66492		

FIGURE 45: Annexe B - Logements à finalité sociale par opérateurs et par communes en 2021

C Logements à finalité sociale par opérateur et par quartier en 2021

Nom	ID	Prets FDL	AIS	Citydev Stock	CQD Stock	OIP	SLRB Stock	FDL Locatif	FDL Acquisitif	Somme stock	% Stock	Total
GRAND PLACE	1	3	40	0	0	1	0	0	0	44	1,95	2252
DANSAERT	2	42	103	0	48	168	363	16	0	740	14,91	4964
BEGUINAGE - DIXMUDE	3	7	64	0	0	149	209	0	0	429	12,12	3541
MARTYRS	4	13	17	0	0	5	204	0	0	239	14,83	1612
NOTRE-DAME AUX NEIGES	5	0	4	0	0	13	0	0	0	17	1,08	1575
QUARTIER ROYAL	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
SABLON	7	1	32	0	0	13	86	0	0	132	7,72	1709
MAROLLES	8	9	111	0	0	206	1758	3	0	2087	33,87	6162
STALINGRAD	9	8	24	0	0	99	54	0	0	185	8,85	2090
ANNEESSENS	10	31	147	0	13	298	257	59	0	805	17,92	4492
CUREGHEM BARA	11	103	124	0	0	64	108	16	0	415	8,11	5114
CUREGHEM VETERINAIRE	12	116	126	119	0	37	827	36	19	1280	30,73	4165
CUREGHEM ROSEE	13	126	156	196	0	220	81	16	0	795	32,08	2478
DUCHESSE	14	60	36	0	13	120	0	104	0	333	16,81	1981
GARE DE L'OUEST	15	116	196	0	60	52	390	28	32	874	23,74	3681
MOLENBEEK HISTORIQUE	16	171	174	117	54	294	1100	85	0	1995	30,45	6551
KOEKELBERG	17	173	76	20	0	53	518	8	0	848	26,04	3256
QUARTIER MARITIME	18	220	159	17	27	42	275	14	62	816	11,86	6878
VIEUX LAEKEN OUEST	19	99	24	0	0	49	136	26	0	334	10,20	3273
VIEUX LAEKEN EST	20	297	107	352	23	235	401	11	0	1426	19,27	7402
QUARTIER NORD	21	97	118	1	58	144	1202	35	0	1655	25,48	6496
QUARTIER BRABANT	22	79	260	0	41	320	345	144	19	1208	15,73	7681
COUGNON	23	103	180	0	19	38	213	30	0	583	8,63	6752
CHAUSSÉE DE HAECHE	24	84	151	0	0	55	271	30	0	591	8,36	7072
SAINT-JOSSE CENTRE	25	107	79	0	0	143	391	28	0	748	8,61	8685
DAILLY	26	71	108	0	0	65	90	41	0	375	4,67	8032
JOSAPHAT	27	29	9	0	0	5	17	8	0	68	2,07	3290
PLASKY	28	27	31	0	0	4	28	4	0	94	1,88	4994
SQUARES	29	15	15	0	0	163	91	28	0	312	4,07	7667
PORTE TERVUEREN	30	5	20	0	0	6	4	6	0	41	0,74	5504
SAINT-MICHEL	31	3	16	0	0	0	0	0	0	19	0,55	3473
SAINT-PIERRE	32	27	51	0	0	13	269	13	0	373	4,82	7733
CHASSE	33	52	112	0	0	46	985	9	0	1204	12,65	9518
JOURDAN	34	11	23	0	0	324	322	20	0	700	14,59	4798
QUARTIER EUROPEEN	35	1	28	0	0	21	0	16	0	66	3,58	1846
MATONGE	36	24	63	0	16	80	4	33	24	244	4,36	5601
FLAGEY - MAUBRAN	37	33	54	0	12	181	83	23	0	386	4,93	7835
HOPITAL ETTERBEEK - IXELLES	38	17	22	0	0	42	253	2	0	336	5,82	5769
ETANGS D'IXELLES	39	7	6	0	0	12	0	0	0	25	0,49	5112

Nom	ID	Prets FDL	AIS	Citydev Stock	CQD Stock	OIP	SLRB Stock	FDL Locatif	FDL Acquisitif	Somme stock	% Stock	Total
LOUISE - LONGUE HAIE	40	8	61	0	0	36	33	5	0	143	3,75	3813
BERCKMANS - HOTEL DES MONNAIES	41	23	102	0	0	26	24	9	0	184	3,51	5235
CHATELAIN	42	4	11	0	0	6	20	0	0	41	0,70	5849
BRUGMANN - LEPOUTRE	43	16	46	0	0	5	0	1	0	68	0,76	8955
CHURCHILL	44	11	39	0	0	9	0	4	0	63	0,92	6831
MOLIERE - LONGCHAMP	45	54	52	0	0	20	160	17	0	303	6,06	5002
ALTITUDE 100	46	35	38	0	0	2	0	0	0	75	1,77	4233
HAUT SAINT-GILLES	47	43	61	0	0	99	0	10	0	213	2,66	8003
PORTE DE HAL	48	66	124	0	15	659	478	110	0	1452	22,29	6513
BOSNIE	49	50	64	0	0	228	615	4	0	961	25,78	3727
BAS FOREST	50	147	124	32	27	94	139	26	12	601	10,55	5696
VAN VOLKEM - VAN HAELEN	51	147	112	30	0	51	184	47	22	593	9,88	6001
VEEWUYDE - AURORE	52	342	163	0	0	9	257	3	0	774	10,77	7186
BIZET - ROUE - CERIA	53	242	142	0	0	72	649	2	0	1107	17,83	6209
VOGELENZANG - ERASME	54	11	4	0	0	0	227	0	0	242	26,83	902
NEERPEDE	55	10	9	0	0	1	0	0	0	20	3,42	585
BON AIR	56	20	2	0	0	0	410	0	0	432	64,29	672
SCHERDEMAEL	57	201	50	0	0	0	241	0	0	492	9,78	5030
ANDERLECHT CENTRE - WAYEZ	58	205	67	0	0	36	0	21	0	329	5,31	6191
SCHEUT	59	228	172	0	0	92	221	10	0	723	13,71	5273
BUFFON	60	96	9	0	0	3	0	31	19	158	6,66	2373
MOORTEBEEK - PETERBOS	61	88	19	0	0	28	2057	0	0	2192	54,70	4007
MACHTENS	62	511	177	8	0	5	242	5	0	948	9,37	10122
KARREVELD	63	283	96	63	0	28	1376	15	0	1861	32,12	5793
HOPITAL FRANCAIS	64	187	55	103	0	0	0	0	0	345	5,92	5826
KORENBEEK	65	227	23	0	0	41	179	40	24	534	15,22	3509
POTAARDE	66	40	6	0	0	32	30	20	0	128	9,56	1339
BERCHEM SAINTE-AGATHE CENTRE	67	214	25	49	0	14	765	0	0	1067	16,85	6333
VILLAS DE GANSHOREN	68	99	19	0	0	2	1227	0	0	1347	38,21	3525
GANSHOREN CENTRE	69	194	45	0	0	5	78	1	0	323	6,30	5123
BASILIQUE	70	112	56	0	8	24	36	10	0	246	4,39	5598
WOESTE	71	248	159	59	0	128	732	31	0	1357	17,21	7885
JETTE CENTRE	72	158	35	70	0	81	45	9	0	398	7,13	5582
HEYMBOSCH - AZ-JETTE	73	122	56	0	0	5	0	2	0	185	4,38	4224
HEYSEL	74	162	66	0	0	18	1725	0	0	1971	29,80	6615
HOUBA	75	164	44	0	0	77	1090	18	0	1393	18,72	7442
MUTSAARD	76	154	37	0	0	1	162	1	0	355	5,73	6200
HEEMBEEK	77	196	38	0	0	49	1030	64	36	1413	23,47	6020
HAREN	78	71	61	0	0	11	83	0	0	226	11,37	1988

Nom	ID	Prets FDL	AIS	Citydev Stock	CQD Stock	OIP	SLRB Stock	FDL Locatif	FDL Acquisitif	Somme stock	% Stock	Total
PAIX	79	154	137	0	0	23	357	10	0	681	13,16	5176
HELMET	80	100	98	0	0	18	545	14	0	775	15,47	5011
GARE DE SCHAERBEEK	81	59	37	0	0	4	22	4	0	126	3,88	3246
TERDELT	82	34	67	0	0	117	808	23	0	1049	26,07	4024
CONSCIENCE	83	102	61	0	0	3	0	3	0	169	4,72	3577
AVENUE LEOPOLD III	84	48	33	0	0	0	789	0	0	870	21,42	4061
GARE JOSAPHAT	85	55	31	0	0	4	78	4	0	172	7,89	2180
PADUWA	86	55	38	0	0	0	1048	0	30	1171	23,98	4883
REYERS	87	13	20	0	0	0	351	0	0	384	20,15	1906
GEORGES HENRI	88	24	87	0	0	3	127	0	0	241	3,15	7658
GRIBAUMONT	89	4	23	0	0	5	154	0	0	186	3,29	5650
ROODEBEEK - CONSTELLATIONS	90	27	67	0	0	34	1035	47	15	1225	17,90	6844
VAL D'OR	91	31	57	0	0	82	329	0	0	499	9,40	5311
KAPPELVELD	92	0	8	0	0	6	1062	0	0	1076	37,52	2868
BOULEVARD DE LA WOLUWE	93	3	30	0	0	64	431	4	0	532	18,20	2923
STOCKEL	94	3	40	0	0	6	152	0	0	201	4,87	4127
SAINTE-ALIX - JOLI BOIS	95	0	7	0	0	3	203	0	0	213	11,56	1843
SAINT-PAUL	96	4	19	0	0	12	97	0	0	132	3,89	3395
PUTDAAL	97	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0,18	557
AUDERGHEM CENTRE	98	4	23	0	0	13	0	0	0	40	1,71	2340
CHANT D'OISEAU	99	13	22	0	0	0	15	0	0	50	1,08	4625
CHAUSSÉE DE WAVRE - SAINT-JULIEN	100	35	44	0	0	50	125	0	0	254	3,04	8343
TROIS TILLEULS	101	1	6	0	0	0	1780	0	0	1787	59,27	3015
TRANSVAAL	102	7	8	0	0	0	606	0	0	621	21,38	2905
BOITSFORT CENTRE	103	5	9	0	0	49	43	0	0	106	3,96	2680
WATERMAEL CENTRE	104	28	39	0	0	0	1	0	11	79	1,49	5319
DRIES	105	3	9	0	0	89	769	0	0	870	32,02	2717
BOONDAEL	106	8	17	0	0	10	762	0	0	797	13,41	5945
UNIVERSITE	107	16	24	0	0	14	0	1	0	55	0,72	7681
MONTJOIE - LANGEVELD	108	5	12	0	0	0	0	0	0	17	0,70	2443
OBSERVATOIRE	109	3	10	0	0	1	0	0	0	14	0,49	2864
FORT JACO	110	0	0	0	0	6	0	0	0	6	0,44	1355
VIVIER D'OIE	111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	1225
KRIEKENPUT - HOMBORCH - VERREWINKEL	112	7	4	0	0	2	951	0	0	964	51,66	1866
SAINT-JOB KAUWBERG	113	9	11	0	0	9	18	0	0	47	1,87	2507
DIEWEG	114	7	17	0	0	26	0	0	0	50	1,86	2691
KALEVOET - MOENSBERG	115	65	48	0	0	119	605	13	0	850	17,89	4751
GLOBE	116	57	66	0	0	22	0	6	0	151	1,99	7582
VOSSEGAT - ROOSENDAAL	117	47	34	0	0	4	340	0	0	425	11,44	3714

Nom	ID	Prets FDL	AIS	Citydev Stock	CQD Stock	OIP	SLRB Stock	FDL Locatif	FDL Acquisitif	Somme stock	% Stock	Total
SAINT-DENIS - NEERSTALLE	118	90	69	0	0	35	578	0	0	772	21,62	3571
CIMETIERE DE BRUXELLES	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
CIMETIERE D'IXELLES	701	0	0	0	0	1	0	0	0	1		< 500
CIMETIERE SAINT-GILLES	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
INDUSTRIE NORD	800	14	0	0	0	0	0	0	0	14	2,79	502
INDUSTRIE OTAN	801	34	0	0	0	36	15	36	40	161		< 500
DELTA	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
INDUSTRIE SUD	803	89	71	161	0	1	0	0	10	332	50,53	657
GARE DU MIDI	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
INDUSTRIE BIRMINGHAM	805	6	0	0	0	0	0	0	0	6		< 500
DOMAINE ROYAL LAEKEN	900	5	0	0	0	0	0	0	0	5		< 500
PARC JOSAPHAT	901	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
BOTANIQUE	902	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
CINQUANTENAIRE	903	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
PARC LEOPOLD	904	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
PARC DE LA WOLUWE	905	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
FORET DE SOIGNES	906	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
BOIS DE LA CAMBRE	907	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
PARC WOLVENDAEL	908	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
PARC DUDEN - PARC DE FOREST	909	1	22	0	0	1	0	0	0	24		< 500
PARC DES ETANGS	910	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
PARC ASTRID	911	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
PARC FORESTIER	912	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
PARC MARIE-JOSE	913	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
SCHOUTBOS	914	0	0	0	0	0	0	0	0	0		< 500
PARC ELISABETH	915	0	1	0	0	0	0	0	0	1		< 500
BOIS DU LAARBEEK - POELBOS	916	0	0	0	0	2	0	0	0	2		< 500
PARC BAUDOUIN - DIELEGEMBOS	917	1	0	0	0	0	0	0	0	1		< 500

FIGURE 46: Annexe C - Logements à finalité sociale par opérateur et par commune en 2021

D Ecoles secondaires de la Région de Bruxelles-Capitale

5/25/2021

Enseignement.be - Annuaire des écoles d'enseignement secondaire ordinaire



Accueil > Système éducatif > Annuaire

ANNUAIRE DES ÉCOLES D'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE ORDINAIRE

1 Niveau d'enseignement

☒ Secondaire ordinaire

2 Critères géographiques

☐ pas de critère géographique

☒ Province : BRUXELLES-CAPITALE

☐ Code postal :

☐ Localité :

3 Nom de l'établissement

Nom de l'établissement :

4 Réseau d'enseignement

☒ tous (officiel et libre)

☐ officiel

☐ officiel organisé par la Communauté française

☐ officiel subventionné par la Communauté française

☐ subventionné officiel (HE)

☐ subventionné communal

☐ subventionné provincial

☐ subventionné par la COCOF

☐ libre

☐ libre non confessionnel

☐ libre confessionnel

5 Spécificités

Degré : ☒ peu importe ☐ 1er degré ☐ 1er degré différencié ☐ 2e degré ☐ 3e degré ☐ 4e degré (paramédical)

Type d'enseignement : ☒ peu importe ☐ général ☐ technique de transition ☐ technique de qualification ☐ professionnel

Domaine de formation : ☒ peu importe ☐ par mot-clé :

☐ par secteur professionnel

Agronomie > Agriculture (options non classées)

et affinez votre choix : (toutes les options de ce secteur)

AFFICHER LES ÉTABLISSEMENTS

Options prises en compte

Etablissements trouvés : 122

Etablissement	Rue et numéro	CP	Localité	Téléphone
ACADEMIE ROYALE DES BEAUX-ARTS DE BRUXELLES	Rue du Poinçon , 28	1000	BRUXELLES	02-2740590
ATHENEE ADOLPHE MAX	Rue de Gravelines , 68	1000	BRUXELLES	02-7402460
ATHENEE LEON LEPAGE	Rue des Riches Claires , 30	1000	BRUXELLES	02-5482710
ATHENEE ROBERT CATTEAU	Rue Ernest Allard , 49	1000	BRUXELLES	02-5007230
ATHENEE ROYAL GATTI DE GAMOND	Rue du Marais , 65	1000	BRUXELLES	02-2140180
INSTITUT BISCHOFFSHEIM	Rue de la Blanchisserie , 52	1000	BRUXELLES	02-2500700
INSTITUT DE MOT-COUVREUR	PI Nouveau Marché Grains , 24	1000	BRUXELLES	02-5055900
INSTITUT DES ARTS ET METIERS	Boulevard de l'Abattoir , 50	1000	BRUXELLES	02-2795220
INSTITUT DIDEROT	Rue des Capucins , 58	1000	BRUXELLES	02-2896300
INSTITUT DOMINIQUE PIRE	Rue De Lengentier , 6-14	1000	BRUXELLES	02-5115322
INSTITUT SAINT-LOUIS	Rue du Marais , 113	1000	BRUXELLES	02-2091711
LYCEE HENRIETTE DACHSBECK	Rue de la Paille , 24	1000	BRUXELLES	02-5009550
LYCEE LA RETRAITE	Rue des Confédérés , 70	1000	BRUXELLES	02-7369127
ATHENEE EMILE BOCKSTAEL	Rue Reper-Vreven , 80	1020	LA EKEN	02-4757300
ATHENEE MARGUERITE YOURCENAR	Rue Claessens , 10	1020	LA EKEN	02-4214240
ATHENEE ROYAL DE BRUXELLES II	Rue Marie-Christine , 37	1020	LA EKEN	02-4251400
ATHENEE ROYAL DE LA RIVE GAUCHE	Rue Marie-Christine , 83	1020	LA EKEN	02-4279767

www.enseignement.be/index.php?page=25933&act=search&check=&unite=&geo_type=1&geo_prov=B&geo_cp=&geo_loca=&geo_mots=&resea... 1/3

5/25/2021

Enseignement.be - Annuaire des écoles d'enseignement secondaire ordinaire

COLLEGE LA FRATERNITE	Rue Drootbeek , 2	1020 LAEKEN	02-4267114
INSTITUT MARIS STELLA	Rue Félix Sterckx , 44	1020 LAEKEN	02-4786395
INSTITUT NOTRE-DAME DE L'OURDES	Rue Edmond Tollenaere , 32	1020 LAEKEN	02-4240923
INSTITUT PAUL-HENRI SPAAK	Rue Alfred Stevens , 20	1020 LAEKEN	02-4235700
LYCEE MARIA ASSUMPTA	Avenue Wannecouter , 76	1020 LAEKEN	02-2680413
ATHENEE COMMUNAL FERNAND BLUM	Avenue Ernest Renan , 12	1030 SCHAERBEEK	02-2431780
ATHENEE ROYAL ALFRED VERWEE	Rue Verwée , 12	1030 SCHAERBEEK	02-2449191
CENTRE SCOLAIRE SAINTE-MARIE - LA SAGESSE	Chaussée de Haecht , 164	1030 SCHAERBEEK	02-2168167
COLLEGE ROI BAUDOUIN	Avenue Félix Marchal , 62	1030 SCHAERBEEK	02-7349516
COLLEGE ROI BAUDOUIN ENSEIGNEMENT TECHNIQUE ET PROFESSIONNEL	Avenue Eugène Plasky , 184	1030 SCHAERBEEK	02-7343885
ECOLE SECONDAIRE 'SINGELIJN'	Place des Carabiniers , 18A	1030 SCHAERBEEK	02/705.49.25
INSTITUT COMMUNAL TECHNIQUE FRANS FISCHER	Rue Général Lemaire , 66	1030 SCHAERBEEK	02-2401780
INSTITUT DE LA SAINTE-FAMILLE D'HELMET	Rue Chaumontel , 9	1030 SCHAERBEEK	02-2166181
INSTITUT DE LA VIERGE FIDELE	Place de Jamblinne de Meux , 14	1030 SCHAERBEEK	02-7368497
INSTITUT LA VERTU	Chaussée de Haecht , 138	1030 SCHAERBEEK	02-3758193
INSTITUT SAINT-DOMINIQUE	Rue Caporal Claes , 38	1030 SCHAERBEEK	02-2401610
INSTITUT TECHNIQUE CARDINAL MERCIER - NOTRE-DAME DU SACRE-COEUR	Rue Portails , 81	1030 SCHAERBEEK	02-2182187
LYCEE COMMUNAL EMILE MAX	Chaussée de Haecht , 235	1030 SCHAERBEEK	02-2404340
Lycée Emile Jacquemain	Rue Belliard , 135A	1040 BRUXELLES	02-2385250
ATHENEE ROYAL JEAN ABSIL	Avenue Hansen-Soulie , 27	1040 ETTERBEEK	02-7365976
Centre d'enseignement secondaire d'Etterbeek Ernest Richard	Place Saint-Pierre , 5	1040 ETTERBEEK	02-7342809
Centre scolaire Saint-Michel	Boulevard Saint-Michel , 24	1040 ETTERBEEK	027393416
INSTITUT DE L'ENFANT-JESUS	Rue Général Lemaire , 74	1040 ETTERBEEK	02-2304804
INSTITUT SAINT-JOSEPH D'ENSEIGNEMENT TECHNIQUE	Rue Félix Hap , 14	1040 ETTERBEEK	02-7358110
INSTITUT SAINT-STANISLAS	Avenue des Nerviens , 131	1040 ETTERBEEK	02-7355631
Institut Reine Fabiola Enseignement professionnel	Rue des Champs , 41	1040 ETTERBEEK	02-8280040
ATHENEE COMMUNAL CHARLES JANSSENS	Place de Londres , 5	1050 IXELLES	02-5157564
ATHENEE ROYAL D'IXELLES	Rue de la Croix , 40	1050 IXELLES	02-8296930
CENTRE SCOLAIRE DE MA CAMPAGNE	Rue Africaine , 3	1050 IXELLES	02-5380838
CENTRE SCOLAIRE EPERONNIERS-MERCELIS	Rue Mercelis , 36-38	1050 IXELLES	02-5126098
CENTRE SCOLAIRE SAINT-ADRIEN - VAL DUCHESSE	Schoolgat , 5	1050 IXELLES	02-6723608
Collège Saint-Vincent - Saint-François	Chaussée de Vleurgat , 55	1050 IXELLES	02-6481070
INSTITUT SAINT-ANDRE	Avenue de l'Hippodrome , 180	1050 IXELLES	02-6482288
INSTITUT SAINT-BONIFACE- PARNASSE	Rue du Viaduc , 82	1050 IXELLES	02-5115349
INSTITUT TECHNIQUE RENE CARTIGNY	Place de la Petite Suisse , 4	1050 IXELLES	02-5157575
ATHENEE ROYAL VICTOR HORTA	Rue de la Rhétorique , 16	1060 SAINT-GILLES	02-5382742
INSTITUT DES FILLES DE MARIE	Rue Théodore Verhaegen , 8	1060 SAINT-GILLES	02-5377851
INSTITUT SAINT-JEAN-BAPTISTE DE LA SALLE	Rue Mons , 19	1060 SAINT-GILLES	02-5371243
INSTITUT SAINT-LUC	Rue d'Irlande , 57	1060 SAINT-GILLES	02-5370870
INSTITUT SAINTE-MARIE	Rue Emile Firon , 5	1060 SAINT-GILLES	02-5374118
Lycée Intégral Roger Lallemand	Rue de la Croix de Pierre , 73	1060 SAINT-GILLES	02-5360336
ATHENEE JOSEPH BRACOPS	Rue de la Procession , 78	1070 ANDERLECHT	02-4319401
ATHENEE ROYAL LEONARDO DA VINCI	Rue Chomé-Wyns , 5	1070 ANDERLECHT	02-5268383
COLLEGE "LES TOURNESOLS"	Boulevard Maurice Herbet , 24	1070 ANDERLECHT	0460-949672
Collège Matteo Ricci	Boulevard Poincaré , 67	1070 ANDERLECHT	02/6828847
ECOLE SECONDAIRE THEO LAMBERT	Avenue Victor et Jules Bertaux , 45	1070 ANDERLECHT	02-5219145
Ecole Jules Verne	Avenue Emile Gryson , 1	1070 ANDERLECHT	02/5267765
INSTITUT COMMUNAL MARIUS RENARD	Rue Georges Moreau , 107	1070 ANDERLECHT	02-5294460
INSTITUT DE LA PROVIDENCE	Rue Haberman , 27	1070 ANDERLECHT	02-5230182
INSTITUT MARIE IMMACULEE	Rue des Résédes , 51	1070 ANDERLECHT	02-5216325
INSTITUT NOTRE-DAME	Rue de Fiennes , 66	1070 ANDERLECHT	02-5221873
Institut Emile Gryson	Avenue Emile Gryson , 1	1070 ANDERLECHT	02-5267400
Institut Redoute-Peiffer	Avenue Marus Renard , 1	1070 ANDERLECHT	02-5267500
Institut des Soeurs de Notre-Dame	Rue de Veeweyde , 40	1070 ANDERLECHT	02-5210441
Lycée Soeur Emmanuelle - Degré d'observation autonome	Avenue d'Etterbeek , 482	1070 ANDERLECHT	
ATHENEE ROYAL DU SIPPENBERG	Avenue du Sippenberg , 2	1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN	02-4143575
Athénée Royal Toos Thielemans	Rue de la Prospérité , 14	1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN	02/6440005
Campus Saint-Jean	Rue de Birmingham , 41	1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN	02-4120480
Ecole Secondaire Plurielle Karreveld	Chaussée de Gand , 615	1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN	02-2061290
Ecole Secondaire Plurielle Maritime	Avenue Jean Dubrucq , 175	1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN	02-2102090
Ecole secondaire La Plume	Rue Vanderstraeten , 9	1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN	02/2311973
ATHENEE ROYAL DE KOEKELBERG	Rue Omar L'eproux , 15	1081 KOEKELBERG	02-4157728

www.enseignement.be/index.php?page=25933&act=search&check=&unite=&geo_type=1&geo_prov=B&geo_cp=&geo_loca=&geo_mots=&resea... 2/3

5/25/2021

Enseignement.be - Annuaire des écoles d'enseignement secondaire ordinaire

INSTITUT DES URSULINES	Rue Jules Debecker , 71	1081	KOEKELBERG	02-4141111
ATHENEE ROYAL DE GANSHOREN	Rue Auguste De Cock , 1	1083	GANSHOREN	02-4268300
CENTRE SCOLAIRE NOTRE-DAME DE LA SAGESSE	Avenue Van Overbeke , 10	1083	GANSHOREN	02-4261127
COLLEGE DU SACRE-COEUR	Rue Louis Delhove , 65	1083	GANSHOREN	02-4258722
ATHENEE ROYAL DE JETTE	Avenue de Levis Mirepoix , 100	1090	JETTE	02-4260529
COLLEGE SAINT-PIERRE	Rue Jean-Baptiste Verheyest , 25	1090	JETTE	02-4214330
Centre scolaire du Sacré-Cœur - Section Humanités	Avenue du Sacré-Cœur , 8	1090	JETTE	02-4787190
ATHENEE DES PAGODES	Rue de Beyseghem , 141	1120	NEDER-OVER-HEEMBEEK	02-2661150
Athénée royal Victor Hugo	Avenue de la Métrologie , 2-4	1130	HAREN	02-8972841
COLLEGE DES ETOILES	Avenue de la Métrologie , 5	1130	HAREN	02-2169120
ATHENEE ROYAL D'EVERE	Avenue Constant Permeke , 2	1140	EVERE	02-7019711
Collège Fra Angelico	Avenue des Anciens Combattants , 190	1140	EVERE	02/8975050
ATHENEE ROYAL D'AUDEBERGHEM	Avenue Orban , 73	1150	WOLUWE-SAINT-PIERRE	02-7700620
COLLEGE JEAN XXIII	Boulevard de la Woluwe , 22	1150	WOLUWE-SAINT-PIERRE	02-7710178
Centre scolaire Eddy Merckx	Avenue Salomé , 2	1150	WOLUWE-SAINT-PIERRE	02-7731832
INSTITUT DON BOSCO	Avenue du Val d'Or , 90 D	1150	WOLUWE-SAINT-PIERRE	02-7710102
LYCEE MATER DEI	Avenue de l'Aviation , 72	1150	WOLUWE-SAINT-PIERRE	02-7700399
ATHENEE ROYAL D'AUDEBERGHEM	Avenue du Parc de Woluwe , 25-27	1160	AUDERGHEM	02-8631702
De l'Autre Côté de l'Ecole	Chaussée de Wavre , 1789	1160	AUDERGHEM	02-6757702
INSTITUT SAINT-JULIEN-PARNASSE	Avenue de l'Eglise St-Julien , 22	1160	AUDERGHEM	02-6726501
COLLEGE SAINT-HUBERT	Avenue Charlie-Albert , 9	1170	WATERMAEL-BOITSFORT	02-6601940
INSTITUT DE L'ASSOMPTION	Avenue Alfred Solvay , 4	1170	WATERMAEL-BOITSFORT	02-6638290
ATHENEE GANENOU	Rue du Melkriek , 3	1180	UCCLE	02-3761176
ATHENEE ROYAL D'UCCLE I	Avenue Houzeau , 87	1180	UCCLE	02-3740584
ATHENEE ROYAL D'UCCLE II	Avenue des Tilleuls , 24	1180	UCCLE	02-3743791
CENTRE D'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE LIBRE NOTRE-DAME DES CHAMPS	Rue Edith Cavell , 143	1180	UCCLE	02-3745840
COLLEGE SAINT-PIERRE	Avenue Coghen , 213	1180	UCCLE	02-3445058
Collège de Bruxelles	Rue Joseph Hazard , 34	1180	UCCLE	
ECOLE DE CROLY	Orève des Granddames , 45	1180	UCCLE	02-3741703
INSTITUT SAINT-VINCENT DE PAUL	Place Jean Vander Elst , 25	1180	UCCLE	02-3454626
Institut Montjoie	Avenue Montjoie , 93-95	1180	UCCLE	02-3445228
L'Ecole Active	Rue de Stalle , 70-82	1180	UCCLE	
ATHENEE ROYAL ANDREE THOMAS	Avenue Reine Marie-Henriette , 47	1190	FOREST	02-3446977
INSTITUT DE RADIOELECTRICITE ET CINEMATOGRAPHIE	Avenue Victor Rousseau , 75	1190	FOREST	02-3401100
INSTITUT SAINTE-URSULE	Avenue des Armures , 39	1190	FOREST	02-3441288
Institut El Hikma - La Sagesse	Rue Saint Denis , 296	1190	FOREST	02-7704412
ATHENEE ROYAL WOLUWE-SAINT-LAMBERT	Rue de l'Athénée Royal , 75-77	1200	WOLUWE-SAINT-LAMBERT	02-7768260
CENTRE SCOLAIRE DU SACRE-COEUR DE LINDTHOUT	Avenue Henri Dietrich , 20	1200	WOLUWE-SAINT-LAMBERT	02-7360094
COLLEGE DON BOSCO	Chaussée de Stokkel , 270	1200	WOLUWE-SAINT-LAMBERT	02-7719848
INSTITUT DE LA PROVIDENCE	Rue des Déportés , 42	1200	WOLUWE-SAINT-LAMBERT	02-7700946
INSTITUT DES DAMES DE MARIE	Rue Vergote , 40	1200	WOLUWE-SAINT-LAMBERT	02-7432790
CENTRE SCOLAIRE DES DAMES DE MARIE-HAECHT-PHILOMENE-LIMITE	Chaussée de Haecht , 68	1210	SAINT-JOSSE-TEN-NOODE	02-2176747
LYCEE GUY CUDELL	Rue de Liedekerke , 68	1210	SAINT-JOSSE-TEN-NOODE	02-2202810

Dans la section "Système éducatif", vous pouvez également consulter les sous sections suivantes:

[Textes fondateurs](#)
[Institutions et acteurs](#)
[Niveaux et types d'enseignement](#)
[Réseaux d'enseignement](#)
[Jurys de la FWB](#)
[Annuaire](#)
[Diplômes et titres](#)
[La recherche scientifique](#)
[Calendrier scolaire](#)
[L'enseignement en dehors des établissements scolaires organisés ou subventionnés par la Fédération Wallonie-Bruxelles](#)

www.enseignement.be/index.php?page=25933&act=search&check=&unite=&geo_type=1&geo_prov=B&geo_cp=&geo_loca=&geo_mots=&resea... 3/3

FIGURE 47: Annexe D - Liste des écoles secondaires (enseignement.be, 2021)

La part des logements à finalité sociale en région de Bruxelles-Capitale : Répartition géographique aux échelles des communes et quartiers et identification de stratégies urbanistiques explicatives

La crise sanitaire de la COVID-19 a mis en exergue les problématiques liées au logement. Conjointement, différents constats ont permis de mettre en avant un besoin en termes de logements à finalité sociale dans la région de Bruxelles-Capitale compte tenu de l'augmentation croissante de la démographie. Pour pallier à cela, différentes mesures ont été mises en place dont la Déclaration de Politique Régionale en 2018. Cette dernière implique de retrouver aux échelles des communes et quartiers, un taux de 15 % de logements à finalité sociale.

Ce travail de fin d'études identifie la part de logements à finalité sociale aux échelles des communes et quartiers de la région de Bruxelles-Capitale. Cette part évaluée, différents indicateurs y ont été comparés pour identifier de potentielles stratégies urbanistiques explicatives.

Les résultats montrent une disparité élevée dans la part des logements à finalité sociale au sein des quartiers bruxellois. Cependant, les résultats de la comparaison avec les indicateurs ne permettent pas d'identifier de stratégies urbanistiques évidentes pour expliquer les choix d'implantation de ces logements. De plus, il n'est pas aisé d'identifier si le taux de logements à finalité sociale crée l'essence du quartier, ou inversement.

Camille De Caemel
Juin 2021



Photographie de couverture : Projet Citydev - M-Square (c) Serge Brison