

Ainé.es à Bruxelles : revenus, logement et mobilités résidentielles.

Des singularités régionales.

Table des matières

INTRODUCTION	2
1. UNE RÉGION JEUNE, DANS LAQUELLE LE NOMBRE D'ÂGÉ.ES AUGMENTE	4
Une population jeune.....	4
Et en croissance.....	4
Une population qui vit de plus en plus longtemps.....	7
2. DE NOMBREUX MÉNAGES ISOLÉS.....	8
3. DES BAS REVENUS	10
Les revenus des pensionné.es à Bruxelles	10
Pauvreté monétaire.....	11
(1) Distribution des revenus et basses pensions.....	11
(2) Les grapistes.....	12
(3) Les bénéficiaires de l'intervention majorée (BIM).....	12
(4) Les sénior.es en risque de pauvreté	13
Niveau de vie et privation matérielle	13
Absence d'épargne.....	15
4. UNE VILLE DE LOCATAIRES	16
Les sénior.es toujours très présent.es sur le marché locatif.....	16
Les bailleurs bruxellois ne sont pas tous retraités	17
10 % des sénior.es vivent dans un logement social	18
La propriété protège de la pauvreté	19
Un lien étroit en mal logement et statut d'occupation.....	20
Propriétaires âgé.es et rénovation.....	21
Sur la précarité énergétique.....	22
5. TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES ET VIEILLISSEMENT	24
La mobilité de retraite.....	24
Stabilité résidentielle et mobilité contrainte	28
Institutionnalisation précoce des personnes âgées fragiles	29
CONCLUSION	31

INTRODUCTION

Si l'âge avançant, les ménages bénéficient plus souvent de conditions de vie confortables, du fait de l'évolution positive de leurs revenus, de leur patrimoine et de leur épargne, les aîné.es ne sont pas tous.tes logé.es à la même enseigne, au sens propre comme au sens figuré. Les fragilités entre autres financières, familiales, celles liées au logement, à la santé notamment, passagères ou durablement installées, impactent la manière d'appréhender ou de vivre sa retraite et sont autant d'épreuves plus pénibles encore à affronter quand les forces déclinent.

S'intéresser aux aîné.es, ici à travers la question du logement et des parcours résidentiels, interroge d'abord la manière de définir le public-cible. Que signifie être vieux ou vieille quand on vit de plus en plus longtemps en bonne santé et en pleine capacité ?

Pour nous, c'est la retraite qui a constitué le point de départ, quand les chiffres disponibles le permettaient ; 65 ans pour environ la moitié des Bruxellois.es, entre 60 et 64 ans pour les autres. Une étape déterminante qui met le plus souvent un terme à la vie professionnelle et qui pour beaucoup, signifie perte de revenus. C'est ce dernier point d'attention que nous avons retenu. Parfois, selon le degré de précision des chiffres et leur pertinence, nous avons travaillé sur des catégories d'âge plus fines après 65 ans.

Faire le lien entre vieillissement et logement à Bruxelles nous a, dans un premier temps, amené à nous concentrer sur les singularités de la Capitale : ses particularités démographiques par rapport à ses deux régions voisines, sa proportion élevée de logements en location (donc de locataires) qui impacte l'état de salubrité ou de confort du parc immobilier notamment, son taux élevé de pauvreté. Comment ces réalités-là se déclinent-elles chez les plus âgé.es ?

L'évolution des aspirations conjugales, et par ricochet familiales, au cours de ces cinquante dernières années, qui dépassent Bruxelles cette fois et dont une des manifestations les plus évidentes est l'augmentation des désunions dans toutes les générations, modifie la structure des ménages. Les ménages isolés, plus limités financièrement, sont nombreux. La question est importante pour les personnes vieillissantes et particulièrement pour les femmes dont les revenus sont moindres, dans la mesure où plus l'âge de la séparation est élevé, moins la remise en couple est fréquente.

Dans un second temps, nous avons approché la question des mobilités résidentielles chez les sénior.es, leur nature et leurs motivations pour mettre en avant des enjeux tels que la sécurité d'occupation des aîné.es, avec en négatif la problématique des départs forcés et des expulsions ou encore l'entrée précoce en institution, faute de solutions de logement adaptées et abordables...

Cet aperçu général des conditions de vie et de logement des personnes âgées et de leurs trajectoires résidentielles constitue, une première étude, un premier volet, dans lequel nous avons rassemblé les données accessibles, souvent éparées et incomplètes et exploiter de nouvelles données plus récentes, grâce à l'appui de l'Observatoire de la santé et du social et de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA). Il faut dire qu'en dehors des préoccupations démographiques et de l'enjeu sous-jacent du financement des pensions, on trouve peu de recherches, singulièrement au niveau des problématiques logement, qui s'attachent à l'âge (hors maison de repos).

Nous avons donc pu compter sur le soutien et l'expertise de l'Observatoire de la santé et du social, pour l'exploitation des données de l'enquête EU-SILC sur les revenus et conditions de vie des ménages âgés. L'institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) a produit des chiffres sur les mouvements migratoires des plus de 65 ans, lieux et ménages de destination.

Si les chiffres de l'IBSA concernent la population bruxelloise dans son entièreté, ceux de EU-SILC sont tirés d'un échantillon stratifié composé de 1121 ménages bruxellois (en 2023). Comme pour toute enquête, les résultats obtenus sont des estimations (la population des séniors est un sous-échantillon de l'effectif total). A noter que les personnes âgées qui vivent en maison de repos ne sont pas interrogées dans SILC.

Ces deux sources ont été précieuses pour avancer sur des indicateurs de précarité/fragilité et estimer, avec toutes les précautions possibles et limites de l'exercice, la part de la population bruxelloise âgée potentiellement en difficulté.

Le travail n'est pas terminé puisque nous comptons réaliser, au cours des prochains mois, une seconde étude consacrée à nouveau aux aîné.es, en mettant cette fois le spot sur les plus vulnérables, sur les parcours résidentiels les plus précaires, ceux qui restent invisibilisés par les moyennes statistiques. On pense aux personnes très mal logées et seul.es, aux personnes sans abri et/ou aux personnes sans-papiers à qui toute aide et toute fin de vie décente est refusée. C'est une autre approche qui va nous guider, une approche plus qualitative, à l'écoute des personnes qui subissent ces violences et des travailleur.ses sociaux.ales qui les accompagnent.

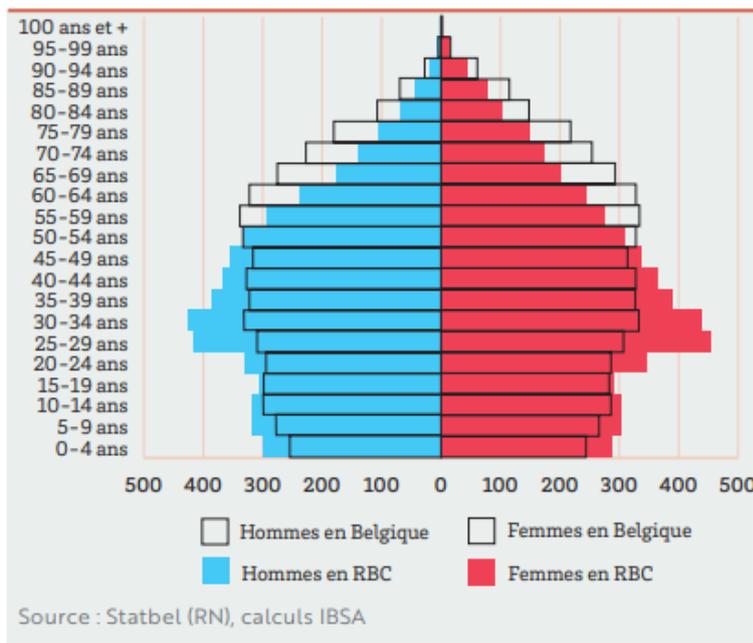
Cette analyse est publiée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

1. UNE RÉGION JEUNE, DANS LAQUELLE LE NOMBRE D'ÂGÉS AUGMENTE

Une population jeune

La population bruxelloise est plus jeune que celle des deux autres régions du pays. Les moins de 50 ans y sont sur-représentés, alors que les tranches d'âge supérieures sont sous-représentées. L'âge moyen à Bruxelles s'élève à 37,9 ans, pour 43,2 ans en Flandre et 42,1 en Wallonie. Il reste donc bien inférieur au reste du pays, bien qu'en légère hausse (il était de 37,4 il y a 10 ans).¹

Pyramide des âges de la population belge et bruxelloise au 1er janvier 2024²



Les 65 ans et plus représentent 13 % de la population à Bruxelles, contre 21 % en Région flamande et 20 % en Wallonie. Les jeunes de moins de 18 ans y sont relativement plus nombreux (22 %, contre 20 % dans les deux autres régions). La Région bruxelloise se distingue surtout par la part plus élevée "d'actifs", soit les 18-64 ans (65% pour 60% dans les deux autres régions).

Et en croissance

La population bruxelloise croît depuis les années 1990. La dynamique ralentit cependant ces dernières années. En 2023, la croissance s'élevait à 0,68% contre 0,73% de moyenne sur les 10 dernières années.³ Des chiffres qui ne tiennent pas compte des personnes sans-papiers, et donc non enregistrées, estimées à plus de 50 000 à Bruxelles (4% de la population)⁴.

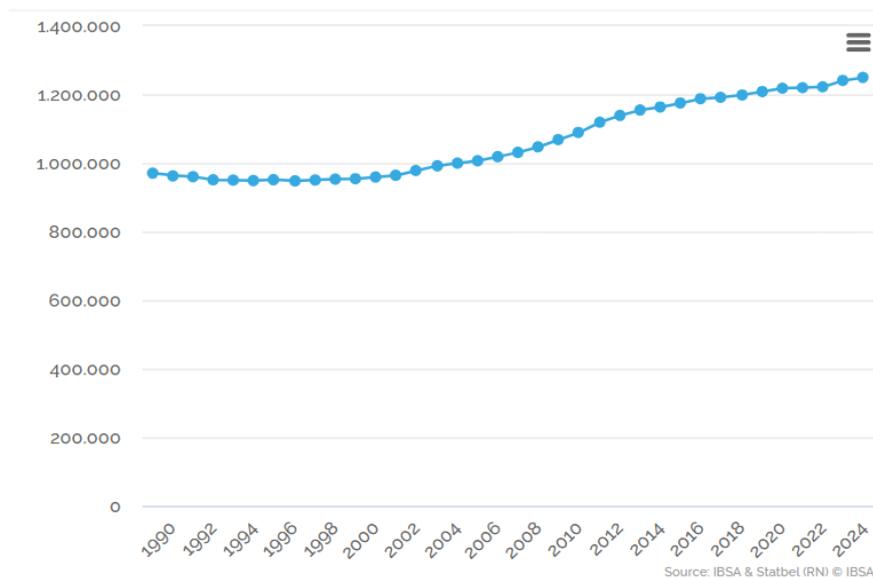
¹ HERMIA J.P., TENNSTEDT D., [Baromètre démographique 2024 de la Région de Bruxelles-Capitale, Focus de l'IBSA n°67, novembre 2024](#), p.6

² Idem

³ [Statbel, Structure de la population, 2024](#)

⁴ Etude menée par la VUB et INNOVIRIS (non publiée) relayée dans : [Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale \(2024\). Baromètre social 2023. Bruxelles : Vivalis.brussels.](#)

Évolution du nombre d'habitant.es de la Région de Bruxelles-Capitale : 1989-2024



A quelles mécaniques attribuer cette croissance à Bruxelles ?

En 2023, Bruxelles est la seule région dans laquelle **le solde naturel est positif** (+ 5404 personnes). C'est le cas depuis les années 1990, la dynamique naturelle est cependant en diminution depuis 2014. Les naissances sont en baisse, bien que le taux de natalité reste supérieur à ceux enregistrés dans les autres régions. La mortalité recule de manière continue (à l'exception de 2020 et de la crise Covid), recul lié mécaniquement au rajeunissement de la population (il y a proportionnellement moins de personnes âgées, soumises à un risque de décès plus élevé).⁵

La croissance de la population bruxelloise s'explique surtout par **le solde migratoire international positif** (+21443 personnes). C'est le cas des 3 régions du pays, mais l'intensité distingue la Capitale sur ce point : les migrations internationales sur l'année 2023 représentent 1,7% de la population bruxelloise (au 1/1/2024), contre 0,5% en Flandre et 0,3% en Wallonie. Tendanciellement, les migrations internationales concernent des populations jeunes (29 ans en moyenne à l'échelle belge)⁶.

Là où Bruxelles est déficitaire, c'est au niveau des migrations nationales ou inter-régionales. Bruxelles perd des habitant.es au profit de ces deux voisines (- 18752 personnes en 2023).

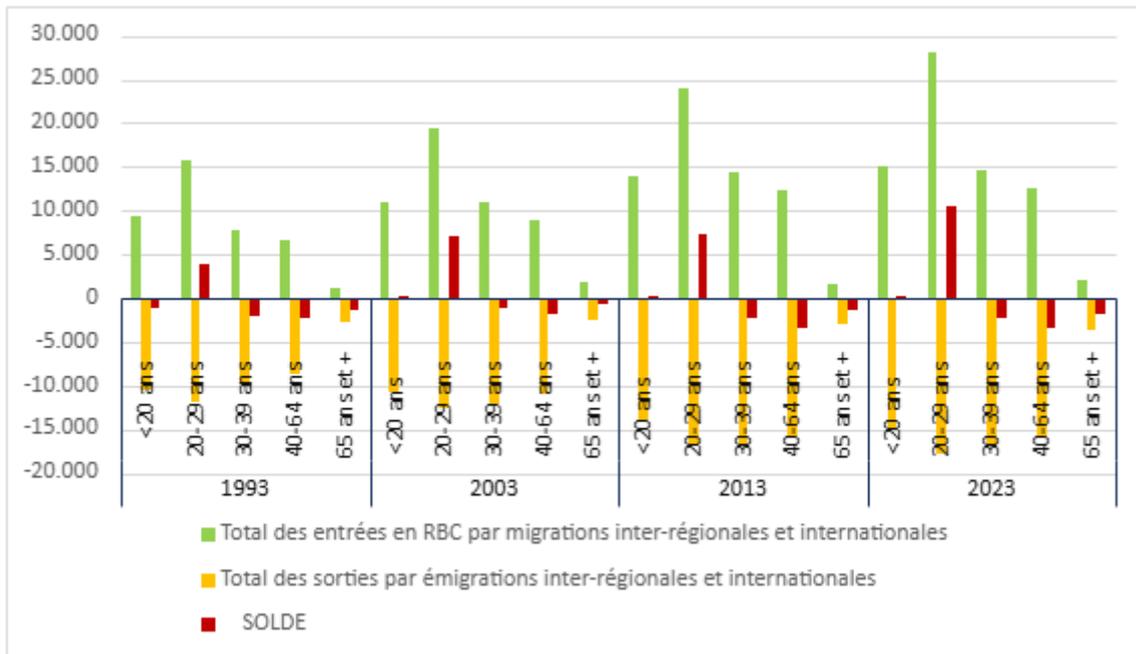
Quel âge ont les personnes qui arrivent et quittent la Région bruxelloise ?

Depuis les années 1990, le solde entrées - sorties de la Région est positif pour les plus jeunes (moins de 30 ans, à l'exception des moins de 20 ans en 1993) et négatif pour les plus de 30 ans.

⁵ [HERMIA J.P., TENNSTEDT D., Baromètre démographique 2024 de la Région de Bruxelles-Capitale, Focus de l'IBSA n°67, novembre 2024](#)

⁶ [MYRIA, La migration en chiffres et en droits, 2023, p.11](#)

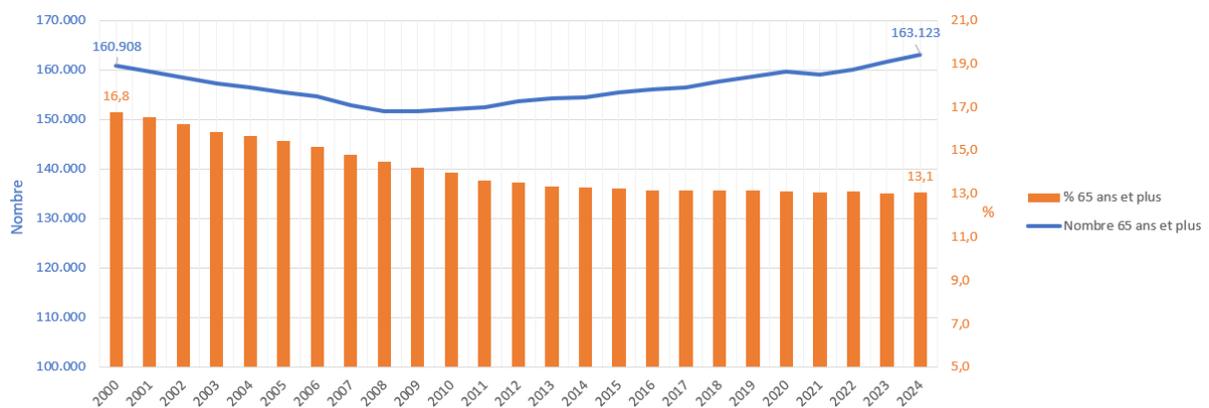
Entrées et sorties de la RBC depuis 1993 par classe d'âge



Sources : IBSA & Statbel (Direction générale Statistique – Statistics Belgium) (Registre national) - données produites dans le cadre de ce travail et calculs propres

Résultat : La part des 65 ans et plus diminue de manière continue dans la Capitale. Pour autant, compte tenu de la croissance de la population bruxelloise, le nombre absolu de personnes âgées, lui, augmente. Bruxelles compte à ce jour plus de 160 000 habitant.es âgé.es de 65 ans et plus⁷, avec une augmentation de plus de 4000 personnes depuis 2021.

Evolution du nombre et de la part des 65 ans et plus dans la Région de Bruxelles-Capitale entre 2000 et 2024



Sources : Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale, IBSA et STATBEL

⁷ Si l'on isole les personnes âgées de 80 ans et plus, leur nombre stagne depuis une dizaine d'année. Il a même reculé entre 2020 et 2022 (une cassure que l'on observe également chez les 65 ans et plus), à la suite du pic de mortalité lié au covid, à une surmortalité chez les plus âgés à l'été 2022, particulièrement chaud et à deux épidémies de gripes successives.

Sources : [SCIENSANO, Belgium COVID-19 Epidemiological Situation](#) ; [SCIENSANO, données historiques de la surveillance de la mortalité toutes cause confondues, décembre 2024](#) et [Sciensano, Une surmortalité de 5.612 décès en 2022](#)

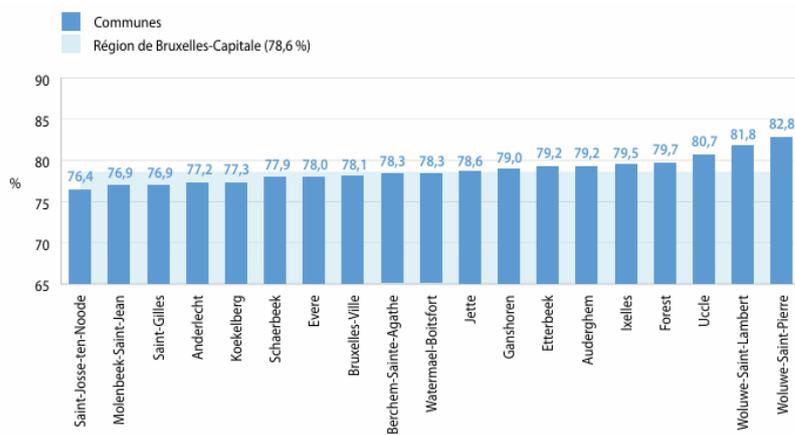
Une population qui vit de plus en plus longtemps

L'espérance de vie à la naissance est en évolution constante depuis plusieurs décennies et ce partout en Europe. En Belgique, elle était de 76 ans en 1990 pour 81,7 ans en 2022⁸. Les femmes sont sur-représentées dans les classes d'âge les plus élevées ; elles vivent plus longtemps que les hommes, même si les écarts ont tendance à diminuer avec le temps.

Le niveau socio-économique conserve une influence forte sur l'espérance de vie. A Bruxelles, les communes aisées du sud-est de la Région se détachent, l'espérance de vie y est supérieure aux moyennes régionales, pour les hommes comme pour les femmes, alors qu'elle se situe sous les moyennes pour les communes plus pauvres.

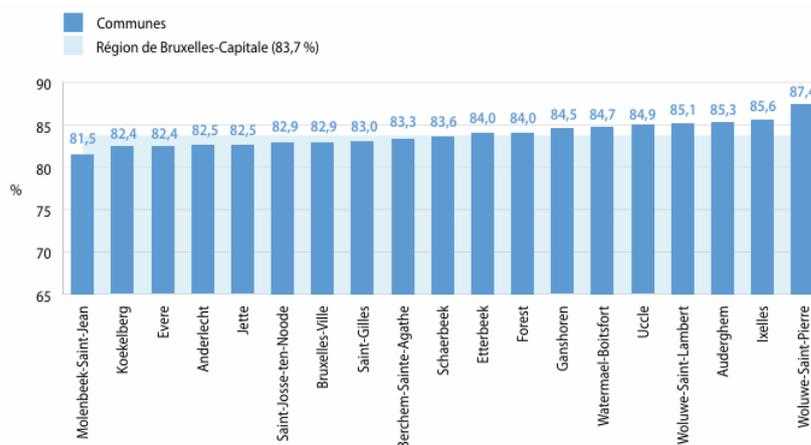
En grande précarité, ces valeurs s'effondrent. Les personnes sans-abri vivent bien moins longtemps, leur espérance de vie atteint seulement 49 ans en Belgique. 30 ans sous de la moyenne. La vie en rue affecte lourdement la santé et la sécurité. Le risque de mortalité des sans-abris est 6,5 fois plus élevé que pour le reste de la population⁹.

Espérance de vie des **hommes** par commune de résidence (2016-2020)



Source : Statbel ; Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, Bulletins statistiques de décès

Espérance de vie des **femmes** par commune de résidence (2016-2020)



Source : Statbel ; Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, Bulletins statistiques de décès

⁸ Statbel, [L'espérance de vie s'élève à 81,7 ans en Belgique](#)

⁹ [L'Ilot, La rue tue : 30 ans d'espérance de vie en moins, décembre 2024](#)

Les constats sont similaires lorsque l'on examine l'évolution de l'espérance de vie en bonne santé. Cet indicateur mesure le nombre d'années à vivre sans incapacité. Il est en constante évolution - entre 2001 et 2018, l'espérance de vie en bonne santé a augmenté de 3,7 ans chez les hommes et 2,7 ans chez les femmes en moyenne pour la Belgique - et progresse également avec le statut socio-économique¹⁰.

Là encore, il faut distinguer les personnes sans-abri qui subissent un vieillissement précoce. Elles présentent souvent des problématiques de santé physique ou mentale de personnes âgées d'environ 10 ans de plus qu'elles¹¹.

2. DE NOMBREUX MÉNAGES ISOLÉS

Ces évolutions ont-elles une implication sur la structure des ménages âgés ?

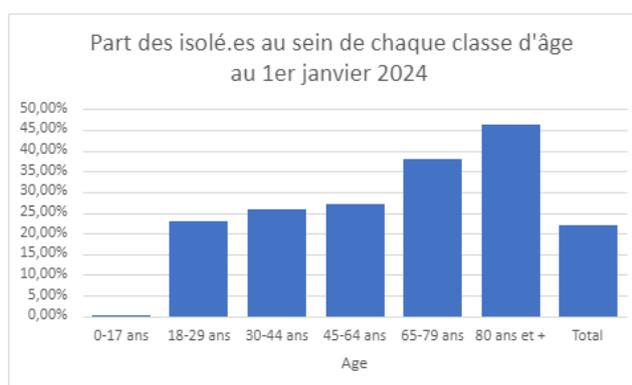
Toutes tranches d'âge confondues, les ménages d'une personne sont les plus représentés à Bruxelles. Et ce bien plus que dans les autres régions, c'est le propre des agglomérations urbaines. Toutefois, la distinction a tendance à s'amenuiser ces dernières décennies : à l'échelle du pays, la proportion de ménages d'une personne est en croissance, elle diminue dans le même temps en Région bruxelloise. Une des explications à ce phénomène atypique est à chercher du côté des conditions de logement, les tensions du marché incitent à la cohabitation. L'augmentation du nombre de ménages de plusieurs personnes coïncide également avec la croissance de la présence d'une population internationale à Bruxelles et avec le rajeunissement de la population (soit plus de ménages avec enfants notamment).¹²

Proportion de ménages d'une personne en Belgique et dans les Régions

	1994	2004	2014	2024
Belgique	29,9%	32,8%	34,0%	36,1%
Région flamande	25,5%	28,9%	30,8%	33,3%
Région wallonne	30,0%	33,8%	35,2%	37,4%
Région de Bruxelles-Capitale	50,9%	50,2%	46,8%	47,1%

Source : [Ménages | Statbel](#)

La même tendance s'observe chez les plus âgés. Les ménages composés d'une seule personne sont majoritaires, plus encore que dans les autres tranches d'âge, mais leur prédominance décélère depuis les années 1990.



Source : IBSA

¹⁰ [Vers une Belgique en bonne santé, Espérance de vie en bonne santé](#), consulté en octobre 2024

¹¹ cf. Notamment : [BOURGEOIS-GUERIN V., « Vieillir dans la rue », Revue québécoise de psychologie, octobre 2020](#)

¹² [SIERENS A., L'agrandissement des ménages bruxellois, IBSA, février 2016](#)

Position des individus de 65 ans et plus dans le ménage, Bruxelles 1994-2024

	Isolé.es		Vivent avec quelqu'un ¹³		En ménage collectif (maison de repos) ¹⁴	
1994						
65-79 ans	49564	41,6%	68193	57,2%	1420	1,2%
80 ans et +	29135	63,0%	13710	29,6%	3436	7,4%
pour l'ensemble des 65 et +	78699	47,6%	81903	49,5%	4856	2,9%
2004						
65-79 ans	42200	38,3%	66142	60,0%	1846	1,7%
80 ans et +	24816	53,7%	16530	35,8%	4881	10,6%
pour l'ensemble des 65 et +	67016	42,8%	82672	52,9%	6727	4,3%
2014						
65-79 ans	38522	37%	63404	61%	2090	2%
80 ans et +	24370	48,2%	19828	39,3%	6294	12,5%
pour l'ensemble des 65 et +	62892	40,7%	83232	53,9%	8384	5,4%
2024						
65-79 ans	44378	38,0%	69654	59,6%	2794	2,4%
80 ans et +	21353	46,1%	19222	41,5%	5722	12,4%
pour l'ensemble des 65 et +	65731	40,3%	88876	54,5%	8516	5,2%

Sources : IBSA, Statbel (Direction générale Statistique – Statistics Belgium) (Registre national) et calculs propres

La diminution du taux de personnes isolées chez les plus âgé.es entre 1994 et 2024, avec en parallèle une augmentation du nombre de personnes en couple et en ménage collectif, est liée, notamment, à l'évolution de l'espérance de vie.

Parmi les isolé.es âgé.es, on retrouve, en toute logique, plus de divorcé.es et de veuf.ves que parmi les isolé.es des tranches d'âge plus jeunes (qui sont principalement des personnes n'ayant jamais été mariées). Vu l'écart d'espérance de vie entre les femmes et les hommes, on compte d'ailleurs plus de veuves que de veufs. L'espérance de vie allant croissant et l'écart d'espérance de vie entre femmes et hommes diminuant, les personnes âgées toujours en couple sont plus nombreuses, année après année (et ce malgré les désunions plus fréquentes depuis les années 1990).

Le tableau indique également une évolution à la hausse du nombre de personnes en maison de repos, avec cependant un tassement entre 2014 et 2024. Elle tient notamment à l'évolution de l'offre, le nombre de lits en maisons de repos ayant connu une forte expansion au cours des années 2000. Cette croissance est le fruit d'opérateurs privés principalement qui ont vu dans le vieillissement de la population de nouvelles opportunités commerciales. Deuxième tendance, l'entrée en maison de repos, généralement non souhaitée, intervient à un âge de plus en plus avancé lorsque la perte d'autonomie l'impose. La structure du ménage joue ainsi un rôle essentiel chez les plus âgés ; le risque d'avoir à entrer en maison de repos de manière précoce étant plus élevé parmi les isolé.es.

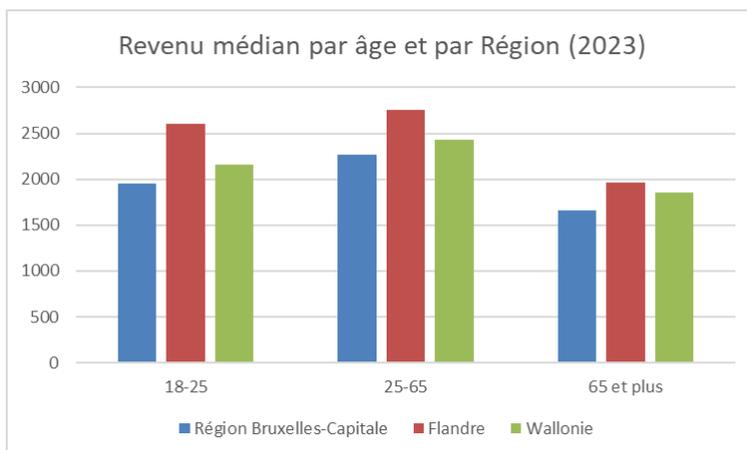
¹³ Pour construire cette catégorie, nous avons fusionné les catégories suivantes des statistiques relatives à la position des individus dans le ménage : marié.es avec et sans enfants, enfants d'un couple marié, cohabitant.es avec et sans enfants, enfants d'un couple cohabitant, parents isolé.es, enfants au sein d'une famille monoparentale et la catégorie des personnes vivant dans d'autres types de ménages.

¹⁴ Vivre en maison de repos en restant domicilié à son ancien domicile est fréquent. Le nombre de personnes en ménages collectifs est donc sous-estimé par le registre national. Nous reviendrons sur ces données par la suite.

3. DES BAS REVENUS

Les revenus des pensionné.es à Bruxelles

Les Bruxellois.es sont tendanciellement plus pauvres que les habitant.es du reste du pays. Les bas revenus y sont plus représentés qu'ailleurs ; le revenu médian y est inférieur (1727€/mois contre 2276€ pour la Belgique)¹⁵. Une réalité qui se marque à tous les âges.



Sources : EU-SILC (2023) et Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale. Données produites dans le cadre de ce travail.

Pour les actifs, la courbe des niveaux de revenus évolue avec l'âge (surtout chez les employé.es, l'évolution est moins marquée chez les ouvrier.ères)¹⁶, plus un.e travailleur.se est âgé.e, plus son revenu sera élevé. La retraite, quant à elle, rime avec diminution de revenus. La carrière, en Belgique, prend fin en moyenne à 65 ans (49% des nouveaux pensionné.es en 2022), mais près de 45% des pensionné.es le sont devenu.es avant, soit entre 60 et 64 ans, et 6% poursuivent leur carrière professionnelle passé 65 ans.

Comment les pensions sont-elles calculées ? Principes généraux

*Pour les salarié.es¹⁷, le montant de la **pension de retraite** dépend du salaire, de la situation familiale et de la durée de carrière. La pension représente 60% du salaire pour une carrière de 45 ans au taux isolé, 75% au taux ménage (un conjoint marié dont l'époux.se ne travaille pas). Elle est indexée, et complétée, pour certain.es par l'entreprise (assurance groupe) et/ou par de l'épargne pension individuelle.*

*La **pension de survie** est accordée au.à la conjoint.e survivant.e après le décès de son.sa partenaire. Elle représente 80% du montant de la pension. Elle concerne principalement des femmes : elles sont plus souvent veuves (compte tenu de l'écart d'espérance de vie) et ont moins fréquemment exercé un travail rémunéré que les hommes (réalité plus présente chez les plus âgées que chez les veuves plus jeunes)¹⁸.*

*La pension de retraite, comme la pension de survie, peuvent être augmentées si elles sont inférieures au montant de **pension minimum garanti**. A nouveau, ce montant minimal est lié à la durée de la carrière (minimum 30 ans de carrière). Pour une carrière complète de 45 ans, il s'élève à 1773 euros brut par mois au taux isolé, 2215 euros brut au taux ménage (mai 2024).*

Bruxelles compte 144.321 pensionné.es dont 51.077 bénéficiaires de la pension minimale garantie.

¹⁵ [Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale \(2024\). Baromètre social 2023. Bruxelles : Vivalis.brussels](#) p.30
La comparaison est différente lorsque l'on examine le revenu moyen (plutôt que médian). Bruxelles est la région où les inégalités sont les plus marquées, les revenus des plus riches y sont plus élevés, une réalité qui pousse à la hausse le revenu moyen dans la capitale.

¹⁶ [Statbel, Salaires mensuels bruts moyens, septembre 2024](#)

¹⁷ Ils sont largement majoritaires parmi les pensionné.es, c'est pourquoi nous ciblons le propos sur les salarié.es, mais il existe bien trois régimes de pensions distincts : salarié.es, fonctionnaires et indépendant.es. Les conditions d'âge et de carrière, ainsi que le mode de calcul, diffèrent. Pour plus d'infos : [Le calcul du montant de ma pension | Service fédéral des Pensions](#)

¹⁸ [Centre d'expertise des pensions, Les droits dérivés et l'écart de pension. Importance des pensions de survie et de conjoint divorcé dans les revenus de pension des femmes et des hommes, mai 2023](#)

Chez les plus de 65 ans, le revenu se confond le plus souvent avec la pension, son montant moyen s'élève à 1886 euros brut par mois à Bruxelles, pour un peu plus de 2000 euros dans les deux autres régions¹⁹.

Au-delà des distinctions régionales, la hauteur de la pension est fonction du genre. En 2023, le différentiel hommes-femmes s'élève à environ 170 euros. Il est en diminution. Le travail domestique non rémunéré et les carrières incomplètes auxquelles les femmes, aujourd'hui pensionnées, ont été confrontées durant leur vie active l'expliquent.

Pauvreté monétaire

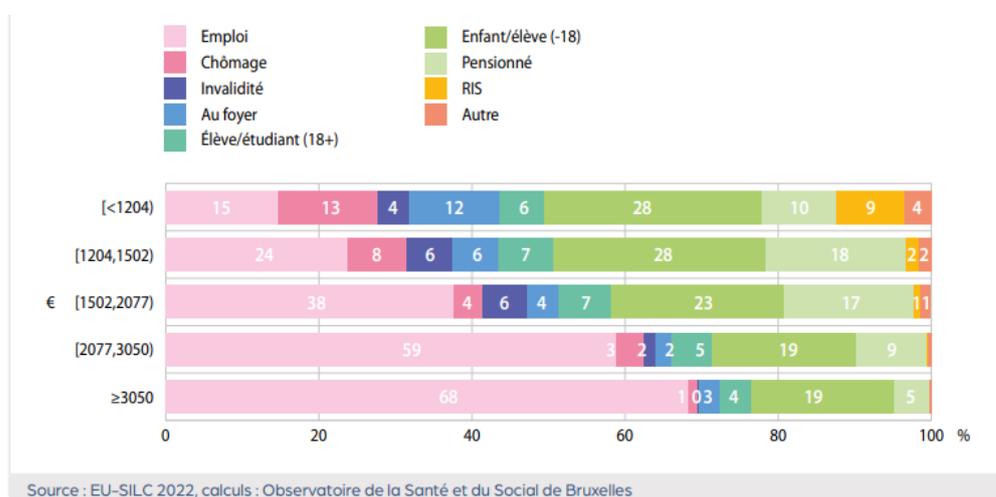
La pension moyenne cache d'importantes disparités. Une partie des personnes âgées vit avec des revenus confortables, parfois bien supérieurs aux valeurs moyennes. Nous tenterons, dans les lignes qui suivent, d'identifier et de quantifier celles et ceux dont les ressources sont les plus faibles, sous les moyennes, en faisant appel à plusieurs indicateurs de pauvreté: (1) la répartition des revenus pour identifier les basses pensions, (2) le nombre de bénéficiaires de la GRAPA, (3) le nombre de bénéficiaires de l'intervention majorée (BIM) et (4) les plus de 65 ans qui sont en risque de pauvreté.

(1) Distribution des revenus et basses pensions

Le graphique ci-dessous montre que les revenus des pensionné.es sont un peu moins polarisés que ceux des actif.ves; ils se situent majoritairement dans les classes intermédiaires (entre 1204 et 2077€ par mois). Il témoigne également de leur sous-représentation dans les deux classes de revenus les plus élevées (dans lesquelles les salariés sont, sans surprise, majoritaires).

Pour autant, les pensionné.es sont loin d'être absent.es de la catégorie des plus bas revenus, celles et ceux qui vivent avec moins de 1204€ par mois. Iels forment 10% de cette catégorie, ce qui représente pas moins de 17% de l'ensemble des pensionné.es bruxellois.es²⁰.

Statut d'activité des personnes par quintile de revenu équivalent, Région bruxelloise, 2021



¹⁹ Ces moyennes sont calculées sur l'ensemble des pensions, quels que soient le régime (salarié.es, indépendant.es et/ou fonctionnaire), les durées de carrières ou l'âge des bénéficiaires. Elle masque donc des différences importantes.

Source : [Pensionnés | PensionStat.be](#)

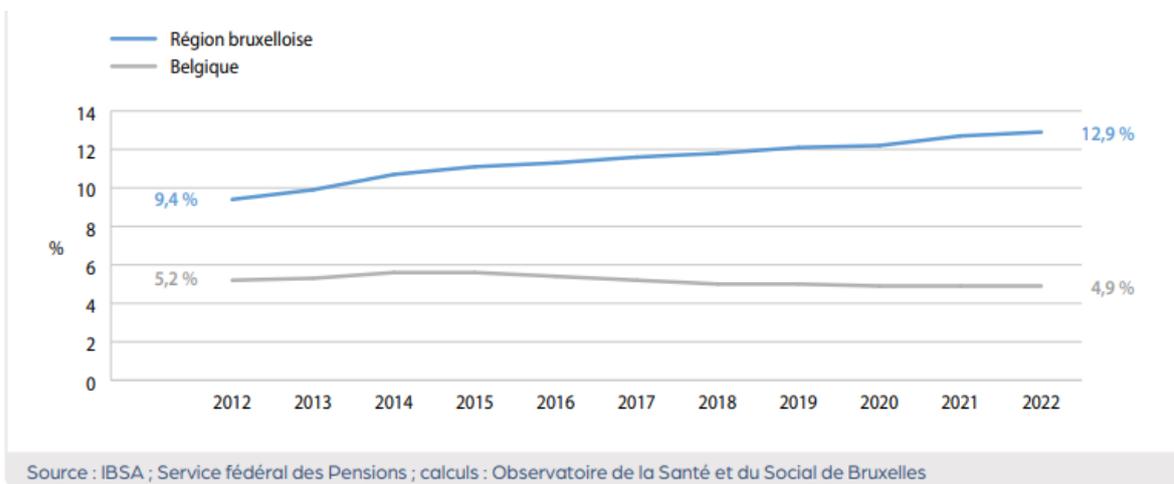
²⁰ Il faut encore indiquer que les revenus retenus dans l'enquête SILC englobent les pensions complémentaires (deuxième pilier). Cependant, elles sont le plus souvent versées en une fois, au moment du départ à la retraite, plutôt que mensuellement. Ainsi, une personne disposant d'une faible pension (premier pilier) a peut-être bénéficié d'un apport important par le passé, sans que cela ne se marque dans ses revenus mensuels les années suivantes.

(2) Les grapistes

La garantie de revenus aux personnes âgées (la GRAPA) n'est pas une pension (cotisations) mais bien une allocation réservée aux personnes ayant atteint 65 ans et qui ne disposent pas de ressources financières suffisantes. La majorité des bénéficiaires perçoivent une pension (de retraite ou de survie) en plus du complément GRAPA. Son montant dépend de plusieurs facteurs, dont les ressources du bénéficiaire (toutes sont considérées et contrôlées, dont les éventuels fonds sur compte épargne) et des cohabitant.es. Autre condition : les bénéficiaires sont tenus d'avoir leur résidence en Belgique et d'y résider de manière permanente. Pour ne pas perdre leurs droits, ils ne peuvent pas passer plus de 29 jours par an hors de Belgique. Le respect de cette condition de résidence est contrôlé régulièrement par l'intermédiaire des facteurs. Ces aspects sont dénoncés par le secteur associatif – le *gang des vieux en colère* parle "confinement" ou "de consignation à résidence" - les contrôles sont, en outre, jugés très sévères, alors que les fraudes sont marginales²¹.

Le montant moyen des GRAPA octroyées à Bruxelles s'élève à 824€ ; 1000€ pour celles et ceux qui ne perçoivent aucune pension. Bruxelles compte 21.804 grapistes²², soit 13,4 % des sénior.es bruxellois.es en 2023, une proportion en hausse et toujours largement supérieure à celle des autres régions du pays.

Evolution du % de personnes de 65 ans et + vivant avec la GRAPA, Région bruxelloise et Belgique



Le profil des grapistes est intéressant à plusieurs niveaux. Retenons que 2/3 sont des femmes. Les divorcé.es sont les plus représenté.es parmi les bénéficiaires (39%), contre 32% de personnes mariées, 15% de célibataires et 14% de veuf.ves²³.

(3) Les bénéficiaires de l'intervention majorée (BIM)

Bénéficiaire de l'intervention majorée en matière de soins de santé est un autre indicateur de précarité. Y ont accès, les personnes bénéficiaires de certaines allocations (RIS, GRAPA, allocations aux personnes handicapées, ...) et celles dont les revenus sont inférieurs à 27.550,86 €/an (+ 5.100,42 € par personne en plus dans le ménage).

A Bruxelles, ce sont 59.084 personnes de 65 ans et plus qui sont bénéficiaires BIM, soit **36,6% des plus de 65 ans**. Plus d'une personne âgée sur 3 est donc dans les conditions BIM contre environ 1 sur 4 pour les 20-64 ans.

²¹ N. TONNEAU, "précarité et dignité sont-elles compatibles, Mauvaise herbe (UPA), septembre 2021, pp.34-35

²² 25% d'entre eux.elles perçoivent la GRAPA exclusivement, contre 18% à l'échelle du pays. Source : [Garantie de revenus aux personnes âgées \(GRAPA\) | PensionStat.be](#)

²³ [Garantie de revenus aux personnes âgées \(GRAPA\) | PensionStat.be](#)

(4) Les sénior.es en risque de pauvreté

Le seuil de pauvreté est fixé à 60% du revenu médian du pays, soit 1 366 € par mois pour un isolé et 2868€ pour un couple avec deux enfants en Belgique. Le taux de risque de pauvreté est défini comme la part des personnes ayant un revenu inférieur à ces valeurs.

Parmi les personnes âgées de 65 ans et plus, **36% sont en risque de pauvreté à Bruxelles** (contre 14% en Flandre et 22% en Wallonie). Par comparaison, 26% des actif.ves (18-64 ans) sont concerné.es en Région bruxelloise²⁴.

Au sein même du groupe des 65 ans et plus, on observe des taux plus élevés chez les plus âgés (> à 75 ans), chez les personnes vivant seules et particulièrement chez les femmes seules²⁵.

StatBel considère que le taux de risque de pauvreté offre “un point de comparaison des bas revenus par rapport aux revenus des autres habitants d’un pays donné. Un tel revenu n’implique toutefois pas forcément un niveau de vie moindre.” Un constat qui s’applique singulièrement aux plus âgé.es. La focale exclusive sur le niveau de revenus ne tient ainsi pas compte du patrimoine par exemple, souvent plus élevé chez les personnes âgées. Pour affiner ou nuancer les statistiques portant sur les revenus, nous disposons d’autres indicateurs issus de l’enquête EU-SILC qui donnent un éclairage sur le niveau de vie : ceux qui concerne la capacité des ménages à se procurer et financer des biens ou services considérés comme souhaitables.

Niveau de vie et privation matérielle

Pour déterminer qui est en situation de privation, l’enquête interroge les ménages sur leur capacité financière à payer à temps leurs factures, partir en vacances, s’offrir une voiture, chauffer leur domicile ou encore participer à des activités de loisirs... Au total, 13 items sont sondés. Le taux de privation matérielle correspond à l’incapacité à couvrir 5 des 13 dépenses (le taux de privation matérielle sévère à 7/13).

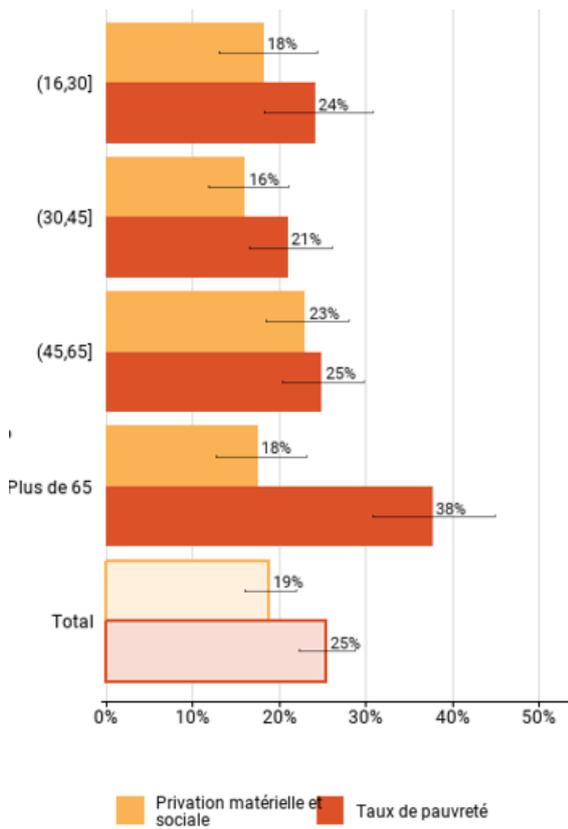
L’écart entre le nombre de personnes en situation de pauvreté monétaire et celles qui sont en situation de privation est le plus important dans les tranches d’âges supérieures : à Bruxelles, 36% des plus de 65 ans sont en risque de pauvreté contre 18% en privation matérielle.

²⁴ [Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale \(2024\). Baromètre social 2023. Bruxelles : Vivalis.brussels.](#)

²⁵ [Rapport annuel du comité d’étude du vieillissement, 2024](#), p.55 et suivantes.

Dans ce cas, les taux sont calculés à l’échelle du pays.

Taux de privation et taux de pauvreté (EU-SILC 2023) par âge en Région bruxelloise



Sources : EU-SILC (2023), Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale

Plusieurs facteurs sont évoqués par les chercheurs qui l'ont étudiée pour expliquer cette variation marquée chez les sénior.es. La principale : le patrimoine. Certes, les revenus des pensionné.es sont inférieurs et plafonnés, mais la proportion de propriétaires, sans charge d'emprunt, est plus élevée chez les plus âgé.es. Nous y reviendrons dans les pages qui suivent. Dans ce cas, les frais de logement sont réduits, de quoi laisser plus de disponible pour d'autres dépenses. Par la négative, celles et ceux qui restent locataires passé 65 ans sont moins préservé.es du risque de privation.

D'autant que, si les dépenses liées au logement diminuent sensiblement avec l'âge - pour les propriétaires du moins -, ce n'est pas le cas d'autres postes. On pense en premier lieu aux soins de santé. Les problèmes de santé des personnes âgées nécessitent le plus souvent un budget supérieur, ce qui réduit cette fois les ressources disponibles pour financer d'autres besoins ou aspirations. De quoi augmenter le risque de privation.²⁶

²⁶ Voir notamment : [BOLLAND M., VAN DEN BOSCH K. et DEKKERS G., Analyse de la privation en Belgique. Comparaison personnes âgées et personnes non-âgées, 2019](#)

Absence d'épargne

L'une des questions de l'enquête EU-SILC permet de donner une indication sur l'épargne des ménages: celle qui concerne la capacité à faire face à une dépense imprévue d'environ 1300 euros. L'indicateur a également le mérite de faire fi des "choix" posés ou contraintes subies par un ménage, indépendamment de sa capacité financière (ex. posséder une voiture²⁷). **36% des plus de 60 ans ne peuvent pas y faire face**, avec, à nouveau, de fortes disparités en fonction du statut d'occupation notamment. Environ 8 propriétaires sur 10 disposent d'une telle avance, contre moins de 4 sur 10 chez les locataires sociaux²⁸.

Les revenus médians bruxellois sont bas, plus bas que dans l'ensemble du pays. La répartition des revenus est polarisée à Bruxelles : la Capitale compte plus de pauvres, et ils sont plus pauvres que dans les autres régions, et des riches plus riches. Les pensions représentent en général 60% du revenu professionnel, elles sont directement liées à celui-ci et, mécaniquement donc, les disparités se marquent aussi dans le niveau de pension. La pension médiane reste inférieure aux autres régions.

La hauteur des revenus n'est pas suffisante pour estimer le niveau de vie des personnes, elle ne tient pas compte du patrimoine que certain.es se sont constitué et qui permet de maintenir un niveau de vie satisfaisant, malgré le plafonnement des pensions. En revanche, lorsque les revenus ont toujours été bas et le patrimoine inexistant, la perte de revenu qui accompagne la fin de la vie active place les senior.es dans des situations plus critiques, voire dramatiques pour les personnes sans-papiers singulièrement, qui se retrouvent sans aucun revenu.

Pour estimer les Bruxellois.es âgé.es précarisé.es, nous nous sommes tournés vers les indicateurs liés aux revenus. Entre 13% (GRAPA) et 36% (BIM et seuil de pauvreté) des senior.es disposent de bas revenus. Les indicateurs qui examinent le niveau de vie des âgé.es renvoient des résultats considérés comme sensiblement plus favorables, bien que certains soient très proches de ceux relatifs au niveau de revenus ; ainsi 17% des pensionné.es se retrouvent dans le premier quintile de revenu (1200€ par mois) et 18% des 65 ans et plus sont confrontés à la privation matérielle.

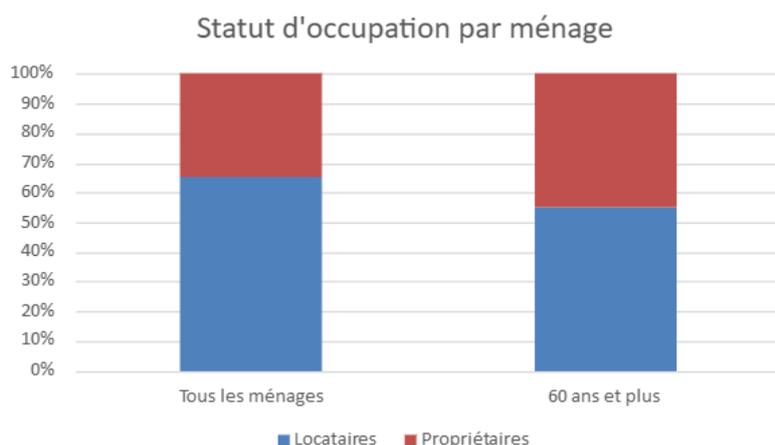
²⁷ Les Bruxellois.es indiquant ne pas pouvoir, pour des raisons financières, posséder une voiture sont 20% contre seulement 5% des Wallon.nes; alors que les résultats sont assez proches entre les deux Régions pour beaucoup d'autres postes (activités de loisirs, chauffage, dépenses imprévues...). Ce qui est probablement lié à une dépendance moins directe à la voiture individuelle en RBC qu'en Wallonie, compte tenu de l'offre de transports en commun notamment. Dans cas, les réponses à cette question pourraient donc être dictées par d'autres considérations que celle exclusive de la capacité de financement.

²⁸ cf. EU-SILC 2023 et Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale

4. UNE VILLE DE LOCATAIRES

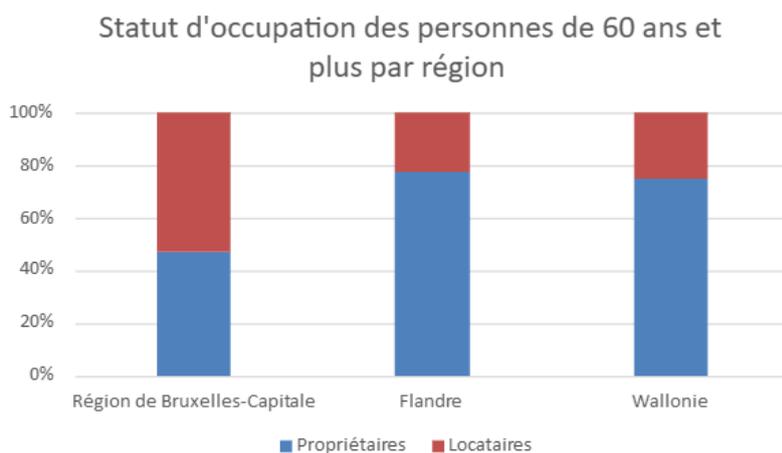
Les sénior.es toujours très présent.es sur le marché locatif

Sans surprise, Bruxelles reste, en 2023, une ville de locataires (65% selon l'enquête SILC)²⁹, une singularité qu'elle affiche même par rapport à d'autres grandes villes proches, par la taille de leur population, comme Anvers où on avoisine la parité.



Source : SILC 2023, données de l'Observatoire de la Santé et du social, graphique propre

La propriété progresse l'âge avançant alors que le niveau de revenus augmente, cependant pas au point de modifier radicalement la proportion de propriétaires/locataires à Bruxelles. 55% des ménages de plus de 60 ans louent leur logement. La comparaison interrégionale pour cette part de la population est elle aussi très parlante.³⁰



Source : SILC 2023, données de l'Observatoire de la Santé et du social, graphique propre

²⁹ Les données du Censur 2021 affichent des résultats proches de SILC, avec une proportion de 62% de locataires et 38% de propriétaires bruxellois.

³⁰ Les observations portent ici sur des personnes et plus sur des ménages. Les proportions sont un peu différentes car les locataires ont plus fréquemment le statut d'isolé, contrairement aux propriétaires (63% des locataires du marché privé sont isolés, contre 46% des propriétaires occupants et 32% des bailleurs, toujours selon EU-SILC 2023).

Le taux de propriété à Bruxelles, comme d'autres indicateurs socio-économiques, est fortement marqué spatialement. Les communes du Sud-Est affichent des proportions de propriétaires bien supérieures à 50%. Le mouvement inverse est observé dans le croissant pauvre.

Le coût de l'immobilier acquisitif, l'appauvrissement de la population bruxelloise et la périurbanisation des classes moyennes et supérieures qui pour partie, utilisent la ville, comme *espace de transition résidentielle*³¹, expliquent en partie cette tendance majoritaire à la location dans toutes les tranches d'âge.

La périurbanisation des ménages bruxellois concerne tendanciellement des profils socio-économiques plus privilégiés que la moyenne régionale (ceux qui restent ou qui arrivent).³² L'accès à la propriété dans des espaces résidentiels, plus verts, où le marché immobilier est moins tendu est évidemment une motivation pour quitter la ville, même si elle n'est pas la seule.³³

Bruxelles est aussi, comme toutes les grandes villes, on l'a dit, majoritairement occupée par des ménages isolés, et ce, à tous les âges de la vie, une réalité qui impacte les capacités financières, entre autres la possibilité d'investir dans la propriété occupante. Les ruptures familiales, qui émaillent bien plus souvent le parcours des individus qu'il y a 50 ans, amènent aussi certain.es à retrouver le chemin de la location après avoir été propriétaires.

Les bailleurs bruxellois ne sont pas tous retraités

L'étude menée par l'IWEPS sur la structure de la propriété en Belgique renseigne qu'environ 15 % de des ménages bruxellois sont des propriétaires bailleurs, sur base des données du census de 2011. Et contrairement à une idée reçue, ce ne sont pas tous.tes des pensionné.es - âge médian, 54 ans -, bien qu'ils soient plus âgés que l'ensemble de la population bruxelloise, dont l'âge moyen se situait en 2011 autour de 38 ans (idem en 2021). Ce qui faisait dire au chercheur qui a mené l'étude, la chose suivante : « *l'idée que les bailleurs sont des retraités et que leur loyer permet de compléter (ou même de remplacer) une petite pension est un mythe : la majorité des bailleurs sont en âge de travailler.* »³⁴

Premiers points d'attention : la propriété occupante est davantage répandue dans les classes d'âge avancées, même si louer reste une réalité pour de nombreux seniors. Ils ne sont pas majoritaires parmi les propriétaires bailleurs.

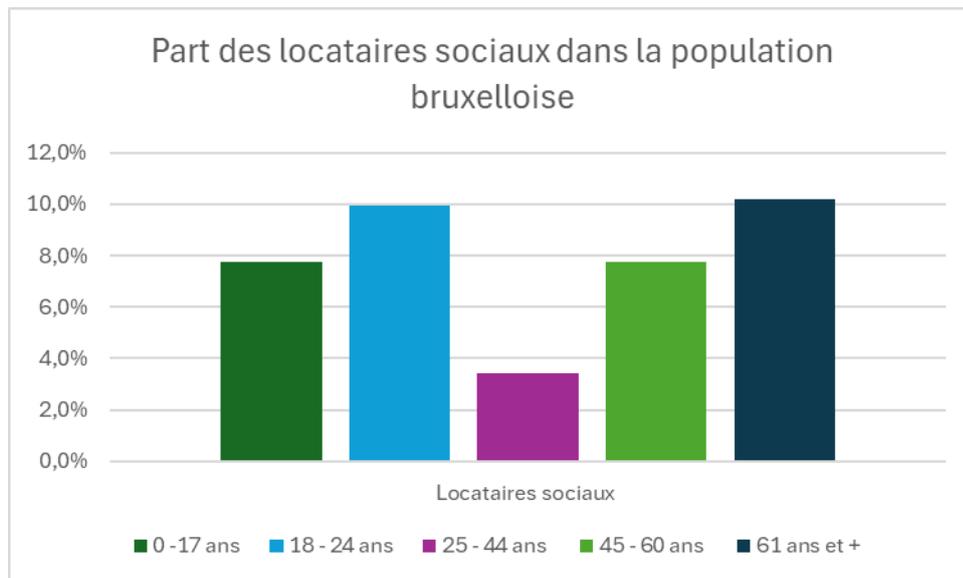
³¹ [BERNS H., LENEL E., SCHAUT C., VAN HAMME G., *Pour un changement de paradigme dans la politique d'attractivité résidentielle en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles studies, 2022.](#)

³² Même s'ils ne sont pas les seuls à quitter Bruxelles : [DE LAET S., *Les classes populaires aussi quittent Bruxelles. Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus*, Brussels studies, 2018.](#)

³³ Ou bien elle n'est pas toujours satisfaite, puisque seuls 46% des ménages sortants sont propriétaires de leur logement après déménagement. Berns H., Lenel E., Schaut C. et Van Hamme G, op. cit.

³⁴ [Ghesquière F., *Qui sont les bailleurs en Belgique ? Observatoire belge des inégalités*, 3/04/2023](#)

10 % des sénior.es vivent dans un logement social



Source : SLRB et statbel 2022, calculs propres

Ils sont environ 21000 à louer dans le secteur social, soit près d'un quart des locataires sociaux bruxellois. Rapporté à l'échelle de la population bruxelloise, 10% des plus de 60 ans occupent le logement d'une SISP (même proportion pour les plus de 70 ans). Ils sont surreprésentés par rapport aux autres catégories d'âge à l'exception des 18-24 ans, pour la plupart, enfants à charge, plutôt que chefs de ménages.

La sous-représentation des 25-44 ans illustre bien les longs délais d'attente que les candidat.es doivent affronter. Il faut désormais plus d'une décennie (sauf priorités particulières) pour obtenir un logement social. Au niveau des inscriptions sur la liste d'attente, la SLRB constate que deux groupes d'âges se distinguent des autres par leur présence plus marquée. Les tous jeunes trentenaires qui se frottent aux réalités du marché au moment du départ du domicile familial (décohabitation de plus en plus tardive) et les personnes approchant du troisième âge (pic à 57 ans), qui très probablement anticipent le passage à la retraite et les difficultés associées à la diminution de leurs revenus.

L'âge médian d'entrée dans le logement social a tendance à augmenter - 53 ans en 2023 pour les attributions de l'année (âge médian du chef de ménages) - témoignant encore des difficultés d'accès, notamment pour les familles. On y rentre de plus en plus tard.

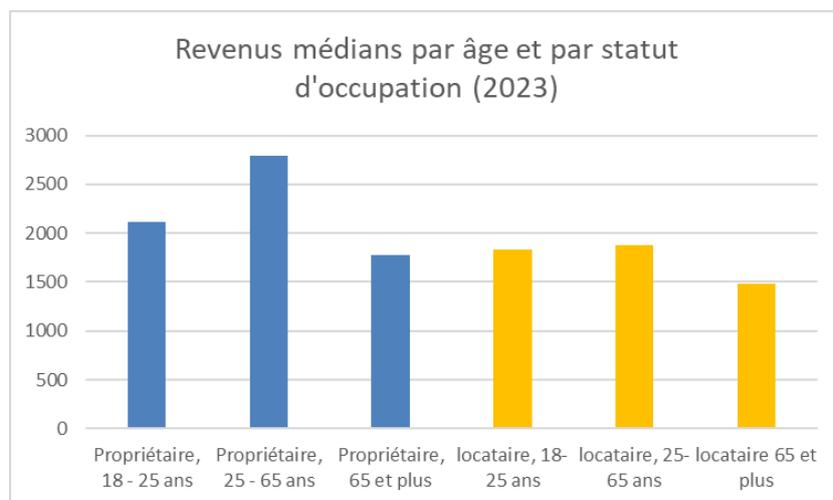
Il faut dire que le nombre de ménages en liste d'attente a presque doublé en 20 ans (29415 en 2005), sans que le stock n'évolue de façon significative.

A noter encore que 16% des attributions de l'année 2023 concernaient des ménages déjà pensionnés.

Parmi les ménages de 65 ans et plus, près de 2/3 sont isolés. Une partie occupe encore le logement familial, participant de la sous-occupation du parc social (alors que la suroccupation guette les familles). 37% des ménages séniors occupent des logements avec une chambre excédentaire, 9,5%, deux chambres excédentaires. On rappellera que les règles locatives dans le secteur préservent les personnes âgées d'une mutation forcée (notamment en cas de non-adaptation du logement et à partir de 70 ans) et d'un bail à durée déterminée. Elles ne sont pas pour autant protégées contre un départ forcé - avec proposition de relogement - en cas de rénovations lourdes, ni d'une expulsion d'ailleurs.

La propriété protège de la pauvreté

La pension rime avec diminution des revenus, mais tous.tes ne sont pas affecté.es de la même manière. Le statut d'occupation, comme la composition du ménage d'ailleurs, influent sur le niveau de vie.



Sources : Observatoire de la santé et du social & EU-SILC 2023, données produites dans le cadre de ce travail

Les revenus des propriétaires (occupants et bailleurs) sont sensiblement supérieurs à ceux des locataires³⁵, et ce quelle que soit la tranche d'âge examinée. L'écart est cependant plus faible chez les plus âgés.

Les bailleurs bénéficient de rentrées supplémentaires. Leur profil a fait l'objet de deux recherches récentes³⁶ qui concluent, sur la question des revenus de ces derniers, qu'ils sont "presque identiques à ceux de la population générale d'âge comparable". Le loyer doit ainsi être considéré comme un "bonus", un supplément au revenu ordinaire moyen, plutôt qu'un revenu de remplacement à un revenu (pension) trop faible.³⁷

La situation des locataires est bien moins enviable. Leurs revenus, plus bas, sont encore amputés de la dépense contrainte que représente le loyer (loyer médian à Bruxelles = 885 euros/mois³⁸). La location, elle, appauvrit.

Bernard Bayot (Financité) estime que les locataires âgés payent ainsi "une double peine" : ils ont été tendanciellement moins aidés que les propriétaires par des subsides publics (les aides à l'acquisition sont plus importantes que les soutiens proposés aux locataires (allocations loyer) et courent un risque de pauvreté plus aigu en vieillissant, conjugaison de la faiblesse des pensions, particulièrement pour celles et ceux dont les revenus professionnels étaient bas, et de la hauteur des loyers³⁹.

³⁵ Les données présentées ici ne tiennent pas compte des dépenses contraintes de logement : loyers pour les un.es ou remboursement d'un crédit hypothécaire pour les autres.

³⁶ [Ghesquière F., Qui sont les bailleurs en Belgique ? Observatoire belge des inégalités, 3/04/2023](#) (op.cit) et [Hugo Périlleux, Extraction de la rente dans le secteur de la location des logements, ULB-IGEAT, 2023](#)

³⁷ cf : [Ghesquière F., Qui sont les bailleurs en Belgique ? Observatoire belge des inégalités, 3/04/2023](#)

H. PERRILLEUX ([propos tirés ici de Médor, Bruxelles rentière](#)) arrive à la même conclusion. Selon lui, « les propriétaires bailleurs n'ont pas une « maigre pension » : leurs revenus sont élevés, notamment grâce aux rentrées locatives, mais leur niveau de richesse est déjà important sans elles. Les données de revenus de toute la Belgique (...) placent les bailleurs parmi les tranches les plus riches de la population nationale — c'est la deuxième inégalité flagrante : les grands écarts de richesse entre locataires et bailleur. »

³⁸ [Bruxelles Rentière](#), op.cit.

³⁹ [BAYOT B., Vieilles, sécurité sociale obligatoire ou liberté subventionnée?, Financité, octobre 2023](#)

Un lien étroit en mal logement et statut d'occupation

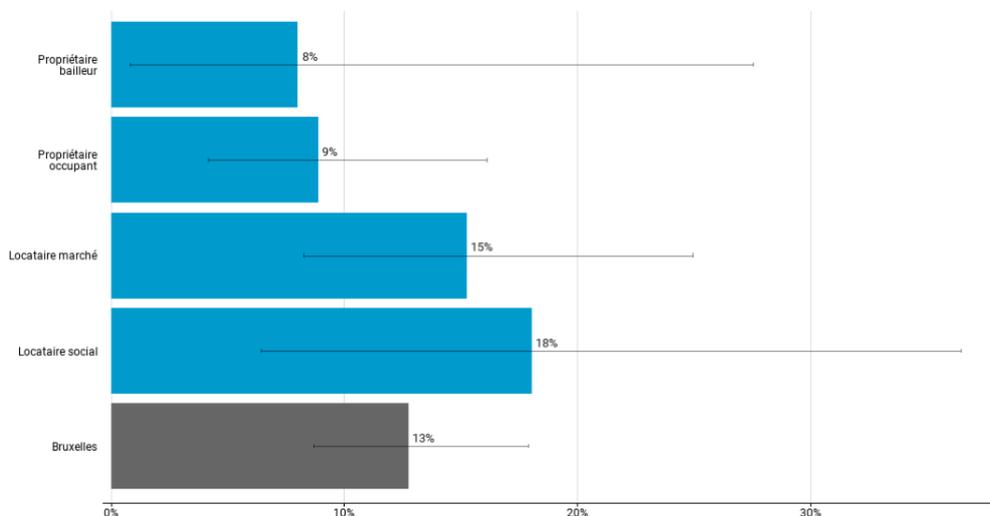
On rappellera que la précarité résidentielle (mobilités contraintes, voire perte de logement) et le mal logement - mauvaise état et/ou manque d'espace - concernent bien davantage les locataires que les propriétaires et parmi les premiers, ceux et celles dont les ressources financières sont faibles et qui ne sont pas en mesure de choisir librement leur logement.

D'après le service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale et sur base des données SILC encore (2018), en Belgique, le risque de pauvreté des locataires est 4x supérieur à celui des propriétaires et ils sont aussi plus nombreux.les à subir une privation sévère de logement, surpeuplement combiné à des problématiques dans le logement, comme de l'humidité par exemple.⁴⁰

A Bruxelles, les données SILC de 2023 montrent très nettement cette ligne de démarcation entre les conditions de logement des propriétaires et celles des locataires, dans toutes les classes d'âge, laissant à penser que le statut d'occupation - et le niveau de revenus - sont des marqueurs probablement plus déterminants que l'âge (possible facteur aggravant).

Le graphique ci-dessous illustre la proportion de ménages bruxellois âgés confrontés à au moins deux problèmes à l'intérieur de leur logement (pas de douche ou de toilette intérieure, pas d'eau chaude, simple vitrage, boiserries pourries, humidité/moisissures, absence de chauffage ou chauffage portable)⁴¹. Les ménages locataires sont deux fois plus nombreux⁴² à faire face à des problèmes structurels multiples. Les résultats montrent que l'état du parc social n'est pas enviable.

Part des ménages bruxellois de 60 ans et + rencontrant au moins deux problèmes dans leur logement



Source : Observatoire de la santé et du social, SILC 2023

Le parc immobilier bruxellois est ancien. D'après le census 2021, 73,7% des logements ont été construits avant 1971, une proportion largement supérieure aux deux autres régions qui présentent cependant un bâti résidentiel plus disparate, notamment plus récent en dehors des zones urbaines. Le dernier census révèle encore que les propriétaires occupants sont les moins présents dans les

⁴⁰ [Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, 28/05/2020](#)

⁴¹ Est aussi prise en compte la difficulté à chauffer le logement en hiver ou à le refroidir en été.

⁴² Il faut prendre les résultats avec beaucoup de précaution car les intervalles de confiance (caractérisés par les traits noirs dans le graphique) sont très larges, l'effectif de l'échantillon étant réduit.

logements les plus récents (moins de 10 ans), produits d'investissement notamment dans les grandes villes, mais aussi dans les logements les plus anciens, potentiellement les plus dégradés, occupés plus souvent donc par les locataires (les plus pauvres). Le taux de rénovation du parc locatif est faible, la responsabilité des rénovations incombe aux bailleurs qui ne consentent pas facilement aux investissements nécessaires dans des logements qu'ils n'occupent pas.

La dimension "âge" ne fait pas l'objet d'une attention très soutenue en matière de production de données dans le domaine du logement. La DIRL, par exemple, puisqu'on évoque le mal logement, n'élabore pas de statistiques à partir de l'âge des plaignant.es, même si d'un point de vue très qualitatif, le service est en mesure de tirer quelques observations intéressantes.

D'une part, que les locataires âgés peuvent avoir moins tendance à dénoncer l'état piteux de leur logement - même si la démarche reste difficile et risquée pour toutes les victimes - par crainte qu'une intervention précipite le départ du logement (préavis ou interdiction de mise en location) et peut-être du quartier, auquel la personne est attachée. La stabilité résidentielle et l'ancrage local sont deux réalités particulièrement marquées par l'âge. Crainte également de ne pas retrouver à se loger, surtout si le loyer du logement incriminé se situe bien en-deçà des valeurs du marché, parce qu'occupé depuis de nombreuses années avec un loyer qui évolue moins vite ou que des difficultés liées à une santé déclinante (perte de mobilité par exemple) limitent encore les choix (nécessité de trouver un rez-de-chaussée ou un logement adapté).

Le relogement peut aussi être empêché par des pratiques discriminatoires liées à l'âge de la personne quand le bailleur anticipe des problèmes futurs : risques d'hospitalisation, d'accident, aménagements nécessaires du logement, difficultés à prendre congé (et expulser) du fait de la vulnérabilité liée au grand âge, bien qu'il n'existe pas de protection spécifique dans le bail en faveur des personnes âgées (sauf prorogation pour circonstances exceptionnelles où l'âge peut peser dans la décision d'un juge de paix).⁴³

D'autre part, que des plaignant.es qui louent depuis plusieurs dizaines d'années le même espace de vie, révèlent plus souvent des logements particulièrement dégradés, aux installations vétustes, voire dangereuses, qui n'ont pas - ou partiellement seulement - fait l'objet d'entretiens, réparations ou rénovations indispensables.

Propriétaires âgé.es et rénovation

Si pour certain.es, la rénovation ou l'aménagement du logement est nécessaire, les ressources financières ne sont pas toujours au rendez-vous. L'absence de préfinancement des primes régionales rénovation - primes régionales à la rénovation, primes énergie et primes "personnes handicapées" pour l'adaptation du logement - et l'exclusion des plus âgés au crédit ECORENO du Fonds du logement (le crédit doit être totalement remboursé avant 70 ans)⁴⁴ ou à un crédit bancaire classique annihilent les chances d'aboutir.

La question financière n'est cependant pas la seule à contrecarrer la mise en œuvre de travaux dans le logement. La complexité des procédures administratives et leur durée (notamment la délivrance d'un permis d'urbanisme lorsqu'il est nécessaire) découragent des personnes âgées qui n'ont pas ou plus l'énergie ou la santé de se projeter dans des travaux qui vont bousculer leur quotidien. Sans compter

⁴³ En 2017, l'étude réalisée conjointement par la VUB et l'Université de Gand sur les discriminations à Bruxelles dans l'accès au logement faisait état de comportements discriminatoires liés à l'âge, mais à l'égard des plus jeunes, les seniors étant plutôt traités de manière préférentielle par les bailleurs. La DIRL, habilitée depuis 2019 à poursuivre les discriminations a rencontré des situations discriminatoires à l'égard des plus âgés.

⁴⁴ Le crédit ECORENO remplace depuis 2022 les prêts verts et les avances sur primes à la rénovation.

leur planification, le choix d'un entrepreneur qui, seul.e, sans soutien et sans aide à la maîtrise d'ouvrage ne sont pas envisageables.

Par ailleurs, le défi des propriétaires âgés (bailleurs également) dans la Révolution bruxelloise, stratégie visant, entre autres, l'amélioration de la performance énergétique du bâti résidentiel ne semble pas au centre des attentions, alors qu'une enquête récente d'Eneo (mouvement social des aînés) auprès de 1300 personnes de plus de 65 ans à Bruxelles et en Wallonie indiquaient que plus de 70% ne connaissaient ni la PEB de leur logement, ni les nouvelles obligations en matière d'efficacité énergétique (ils ne sont pas les seul.es!) et plus de la moitié se sentaient trop âgé.es pour entreprendre des travaux, un ressenti d'autant plus fort l'âge avançant.⁴⁵ Notons qu'il s'agissait d'une enquête en ligne, donc d'un échantillon de la population moins touchée par la fracture numérique et peut-être l'accès à l'information.

Sur la précarité énergétique

A Bruxelles et d'après le dernier baromètre de la précarité énergétique de la Fondation Roi Baudouin, 28% des ménages sont touchés par la précarité énergétique. Coûts de l'énergie trop élevés, revenus limités, cette précarité est aussi souvent la conséquence d'une performance thermique médiocre des logements. Passoires énergétiques et mal logement sont liés, bien que le type d'habitations occupés (maisons ou immeubles à appartements par ex.) et la superficie du bien à chauffer sont aussi des dimensions du problème qui ont peu à voir avec l'insalubrité. Parmi les logements certifiés, 41% des appartements et 71% des maisons ont des indices PEB F et G.⁴⁶

Le baromètre distingue 3 formes de précarité énergétique. La précarité *mesurée*, soit les ménages qui consacrent plus de 10% de leur revenu disponible⁴⁷ au paiement des factures d'énergie, la précarité *cachée*, quand les consommations sont au contraire anormalement basses, indicateur de privation d'énergie. Enfin la précarité ressentie, proportion de ménages qui craint ne pas pouvoir payer ses factures.

Ci-dessous, une présentation du pourcentage de personnes en situation de précarité énergétique par tranche d'âge, à l'échelle de la Belgique. Les sénior.es semblent particulièrement touché.es.

Taux d'individus en précarité énergétique (toutes formes confondues) selon la catégorie d'âge⁴⁸

Catégorie d'âge	% en PE
0-17 ans	12,4%
18-49 ans	12,4%
50-64 ans	15,8%
65 ans et plus	27,8%
Population totale	16,0%

Nombre individus SILC 2022 = 15.030 (nbre <18 ans = 3.104, nbre entre 18 et 49 ans = 5.581, nbre entre 50 et 64 ans = 3.129, nbre ≥ 65 ans = 3.216)
Source : BE-SILC 2022; Statbel; calculs propres

⁴⁵ [Eneo, les aînés face au défi de la rénovation énergétique, Balises, mars 2024](#)

⁴⁶ [Plan régional-Air-Climat-Energie](#)

⁴⁷ Après paiement du loyer ou de l'emprunt hypothécaire et du précompte immobilier pour les propriétaires occupants.

⁴⁸ [Baromètre de la précarité énergétique 2024, page 53](#)

Le baromètre précise que les plus de 65 ans sont surtout sensibles à la précarité mesurée, soit qu'ils dépensent plus que les autres pour se chauffer. Or, on l'a dit plus haut, les sénior.es sont plus souvent propriétaires de leur logement que le reste de la population (même s'ils sont encore nombreux à louer).

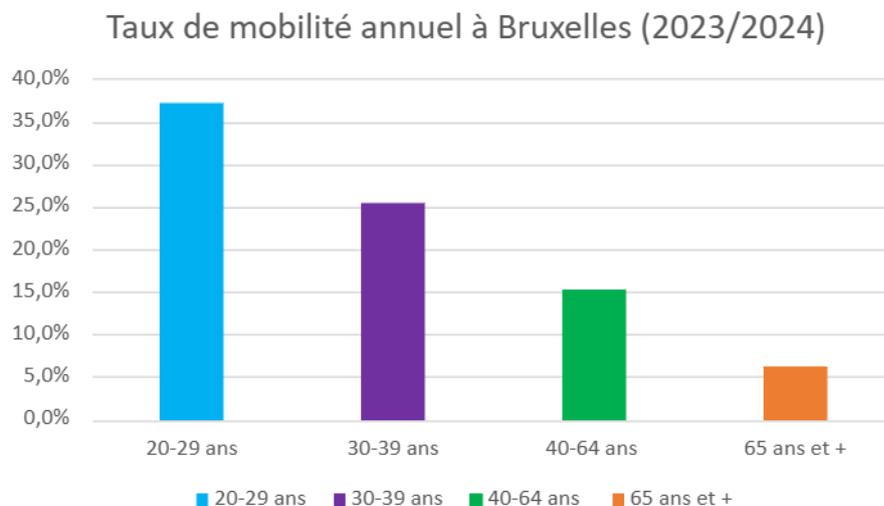
Ils habitent des logements plus grands dont ils sont propriétaires, logements familiaux qu'ils ont continué à occuper après le départ des enfants. Les couples bruxellois de 60 ans et plus (les données ci-dessous concernent Bruxelles) sont ceux qui bénéficient en moyenne des espaces de vie les plus grands, qu'ils sous-occupent fatalement. La superficie du logement joue un rôle majeur au niveau de la hauteur des dépenses énergétiques.

Si leurs dépenses sont plus élevées, leur revenu disponible l'est aussi, même si la retraite coïncide avec une baisse des rentrées mensuelles. Les propriétaires retraité.es ont, pour la plupart, terminé de rembourser leur emprunt hypothécaire. Le coût du logement ne représente plus qu'une faible part de leurs charges, contrairement aux locataires et notamment aussi aux locataires du même âge. La part du budget consacré à l'énergie est un indicateur intéressant mais ne semble pas suffisant pour prendre la mesure des difficultés des plus âgées en matière d'énergie.

5. TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES ET VIEILLISSEMENT

La mobilité de retraite

L'âge est un facteur certain qui influence les mouvements résidentiels des ménages. Les plus jeunes sont les plus mobiles. Dès l'âge de 30 ans, la mobilité décline déjà. Ci-dessous, un aperçu des migrations internes, externes (autres régions) et internationales, soit la somme de toutes les entrées et sorties entre 2023 et 2024 à Bruxelles, ainsi que des déplacements à l'intérieur de notre région.



Source : IBSA & Statbel (Direction générale Statistique – Statistics Belgium), calculs propres

Plus les personnes vieillissent et plus la probabilité de changer de logement diminue. En partie parce que les ménages plus âgés, on l'a dit, sont plus fréquemment propriétaires de leur logement - un logement choisi, qui normalement correspond à leurs besoins et à leurs ressources. L'âge avançant, l'ancrage local et l'attachement à son lieu de vie et à son quartier freinent la mobilité.

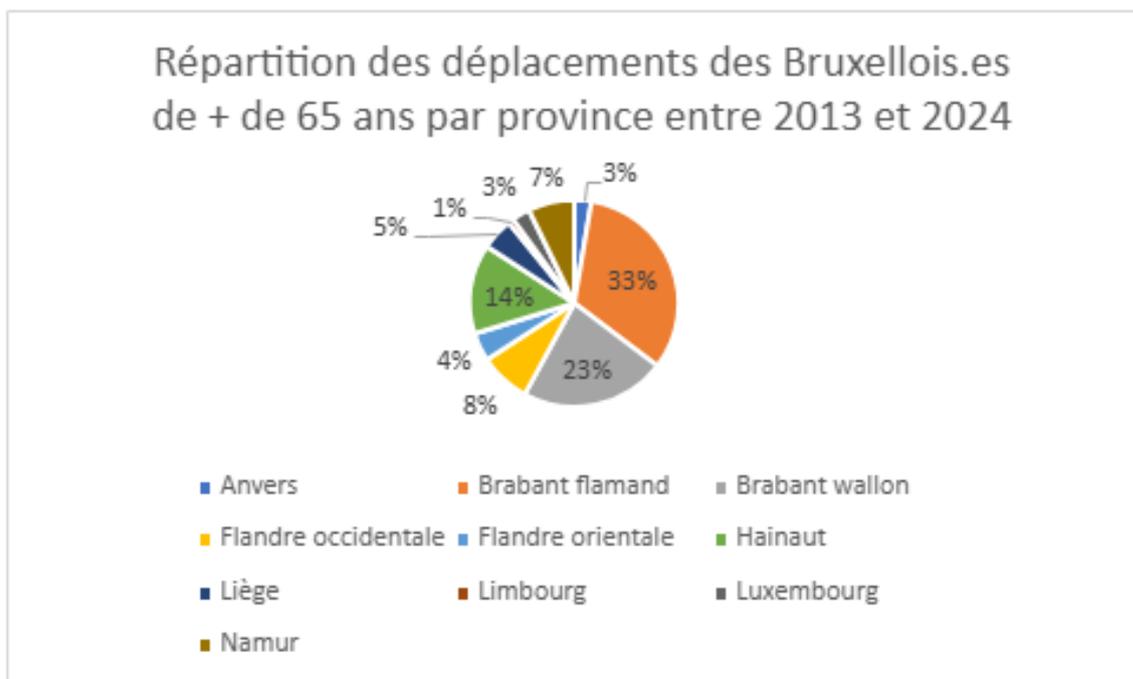
D'après EU-SILC 2012, la part de la population belge ayant changé de logement au cours des cinq années précédant l'enquête, concernait près d'un locataire sur deux sur le marché privé, un propriétaire sur quatre avec emprunt à rembourser et seulement 4% des propriétaires occupants libérés de la charge d'emprunt (et plutôt âgés).⁴⁹

La mobilité (faible) des jeunes retraité.es, a fait l'objet de plusieurs recherches au niveau national, qui montrent qu'au moment de la pension, certains ménages, libérés des contraintes professionnelles et désormais sans enfants à domicile, choisissent de migrer, vers des espaces qu'ils connaissent bien et dont ils sont originaires ou des lieux plus verts et moins urbanisés pour ceux et celles qui habitaient la ville. A côté de cette mobilité dite de "confort", on note, au même âge, des déplacements plus contraints, motivés par une situation financière ou une santé plus fragile.

⁴⁹ [Stimuler la rénovation du marché locatif résidentiel. Note documentaire., Conseil central de l'économie, 2021, p.16.](#) Les données sont datées. Les enquêtes plus récentes n'abordent plus cette question. Nous n'avons pas trouvé les proportions régionales.

Cette mobilité est “sélective socio-économiquement et cela vaut tant pour la probabilité de migrer que pour le choix du lieu de destination. Les retraités issus du groupe le plus défavorisé sont moins mobiles et ont un choix spatialement plus restreint aboutissant à un schéma spatial moins précis (une destination qui relève moins d’un choix raisonné que des disponibilités). À l’inverse, le groupe le plus favorisé présente une mobilité plus soutenue et davantage orientée vers des espaces spécifiques, choisis en raison de leur environnement.”⁵⁰

A l’échelle bruxelloise, les déplacements des plus de 65 ans vers les deux autres régions - pour la période 2013 à 2024 - montrent une prédilection pour les provinces du Brabant et le Hainaut. Des trajectoires résidentielles qui concernent probablement des publics bien distincts, la province hennuyère, où les valeurs immobilières sont plus basses, accueillant les départs de ménages bruxellois plus faibles économiquement et sans doute locataires. Les résultats montrent également la volonté des ménages de rester proches de la ville s’ils en ont les moyens, privilégiant les déplacements périurbains de proximité.

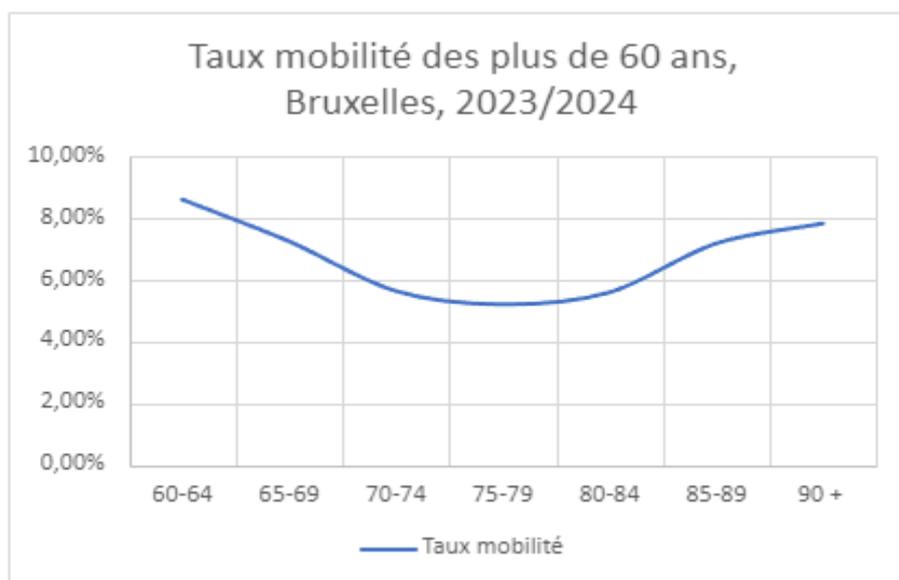


Source : IBSA & Statbel (Direction générale Statistique – Statistics Belgium) et calculs propres

Notons encore qu’au moment du passage à la retraite, certain.es retraités choisissent de quitter la Belgique. Entre 2023 et 2024, 14% des mouvements des sénior.es avaient pour destination un autre pays (21% pour la Flandre et la Wallonie). 9% des personnes qui perçoivent une pension vivent à l’étranger, les 2/3 ne sont pas belges, laissant à penser qu’en fin de carrière, certain.es font le choix de leur pays d’origine.

⁵⁰ SANDERSON J.-P., *Mobilité de retraite et mobilité post-retraite en Belgique. Qui a migré, migrera ?*, . In : *Retraite et société*, Vol. 86, no. 86, 2021, p.76.

La mobilité connaît de nouvelles évolutions en cours de retraite. Elle continue de décélérer jusqu'à environ 80 ans, après quoi elle connaît un léger "rebond". Le taux de mobilité croît à nouveau entre 80 et 90 ans, il est alors proche de celui des 65 ans.



Sources : Source : IBSA & Statbel (Direction générale Statistique – Statistics Belgium) (Registre national), calculs propres

Une partie de ces mouvements concerne des personnes qui quittent un ménage privé pour un autre. L'âge avance et les problèmes de santé (réels ou craints) poussent certains, toujours pleinement autonomes, à se rapprocher des enfants ou de services adaptés. Les démographes qui l'ont étudiée ont qualifié cette mobilité "d'ajustement", ils ont pu démontrer qu'elle touchait principalement les personnes ayant déjà déménagé en début de retraite.⁵¹

C'est aussi dans ces tranches d'âge-là qu'intervient l'entrée en maison de repos pour celles et ceux en perte d'autonomie. Une entrée en maison qui n'est jamais perçue comme un simple déménagement. Elle signifie bien souvent quitter son domicile pour son dernier lieu de vie⁵². 7 sénior.es sur 10 souhaitent d'ailleurs n'avoir jamais à y entrer. C'est ce que révèle l'enquête menée par la Fondation Roi Baudouin en 2022 auprès de personnes âgées de 60 ans et plus qui n'ont pas, au moment de l'étude⁵³, de problèmes de santé.

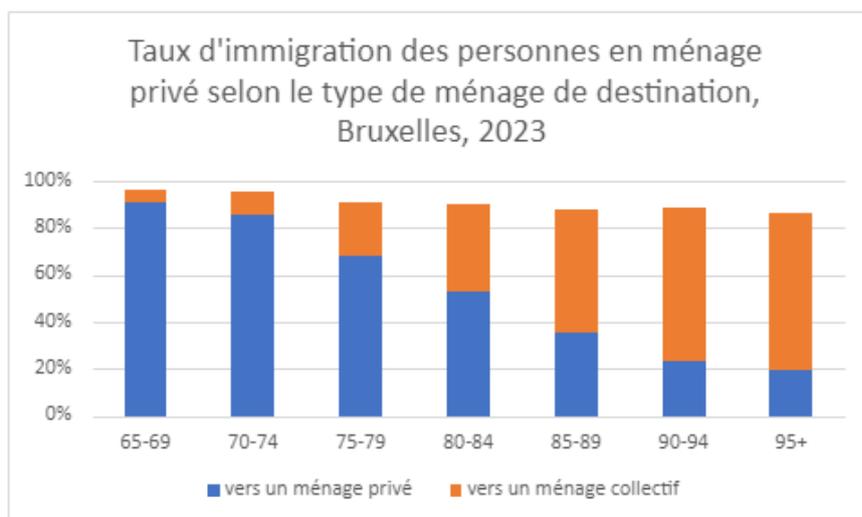
Le graphique ci-dessous ne concerne que les personnes de plus de 65 ans, vivant à Bruxelles dans un ménage privé, qui ont déménagé en 2023 (soit environ 6% des aîné.es)⁵⁴.

⁵¹ SANDERSON, op.cit.

⁵² [Ago, Seniors et maison de repos. Lecture d'un récit de vie pour penser le vieillissement, juin 2023](#)

⁵³ [FONDATION ROI BAUDOUIIN, Choix de vie chez les plus 60 ans n'ayant pas besoin d'aide, 2022](#)

⁵⁴ Aucun des bâtonnets n'atteint 100%. Le solde concerne des personnes en ménage collectif qui ont bougé vers un autre ménage collectif, ou, beaucoup plus anecdotique encore, vers un ménage privé.



Source : IBSA - données produites dans le cadre de ce travail – et calculs propres

Sans surprise, plus l'âge avance, plus le départ en maison de repos est fréquent⁵⁵. L'âge moyen des résident.es en maison de repos tourne d'ailleurs autour des 86 ans⁵⁶. Pour autant, même les plus de 90 ans ne bougent pas exclusivement pour intégrer un ménage collectif, ils sont encore un peu plus de 20% à déménager d'un ménage privé à un autre ménage privé. Probablement qu'une partie de ces mouvements concerne des parents hébergés par leurs enfants ou d'autres proches. De nouvelles cohabitations, signe de solidarités familiales, certainement positives pour le budget de toutes les générations impliquées.

Les maisons de repos sont loin d'héberger tous.les les ainé.es. A Bruxelles, seulement 7,4 % des plus de 65 ans y résident^{57*}. Un taux qui augmente bien évidemment lorsque l'on cible les 85 ans et plus, il dépasse alors les 17%. Même si cette statistique est légèrement sous-estimée, on retiendra que la majorité des plus âgé.es vit en logement individuel, et ce souvent jusqu'au décès. Pour celles et ceux qui ne franchiront jamais les portes d'un home, des dispositifs de soins médicaux et d'aides pour les activités quotidiennes seront souvent mobilisés pour permettre le maintien à domicile, malgré une certaine perte d'autonomie. Une stratégie qui peut s'avérer couteuse - son cout dépend de l'étendue des interventions nécessaires - et à laquelle toutes et tous ne peuvent dès lors pas prétendre.

	% des 65-84 ans en ménage collectif	% des 85 ans et + en ménage collectif	% de tous les 65 ans et + en ménage collectif (registre national)*	% de tous les 65 ans et plus en maisons de repos (lits occupés)*
2024	3%	17,5%	5,2%	7,4%
2014	2,8%	18,2%	5,4%	8,73%
2004	2,5%	17,5%	4,3%	/
1994	1,8%	11,1%	2,9%	/

Sources : IRISCARE, IBSA & Statbel (Direction générale Statistique – Statistics Belgium) (Registre national)

⁵⁵ On pose l'hypothèse que pour les personnes de plus de 65 ans, la notion de "ménage collectif" se confond très largement avec l'hébergement en maison de repos.

⁵⁶ CHARLOT V. (e.a.), *La maison de repos du 21ième siècle. Un lieu de vie convivial, soins inclus, FRB, 2009*

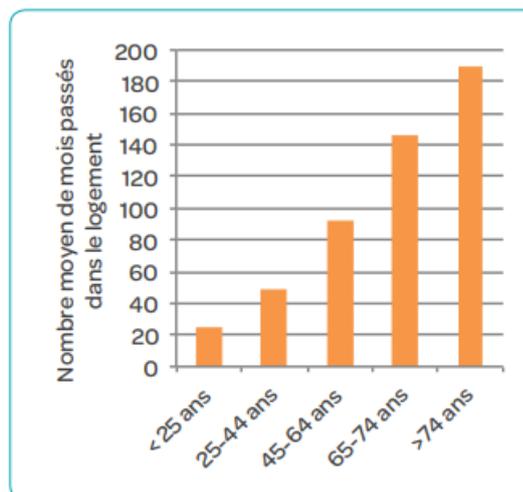
⁵⁷ * Résultat obtenu en comparant le nombre de lits occupés dans le secteur des maisons de repos et soins à la population bruxelloise âgée de plus de 65 ans. Les résultats sont plus faibles encore si l'on choisit comme numérateur les personnes hébergées en ménage collectif (registre national), le différentiel s'expliquerait par le fait qu'un nombre relativement important de résident.es en maisons de repos resteraient domicilié.es dans leur logement antérieur.

Stabilité résidentielle et mobilité contrainte

La mobilité résidentielle des plus de 65 ans existe, elle répond à différentes motivations comme nous venons de le voir, elle est cependant mineure par rapport à la stabilité résidentielle qui caractérise préférentiellement ces âges de la vie.

Quelques données tirées de l'Observatoire des loyers offrent un aperçu des durées d'occupation médianes et moyennes sur le marché locatif privé en 2017 et 2018.

CLASSES D'ÂGES	Temps médian passé dans le logement
< 25 ans	15 mois
25 – 44 ans	2 ans 9 mois
45 – 64 ans	5 ans 11 mois
> 64 ans	10 ans 11 mois



Source : Observatoire des loyers [2017](#) et [2018](#)

Le tableau de droite précise la situation d'occupation des plus de 74 ans et démontrent l'existence d'occupations de très longues durées qui tirent la moyenne vers le haut. Toujours d'après l'Observatoire, 2,5% des locataires bruxellois.es occupent leur logement depuis plus de 25 ans.

Les valeurs médianes dans le logement social sont plus hautes que sur le marché privé, 10 ans pour l'ensemble des ménages, contre 17 ans pour les 65 ans et plus (2023), dans un secteur où la sécurité d'occupation est davantage garantie, bien que remise en cause depuis 2013 par l'introduction d'un bail à durée déterminée. Une disposition qui ne concerne pas les ménages dans lesquels au moins un membre à 65 ans ou plus et/ou est reconnu handicapé.

Les épreuves de la vie peuvent mener à des mobilités contraintes et des changements de statut dans le logement (revenir à la location après avoir accédé à la propriété par exemple) ; veuvage, séparations qui diminuent le revenu disponible, problèmes de santé ou perte d'autonomie... Et quand on est locataire, on n'est pas à l'abri d'un départ forcé (fin de bail ou congé), qu'on soit jeune et surtout moins jeune. Ainsi, selon l'Observatoire des loyers, 24% des plus de 64 ans ont déménagé de leur logement précédent (2018) à la suite d'un départ forcé contre 13% de 45-64 ans et 5% des locataires les plus jeunes.

Les données collectées sur les expulsions à Bruxelles dans le cadre du projet Bruhome (jugements de 2018) rappellent que les personnes âgées font aussi les frais de ces décisions judiciaires, bien que les jugements d'expulsion touchent le plus souvent un public jeune, en âge d'avoir des enfants à charge (60% ont entre 28 et 49 ans). 11% des locataires frappés par un jugement de ce type ont plus de 59 ans et 4%, plus de 68 ans.⁵⁸

⁵⁸ Pernelle G., Swyngedouw E., Van Crieckingen M., Van Heur B., [Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?](#) Brussels Studies, Collection générale, n° 176, mis en ligne le 12 février 2023.

Quant aux motifs d'expulsion, on voit que les personnes âgées sont assignées en justice de paix de plus souvent que les autres à la suite d'une résiliation ou d'une fin de bail dont les délais de préavis ont été dépassés – les locataires se maintenant dans le logement – et un peu moins pour défaut de paiement, ce qui rejoint les observations de l'enquête sur les loyers sur les départs forcés.

Motifs d'expulsion	Année de naissance du locataire					
	Avant 1950	1950 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999
Impayés et pas d'autres motifs	71%	76%	84%	85%	84%	84%
Fin de bail/congé non-respecté	17%	11%	7%	7%	7%	4%

Source : Données de BRUHOME, 2018

Ces résultats interrogent et nous rappellent que le code bruxellois du logement n'accorde aucune protection particulière aux personnes âgées, contrairement à d'autres législations voisines, comme la France par exemple et qu'il est toujours possible, à Bruxelles, de mettre fin anticipativement à un bail de 9 ans sans motif, moyennant indemnités, soit d'acheter le droit de mettre des personnes dehors, quand bien même elles respectent leurs obligations locatives et, le plus souvent, de façon à pouvoir tirer un rendement augmenté du logement. Il y a là un enjeu à explorer quant au renforcement de la sécurité d'occupation des personnes âgées.

Toute expulsion est une atteinte grave à la dignité humaine. Ces décisions violentes touchent, la plupart du temps, il faut le rappeler, des publics précaires et vulnérables. L'âge est un facteur aggravant. L'expulsion d'une personne âgée peut précipiter la perte de repères et la dégradation rapide de l'état de santé physique et mental. Et que dire d'un hypothétique relogement, quand l'usure physique et psychologique, l'incompréhension, la fracture numérique, l'isolement, la faiblesse des moyens rendent quasiment inconcevable de se mettre en mouvement ? Quelles alternatives alors ?

Institutionnalisation précoce des personnes âgées fragiles

Le facteur déterminant qui justifie l'entrée en maison de repos, c'est une évolution dans l'état de santé et/ou d'autonomie de la personne. Sans surprise. D'autres causes spécifiques peuvent se combiner à une dégradation de l'état de la sénior.e, elles sont principalement liées à l'entourage et à la hauteur des moyens financiers.

InforHomes, asbl bruxelloise qui aide les âgé.es et oriente sur le choix d'une maison de repos, a identifié les "autres" motifs, ceux perçus par les travailleur.ses à l'écoute des appelant.es qui ne seraient pas directement associés à l'état de santé. On retrouve la solitude (5% des demandes) ou le sentiment d'insécurité (4%). Mais le principal motif non lié à la santé ou à l'autonomie, **c'est la perte d'un logement. Elle est évoquée par 7% des appelant.es**⁵⁹. InforHomes note une évolution marquante ces dernières années du nombre de personnes vieillissantes confrontées à une perte de logement. Des personnes autonomes *et locataires du parc privé*, pour qui la maison de repos ne devrait pas encore faire partie des perspectives proches. Mais, faute d'alternative satisfaisante, elle s'impose parfois. Le logement privé est inaccessible, les loyers y sont trop élevés, le logement social manque cruellement, les résidences services sont inabordables et projets collectifs alternatifs toujours balbutiants et peu nombreux⁶⁰.

⁵⁹ [INFORHOMES, rapport annuel 2023, p.32](#)

⁶⁰ Notons encore que le manque de structure d'hébergement adaptées aux personnes qui présentent des problématiques d'handicap ou de santé mentale par exemple précipite également l'entrée en maison de repos de ces profils qui n'y ont pas leur place.

Pour approcher cette réalité, des recherches ont été menées sur le profil des résident.es en maison de retraite peu ou pas dépendant.es⁶¹. Elles concluent sur les éléments suivants : la plupart des résident.es concerné.es sont des personnes isolées (plus de 90% d'entre elles), et majoritairement des femmes. Ce sont aussi des personnes dont les revenus sont bas. "La précarité joue un rôle important dans le choix d'une maison de repos même si la personne est toujours autonome physiquement : les résidents O/A [soit les moins dépendants] sont plus souvent bénéficiaires de l'intervention majorée pour les soins de santé (BIM) et le pourcentage de résidents O/A est plus élevé dans les maisons de repos du CPAS. Ensuite, la maladie (hospitalisations fréquentes ou de longue durée) joue aussi un rôle dans l'institutionnalisation précoce des personnes avec une dépendance légère."⁶²

La pauvreté est un facteur susceptible de mener à une institutionnalisation précoce et non choisie. Une réalité qui interroge à plus d'un titre : d'abord sur la qualité de vie et le respect des aspirations des personnes vieillissantes à bas revenus mais aussi, de façon plus pragmatique, sur les stratégies publiques/politiques qui vont privilégier un hébergement en maison de repos, subsidié, pourtant plus cher qu'un logement individuel, même sur le marché privé. Il y a là matière à discuter autour de nouvelles solutions abordables et adéquates pour loger tous.tes les ainé.es et répondre à leurs besoins.

⁶¹ Celles qui sont classés O ou A sur l'échelle de KATZ qui définit 6 catégories selon des critères de dépendance.

⁶² [Observatoire de la Santé et du Social \(2016\) Les personnes âgées et les maisons de repos et de soins en Région bruxelloise. Aperçu en 2016 et focus sur les résidents au profils O ou A, Commission communautaire commune, Bruxelles., p.2](#)

CONCLUSION

Un peu plus d'une personne sur dix a dépassé les 65 ans à Bruxelles, environ 163000 personnes. Comme pour toutes les catégories d'âge et contrairement à certaines idées reçues, ces personnes ne constituent pas un groupe homogène, ni du point de vue de leurs revenus, ni du point de vue de la propriété ou de leurs conditions de logement.

Nous avons tenté d'estimer, au travers de différents indicateurs, la part des personnes vieillissantes qui présentent (ou pourraient présenter) des fragilités socio-économiques. Il s'agit de plusieurs estimations qui ne sont pas toutes comparables entre elles et articulées.

L'approche est essentiellement chiffrée. Nous avons travaillé sur des statistiques administratives globales dont une partie a été produite pour les besoins de l'étude et sur les résultats de l'enquête EU-SILC avec une focale sur l'âge, exploitée elle aussi à l'occasion de ce travail.

Cette démarche présente des limites ; les personnes qui décrochent ou les personnes sans droit (à qui on les refuse) n'y sont pas ou très peu représentées. Une seconde étude, plus ciblée sur les grandes vulnérabilités et plus qualitative succédera à celle-ci, dans le courant du premier semestre 2025.

Pour autant, nous tirons déjà quelques enseignements de ce premier volet sur les ainé.es.

D'abord sur les revenus. Si la hauteur des revenus (ici les pensions) ne détermine pas toujours le niveau de vie des personnes ou des ménages, particulièrement chez les plus âgées, plus souvent propriétaires et sans charge d'emprunt, il est quand même des éléments marquants que nous rappellerons ici.

17% des pensionné.es vivent avec un revenu inférieur à 1200€/mois. On ne connaît pas la répartition de ces personnes par statut d'occupation, mais il est plus que probable qu'il s'agisse majoritairement de locataires qui assument encore un loyer. Si pour certain.es le coût du logement est réduit, vieillir occasionne d'autres dépenses, celles liées à la santé ou au handicap, qui peuvent considérablement entamer le budget disponible. Le montant de la pension est calculé à partir des revenus professionnels. Une pension basse témoigne, à tout le moins chez les salarié.es, de revenus du travail faibles, qui n'ont peut-être pas permis d'épargner. Une carrière professionnelle incomplète, réduite voire inexistante, notamment chez les femmes qui ont aujourd'hui plus de 65 ans et dont le taux d'emploi était moins élevé est aussi un élément de compréhension.

Parmi les personnes qui vivent avec de très bas revenus, on retrouve une majorité de bénéficiaires de la GRAPA (garantie de revenus aux personnes âgées). La GRAPA est une aide sociale conditionnée et très fortement contrôlée, le dernier filet de sécurité, comparable, dans son principe, au revenu d'intégration sociale du CPAS. Elle intervient lorsque le calcul de la pension ne permet pas d'atteindre un niveau de ressources jugé suffisant pour mener une vie décente (selon nos responsables politiques). A Bruxelles, 13% de la population âgée en bénéficie, plus souvent comme un complément de pension plutôt que comme une aide exclusive. C'est au moins deux fois plus que la moyenne nationale et le taux bruxellois continue sa course vers le haut, preuve d'une dégradation des moyens de subsistance des retraité.es.

La structure des ménages influence le niveau de revenus et également les risques de pauvreté. Ce sont les ménages monoparentaux, les familles nombreuses et les isolé.es, particulièrement les plus de 65 ans qui sont les plus exposé.es. A Bruxelles, 40% d'entre eux, surtout d'entre elles, vivent dans un ménage composé d'une seule personne.

La notion de privation matérielle et sociale, étudiée dans l'enquête européenne EU-SILC, permet d'appréhender la précarité sous un autre angle, celui de l'incapacité à couvrir certaines dépenses, -

donc à apprécier un peu plus finement le disponible réel et le niveau de vie des personnes - comme chauffer suffisamment son logement, payer ses factures à temps ou faire face, entre autres, à une dépense imprévue de 1300€. C'est le cumul des difficultés qui détermine quelle proportion de la population est en risque de privation. 18% des 65 ans et plus sont concernés.

On peut émettre l'hypothèse, partant de la proximité des résultats obtenus au travers des trois indicateurs (pensions basses, GRAPA et privation matérielle) qu'un peu moins de 20% des personnes âgées ont des ressources qui ne leur permettent pas de vivre correctement.

Bruxelles est une ville de locataires, une réalité qui ne se dédit pas avec l'avancement en âge. Même parmi les plus de 60 ans, les Bruxellois.es restent majoritairement locataires (55%), et, dès lors, tributaires du marché locatif privé, spéculatif et excluant.

Retenons cependant que 10% des plus de 60 ans sont locataires sociaux. Le logement familial pour une partie des ménages, mais pas pour tous. L'âge moyen auquel on se voit attribuer un logement ne cesse de reculer avec le temps. 53 ans aujourd'hui. 16% des attributions concernent même des ménages déjà pensionnés (2023).

La prédominance à la location est une singularité régionale. Au même âge, 8/10 sont propriétaires dans les autres Régions. Au-delà du fait urbain, cette réalité doit être lue en regard des autres spécificités bruxelloises examinées : la présence plus marquée d'isolés et de bas revenus. Des profils qui n'ont pas (et n'auront jamais) les reins suffisamment solides que pour prétendre à l'acquisition.

Le statut d'occupation et le niveau de revenus impactent les conditions de logement. Pour toutes les classes d'âges. Les locataires, et singulièrement les plus fragiles sont toujours les plus mal logés. Nous avons néanmoins pu identifier des difficultés spécifiques aux seniors, le vieillissement agit probablement comme facteur aggravant des considérations suivantes :

- La stabilité résidentielle et l'ancrage local auxquels les plus âgés aspirent et les obstacles au relogement semblent les inciter, plus encore que les plus jeunes, à rester dans leur logement, même lorsqu'il présente des manquements.
- Lorsque le logement locatif est occupé plusieurs dizaines d'années par le même locataire, les défauts d'entretiens, de réparations et de rénovations sont plus marqués.
- Enfin, les plus âgés semblent plus touchés par la précarité énergétique, la précarité énergétique mesurée du moins. Cela signifie qu'ils sont contraints de consacrer plus de 10% de leurs revenus au paiement de leurs factures d'énergie.

Les données SILC qui concernent les ménages de plus de 60 ans indiquent que les locataires sont deux fois plus nombreux à faire face à des problèmes structurels multiples dans leur logement que les propriétaires.

Quant aux propriétaires âgés, ils ne forment pas non plus un groupe homogène. Certains propriétaires disposent de revenus modérés et ne parviennent pas à entretenir et rénover leur propre bien ; les obstacles sont financiers, mais aussi administratifs et techniques.

La catégorie des propriétaires âgés compte aussi des bailleurs. Pour autant, la majorité des bailleurs ne sont pas à chercher du côté des pensionnés mais bien des actifs.

Toujours en lien avec le logement, nous avons traité la question de la sédentarité des aînés et son versant opposé, la mobilité, ainsi que ses causes. Les plus de 65 ans migrent très peu par rapport aux

autres générations. Entre 2023 et 2024, ils sont 6% à avoir quitté leur logement, alors que les jeunes de moins de 30 ans, soit 6 fois plus nombreux à l'avoir fait au même moment. Les durées d'occupation médianes et moyennes dans le logement privé et le logement social, de même que les déménagements par statut d'occupation démontrent une tendance forte à la stabilité chez les plus âgé.es et les propriétaires.

Parmi les 6% mobiles - la proportion était la même entre 2013 à 2014 - certain.es choisissent de quitter la ville pour profiter de leur retraite dans des espaces moins urbains, plus verts, au moment où les contraintes professionnelles prennent fin, ou plus tard, pour se rapprocher de leurs enfants ou faciliter l'accès aux soins, en anticipant une dégradation future de leur état de santé.

Entre 65 ans et environ 85 ans, la mobilité des senior.es ne cesse de décroître jusqu'à connaître un nouveau rebond au moment de l'entrée en maison de repos. Une migration qui n'est pas toujours souhaitée mais qui, dans certains cas, perte d'autonomie importante, troubles cognitifs, isolement social ..., s'impose.

Nous avons montré que la maison de repos était loin d'être la solution privilégiée par les ainé.es même à des âges très avancés. Ainsi, 17% des plus de 85 ans seulement vivent en ménage collectif. Les autres occupent des logements individuels, seul.es (46%), en couple ou avec d'autres membres de leur famille. La proportion importante de personnes isolées très âgées, qui pour certaines ne possèdent plus aucun lien social ou familial est une question à laquelle nos sociétés doivent très certainement apporter des solutions autres que la maison de repos, qui dans sa forme actuelle - peu ouverte sur l'extérieur, encore marquée par son passé hospitalier, excessivement chère et privatisée - est pour beaucoup, rebutante. Les projets alternatifs, de petite taille, à visage familial et communautaire font cruellement défaut. Ils ne conviennent pas non plus à tout le monde. C'est aussi à l'échelle du quartier, bassin de vie de la personne âgée qu'il faut penser l'accompagnement.

L'entrée en institution peut intervenir de manière prématurée, plus jeune, pour des motifs qui ne sont pas liés à la santé ou à la dépendance. Une des causes récurrentes de ces institutionnalisations précoces est la perte d'un logement et l'impossibilité d'en retrouver un autre, notamment pour des raisons financières. Ce constat est relayé par des associations qui travaillent aux côtés des personnes âgées. L'hébergement en maison de repos est onéreux, plus onéreux qu'une location privée, mais il est subsidié par les CPAS, même dans les institutions privées qui capitalisent sur ces transferts de ressources publiques.

La sécurité d'occupation des personnes âgées n'est pas garantie, plus fréquemment concernées que les autres classes d'âge, par des départs forcés sur le marché locatif privé. Elles occupent certes leur logement depuis longtemps, généralement à des prix bien inférieurs au marché, mais elles ne sont pas à l'abri d'une décision de rupture unilatérale du contrat par le bailleur. A Bruxelles, les bailleurs sont autorisés à mettre leurs locataires dehors sans motif particulier.

Ainsi, les expulsions n'épargnent pas nos ainé.es. 11% des jugements (2018) concernent des personnes qui ont plus de 59 ans et parmi elles, 4% ont plus de 68 ans. Si les motifs d'assignation sont majoritairement des impayés de loyer, c'est un petit peu moins vrai chez les plus âgé.es dont l'expulsion est ordonnée parce qu'elles n'ont pas pu se reloger dans les délais du préavis (11% contre 4% chez les moins de trente ans). Pour certain.es, les violences sociétales ne cessent jamais.