



Diagnostic du Logis Floréal

Résultats de l'enquête

Mai 2025





1/ L'analyse

Comment s'y est-on pris?

- Analyse statistique des données chiffrées disponibles (profils des ménages, des logements, comparaison avec les données régionales)
- Enquête qualitative:
 - Entretiens semi-directif avec les différents services du Logis Floréal (6: service candidat, assistantes sociales, intervention technique, jardiniers, investissement et nettoyeuses), des partenaires (5), des locataires (14) et des propriétaires (5)
 - Enquête de satisfaction par formulaire internet (102 répondants)





2/

Le Logis Floréal

Une Cité jardin

- Crée en 1922, sur base de l'utopie des cités-jardins anglaises
- Gestion différenciée des 80 hectares d'espaces verts
- Quartier résidentiel avec peu de commerces



Une Coopérative de locataires

- Seules 2 SISPs bruxelloises Coopérative des locataires (ABC et Le Logis Floréal)
- Evolution de la gestion et de la notion de coopérative dans le temps:
 - 1992: suppression de la priorité héréditaire
 - 2000-2003: liste unique d'attente au niveau de la Région
 - 2013: bail à 9 ans



Un foisonnement d'initiatives

- Densité d'acteurs associatifs et d'initiatives citoyennes
- 4 espaces coopératifs gérés par l'asbl les Espaces à Tisser
- Des espaces commerciaux mis à disposition de partenaires sur plusieurs sites: Trois Tilleuls, Place Wauters, Tritomas.
- Occupations temporaires pour pallier à la problématique des squats (Plateforme d'hébergement citoyenne – 9 logements en juin 2025)



Une Cité classée

- 1000 logements classés depuis 2001
- Lourdes contraintes urbanistiques en cas de rénovation
- Contraintes aussi pour les bâtiments non classés situés dans les zones de protection

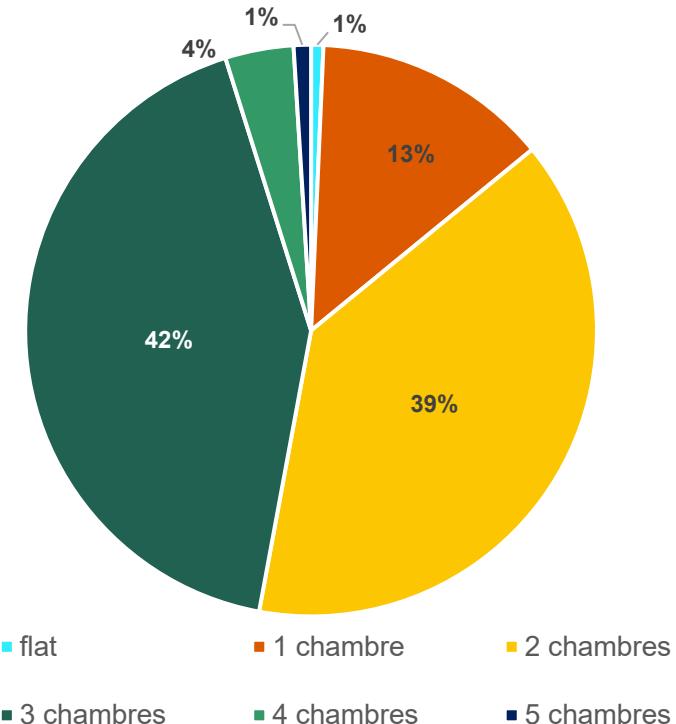




3/ Le bâti

Le patrimoine

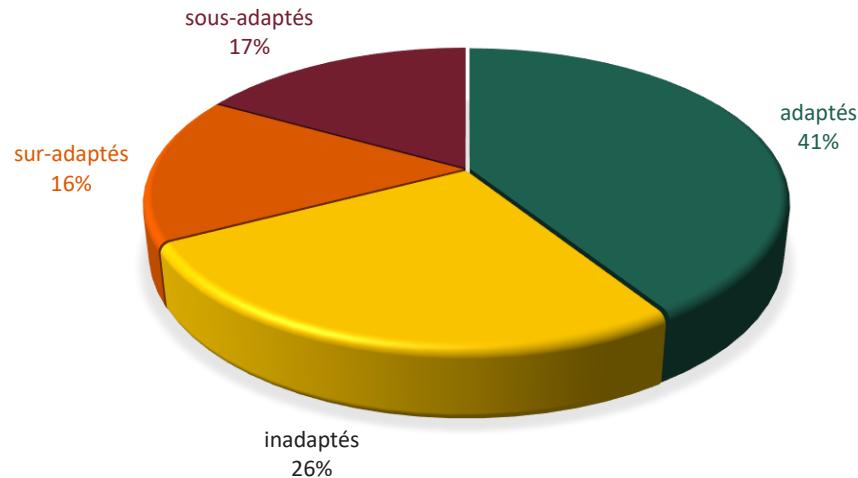
Typologie des logements



- **1733 logements:** 2^e plus petite SISP de la Région après HBM à Saint Josse
- **846 appartements – 887 maisons:** rareté dans le patrimoine régional constitué à 80% d'appartements.
- **80% de logements 2 et 3 chambres**
- **35 % de maisons 3 chambres, et 42 % de logements 3 chambres:** patrimoine adapté à des familles nombreuses >< moyenne régionale 27%

L'occupation

Adéquation des logements



- 90% du patrimoine est occupé (la moyenne régionale est à 87%)
- 59% du patrimoine est inadapté à la composition de ménage
- 17% des ménages vivent dans des logements trop petits pour eux

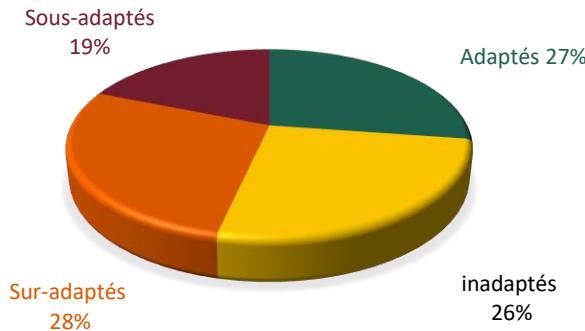
Inadapté: 1 chambre supplémentaire

Sur-adapté: plus d'une chambre supplémentaire

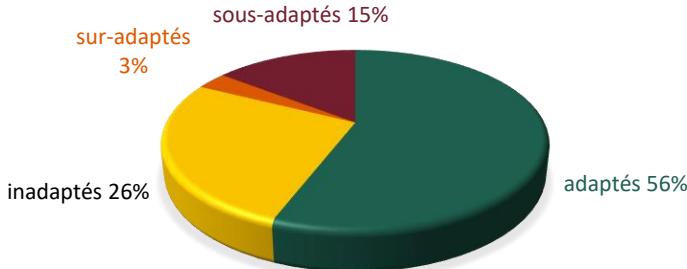
Sous-adapté: pas de chambres en nombre suffisant

L'occupation

Adéquation des maisons



Adéquation des appartements



- 53% des maisons sont trop grandes pour les familles qui y habitent.
- Les appartements sont plus adaptés aux familles
- 10% des logements trop grands sont occupés par des ménages protégés qu'on ne peut plus déménager sur base obligatoire
- 50% des ados de 12 à 20 ans vivent dans un logement trop petit

Inadapté: 1 chambre supplémentaire
Sur-adapté: + d'une chambre supplémentaire
Sous-adapté: pas du nombre de chambre suffisant

Les enjeux du bâti

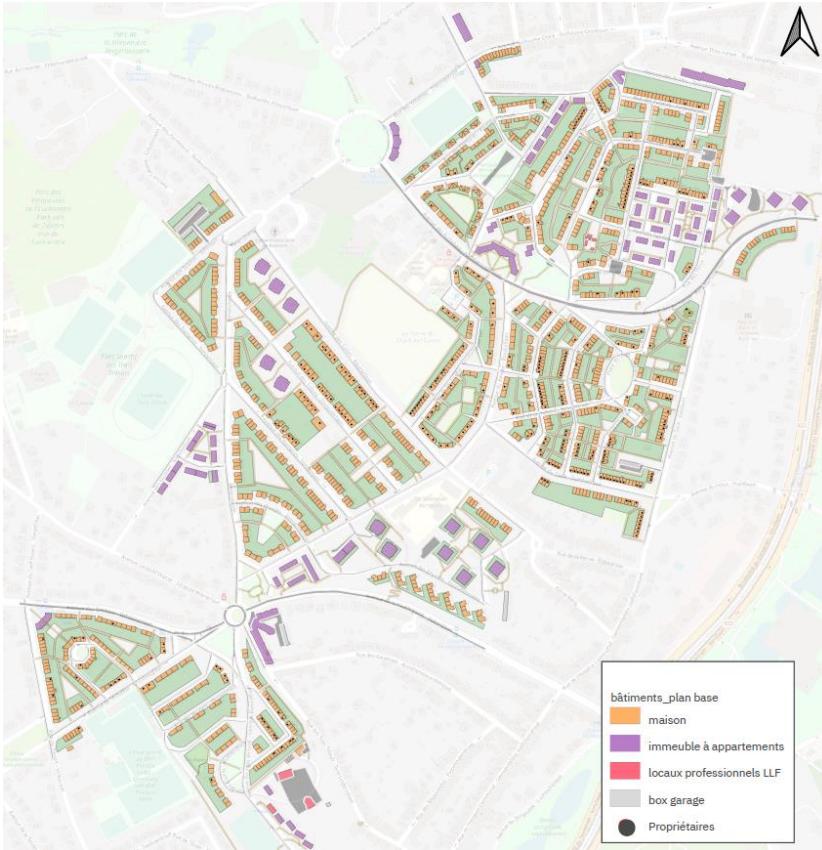
- Passoire énergétique: 500 millions d'euros d'investissement nécessaire pour les standards 2040
- Enjeux techniques majeurs difficiles à résoudre rapidement: les châssis et les égouts
- Augmentation des difficultés d'entretien et d'utilisation du logement générant de l'humidité de condensation
- Chantiers de rénovation en perspective, mais d'autres arrêtés car diminution des enveloppes financières régionales et augmentation des budgets travaux





4/ Les habitants

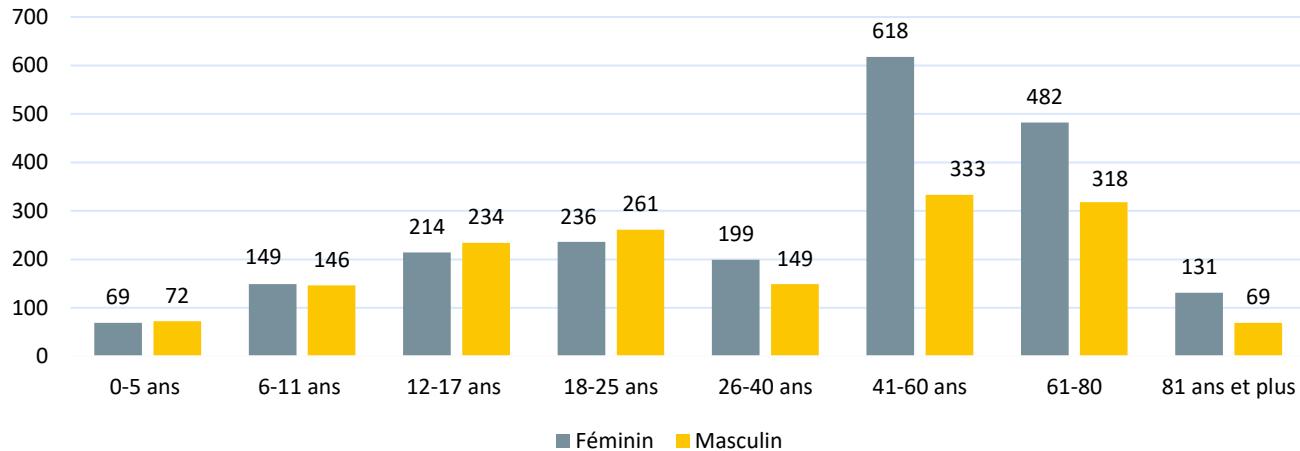
Les habitants du Logis Floréal



- 288 propriétaires – 1548 ménages sociaux (3715 habitants) – mai 2025
- Les locataires :
 - 35% en CDD, habitent depuis moins de 10 ans
 - 28% en CDI, mais habitent depuis moins de 20 ans (issus de la liste régionale des locataires)
 - 37% en CDI depuis plus de 20 ans, coopérateurs de l'ancienne législation
- Les anciens locataires vivent surtout dans les maisons, les nouveaux dans les appartements
- 2024: plus de la moitié des départs sont liés à des décès ou placement en maison de repos

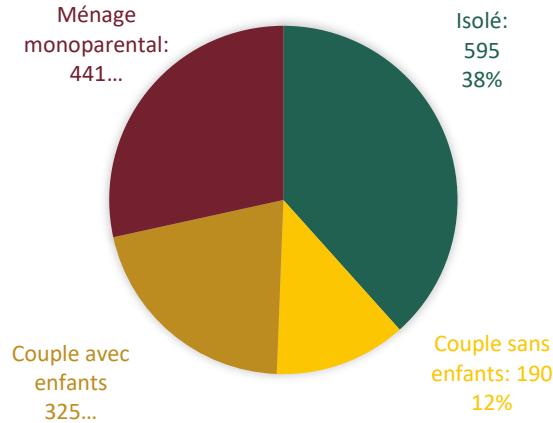
Age et genre

Répartition par âge et genre en 2024



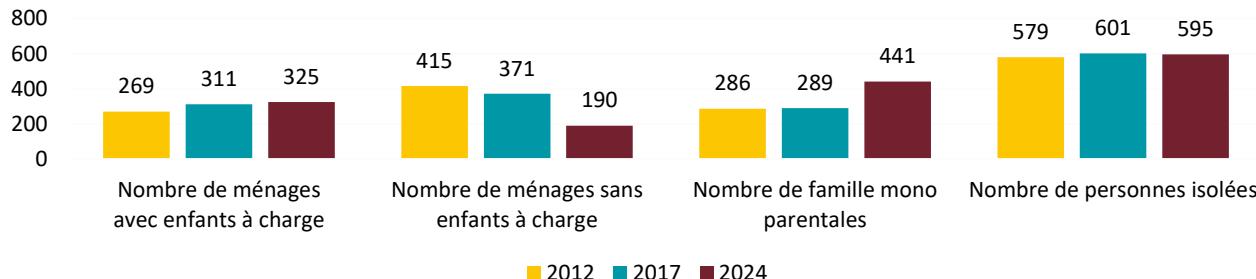
- Age moyen: 41,2 ans
- 57% des habitants sont des femmes
- La répartition:
 - 38 % de jeunes de moins de 25 ans
 - 35% de personnes de 26-60 ans
 - 27% de personnes de plus de 61 ans

Composition des ménages



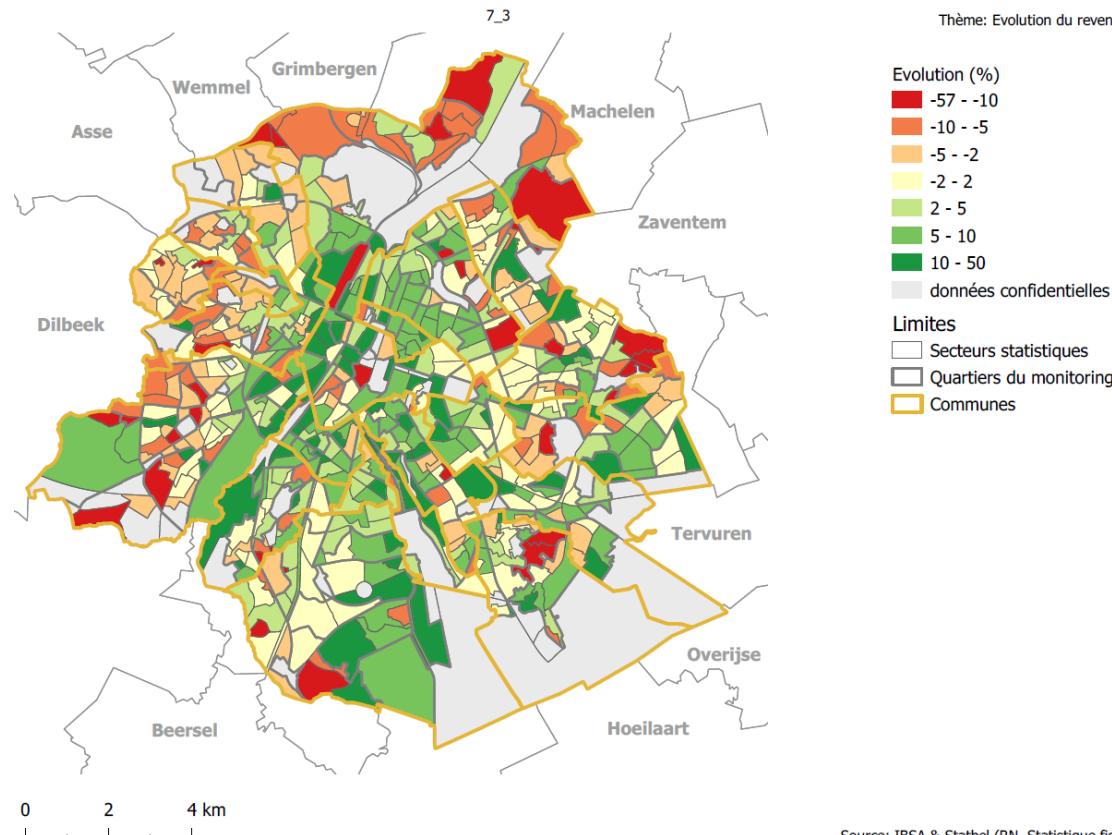
- Forte présence de **familles monoparentales** (29 %), bien au-dessus des moyennes régionales (11,6 %) et communales (13,9 %). Tendance qui augmente
- 33 % des familles ont **3 enfants ou plus**.
- Diminution des couples sans enfants

Évolution de la composition des ménages 2012 - 2017 - 2024



Revenus des ménages

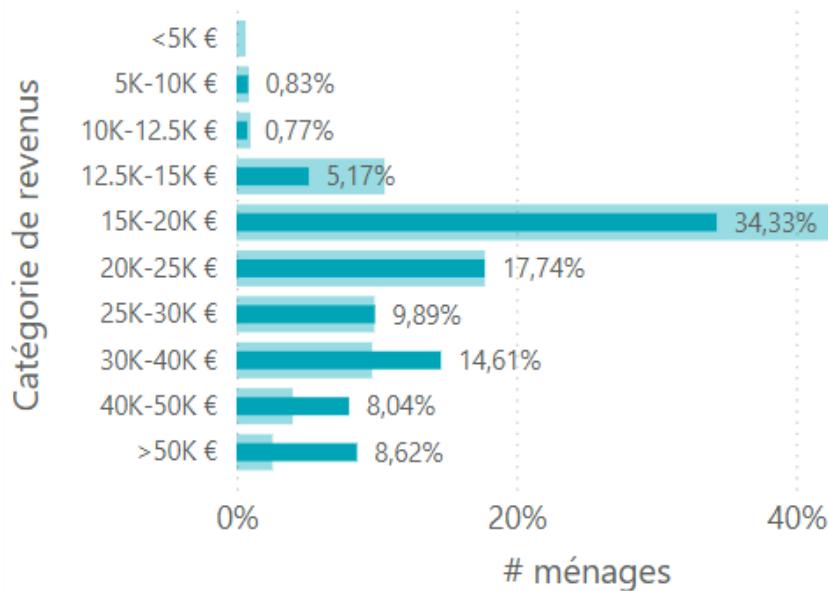
- Effondrement des revenus des locataires entre 2009 et 2019
- Revenus moyens: 22.365€ (moyenne régionale = 18.938€)
- Sources de revenu des adultes (hors étudiant):
 - 33%: pensionnés
 - 25%: travailleurs
 - 45%: revenus de remplacement



Revenus – suite

- En 2024
 - 47%: vivent avec des revenus entre 20 et 30.000€ par an
 - 13%: vivent avec moins de 20.000€ annuels
- Transition progressive d'un public de coopérateurs plutôt aisés vers un public plus précaire (50 nouveaux locataires par an)
- Maintien d'un certain niveau de revenu, mais tendance à la baisse

Distribution des revenus des ménages





5/ L'avis des habitants

2 enquêtes en 2023 et 2025

SLRB (209 participants, enquête téléphonique), Logis - Floréal (102 répondants, formulaire en ligne), 19 entretiens qualitatifs.

Avis sur le logement:

- 83 % sont (assez ou très) satisfaits de leur logement.
- 16 % (assez ou très) insatisfaits, principalement à cause de l'humidité et de problèmes d'isolation



Avis sur le quartier:

- 80 % (plutôt ou tout-à-fait) satisfaits de la qualité de vie et des espaces verts
- Sentiment partagé entre riche convivialité (fêtes, potagers, entraide) et manque de mixité sociale ou de contacts.
- Il manque des activités de rencontre, des commerces, aide au jardinage, activités pour ados, propreté, médiation, éducateurs de rue...



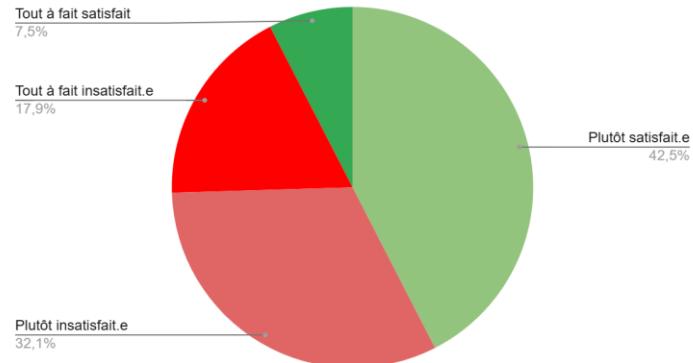
6/ La propreté

- WB – aucun balayeur de rue au Logis Floréal, avec des ambassadeurs propreté bénévoles
- Une perception très différente de la propreté entre les anciens et les nouveaux locataires
- Problèmes identifiés:
 1. manque d'information/sensibilisation
 2. difficulté à identifier les responsables
- Conséquences:

- Surcharge pour les jardiniers
- Découragement des bénévoles
- Tensions et stigmatisations de certains publics



Que pensez-vous de la propreté?





7 /

Les constats des travailleurs et partenaires

Évolution du public des locataires

- Appauvrissement et fragilisation croissante
- Difficulté à faire lien entre les différents âges et cultures
- Augmentation des troubles psychiques (santé mentale, assuétudes, et manque de structures pour accompagner)
- Isolement des aînés
- Manque d'activités pour les jeunes
- Etat du logement parfois vétuste demandant un entretien rigoureux, alors qu'il y a une perte de savoir-faire
- Communication à améliorer pour limiter les difficultés de compréhension (vulgarisation et simplification)
- Intéresser et mobiliser dans la coopérative devient difficile





8/ En conclusion

En conclusion

- Le Logis Floréal doit adapter ses pratiques pour être au plus prêt des réalités du terrain et des besoins des habitants
- 3 enjeux clés:
 - Evolution du public des coopérateurs/locataires.
Augmentation des fragilités sociales et diminution des moyens de la SISP pour y faire face.
 - L'état du bâti qui demande une attention particulière
 - La coopérative et ses instances: comment créer du sens et un intérêt dans le contexte d'attribution actuel
- Plan stratégique de la société (2025-2029) qui planifie nos actions/projets autour de ces enjeux.



MERCI



Avenue Georges Benoist, 22 – 1170 Bruxelles
www.lelogisfloreal.be

