



CHIFFRES-CLES DU LOGEMENT EN WALLONIE

DECEMBRE 2015

Le C.E.H.D. est un organisme de recherche publique de la Wallonie

Reproduction autorisée, sauf à des fins commerciales, moyennant mention de la source :
Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Chiffres-Clés du logement en Wallonie - 2015*

Editeur responsable C.E.H.D. : Sébastien Pradella

CEHD asbl

Rue de Turenne, 2-4

6000 Charleroi

Belgique

Tél. : +32 (0)71 20 56 00

e-mail : information@cehd.be

<http://www.cehd.be>

Cette publication est disponible par téléchargement sur le
site du CEHD.

Avec
le soutien de la



Wallonie

Remerciements

Les Chiffres-clés 2015 ont pu être augmentés et approfondis par rapport à la précédente édition grâce au projet d'échange et d'harmonisation des données mené dans le cadre du « Pôle Logement » qui réunit depuis 2014 le SPW DGO 4, la SWL, la SWCS, le FLW et le Conseil supérieur du Logement. Les Chiffres-clés 2015 sont donc publiés sous l'égide du « Pôle Logement ».

Grâce à la coopération créée et développée par le « Pôle Logement », la présente publication a pour ambition de dresser l'état du logement en Wallonie pour les décideurs, les professionnels et les citoyens. Elle sert également à objectiver et visibiliser l'action publique en faveur du logement en Wallonie.

Le C.E.H.D. remercie vivement les institutions fondatrices et partenaires du « Pôle Logement ».

Table des matières

Table des matières	5
Introduction	9
Chapitre 1. Démographie et logement	11
1. Évolution du nombre de ménages et de leur taille dans les régions belges de 1970 à 2011	11
2. Composition des ménages dans les régions belges selon le census 2011	16
3. Les ménages dans les provinces wallonnes	18
3.1. Distribution des ménages wallons dans les provinces	18
3.2. Taille moyenne des ménages et évolution de 1991 à 2001.....	19
3.3. Composition des ménages dans les provinces selon le census 2011	22
4. Les perspectives démographiques de la population.....	27
5. Distribution spatiale de la population.....	30
Chapitre 2. Le stock de logements : dénombrement et évolutions	31
1. Présentation du parc de logements à l'échelle de la Wallonie	31
2. Présentation du parc de logements à l'échelle des provinces	34
2.1. Focus sur le Brabant wallon.....	37
2.2. Focus sur la province du Hainaut.....	39
2.3. Focus sur la province de Liège	40
2.4. Focus sur la province du Luxembourg	42
2.5. Focus sur la province de Namur	44
3. Le parc de logements des quatre principales villes wallonnes	45
3.1. Focus sur Charleroi	49
3.2. Focus sur Liège	50
3.3. Focus sur Mons	52
3.4. Focus sur Namur	53
4. L'action de la Région wallonne pour améliorer la qualité du logement	54
4.1. L'enquête de salubrité.....	54
4.2. Le permis de location.....	55
Chapitre 3. La production de logements	59
1. Évolution de la superficie globale consacrée aux terrains résidentiels	59
2. Évolution des permis de bâtir.....	59
2.1. Les permis de bâtir à l'échelle de la Wallonie	59
2.2. Les permis de bâtir à l'échelle des provinces.....	62
2.3. Les permis de bâtir à l'échelle des quatre principales villes wallonnes.....	63
3. Les secteurs de la construction et des activités immobilières.....	65
Chapitre 4. Le marché du logement	69

1. Statut d'occupation	69
2. Le marché du logement sous l'angle des ventes.....	69
2.1. Les ventes à l'échelle de la Wallonie	69
2.2. Les ventes à l'échelle des provinces.....	75
2.3. Les ventes à l'échelle des quatre principales villes wallonnes.....	92
3. Le marché du logement sous l'angle des locations	109
3.1. Structure du parc des logements publics destinés à la location	109
3.2. Évolution des loyers.....	145
Chapitre 5. Le financement du logement.....	149
1. Le crédit hypothécaire.....	149
1.1. Nombre et montants empruntés des crédits hypothécaires.....	149
1.2. Défauts de paiement des crédits hypothécaires.....	153
2. Les prêts immobiliers sociaux	157
2.1. Prêts hypothécaires sociaux	157
2.2. Ecopacks.....	170
Chapitre 6. Les dimensions sociales de l'habitat	177
1. Situer la population wallonne en matière d'habitat	179
1.1. Une prépondérance marquée des maisons au sein des types de logements habités	179
1.2. Le statut de propriétaire est majoritaire	180
1.3. L'importance des coûts liés au logement	181
1.1. Des abords et des caractéristiques du logement parfois désagréables.....	183
2. La dimension sociale du genre en Wallonie	185
2.1. Situer les différences observables entre hommes et femmes	185
2.2. Genre et logement : une majorité de similitudes entre hommes et femmes.....	186
2.3. ... du fait de l'échelle d'analyse ?.....	188
3. La dimension sociale de l'âge en Wallonie.....	188
3.1. Quel que soit l'âge, il y a une majorité de maisons et une exposition similaire aux nuisances à proximité du logement.....	188
3.2. Quelques particularités en matière de logement pour les seniors	189
3.3. Des résultats contrastés sous l'angle de la location à titre payant.....	191
4. La dimension sociale du handicap en Wallonie.....	191
4.1. Le niveau de vie des personnes en situation de handicap est moins élevé que celui du reste de la population de 16 ans ou plus	192
4.2. Quelques spécificités en matière de logement lorsqu'il y a situation de handicap	193
Chapitre 7. Le budget public de logement	197
1. Les dépenses publiques régionales de logement.....	197

1.1. Les dépenses publiques régionales de logement dans leur globalité	197
1.2. Les primes régionales en matière de logement.....	199
2. Les dépenses fiscales liées au logement	207
3. Les recettes fiscales immobilières.....	210
Glossaire des termes utilisés	213
Références	217
Liste des tableaux	219
Liste des graphiques.....	221
Liste des cartes	229
Liste des encadrés	231
Résultats clés par chapitre	233
Notes.....	236

Les éléments présentés dans la présente publication découlent d'analyses conduites par le Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD) ainsi que des rapports d'activités de plusieurs institutions, citées dans le texte. Les erreurs et omissions sont de la seule responsabilité des auteurs.

Publication réalisée par :

Marie-Noëlle Anfrie (coord.)

Stéphanie Cassilde

Marko Kryvobokov

Sébastien Pradella

Analyses terminées le 17 décembre 2015.

Introduction

Cette édition des « Chiffres-clés du logement en Wallonie » présente les principaux chiffres de la situation actuelle du logement en Wallonie, ainsi que ses principales évolutions au cours des dix dernières années. Destinée à l'ensemble des acteurs du logement et de l'habitat durable ainsi qu'à la société civile, l'objectif des « Chiffres-clés du logement en Wallonie » est de disposer d'un état de la situation sous différents angles d'approche. Toute personne s'intéressant au logement peut ainsi disposer d'ordres de grandeur afin de situer les différentes problématiques saillantes en matière de logement et d'habitat durable.

La présente édition des « Chiffres-clés du logement en Wallonie » comprend sept grandes thématiques¹ : les tendances démographiques importantes en termes de logement, le parc de logements existant, la production de logements, les marchés acquisitifs et locatifs du logement, le financement du logement à travers les prêts hypothécaires sociaux, quatre grandes dimensions sociales du logement et le budget public du logement.

Le Chapitre 1 est consacré aux grandes tendances démographiques, que ce soit en termes de taille ou de nombre de ménages, de l'évolution sociodémographique (notamment le vieillissement de la population) ou de la distribution spatiale des ménages. Cette édition se base sur les données du census 2011, parues courant 2014, qui remplace les recensements réalisés autrefois par l'Institut national de Statistique et l'enquête socio-économique. Les éléments décrits dans ce chapitre permettent de tirer des conclusions en matière de besoins de logements pour l'avenir.

Le Chapitre 2 présente le parc existant des logements en Wallonie (ou stock de logements). Nous appréhendons celui-ci à l'échelle de l'ensemble de la Région wallonne ainsi qu'à l'échelle des provinces. Les quatre principales villes wallonnes (Charleroi, Liège, Mons et Namur) font l'objet d'une présentation plus détaillée. L'action de la Région wallonne pour l'amélioration de la qualité de l'habitat à travers deux instruments règlementaires (enquête de salubrité et permis de location) est également abordée dans ce chapitre.

Le Chapitre 3 aborde la production de logements qui est appréhendée à travers deux indicateurs statistiques : la superficie des terrains résidentiels et la délivrance de permis de bâtir pour différents types de biens à l'échelle de la Wallonie, des provinces et des quatre principales villes wallonnes. La structure des secteurs de la construction et des activités immobilières est également décrite.

Le Chapitre 4 est consacré au marché du logement tant acquisitif que locatif. L'évolution des ventes des différents types de biens est analysée à l'échelle de la Wallonie, des provinces et des quatre principales villes wallonnes. Concernant le marché locatif, le marché des logements publics destinés à la location est décrit, puis l'ensemble du parc locatif (privé comme public) est abordé sous l'angle des loyers, dont l'évolution est décrite pour les dix dernières années.

Le Chapitre 5 traite du mode de financement du logement, principalement par et pour les ménages via les activités de crédits hypothécaires. Le financement est, en premier lieu, examiné à travers le crédit hypothécaire dans son ensemble. La dynamique d'octroi du crédit hypothécaire, les montants empruntés et les défauts de paiements sont les indicateurs analysés. En second lieu, le financement du logement est abordé à travers les prêts hypothécaires sociaux en Wallonie pour l'accession aidée à la propriété. Il présente le volume et la distribution de ces prêts hypothécaires par catégories de revenu.

Le Chapitre 6 présente des dimensions sociales du logement en Wallonie. Il s'agit d'aborder la question du logement et de l'habitat sous l'angle des personnes plutôt que sous l'angle du

¹ Les éditions ultérieures seront modifiées notamment en fonction des données nouvellement disponibles.

bâti. Trois dimensions sont abordées ici : le genre, l'âge et la situation de handicap en termes de limitation pour accomplir les activités de la vie quotidienne. La dimension sociale du revenu est abordée de manière transversale.

Le Chapitre 7 aborde le logement comme champ d'intervention des acteurs publics qui y déploient des instruments budgétaires et fiscaux. Les moyens publics, c'est-à-dire les dépenses publiques directes et les dépenses fiscales, sont le premier indicateur analysé. En termes de dépenses directes, les primes octroyées par la Région wallonne pour améliorer l'habitat (notamment les primes réhabilitation et les primes pour la réalisation de travaux favorisant l'économie d'énergie) sont détaillées. Les recettes fiscales immobilières sont le deuxième indicateur suivi.

Le glossaire rassemble les définitions des termes marqués d'un astérisque.

Chapitre 1. Démographie et logement

Ce chapitre analyse la question du logement* en lien avec la démographie des ménages*. Dans un premier temps, nous étudierons l'évolution du nombre, de la taille et de la composition des ménages entre les régions belges afin de déterminer si la problématique du logement se pose en Wallonie de la même manière que dans les autres régions. Dans une seconde partie, nous nous attacherons à étudier les différences éventuelles entre provinces et communes wallonnes.

Ce chapitre présente les grandes tendances démographiques actuelles pour la Wallonie. La taille moyenne des ménages diminue tandis que leur nombre augmente. Cette augmentation est alimentée par des changements dans la composition de ces ménages ainsi que par la croissance de la population wallonne. Cette croissance du nombre de ménages entraîne une demande forte en logements. La manière dont évolue la localisation de la population wallonne permet de préciser la nature de cette forte demande en logements.

Cette partie exploite les chiffres du census 2011, parus courant 2014. Ces chiffres sont mis en perspective avec les chiffres des recensements de 1970, 1981 et 1991 ainsi qu'avec les chiffres de l'Enquête Socio-Economique générale 2001 (ESE 2001).

1. Évolution du nombre de ménages et de leur taille dans les régions belges de 1970 à 2011

Il apparaît que le nombre de ménages augmente dans toutes les régions belges depuis 1970. Cependant, l'ampleur de cette augmentation diffère selon les régions. Sur l'ensemble de la période, 1970-2011, c'est en Flandre qu'elle est la plus forte (56%), puis en Wallonie (41%) et enfin dans la région de Bruxelles-Capitale (21%). Le nombre de ménages croît plus vite que la population ; la population n'a en effet augmenté que de 17% en Flandre, de 12% en Wallonie et de 6% à Bruxelles sur la période 1970 – 2011 (cf. Tableau 1).

Tableau 1 : Ménages et personnes par ménage en Wallonie de 1970 à 2011

Année	Nombre de ménages	Évolution du nombre de ménages (base 100 : 1970)	Population	Évolution de la population (base 100 : 1970)	Personnes par ménage
1970	1 085 445	100	3 159 225	100	2,91
1981	1 188 252	109	3 221 225	102	2,71
1991	1 291 822	119	3 255 711	103	2,52
2001	1 400 654	129	3 354 711	106	2,40
2011	1 526 693	141	3 538 120	112	2,32

Sources :

Pour 1970, 1981, 1991 et 2001 : Données et calculs : Enquête socio-économique 2001 – Monographie⁴ : Ménages et familles en Belgique, SPF Economie, P.M.E, Classes moyennes et énergie, Direction générale Statistique et Information économique.

Pour 2011 : Données Census 2011, calcul CEHD

Champ : Ensemble des ménages résidant en Wallonie.

Tableau 2 : Ménages et personnes par ménage en Flandre de 1970 à 2011

Année	Nombre de ménages	Évolution du nombre de ménages (base 100 : 1970)	Population	Évolution de la population (base 100 : 1970)	Personnes par ménage
1970	1 704 137	100	5 416 583	100	3,18
1981	1 970 437	116	5 630 129	104	2,86
1991	2 205 884	129	5 768 925	107	2,62
2001	2 458 578	144	5 968 074	110	2,43
2011	2 662 556	156	6 325 740	117	2,38

Sources :

Pour 1970, 1981, 1991 et 2001 : Données et calculs : Enquête socio-économique 2001 – Monographie⁴ : Ménages et familles en Belgique, SPF Economie, P.M.E, Classes moyennes et énergie, Direction générale Statistique et Information économique.

Pour 2011 : Données Censuses 2011, calcul CEHD

Champ : Ensemble des ménages résidant en Flandre.

Tableau 3 : Ménages et personnes par ménage en Région Bruxelles-Capitale de 1970 à 2011

Année	Nombre de ménages	Évolution du nombre de ménages (base 100 : 1970)	Population	Évolution de la population (base 100 : 1970)	Personnes par ménage
1970	449 195	100	1 075 136	100	2,39
1981	454 646	101	997 293	93	2,19
1991	460 646	103	954 045	89	2,07
2001	473 399	105	973 565	91	2,06
2011	545 353	121	1 136 778	106	2,08

Sources :

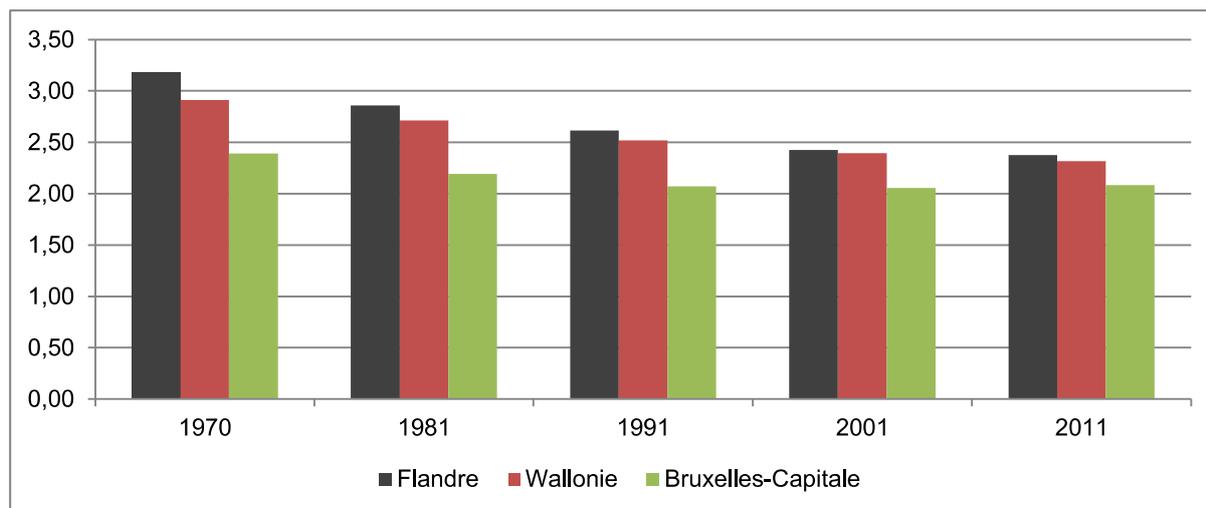
Pour 1970, 1981, 1991 et 2001 : Données et calculs : Enquête socio-économique 2001 – Monographie⁴ : Ménages et familles en Belgique, SPF Economie, P.M.E, Classes moyennes et énergie, Direction générale Statistique et Information économique.

Pour 2011 : Données Censuses 2011, calcul CEHD

Champ : Ensemble des ménages résidant en région Bruxelles-Capitale.

Par conséquent, la taille moyenne des ménages a diminué sur cette période dans toutes les régions (cf. Graphique 1). On constate que cette diminution est inégale selon les régions : la diminution a été plus importante là où la taille moyenne des ménages était la plus grande au départ. *De facto*, une homogénéisation de la taille moyenne des ménages entre régions peut être actuellement observée, notamment entre la Flandre et la Wallonie. En Flandre, la taille moyenne des ménages est passée de 3,18 personnes en 1970 à 2,38 personnes en 2011. En Wallonie, cette taille est passée de 2,91 personnes en 1970 à 2,32 en 2011. À Bruxelles-Capitale, la diminution de la taille moyenne des ménages a été moins importante, passant de 2,39 personnes en 1970 à 2,08 en 2011. La taille moyenne des ménages à Bruxelles-Capitale reste plus petite que dans les autres régions.

Graphique 1 : Taille moyenne des ménages dans les régions belges (en nombre de personnes par ménage)



Sources :

Pour 1970, 1981, 1991 et 2001 : Données et calculs : Enquête socio-économique 2001 – Monographie⁴ : Ménages et familles en Belgique, SPF Economie, P.M.E, Classes moyennes et énergie, Direction générale Statistique et Information économique.

Pour 2011 : Données Censuses 2011, calcul CEHD

Champ : Ensemble des ménages belges.

Cette évolution du nombre et de la taille des ménages résulte de l'évolution des ménages privés* qui constituent la quasi-totalité des ménages belges (99,86%)². Sur la période 1970 – 2011, la distribution des ménages privés selon leur taille a connu d'importantes modifications. On observe dans les trois régions une augmentation très importante des ménages d'une seule personne. Les ménages de trois personnes et plus, quant à eux, diminuent dans les trois régions. Les grands ménages, de 6 personnes et plus, tendent à disparaître. Malgré ces similitudes dans leur évolution, chacune des régions présente également des particularités qui, à terme, affecte la distribution des ménages selon la taille et pose la question du logement en termes différents, puisque les besoins de logement sont différents selon ces types de ménages.

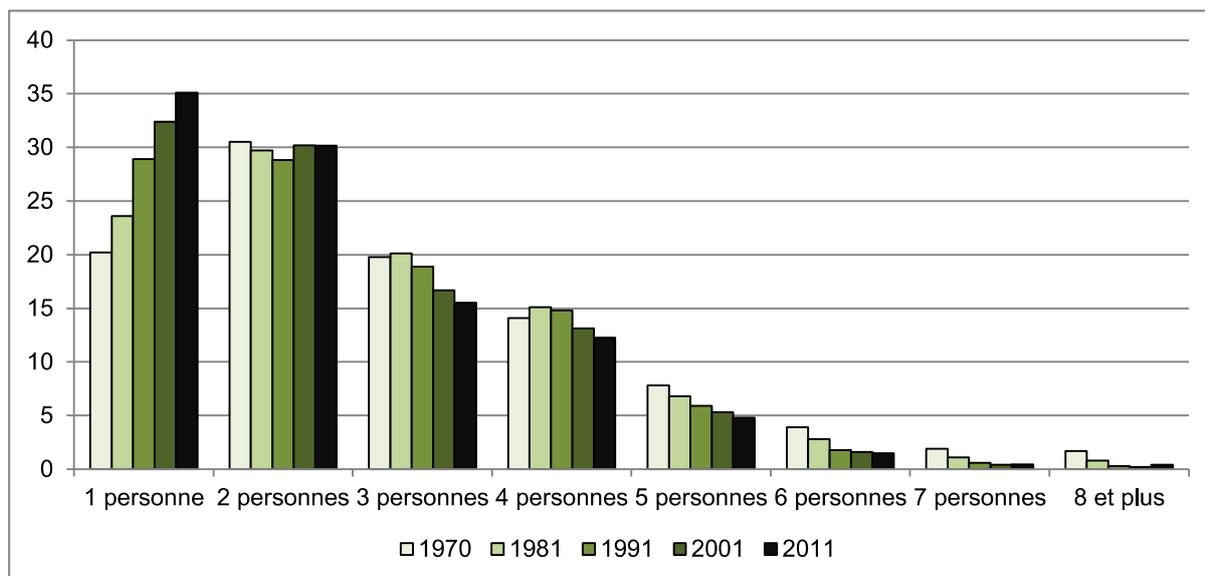
En Wallonie, sur la période 1970 - 2011, l'évolution de la distribution des ménages se caractérise par les phénomènes suivants (cf. Graphique 2) :

- les ménages d'isolés sont passés de 20,2% des ménages à 35,1% devenant ainsi, depuis 2001, les ménages les plus fréquents en Wallonie ;
- les ménages de 2 personnes restent à un niveau stable sur la période : ils représentaient 30,5% des ménages wallons en 1970, 30,2% en 2011 ;
- Une lente diminution de la part des ménages de trois personnes et plus qui sont passés de 49,2% à 34,9%, associée à une quasi-disparition des très grands ménages de 6 personnes ou plus. Ces derniers représentaient 7,5 % des ménages en 1970 ; ils ne regroupent plus que 1,9% des ménages en 2011.

Ce profil se différencie à la fois de la région Bruxelles-Capitale et de la Flandre même s'il partage certaines caractéristiques avec l'une et l'autre région, se situant par-là même entre les deux régions.

² Les ménages collectifs* sont en effet marginaux : ils ne représentent que 0,14% des ménages, quelle que soit la région considérée, et ce pourcentage resté inchangé depuis 1970.

Graphique 2 : Distribution des ménages privés wallons selon leur taille (en pourcentages)



Sources :

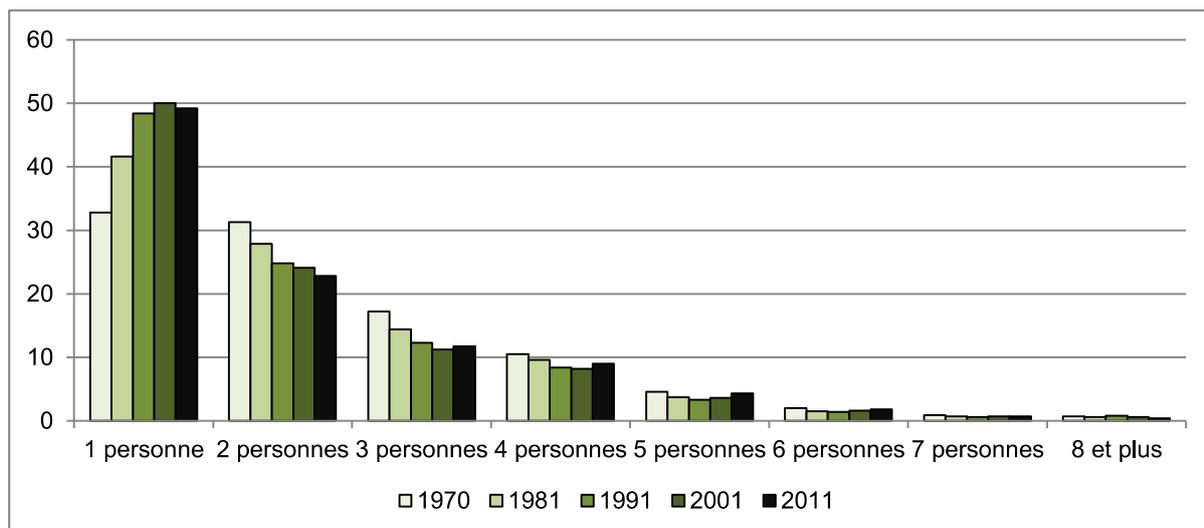
Pour 1970, 1981, 1991 et 2001 : Données et calculs : Enquête socio-économique 2001 – Monographie⁴ : Ménages et familles en Belgique, SPF Economie, P.M.E, Classes moyennes et énergie, Direction générale Statistique et Information économique.

Pour 2011 : Données Censur 2011, calcul CEHD

Champ : Ensemble des ménages privés résidant en Wallonie.

En région Bruxelles-Capitale, la caractéristique la plus frappante est la part très importante que représentent les ménages d'une seule personne. Ceux-ci sont passés de 32,8% des ménages en 1970 à 50% en 2001. Cette augmentation semble cependant s'être arrêtée : en 2011, ils représentent 49,2% des ménages bruxellois (cf. Graphique 3). Sur la même période, la part des ménages de deux personnes a diminué et est passée de 31,3% en 1970 à 22,9% en 2011. La part des ménages de 3 personnes et plus, après avoir diminué comme dans les autres régions, semblent s'être stabilisée depuis 2001, voire connaître une très légère augmentation. La région est donc caractérisée par une large prédominance des ménages d'isolés et une présence de plus en plus faible des ménages de deux personnes, même si cette diminution semble ralentir durant la période la plus récente.

Graphique 3 : Distribution des ménages privés de la région Bruxelles-Capitale selon leur taille (en pourcentages)



Sources :

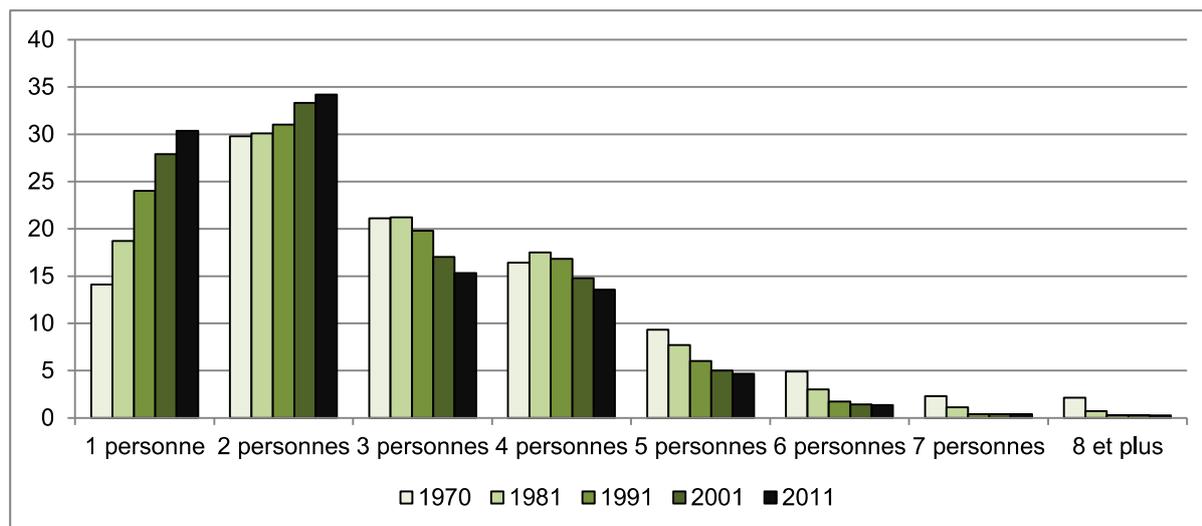
Pour 1970, 1981, 1991 et 2001 : Données et calculs : Enquête socio-économique 2001 – Monographie⁴ : Ménages et familles en Belgique, SPF Economie, P.M.E, Classes moyennes et énergie, Direction générale Statistique et Information économique.

Pour 2011 : Données Censur 2011, calcul CEHD

Champ : Ensemble des ménages privés résidant dans la région Bruxelles-Capitale.

En Flandre, on observe que le taux d'isolés est significativement plus faible que dans les autres régions en 2011 (30,4% ; cf. Graphique 4). La Flandre est la seule des trois régions dans laquelle la part des ménages de 2 personnes augmente sur toute la période (de 29,8% à 34,2%) permettant à cette catégorie de ménage d'être la plus représentée dans cette région. La part des ménages de 3 personnes et plus a connu une diminution plus importante qu'en Wallonie, mais reste cependant plus élevée que dans cette dernière région : elle est passée de 56,1% à 35,4%.

Graphique 4 : Distribution des ménages privés flamands selon leur taille (en nombre de personnes par ménage)



Sources :

Pour 1970, 1981, 1991 et 2001 : Données et calculs : Enquête socio-économique 2001 – Monographie⁴ : Ménages et familles en Belgique, SPF Economie, P.M.E, Classes moyennes et énergie, Direction générale Statistique et Information économique.

Pour 2011 : Données Censuses 2011, calcul CEHD

Champ : Ensemble des ménages privés résidant en Flandre.

2. Composition des ménages dans les régions belges selon le census 2011

Dans cette partie, nous nous intéressons à la composition des ménages, donc à l'hétérogénéité des ménages comportant le même nombre de personnes. Si la taille des ménages permet d'envisager la taille des logements nécessaires pour répondre aux besoins de la population, elle ne dit rien des modes d'habiter (ex : colocation ou cohabitat) qui influence également les besoins en matière de logement. Elle ne dit rien non plus des situations familiales qui peuvent être associées à des difficultés accrues de logement (par exemple, les familles monoparentales). Une analyse de la composition des ménages permet, elle, de donner quelques éléments de réflexion sur ces sujets. Cette partie exploite uniquement les données du census 2011. Nous n'effectuons pas de comparaison avec les chiffres de l'ESE 2001 ou des recensements précédents car les règles de classification des ménages dans ces diverses enquêtes et recensements divergent partiellement de celles utilisées dans le census 2011, notamment en ce qui concerne les familles recomposées.

De façon cohérente avec les chiffres concernant la taille des ménages présentés précédemment, les ménages les plus nombreux en Wallonie sont les ménages constitués d'une personne isolée (35,1% ; cf. Tableau 4). Les ménages composés d'un couple³ avec au moins un enfant âgé de moins de 25 ans résidant avec eux viennent ensuite et représentent 24,3% des ménages. Ils sont immédiatement suivis par les couples sans enfants qui représentent 22,9% des ménages. Les ménages composés d'un parent isolé avec au moins un enfant âgé de moins de 25 ans résidant avec lui (donc les familles monoparentales avec un enfant mineur ou en âge d'être encore aux études), représentent 9,7% des ménages wallons. Dans la majorité des cas, ce parent isolé est une mère isolée (8,1% des ménages wallons, soit 83,6% des ménages monoparentaux wallons). On constate que pour une part

³ Par couple, nous entendons ici les ménages constitués d'un couple marital, les ménages vivant en partenariat enregistré et les ménages constitués d'un couple vivant en union consensuelle.

non négligeable les ménages wallons sont composés de parents cohabitant avec leurs enfants majeurs : ainsi les couples ou les parents isolés dont l'enfant le plus jeune âgé de 25 ans ou plus réside avec eux représentent au total 5,4% des ménages wallons. Les ménages multiples, c'est-à-dire composés de plusieurs personnes sans liens de parenté, représentent 1,5% des ménages wallons. La proportion de ménages multifamiliaux, où cohabitent plusieurs noyaux familiaux⁴, est de 1,2% des ménages wallons.

On note qu'en Flandre, les proportions de couples sans enfant (29%) et de couples avec au moins un enfant âgé de moins de 25 ans résidant avec eux (26,3%) sont significativement supérieures à ce qu'elles sont en Wallonie. A l'inverse, en région Bruxelles-Capitale ces proportions sont significativement inférieures à ce qu'elles sont en Wallonie : respectivement 15,2% et 19,1%. La part des familles monoparentales est identique en Wallonie et en Région Bruxelles-Capitale : 9,7%. La proportion de ce type de ménage est significativement plus basse en Flandre (6,2%). Les ménages constitués de parents (couples ou parents isolés) dont l'enfant le plus jeune âgé de 25 ans ou plus réside avec eux représentent 3,3% des ménages bruxellois, soit une proportion significativement plus basse que celle que connaît la Wallonie. La part de ces ménages en Flandre est identique à la situation wallonne.

⁴ La définition du « noyau familial » donnée sur le site du Censu 2011 est la suivante : « *Un noyau familial est composé de deux personnes ou plus, qui vivent dans le même ménage et dont les liens sont ceux de mari et d'épouse, de partenaire en partenariat enregistré, de partenaires vivant en union consensuelle ou de parent et d'enfant. On entend par enfants les fils et filles par le sang, issus d'un mariage antérieur ou adoptifs (quels que soient leur âge et leur situation matrimoniale), qui résident habituellement dans le ménage d'au moins l'un des parents, sans partenaire et sans enfant qui leur est propre dans le même ménage.* »

Tableau 4 : Distribution des ménages selon leur type en Wallonie, en Flandre et en région Bruxelles-Capitale au 1er janvier 2011

	Région wallonne	Région flamande	Région de Bruxelles-Capitale	BELGIQUE
Ménages d'une personne	35,1%	30,3%	49,0%	34,0%
Ménages multiples	1,5%	1,5%	2,5%	1,6%
Couples sans enfants	22,9%	29,0%	15,2%	25,5%
Couples avec au moins un enfant âgé de moins de 25 ans résidant avec eux	24,3%	26,3%	19,1%	24,8%
Couples dont le fils (la fille) le (la) plus jeune âgé(e) de 25 ans ou plus réside avec eux	2,8%	3,3%	1,4%	2,9%
Ménages constitués d'un père isolé avec au moins un enfant âgé de moins de 25 ans résidant avec lui	1,6%	1,3%	1,5%	1,4%
Ménages constitués d'un père isolé dont le fils (la fille) le (la) plus jeune âgé(e) de 25 ans ou plus réside avec lui	0,5%	0,4%	0,3%	0,4%
Ménages constitués d'une mère isolée avec au moins un enfant âgé de moins de 25 ans résidant avec elle	8,1%	4,9%	8,2%	6,3%
Ménages constitués d'une mère isolée dont le fils (la fille) le (la) plus jeune âgé(e) de 25 ans ou plus réside avec elle	2,2%	1,7%	1,6%	1,8%
Ménages multifamiliaux	1,2%	1,2%	1,0%	1,2%
Indéterminés	0,0%	0,0%	0,3%	0,1%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Censu 2011

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages privés belges au 01.01.2011

3. Les ménages dans les provinces wallonnes

3.1. Distribution des ménages wallons dans les provinces

De façon liminaire, notons que la répartition des ménages en Wallonie reflète la répartition de la population. Ainsi, la majeure partie des ménages wallons est concentrée dans les provinces du Hainaut et de Liège. La province du Hainaut regroupe à elle seule 37,6% des ménages wallons (cf. Tableau 5). La province de Liège, quant à elle, en rassemble 31,62%. Viennent ensuite, dans l'ordre, la province de Namur (13,28%), le Brabant wallon (10,13%) et enfin, la province de Luxembourg (7,38%).

Tableau 5 : Distribution des ménages privés wallons par province – Nombre et pourcentage

	Nombre de ménages privés	Part des ménages wallons
Province du Hainaut	573 219	37,60%
Province de Liège	481 992	31,62%
Province de Namur	202 484	13,28%
Province du Brabant wallon	154 382	10,13%
Province de Luxembourg	112 474	7,38%

Source : Censuses 2011

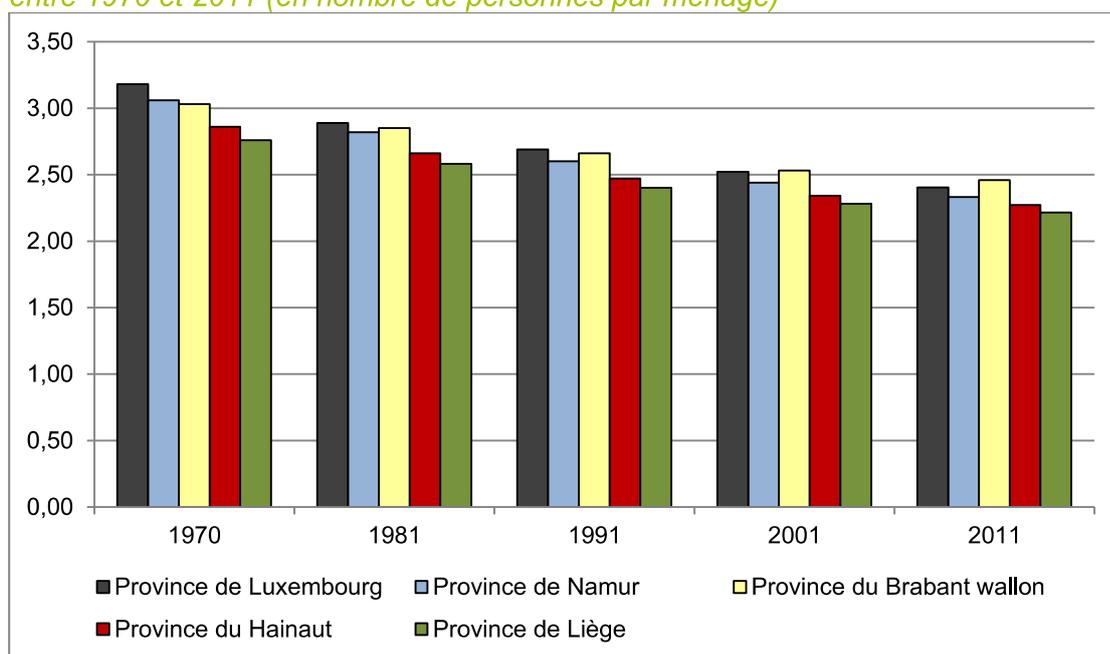
Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages wallons au 01.01.2011.

3.2. Taille moyenne des ménages et évolution de 1991 à 2001

Sur la période 1970 – 2011, la taille moyenne des ménages privés a diminué de façon continue dans l'ensemble des provinces wallonnes (cf. Graphique 5). Ainsi, en 1970, la taille moyenne des ménages privés était comprise entre 3,18 personnes et 2,76 personnes selon la province, tandis qu'en 2011, la taille moyenne est comprise entre 2,46 personnes et 2,22 personnes. Globalement, plus la taille moyenne était élevée en 1970, plus la baisse a été importante. Ainsi, on assiste à un resserrement de l'écart de la taille moyenne entre les provinces. En 1970, cet écart entre la taille moyenne la plus élevée (en province de Luxembourg) et la moins élevée (en province de Liège) était de 0,42 unité. En 2011, cet écart n'était plus que de 0,24 unité. On note que la diminution de la taille moyenne des ménages en Brabant wallon a été proportionnellement moins importante que dans les autres provinces ; alors qu'en 1970, le Brabant wallon était en troisième position de par la taille moyenne de ses ménages (derrière la province du Luxembourg et la province de Namur), il est désormais la province où la taille moyenne des ménages est la plus élevée. En 2011, la taille moyenne des ménages est respectivement de 2,46 personnes en Brabant wallon, 2,40 personnes en province du Luxembourg, 2,33 personnes en province de Namur, 2,27 personnes en Hainaut, 2,22 personnes en province de Liège.

Graphique 5 : Évolution de la taille moyenne des ménages dans les provinces wallonnes entre 1970 et 2011 (en nombre de personnes par ménage)



Sources :

Pour 1970, 1981, 1991 et 2001 : Données et calculs : Enquête socio-économique 2001 – Monographie⁴ : Ménages et familles en Belgique, SPF Economie, P.M.E, Classes moyennes et énergie, Direction générale Statistique et Information économique.

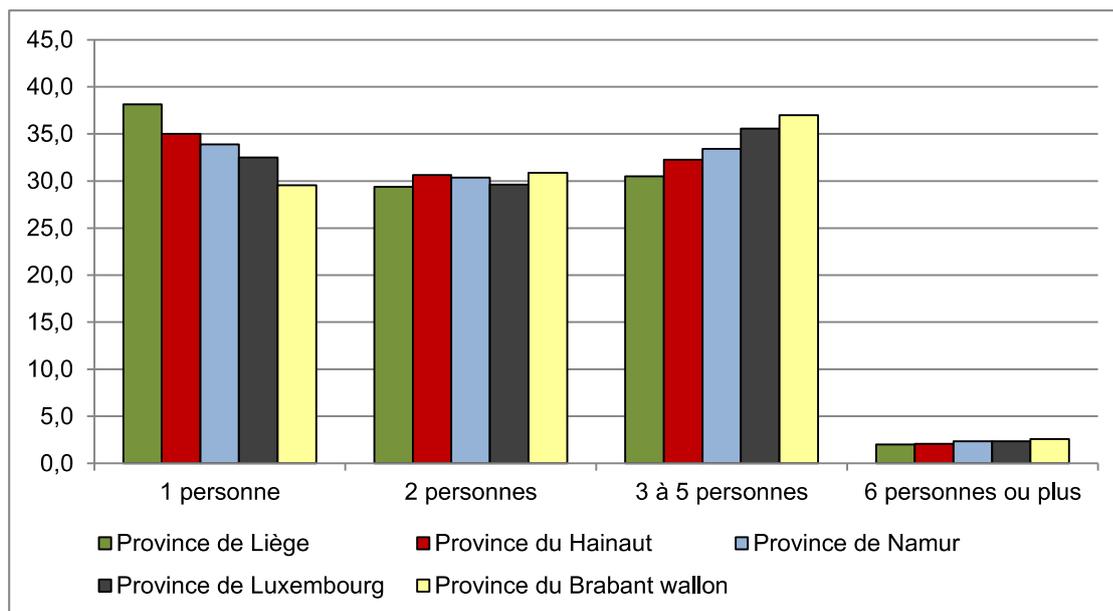
Pour 2011 : Données Censuses 2011, calcul CEHD

Champ : Ensemble des ménages wallons.

D'après le Censuses 2011, la province de Liège, qui est celle dont la taille moyenne des ménages est la plus faible, est celle qui comporte la plus forte proportion de ménages privés d'une seule personne (cf. Graphique 6) : ce type de ménage représente 38,1% des ménages privés résidant dans la province. Viennent ensuite, dans l'ordre, les provinces du Hainaut (35%), de Namur (33,9%) et du Luxembourg (32,5%). La province du Brabant wallon, qui a la taille moyenne des ménages la plus élevée, a la plus faible proportion de ménages d'une seule personne (29,6%). L'ordre entre les provinces est inversé pour ce qui concerne les ménages privés de trois à cinq personnes. Ainsi, la proportion de cette catégorie de ménage est la plus forte en Brabant wallon (37%), puis en provinces du Luxembourg (35,6%), de Namur (33,4%) et Hainaut (32,3%). La proportion des ménages de trois à cinq personnes en province de Liège est de 30,5%.

En 2011, la proportion des ménages privés de deux personnes est sensiblement la même dans toutes les provinces et se situe entre 29,4% en province de Liège et 30,9% en Brabant wallon. La proportion des ménages privés de six personnes et plus se situe pour toutes les provinces entre 2% et 2,6%.

Graphique 6 : Distribution des ménages privés selon leur taille dans les provinces wallonnes (en nombre de personnes par ménage)



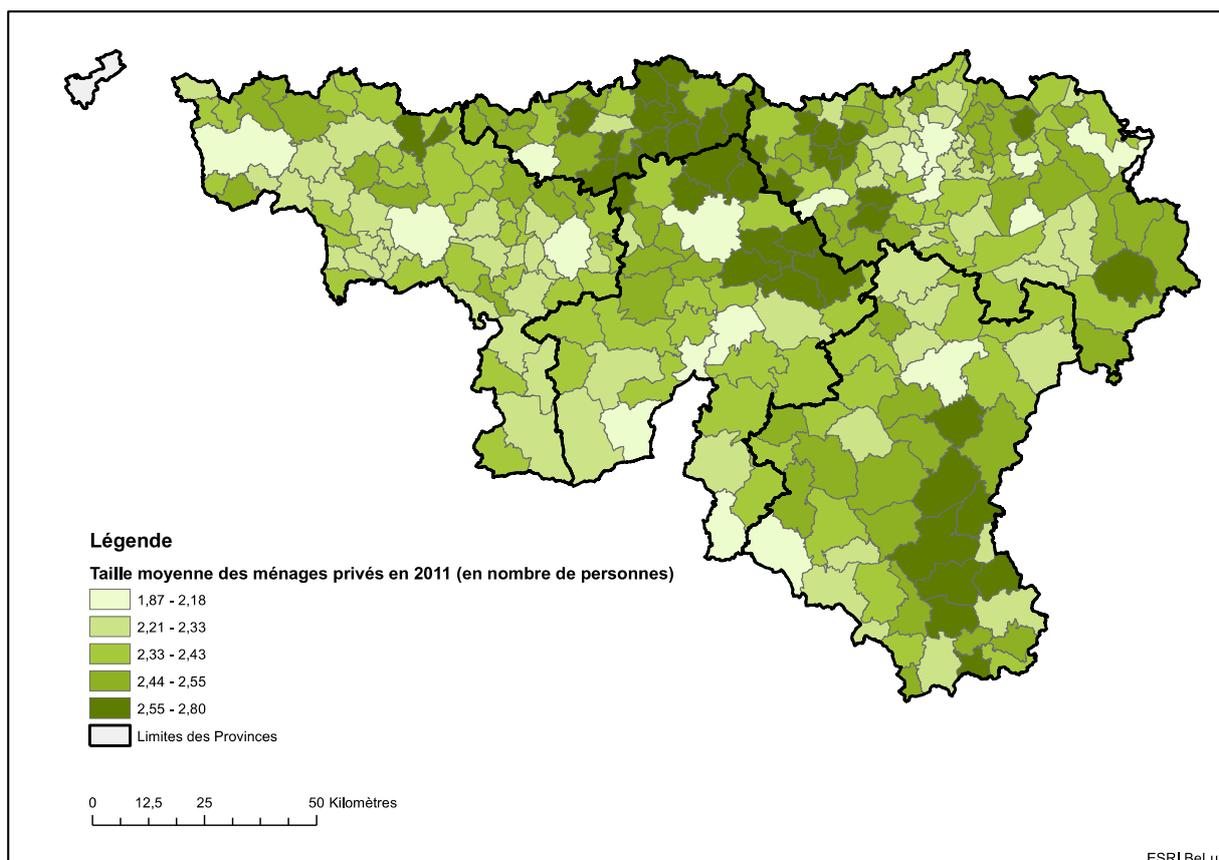
Source : Censuses 2011

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages privés wallons au 01.01.2011

La cartographie de la taille moyenne des ménages privés au niveau des communes permet de faire ressortir deux constats (cf. Carte 1). Le premier de ces constats est que la classe comprenant les tailles moyennes les plus basses (c'est-à-dire comprises entre 1,87 et 2,18 personnes) regroupe presque exclusivement des communes urbaines. On y trouve ainsi les communes de l'agglomération de Liège, Charleroi, Mons, Namur, Tournai, Huy, Nivelles, Dinant, La Roche en Ardennes, Verviers et Eupen. Le deuxième constat est que les communes présentant les tailles moyennes de ménages les plus élevées (comprises entre 2,55 et 2,80 personnes) se concentrent dans deux zones : la première zone comprend le Brabant wallon (notamment la partie est) et le nord-est de la province de Namur ; la deuxième zone longe la frontière du Grand-Duché du Luxembourg, notamment dans le sud-est de la province du Luxembourg.

Carte 1 : Taille moyenne des ménages privés en 2011 par commune (en nombre de personnes)



Source : Censuses 2011

Calcul et cartographie : CEHD – Détermination des classes selon la méthode des seuils naturels (méthode de Jenks)

Champ : Ensemble des ménages privés wallons au 01.01.2011

3.3. Composition des ménages dans les provinces selon le census 2011

Dans toutes les provinces, les ménages constitués d'une personne isolée sont les plus fréquents (cf. Graphique 7). C'est en province de Liège que ce type de ménage est le plus fréquent (38,10%), puis en province du Hainaut (34,97%), en province de Namur (33,85%) et en province du Luxembourg (32,45%). En Brabant wallon, province dans laquelle la proportion de ménage d'une personne est la plus faible, la part de ce type de ménage est de 29,50%.

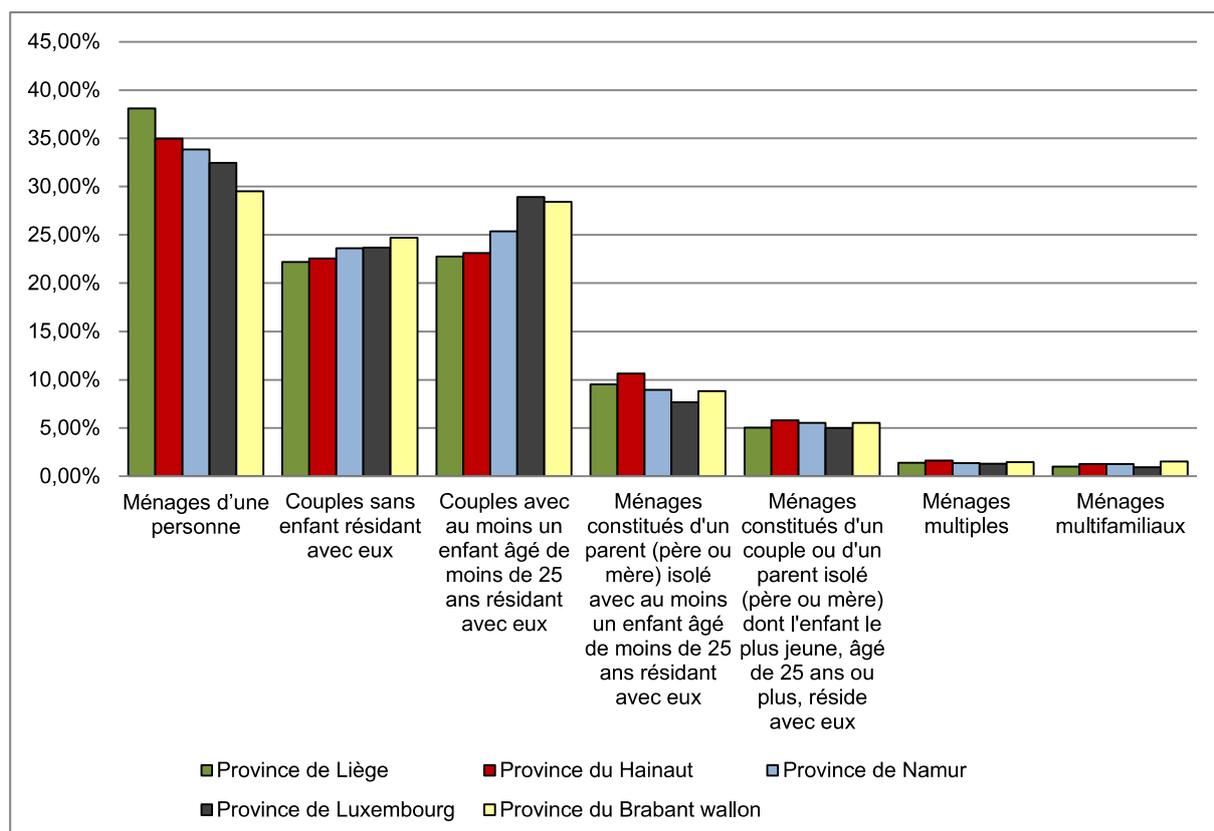
Les ménages les plus représentés ensuite, quelle que soit la province considérée, sont les ménages constitués d'un couple avec au moins un enfant âgé de moins de 25 ans résidant avec eux. La province dans laquelle ce type de ménage est le plus fréquent est la province du Luxembourg (28,92% des ménages), puis le Brabant wallon (28,40%), la province de Namur (25,38%) et la province du Hainaut (23,12%). La province de Liège est celle où ce type de ménage est le moins fréquent (22,74%).

La proportion de ménages composés d'un couple sans enfants résidant avec eux est inférieure à la proportion des couples avec au moins un enfant de moins de 25 ans quelle que soit la province concernée. Cette proportion est comprise entre 22,20% (en province de Liège) et 24,72% (Brabant wallon).

On note que les trois types de ménages susmentionnés représentent à eux seuls plus de 80% des ménages, quelle que soit la province concernée. Les autres types de ménages sont donc minoritaires. Ainsi, les ménages constitués d'un parent isolé (père ou mère) avec au moins un enfant de moins de 25 ans résidant avec lui ne représentent que de 7 à 10% des ménages selon les provinces. Plus précisément, la part de ce type de ménage est de 10,64% en Hainaut, 9,53% en province de Liège, 8,95% en province de Namur, 8,82% en Brabant wallon et 7,68% en province du Luxembourg. Il est à noter que la grosse partie de ces ménages concerne une mère isolée avec un enfant de moins de 25 ans : elles représentent 9% des ménages du Hainaut, 8,02 % des ménages en province de Liège, 7,35% en province de Namur, 7,21% en Brabant wallon et 6,10% dans la province du Luxembourg ; soit de 84,6% (en Hainaut) à 79,4% (en province de Luxembourg) de l'ensemble des ménages monoparentaux.

Les ménages composés de couples ou de parents isolés (père ou mère) dont l'enfant le plus jeune résidant avec eux est âgé de 25 ans ou plus représentent, dans toutes les provinces, environ 5% des ménages privés de la province. La proportion de ménages multiples (c'est-à-dire composés de plusieurs personnes isolées sans lien de parenté entre elles) est située entre 1,27% (en province du Luxembourg) et 1,61% des ménages (en province de Liège). Les ménages multifamiliaux (c'est-à-dire composés de plusieurs noyaux familiaux) représentent, quelle que soit la province de 1 à 1,5 % des ménages privés.

Graphique 7 : Distribution des ménages privés selon le type de ménage dans les provinces wallonnes (en pourcentages du nombre total de ménages dans la province)



Source : Censur 2011

Calcul : CEHD

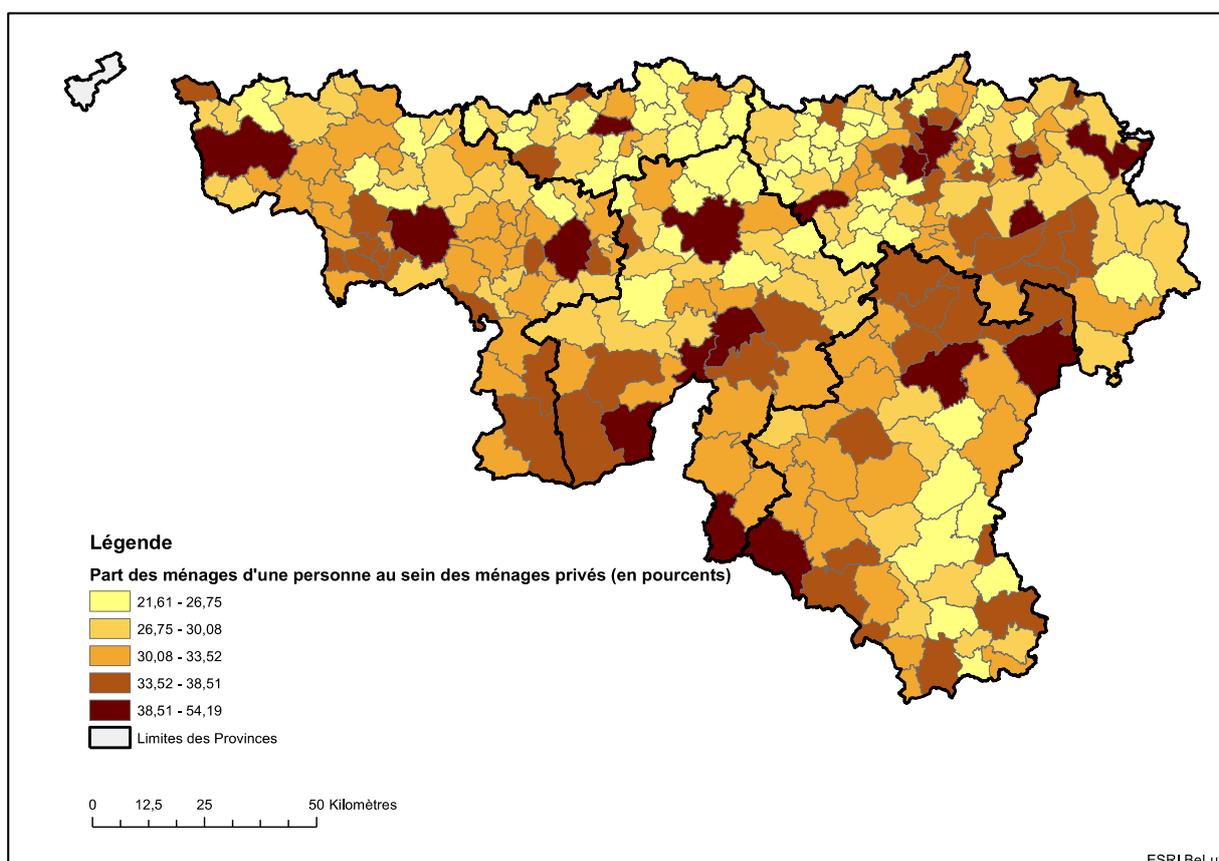
Champ : Ensemble des ménages privés wallons au 01.01.2011

Nota bene : Les ménages « indéterminés », représentant 0,03% des ménages wallons, ne sont pas repris dans ce schéma.

La cartographie au niveau communal des principaux types de ménages (ménages d'une seule personne, couples sans enfants, couples avec au moins un enfant de moins de 25 ans et familles monoparentales) met en évidence une répartition géographique particulière à chaque type.

Ainsi, les communes présentant une proportion de ménages d'une seule personne (appelés parfois « ménages isolés ») supérieures à 38,51% sont principalement des communes urbaines (*cf.* Carte 2). Parmi ces communes urbaines, on trouve la plupart des communes wallonnes de plus de 55 000 habitants (à savoir Charleroi, Liège, Namur, Mons, Tournai, Seraing et Verviers) mais aussi des centres urbains de moindre importance (Ottignies-Louvain-la-Neuve, Huy, Eupen et Dinant). Certaines communes rurales présentent également une proportion très importante (c'est-à-dire supérieure à 38,51%) de ménages d'une seule personne. C'est le cas, par exemple, de Rochefort-en-Ardenne, Chimay, Momignies, Gouvy, Vresse-sur-Semois et Bouillon.

Carte 2 : Part des ménages d'une seule personne au sein des ménages privés en 2011 (en pourcentages)



Source et calcul : Censur 2011

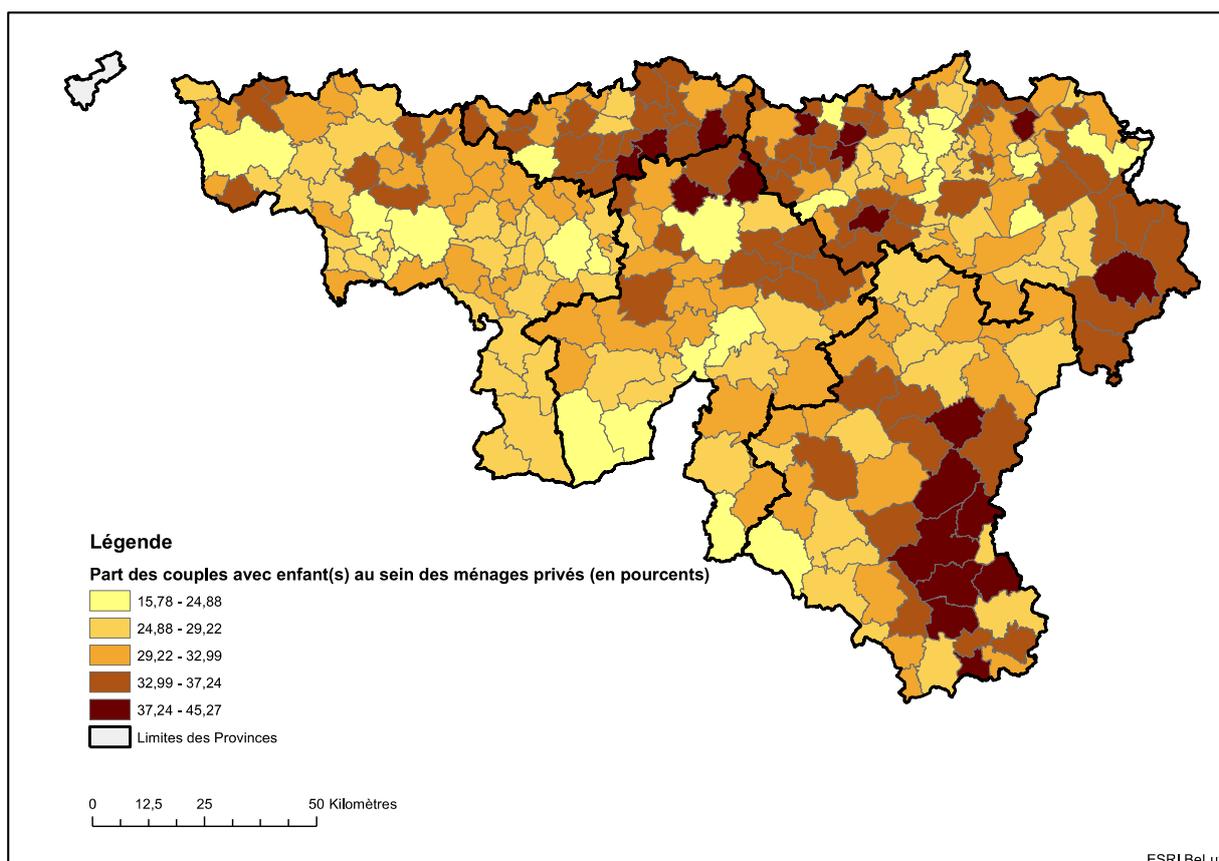
Cartographie : CEHD - Détermination des classes selon la méthode des seuils naturels (méthode de Jenks)

Champ : Ensemble des ménages privés wallons au 01.01.2011

Les communes où la proportion de ménages avec enfants est la plus faible (c'est-à-dire où cette proportion est comprise entre 15,78% et 24,88%) sont celles où la proportion de ménages d'une seule personne est la plus forte, soit les principaux centres urbains (Charleroi, Liège, Namur, Mons, Tournai, Nivelles, Seraing, Huy et Verviers) ainsi que certaines communes rurales à l'écart des centres d'activités (*cf.* Carte 3). Les communes présentant une forte proportion de ménages composés de couples avec enfants sont concentrées dans trois zones. La première zone se situe au sud-est de la province de

Luxembourg. Cette zone regroupe en effet près de la moitié des communes ayant une proportion de ménages composés de couples avec enfants comprise entre 37,24% et 45,27% des ménages privés. Elle comprend également plusieurs communes dont la proportion de ce type de ménage est comprise entre 32,99% et 37,24%. La deuxième zone présentant une forte proportion de couples avec enfants comprend le Brabant wallon, le nord-est de la province de la province de Namur et l'ouest de la province de Liège. La plupart des communes de cette zone présentent une proportion de ce type de ménage supérieure à 32,99%. Enfin, une troisième zone se dessine à l'est de la province de Liège, le long de la frontière allemande.

Carte 3 : Part des ménages composés d'un couple avec enfant(s) au sein des ménages privés en 2011 (en pourcentages)



Source et calcul : Censu 2011

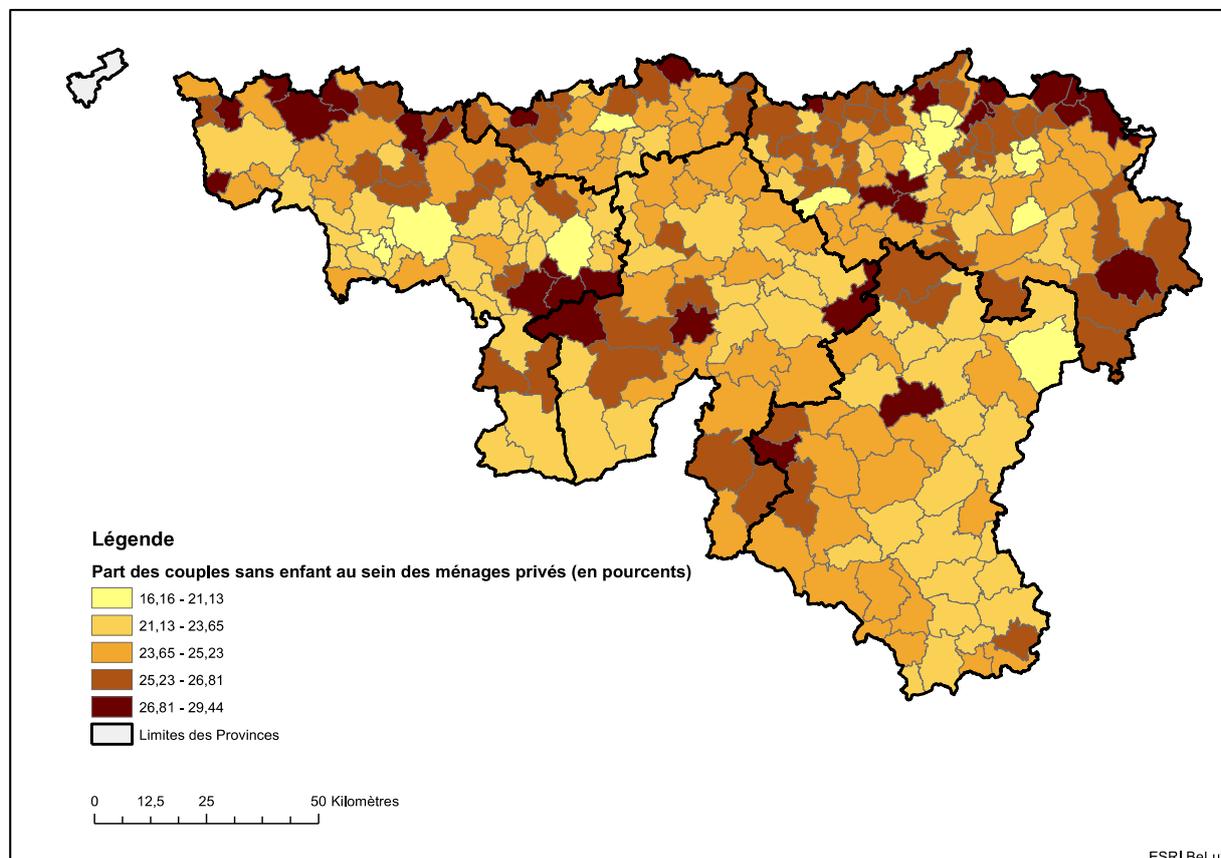
Cartographie : CEHD - Détermination des classes selon la méthode des seuils naturels (méthode de Jenks)

Champ : Ensemble des ménages privés wallons au 01.01.2011

Les ménages composés d'un couple sans enfant sont peu présents dans la plupart des principaux centres urbains wallons, contrairement aux ménages d'une seule personne (cf. Carte 4). Ainsi, Mons, Charleroi, Louvain-la-Neuve, Huy, Seraing, Liège, Herstal et Verviers sont toutes classées parmi les communes ayant la plus faible proportion de ce type de ménage, soit une proportion comprise entre 16,16% et 21,13% des ménages privés. Les communes présentant les plus fortes proportions de ménages composés d'un couple sans enfant sont majoritairement situées le long de la frontière linguistique. Deux autres zones dans lesquelles ce type de ménage est fortement représenté ressortent sur la carte. La première est située au sud de Charleroi, la seconde au sud de Liège. Notons que si cette géographie ne présente pas de point commun avec la géographie des ménages d'une

personne, elle n'en présente pas non plus avec celle des ménages composés d'un couple avec enfants.

Carte 4 : Part des ménages composés d'un couple sans enfant au sein des ménages privés en 2011 (en pourcentages)



Source et calcul : Censur 2011

Cartographie : CEHD - Détermination des classes selon la méthode des seuils naturels (méthode de Jenks)

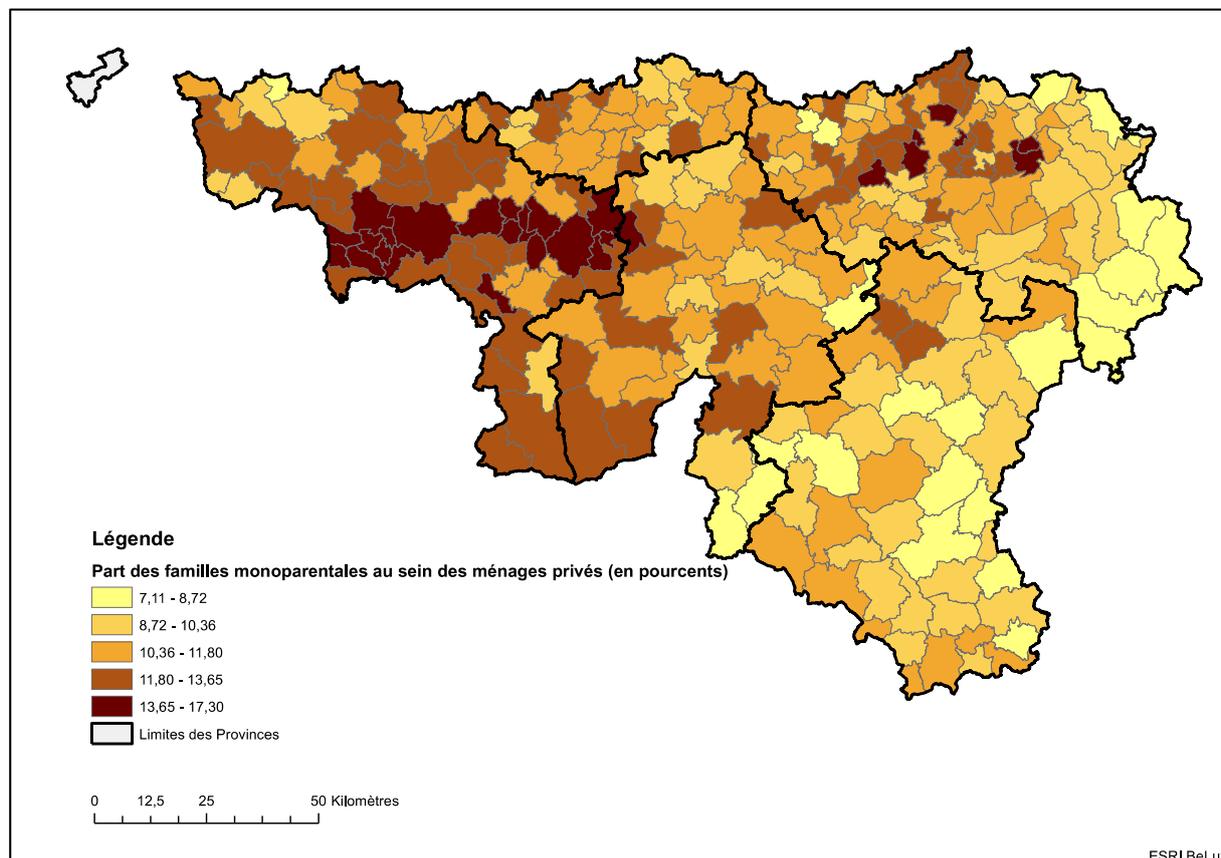
Champ : Ensemble des ménages privés wallons au 01.01.2011

La cartographie par commune des proportions de ménages monoparentaux⁵ au sein des ménages privés montre une nette distinction entre le sud et le nord de la Wallonie (cf. Carte 5). Les communes de la province de Luxembourg et de l'est de la province de Liège présentent dans leur grande majorité des taux de ménages monoparentaux compris entre 7,11% et 11,80% des ménages privés (soit les valeurs correspondant aux trois classes de pourcentages les plus basses sur la carte). A l'inverse, dans la plupart des communes du Hainaut, ce type de ménage représente au moins 11,80%. Au sein de cette province, la concentration de ce type de ménage est particulièrement importante dans une zone continue s'étendant de la frontière française (au niveau des communes de Hensies et Quiévrain) jusqu'à la commune de Sambreville en province de Namur. Dans cette zone, la proportion des ménages monoparentaux est comprise entre 13,65% et 17,30% des ménages privés.

⁵ Dans ce paragraphe, compte-tenu des données disponibles, le terme « ménage monoparental » désigne tout ménage composé d'un parent isolé et d'un (ou plusieurs enfants) quel que soit l'âge de ces derniers. Les catégories « ménages composés d'un parent isolé avec au moins un enfant âgé de moins de 25 ans résidant avec eux » et « ménages composés d'un parent isolé dont l'enfant le plus jeune, âgé de 25 ans ou plus, réside avec eux » sont donc regroupées, alors qu'elles ont été considérées séparément dans la première partie de ce chapitre.

Une deuxième zone, avec des proportions de ménages monoparentaux un peu moins fortes (comprises entre 11,80% et 13,65% des ménages privés) est visible à l'est de Namur. Située dans le prolongement de la première, cette deuxième zone s'étire le long du sillon Sambre et Meuse jusqu'à la frontière des Pays Bas (à Visé) au nord et Verviers, au sud.

Carte 5 : Part des familles monoparentales au sein des ménages privés en 2011 (en pourcentages)



Source et calcul : Censu 2011

Cartographie : CEHD - Détermination des classes selon la méthode des seuils naturels (méthode de Jenks)

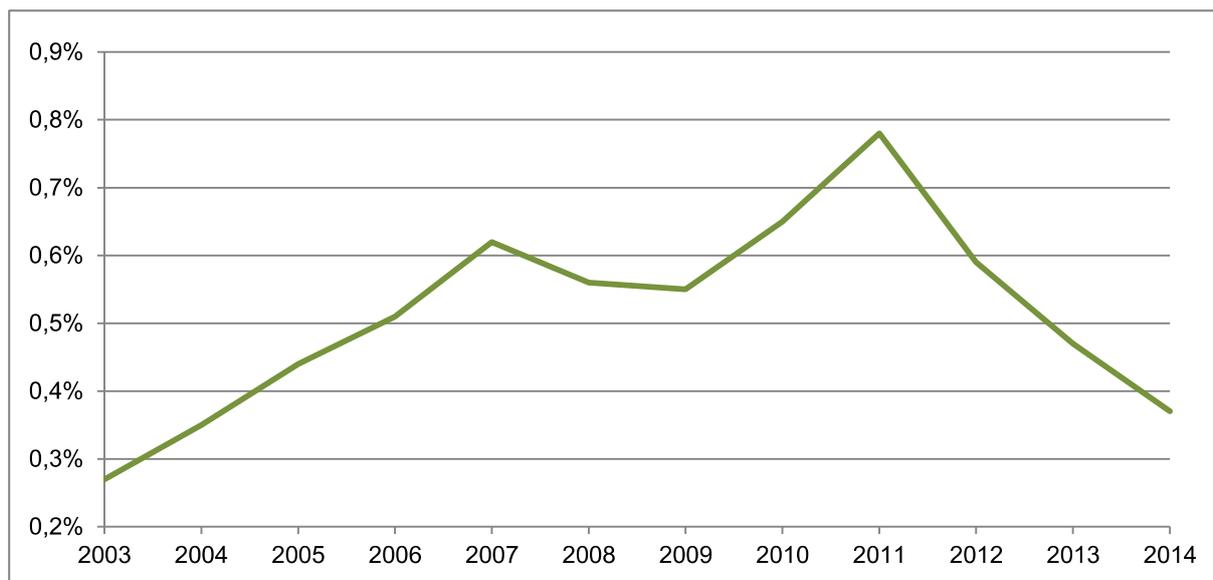
Champ : Ensemble des ménages privés wallons au 01.01.2011

Nota bene : Les « ménages monoparentaux » présentés ici regroupe les ménages composés d'un parent isolé avec au moins un enfant âgé de moins de 25 ans résidant avec eux et les ménages composés d'un parent isolé dont l'enfant le plus jeune, âgé de 25 ans ou plus, réside avec eux.

4. Les perspectives démographiques de la population

Sur la période 2003 à 2014, la croissance annuelle de la population wallonne a toujours été positive et a atteint son maximum en 2011 avec un taux de 0,78% (IWEPS, 2015a). Depuis cette date, le taux de croissance annuelle a progressivement diminué et n'est plus que de 0,37% en 2014 (cf. Graphique 8).

Graphique 8 : Taux de croissance annuel de la population en Wallonie



Source et calculs : Les chiffres-clés de la Wallonie n°14, Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, octobre 2015

Champ : ensemble de la population wallonne.

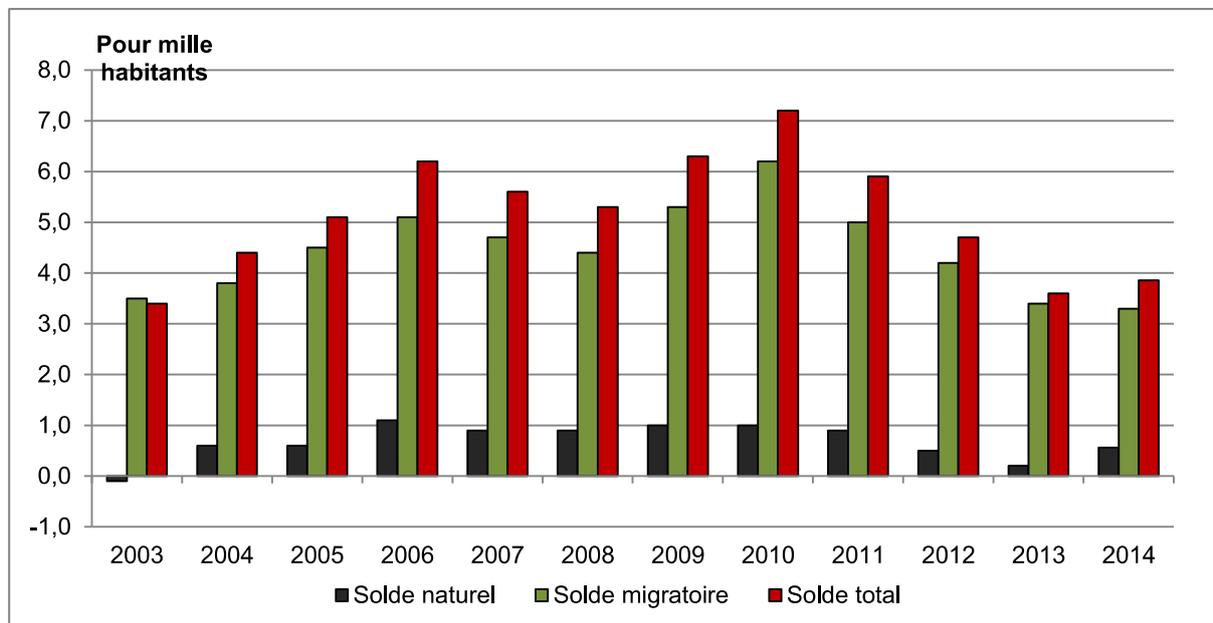
Sur la période 2003-2014, la population wallonne a augmenté de 208 075 personnes, ce qui représente une hausse de 6,18%. Cette hausse est significativement inférieure à la hausse des populations belges (+7,67%) flamande (+6,92%) et de la région Bruxelles-Capitale (+17,28%). D'après la Direction générale statistique du SPF Economie, la population de droit en Wallonie était, au 1^{er} janvier 2014, de 3 576 325 habitants, ce qui correspond à 32,07% de la population belge⁶.

Durant les dix dernières années, la croissance de la population wallonne a majoritairement été soutenue par le solde migratoire (*cf.* Graphique 9). Ce solde migratoire est alimenté tant par les migrations internationales que par les migrations provenant des autres régions belges. Concernant les migrations interrégionales, le flux de population le plus important résulte de l'exode urbain que connaît la région Bruxelles-Capitale depuis le milieu des années 1980. Ce flux, qui s'était légèrement réduit durant les années 1990, a connu un regain d'intensité au début des années 2000. Depuis 2005, on constate une stagnation des départs depuis Bruxelles-Capitale vers la Wallonie alors que les départs depuis Bruxelles-Capitale vers la Flandre continuent à croître (IWEPS, 2015a). Les migrations entre la Flandre et la Wallonie contribuent également à la croissance de cette dernière depuis la fin des années 1970 mais dans une moindre mesure que les flux en provenance de Bruxelles-Capitale. Le solde des migrations avec la Flandre oscille entre 1000 et 2500 personnes par an (*ibid.*). Concernant les migrations internationales, une hausse des migrations en provenance des pays européens, notamment des pays limitrophes, est observable dans les

⁶ Nous ne reprenons pas ici les chiffres du census 2011 car ceux-ci ne sont pas entièrement comparables avec d'autres données démographiques publiées par la Direction générale Statistique. En effet, la population prise en compte pour le census 2011 correspond à l'ensemble des personnes domiciliées en Belgique, c'est-à-dire enregistrées au Registre National. Les demandeurs d'asile inscrits au registre d'attente sont ainsi inclus dans la population. La définition retenue pour le census 2011, préconisée par Eurostat (l'Office statistique de l'Union européenne), a été privilégiée pour permettre des comparaisons entre Etats. Elle diffère cependant de la définition de la population de droit ayant cours en Belgique, qui elle, exclut les demandeurs d'asile. Dès lors, la population belge recensée au 1er janvier 2011 (Census 2011) s'élève à 11.000.638 personnes, alors qu'elle n'est que de 10.951.226 d'individus selon le chiffre officiel de la population.

années 2000, conduisant à une hausse du solde migratoire extérieur. Depuis 2011, le nombre d'immigrations diminue alors que celui des émigrations vers l'étranger augmente, d'où diminution du solde migratoire extérieur (IWEPS, 2015a).

Graphique 9 : Mouvement de la population wallonne pour mille habitants



Source et calculs pour 2003 à 2013 : « Les chiffres-clés de la Wallonie n°14, Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, octobre 2015 »

Source pour 2014 : SPF Economie - Direction générale statistique - Registre national - Calculs CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne.

Le solde naturel ne contribue que faiblement à la croissance de la population wallonne. En 2014, il représentait moins d'un septième de cette croissance (IWEPS, 2015a). Sur la période 2004-2014, la contribution du solde naturel à la croissance de la population est légèrement plus importante en Belgique (1,8‰) qu'en Wallonie (0,8‰). Ceci s'explique par un taux de natalité légèrement inférieur en Wallonie qu'en Belgique mais surtout par un taux de mortalité plus élevé dans la région (10,6‰ contre 9,7‰ pour le pays sur la période 2004-2014) (*ibid.*).

Les projections démographiques du Bureau fédéral du Plan et de la Direction générale de la Statistique indiquent que la population de la région wallonne augmentera de 20% entre 2014 et 2060, ce qui représente environ 722 milles habitants supplémentaires pour 2060 (BfP-DGS, 2015). Sur cette même période, le vieillissement de la population wallonne s'accroîtra : les projections démographiques prévoient ainsi une augmentation de 70% du nombre d'individus de 65 ans et plus en Wallonie entre 2014 et 2060 (*ibid.*).

D'après les projections du Bureau fédéral du Plan, l'impact du solde des migrations interrégionales et extérieures dans la croissance de la population wallonne restera dominant jusqu'en 2060. Une légère hausse de la natalité, pouvant atteindre 1,84 enfant par femme (contre 1,76 enfant par femme en 2014), est attendue entre 2020 et 2060 (BfP-DGS, 2015). Selon ces projections, le solde naturel deviendra légèrement négatif en Wallonie à partir des années 2040 : c'est l'époque à laquelle les générations du baby-boom arriveront aux âges où la probabilité de mourir est la plus élevée. Ce solde devrait à nouveau être positif en fin de la période de projection (*ibid.*).

La proportion des ménages d'une personne devrait continuer à augmenter pour atteindre 39,3% en 2030 et 43,9% en 2060 (*ibid.*). En Wallonie, de même qu'en Flandre, le nombre de

ménages devrait croître davantage que la population, entraînant une diminution de la taille moyenne des ménages qui devrait avoisiner 2,16 personnes en 2030 et 2,07 personnes en 2060 (*ibid.*).

5. Distribution spatiale de la population

La population wallonne est fortement concentrée sur la dorsale wallonne, zone partant de la région de Mouscron et Tournai puis passant par Mons pour rejoindre le sillon Sambre-et-Meuse et s'étendre jusqu'à Verviers. Une deuxième zone de concentration est perceptible au nord et à l'ouest du Brabant wallon, province ayant bénéficié de l'exode urbain en provenance de Bruxelles dès les années 1950.

Les zones qui enregistrent une forte croissance démographique sont celles qui connaissent encore les développements de la périurbanisation⁷ de la ville de Bruxelles (au Brabant wallon, en province de Namur et au nord-ouest de la province de Liège) ou de la ville de Luxembourg (en province de Luxembourg). Notons que la population des grandes villes situées sur la dorsale wallonne (Liège, Namur, Charleroi, Mons) croît peu. Cela est dû au phénomène de périurbanisation qui éloigne de plus en plus la population de ces centres urbains anciens (IWEPS, 2015a).

⁷ La périurbanisation résulte de la « fuite » des populations urbaines vers les zones rurales. Elle se traduit par la création de zones résidentielles de plus en plus loin des villes et des centres d'activités et concoure, *in fine*, à une extension progressive de l'urbain sur le territoire.

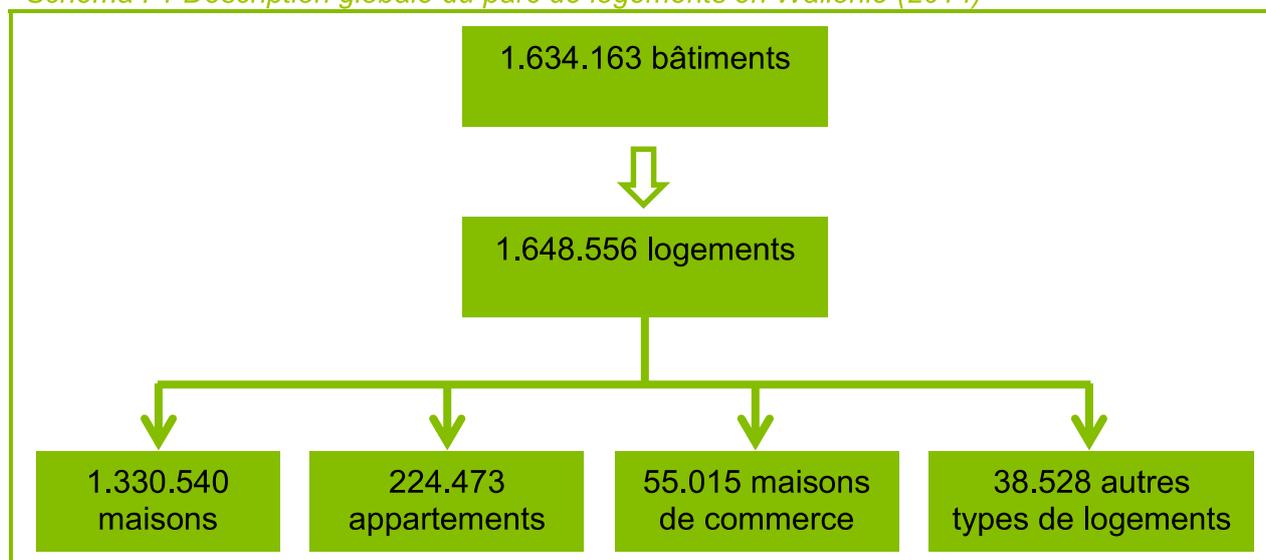
Chapitre 2. Le stock de logements : dénombrement et évolutions

Ce chapitre présente l'évolution du stock de logements en Wallonie à l'échelle régionale, provinciale ainsi que dans les quatre principales villes wallonnes : Charleroi, Liège, Namur et Mons. Cette présentation distingue quatre catégories de logements : maisons, appartements*, maisons de commerce et autres types de logements. L'augmentation de la part relative des appartements au sein du parc de logements en Wallonie, déjà soulignée dans l'édition 2012 des Chiffres-clés du logement en Wallonie, se poursuit tant à l'échelle régionale, provinciale que dans les quatre principales villes wallonnes.

1. Présentation du parc de logements à l'échelle de la Wallonie

En 2014, il y a 1,65 million de logements en Wallonie (cf. Schéma : 1). La plupart de ces logements sont des maisons unifamiliales*⁸ (80,7%). Les appartements représentent 13,6% du parc de logements en Wallonie, soit un pourcentage bien inférieur à celui observé en Flandre (24,1%) ainsi qu'à l'échelle de l'ensemble de la Belgique (23,9%).

Schéma : 1 Description globale du parc de logements en Wallonie (2014)



Source : DGSIE

Graphique : CEHD

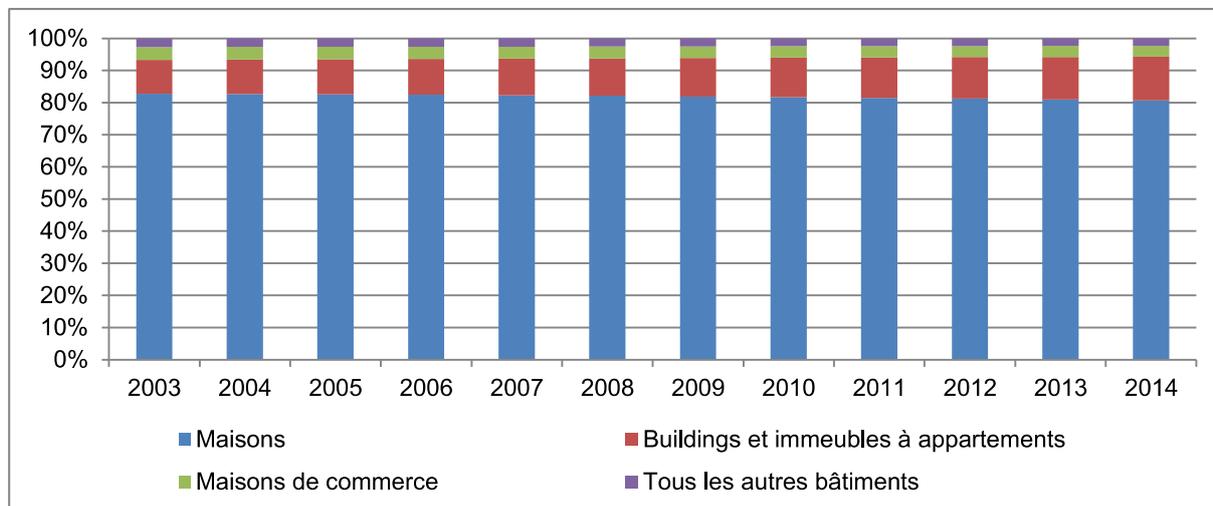
Champ : ensemble des bâtiments* (puis des logements) en Wallonie.

La répartition actuelle des logements wallons, notamment entre maisons et « buildings et immeubles à appartements »*, se situe dans la tendance des dernières années (cf.

⁸ Dans ce chapitre, nous regroupons sous le terme « maisons unifamiliales » les trois catégories utilisées par la DGSIE : « maisons de type fermé », « maisons de type demi-fermé » et « maisons de type ouvert, fermes, châteaux ». Par facilité, dans la suite de ce chapitre, nous désignerons ce groupe sous le terme « maisons ».

Graphique 10). Le pourcentage d'appartements a augmenté de 3% entre 2003 et 2014 (de 10,6% à 13,6%), tandis que celui des maisons a baissé de 2,1% sur la même période.

Graphique 10 : Évolution de la répartition annuelle des logements wallons selon leur type (2003-2012)



Source : DGSIE

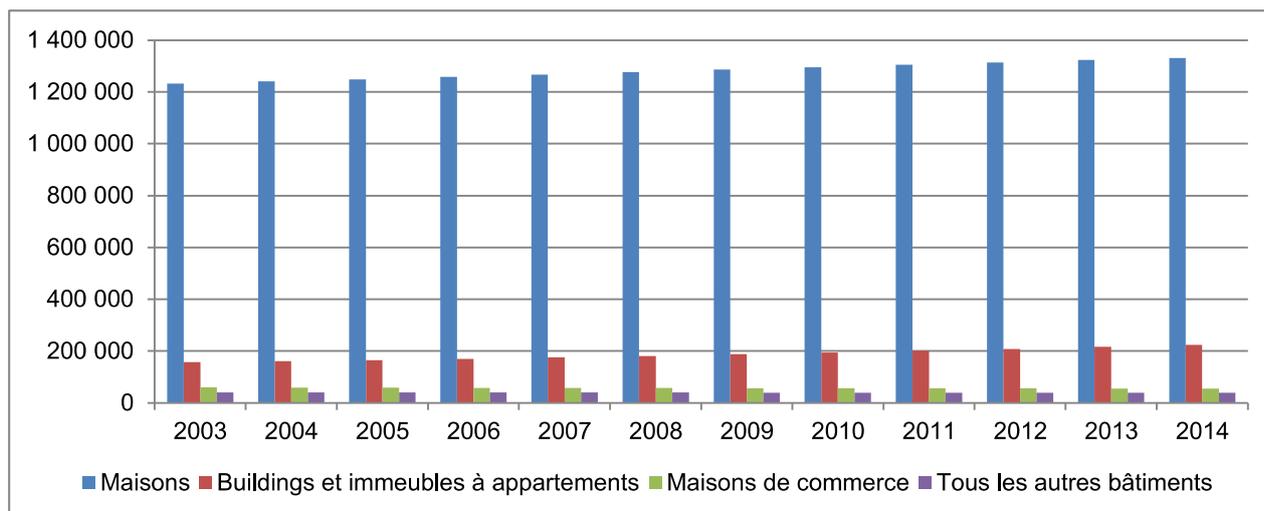
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Wallonie.

Concernant le nombre de logements, les ordres de grandeurs sont les suivants (cf. Graphique 11). Entre 2003 et 2004, le nombre de maisons a augmenté de 8 674 unités et celui des appartements de 3 755 unités. Entre 2013 et 2014, les augmentations respectives sont de 7 584 et de 8 246 unités. Notons que 2014 est la première année depuis 2001⁹ où l'augmentation du nombre d'appartements est supérieure à l'augmentation du nombre de maisons en Wallonie ; auparavant, l'augmentation du nombre de maisons dépassait toujours l'augmentation du nombre d'appartements. Néanmoins, les maisons restent majoritaires en termes de proportion au sein du parc existant.

⁹ Le CEHD, créé en 2012, suit l'évolution de la répartition des logements à partir de l'année 2001. 2001 est donc la première année pour laquelle il dispose de données concernant le parc de logements wallon.

Graphique 11 : Nombre de logements en Wallonie (2003-2014)



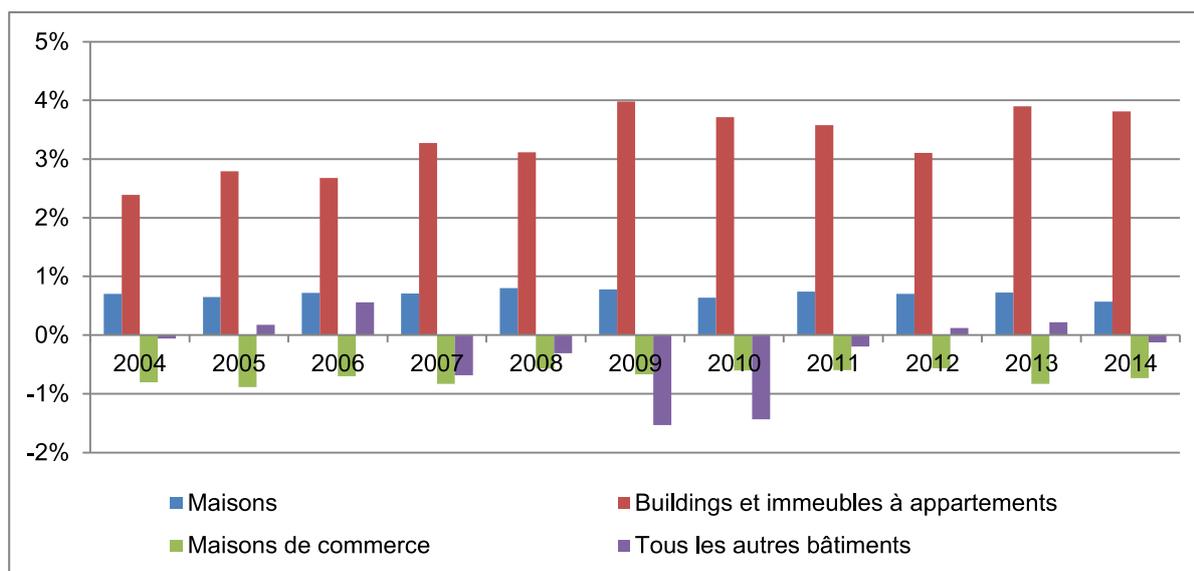
Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Wallonie.

Sur la période 2003-2014, les variations annuelles totales concernant l'augmentation du parc de logements wallons atteignent au maximum 1,1%. La proportion croissante des appartements au sein du parc se traduit par des variations annuelles du nombre d'appartements de l'ordre de 3% à 4% à partir de 2007 (cf. Graphique 12). Les variations positives des années 2013 et 2014 sont proches de 4% et plus élevées que celle de 2012. Concernant les maisons, les variations annuelles observées entre 2003 et 2014 sont toujours inférieures à 1%. Les variations annuelles pour les maisons de commerce sont toujours négatives. Celles des logements de la catégorie « tous les autres bâtiments » sont soit négatives soit proches de zéro. Notons qu'il peut s'agir de démolitions, mais également de transformations d'usage (perte de la fonction d'habitat).

Graphique 12 : Variations annuelles du nombre de logements par type en Wallonie (en pourcentages)



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Wallonie.

Le parc des logements wallons peut être considéré comme âgé (*cf.* Tableau 6). Selon le Censu 2011, 39,8% des logements classiques* ont été construits avant 1919 et 11% entre 1919 et 1945. Ces affirmations, basées sur les périodes de construction, ne tiennent pas compte des rénovations et aménagements réalisés entre temps. On constate un ralentissement de la construction entre 1981 et 1990. 6,7% du parc des logements a été construits, plus récemment, entre 2001 et 2011.

Tableau 6 : Répartition par ancienneté de l'année de construction des logements classiques en Wallonie en 2011 (en pourcentages)

Avant 1919	39,8%
De 1919 à 1945	11,0%
De 1946 à 1960	9,5%
De 1961 à 1970	8,6%
De 1971 à 1980	12,2%
De 1981 à 1990	5,6%
De 1991 à 2000	6,6%
De 2001 à 2011	6,7%
Total	100,0%

Source : Censu 2011

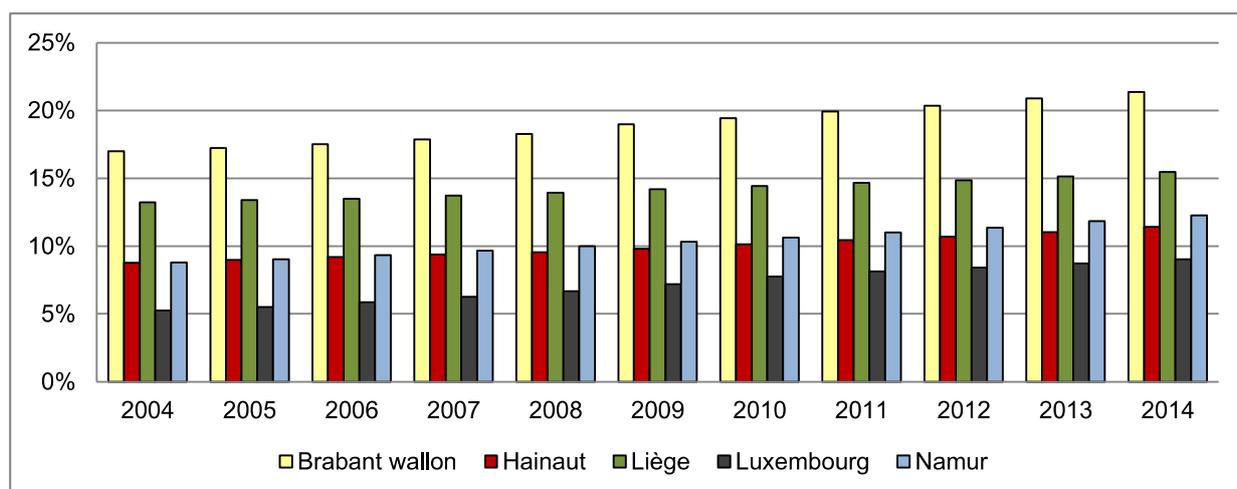
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements classiques situés en Wallonie.

2. Présentation du parc de logements à l'échelle des provinces

On observe dans toutes les provinces une augmentation de la part des appartements au sein du parc de logements (*cf.* Graphique 13). Le Brabant wallon est la province ayant la plus forte proportion d'appartements ; celle-ci dépasse 20% des logements en 2012, 2013 et 2014. En province de Liège, les appartements représentent 15,5% des logements en 2014. Pour la même année, les appartements représentent respectivement 12,3% et 11,4% des logements en provinces de Namur et du Hainaut. C'est en province du Luxembourg que la proportion d'appartements est la plus faible (9% en 2014), mais les progressions annuelles de ce type de logement entre 2004 et 2014 sont toujours significatives. Pour la période 2004-2014, l'augmentation de la part des appartements au sein du parc de logements est comprise entre 2,2% (en province de Liège) et 4,4% (en Brabant wallon) (*cf.* Tableau 7).

Graphique 13 : Évolution de la part des appartements dans le stock de logements de chaque province (en pourcentages)



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Wallonie.

Tableau 7 : Évolution de la part des appartements au sein du parc de logements entre 2004 et 2014 par province (en pourcentages)

Wallonie	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
+2,9%	+4,4%	+2,7%	+2,2%	+3,8%	+3,4%

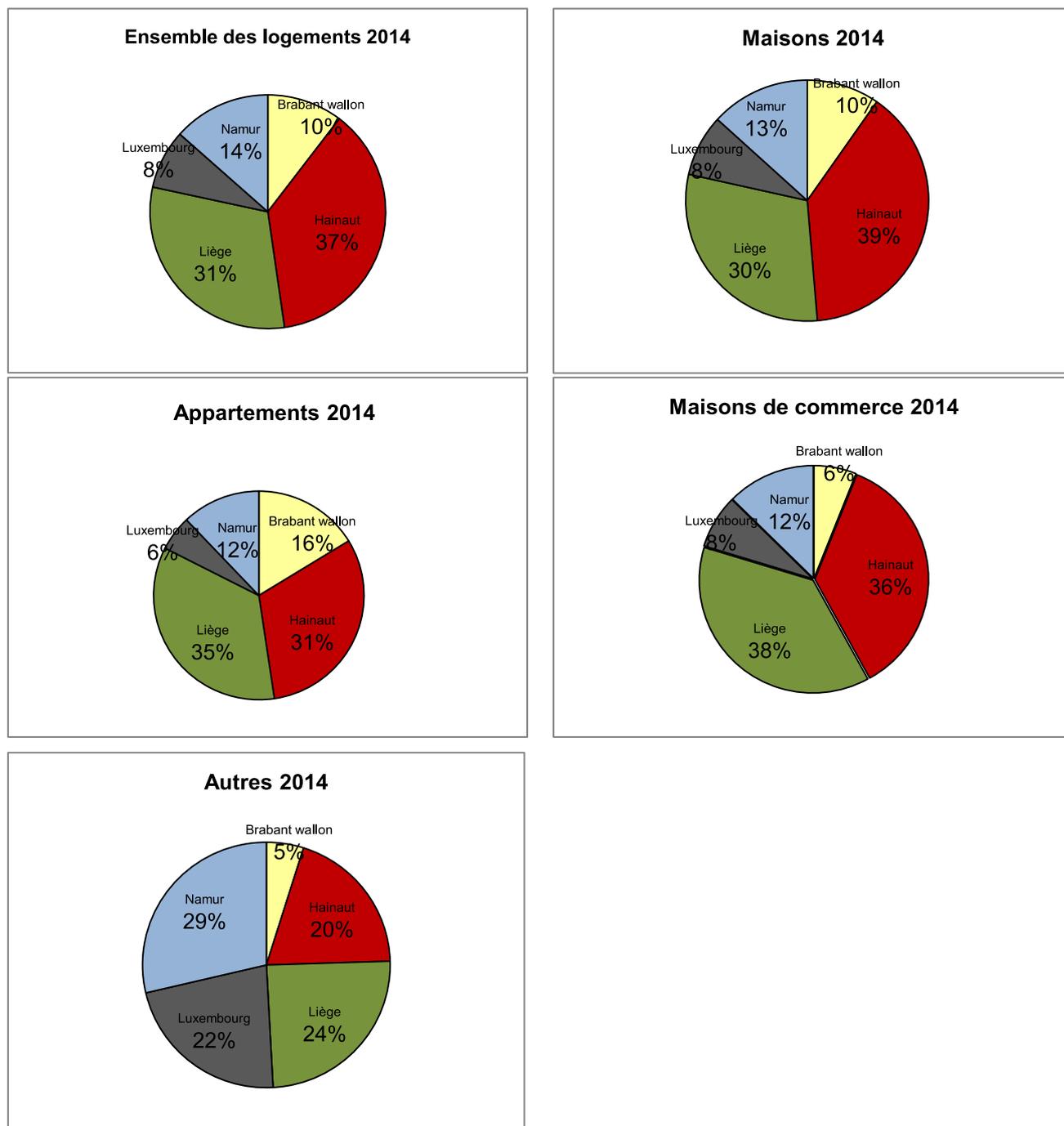
Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Wallonie.

Pour l'année 2014, les provinces du Hainaut et de Liège représentent à elles deux 68% du stock wallon de logements. En Hainaut, il y a plus de maisons que dans la province de Liège mais moins d'appartements (cf. Graphique 14). La province de Namur a plus de maisons que le Brabant wallon (13% contre 10%) ; elle a également moins d'appartements que le Brabant wallon (12% contre 16%).

Graphique 14 : Distribution des logements par province



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des maisons, des appartements, des maisons de commerce et d'autres logements particuliers situés en Wallonie.

Le tableau 8 présente la répartition des logements selon l'année de construction et par province. Le Hainaut possède le parc le plus ancien ; presque la moitié des logements dans cette province ont été construits avant 1919 et 59,7% avant 1946. En province de Namur, le parc est assez ancien, la moitié des logements ayant été construits avant 1946. Dans les provinces de Liège et de Luxembourg, plus d'un tiers du parc de logements a été construit avant 1919. C'est en Brabant wallon que la proportion des logements construits avant 1919 est la plus basse, elle est de 25,2%. Les provinces ayant la plus forte proportion de

logements récents (c'est-à-dire construits entre 2001 et 2011) sont le Brabant wallon et le Luxembourg, ces logements représentant plus de 10 % de leurs parcs.

Tableau 8 : Répartition selon l'année de construction des logements classiques par province en 2011 (en pourcentages)

Période	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
Avant 1919	25,2%	47,4%	35,8%	34,0%	42,1%
De 1919 à 1945	8,0%	12,3%	12,3%	9,4%	7,8%
De 1946 à 1960	7,9%	8,7%	11,7%	11,1%	7,3%
De 1961 à 1970	8,8%	7,3%	10,2%	8,0%	9,0%
De 1971 à 1980	20,3%	9,8%	11,9%	12,2%	13,1%
De 1981 à 1990	7,7%	4,4%	5,8%	6,5%	6,0%
De 1991 à 2000	12,0%	4,9%	6,2%	8,6%	7,0%
De 2001 à 2011	10,1%	5,2%	6,1%	10,2%	7,7%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Censuses 2011

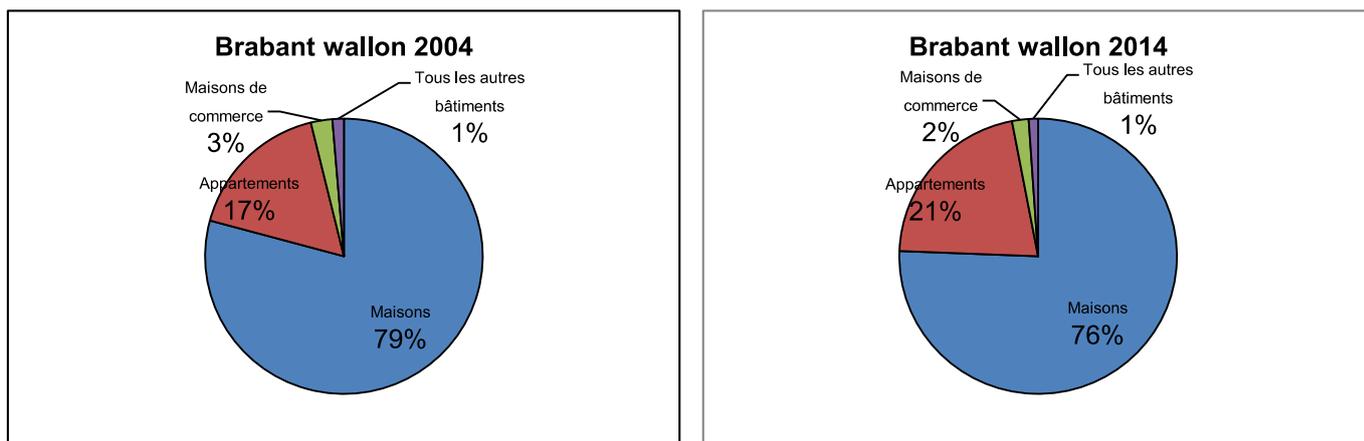
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements classiques situés en Wallonie.

2.1. Focus sur le Brabant wallon

Le Brabant wallon est, parmi les provinces wallonnes, celle qui possède la plus forte proportion d'appartements au sein de son parc de logements sur toute la période 2004-2014 ; de 17% en 2004 à 21% en 2014 (cf. Graphique 15). Le nombre de maisons ainsi que le nombre d'appartements ont augmenté chaque année sur cette période (cf. Graphique 16). Néanmoins, on note que les variations annuelles du nombre d'appartements sont plus élevées que celles du nombre de maisons et atteignent même 5,5% en 2009 (cf. Graphique 17). Entre 2013 et 2014, le nombre d'appartements a augmenté de 3,5%. Les variations annuelles du nombre de maisons sont positives, mais toujours inférieures à 1%. Les variations annuelles concernant le nombre de maisons de commerce sont systématiquement négatives.

Graphique 15 : Répartition du parc de logements en Brabant wallon (2004 et 2014)

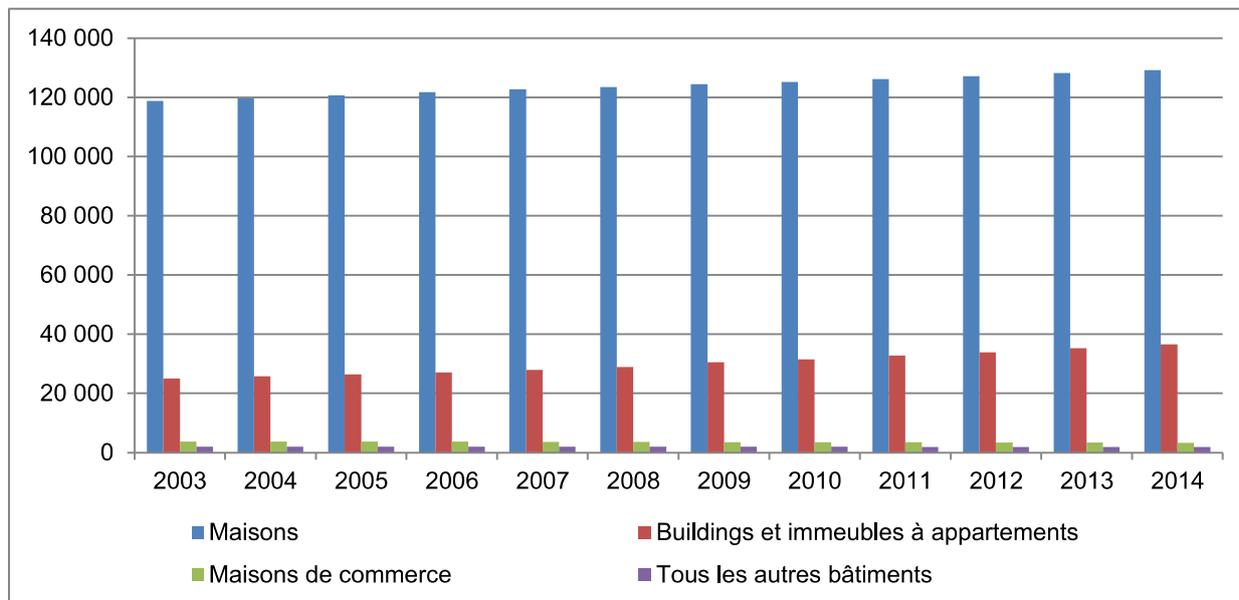


Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Brabant wallon.

Graphique 16 : Nombre de logements par type en Brabant wallon (2003 – 2014)

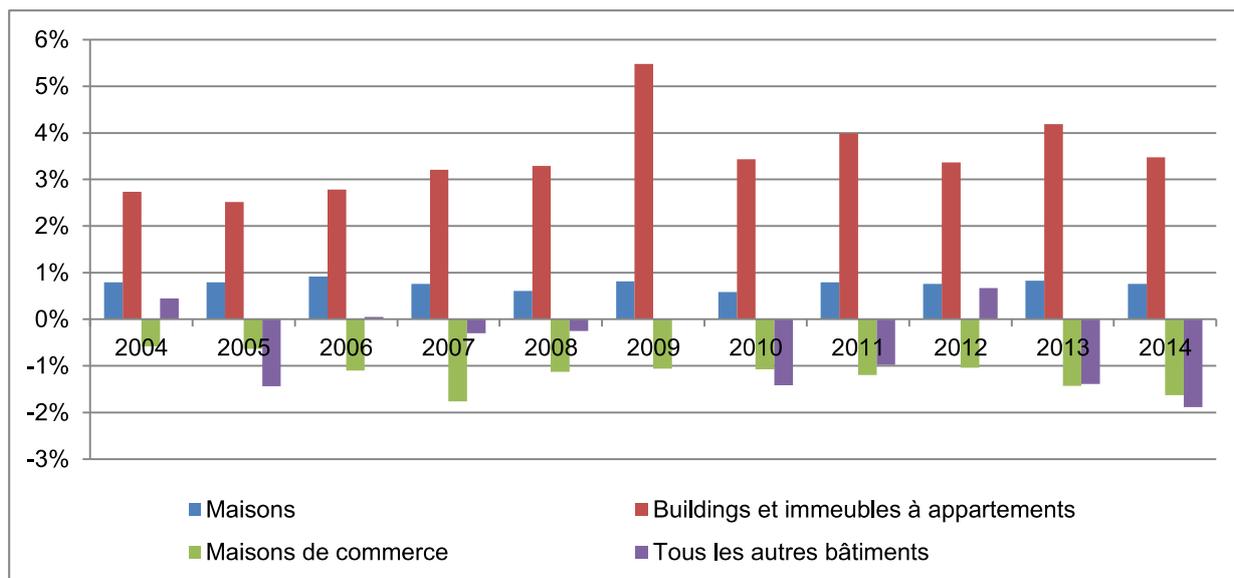


Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Brabant wallon.

Graphique 17 : Variations annuelles du nombre de logements par type en Brabant wallon (en pourcentages)



Source : DGSIE

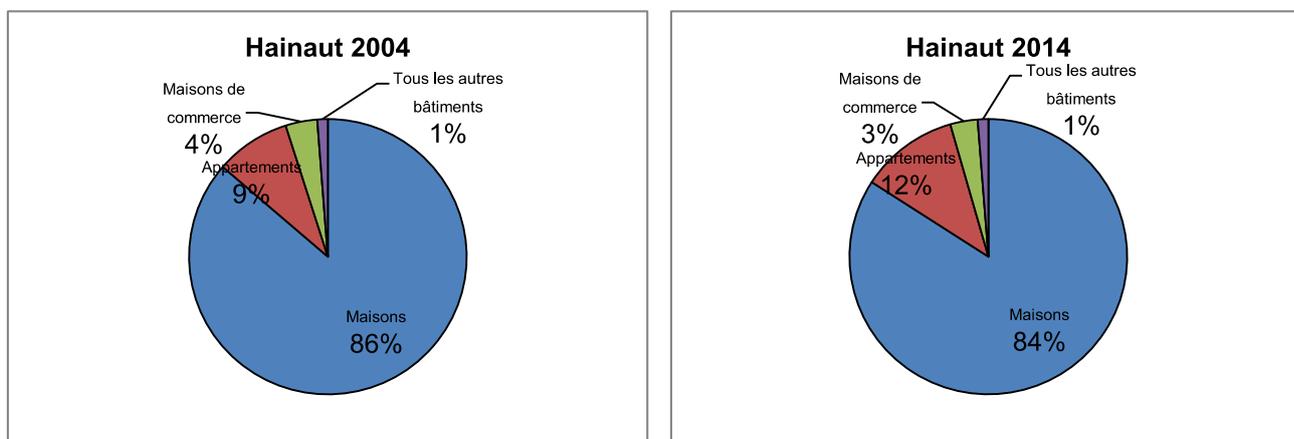
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Brabant wallon.

2.2. Focus sur la province du Hainaut

La province du Hainaut possède le plus grand parc de logements en Wallonie, avec plus de 518.000 maisons et presque 70.500 appartements (cf. Graphique 19). La proportion d'appartements au sein de ce parc est passée de 9% en 2004 à 12% en 2014 (cf. Graphique 18). Sur la période 2004 à 2014, les variations annuelles du nombre de maisons sont comprises entre 0,4% et 0,7%, bien inférieures à celles du nombre d'appartements qui sont comprises entre 2,4% (en 2004 et 2008) et 4,3% ; elles dépassent les 4% en 2010, 2013 et 2014. Les variations annuelles du nombre de maisons de commerces sont soit négatives soit très faiblement positives.

Graphique 18 : Répartition du parc de logements en Hainaut (2004 et 2014)

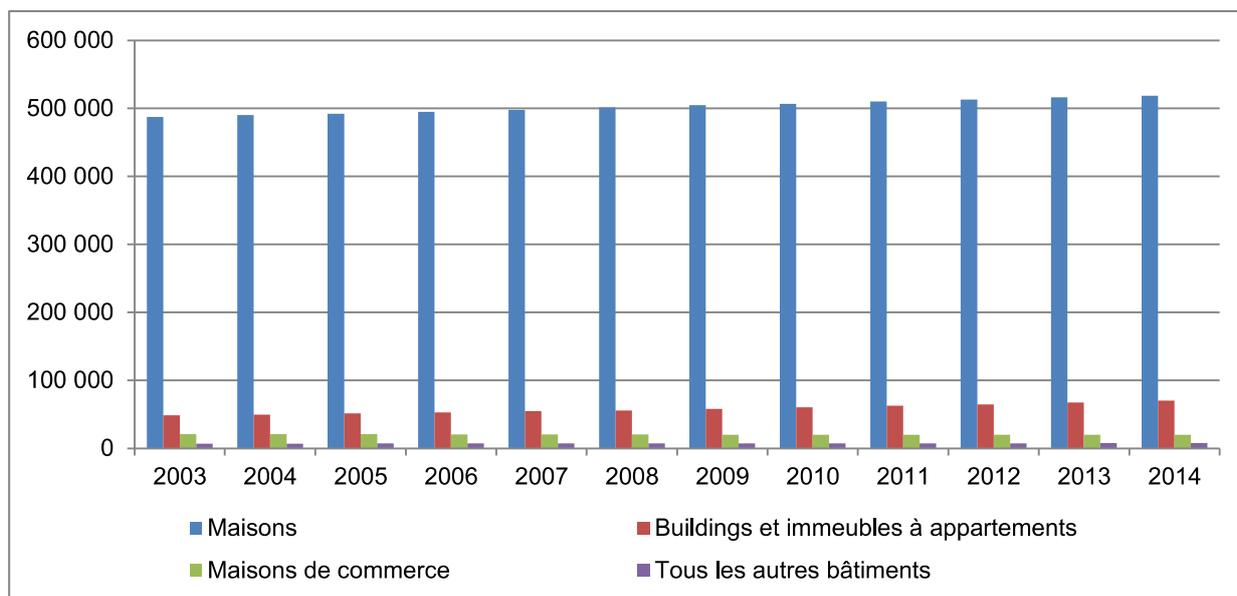


Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Hainaut.

Graphique 19 : Nombre de logements par type en Hainaut (2004-2014)

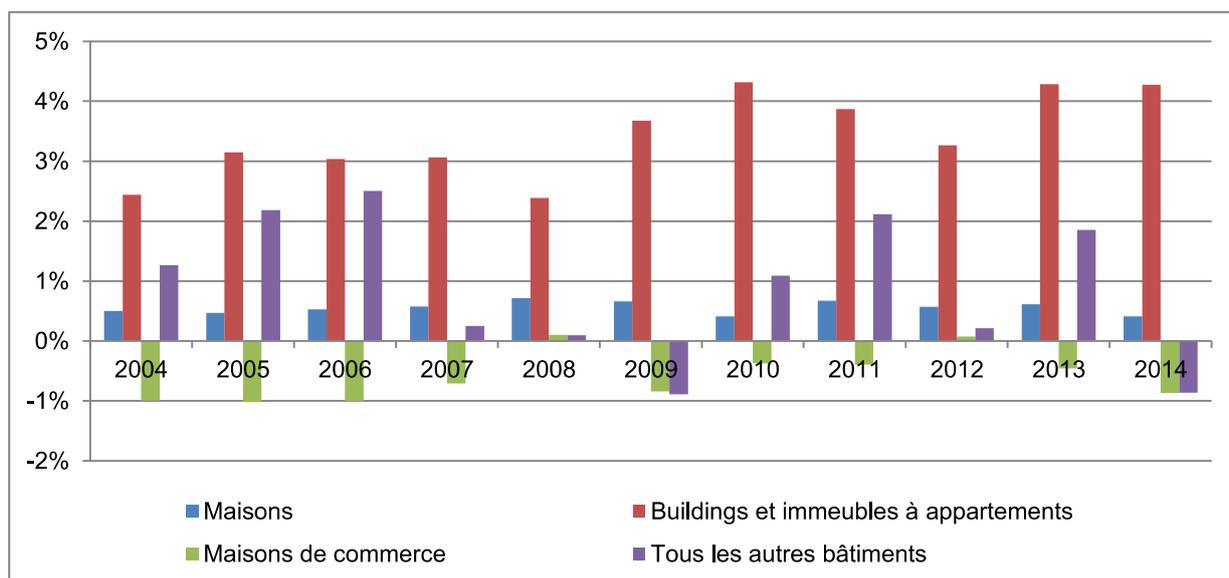


Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Hainaut.

Graphique 20 : Variations annuelles du nombre de logements par type en Hainaut (en pourcentages)



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

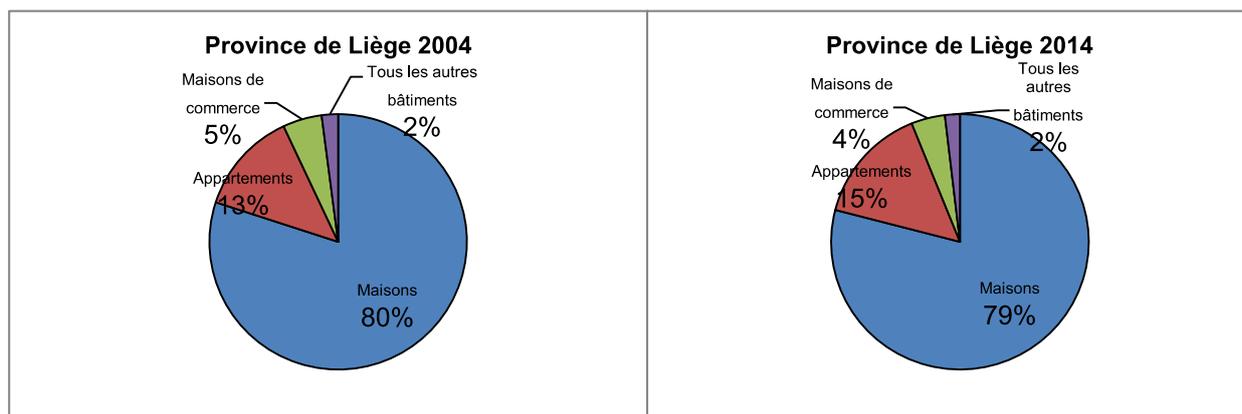
Champ : ensemble des logements particuliers situés en Hainaut.

2.3. Focus sur la province de Liège

La part des appartements dans le parc de logements de la province de Liège est passée de 13% en 2004 à 15% en 2014 (cf. Graphique 21). En nombre de logements, cette province

est la deuxième en Wallonie, avec plus de 397.000 maisons et plus de 78.000 appartements en 2014 (cf. Graphique 22). Sur la période 2004 – 2014, les variations annuelles du nombre de maisons et d'appartements sont toujours positives, mais celles du nombre d'appartements sont nettement plus importantes, quelle que soit l'année considérée (cf. Graphique 23). En 2014, la variation annuelle est de 0,5% pour le nombre de maisons et de 3,1% pour le nombre d'appartements. Les variations annuelles des maisons de commerce sont négatives au cours de l'ensemble de la période considérée. Les variations annuelles du nombre de logements situés dans la catégorie « tous les autres bâtiments » sont instables. Elles sont positives depuis 2012.

Graphique 21 : Répartition du parc de logements en province de Liège (2004 et 2014)

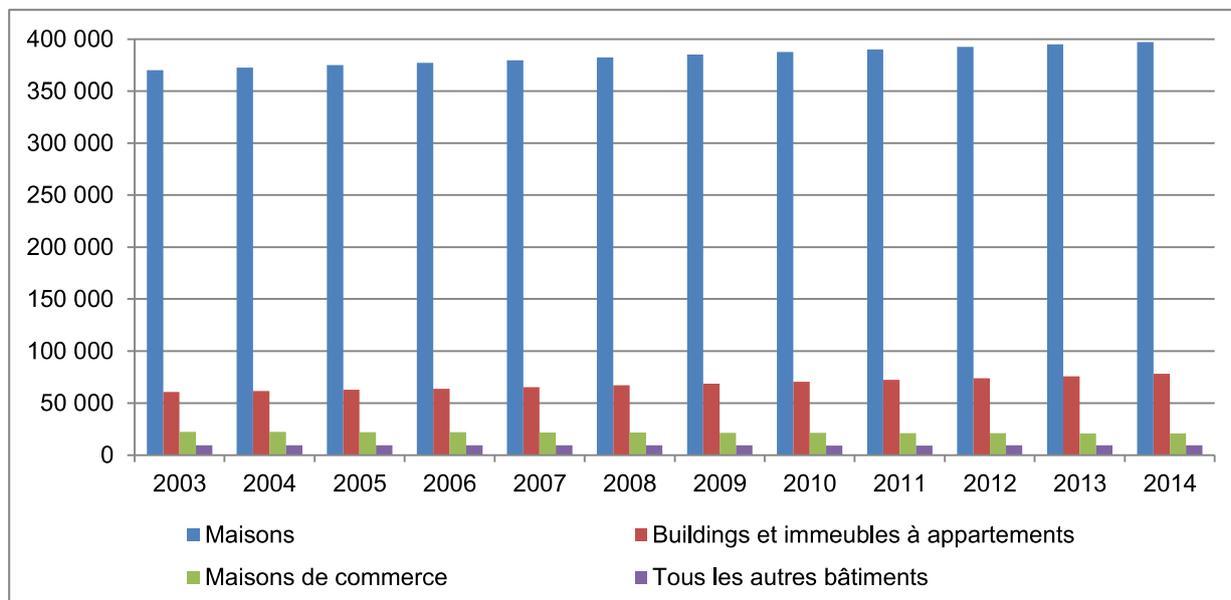


Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en province de Liège.

Graphique 22 : Nombre de logements par type en province de Liège (2004-2014)

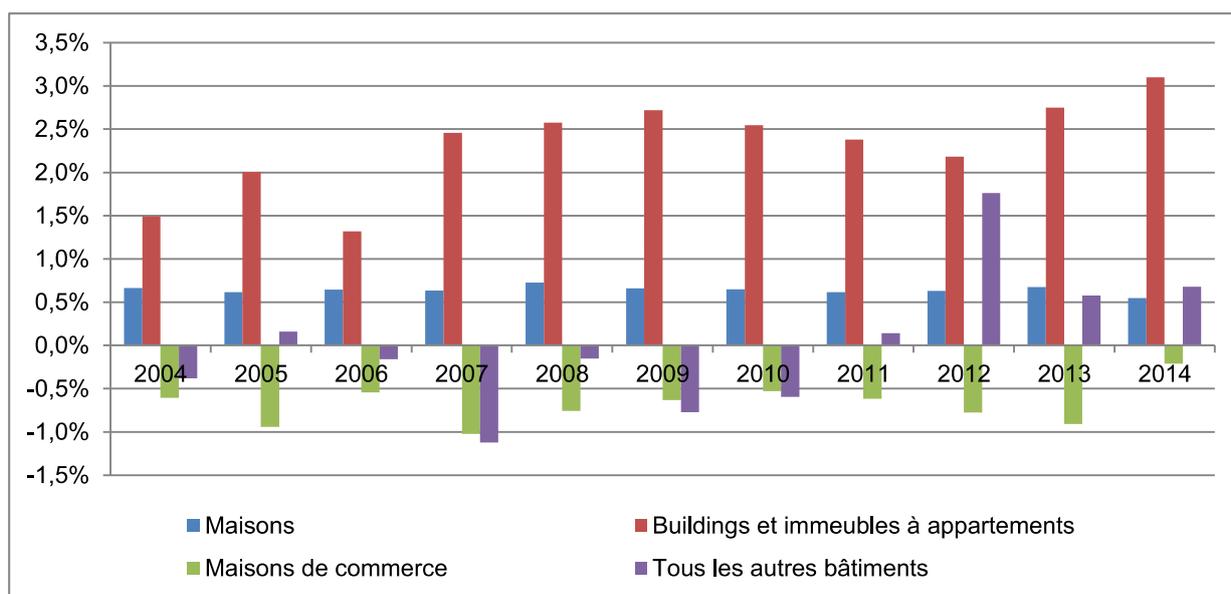


Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en province de Liège.

Graphique 23 : Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Liège (en pourcentages)



Source : DGSIE

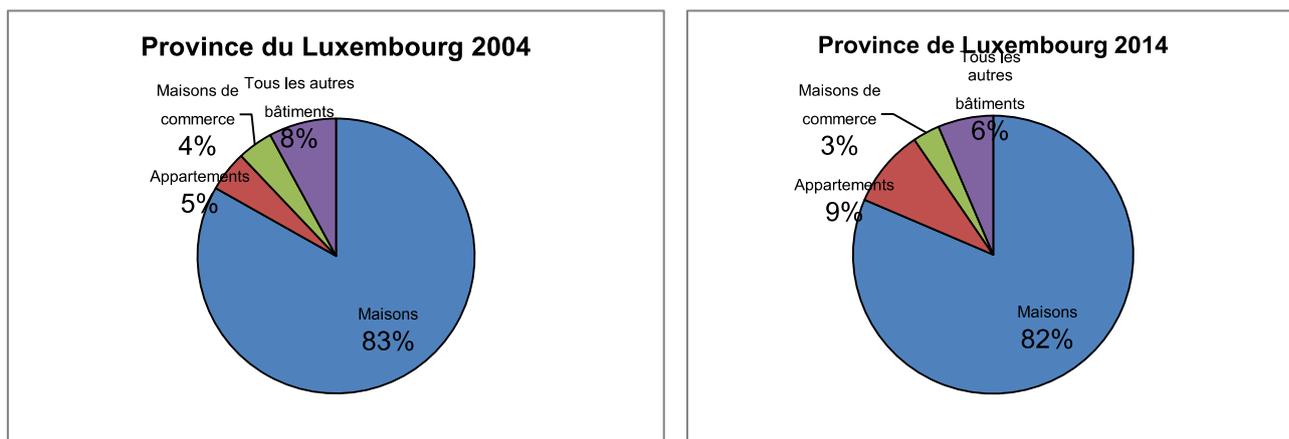
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en province de Liège.

2.4. Focus sur la province du Luxembourg

Le parc de logements en province de Luxembourg est le plus petit des parcs de logements des provinces wallonnes (cf. Graphique 25) et reste majoritairement constitué de maisons. La part des appartements au sein de ce parc de logements est passée de 5% en 2004 à 9% en 2014 (cf. Graphique 24). Malgré cette progression, la part des appartements au sein du parc de logements reste plus faible que dans les autres provinces wallonnes. Durant la période 2004-2013, les variations annuelles du nombre de maisons sont comprises entre 1,1% et 1,3% ; ces variations sont passées à 0,9% entre 2013 et 2014. Concernant le nombre d'appartements, les variations annuelles sont plus élevées, entre 6,2% et 9,6% sur la période 2004-2011 et entre 4,5% et 5% pour les années 2012, 2013 et 2014. Sur la période 2004-2014, les variations annuelles du nombre de maisons de commerces sont toujours négatives. Les variations annuelles du nombre de logements de la catégorie « tous les autres bâtiments » sont également négatives, à l'exception de l'année 2014 (+0,6%).

Graphique 24 : Répartition du parc de logements en province du Luxembourg (2004 et 2014)

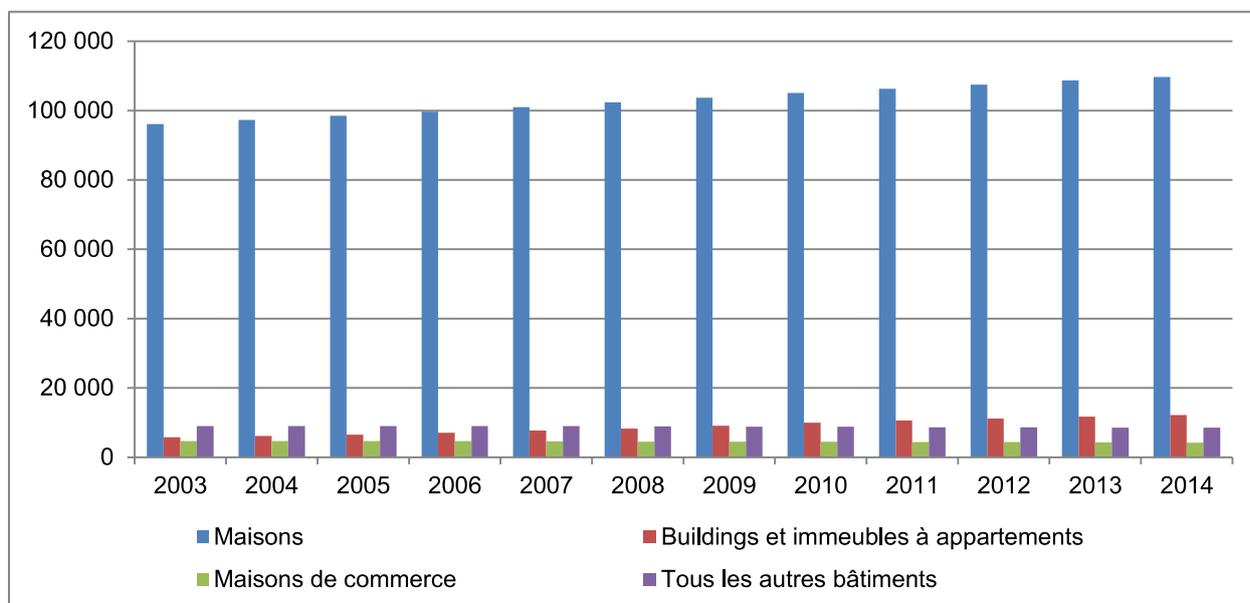


Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en province du Luxembourg.

Graphique 25 : Nombre de logements par type en province du Luxembourg (2004-2014)

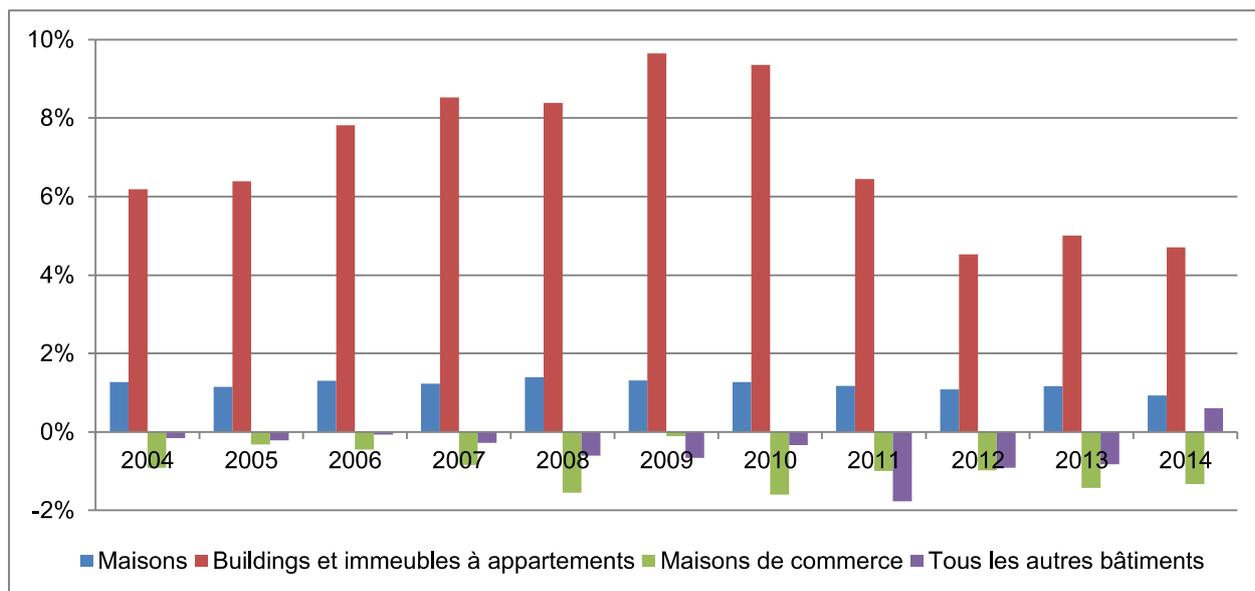


Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en province du Luxembourg.

Graphique 26 : Variations annuelles du nombre de logements par type en province du Luxembourg (en pourcentages)



Source : DGSIE

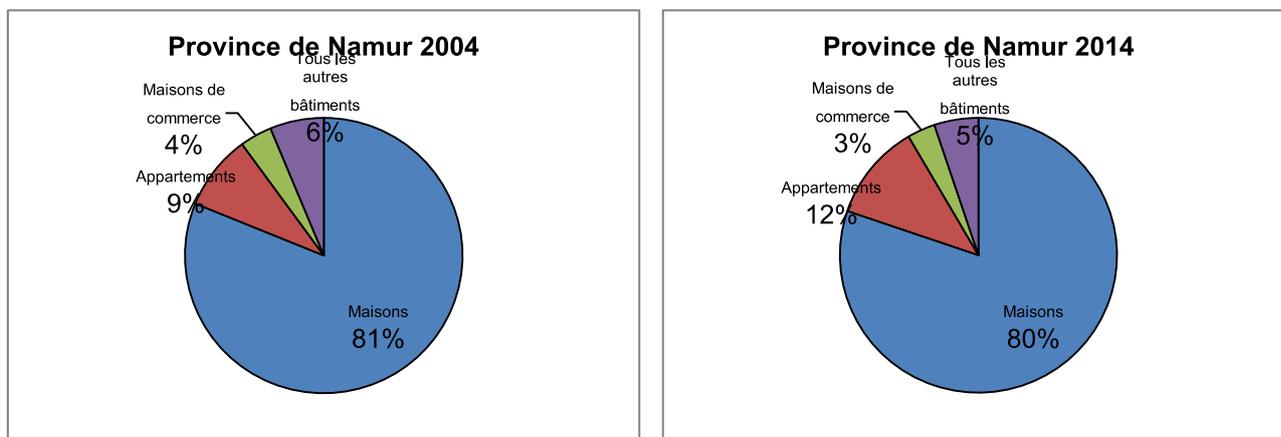
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en province du Luxembourg.

2.5. Focus sur la province de Namur

En province de Namur, la part des appartements est passée de 9% du parc de logements en 2004 à 12% en 2014 (cf. Graphique 27). Le nombre de maisons, tout comme le nombre d'appartements, augmente sur l'ensemble de la période 2004-2014 (cf. Graphique 28). Les variations annuelles du nombre d'appartements, comprises entre 3,7% et 5,4% entre 2004 et 2014, sont plus élevées que celles du nombre de maisons qui atteignent 1% au maximum sur la même période (cf. Graphique 29). En 2014, on constate un ralentissement de la dynamique positive concernant le nombre d'appartements par comparaison avec l'année 2013.

Graphique 27 : Répartition du parc de logements en province de Namur (2004 et 2014)

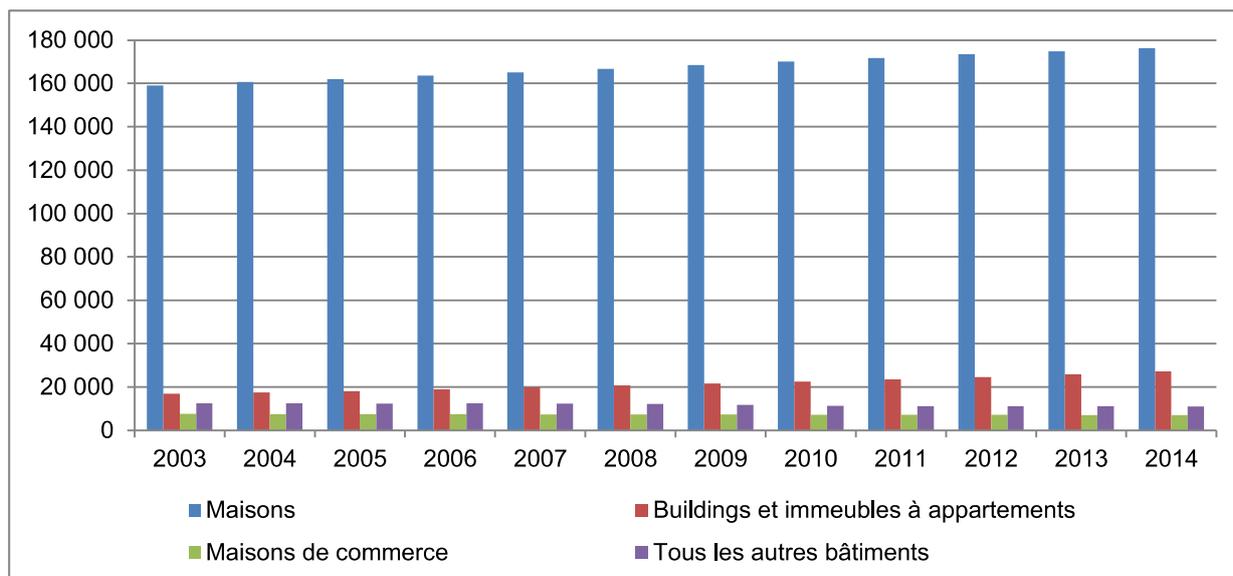


Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en province de Namur.

Graphique 28 : Nombre de logements par type en province de Namur (2004-2014)

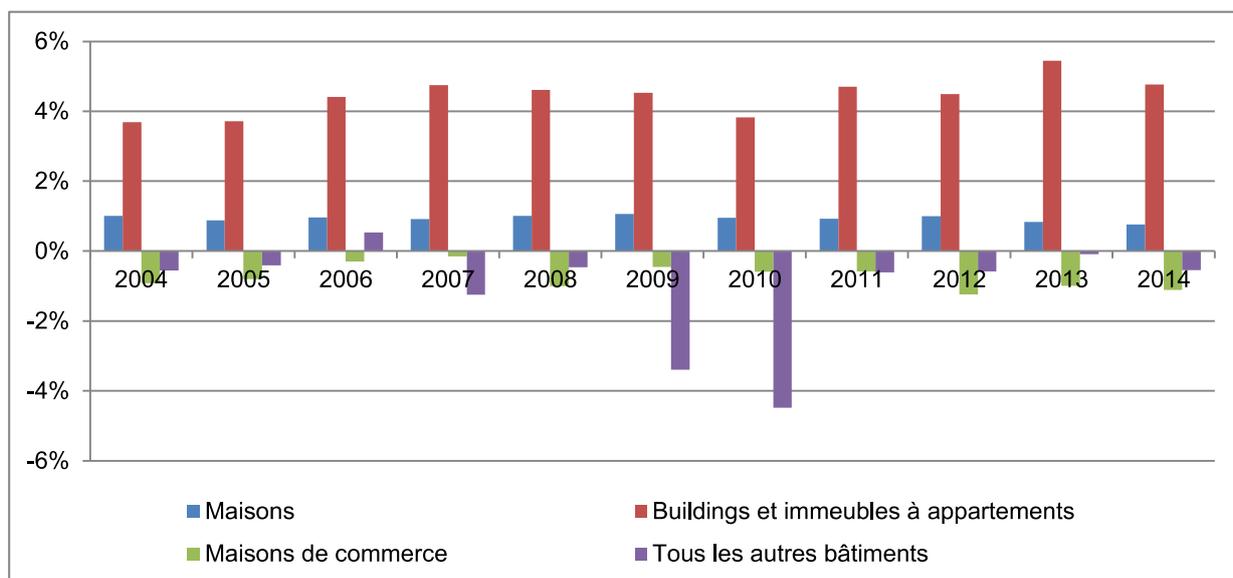


Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en province de Namur.

Graphique 29 : Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Namur (en pourcentages)



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en province de Namur.

3. Le parc de logements des quatre principales villes wallonnes

Dans les quatre principales villes wallonnes, on constate la même tendance à l'augmentation de la proportion d'appartements déjà observée à l'échelle régionale et provinciale (cf. Tableau 9). Sur la période 2004-2014, c'est à Namur que l'on constate l'augmentation la plus

importante de la part des appartements (+3,6%) et à Liège qu'elle est la plus faible (+1,6%). L'augmentation de la part des appartements est respectivement de 2,3% et 2,8% à Charleroi et à Mons.

Tableau 9 : Évolution de la part des appartements au sein du parc des quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en %)

Wallonie	Charleroi	Liège	Mons	Namur
+2,9%	+2,3%	+1,6%	+2,8%	+3,6%

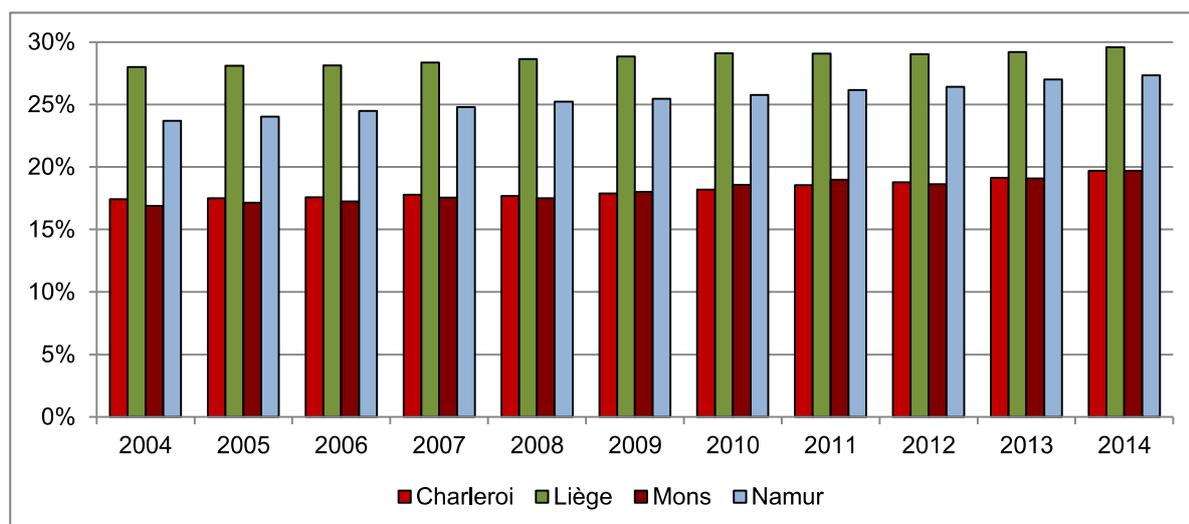
Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Wallonie, à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

En 2014, parmi les quatre principales villes wallonnes, le parc de logements de Liège est celui qui comporte la plus forte proportion d'appartements (29,6% du parc de logements de la ville). Puis vient la ville de Namur avec 27,3% d'appartements. Les appartements représentent moins d'un cinquième du parc de logements des villes de Charleroi et Mons.

Graphique 30 : Évolution de la part des appartements dans le stock de logements des quatre principales villes wallonnes (en pourcentages)



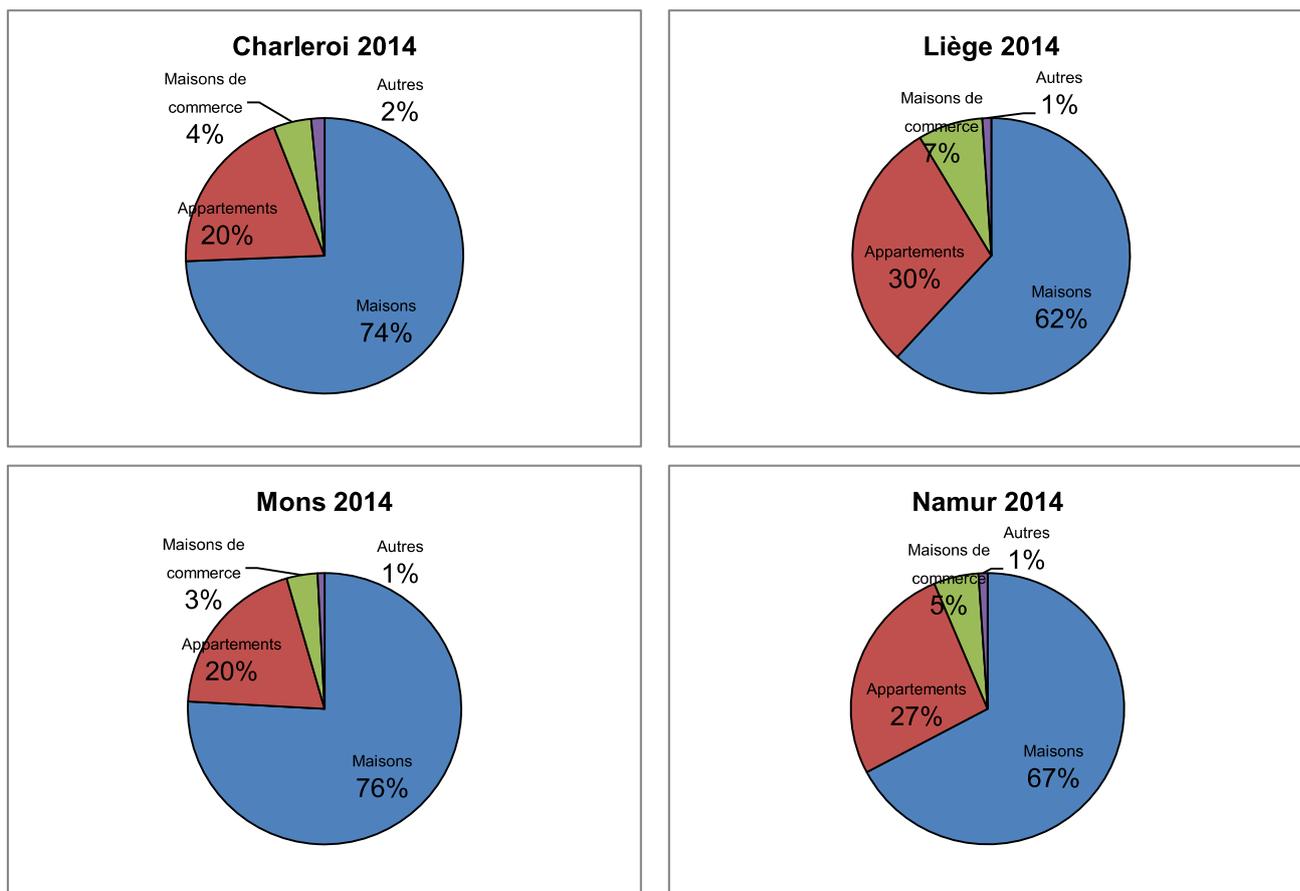
Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Pour l'année 2014, les maisons constituent toujours la majorité des parcs de logements de ces quatre villes, entre 62% et 76% (cf. Graphique 31). La proportion la plus importante de maisons de commerce concerne le parc de logements liégeois (7%).

Graphique 31 : Répartition du parc de logements dans les quatre principales villes wallonnes en 2014



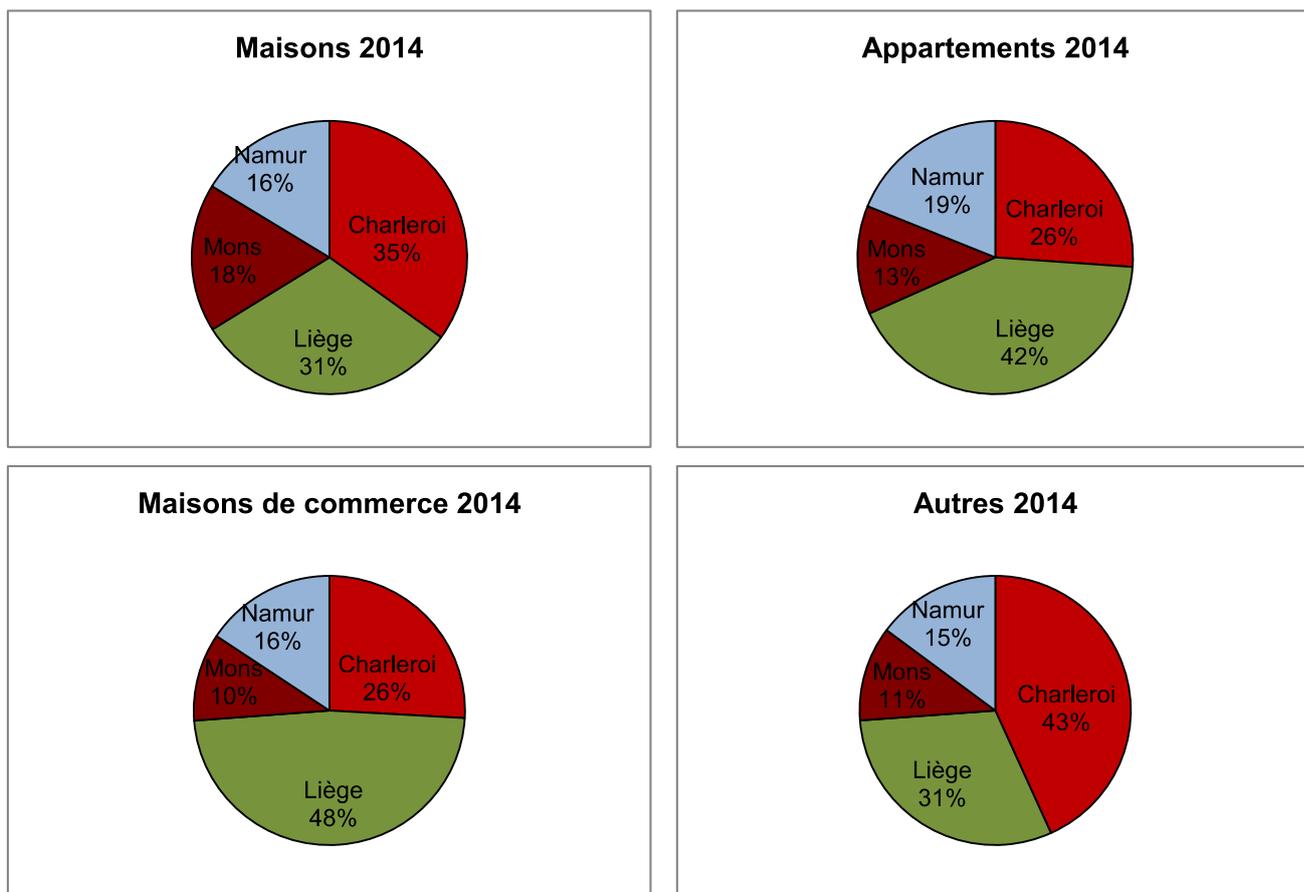
Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés respectivement à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Charleroi concentre plus d'un tiers des maisons (35%) du parc de logements des quatre principales villes wallonnes (cf. Graphique 32). Liège, pour sa part, en rassemble 31%. Mons et Namur représentent respectivement 18% et 16% des maisons du parc de logements de ces quatre villes. Concernant les appartements, c'est Liège qui en concentre la plus grande part (42%). Puis viennent Charleroi (26%), Namur (19%) et Mons (13%). Près de la moitié des maisons de commerce de ces quatre villes se trouve à Liège et plus d'un quart à Charleroi. Concernant les logements situés dans la catégorie « tous les autres bâtiments », il y en a 43% à Charleroi, 31% à Liège, 15% à Namur et 11% à Mons.

Graphique 32 : Distribution des types de logements selon la ville de localisation en 2014



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble, respectivement, des maisons, appartements, maisons de commerce et autres logements particuliers situés à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Charleroi possède le stock de logements le plus ancien, avec plus de la moitié du parc construite avant 1919 (cf. Tableau 10). À Liège et à Mons, le pourcentage de logements construits à cette époque est plus faible ; respectivement 41,2% et 45,6%. À Namur, moins d'un tiers de logements ont été construits avant 1919. C'est à Namur et à Mons que la proportion de logements construits récemment (c'est-à-dire sur la période 2001 à 2011) est la plus importante : respectivement 6,7% et 5%.

Tableau 10 : Répartition selon l'année de construction des logements classiques dans les quatre principales villes wallonnes en 2011 (en pourcentages)

Période	Charleroi	Liège	Mons	Namur
Avant 1919	53,3%	41,2%	45,6%	31,0%
De 1919 à 1945	10,3%	17,2%	10,5%	11,6%
De 1946 à 1960	11,2%	13,8%	8,8%	12,0%
De 1961 à 1970	9,2%	12,6%	11,2%	12,2%
De 1971 à 1980	8,1%	9,1%	10,3%	14,7%
De 1981 à 1990	3,1%	2,1%	4,4%	5,9%
De 1991 à 2000	2,2%	1,7%	4,2%	5,9%
De 2001 à 2011	2,6%	2,3%	5,0%	6,7%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Censuses 2011

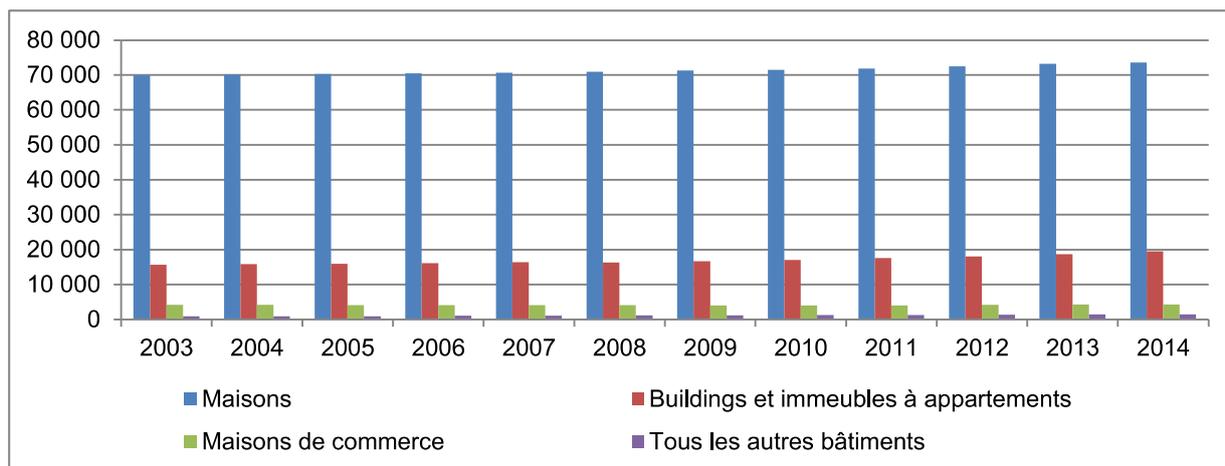
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements classiques dans les quatre principales villes wallonnes.

3.1. Focus sur Charleroi

Charleroi possède le parc de logements le plus important parmi les quatre principales villes wallonnes. Ce parc est principalement composé de maisons (cf. Graphique 31 et Graphique 33). En 2014, la part des maisons représente 74% des logements. Au cours de la période 2004-2014, la croissance annuelle du nombre d'appartements a toujours été plus importante que celle du nombre de maisons, à l'exception de l'année 2008 (cf. Graphique 34). Pour 2014, cette croissance était de 4,2% pour les appartements et seulement de 0,5% pour les maisons. Concernant le nombre de maisons de commerce, leurs variations annuelles sont souvent négatives ; elles ont été positives en 2011, 2012 et 2013, mais sont redevenues négatives en 2014. C'est le nombre de logements de la catégorie « tous les autres bâtiments » qui présente les variations annuelles les plus importantes. En 2006, on observe la plus forte variation annuelle pour ce type de logement, soit 17,6%. En 2014, la croissance annuelle du nombre de logements de la catégorie « tous les autres bâtiments » a été de 3,7%.

Graphique 33 : Nombre de logements par type à Charleroi (2003-2014)

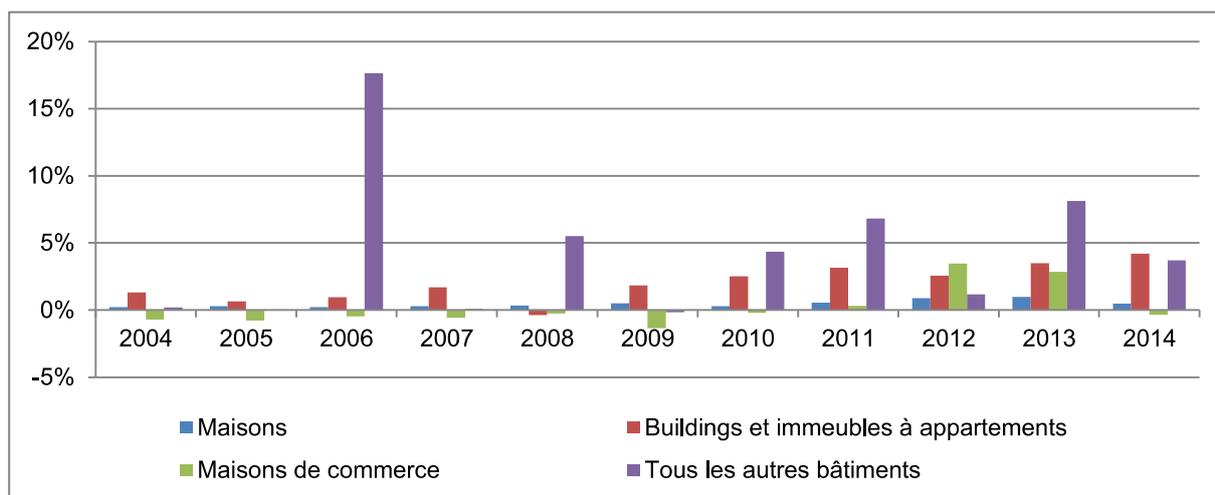


Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés à Charleroi.

Graphique 34 : Variations annuelles du nombre de logements par type à Charleroi (en pourcentages)



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés à Charleroi.

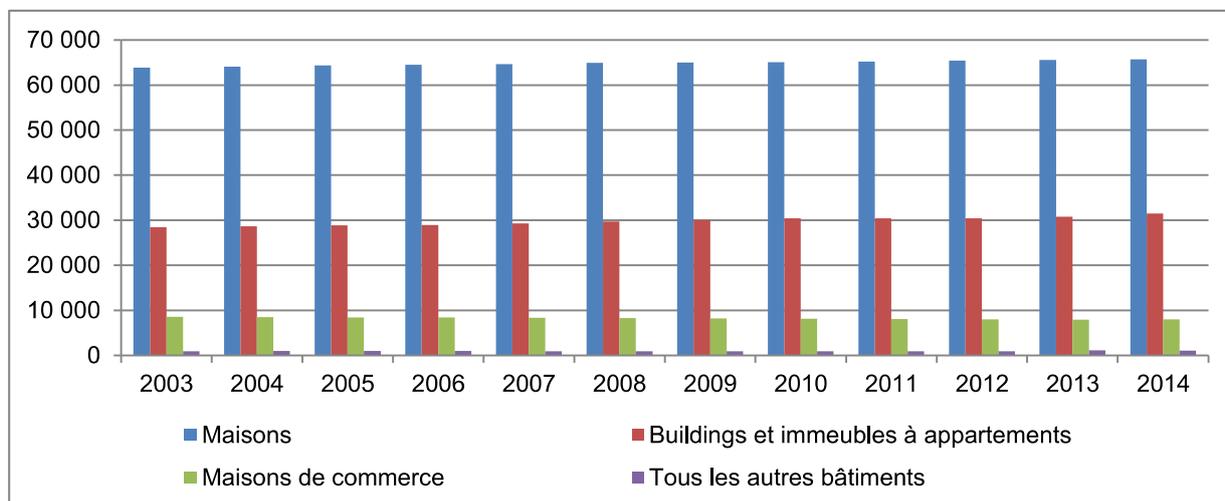
3.2. Focus sur Liège

A Liège, comme à Charleroi, les maisons sont majoritaires dans le parc de logements. Les appartements sont cependant nombreux et la différence entre le nombre d'appartements et le nombre de maisons est moindre qu'à Charleroi (cf. Graphique 35). Les variations annuelles du nombre de maisons sont positives mais faibles, avec un maximum de 0,4% en 2004 et 2005. Les variations annuelles du nombre d'appartements sont positives à l'exception de l'année 2012 (-0,1%) ; en 2014, on observe la variation annuelle la plus forte sur la période 2004-2014 (+2,2%).

Sur la période 2004-2014, les variations annuelles du nombre de logements situés dans une maison de commerce sont négatives, à l'exception de l'année 2014 (cf. Graphique 36). En 2013, le nombre de logements de la catégorie « tous les autres bâtiments » a connu une très

importante variation annuelle de 20,4% ; en chiffres absolus, le nombre de logements dans cette catégorie est passé de 909 en 2012 à 1094 en 2013. Cette croissance ne s'est pas poursuivie en 2014, le nombre de logements de cette catégorie restant quasiment inchangé entre les deux années.

Graphique 35 : Nombre de logements par type à Liège (2003-2014)

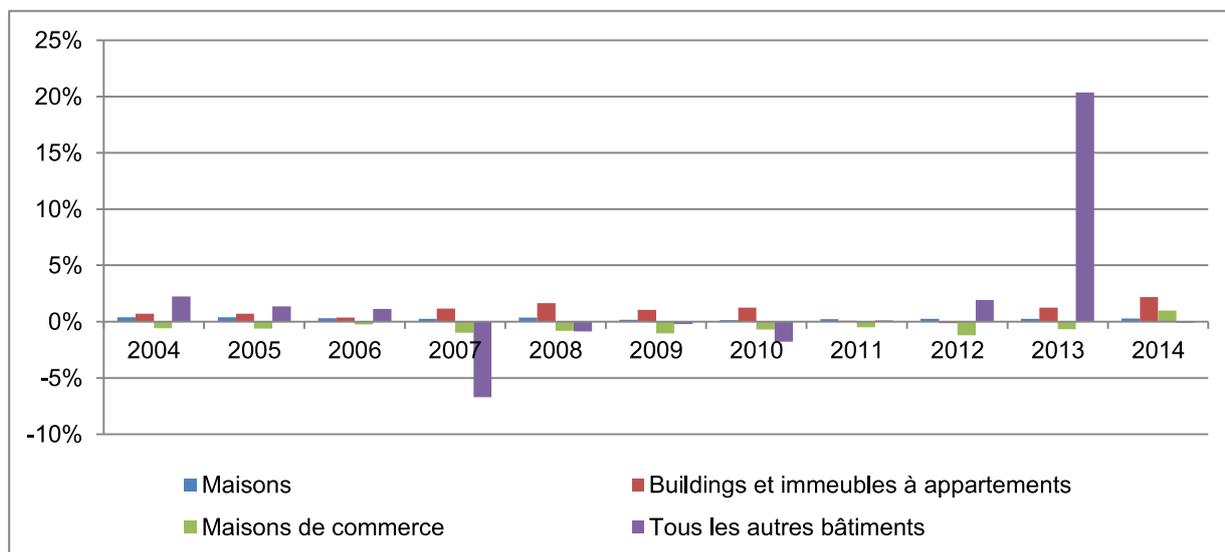


Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés à Liège.

Graphique 36 : Variations annuelles du nombre de logements par type à Liège (en pourcentages)



Source : DGSIE

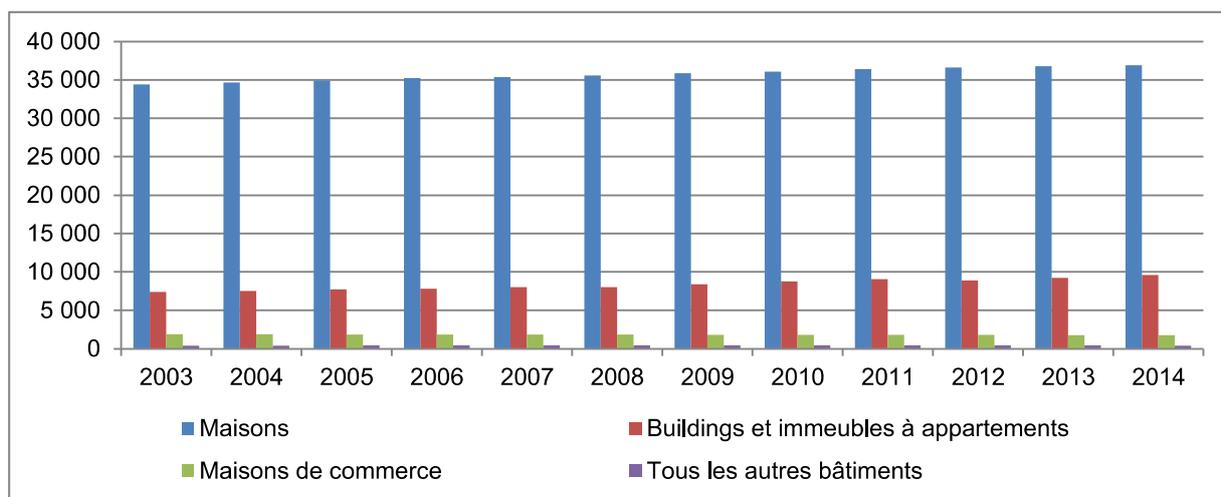
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés à Liège.

3.3. Focus sur Mons

A Mons en 2014, la part des maisons au sein du parc de logements atteint 76% (cf. Graphique 37). Alors que leur nombre augmente chaque année sur l'ensemble de la période 2004-2014, les variations annuelles positives ne dépassent pas 1% (cf. Graphique 38). Les variations annuelles du nombre d'appartements sont positives sur toute la période à l'exception de l'année 2012 ; la croissance du nombre d'appartements dépasse les 4% en 2009, 2010 et 2014. En 2014, on observe une importante variation annuelle négative du nombre de logements de la catégorie « tous les autres bâtiments » (-7,1%) ; entre l'année 2013 et 2014, le nombre de logements de cette catégorie est passé de 438 à 407.

Graphique 37 : Nombre de logements par type à Mons (2003-2014)

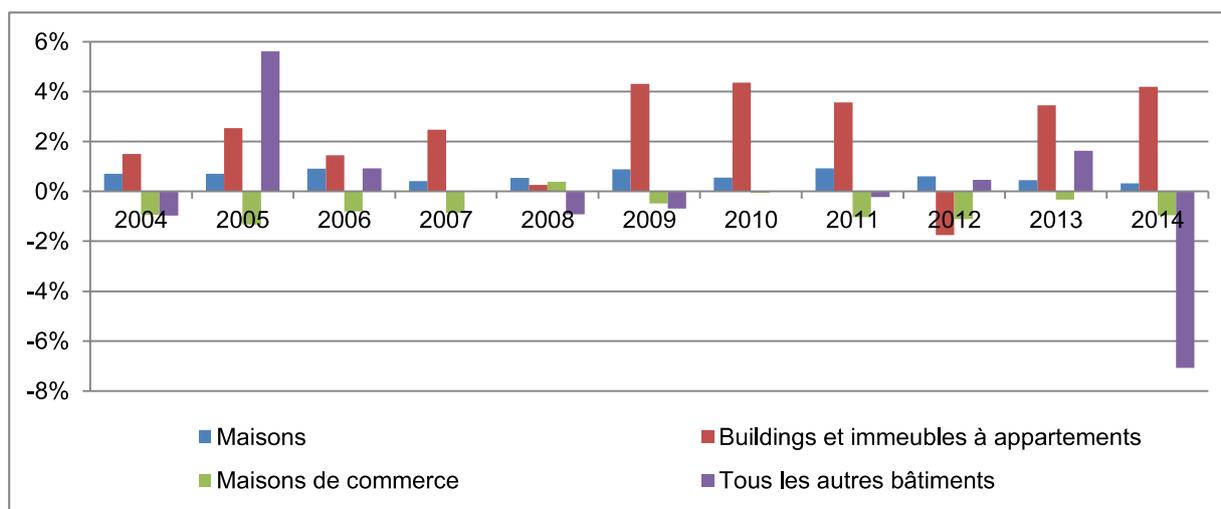


Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés à Mons.

Graphique 38 : Variations annuelles du nombre de logements par type à Mons (en pourcentages)



Source : DGSIE

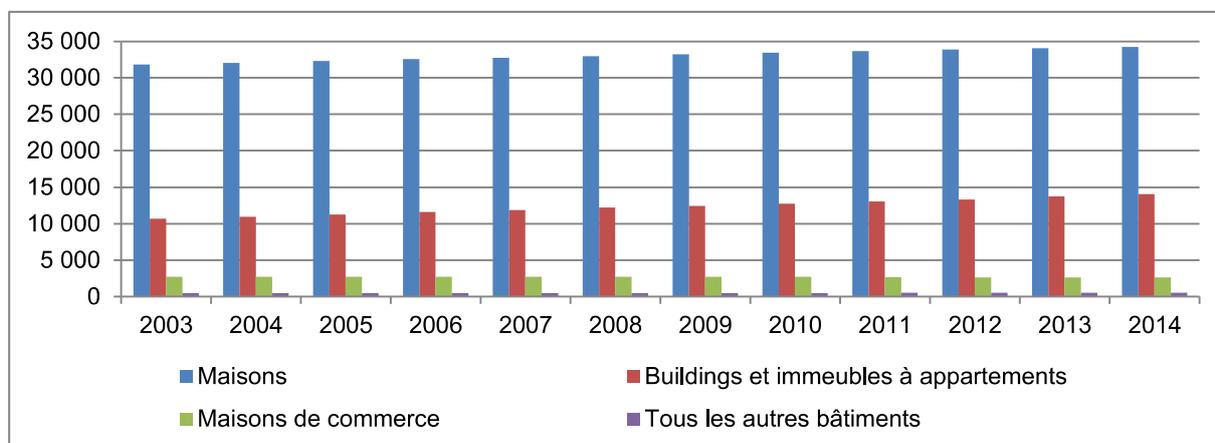
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés à Mons.

3.4. Focus sur Namur

A Namur, l'ensemble du parc de logements croît annuellement de l'ordre de 1%. Le nombre de maisons, de même que le nombre d'appartements, augmente tous les ans sur l'ensemble de la période (cf. Graphique 39). La croissance annuelle du nombre de maisons ne dépasse cependant jamais 1%. Namur est la seule des quatre principales villes wallonnes pour laquelle les variations annuelles du nombre d'appartements sont positives sur l'ensemble de la période 2004-2014. Les variations annuelles du nombre d'appartements sont toujours nettement plus importantes que celles des maisons (cf. Graphique 40). En 2014, la variation annuelle du nombre d'appartements a été moins importante qu'en 2013 ; elle était de +2,2% en 2014 contre +3,4% en 2013. La variation annuelle du nombre de maisons était de +0,6% en 2014. Sur la période 2004-2014, les variations annuelles des maisons de commerce et des logements de la catégorie « tous les autres bâtiments » sont tantôt positives et tantôt négatives. En 2013 et 2014, elles sont négatives.

Graphique 39 : Nombre de logements par type à Namur (2003-2014)

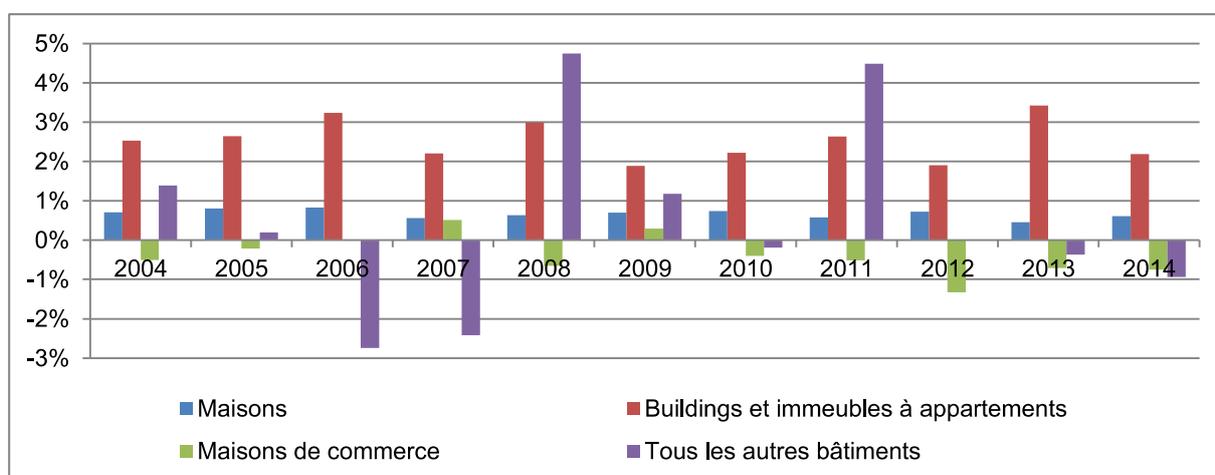


Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés à Namur.

Graphique 40 : Variations annuelles du nombre de logements par type à Namur (en pourcentages)



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés à Namur.

4. L'action de la Région wallonne pour améliorer la qualité du logement

La Région wallonne dispose de deux instruments ayant pour objectif l'amélioration de la qualité du parc de logements et garantir à chacun un logement décent : l'enquête de salubrité et le permis de location.

4.1. L'enquête de salubrité

Selon la législation en vigueur, tout logement doit être conforme aux prescriptions en matière de salubrité et de surpeuplement définies par le Code wallon de l'habitat durable. L'enquête de salubrité est l'instrument grâce auquel les pouvoirs publics s'assurent de la conformité des logements aux critères de salubrité et de surpeuplement. Ces critères de salubrité concernent la stabilité, l'étanchéité, la ventilation, l'éclairage naturel des bâtiments ou la circulation (au niveau des sols et des escaliers) à l'intérieur de ceux-ci. L'enquête de salubrité s'assure également que les installations de gaz et d'électricité ne présentent pas d'indices de dangerosité. Enfin, on vérifie au cours de cette enquête que le logement est adapté, par sa dimension et par sa structure, au nombre d'occupants et, le cas échéant, au handicap d'un de ses occupants. Une fois l'enquête de salubrité effectuée et si des manquements sont constatés, il appartient au bourgmestre de la commune où se situe le logement concerné de prendre d'éventuelles mesures contraignantes afin que ledit logement soit mis en conformité avec les prescriptions en matière de salubrité et de surpeuplement.

Les enquêtes de salubrité sont réalisées soit par l'administration régionale (Service public de Wallonie), soit par les communes, si ces dernières disposent de la compétence en matière de salubrité. Notons que les communes qui ont la compétence en matière de salubrité n'informent pas toujours l'administration régionale des enquêtes de salubrité auxquelles elles procèdent. Les données dont dispose le Service Public de Wallonie (et qui sont présentées ci-après) sont donc parcellaires et ne rendent pas compte de l'ensemble de la situation en matière d'enquêtes de salubrité en Wallonie. D'après ces chiffres, le nombre de dossiers ouverts pour enquêtes de salubrité était de 1414 en 2012, 1445 en 2013 et 1595 en 2014.

Les provinces du Hainaut et de Liège concentrent la majeure partie (presque 68%) des enquêtes salubrité signalées au SPW/DGO4 (cf. Tableau 11), ce qui est à mettre en relation avec le fait que ces provinces concentrent également l'essentiel du parc de logements wallon. Les provinces de Luxembourg et de Namur concentrent environ un dixième des enquêtes de salubrité enregistrées par le SPW/DGO4 et la province du Brabant Wallon de 7 à 9%.

Tableau 11 : Distribution par province des enquêtes de salubrités réalisées en Wallonie et signalées au SPW/DGO4

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2012	7,00%	31,68%	40,74%	9,26%	11,32%
2013	8,24%	29,83%	42,01%	9,13%	10,80%
2014	8,90%	29,53%	37,99%	11,85%	11,72%

Source : SPW/DGO4 – Département du Logement

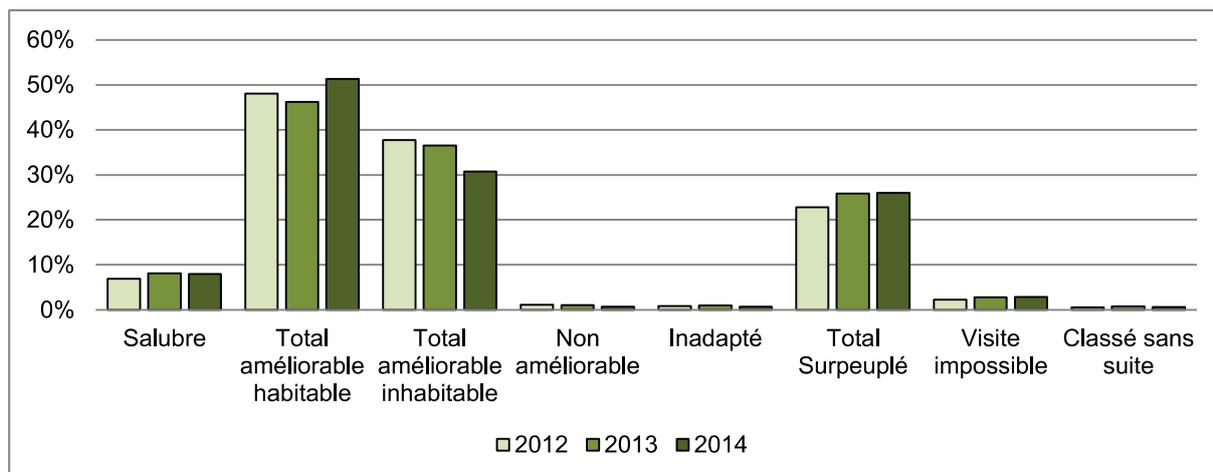
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des enquêtes de salubrité réalisées en Wallonie et signalées au SPW/DGO4

D'après les conclusions des enquêtes de salubrité réalisées sur la période 2012-2014, environ 7% des logements concernés étaient salubres. Sur la même période, de 80% à presque 88% des logements ayant fait l'objet d'une enquête de salubrité ont été considérés comme améliorables, c'est-à-dire qu'ils présentent des manquements en matière de salubrité mais qu'il est possible d'y remédier par des travaux. Ces 80 à 88% de logements « améliorables » se décomposent de la manière suivante : environ 50% de logements « améliorables habitables », c'est-à-dire des logements dont les manquements en matière de salubrité ne remet pas en cause leur habitabilité, et 30% à 38% de logements « améliorables inhabitables », autrement dit des logements pour lesquels les manquements aux critères de salubrité sont tels qu'ils ne peuvent être plus être occupés tant que les travaux de remédiation n'ont pas eu lieu. Enfin, environ 1% des logements ayant fait l'objet d'une enquête de salubrité a été considéré comme « non améliorable », c'est-à-dire que ces logements présentaient des défauts relatifs à la salubrité ne pouvant être résolus par des travaux.

Concernant l'adaptation du logement à ses occupants, le logement a été considéré comme inadapté au handicap que présentait l'un des occupants dans environ 1% des cas (0,75% en 2014 et 1,04% en 2013). La part des logements surpeuplés est comprise entre 22,77% en 2012 et 26,02% en 2014.

Graphique 41 : Distribution des dossiers d'enquête de salubrités centralisés par le SPW/DGO4 selon les conclusions de l'enquête (en pourcentages)



Source : SPW/DGO4 – Département du Logement

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des enquêtes de salubrité réalisées en Wallonie et signalées au SPW/DGO4

Nota bene : Le total des pourcentages présentés sur ce graphique excède 100% car un même logement peut faire partie de plusieurs catégories à la fois. Ainsi, un logement surpeuplé peut également être « améliorable habitable » ou « améliorable inhabitable ».

4.2. Le permis de location

Le deuxième instrument dont dispose les pouvoirs publics pour veiller à la qualité et à la salubrité des logements est le permis de location. Cet instrument concerne plus particulièrement les logements collectifs et les petits logements individuels, à savoir les

logements individuels dont la superficie habitable¹⁰ est inférieure ou égale à 28m². Le permis de location a été introduit en 1995 afin de répondre à ce que l'on a appelé le « scandale des garnis ».

En effet, à partir de la fin des années 1980, on a assisté à un développement très important de « garnis », petits logements résultant de la division d'un bâtiment en plusieurs logements. Il est apparu que les bâtiments ainsi divisés étaient souvent affectés de facteurs d'insalubrité plus ou moins graves : humidité, installation électrique dangereuse, manque d'équipements sanitaire... De plus, certains propriétaires n'hésitaient pas à louer des « logements » situés dans des lieux impropres à l'habitation (par exemple, des caves ou des greniers). Enfin, ces immeubles étaient souvent surpeuplés et ne permettaient pas de garantir à leurs occupants le respect de leur vie privée.

Afin de mettre fin à ces abus, les logements collectifs et les petits logements individuels ne peuvent être donnés en location que s'ils disposent d'un permis de location. Un propriétaire louant ce type de logement sans permis peut être sanctionné par une amende administrative. Ce permis est délivré par la commune à condition qu'il respecte l'ensemble des normes de salubrité¹¹.

Le *tableau 12* indique le nombre de permis de location délivrés chaque année par les communes wallonnes sur la période 2012-2014. Ce nombre est compris entre 1095 en 2012 et 1444 en 2014. Notons qu'il s'agit des permis délivrés durant l'année et non des permis en cours de validité pour cette année. Un permis de location étant valable pour cinq ans, le nombre de permis en cours de validité est plus élevé que les chiffres présentés dans ce tableau. Notons enfin que les chiffres présentés ici ne présagent en rien du nombre de logements collectifs ou de petits logements individuels effectivement loués ou proposés à la location durant l'année de référence. En effet, un propriétaire disposant d'un permis de location peut décider de ne plus louer le logement. Il se peut aussi que certains propriétaires ne soient pas en ordre avec législation en matière de permis de location, soit par ignorance de celle-ci, soit pour d'autres raisons.

Tableau 12 : Nombre de permis de location délivrés durant l'année par les communes (en valeurs absolues)

	2012	2013	2014
Région wallonne	1095	1270	1444

Source : SPW/DGO4 – Département du Logement

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des permis de location délivrés par les communes de Wallonie

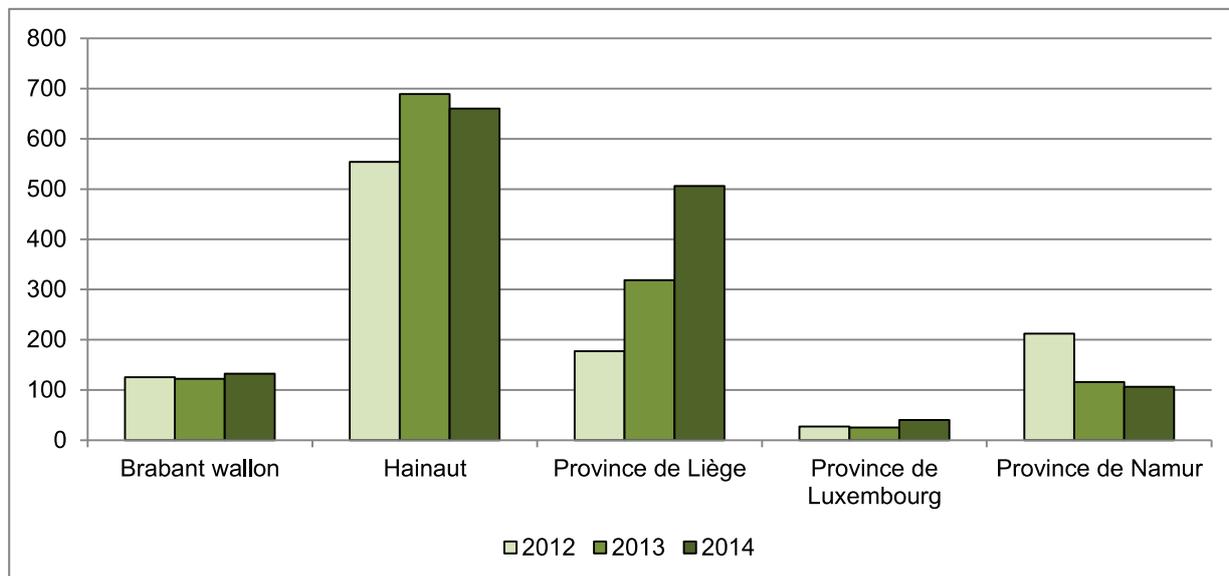
La distribution du nombre de permis de location entre les provinces montre de grandes différences entre celles-ci (*cf.* Graphique 42). Le nombre de permis délivrés en province du Hainaut est ainsi beaucoup plus important que dans les autres provinces. A l'inverse, la province de Luxembourg est celle où le nombre de permis délivrés est le moins important. Ces données sont à mettre en relation avec l'ampleur du parc de logements de chaque province. Ainsi le Hainaut est la province ayant le plus grand parc de logements alors que la province du Luxembourg est celle qui a le moins de logements.

¹⁰ Pour en savoir plus sur le calcul de la surface habitable, le lecteur peut consulter le site du SPW/DGO4 à la page suivante :

<http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/PerLoc/NormeSuperf.asp>

¹¹ Pour plus d'informations sur les normes à respecter, le lecteur peut se reporter au site internet du SPW/DGO4 : <http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/PerLoc/PermisLoc.asp>

Graphique 42 : Distribution des permis de location délivrés par les communes de Wallonie (en valeurs absolues)



Source : SPW/DGO4 – Département du Logement

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des permis de location délivrés par les communes de Wallonie

Chapitre 3. La production de logements

Ce chapitre s'attache à décrire la production de logements en Wallonie. Pour ce faire, il s'intéresse à la superficie consacrée aux terrains résidentiels* ainsi qu'au nombre de permis de bâtir octroyés annuellement en Wallonie pour la construction ou la rénovation de bâtiments. Enfin, il analyse l'évolution du secteur de la construction et des activités immobilières.

1. Évolution de la superficie globale consacrée aux terrains résidentiels

La superficie de la Wallonie est de 16 844 km², soit 55,2% du territoire belge. En 2014, 15,3% de la superficie en Wallonie est classée en « terres artificialisées (y compris non cadastré)»¹² (IWEPS, 2015a). 40,9% de ces terres sont des « terrains résidentiels » (ibid.).

Entre 2000 et 2014, la part des terres artificialisées est passée de 13,1% à 15,3% de l'ensemble du territoire wallon (cf. Tableau 13). Au sein de ces « terres artificialisées », la part des terrains résidentiels a également progressé, passant de 35,8% à 40,9% (cela correspond à un passage de 4,7% à 6,2% à l'échelle du territoire wallon). La croissance de la superficie des terrains résidentiels entre 2012 et 2014 est plus rapide qu'entre 2000 et 2012. La superficie des terres agricoles en Wallonie a perdu 538 km² entre 1985 et 2014, soit une moyenne de près de 20 km² par an (IWEPS, 2015a).

Tableau 13 : Les terrains bâtis et les terrains résidentiels en Wallonie (2000-2014)

		2000	2005	2012	2014	
Terres artificialisées		en km ²	2.211	2.303	2.426	2.572
		en %	13,1	13,7	14,4	15,3
dont	Terrains résidentiels	en km ²	792	858	938	1.051
		en %	35,8	37,3	38,7	40,9

Source : IWEPS / DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la Wallonie, soit 16.844 km².

2. Évolution des permis de bâtir

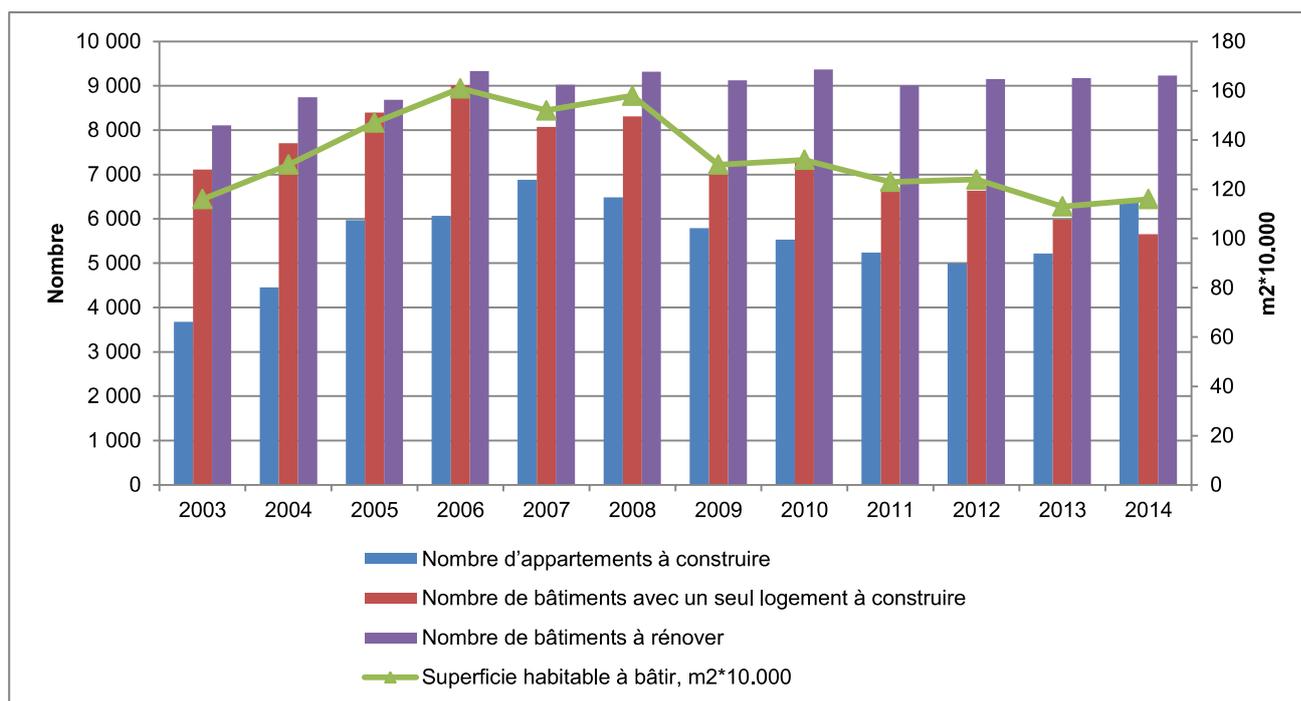
2.1. Les permis de bâtir à l'échelle de la Wallonie

Au cours de toute la période 2003-2014, la majorité des permis de bâtir délivrés pour des bâtiments situés sur le territoire wallon a concerné des logements neufs (cf. Graphique 43) et non des rénovations. En Belgique, depuis 2003, le nombre de permis de bâtir octroyés annuellement pour des appartements est supérieur à celui des permis de bâtir pour des

¹² Les *terres artificialisées* correspondent aux parcelles cadastrales qui sont bâties et à leurs annexes (jardin, cour, parking...).

« bâtiments avec un seul logement » (dont les maisons constituent l'essentiel). En Wallonie, la part des permis de bâtir pour des appartements était encore inférieure à celles des « bâtiments avec un seul logement » durant la dernière décennie (cf. Graphique 44). Ce n'est qu'en 2014 que, pour la première fois, le nombre de permis de bâtir pour des appartements (6.450 unités) dépasse celui pour des maisons (5.647 unités) en Wallonie. Concernant les permis de bâtir pour rénovation, leur nombre dépasse 9.000 unités par an à partir de 2006 et reste à ce niveau jusqu'en 2014.

Graphique 43 : Évolution du nombre de permis de bâtir et des superficies habitables prévues (2003-2014)

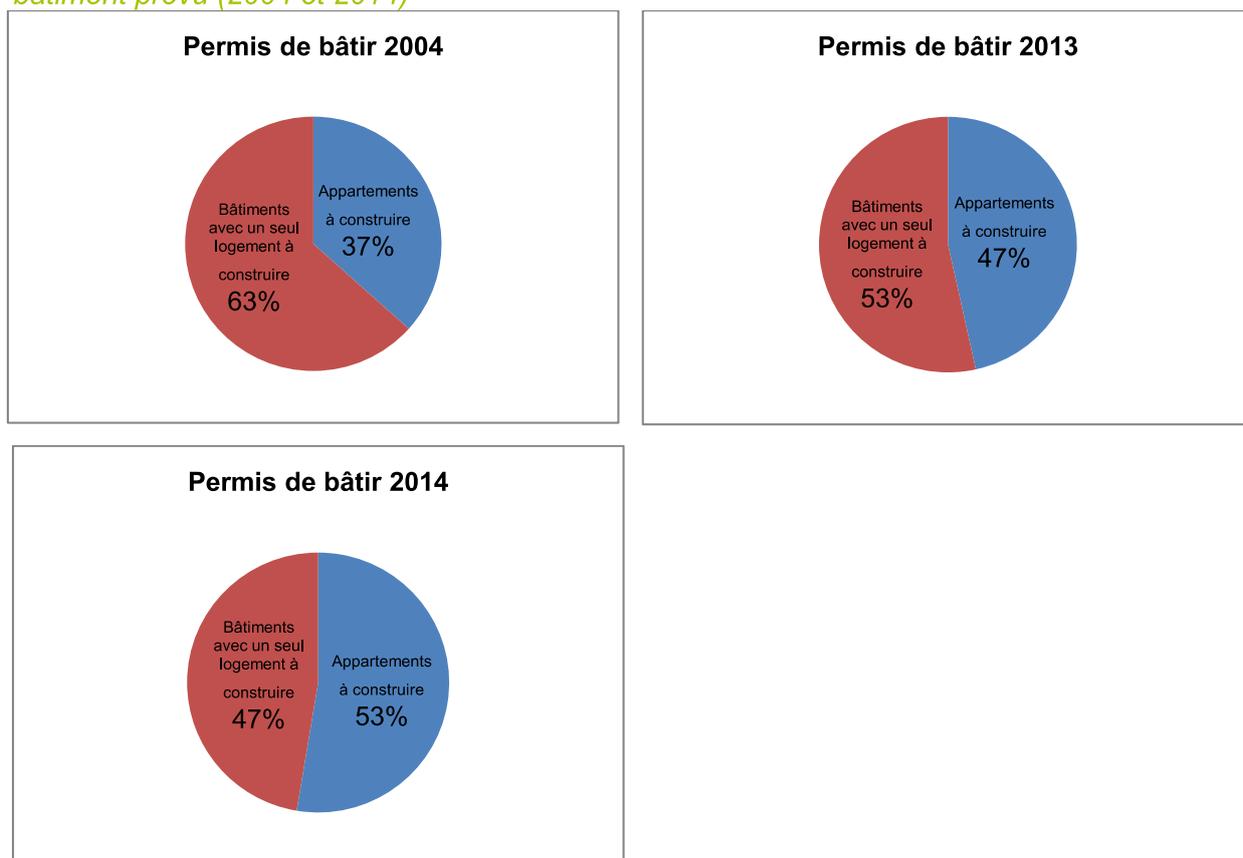


Source : DGSIE, 20.10.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des permis de bâtir octroyés par année en Wallonie.

Graphique 44 : Distribution des permis de bâtir selon le nombre de logements au sein du bâtiment prévu (2004 et 2014)



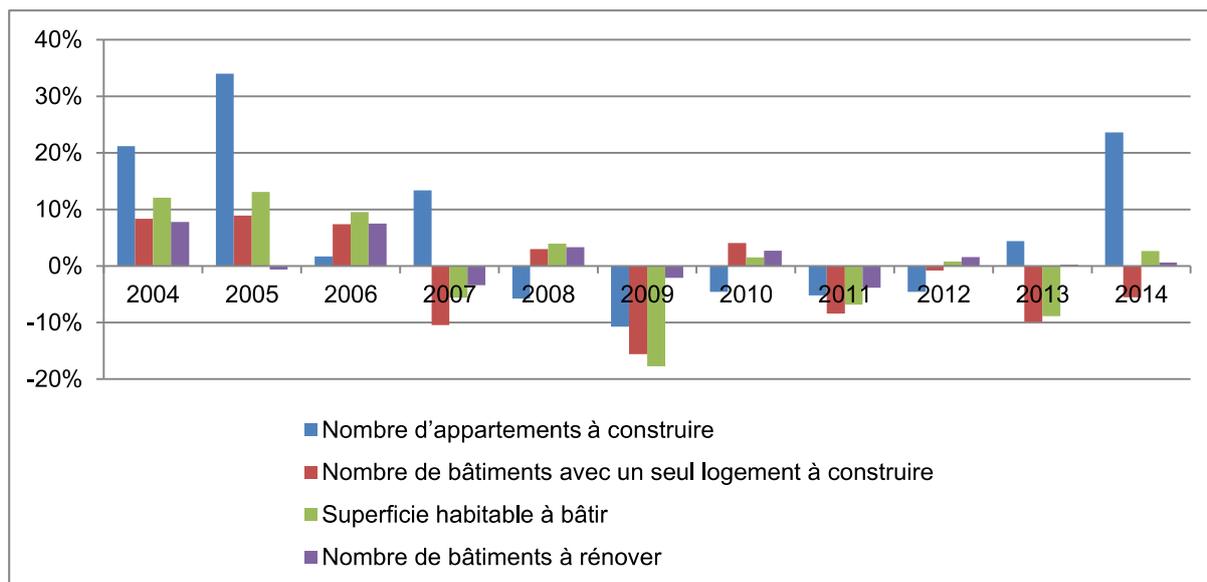
Source : DGSIE, 20.10.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des permis de bâtir octroyés par année en Wallonie.

Il n'y a pas de profil spécifique et commun dans les variations annuelles du nombre de permis de bâtir pour les appartements neufs, les maisons neuves et les rénovations (cf. Graphique 45). Les variations annuelles des appartements à construire ont été particulièrement élevées en 2004 et 2005 avec un pic à 34% pour 2005. Après une période de diminution du nombre des appartements à construire entre 2008 et 2012, les variations annuelles redeviennent positives en 2013 et 2014, avec 23,6% en 2014. L'ampleur des variations annuelles du nombre de permis de bâtir pour les bâtiments abritant un seul logement est moindre : les variations annuelles positives ne dépassent pas 10%. Depuis 2010, la dynamique annuelle du nombre de permis de construire pour des maisons est toujours négative et atteint -5,6% en 2014. Quant aux variations annuelles du nombre de permis de bâtir pour des rénovations, elles sont positives mais faibles en 2013 et en 2014 (respectivement de 0,2% et de 0,6%).

Graphique 45 : Variations annuelles du nombre de permis de bâtir et des superficies habitables prévues (en pourcentages)



Source : DGSIE, 20.10.2015.

Calcul : CEHD

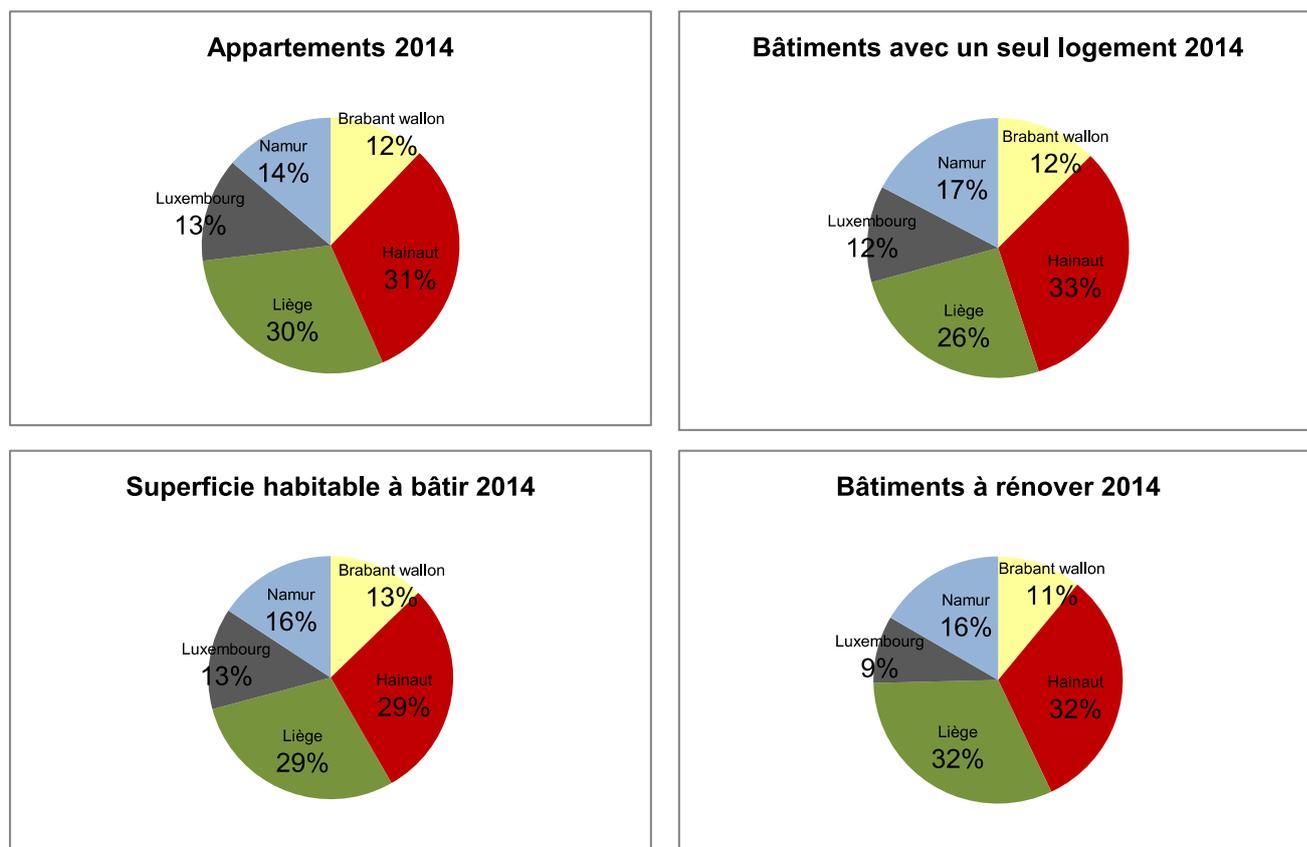
Champ : ensemble des permis de bâtir octroyés par année en Wallonie.

L'évolution des superficies mentionnées sur les permis de bâtir semble suivre l'évolution du nombre de permis de bâtir des maisons (cf. Graphique 43 et Graphique 45). Sur l'ensemble de la période 2003-2014, le nombre moyen de mètres carrés par logement en Wallonie se situe entre 108 m² (en 2003) et 96 m² (en 2014). Concernant la superficie habitable totale à bâtir en Wallonie, elle se situe entre 1,13 et 1,61 million de mètres carrés sur l'ensemble de la période ; elle est de 1,16 million de mètres carrés en 2014.

2.2. Les permis de bâtir à l'échelle des provinces

En 2014, les provinces de Hainaut et de Liège, qui sont les deux provinces les plus peuplées en Wallonie, concentrent chacune environ 30% des permis de bâtir (cf. Graphique 46) et ce, aussi bien pour les appartements, les maisons que les bâtiments à rénover. Elles rassemblent également chacune environ 30% de la superficie habitable à bâtir. Le nombre de permis de bâtir pour des appartements que concentre chacune la province de Luxembourg, la province de Namur et le Brabant wallon est similaire. La province de Namur rassemble un nombre de permis de bâtir pour des maisons et pour des bâtiments à rénover plus élevé que les provinces de Brabant wallon et de Luxembourg.

Graphique 46 : Distribution des permis de bâtir entre les provinces



Source : DGSIE, 20.10.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des permis de bâtir octroyés par année en Wallonie, respectivement pour des appartements, des bâtiments d'un seul logement, de superficie habitable à bâtir et des bâtiments à rénover.

En 2014, la part des appartements dépasse 50% des permis de bâtir concernant un bien neuf, pour le Brabant wallon, la province du Hainaut et la province de Liège (cf. Tableau 14). Cette part atteint un maximum de 56,8% pour la province de Liège. Pour la province de Namur, la part des appartements est de 47,7%.

Tableau 14 : Part des permis de bâtir pour des appartements au sein des permis de bâtir octroyés pour des biens neufs, par province en 2014

Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
52,6%	52,4%	56,8%	55,6%	47,7%

Source : DGSIE, 20.10.2015.

Calcul : CEHD

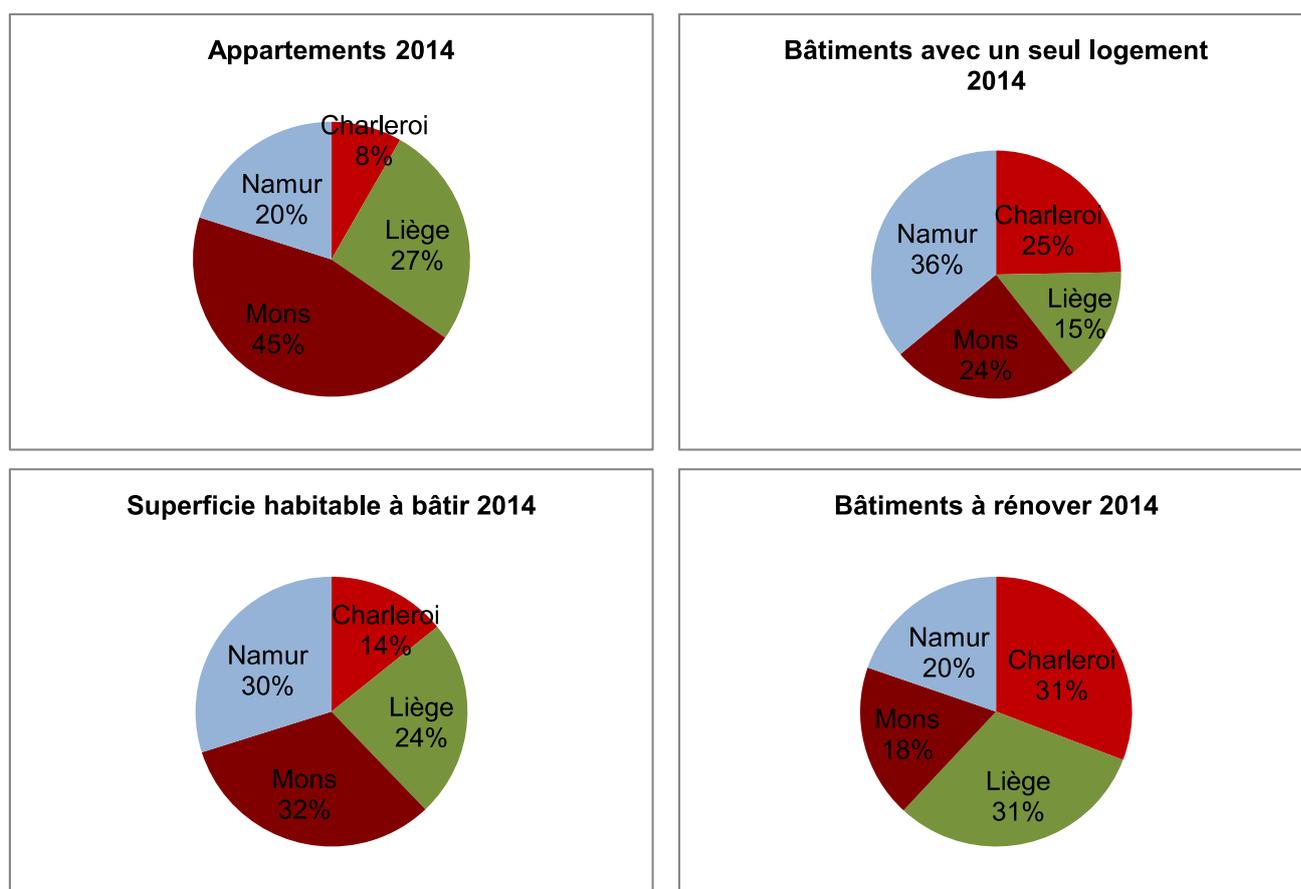
Champ : ensemble des permis de bâtir octroyés pour des biens neufs en Wallonie.

2.3. Les permis de bâtir à l'échelle des quatre principales villes wallonnes

En 2014, la ville de Mons concentre l'essentiel des permis de permis bâtir octroyés pour des appartements dans les quatre principales villes wallonnes (45%) ainsi que l'essentiel de la

superficie habitable à bâtir (32%) alors qu'elle dispose du plus petit stock de logements parmi ces quatre villes. Concernant les permis de bâtir octroyés pour des appartements, c'est la ville de Liège qui en représente ensuite la part la plus importante (27%), puis la ville de Namur (20%) et la ville de Charleroi (8%) (cf. Graphique 47). Concernant les permis de bâtir pour des maisons, la ville de Namur concentre l'essentiel des permis octroyés dans les quatre principales villes wallonnes ; sa part s'élève à 36%. La part de Charleroi, Mons et Liège pour ce type de permis est respectivement de 25%, 24% et 15%. Concernant les permis de bâtir pour des biens à rénover, les villes de Charleroi et Liège représentent chacune 31% des permis octroyés dans les quatre principales villes wallonnes en 2014.

Graphique 47 : Distribution des permis de bâtir entre les quatre principales villes de Wallonie



Source : DGSIE, 20.10.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des permis de bâtir octroyés par année à Charleroi, Liège, Mons et Namur, respectivement pour des appartements, des bâtiments avec un seul logement, la superficie habitable à bâtir et des bâtiments à rénover.

En 2014, quelle que soit la ville, les permis de bâtir pour les biens neufs concernent majoritairement des appartements, notamment à Mons et à Liège, où leur proportion atteint 87% (cf. Tableau 15).

Tableau 15 : Part des permis de bâtir pour des appartements au sein des permis de bâtir octroyés pour des biens neufs, dans les quatre principales villes wallonnes en 2014

Charleroi	Liège	Mons	Namur
55,3%	86,8%	87,3%	67,3%

Source : DGSIE, juillet 2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des permis de bâtir pour du neuf octroyés à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

3. Les secteurs de la construction et des activités immobilières

Au 30 septembre 2012, le secteur de la construction de la Wallonie comprend 8 716 entreprises assujetties à la TVA de 1 à 49 employés, 132 entreprises de 50 à 499 employés, 4 entreprises de 500 employés et plus, ainsi que 22 052 entreprises sans employés (DGSIE, 2013).

En termes d'emplois, la Wallonie rassemble 30,3% des salariés de la branche de la construction et 26,6% des salariés du secteur des activités immobilières en Belgique (ONSS, 2014). Les entreprises du secteur de la construction employant des salariés sont en moyenne plus petites en Brabant wallon et dans la province de Namur que dans les autres provinces wallonnes. La taille moyenne de ces entreprises dans les provinces de Namur et du Brabant wallon est de 5 à 6 travailleurs salariés (*cf.* Tableau 16). Dans les autres provinces, la taille moyenne des entreprises du secteur de la construction employant des salariés est de 7 à 8 travailleurs salariés. Concernant le secteur des activités immobilières, seule la province du Hainaut atteint une moyenne de 5,2 salariés par entreprise (*cf.* Tableau 16). Dans les autres provinces, la moyenne se situe entre 2 et 3 salariés par entreprise.

Tableau 16 : Nombre d'entreprises employant des salariés et nombre de salariés dans les secteurs de la construction et des activités immobilières par province

	Nombre d'entreprises employant des salariés		Nombre de salariés		Nombre de salariés par entreprise employant des salariés	
	Construction	Activités immobilières	Construction	Activités immobilières	Construction	Activités immobilières
Brabant wallon	1.003	273	5.690	701	5,7	2,6
Hainaut	3.231	399	21.959	2.062	6,8	5,2
Liège	2.962	678	21.542	1.832	7,3	2,7
Luxembourg	807	113	6.364	287	7,9	2,5
Namur	1.357	217	7.369	632	5,4	2,9
Wallonie	9.372	1.686	62.984	5.525	6,7	3,3

Source : ONSS, chiffres au 30.06.2014.

Calcul : CEHD

Champ : entreprises wallonnes employant des salariés et relevant des secteurs de la construction et des activités immobilières.

Au niveau des quatre principales villes wallonnes, c'est à Liège que le nombre d'entreprises employant des salariés, ainsi que le nombre de salariés, est le plus élevé, que ce soit pour le

secteur de la construction ou de celui des activités immobilières (cf. Tableau 17). En moyenne, il y a presque 8 salariés par entreprise liégeoise et plus de 7 salariés par entreprise carolorégienne du secteur de la construction (hors entreprises des indépendants) contre 5,7 salariés en moyenne pour la ville de Namur. Concernant le secteur des activités immobilières, c'est à Charleroi que le nombre de salariés par entreprise employant des salariés est le plus élevé (6,6 salariés).

Tableau 17 : Nombre d'entreprises employant des salariés et nombre de salariés dans les secteurs de la construction et des activités immobilières pour les quatre principales villes wallonnes

	Nombre d'entreprises employant des salariés		Nombre de salariés		Nombre de salariés par entreprise employant des salariés	
	Construction	Activités immobilières	Construction	Activités immobilières	Construction	Activités immobilières
Charleroi	1.076	136	7.877	895	7,3	6,6
Liège	1.420	427	11.186	1.297	7,9	3,0
Mons	481	99	3.058	465	6,4	4,7
Namur	822	171	4.714	481	5,7	2,8

Source : ONSS, chiffres au 30.06.2014.

Calcul : CEHD

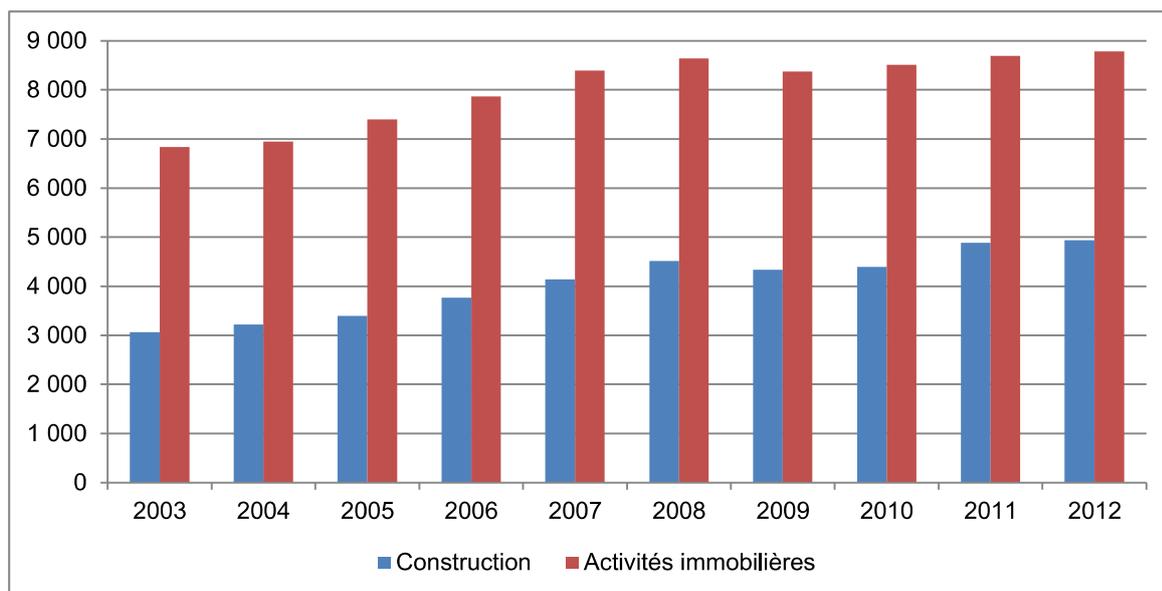
Champ : entreprises wallonnes employant des salariés et relevant des secteurs de la construction et des activités immobilières.

La construction et les activités immobilières font partie des branches d'activité ayant la plus forte incidence sur la variation de la valeur ajoutée brute en Wallonie en 2011. Leur part est respectivement de +0,65% et +0,24% (ICN, 2014). La part de la construction est plus élevée que dans les autres régions belges. La part des activités immobilières est plus importante en Wallonie que dans la région de Bruxelles-Capitale, mais est moins élevée qu'en Flandre (*ibid.*).

A l'échelle de la Wallonie, l'évolution de la valeur ajoutée brute aux prix de base (à prix courants) est positive pour les secteurs de construction et des activités immobilières sur toute la période 2003-2012, à l'exception de l'année 2009 (cf. Graphique 48 et

Graphique 49). Les variations annuelles en 2012 sont positives, mais moins élevées qu'en 2010 et 2012.

Graphique 48 : Valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de la construction et des activités immobilières (en millions d'euros)

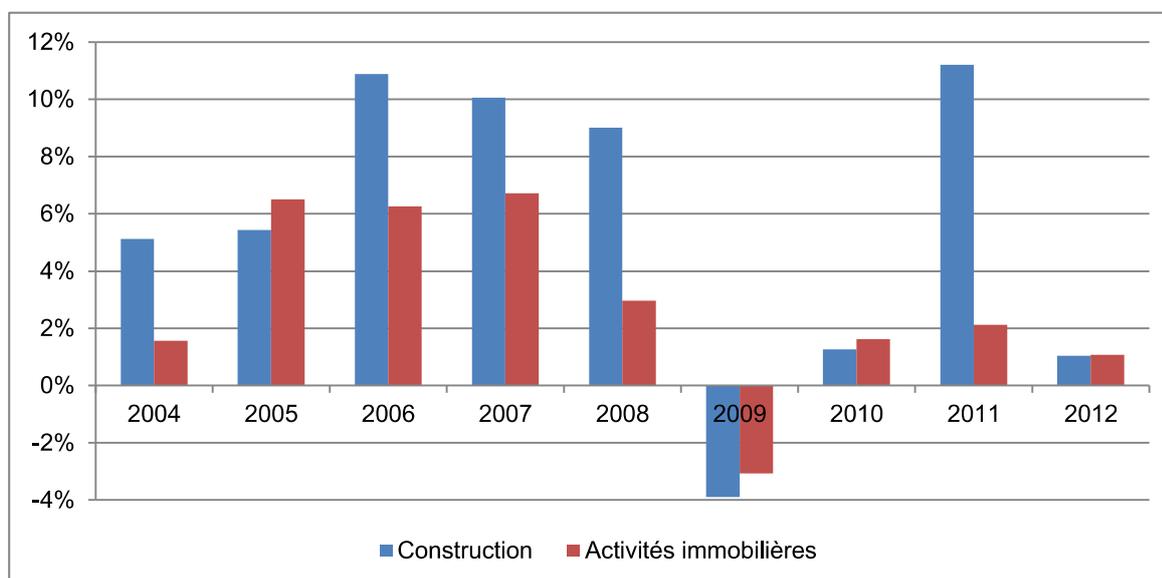


Source : ICN (2014)

Graphique : CEHD

Champ : valeurs ajoutées brutes des secteurs de construction et des activités immobilières en Wallonie.

Graphique 49 : Variations annuelles de la valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de la construction et des activités immobilières



Source : ICN (2014)

Calcul : CEHD

Champ : valeurs ajoutées brutes des secteurs de construction et des activités immobilières en Wallonie.

L'indice de spécialisation sectorielle, calculé par l'IWEPS, permet d'évaluer le poids relatif d'une branche d'activité dans la valeur ajoutée régionale. Cet indice est basé sur le rapport entre la part d'une branche d'activité dans le total de la valeur ajoutée régionale et la part de cette même branche d'activité mesurée au niveau national. Si la valeur de l'indice dépasse l'unité, cela signifie un poids relativement plus important de la branche d'activité dans la région considérée. En Wallonie en 2012, les indices des secteurs des activités immobilières

et de la construction sont respectivement de 1,25 et de 1,07, classant ces secteurs d'activités parmi les onze principales spécialités sectorielles (IWEPS, 2015a).

Dans le secteur de la construction en Wallonie, l'évolution du chiffre d'affaires a été négative de 2012 jusqu'au troisième trimestre de l'année 2014. A partir de cette date, elle enregistre une croissance positive en rythme trimestriel (IWEPS, 2015b). Les chiffres provisoires des ventes du secteur de la construction confirment, au premier semestre 2015, une dynamique modeste mais positive (*ibid.*).

Chapitre 4. Le marché du logement

Le marché du logement correspond ici aux échanges marchands entourant les logements existants. Ces échanges peuvent être de deux sortes : ceux relevant d'un transfert de propriété et ceux relevant de la location. Après une présentation de la structure du marché du logement wallon en termes de propriété et de location, le marché du logement est abordé successivement sous l'angle des ventes puis sous l'angle des locations. Tous les prix mentionnés sont ceux constatés sur le marché, respectivement des biens effectivement vendus et des biens effectivement loués. Globalement, on observe d'une part une diminution du nombre de ventes et, d'autre part, une augmentation des prix de vente (sauf du prix déflaté des villas, bungalows et maisons de campagne). Les loyers ont également tendance à augmenter. Le parc de logements publics est également décrit dans cette partie.

1. Statut d'occupation

La proportion de ménages locataires en Wallonie est relativement stable. En 1991, le pourcentage de ménages locataires était de 32,9% en Wallonie ; il était de 30,1% en 2001 (Vanneste *et al.*, 2007). En 2011, la part des logements loués passe à 33,8% en Wallonie (*cf.* Tableau 18). Cette proportion est un peu plus élevée qu'en Flandre et presque deux fois plus faible que dans la région de Bruxelles-Capitale (*cf.* Tableau 18). Avec 64,5% de logements occupés par leur propriétaire, la Wallonie est en deçà de la Flandre.

Tableau 18 : Répartitions (en pourcentages) des logements occupés selon le régime de propriété

	Wallonie	Flandre	Bruxelles-Capitale
Logements occupés par leur propriétaire	64,5%	70,1%	37,6%
Logements loués	33,8%	29,1%	61,3%
Autres unités d'habitation, habitations collectives ou non indiqués	1,7%	0,8%	1,1%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Censuses 2011

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements occupés en Wallonie, Flandre et Bruxelles-Capitale.

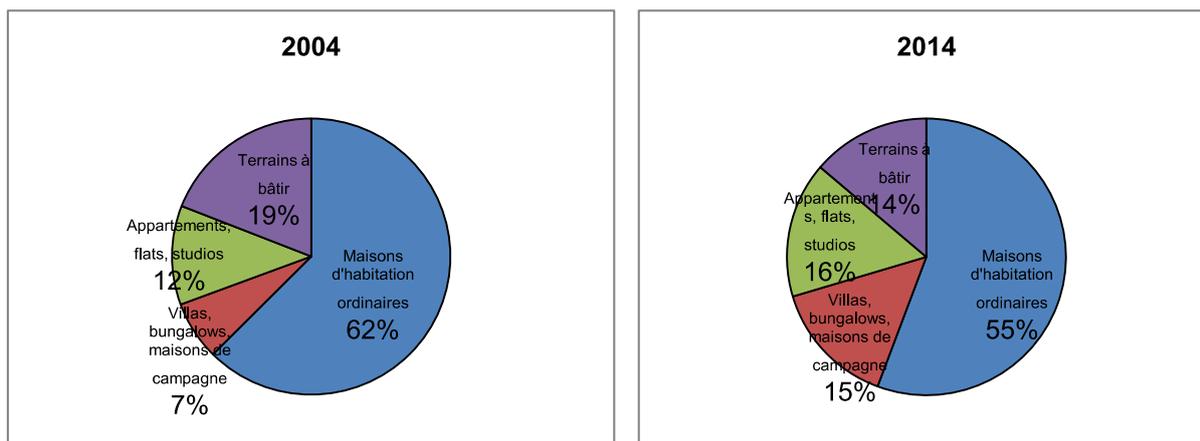
2. Le marché du logement sous l'angle des ventes

2.1. Les ventes à l'échelle de la Wallonie

Nous reprenons ici les quatre types de biens pour lesquels la statistique du marché est disponible auprès de la DGSIE : maisons d'habitation ordinaires* ; villas, bungalow et maisons de campagne ; appartements, flats et studios ; terrains à bâtir.

Entre 2004 et 2014, la part relative des maisons d'habitation ordinaires au sein des ventes a significativement baissé, de 62% à 55% (*cf.* Graphique 50). En dépit de cette baisse, les transactions concernant ces maisons restent majoritaires. La part relative des villas et bungalows au sein des ventes a, quant à elle, augmenté de 7% à 15%. En cohérence avec l'évolution des permis de bâtir (lesquels concernent de plus en plus des appartements plutôt que des maisons), la part des terrains à bâtir au sein des transactions a diminué de 5% (de 19% à 14%). La part relative des appartements au sein du nombre de ventes a augmenté de 4 points de pourcentage.

Graphique 50 : Répartition des ventes par type de biens en Wallonie



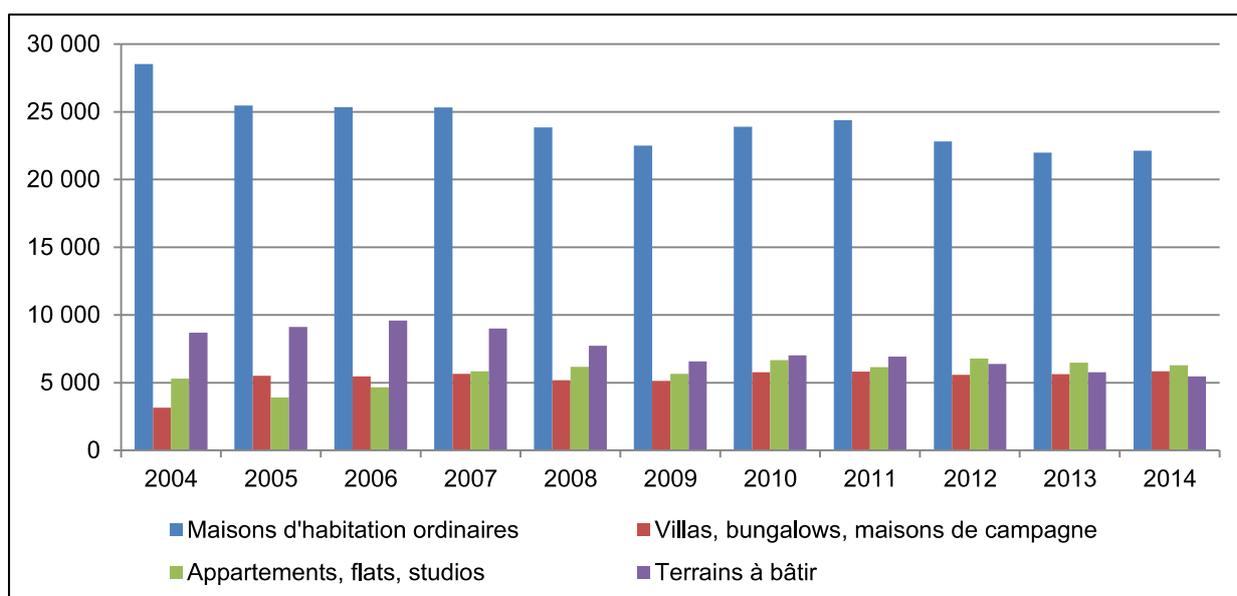
Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles et des terrains à bâtir en Wallonie.

Globalement, le nombre de transactions concernant les maisons d'habitation ordinaires baisse d'année en année (avec quelques exceptions dont les années 2010 et 2011) (*cf.* Graphique 51) ; les variations annuelles du nombre de transactions sont majoritairement négatives (*cf.* Graphique 52). On passe ainsi graduellement de plus de 28 500 ventes en 2004 à 22 109 transactions en 2014. Le nombre de ventes concernant des terrains à bâtir suit ce profil global, quoique sur un nombre plus faible d'unités : il passe de 8 687 ventes à 5 461 ventes sur la même période. Les variations annuelles sont également majoritairement négatives. Le nombre de ventes de villas et bungalows passe quant à lui de 3 144 à 5 838 sur la même période. Concernant les ventes d'appartements, les variations annuelles ne sont pas stables. En chiffres absolus, le nombre de transactions passe de 5 299 à 6 296 ventes.

Graphique 51 : Nombre de ventes par type de biens en Wallonie (2004-2014)

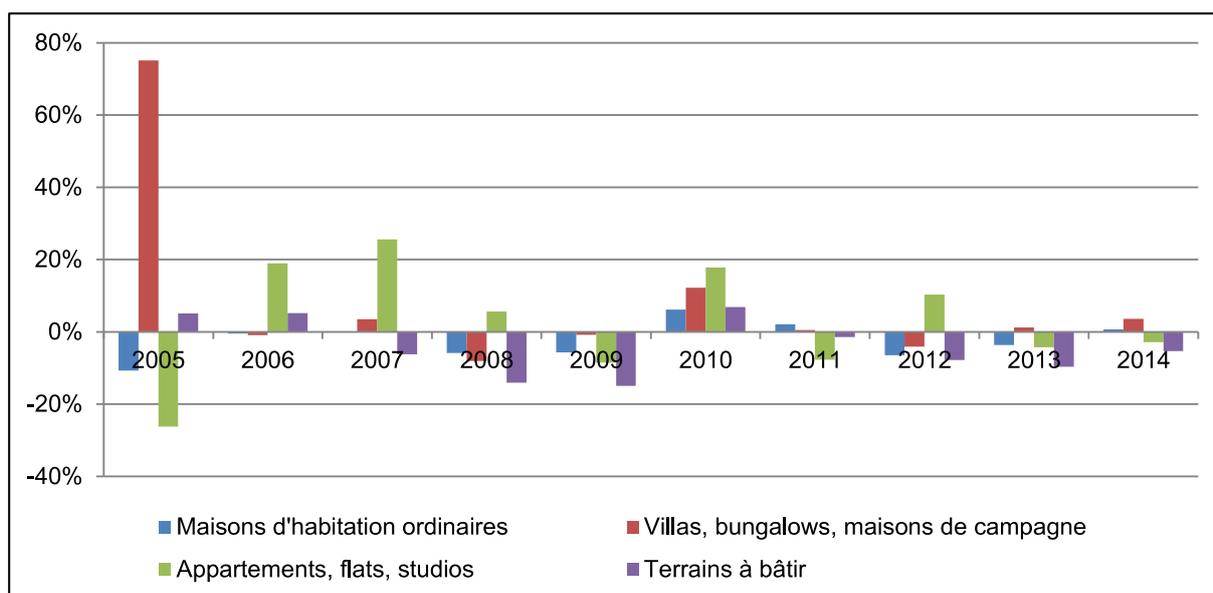


Source : DGSIE, 24.07.2015.

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles et des terrains à bâtir en Wallonie.

Graphique 52 : Variations annuelles du nombre de ventes par type de biens en Wallonie (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles et des terrains à bâtir en Wallonie.

Comment évolue la superficie moyenne des terrains sur lesquels sont construits les biens vendus entre 2004 et 2014 ? Concernant les maisons d'habitation ordinaires, la superficie des terrains associés vendus a augmenté, passant de 691 m² à 712 m² (cf. Tableau 19). A titre de comparaison, la superficie moyenne des terrains pour ce même type de biens en Flandre en 2014 est de 554 m². Concernant les terrains associés aux villas, aux bungalows ou aux maisons de campagne, leur superficie moyenne est plus grande ; elle passe néanmoins de 2.105 m² à 1.642 m² entre 2004 et 2014 ; la superficie moyenne de ces terrains en Flandre est assez similaire en 2014, avec 1.550 m². La superficie moyenne des terrains à bâtir passe quant à elle de 1.501 m² à 1.653 m² sur la même période. En Flandre, cette superficie moyenne est de 904 m².

Tableau 19 : Superficie moyenne des terrains des biens vendus en Wallonie entre 2004 et 2014 (en m²)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Maisons d'habitation ordinaires	691	687	691	686	653	658	670	679	674	685	712
Villas, bungalows, maisons de campagne	2.105	1.662	1.653	1.649	1.654	1.626	1.618	1.593	1.588	1.588	1.642
Terrains à bâtir	1.501	1.604	1.656	1.749	1.877	1.605	1.541	1.684	1.711	1.620	1.653

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles et des terrains à bâtir en Wallonie.

En termes de montants des transactions réalisées en 2014, il convient de souligner que les prix des biens immobiliers en Wallonie sont plus bas que dans les autres régions belges, et ce, quel que soit le type de biens considéré (cf.

Tableau 20). C'est pour les terrains à bâtir et pour les villas et les bungalows que l'écart est le plus grand. Les terrains à bâtir ont été vendus en moyenne à un prix 93% plus chers en Flandre qu'en Wallonie. En région Bruxelles-Capitale, les terrains à bâtir sont vendus à des prix trois fois et demie plus élevés qu'en Wallonie. Les villas et les bungalows dans la région de Bruxelles-Capitale coûtent en moyenne plus de trois fois et demie plus qu'en Wallonie. L'écart des prix à la vente est moindre pour les appartements. Néanmoins, ils ont été vendus en moyenne à des prix 30% plus élevés en Flandre qu'en Wallonie ; à Bruxelles-Capitale, les appartements sont 36% plus chers qu'en Wallonie.

Tableau 20 : Prix moyen des transactions à l'échelle de la Belgique en 2014 (en €)

	Prix moyen en Wallonie	Flandre		Bruxelles-Capitale	
		Prix moyen	Différence relative avec la Wallonie	Prix moyen	Différence relative avec la Wallonie
Maisons d'habitation ordinaires	149.808	213.558	+42,6%	365.204	+143,8%
Villas, bungalows, maisons de campagne	262.793	355.394	+35,2%	952.257	+262,4%
Appartements, flats, studios	165.058	214.465	+29,9%	224.843	+36,2%
Terrains à bâtir	83.771	161.829	+93,2%	287.578	+243,3%

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles et de terrains à bâtir en Belgique.

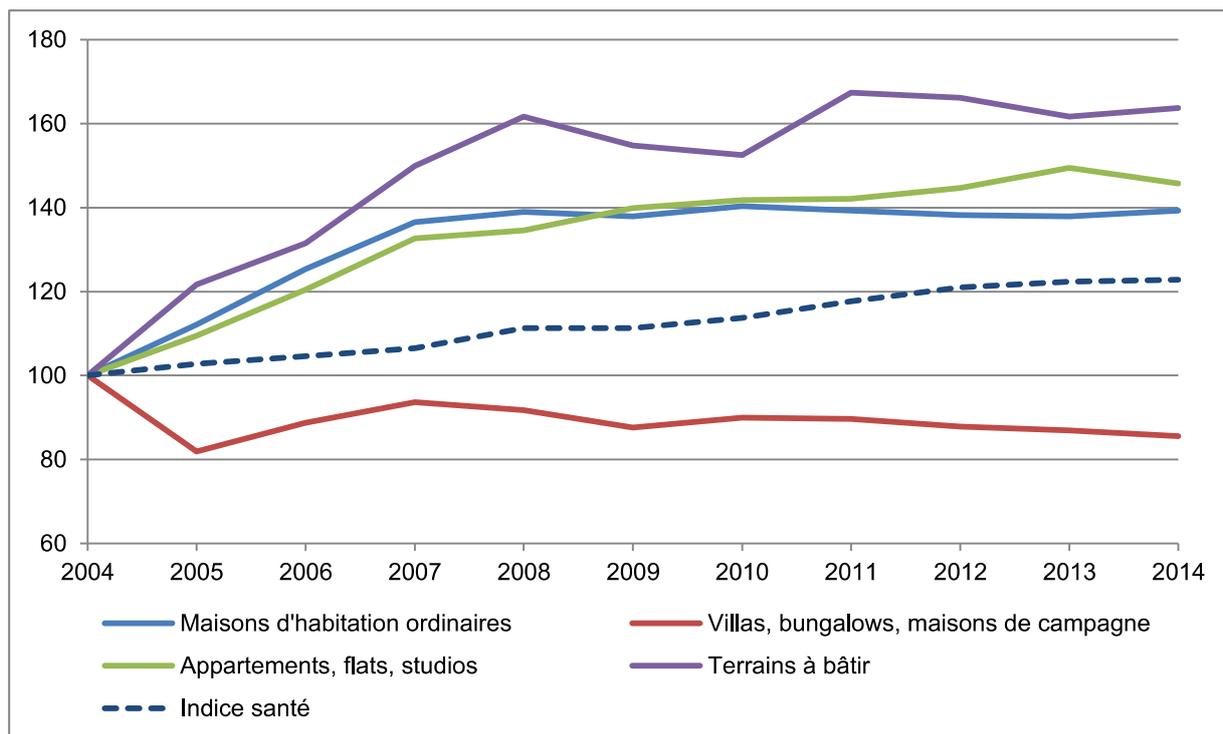
Dans ce chapitre, l'indice des prix immobiliers constants pour chaque type de biens est calculé comme le prix moyen de ce type de biens en année courante divisé par le prix moyen de ce type de biens en 2004, multiplié par 100 et déflaté. Comme déflateur, on utilise l'indice santé belge¹³ car cet indice est appliqué pour l'indexation des loyers depuis 1994 (Arrêté royal du 24.12.1993). Sur la période 2004-2014, on constate que le prix des biens immobiliers¹⁴ (à l'exception des villas, bungalows et maisons de campagne) augmente plus fortement que le reste des prix, mesurés ici par l'indice santé (*cf.*

Graphique 53). Entre 2004 et 2014, l'indice santé augmente de 22,8%, tandis que les indices déflatés des prix des maisons d'habitation ordinaires et des appartements augmentent respectivement de 39,3% et de 45,7% sur cette même période. L'indice déflaté des prix des terrains à bâtir augmente de 63,7%. Seul l'indice des prix des villas, bungalows et maisons de campagne se situe sous l'évolution de l'indice santé.

¹³ L'indice santé est construit à partir de l'indice des prix à la consommation en Belgique, qui reflète l'évolution des prix de tous les biens et services. La DGSIE calcule l'indice santé depuis janvier 1994. La valeur actuelle de cet indice est obtenue par la soustraction de certains produits du panier de l'indice des prix à la consommation, à savoir les boissons alcoolisées (achetées en magasin ou consommées dans un café), le tabac et les carburants, à l'exception du LPG.

¹⁴ Ce prix est approché ici à travers des indices des prix immobiliers, calculés sur la base des prix moyens pour chacun des quatre types de biens à vendre.

Graphique 53 : Indices des prix immobiliers constants wallons et indice santé belge (base 100 en 2004)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles et des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Entre 2004 et 2014, le prix des terrains à bâtir vendus passe d'une moyenne de 41 666€ à une moyenne de 83 771€ (cf. Tableau 21) ; le prix moyen du mètre carré vendu passe de 28€ à 51€¹⁵ (cf. Tableau 22). A l'exception des années 2009 et 2013, toutes les variations annuelles de prix sont positives (cf. Graphique 54).

Sur la même période, l'évolution du prix moyen des maisons d'habitation ordinaires vendues est similaire à celle du prix moyen des appartements vendus. Concernant les maisons vendues, on passe d'une moyenne de 87 569€ à une moyenne de 149 808€¹⁶ (cf. Tableau 21). Les variations annuelles sont positives, à l'exception de l'année 2009 (-0,8% ; cf. Graphique 54). Dès 2010, les prix des maisons d'habitation ordinaires ont dépassé leur niveau de 2008.

Concernant les appartements vendus, le prix moyen des transactions passe de 92 218€ à 165 058€ entre 2004 et 2014¹⁷ (cf. Tableau 21). Les augmentations annuelles les plus importantes se situent sur la période 2005-2007, où elles dépassent 12% (cf. Graphique 54). A partir de 2009, les variations annuelles deviennent inférieures à 5%. La variation en 2014 est même négative, de -2,2%. Le prix moyen à la vente des appartements dépasse celui des maisons sur toute la période.

Concernant les villas, bungalows et maisons de campagne, il convient tout d'abord de noter que c'est pour cette catégorie de biens que les prix à la transaction sont les plus élevés : en moyenne, les villas et bungalows ont été vendus à 250 009€ en 2004 ; le prix de vente moyen atteint 262 793€ en 2014¹⁸ (cf. Tableau 21).

¹⁵ A titre de comparaison, notons qu'il est de 179€ par mètre carré en Flandre pour l'année 2014.

¹⁶ A titre de comparaison, notons qu'il est de 213 558€ en Flandre pour l'année 2014.

¹⁷ A titre de comparaison, notons qu'il est de 214 465€ en Flandre pour l'année 2014.

¹⁸ A titre de comparaison, notons qu'il est de 355 394€ en Flandre pour l'année 2014.

Tableau 21 : Prix moyen des ventes réalisées par type de biens en Wallonie entre 2004 et 2014 (en €)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Maisons d'habitation ordinaires	87.569	100.935	114.884	127.376	135.450	134.377
Villas, bungalows, maisons de campagne	250.009	210.572	232.198	249.484	255.236	243.850
Appartements, flats, studios	92.218	103.778	116.262	130.365	138.143	143.523
Terrains à bâtir	41.666	52.122	57.328	66.550	74.987	71.768
	2010	2011	2012	2013	2014	
Maisons d'habitation ordinaires	139.729	143.577	146.525	147.810	149.808	
Villas, bungalows, maisons de campagne	255.892	263.900	265.850	265.978	262.793	
Appartements, flats, studios	148.674	154.221	161.548	168.738	165.058	
Terrains à bâtir	72.259	82.071	83.774	82.434	83.771	

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles et des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Tableau 22 : Prix moyen du mètre carré pour les transactions des terrains à bâtir en Wallonie entre 2004 et 2014 (en €/m²)

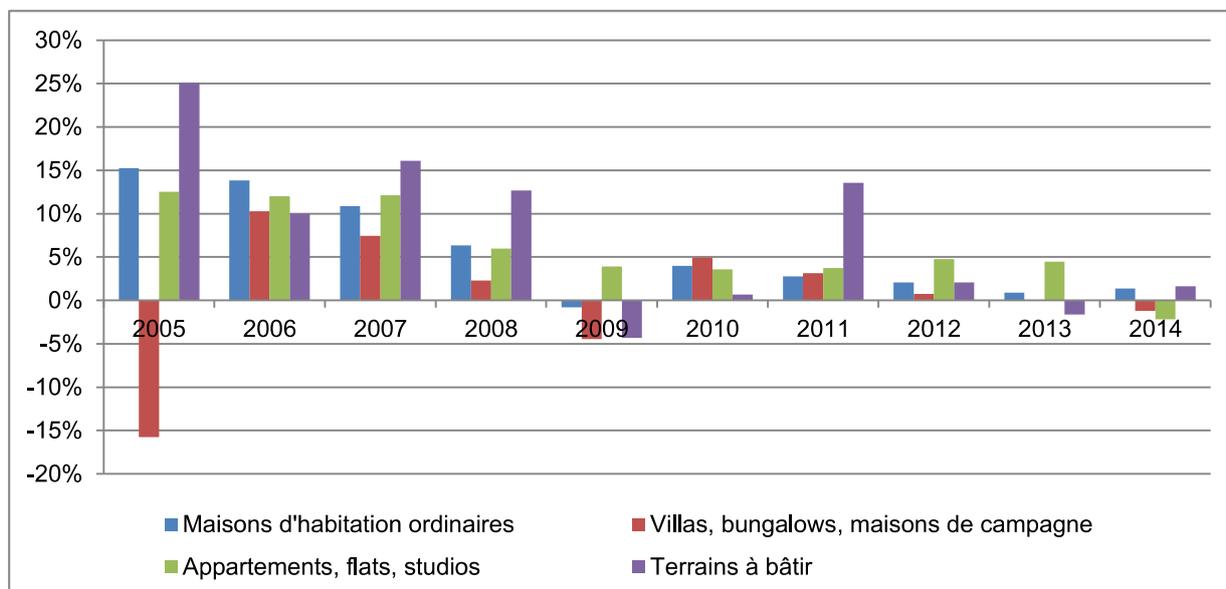
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
28	33	35	38	40	45	47	49	49	51	51

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Graphique 54 : Variations annuelles des prix moyens des transactions en Wallonie (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

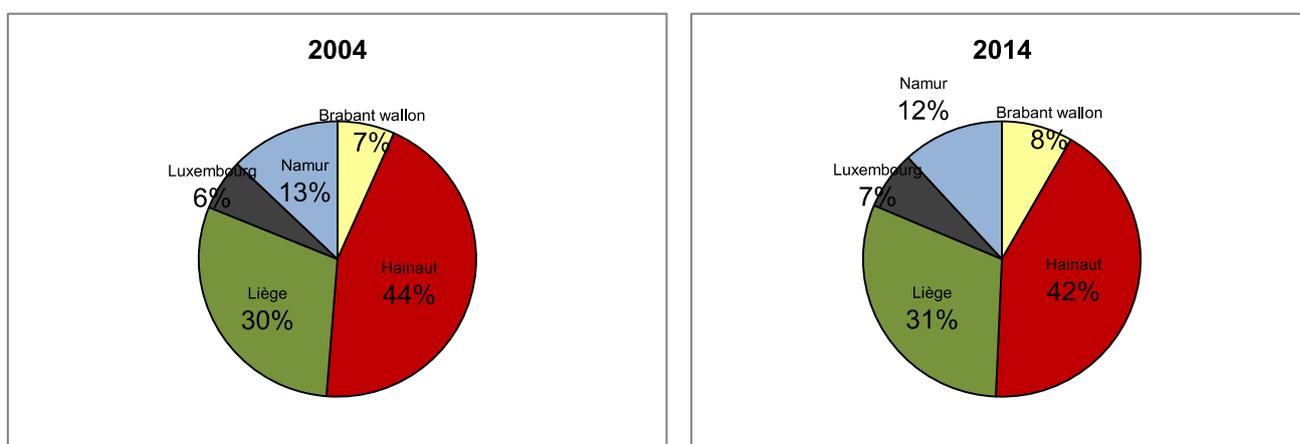
Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles et de terrains à bâtir en Wallonie.

2.2. Les ventes à l'échelle des provinces

2.2.1. Les ventes de maisons d'habitation ordinaires

La répartition des ventes de maisons par province est quasi-stable depuis 2004 : une grande partie des transactions ont lieu dans le Hainaut ainsi que dans la province de Liège (respectivement 42% et 31% en 2014 ; cf. Graphique 55). La province du Luxembourg, qui possède le territoire le plus étendu, ne rassemble que 7% des transactions en Wallonie. On note que l'importance des parts relatives des ventes de maisons d'habitation ordinaires correspond globalement aux tailles respectives des provinces en termes de nombre d'habitants.

Graphique 55 : Distribution des maisons d'habitation ordinaires vendues par province



Source : DGSIE, 24.07.2015.

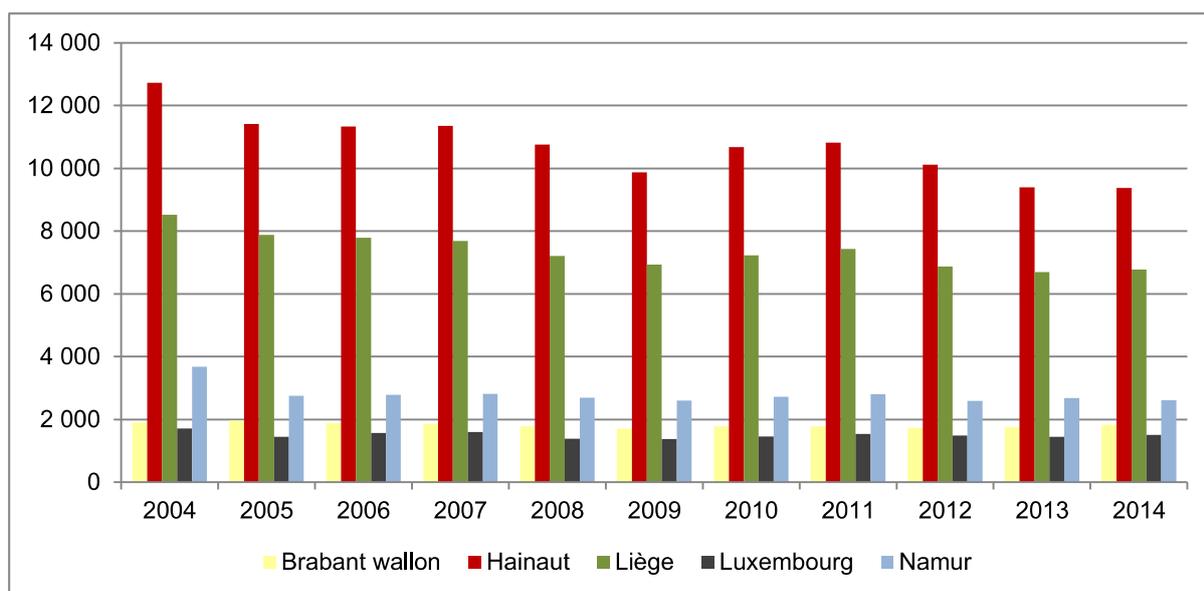
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires en Wallonie.

Derrière ce maintien de la répartition des transactions entre les provinces, il y a le fait que toutes les provinces sont globalement touchées de manière similaire par la diminution du nombre de maisons vendues au cours des dix dernières années (cf.

Graphique 56). Au moins la moitié des variations annuelles du nombre de maisons vendues sont négatives, quelle que soit la province (cf. Graphique 57). Après un important pic négatif en 2005, notamment en province de Namur où il atteint -25%, les variations annuelles sont à nouveau négatives en 2008, en 2009, en 2012 et en 2014.

Graphique 56 : Nombre de maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province (2004-2014)

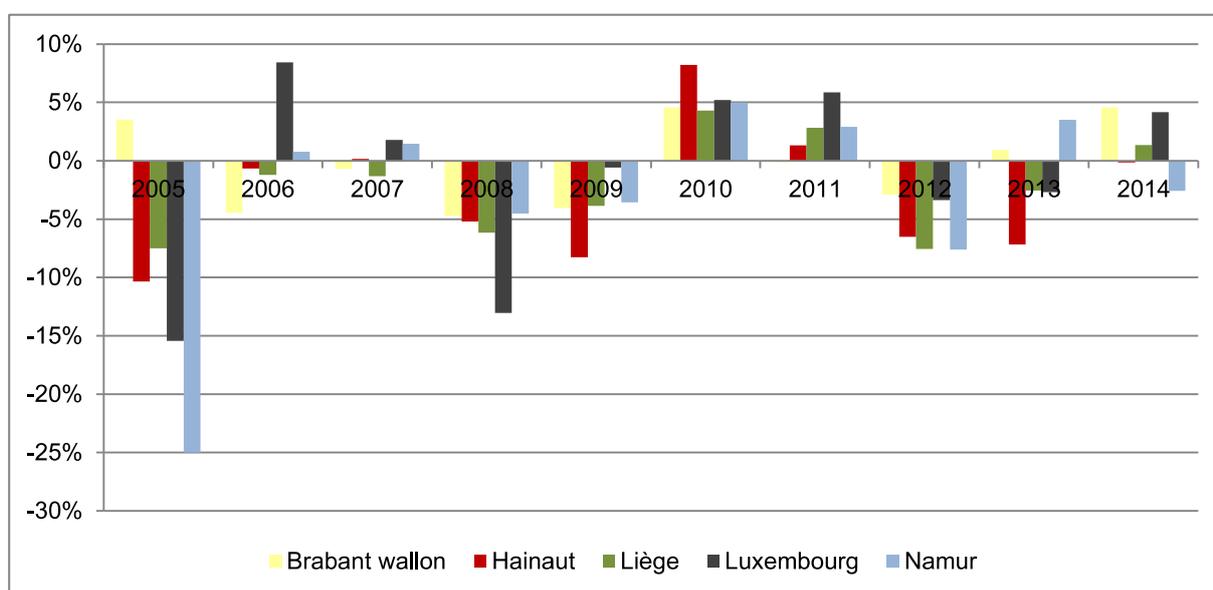


Source : DGSIE, 24.07.2015.

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires en Wallonie.

Graphique 57 : Variations annuelles du nombre de maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires en Wallonie.

Concernant la superficie moyenne des terrains sur lesquels sont construites les maisons d'habitation ordinaires qui ont été vendues entre 2004 et 2014, c'est en province du Luxembourg qu'elle est la plus élevée, avec des terrains de 1 273 m² en moyenne en 2014 (cf. Tableau 23). En province de Namur, la superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaire vendues est passée de 1 084 m² en 2004 à 962 m² en 2014. En Brabant wallon, la superficie moyenne est de 722 m² en 2014. C'est en Hainaut et en

province de Liège que les superficies moyennes des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues sont les plus petites ; elles sont respectivement de 579 m² et de 672 m² en 2014.

Tableau 23 : Superficie moyenne des terrains occupés par des maisons d'habitation ordinaires et vendues dans chaque province entre 2004 et 2014 (en m²)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Brabant wallon	690	751	705	704	675	760	730	727	841	851	722
Hainaut	622	605	573	571	560	546	590	573	576	554	579
Liège	553	607	636	614	596	623	606	633	609	643	672
Luxembourg	1.040	1.228	1.277	1.213	1.068	1.099	935	1.121	1.114	1.057	1.273
Namur	1.084	922	988	1.034	948	872	974	937	863	937	962

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires en Wallonie.

C'est en Brabant wallon que le prix de vente moyen est le plus élevé pour les maisons d'habitation ordinaires sur l'ensemble de la période 2004-2014 (cf. Tableau 24). En 2014, ce prix s'approche de 245 000€. Puis, c'est dans la province de Namur que le prix moyen de vente de ces maisons est le plus élevé, atteignant un peu moins de 160 000€ en 2014. Le prix de vente moyen des maisons d'habitation ordinaires est à peu près équivalent dans les provinces de Liège et du Luxembourg ; il se situe autour de 154 000€ en 2014. Enfin, c'est en Hainaut que le prix de vente moyen de ces maisons est le moins élevé (125 069€ en 2014).

Tableau 24 : Prix moyen des maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province entre 2004 et 2014 (en €)

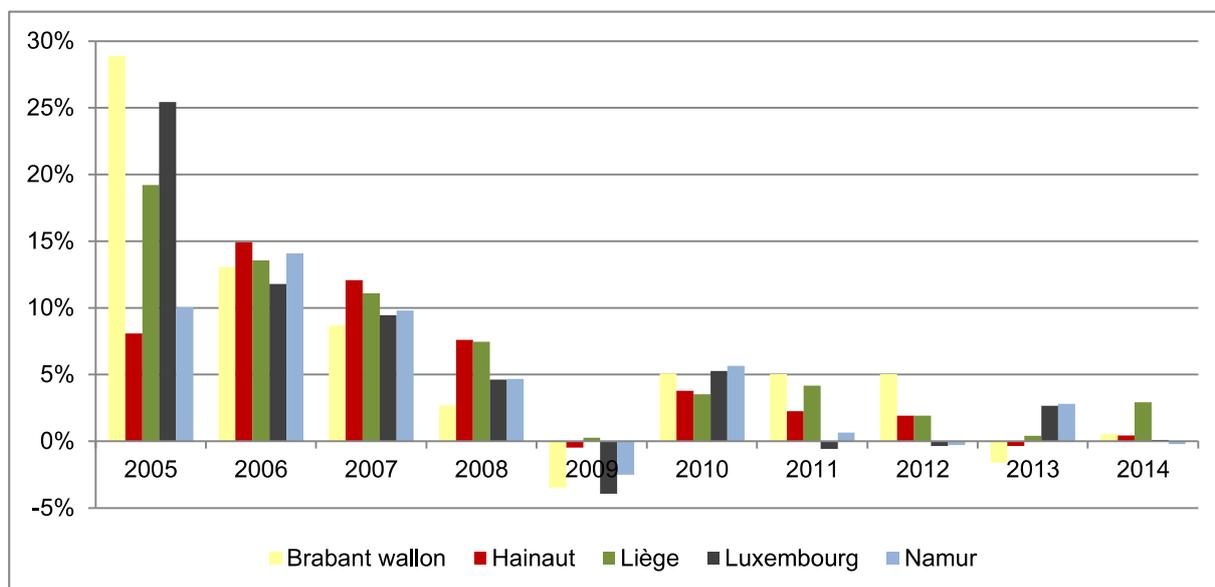
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Brabant wallon	135.920	175.178	198.070	215.270	221.069	213.419
Hainaut	77.497	83.753	96.258	107.892	116.080	115.533
Liège	83.368	99.386	112.865	125.389	134.730	135.100
Luxembourg	93.245	116.966	130.768	143.108	149.734	143.868
Namur	104.503	114.985	131.194	144.054	150.805	147.012
	2010	2011	2012	2013	2014	
Brabant wallon	224.268	235.583	247.429	243.463	244.816	
Hainaut	119.914	122.619	124.962	124.517	125.069	
Liège	139.869	145.718	148.513	149.137	153.504	
Luxembourg	151.465	150.610	150.087	154.092	154.232	
Namur	155.332	156.344	155.898	160.280	159.930	

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires en Wallonie.

Les variations annuelles du prix des maisons d'habitation ordinaires sont fortement positives pour toutes les provinces, à l'exception de l'année 2009, pour laquelle on observe une décroissance, atteignant jusqu'à -3,9% (cf. Graphique 58). Le profil général de l'évolution de ces variations annuelles est globalement similaire entre les provinces. Les variations annuelles sont plus importantes avant 2009 (entre 2,7% et 28,9%), tandis qu'elles se situent entre - 1,6% et 5,7% entre 2010 et 2014. On note un pic particulièrement élevé en 2005 concernant les provinces du Brabant wallon, du Luxembourg et de Liège, avec des variations annuelles respectives de 28,9%, de 25,4% et de 19,2%.

Graphique 58 : Variations annuelles des prix des maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province (en pourcentages)



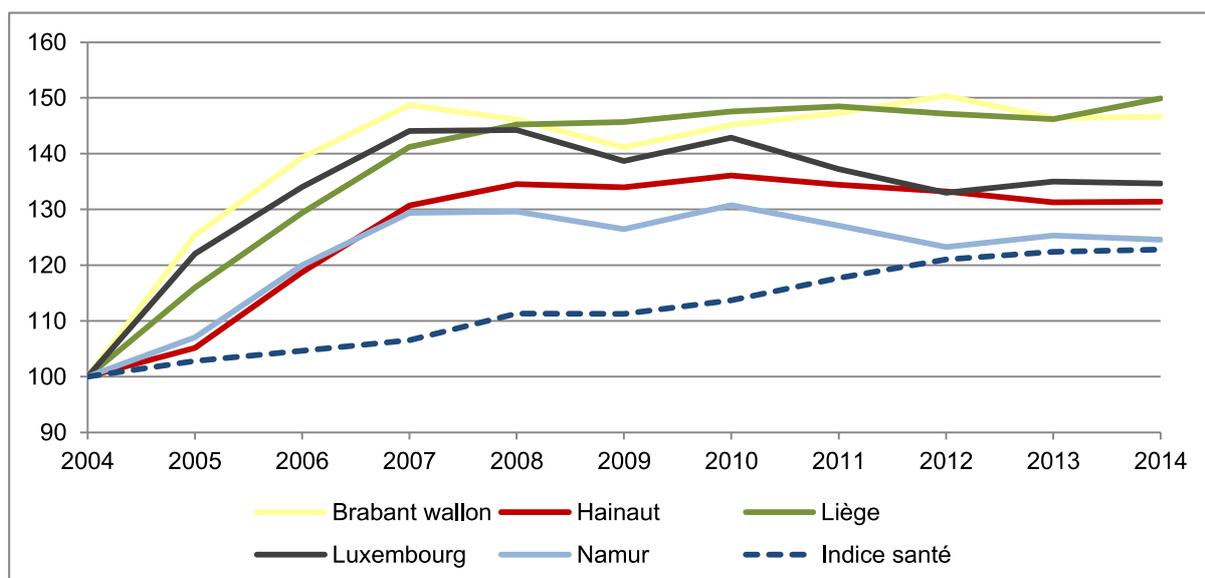
Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires en Wallonie.

Quelle que soit la province, les indices de prix des maisons d'habitation ordinaires vendues sont plus élevés que l'indice santé belge (cf. Graphique 59). Depuis 2007, l'évolution des indices de prix constants des maisons d'habitation ordinaires est soit stable, soit négatif. En 2014, tandis que l'indice santé atteint une valeur de 123, la valeur des indices de prix pour ces maisons se situe entre 125 et 150 pour les provinces wallonnes.

Graphique 59 : Évolution de l'indice santé belge et des indices de prix constants des maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province (base 100 en 2004)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

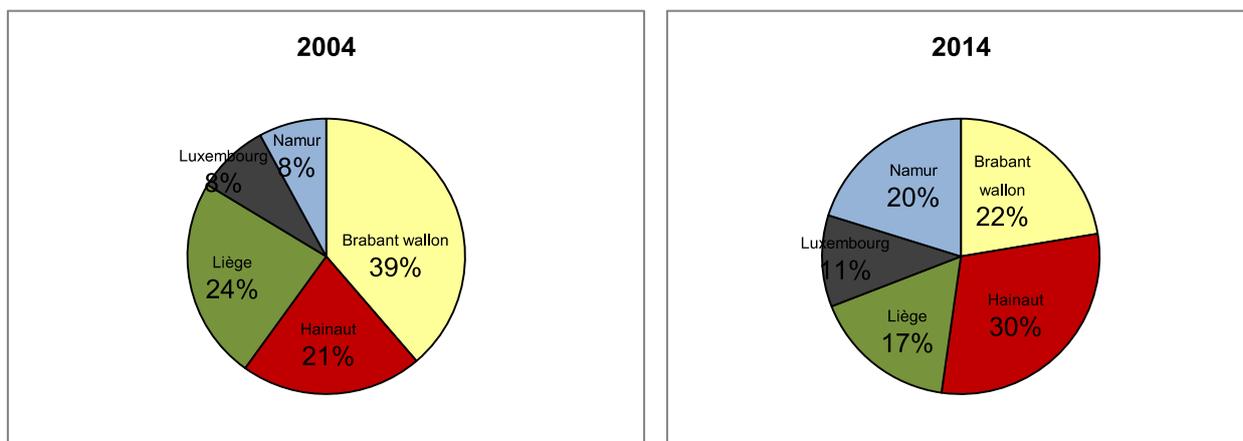
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires en Wallonie.

2.2.2. Les ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne

Entre 2004 et 2014, les parts relatives de chaque province en termes de ventes de villas, bungalows et maisons de campagne ont changé (cf. Graphique 60). En 2004, le Brabant wallon représente 39% de ces ventes contre 22% en 2014. Une diminution de même ordre est également observée dans la province de Liège, de 24% en 2004 à 17% en 2014. Les parts pour le Hainaut et la province de Namur ont, quant à elles, évolué à la hausse en représentant respectivement 21% et 8% des ventes de villas et bungalows en 2004 contre 30% et 20% en 2014.

Graphique 60 : Distribution des villas, bungalows et maisons de campagne vendus par province



Source : DGSIE, 24.07.2015.

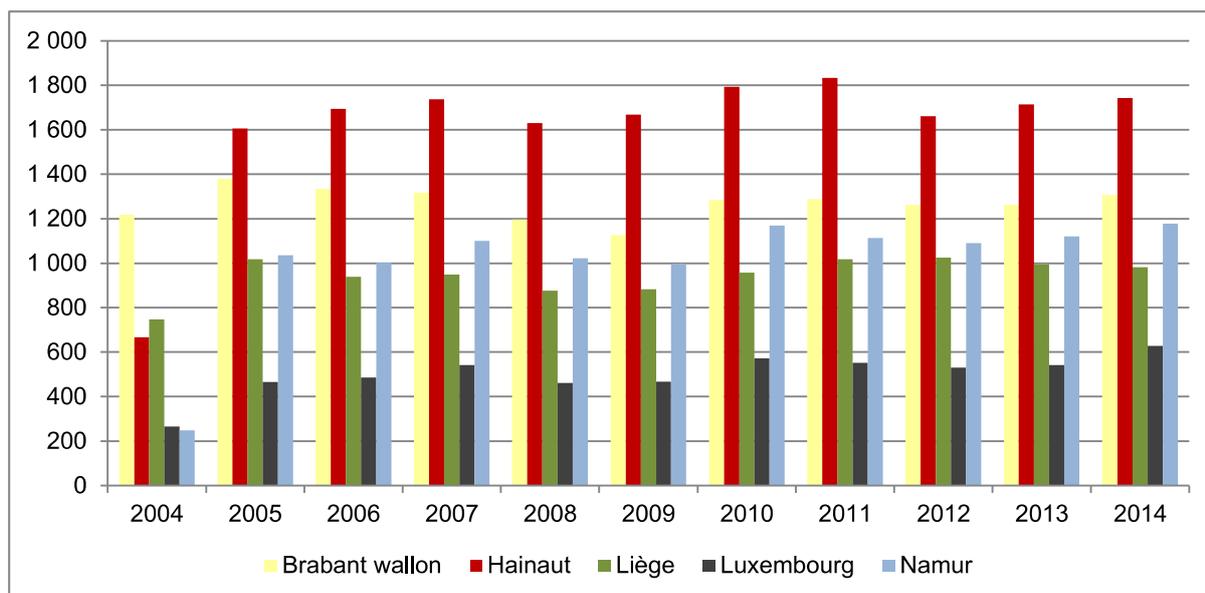
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne en Wallonie.

Ces changements relatifs s'expliquent par l'évolution du nombre de villas, de bungalow et de maisons de campagne vendus dans chaque province tout au long de la période (cf. Graphique 61). Concernant la diminution de la part relative pour le Brabant wallon, il y a, d'une part, des variations annuelles du nombre de transactions plus faibles que pour les autres provinces (entre - 9 % et 14% ; cf.

Graphique 62). D'autre part, on note des augmentations annuelles très importantes dans d'autres provinces, notamment en Hainaut et en province de Namur. En Hainaut, on observe un saut en nombre de ventes entre 2004 et 2005, avec un passage de 666 ventes à 1.606 ventes, soit une augmentation de plus de 141% ; depuis 2005, le Hainaut compte plus de ventes qu'aucune autre province. En province de Namur, le nombre des ventes a été multiplié par quatre entre 2004 et 2005. À partir de 2005 et jusqu'à 2009, le nombre de ventes se situe autour de 1 000 unités et, depuis 2010, il dépasse fortement ce nombre pour atteindre 1 178 ventes en 2014. Depuis le pic de 2005, les variations annuelles pour toutes les provinces sont beaucoup plus faibles, situées entre -15% et 22%.

Graphique 61 : Nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province (2004-2014)

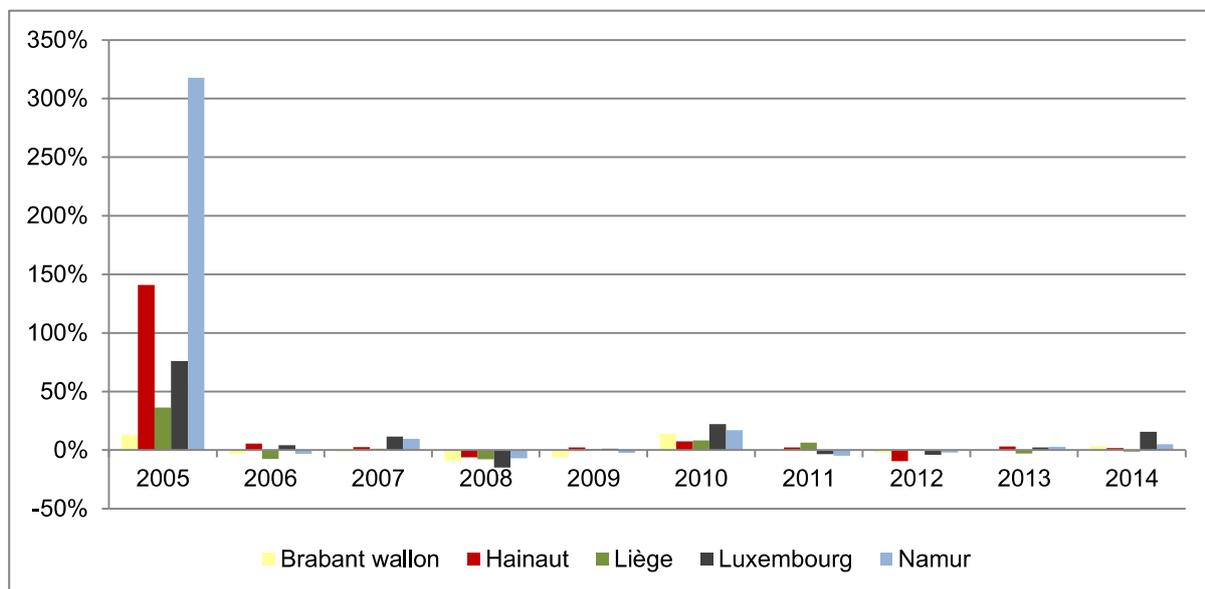


Source : DGSIE, 24.07.2015.

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne en Wallonie.

Graphique 62 : Variations annuelles du nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne en Wallonie.

Pour toutes les provinces, à l'exception de la province de Luxembourg, on observe une diminution de la superficie moyenne des terrains occupés par les villas, les bungalows ou les maisons de campagne vendus ; cette diminution est, selon la province, de l'ordre de 250 m² à 1 366 m² (cf. Tableau 25). Depuis 2005, c'est en province du Luxembourg que la superficie moyenne est la plus élevée. En 2014, c'est en Hainaut qu'elle est la plus faible.

Tableau 25 : Superficie moyenne des terrains occupés par des villas, des bungalows et des maisons de campagne vendus dans chaque province entre 2004 et 2014 (en m²)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Brabant wallon	1.797	1.637	1.650	1.719	1.602	1.643	1.580	1.583	1.561	1.632	1.547
Hainaut	2.166	1.474	1.349	1.393	1.391	1.411	1.366	1.358	1.339	1.442	1.389
Liège	2.184	1.739	1.751	1.732	1.564	1.738	1.601	1.727	1.460	1.651	1.625
Luxembourg	2.152	2.133	2.529	2.454	2.663	2.153	2.349	2.117	2.250	1.974	2.269
Namur	3.168	1.702	1.657	1.502	1.758	1.619	1.705	1.609	1.795	1.517	1.802

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne en Wallonie.

Concernant les prix de vente des villas, des bungalows et des maisons de campagne, ils ont augmenté dans toutes les provinces entre 2004 et 2014 (cf. Tableau 26). C'est dans le Brabant wallon que le prix moyen des villas, des bungalows et des maisons de campagne vendus est le plus élevé : il atteint plus de 400 000€ en 2011, en 2012 et en 2013 et diminue jusqu'à 387 281€ en 2014. En 2014, les prix moyens de ce type de biens dans les autres provinces sont compris entre 220 344€ (en province du Namur) et presque 233 000€ (en Hainaut).

Tableau 26 : Prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province entre 2004 et 2014 (en €)

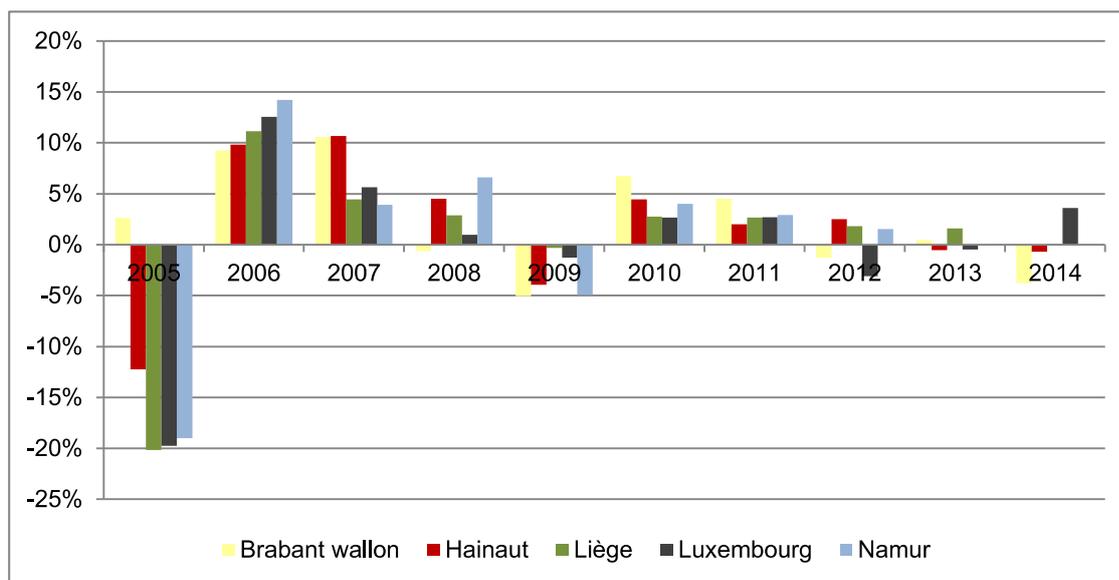
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Brabant wallon	310.968	319.128	348.689	385.582	383.142	363.777
Hainaut	201.419	176.788	194.143	214.831	224.545	215.694
Liège	216.362	172.776	192.040	200.579	206.384	205.738
Luxembourg	225.923	181.295	204.039	215.530	217.592	214.827
Namur	208.191	168.650	192.634	200.194	213.429	202.909
	2010	2011	2012	2013	2014	
Brabant wallon	388.316	405.809	400.647	402.475	387.281	
Hainaut	225.309	229.840	235.617	234.382	232.763	
Liège	211.421	217.065	221.008	224.561	224.618	
Luxembourg	220.530	226.480	219.512	218.485	226.373	
Namur	211.039	217.209	220.564	220.356	220.344	

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne en Wallonie.

Derrière cette évolution des prix de vente constatés, il y a une baisse très significative des prix en 2005 (jusqu'à - 20%), suivie d'une hausse de 9% à 14% en 2006 (cf. Graphique 63). Des variations annuelles négatives et dépassant 1% sont observables en 2009, 2012 et 2014 dans plusieurs provinces. Concernant les variations annuelles positives, on note que leur amplitude décroît au fil du temps ; l'augmentation globale des prix de vente constatés ralentit.

Graphique 63 : Variations annuelles des prix moyens des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province (en pourcentages)



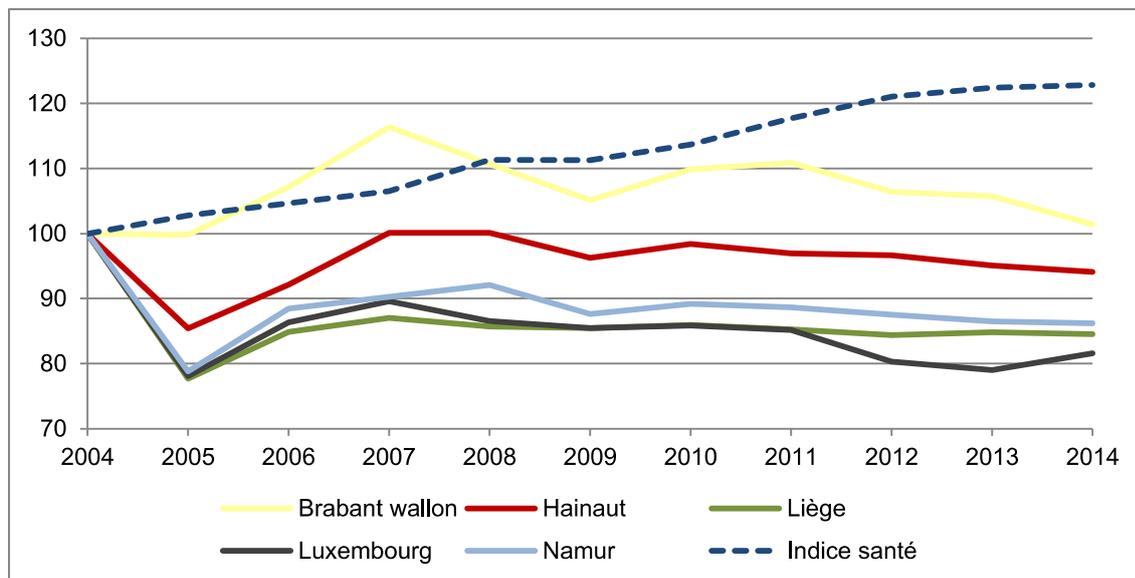
Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne en Wallonie.

A l'exception des indices des prix de vente observés en Brabant wallon en 2006 et en 2007, l'évolution de l'indice des prix moyens pour les villas, bungalows et maisons de campagne vendus entre 2004 et 2014 se situe en-dessous de l'évolution de l'indice santé belge (cf. Graphique 64). Ainsi, en 2014, l'indice des prix pour les ventes réalisées dans le Brabant wallon a une valeur de 101, tandis qu'à l'opposé la valeur des indices pour les provinces de Namur, de Liège et du Luxembourg se situe entre 82 et 86. La valeur de l'indice pour le Hainaut en 2014 est de 94.

Graphique 64 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants moyens de vente des villas, bungalows et maisons de campagne pour chaque province (base 100 en 2004)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

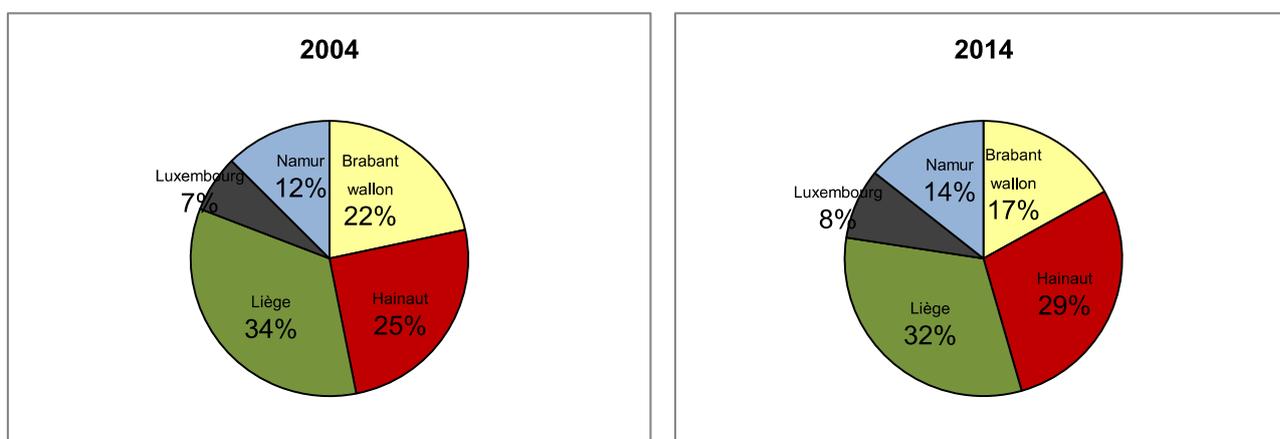
Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne en Wallonie.

2.2.3. Les ventes d'appartements

En 2004 comme en 2014, c'est la province de Liège qui concentre plus de 30% des transactions d'appartements, avec néanmoins une diminution de deux points de pourcentage en dix ans (*cf.*

Graphique 65). Les provinces du Hainaut, du Brabant wallon et de Namur représentent respectivement 29%, 17% et 14% des appartements vendus en 2014 (contre 25%, 22% et 12% en 2004). La province du Luxembourg est celle qui a la part relative la plus petite des transactions d'appartements (7% en 2004, 8% en 2014).

Graphique 65 : Distribution des appartements, flats et studios vendus par province (en pourcentages)



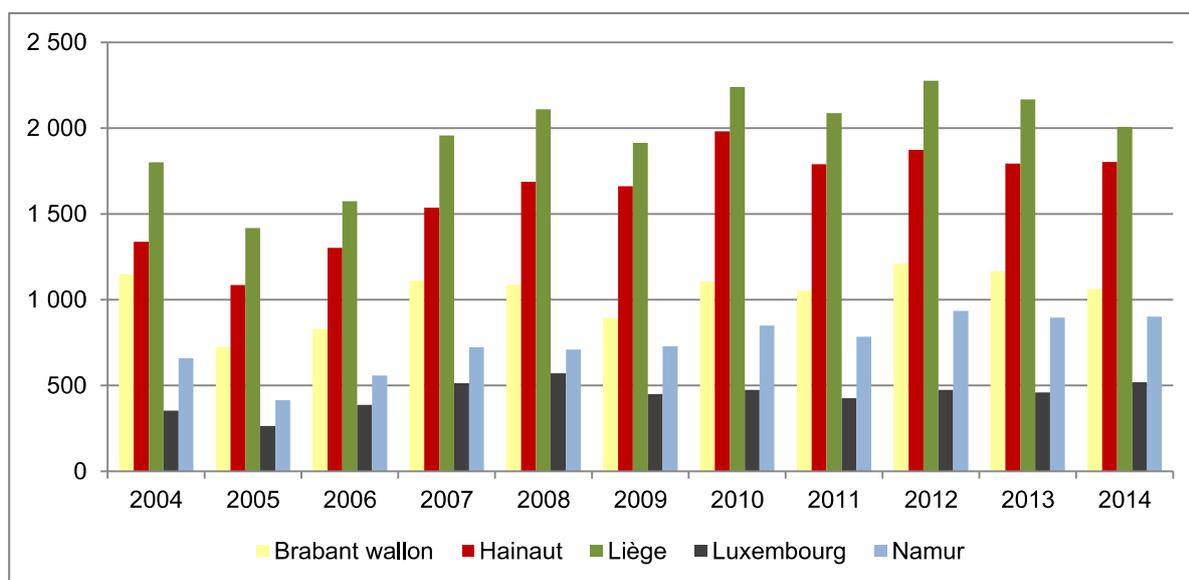
Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.

Entre 2004 et 2014, le nombre de ventes d'appartements a augmenté dans toutes les provinces, à l'exception du Brabant wallon (cf. Graphique 66). Derrière cette augmentation globale, il y a une alternance de variations annuelles positives et négatives (cf. Graphique 67). En 2005, les variations annuelles sont négatives, d'au moins 19% pour l'ensemble des provinces. De 2006 à 2007 et partiellement en 2008, les variations annuelles sont positives, suivies de variations négatives pour quatre provinces, mais dans des proportions bien moindre qu'en 2005. Suit une alternance année par année de hausses (2010 et 2012) et de baisses (2011 et 2013).

Graphique 66 : Nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans chaque province (2004-2014)

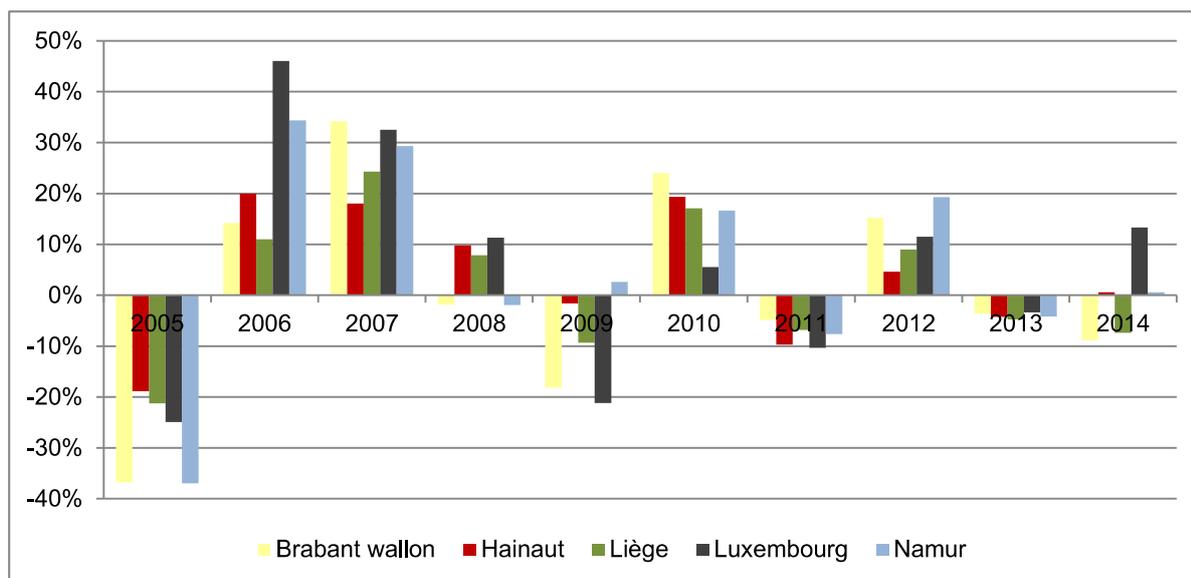


Source : DGSIE, 24.07.2015.

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.

Graphique 67 : Variations annuelles du nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans chaque province (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.

Entre 2004 et 2014, le prix moyen des appartements vendus augmente dans toutes les provinces : il passe d'une moyenne de 77 492€ à 129 233€ en 2004 à une moyenne de 138 678€ à 229 399€ en 2014 (cf.

Tableau 27). Toutes les variations annuelles jusqu'à 2012 sont positives (cf. Graphique 68). Néanmoins, le profil global des variations annuelles indique que la croissance des prix constatés à la vente tend tout de même à se ralentir : à partir de 2008, les variations annuelles positives sont moins importantes que celles constatées sur la période 2005-2007. L'évolution est devenue négative en 2013 pour la province de Luxembourg et en 2014 pour le Brabant wallon, le Hainaut et la province de Namur. En 2014, c'est en Brabant wallon que le prix moyen des appartements vendus est le plus élevé (229 399€). Puis c'est en province de Namur, avec un prix moyen des appartements vendus de 173 119€. Viennent ensuite la province du Luxembourg, la province de Liège et le Hainaut.

Tableau 27 : Prix moyen des appartements, des flats et des studios vendus dans chaque province entre 2004 et 2014 (en €)

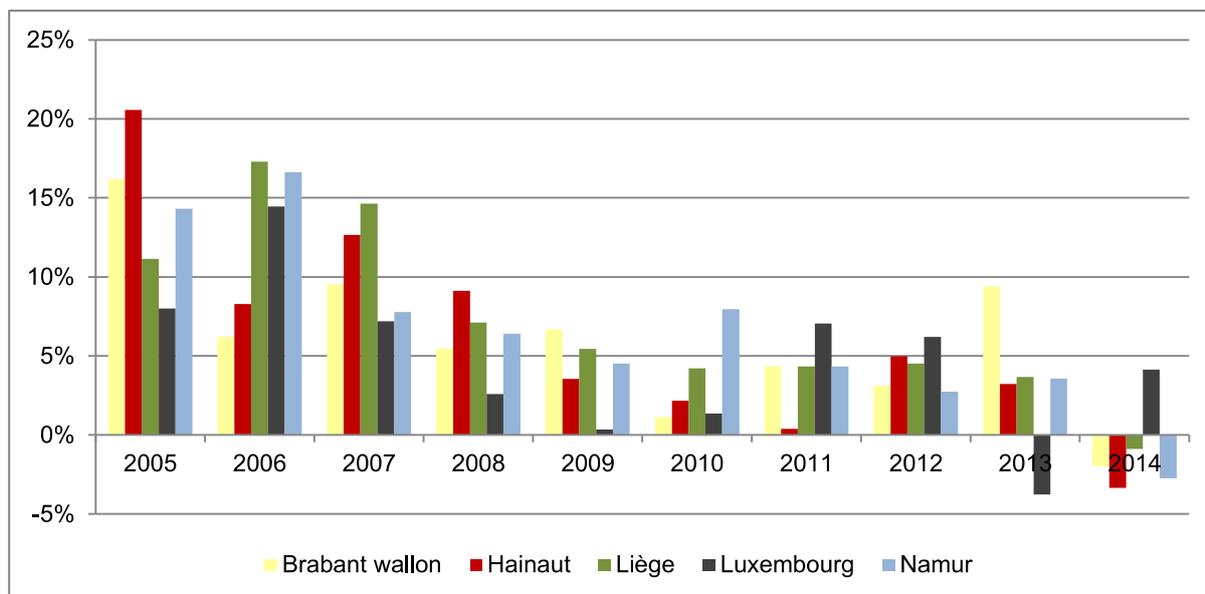
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Brabant wallon	129.233	150.148	159.488	174.690	184.236	196.585
Hainaut	77.682	93.661	101.425	114.274	124.691	129.114
Liège	77.492	86.129	101.027	115.814	124.055	130.796
Luxembourg	100.806	108.876	124.609	133.570	137.035	137.507
Namur	92.946	106.258	123.915	133.571	142.149	148.559
	2010	2011	2012	2013	2014	
Brabant wallon	198.812	207.468	213.935	234.037	229.399	
Hainaut	131.908	132.417	139.018	143.492	138.678	
Liège	136.290	142.181	148.583	154.037	152.657	
Luxembourg	139.376	149.216	158.468	152.503	158.798	
Namur	160.392	167.341	171.898	178.024	173.119	

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.

Le profil global des variations annuelles indique que la croissance des prix constatés à la vente tend tout de même à se ralentir (*cf.* Graphique 68). A partir de 2008, les variations annuelles positives sont moins importantes que celles constatées sur la période 2003-2007.

Graphique 68 : Variations annuelles des prix moyens des appartements, des flats et des studios vendus dans chaque province (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

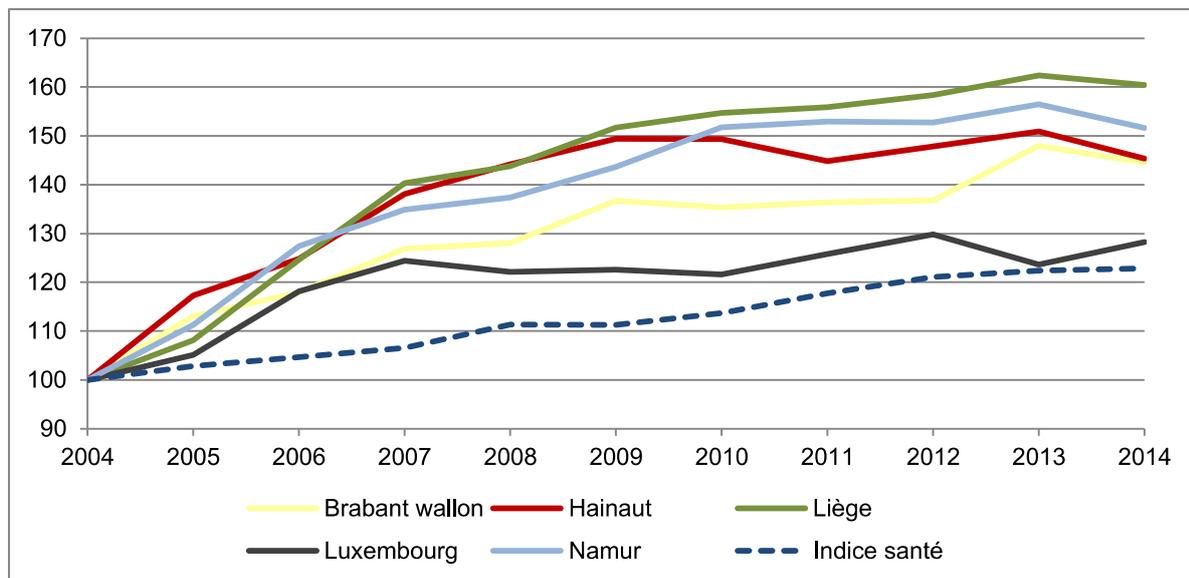
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.

Tout comme pour l'indice des prix des terrains à bâtir et l'indice des prix des maisons d'habitation ordinaires, l'indice des prix des appartements vendus entre 2004 et 2014 se situe bien au-dessus de l'indice santé belge, quelle que soit la province (*cf.*

Graphique 69). La valeur de cet indice des prix se situe entre 128 et 160 en 2014 contre une valeur de 123 pour l'indice santé.

Graphique 69 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants moyens des appartements, des flats et des studios vendus dans chaque province (base 100 en 2004)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.

2.2.4. Les ventes de terrains à bâtir

Au cours de la dernière décennie, la répartition des ventes de terrains à bâtir entre les provinces n'a quasiment pas changé (cf. Graphique 70). En 2014, la province de Liège représente 29% des ventes de terrains et le Hainaut 27%. Le Brabant wallon représente la plus petite part du marché régional des ventes de terrains à bâtir, avec 623 transactions en 2014, soit 11% du nombre total des terrains à bâtir vendus en Wallonie cette année-là.

Graphique 70 : Distribution des ventes de terrains à bâtir entre les provinces (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

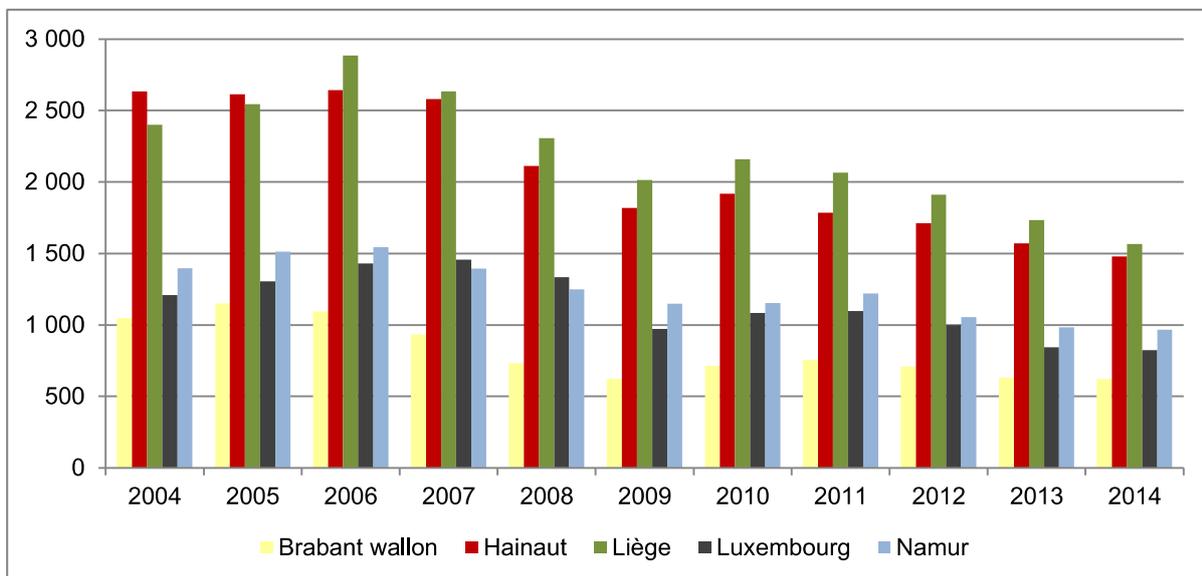
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Dans toutes les provinces, le nombre de ventes de terrains à bâtir a diminué entre 2004 et 2014 (cf. Graphique 71). Les variations annuelles du nombre de ventes sont négatives pour

quatre provinces en 2007 et pour l'ensemble des provinces entre 2008 et 2009 et entre 2012 et 2014, allant jusqu'à une baisse de 27% en province du Luxembourg entre 2008 et 2009 (cf. Graphique 72). En 2014, la baisse la plus importante (-9,7%) est observée pour la province de Liège.

Graphique 71 : Nombre de ventes de terrains à bâtir dans chaque province (2004-2014)

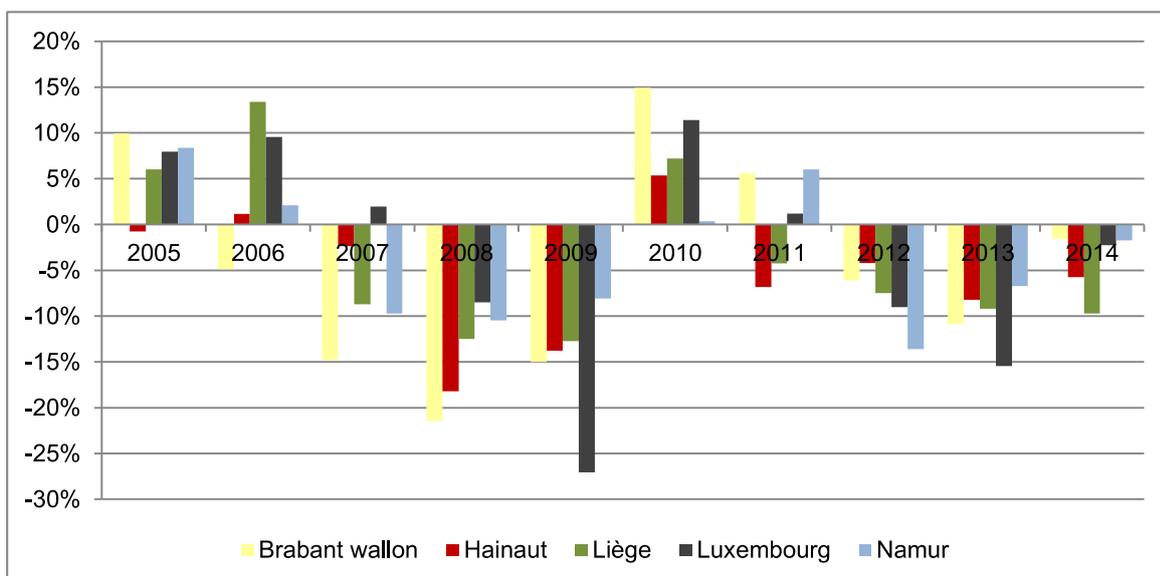


Source : DGSIE, 24.07.2015.

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Graphique 72 : Variations annuelles du nombre de ventes de terrains à bâtir dans chaque province (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

En 2014, c'est en province de Namur que la superficie moyenne des terrains à bâtir vendus est la plus grande : elle atteint presque 1 800 m² (cf. Tableau 28). Dans les provinces de Liège et du Hainaut, la superficie moyenne est respectivement de 1 578 m² et de 1 600 m². En Brabant wallon et dans la province de Luxembourg, la superficie moyenne des terrains à bâtir vendus en 2014 est proche de 1 700 m². Pour les années antérieures, il convient de noter la diminution marquante de la superficie moyenne en 2009, et ce pour toutes les provinces.

Tableau 28 : Superficie moyenne des terrains à bâtir vendus dans chaque province entre 2004 et 2014 (en m²)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Brabant wallon	1.645	1.731	1.827	2.074	2.137	1.856	1.582	1.835	1.594	1.433	1.692
Hainaut	1.410	1.606	1.609	1.761	1.813	1.609	1.497	1.601	1.767	1.552	1.600
Liège	1.317	1.672	1.592	1.664	1.831	1.556	1.433	1.647	1.725	1.723	1.578
Luxembourg	1.732	1.463	1.719	1.751	1.805	1.551	1.644	1.798	1.788	1.689	1.695
Namur	1.684	1.508	1.677	1.668	1.996	1.594	1.696	1.669	1.601	1.606	1.797

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Le prix de vente moyen des terrains à bâtir a augmenté dans toutes les provinces entre 2004 et 2014, passant d'une moyenne de 25 232€ à 95 725€ en 2004, à une moyenne de 56 776€ à 155 555€ en 2014 (cf. Tableau 29). C'est en Brabant wallon que le prix moyen des terrains à bâtir vendus est le plus élevé, avec un pic à presque 175 000€ en 2011. Les prix de vente les moins élevés concernent des terrains à bâtir situés en province du Luxembourg.

A l'exception d'une diminution entre 2008 et 2009 dans toutes les provinces, les variations annuelles sont majoritairement positives (cf. Graphique 73). Dans les provinces du Hainaut et de Liège, l'augmentation annuelle dépasse 35% en 2005 ; elle est supérieure à 25% dans les provinces du Luxembourg et de Namur en 2006. Depuis 2012, chaque province connaît une alternance de variations annuelles positives et négatives sans tendance claire.

Tableau 29 : Prix moyen des terrains à bâtir vendus dans chaque province entre 2004 et 2014 (en €)

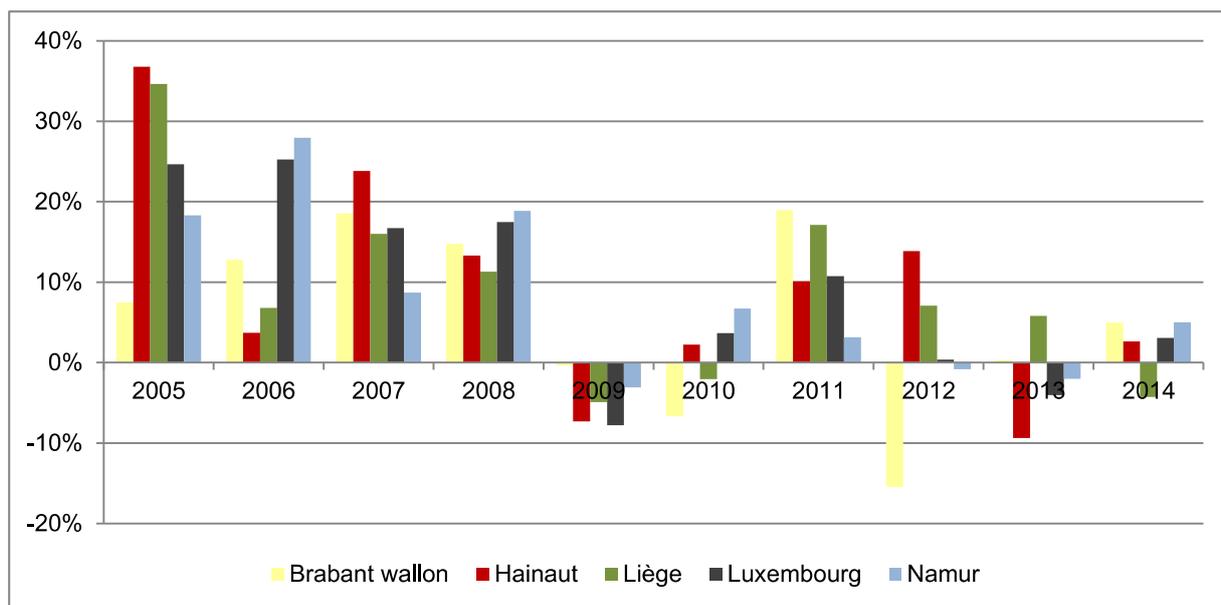
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Brabant wallon	95.725	102.868	116.019	137.557	157.868	157.308
Hainaut	37.575	51.392	53.289	65.996	74.770	69.321
Liège	35.692	48.052	51.314	59.521	66.263	63.011
Luxembourg	25.232	31.454	39.395	45.980	54.016	49.807
Namur	33.351	39.452	50.480	54.864	65.220	63.192
	2010	2011	2012	2013	2014	
Brabant wallon	146.830	174.684	147.723	148.167	155.555	
Hainaut	70.859	78.042	88.874	80.554	82.660	
Liège	61.704	72.267	77.390	81.878	78.381	
Luxembourg	51.626	57.192	57.395	55.084	56.776	
Namur	67.431	69.563	68.986	67.588	70.982	

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Graphique 73 : Variations annuelles des prix des terrains à bâtir vendus dans chaque province (en pourcentages)



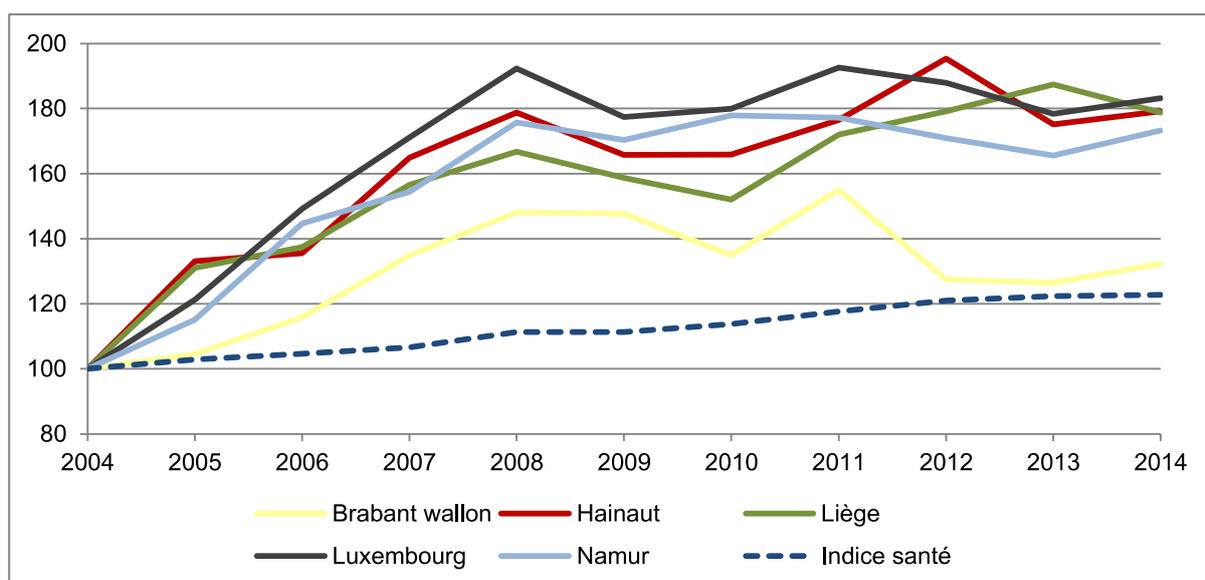
Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ: ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Tout comme à l'échelle de la Wallonie, et quelle que soit la province, l'évolution de l'indice des prix des terrains à bâtir vendus se situe au-dessus de l'évolution de l'indice santé entre 2004 et 2014 (cf. Graphique 74). Au cours de cette évolution à la hausse, on observe un pic pour toutes les provinces en 2008 (sauf pour le Brabant wallon). En 2014, l'indice des prix des terrains à bâtir vendus atteint la valeur de 132 en Brabant wallon. Pour les quatre autres provinces, les valeurs de l'indice sont de 173 à 183 en 2014.

Graphique 74 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants des terrains à bâtir vendus dans chaque province (base 100 en 2004)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Les évolutions des prix moyens des terrains à bâtir vendus sont similaires aux évolutions du prix moyen par mètre carré. Au mètre carré, le prix de vente moyen des terrains à bâtir a augmenté dans toutes les provinces entre 2004 et 2014, passant d'une moyenne de 15€ à 58€ en 2004, à une moyenne de 33€ à 92€ en 2014 (cf. Tableau 30). C'est en Brabant wallon que le prix moyen au mètre carré des terrains à bâtir vendus est le plus élevé, avec un pic à 103€ en 2013. Par rapport au Brabant wallon, les prix au mètre carré sont presque deux fois moins élevés dans les provinces du Hainaut et de Liège et plus que deux fois moins élevés dans la province de Namur. Les prix de vente au mètre carré les moins élevés concernent des terrains à bâtir situés en province du Luxembourg ; ils y sont presque trois fois moins élevés qu'en Brabant wallon. En termes de variations annuelles du prix moyen de vente au mètre carré, on observe qu'elles sont presque toutes positives entre 2004 et 2013, quelle que soit la province (cf. Graphique 75). En 2014, les variations du prix moyen au mètre carré sont négatives dans les provinces du Brabant wallon et de Namur, respectivement de -10,7% et de -4,8%.

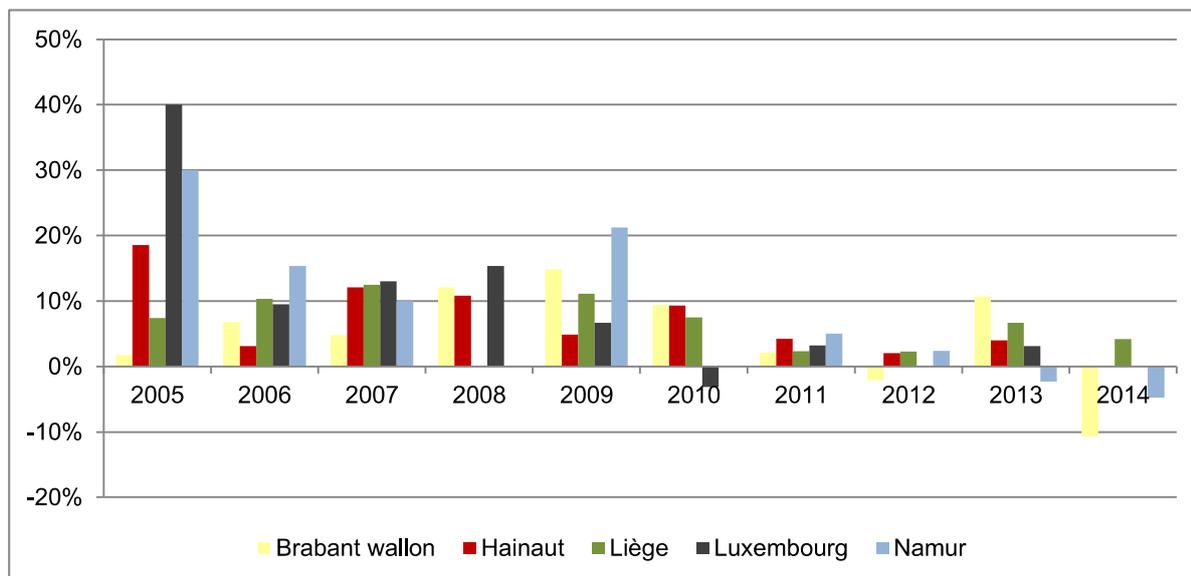
Tableau 30 : Prix moyen du mètre carré des terrains à bâtir vendus dans chaque province entre 2004 et 2014 (en €/m²)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Brabant wallon	58	59	63	66	74	85	93	95	93	103	92
Hainaut	27	32	33	37	41	43	47	49	50	52	52
Liège	27	29	32	36	36	40	43	44	45	48	50
Luxembourg	15	21	23	26	30	32	31	32	32	33	33
Namur	20	26	30	33	33	40	40	42	43	42	40

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Graphique 75 : Variations annuelles des prix au mètre carré des terrains à bâtir vendus dans chaque province (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

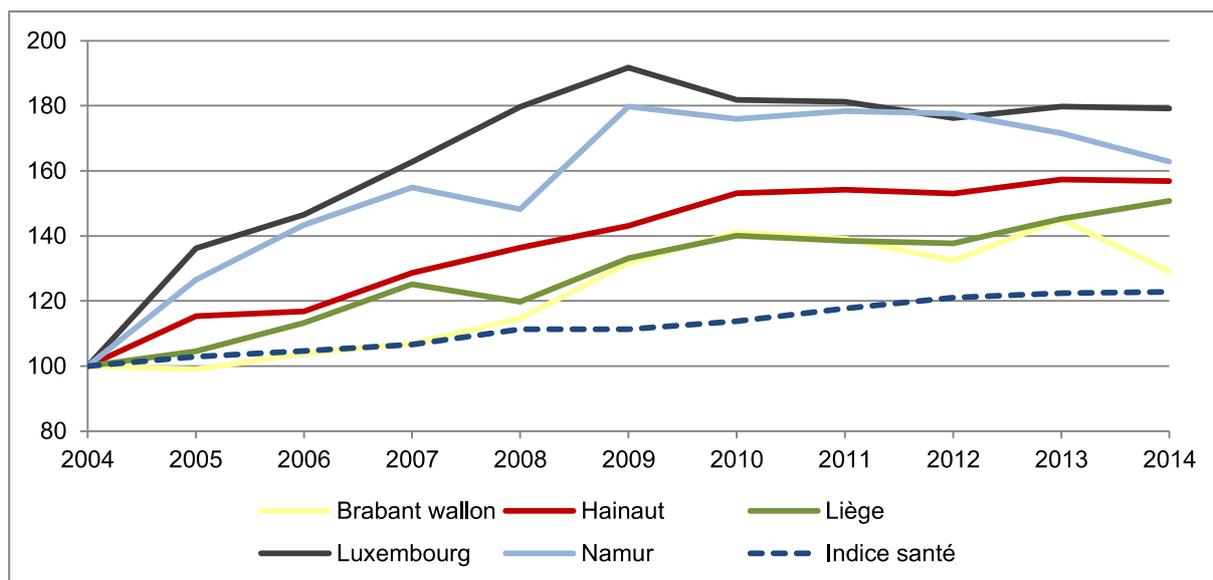
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

L'évolution des indices de prix au mètre carré des terrains à bâtir vendus soulignent des profils plus contrastés entre les provinces que pour les prix moyens par terrain (cf.

Graphique 76). S'ils sont quasiment tous (à l'exception du Brabant wallon en 2005) au-delà de la croissance de l'indice santé, c'est en province du Luxembourg que l'indice des prix au mètre carré est le plus élevé entre 2005 et 2011 ainsi qu'entre 2013 et 2014. Pour l'année 2014, l'indice de prix au mètre carré dans la province de Luxembourg atteint la valeur de 179. Les provinces de Liège et du Brabant wallon sont les provinces où l'évolution de l'indice est la plus modérée : en 2014, cette évolution est respectivement de +51% et de +29% par rapport à 2004.

Graphique 76 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants au mètre carré des terrains à bâtir vendus dans chaque province (base 100 en 2004)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

2.3. Les ventes à l'échelle des quatre principales villes wallonnes

Les quatre principales villes wallonnes (Charleroi, Liège, Mons et Namur) représentent, selon le type de biens, de 5% à plus de 30% des ventes immobilières ou des ventes de terrains à bâtir de l'ensemble de la Wallonie (cf. Tableau 31). À elles seules, ces villes représentent presque le tiers des ventes d'appartements réalisées en Wallonie. Elles représentent également un peu moins du cinquième des ventes de maisons d'habitation ordinaires. Concernant les ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne, Charleroi, Liège, Mons et Namur en rassemblent 8,4%, tandis qu'elles concentrent 5,3% de l'ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Tableau 31 : Parts des ventes wallonnes réalisées par type de biens dans les quatre principales villes régionales en 2014

	Nombre de ventes	Part à l'échelle de la Wallonie
Maisons d'habitation ordinaires	3.870	17,5%
Villas, bungalows et maisons de campagne	488	8,4%
Appartements, flats et studios	1.896	30,1%
Terrains à bâtir	291	5,3%

Source : DGSIE, 24.07.2015.

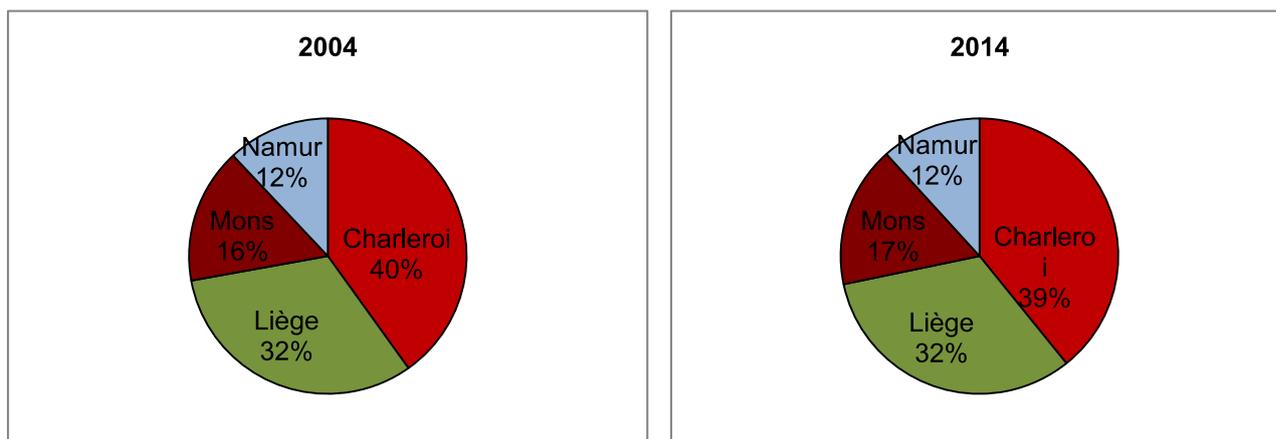
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières et de terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

2.3.1. Les ventes de maisons d'habitation ordinaires

La répartition du nombre de maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes en 2014 est similaire à celle de 2004 (cf. Graphique 77). Presque deux cinquièmes se situent à Charleroi, presque un tiers sont réalisées à Liège, 17% à Mons et 12% à Namur.

Graphique 77 : Distribution des maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

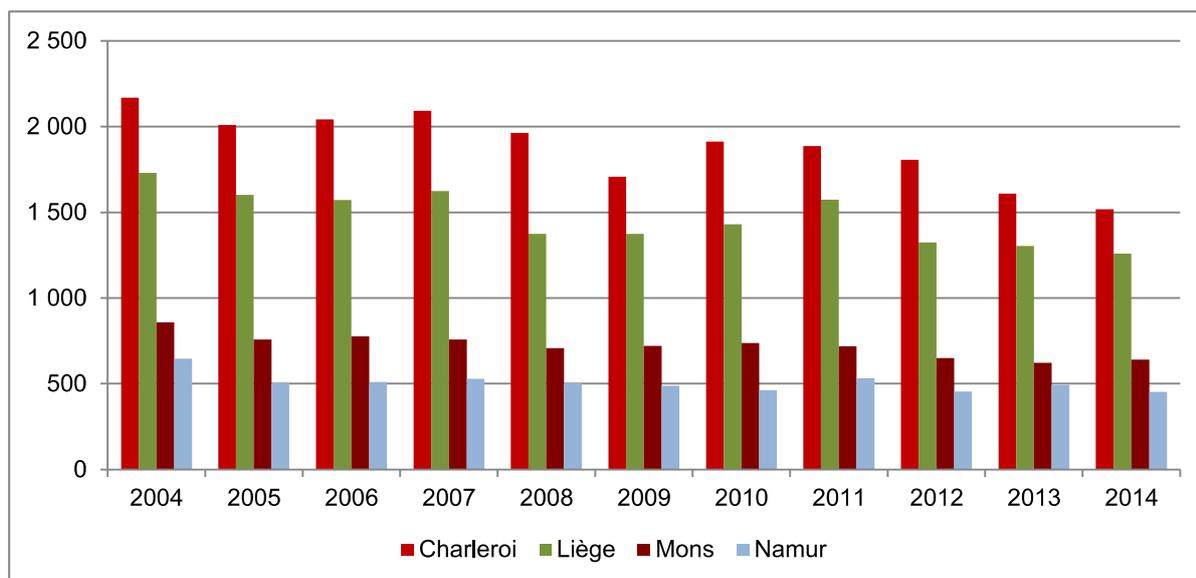
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

L'évolution du nombre de transactions dans les quatre principales villes wallonnes est globalement similaire (cf.

Graphique 78 et Graphique 79). Elle suit une alternance de hausses et de baisses, plus ou moins importantes d'une année à l'autre. En comparant le nombre de ventes en 2004 et en 2014, on observe une diminution sur l'ensemble de la période : le nombre de transactions est passé de 2 168 à 1 518 à Charleroi, de 1.730 à 1 258 à Liège, de 858 à 641 à Mons et de 646 à 453 à Namur.

Graphique 78 : Nombre de ventes de maisons d'habitation ordinaires dans les quatre principales villes wallonnes (2004-2014)

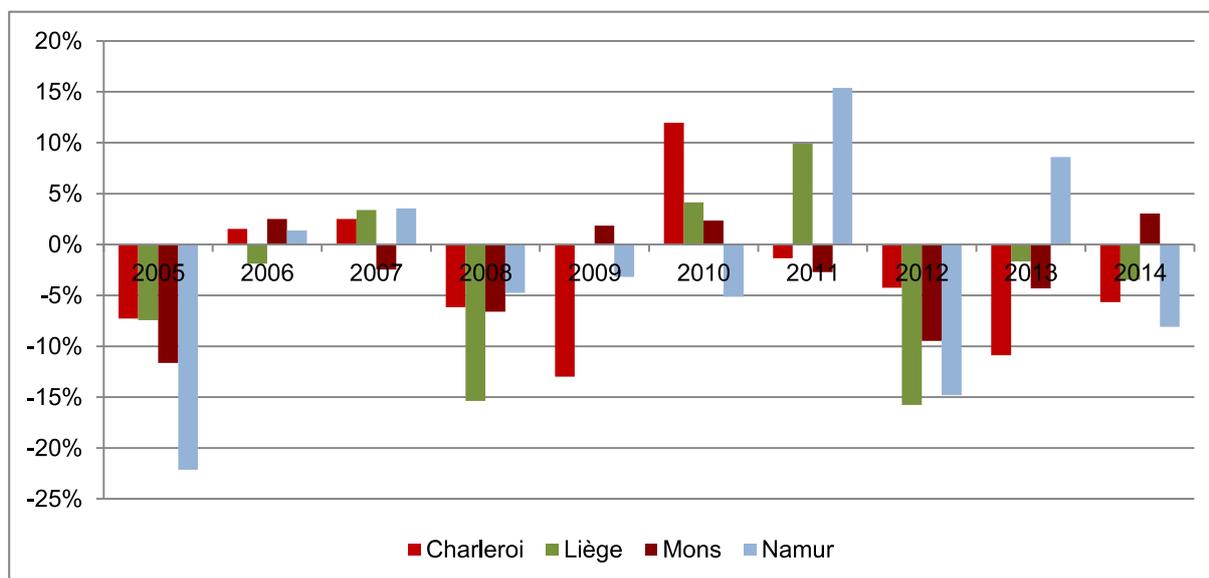


Source : DGSIE, 24.07.2015.

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Graphique 79 : Variations annuelles du nombre de maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Globalement, la superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues dans ces quatre villes diminue entre 2004 et 2014 (cf. Tableau 32). Elle passe d'une moyenne de 286 m² à 743 m² en 2004, à une moyenne de 228 m² à 672 m² en 2014. C'est à Namur que sont vendues les maisons d'habitation ordinaires pourvues, en moyenne, des plus grands terrains. Les terrains les plus petits, en moyenne, se situent à Liège : ils sont deux à quatre fois plus petits qu'à Namur. Notons également que la superficie

moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires situées dans ces quatre villes est plus petite que la superficie moyenne constatée à l'échelle de leur province respective (cf. Tableau 32 et Tableau 23)¹⁹.

Tableau 32 : Superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en m²)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Charleroi	371	380	357	342	365	336	395	353	361	355	344
Liège	286	196	213	213	232	205	218	270	219	232	228
Mons	604	491	453	434	428	425	412	429	422	433	454
Namur	743	733	760	688	625	607	678	723	638	645	672

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Entre 2004 et 2014, le prix moyen auquel ont été vendues les maisons d'habitation ordinaires situées dans les quatre principales villes wallonnes a augmenté : il est passé d'une moyenne de 65.930€ à 130.419€ en 2004, à une moyenne de 104 668€ à 201 420€ en 2014 (respectivement à Charleroi et à Namur ; cf. Tableau 33). Cette augmentation a surtout eu lieu entre 2005 et 2008, période où les variations annuelles positives étaient les plus élevées (cf. Graphique 80). Pour la ville de Namur, ces variations annuelles étaient déjà plus modestes dès 2007.

Tableau 33 : Prix moyen des maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en €)

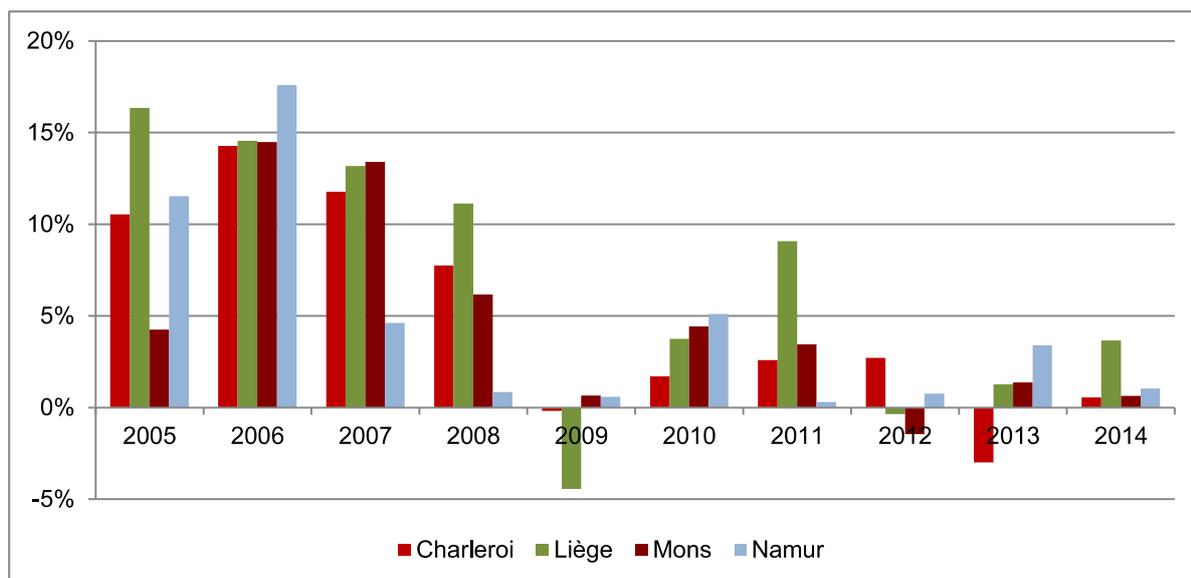
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Charleroi	65.930	72.886	83.293	93.101	100.319	100.139
Liège	77.453	90.113	103.230	116.834	129.855	124.098
Mons	81.568	85.030	97.345	110.393	117.207	117.969
Namur	130.419	145.476	171.074	178.960	180.491	181.541
	2010	2011	2012	2013	2014	
Charleroi	101.842	104.481	107.315	104.101	104.668	
Liège	128.751	140.431	139.941	141.713	146.899	
Mons	123.192	127.436	125.580	127.308	128.129	
Namur	190.790	191.368	192.811	199.363	201.420	

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

¹⁹ Par exemple, la superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues dans la ville de Liège en 2012 est deux à trois fois moins élevée que dans la province de Liège.

Graphique 80 : Variations annuelles des prix des maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages)



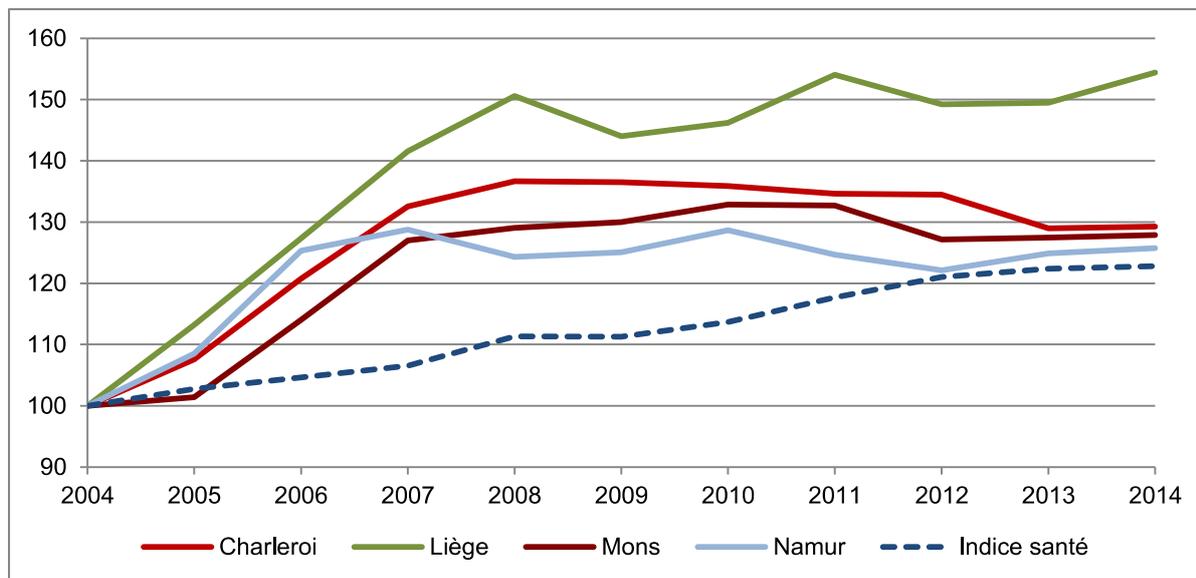
Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

La comparaison des indices des prix des maisons d'habitation ordinaires vendues dans ces quatre villes avec l'indice santé indique de manière univoque que l'évolution de ces indices est supérieure à celui de l'indice santé (cf. Graphique 81). C'est à Liège que l'augmentation de l'indice des prix des maisons vendues est la plus forte : après deux pics (en 2008 et 2011), cet indice a diminué en 2012 et 2013, pour retrouver une valeur de 154 en 2014. Dans les trois autres villes, l'indice des prix des maisons vendues est moins élevé qu'à Liège mais, avec des valeurs situées entre 126 et 129 pour l'année 2014, ils sont supérieurs à l'indice santé de cette même année, d'une valeur de 123.

Graphique 81 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants des maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2004)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

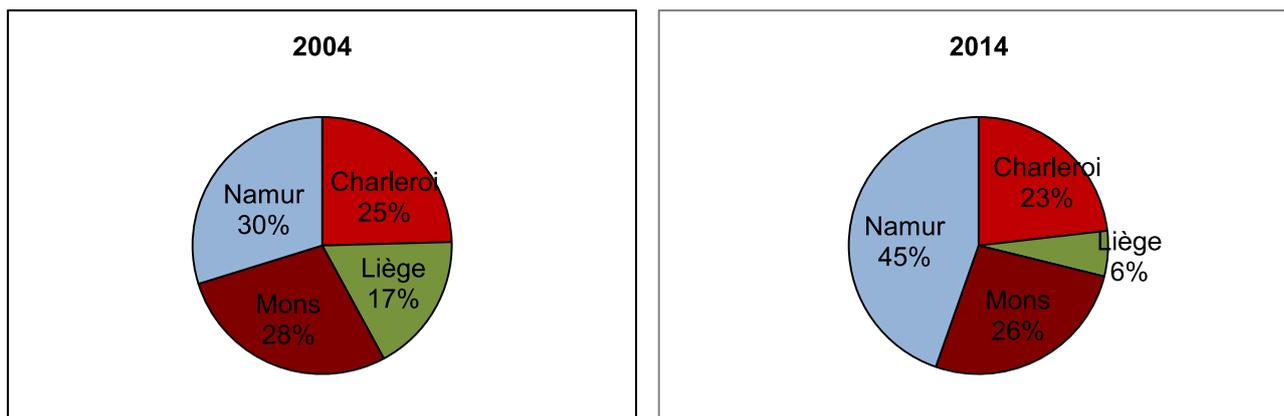
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

2.3.2. Les ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne

En 2004, Namur, Mons et Charleroi représentaient chacune plus d'un quart des maisons de campagne vendues dans les quatre principales villes wallonnes, tandis que Liège représentait 17% de ces ventes (cf. Graphique 82). En 2014, Namur représente 45% de ces ventes, Mons 26%, Charleroi 23% et Liège 6%.

Graphique 82 : Distribution des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

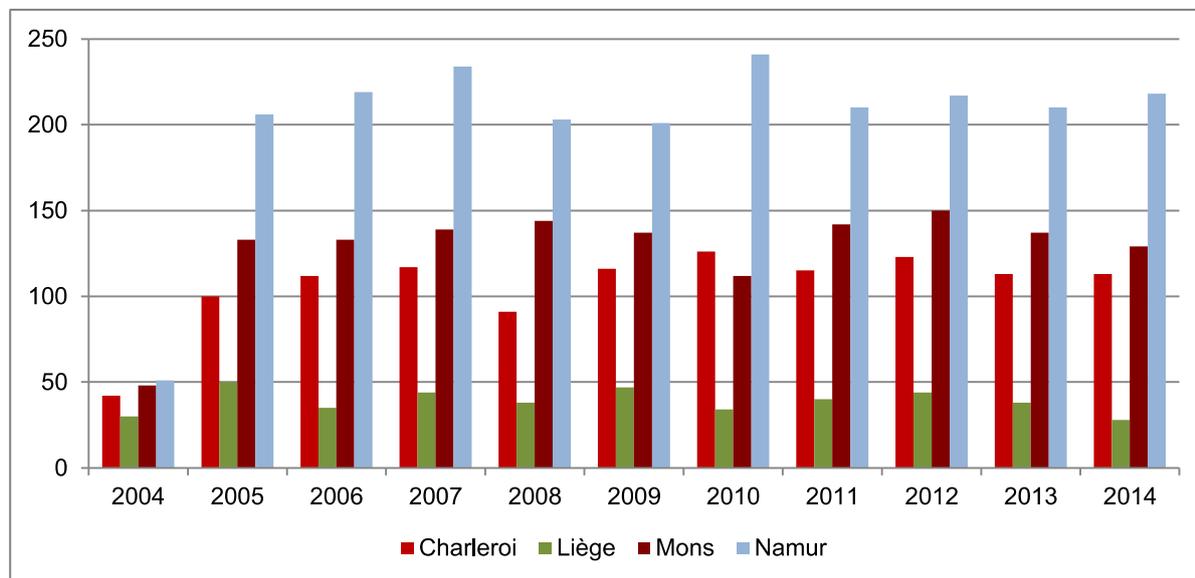
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Ce changement de répartition du nombre de villas, de bungalows et de maisons de campagne vendues dans les quatre principales villes wallonnes est à relier à l'augmentation des transactions constatée dans chacune des villes, d'une ampleur différente selon les villes (cf. Graphique 83). Ainsi, à Namur, le nombre de ventes a été plus que multiplié par quatre,

passant de 51 transactions en 2004 à 218 transactions en 2014. Il a été multiplié par trois à Charleroi et à Mons, en passant au cours de la période 2004-2014 respectivement de 42 à 113 et de 48 à 129 ventes. Enfin, à Liège, il n'y a pas eu d'augmentation du nombre de transactions en 2014 (28 ventes) par rapport à 2004 (30 ventes).

Graphique 83 : Nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (2004-2014)



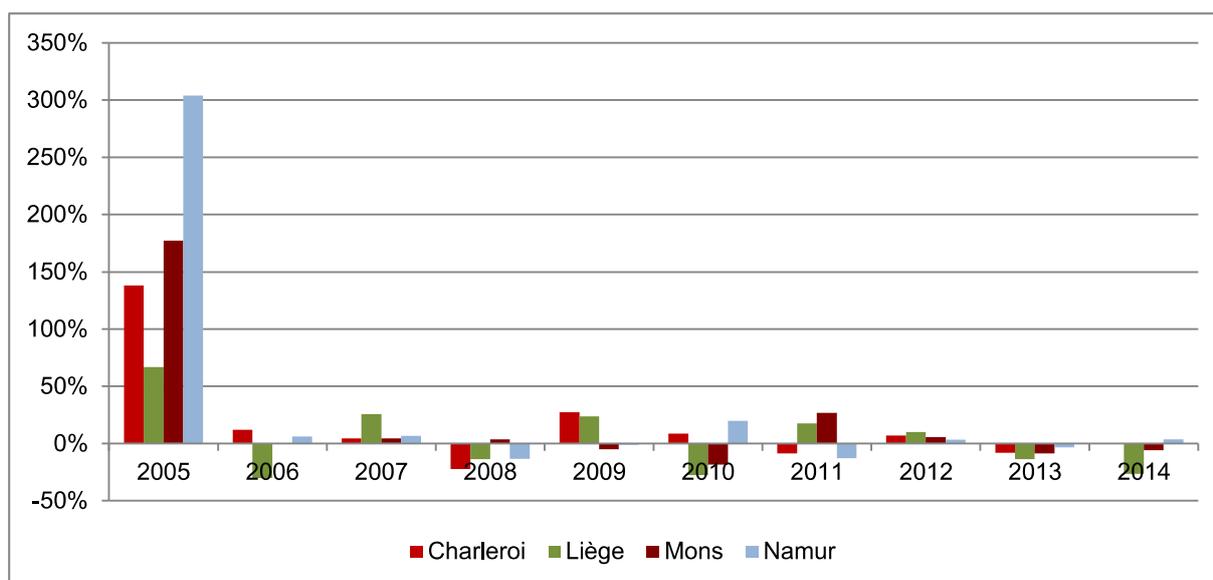
Source : DGSIE, 24.07.2015.

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

A l'exception d'une hausse importante des ventes réalisées en 2005 (entre 67% et 304%), les variations annuelles entre 2005 et 2014 ne dépassent pas une fourchette de plus ou moins 30% (cf. Graphique 84). Les hausses et baisses en volume des ventes de ce type de biens alternent d'une année à l'autre.

Graphique 84 : Variations annuelles du nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

La superficie moyenne des terrains sur lesquels sont construits les villas, les bungalows et les maisons de campagne vendus passe, au cours des dix dernières années, d'une moyenne de 1 080 m² à 3 462 m² en 2004, à une moyenne de 1 139 m² à 1 468 m² en 2014 (cf. Tableau 34). Les plus grands terrains pour ce type de biens se trouvent en 2004 à Namur et en 2014 à Liège et à Namur. Concernant les plus petits de ces terrains, ils étaient situés à Charleroi en 2004 de même qu'en 2014.

Tableau 34 : Superficie moyenne des terrains occupés par les villas, les bungalows et les maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en m²)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Charleroi	1.080	1.166	978	1.139	990	1.071	1.006	1.277	984	1.072	1.139
Liège	3.126	2.859	1.123	1.591	1.257	1.188	898	1.583	1.508	1.411	1.468
Mons	1.612	1.344	1.027	1.122	1.150	1.141	1.319	1.332	1.147	1.083	1.291
Namur	3.462	1.440	1.471	1.378	1.537	1.211	1.405	1.260	1.534	1.483	1.465

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Derrière l'augmentation constatée entre 2004 à 2014, avec le passage d'un prix moyen de vente compris entre 166 970€ et 259 155€ en 2004 à un prix moyen de 202 113€ à 264 773€ en 2014, il y a de nombreuses fluctuations annuelles (cf. Tableau 35 et Graphique 85). En dehors des années 2005, 2008, 2009 et 2011, où les variations annuelles du prix moyen de vente vont dans le même sens pour les quatre principales villes wallonnes (respectivement, une diminution, une augmentation, encore une diminution et encore une augmentation), chaque ville suit son évolution propre concernant le prix moyen de vente constaté des villas, des bungalows et des maisons de campagne. On note ainsi des fluctuations ponctuelles très importantes pour la ville de Liège, de -20% jusqu'à 40%.

Tableau 35 : Prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en €)

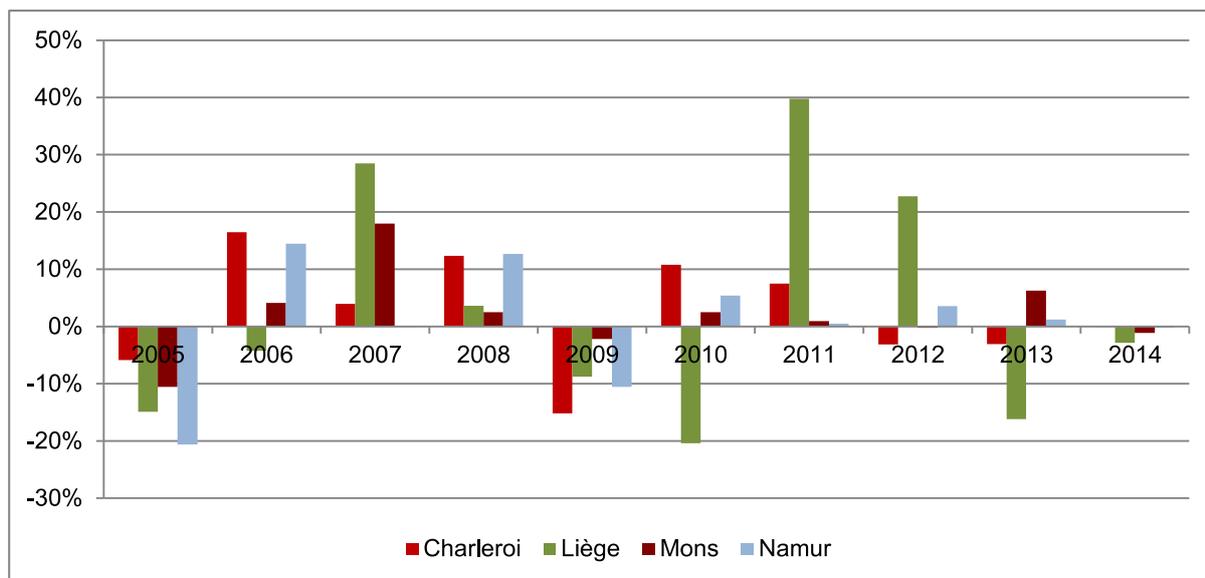
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Charleroi	166.970	157.148	182.974	190.167	213.588	181.092
Liège	240.682	204.840	196.084	251.974	261.123	238.213
Mons	185.128	165.547	172.358	203.346	208.475	203.866
Namur	259.155	205.772	235.450	235.377	265.173	237.175

	2010	2011	2012	2013	2014
Charleroi	200.604	215.522	208.732	202.301	202.113
Liège	189.625	265.000	325.302	272.539	264.773
Mons	208.919	210.898	210.409	223.551	221.060
Namur	250.018	251.209	260.086	263.252	262.719

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Graphique 85 : Variations annuelles du prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages)



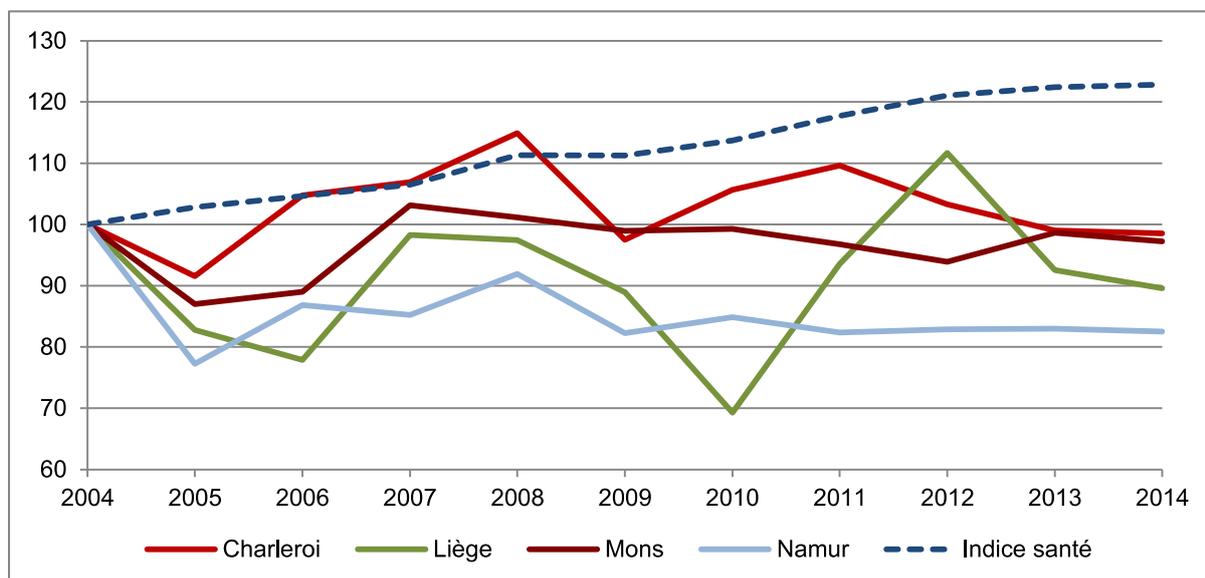
Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

La comparaison de l'évolution de l'indice santé belge à l'évolution des indices des prix moyens des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes souligne des profils très contrastés (cf. Graphique 86). Concernant Liège, Mons et Namur, l'indice des prix moyens de vente de ces biens est inférieur à l'indice santé belge pour l'ensemble de la période 2004-2014. L'indice des prix de vente moyens constants de ce type de biens à Charleroi est légèrement supérieur à l'indice santé belge entre 2006 et 2008, mais il diminue en 2009 ; en 2014, il atteint la valeur de 99. L'indice des prix à Mons en 2014 est proche de 97. Liège et Namur ont les valeurs d'indice les plus faibles, respectivement de 90 et de 83. Notons que l'indice des prix moyens pour ces quatre villes atteint 2014 à des valeurs inférieures à celles de 2013.

Graphique 86 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2004)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

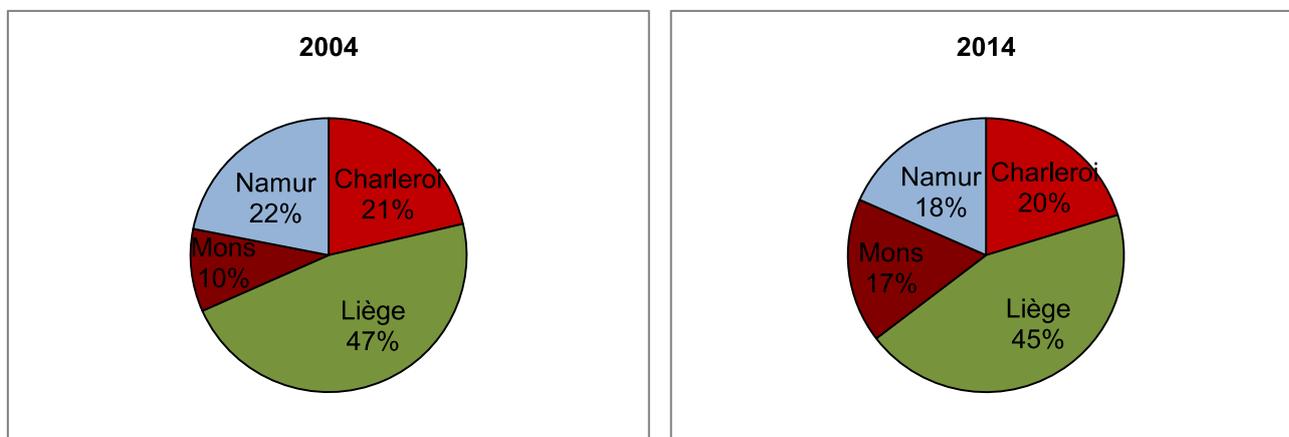
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

2.3.3. Les ventes d'appartements

La ville de Liège concentre près de la moitié des appartements, flats et studios vendus au cours des dix dernières années (47% en 2004 et 45% en 2014 ; cf. Graphique 87). Les trois autres villes se partagent les ventes restantes, les parts de Namur et de Charleroi diminuant, la part de Mons augmentant. Notons que Charleroi et Namur représentent ainsi des parts relatives similaires, alors que la taille de leurs populations varie du simple au double.

Graphique 87 : Distribution des appartements, flats et studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

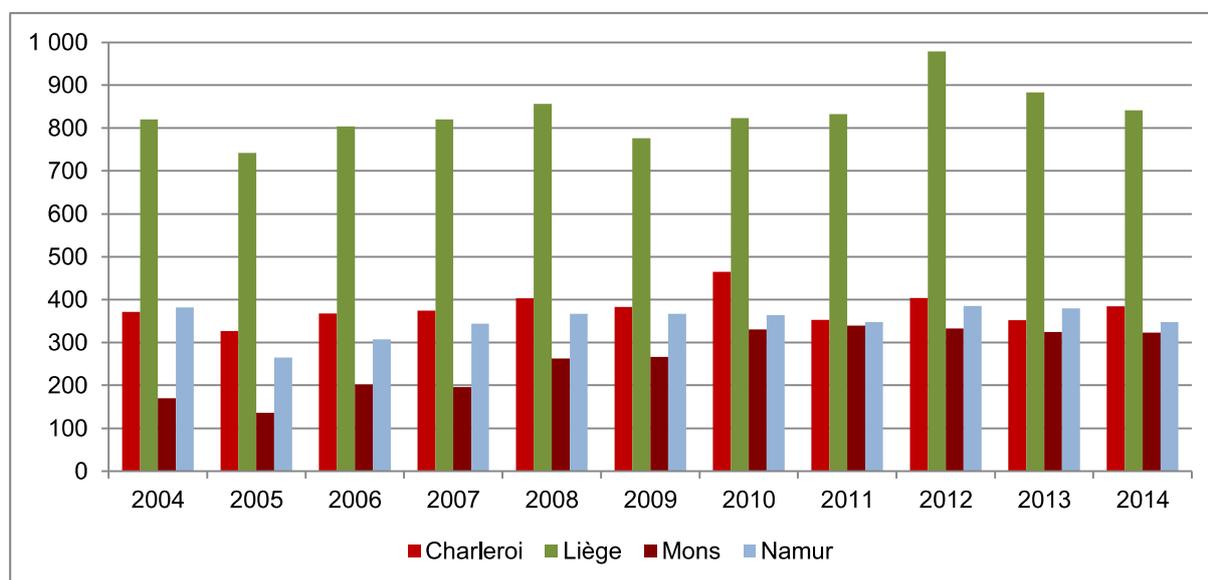
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements, des flats et des studios à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Le nombre de ventes d'appartements, flats et studios a quant à lui augmenté entre 2004 et 2014 à Charleroi, Liège et Mons (cf. Graphique 88). Le nombre de ventes est passé de 820 à 841 appartements pour Liège entre 2004 et 2014. Pour Charleroi, il est passé de 372 à 384 ventes d'appartements sur la même période ; pour Mons, il y a une hausse des appartements vendus de 170 à 323 ventes. Enfin, à Namur, on passe de 382 ventes d'appartements en 2004 à 348 ventes en 2014.

Derrière cette évolution globale du nombre d'appartements vendus au cours de la période, il y a une chute du nombre de ventes en 2005 et en 2013 (cf. Graphique 89). On observe les diminutions les plus importantes à Namur en 2005 (de -30,6%) et à Charleroi en 2011 (de -24,1%). Mons présente les augmentations annuelles les plus élevées : +48,5% en 2006, +34,2% en 2008 et +24,0% en 2009.

Graphique 88 : Nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes (2004-2014)

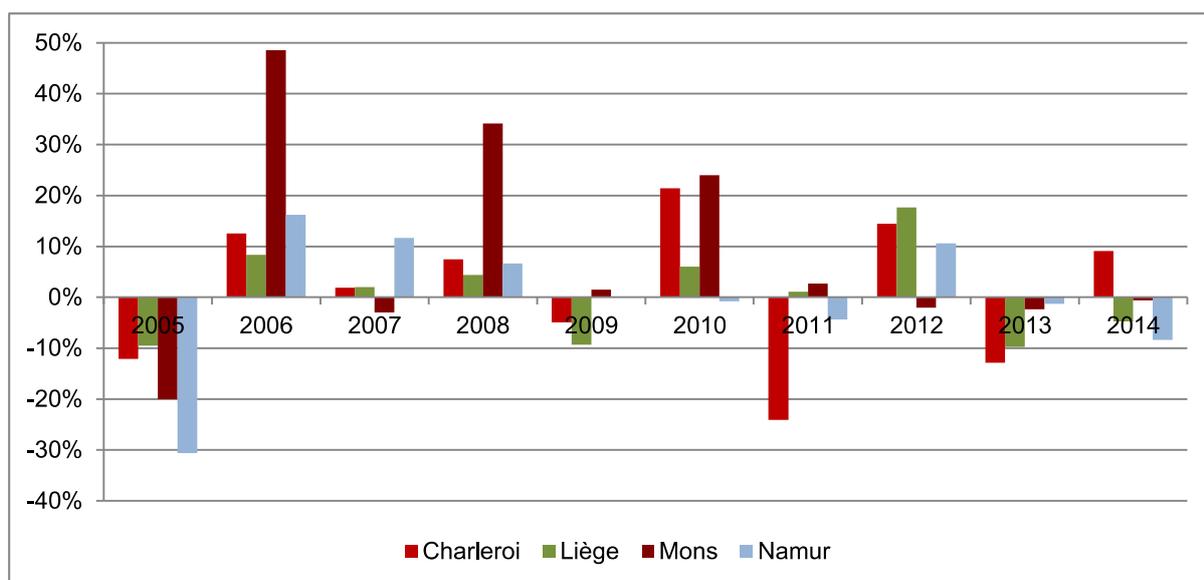


Source : DGSIE, 24.07.2015.

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements, des flats et des studios à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Graphique 89 : Variations annuelles du nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements, des flats et des studios à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Les prix moyens des appartements, flats et studios vendus au cours de la période 2004-2014 augmentent de manière unanime dans les quatre principales villes wallonnes (cf. Tableau 36). Ils passent d'une moyenne de 60 448€ à 101 100€ en 2004, à une moyenne de 102 187€ à 188 374€ en 2014. C'est à Namur que le prix moyen des appartements vendus est le plus élevé. L'augmentation constatée pour les quatre villes est particulièrement importante en 2005, où les variations annuelles pour ces villes se situent entre 13% et 32% (augmentations constatées respectivement à Liège et Charleroi ; cf. Graphique 90). En 2014, les variations annuelles sont négatives pour Charleroi, Mons et Namur.

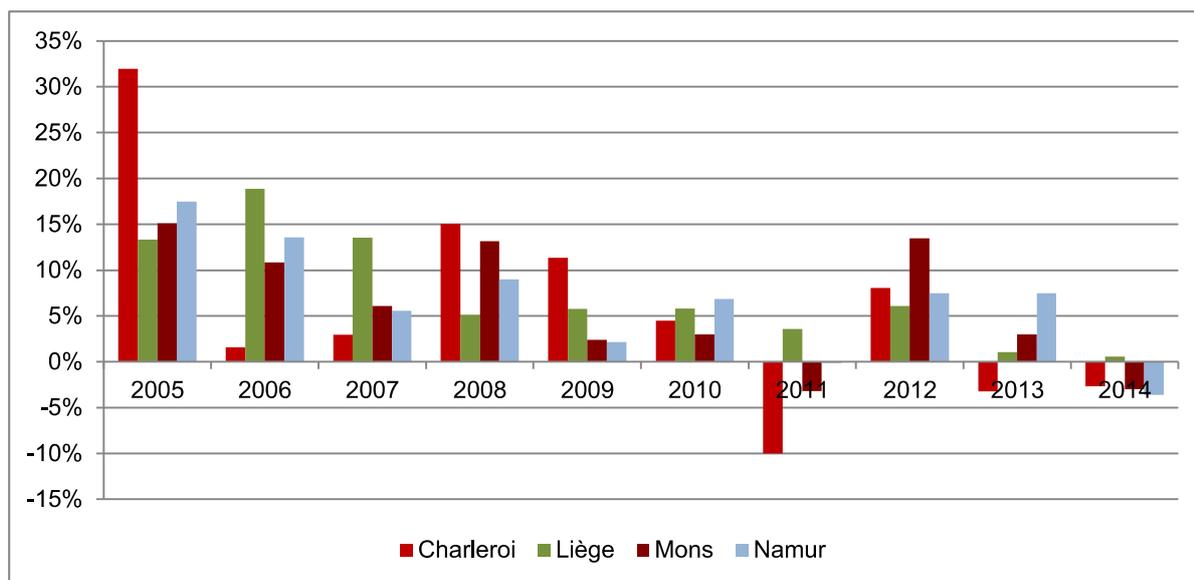
Tableau 36 : Prix moyen des appartements, flats et studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en €)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Charleroi	60.448	79.758	81.016	83.389	95.929	106.824
Liège	69.035	78.247	93.022	105.630	111.022	117.411
Mons	83.370	95.964	106.385	112.841	127.681	130.719
Namur	101.100	118.780	134.922	142.397	155.233	158.525
	2010	2011	2012	2013	2014	
Charleroi	111.587	100.411	108.514	104.989	102.187	
Liège	124.239	128.673	136.498	137.927	138.711	
Mons	134.602	130.302	147.875	152.272	147.695	
Namur	169.399	169.179	181.808	195.420	188.374	

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Champ : ensemble des ventes d'appartements, des flats et des studios à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Graphique 90 : Variations annuelles du prix moyen des appartements, flats et studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages)



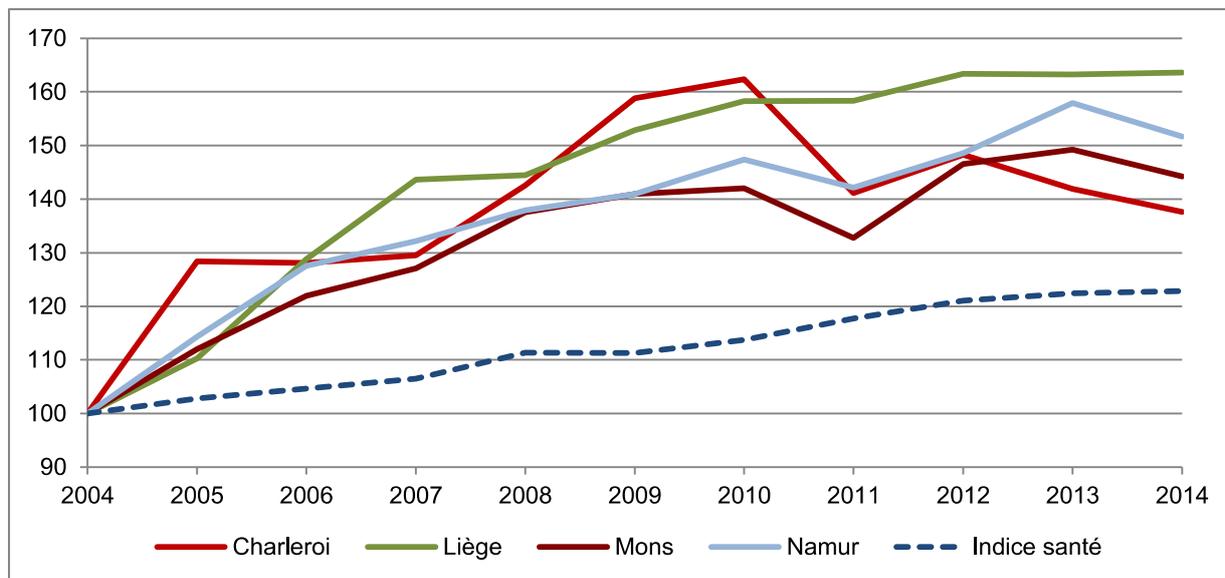
Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements, des flats et des studios à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

L'évolution des indices des prix des appartements vendus dans les quatre villes est supérieure à celle de l'indice santé de 2004 à 2014 (cf. Graphique 91). A Liège, l'indice des prix atteint la valeur de 164 en 2014, tandis que la valeur de l'indice santé est de 123. Les valeurs des indices des prix des appartements vendus à Charleroi, Namur et Mons augmentent sur la plupart des années, sauf en 2011 et en 2014. Pour Charleroi, l'indice augmente également en 2013. En 2014, les indices pour ces trois villes atteignent des valeurs comprises entre 138 et 152.

Graphique 91 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants des appartements, flats et studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2004)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

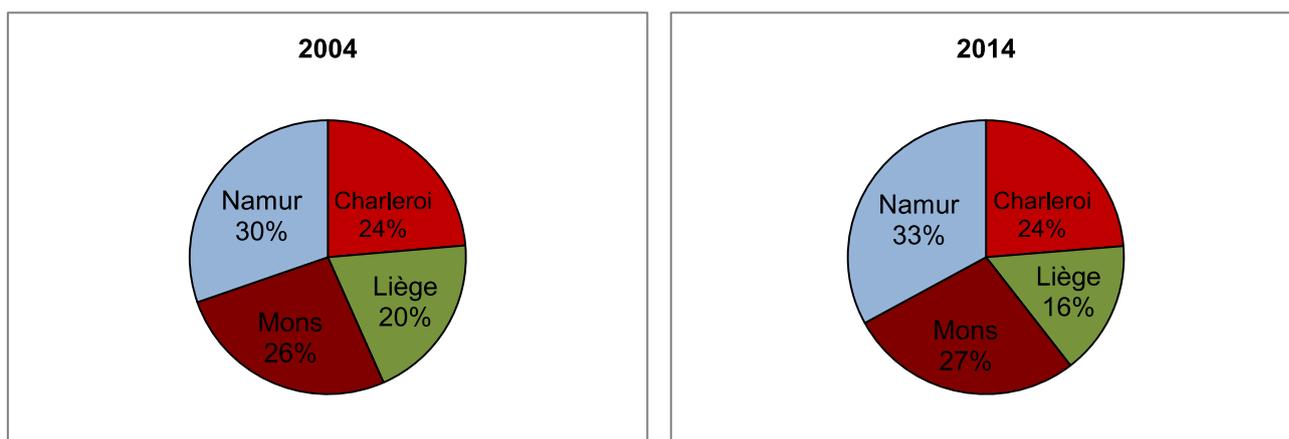
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements, des flats et des studios à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

2.3.4. Les ventes de terrains à bâtir

Namur et Mons rassemblent la majorité des ventes de terrains à bâtir en 2004 comme en 2014, avec respectivement 33% et 27% de ces ventes pour l'année 2014 (cf. Graphique 92). La part de Charleroi se stabilise (à 24%). Celle de Liège diminue (de 20% à 16%).

Graphique 92 : Distribution des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

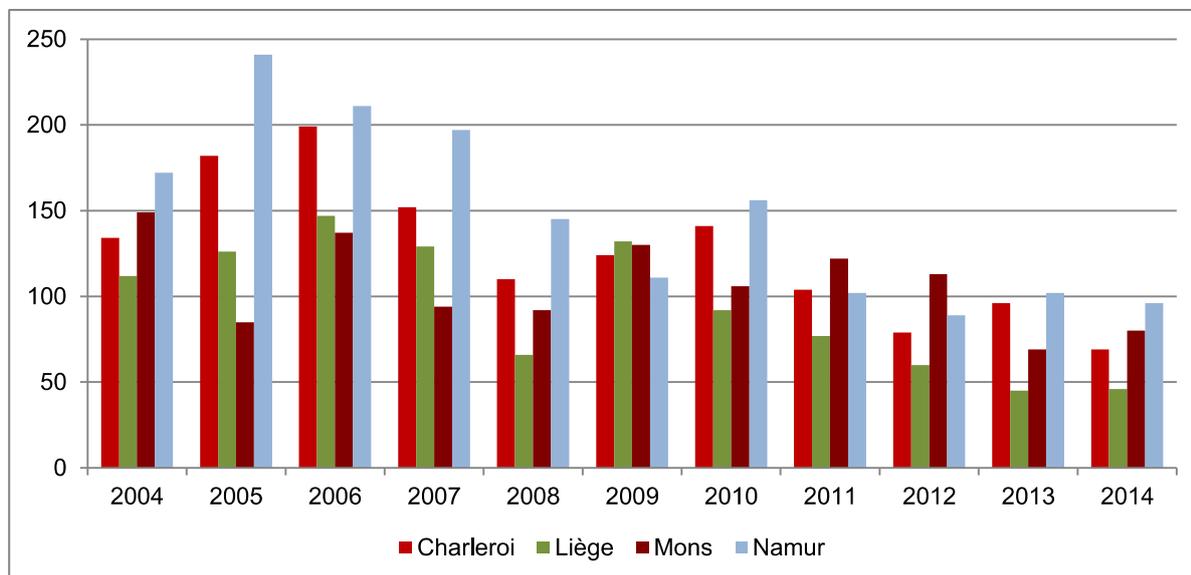
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

En comparant la situation en 2004 et en 2014 en termes de nombre de ventes, on constate une diminution dans les quatre villes (cf. Graphique 93). Derrière cette diminution au cours des dix dernières années, il y a de fortes variations annuelles, dans un sens comme dans l'autre (cf. Graphique 94). En dehors des variations négatives pour les années 2007, 2008 et

2012, chaque ville à son profil propre, sans qu'il soit possible de dégager une tendance claire pour chacune.

Graphique 93 : Nombre de ventes de terrains à bâtir dans les quatre principales villes wallonnes (2004-2014)

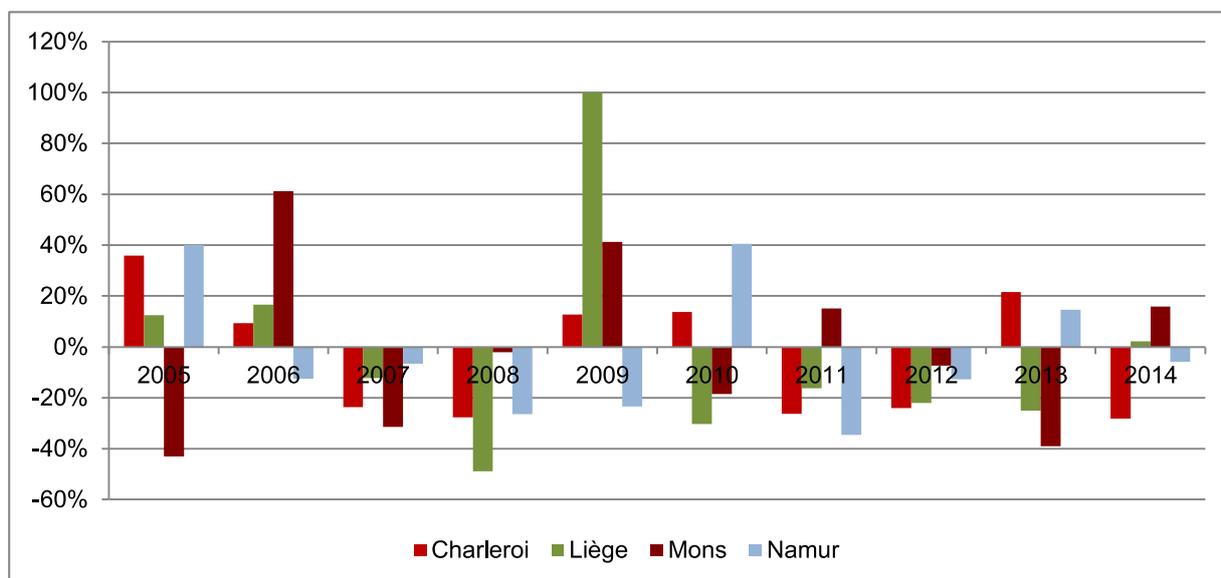


Source : DGSIE, 24.07.2015.

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Graphique 94 : Variations annuelles du nombre de terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Entre 2004 et 2014, la superficie moyenne des terrains à bâtir vendus a augmenté à Namur de 318 m², tandis qu'elle a diminué à Mons, à Charleroi et à Liège, respectivement de 999

m², de 100 m² et de 51 m² (cf. Tableau 37). Au cours de cette évolution, on note que la superficie moyenne des terrains vendus à Charleroi à Liège et à Mons était plus grande en 2007-2008 qu'en 2014.

Tableau 37 : Superficie moyenne des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en m²)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Charleroi	1.063	1.519	1.195	1.965	1.587	1.356	1.091	1.030	1.444	1.057	963
Liège	904	907	682	1.008	1.048	641	696	959	1.194	1.235	853
Mons	1.785	1.834	1.049	2.052	1.968	2.140	1.161	1.443	1.310	1.992	786
Namur	1.923	1.530	1.712	1.539	1.643	1.440	1.793	1.654	1.884	1.962	2.241

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

En revanche, les prix moyens des terrains à bâtir vendus ont unanimement augmenté entre 2004 et 2014, passant d'une moyenne de 29 189€ à 55 018€ en 2004, à une moyenne de 44 026€ à 118 835€ en 2014 (cf. Tableau 38). L'augmentation la plus importante sur la période est constatée pour les villes de Liège et de Namur : les prix moyens des terrains à bâtir vendus dans ces villes ont plus que doublé. En prenant en compte l'évolution des superficies moyennes vendues, l'importance de cette augmentation peut être nuancée (cf. Graphique 95). La variation annuelle la plus importante pour toute la période 2004-2014 est celle de Mons en 2007, de 157%. Le prix moyen du mètre carré a augmenté significativement pour les quatre villes entre 2004 et 2014 (cf. Tableau 39). A Liège, comme à Mons, le prix moyen au mètre carré des terrains à bâtir vendus a plus que doublé entre 2004 et 2014. L'évolution des superficies vendues diffère selon les villes : à Liège, la superficie a diminué de 6% et de 56% à Mons. A Charleroi et à Namur, le prix moyen du terrain au mètre carré a augmenté plus faiblement entre 2004 et 2014, respectivement de 41% et de 16%.

Tableau 38 : Prix moyen des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en €)

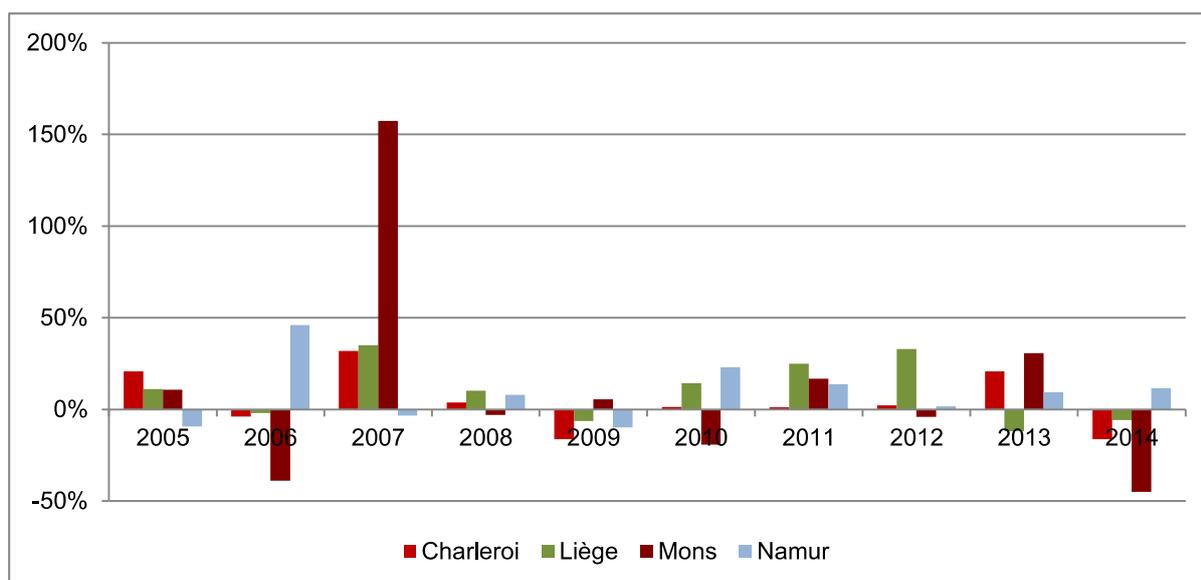
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Charleroi	31.272	37.740	36.295	47.880	49.689	41.598
Liège	29.189	32.454	31.786	42.924	47.350	44.314
Mons	44.291	49.059	29.992	77.183	74.847	78.915
Namur	55.018	49.901	72.886	70.384	76.049	68.597
	2010	2011	2012	2013	2014	
Charleroi	42.168	42.633	43.548	52.584	44.026	
Liège	50.639	63.229	84.022	74.045	69.691	
Mons	63.698	74.317	71.320	93.166	51.229	
Namur	84.346	95.983	97.612	106.662	118.835	

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Graphique 95 : Variations annuelles du prix moyen des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Tableau 39 : Prix moyen au mètre carré des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en €/m²)

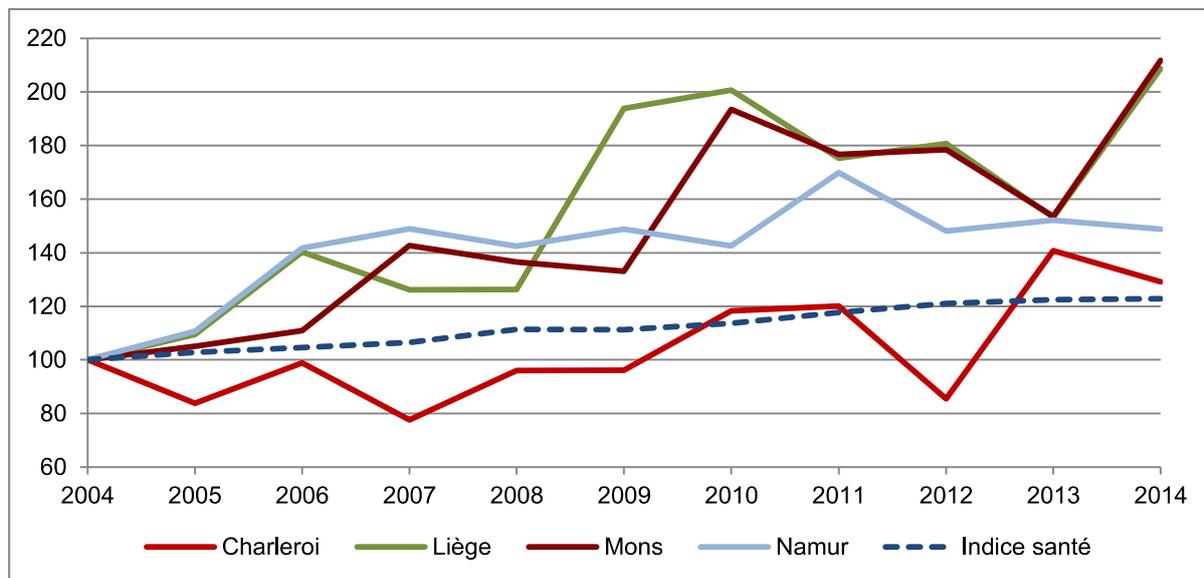
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Charleroi	29	25	30	24	31	31	39	41	30	50	46
Liège	32	36	47	43	45	69	73	66	70	60	82
Mons	25	27	29	38	38	37	55	52	54	47	65
Namur	29	33	43	46	46	48	47	58	52	54	53

Source : DGSIE, 24.07.2015.

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Les indices des prix au mètre carré des terrains à bâtir vendus à Mons, Liège et Namur sont supérieurs à l'indice santé belge entre 2004 et 2014 (cf. Graphique 96). Ils atteignent respectivement les valeurs de 212, 209 et 149 en 2014. A l'opposé, l'indice des prix au mètre carré constaté à Charleroi est majoritairement inférieur à l'indice santé ; les années 2010, 2011, 2013 et 2014 font exception, l'indice des prix dépassant l'indice santé. En 2014, l'indice des prix au mètre carré à Charleroi dépasse la valeur de 129 alors que la valeur de l'indice santé est de 123.

Graphique 96 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants au mètre carré des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2004)



Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

3. Le marché du logement sous l'angle des locations

En 2014, parmi les 32,3% de ménages locataires (SILC, 2014)²⁰, une très grande majorité (73,7%) relèvent d'une location dans le secteur privé et à un loyer de marché, 20,5% relèvent de la location d'un logement social et 5,8% de ces ménages louent un logement en bénéficiant d'une diminution de leur loyer de la part de leur employeur, de leur famille ou de leurs amis.

Il n'existe pas de description proprement dite des locations réalisées dans le secteur privé. En revanche, il est possible de décrire le parc de logements publics, notamment les logements propriétés des Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) et gérés par elles. Il est également possible de donner quelques ordres de grandeur concernant les loyers moyens, qu'il s'agisse d'un loyer de marché ou réduit.

3.1. Structure du parc des logements publics destinés à la location

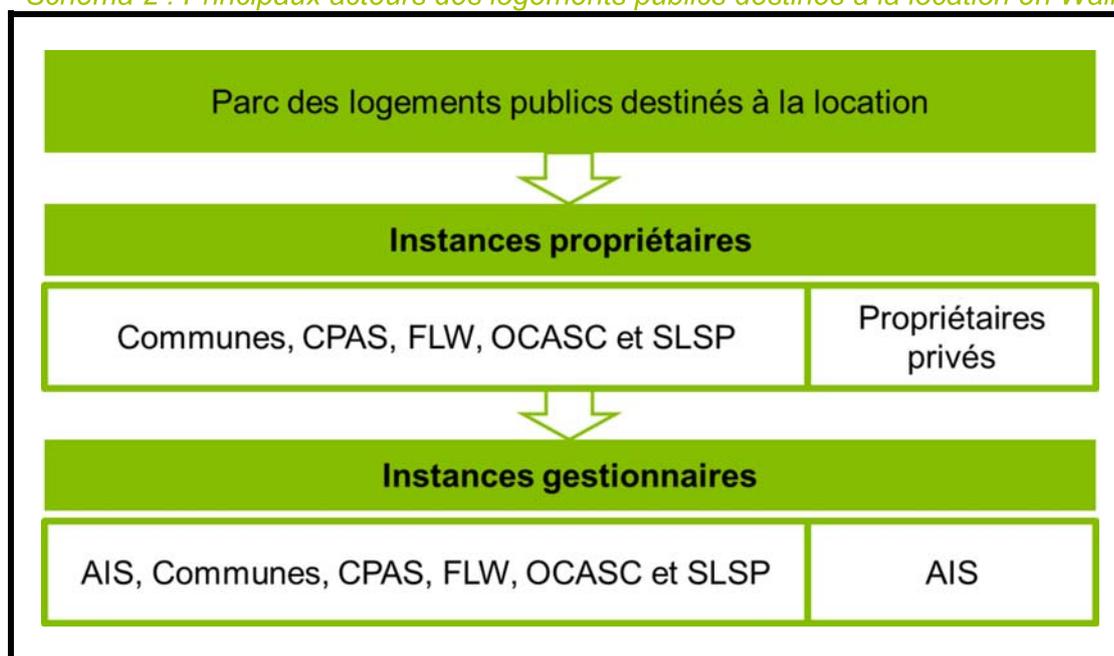
3.1.1. Les principaux acteurs du logement public en Wallonie

Par « logement public »*, nous faisons référence à l'ensemble des logements ayant une finalité sociale en termes d'accessibilité du logement. Globalement, ces logements sont accessibles sur la base de critères financiers, ainsi qu'en articulation avec la composition des ménages.

²⁰ Notons également que 66,1% des ménages wallons sont propriétaires de leur logement et 1,6% des ménages wallons sont logés à titre gratuit (SILC, 2014)

Les principaux acteurs du logement public en Wallonie sont relativement nombreux et avec beaucoup d'interrelations (cf. Schéma 2). Du côté des propriétaires, un logement public peut notamment être possédé par les communes, par les Centres Publics d'Action Sociale (CPAS), par le Fonds du Logement des Familles nombreuses (FLW), par les Offices Centraux d'Action Sociale et Culturelle (OCASC), par les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) mais aussi par des propriétaires privés. Du côté des instances gestionnaires, à l'exception des propriétaires privés qui passent essentiellement par les Agences Immobilières Sociales (AIS), les autres propriétaires peuvent être leur propre gestionnaire, ou gérer le parc les uns des autres. Les AIS favorisent la location de logements issus tant du parc privé que public et elles accompagnent les locataires et les propriétaires avec une approche pédagogique (FLW, 2012). Pour les propriétaires privés, elles agissent également en tant qu'intermédiaires entre des propriétaires et des locataires aux revenus précaires ou modestes, recherchant un logement décent pour un loyer modéré.

Schéma 2 : Principaux acteurs des logements publics destinés à la location en Wallonie



En 2014, il y avait 30 AIS en Wallonie, contre 28 en 2013 (FLW, 2014a). Avec ces deux nouvelles AIS ainsi que « l'adhésion de nouvelles communes à une AIS existante [...] 228 communes bénéficiaient, au 31 décembre 2014, des activités d'une AIS. » (ibidem). Les 27 AIS actives au 31 décembre 2013 (3 agences n'entrent pas en ligne de compte car elles débutaient leur activités) « géraient ensemble un parc de 4 374 logements, ce qui représente une augmentation de 381 unités par rapport au 31 décembre 2012 » (ibidem).

Il y a 64 SLSP, placées sous l'égide de la Société Wallonne du Logement (SWL). Concernant les CPAS, il y en a autant que de communes ; le logement est une attribution parmi d'autres des services qu'ils proposent. Parmi les autres acteurs du logement public, mentionnons également le réseau « Ensemble pour le logement et l'insertion sociale » qui inclut les AIS mais aussi 33 régies de quartier et 23 associations de promotion du logement.

3.1.2. Présentation du parc public disponible à la location au niveau de la Région

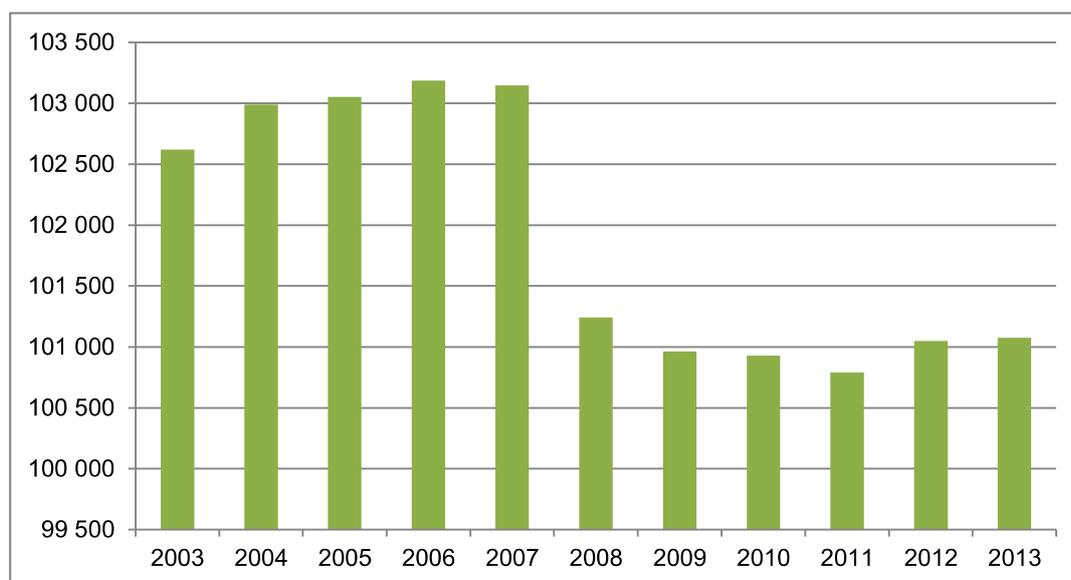
La SWL recense les logements gérés par les SLSP qui constituent l'essentiel du parc locatif public en Wallonie. Parmi les logements recensés par les SLSP, on distingue trois catégories de logements : les logements **propriétés des SLSP et gérés par elles**, les logements

propriétés des SLSP et donnés en gestion ou en location à d'autres organismes à finalités sociales et les logements **pris en gestion par les SLSP** mais appartenant à d'autres organismes. Dans cette partie, il sera uniquement question des logements gérés par les SLSP donc des logements « propriétés des SLSP et gérés par elles » (que nous appellerons simplement « logements propriétés des SLSP » dans la suite du texte afin d'éviter d'inutiles lourdeurs) et des logements pris en gestion par les SLSP. Les données concernant les logements propriétés des SLSP étant beaucoup plus abondantes, l'analyse les concernant sera plus approfondie.

Notons que ce chapitre se base uniquement sur les données de la SWL concernant les logements gérés par les SLSP. Il ne prend pas en compte les logements gérés par d'autres organismes : communes, AIS, FLW...

En 2003, le nombre de logements propriétés des SLSP s'élevait à 102 621 (cf. Graphique 97). Ce nombre a progressivement augmenté jusqu'en 2006, atteignant 103 187 logements. Puis, il a brusquement chuté, entre 2007 et 2008, à 101 242 logements. Cette diminution a continué jusqu'en 2011, où le nombre de logements propriétés des SLSP n'était plus que de 100 790 unités. Depuis 2012, ce nombre augmente à nouveau. En 2013, on compte 101 075 logements propriétés des SLSP.

Graphique 97 : Nombre de logements propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013



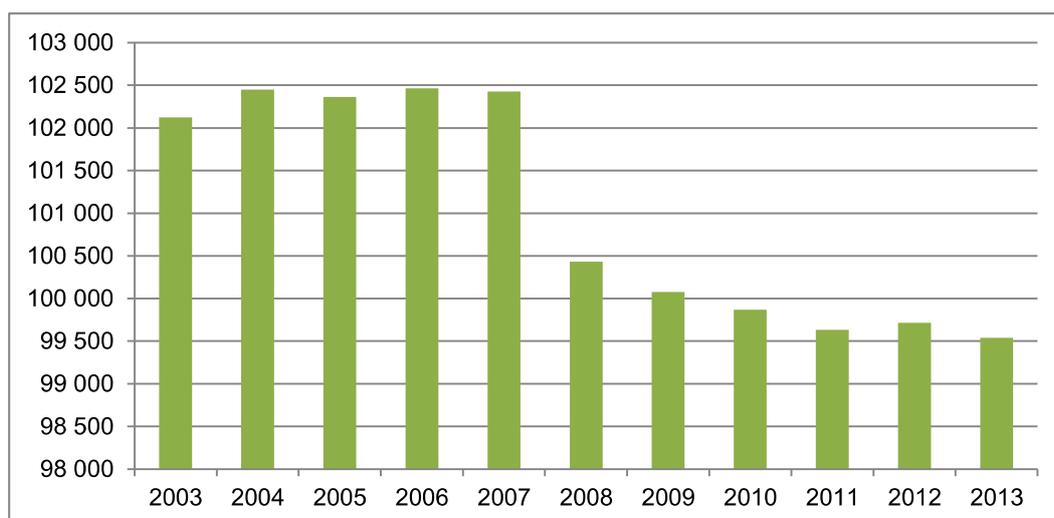
Source : SWL

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

La quasi-totalité de ces logements sont des logements sociaux*. Sur la période 2003-2013, le nombre de logements sociaux propriétés des SLSP atteint son maximum entre 2004 et 2007 avec environ 102 500 unités (cf. Graphique 98). Leur nombre décroît brusquement entre 2007 et 2008 (100 435 unités en 2008). Depuis, leur nombre continue de diminuer (malgré une légère croissance en 2012). En 2013, on compte 99 539 logements sociaux propriétés des SLSP en Wallonie.

Graphique 98 : Nombre de logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013



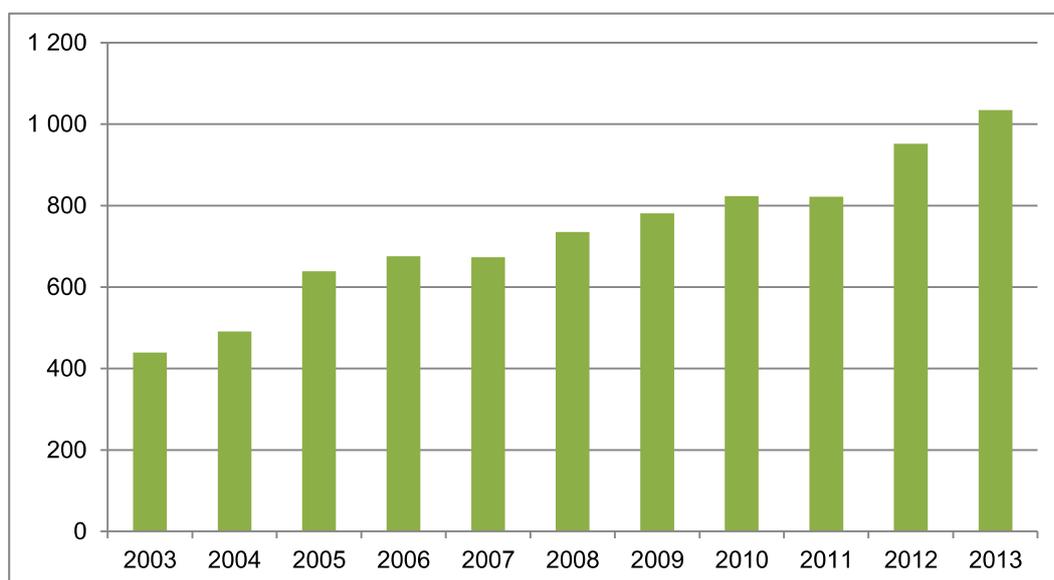
Source : SWL

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles.

Les logements les plus nombreux dans le parc des SLSP après les logements sociaux sont les logements moyens*. Leur nombre a crû considérablement sur la période 2003–2013, passant de 439 à 1 034 unités (cf. Graphique 99).

Graphique 99 : Nombre de logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013



Source : SWL

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles.

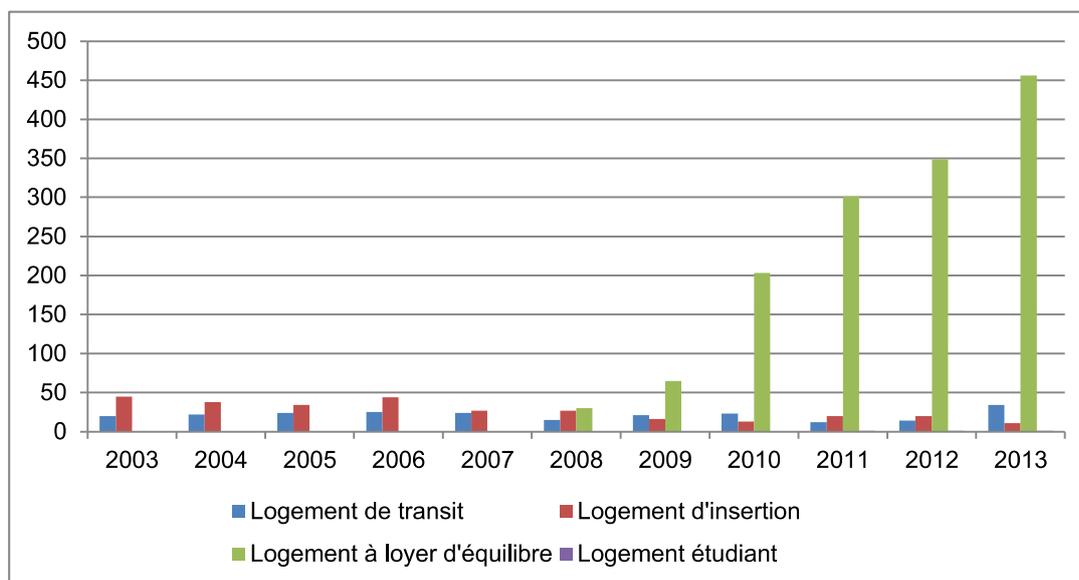
Les logements à loyer d'équilibre*, inexistant avant 2008, comptent 456 unités en 2013 (cf. Graphique 100). Ils deviennent ainsi le type de logement le plus fréquent, après les

logements sociaux et les logements moyens, au sein du parc dont les SLSP sont propriétaires.

Les logements de transit* et les logements d'insertion* sont bien moins nombreux dans le parc des logements propriétés des SLSP (cf. Graphique 100). Sur la période 2003 à 2013, le nombre de logement de transit propriétés des SLSP et gérés par elles varie entre 15 et 34 unités. Sur la même période, le nombre de logement de transit est compris, quant à lui, entre 45 unités (en 2003) et 11 unités (en 2013).

Enfin, notons que le parc des SLSP ne compte qu'un seul logement étudiant* et ce, depuis 2011 (cf. Graphique 100).

Graphique 100 : Nombre de logements de transit, d'insertion, à loyer d'équilibre et étudiants propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013



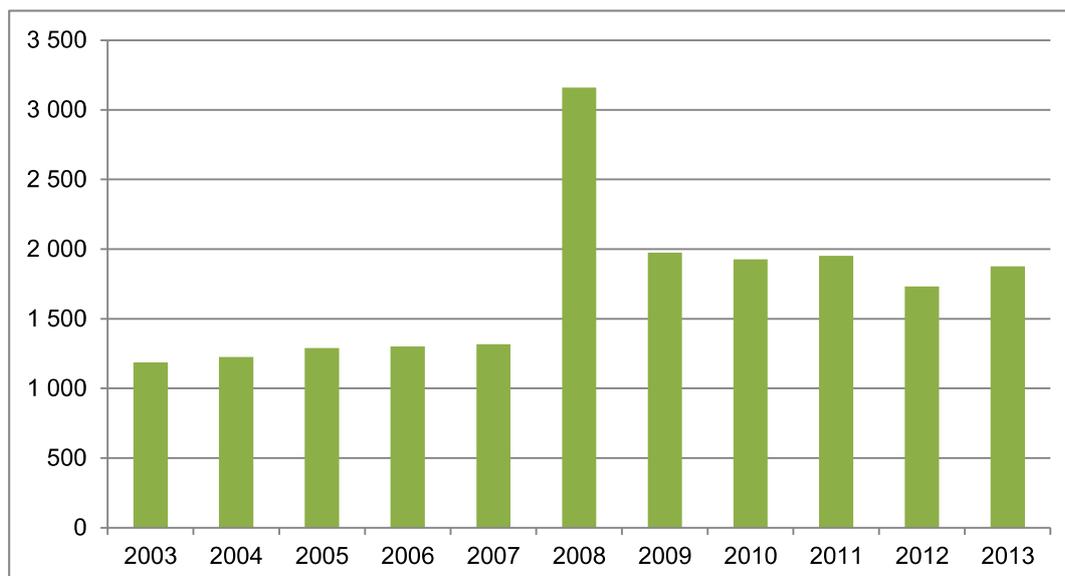
Source : SWL

Graphique : CEHD

Champ : ensembles, respectivement, des logements de transit, d'insertion, à loyer d'équilibre et étudiants, propriétés des SLSP et gérés par elles.

Outre les logements qu'elles possèdent, les SLSP gèrent un certain nombre de logements pour le compte d'autres organismes. Le nombre de ces logements pris en gestion par les SLSP a augmenté sur la période 2003-2013 (cf. Graphique 101). Compris entre 1 187 et 1 316 unités sur la période 2003-2007, ils ont connu un pic en 2008 (3 160 unités) pour redescendre, en 2009, à un peu moins de 2000 unités. En 2013, leur nombre s'élève à 1 876 unités.

Graphique 101 : Nombre de logements pris en gestion par les SLSP de 2003 à 2013



Source : SWL

Graphique : CEHD

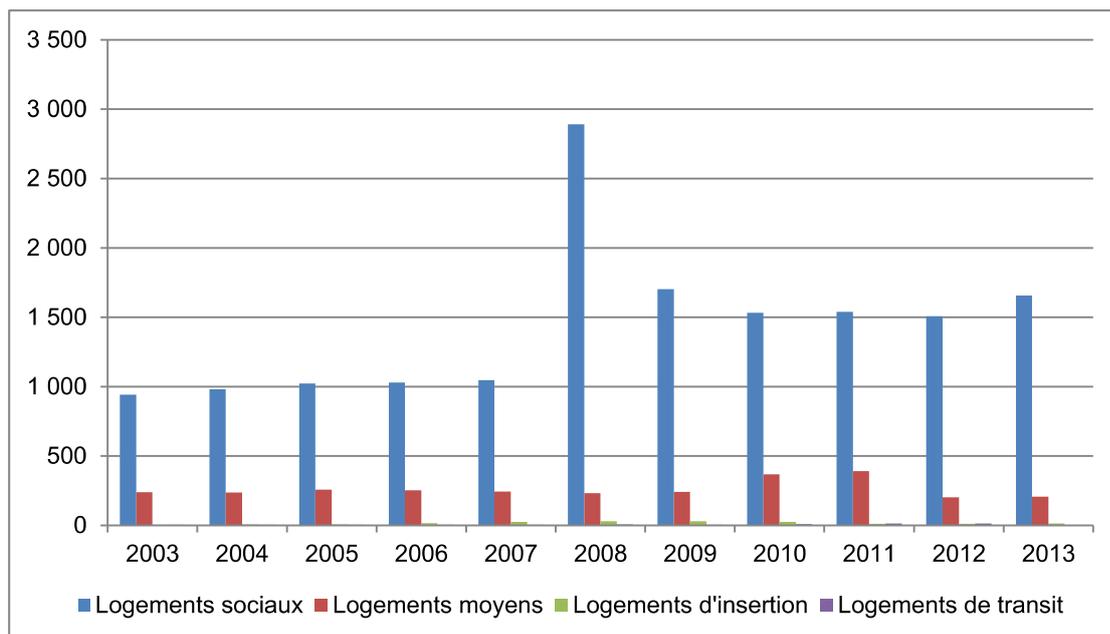
Champ : ensemble des logements pris en gestion par les SLSP.

Les logements pris en gestion par les SLSP sont, pour l'essentiel, des logements sociaux (*cf.* Graphique 102). Le nombre de logements sociaux pris en gestion par les SLSPS est d'environ 1 000 unités entre 2003 et 2007. En 2008, il passe à 2 892 unités pour revenir à 1 703 en 2009. En 2013, leur nombre s'élève à 1 655.

Le nombre de logements moyens pris en gestion par les SLSP était de 238 unités en 2003 ; il est de 207 unités en 2013. Ce nombre a atteint son maximum en 2011 avec 390 unités.

Sur la période 2003 à 2013, les logements d'insertion pris en gestion par les SLSP sont passés de 4 (en 2003) à 29 (en 2008), puis sont revenus à 14 (en 2013). Le nombre de logements de transit pris en gestion par les SLSP est passé de 3 unités en 2003 à 14 unités en 2011 et 2012. En 2013, il n'y avait pas de logement de transit pris en gestion par les SLSP.

Graphique 102 : Nombre de logements sociaux, moyens, d'insertion et de transit, pris en gestion par les SLSP de 2003 à 2013



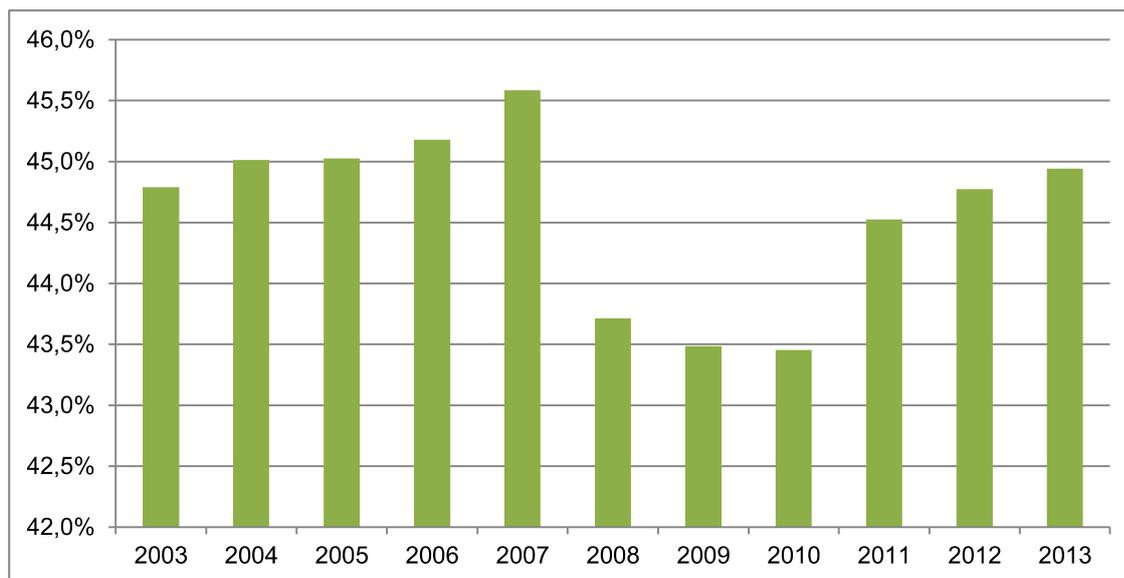
Source : SWL

Graphique : CEHD

Champ : ensembles, respectivement, des logements sociaux, moyens, d'insertion et de transit pris en gestion par les SLSP.

Les appartements représentent moins de 50% du parc de logements propriétés des SLSP (cf. Graphique 103). Autrement dit, l'essentiel de ce parc est composé de maisons. Sur la période 2003 – 2013, la proportion d'appartements a atteint un pic en 2007, avec 45,59% des logements, avant de chuter brusquement en 2008 à 43,71% des logements. La proportion d'appartements a augmenté à nouveau en 2011, atteignant 44,52 %. En 2013, la proportion d'appartements dans le parc de logements propriétés des SLSP et gérés par elles est de 44,94%.

Graphique 103 : Part des appartements au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles entre 2003 à 2013



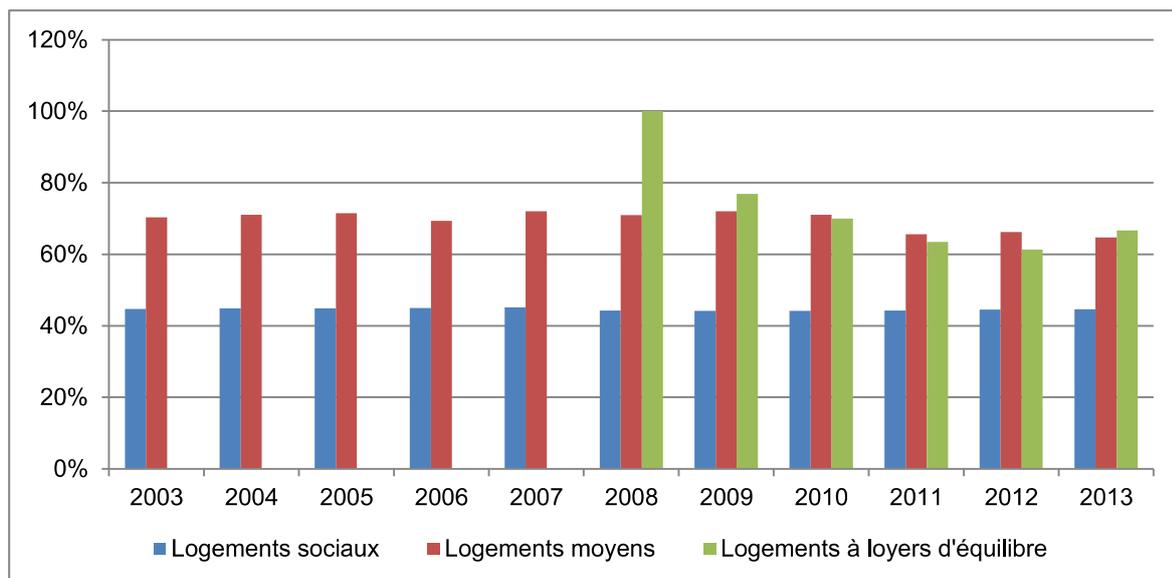
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles.

La part des appartements varie selon le type de logement considéré. Ainsi, les logements sociaux ont la part d'appartements la plus faible (cf. Graphique 104). Durant toute la période 2003-2013, cette part reste proche de 45%. Parmi les trois principaux types de logement public (c'est-à-dire les logements sociaux, les logements moyens et les logements à loyer d'équilibre), les logements sociaux sont les seuls pour lesquels la part des maisons est majoritaire. Pour les logements moyens et les logements à loyer d'équilibre, la part des appartements dépasse largement les 50% sur la période 2003-2013. Plus exactement, cette part est de l'ordre de 71% entre 2003 et 2010 pour les logements moyens avant de connaître une légère baisse en 2011 et se stabiliser autour de 65%. Concernant les logements à loyer d'équilibre, la proportion d'appartements est de 100% en 2008, date à laquelle les logements à loyer d'équilibre apparaissent pour la première fois dans le parc des SLSP. Notons que ce pourcentage remarquable est lié au très faible effectif des logements à loyer d'équilibre cette année-là (30 unités). La proportion d'appartements diminue rapidement au fur et à mesure que le nombre de logements d'équilibre s'accroît. En 2013, les appartements représentent 66,7% des logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles.

Graphique 104 : Part des appartements au sein des logements sociaux, moyens et à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles entre 2003 à 2013



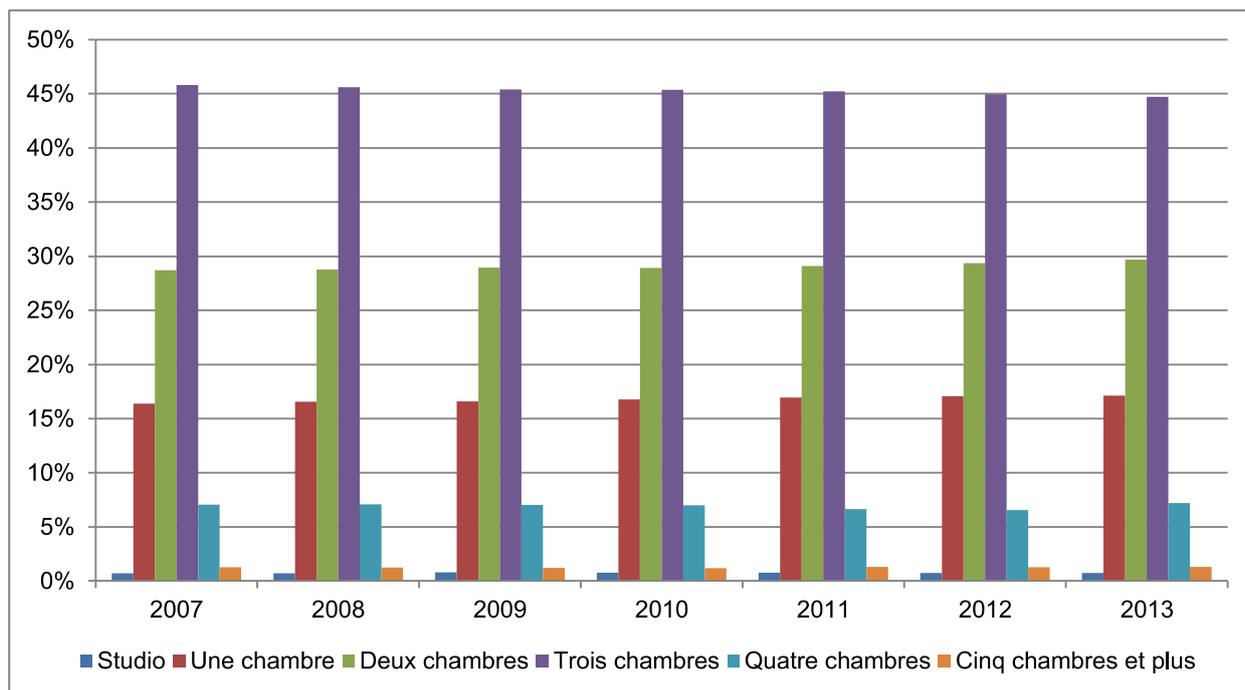
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensembles, respectivement, des logements sociaux, moyens et à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles.

Concernant la taille des logements (cf. Graphique 105), les logements les plus fréquents dans le parc de logements propriétés des SLSP sont les logements trois chambres (environ 45% du parc), suivis des logements deux chambres (29% environ), des logements une chambre (17%), des logements quatre chambres (7%), des logements cinq chambres (1,30%) et enfin des studios (0,75%). Notons que la part des logements trois chambres a connu une baisse légère (mais significative) de l'ordre de 1% sur la période 2003 – 2013. Sur la même période, la part des logements une chambre et deux chambres a légèrement augmenté (+1% pour chacune de ces catégories).

Graphique 105 : Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentages)



Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

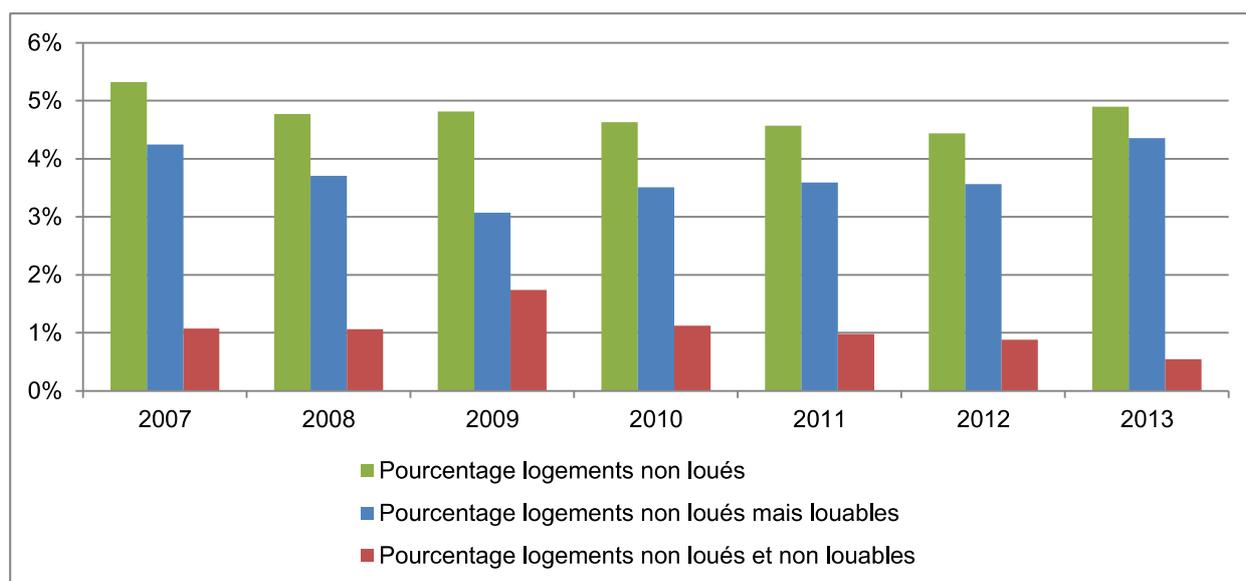
Sur la période 2007-2013, environ 5% des logements propriétés des SLSP ne sont pas loués (cf. Graphique 106). C'est en 2007 que cette proportion est la plus importante (5,32 %) et en 2012 qu'elle est la plus faible (4,44%). En 2013, la proportion de logements non loués parmi le parc de logements propriétés des SLSP était de 4,90%.

Parmi les logements non loués, la SWL distingue deux catégories : les **logements non loués mais louables** et les **logements non loués et non louables**. La première catégorie fait référence aux logements qui sont en attente de locataires au moment où le relevé de situation est effectué. L'inoccupation de ces logements est généralement très temporaire. La seconde catégorie désigne des logements nécessitant des travaux importants avant de pouvoir être remis en location. Ces logements-ci peuvent donc être inoccupés pendant une durée plus longue.

Sur la période 2007-2013, les logements non loués mais louables constituent l'essentiel des logements non loués. En 2007, leur part représentait 4,25% des logements propriétés des SLSP. Cette part a diminué en 2009 à 3,07%. En 2013, le pourcentage de logements non loués mais louables connaît une augmentation et atteint 4,36%.

Concernant les logements non loués et non louables, ils représentent environ 1% des logements propriétés des SLSP sur la période 2007 à 2012, à l'exception de l'année 2009 où leur part monte à 1,74%. En 2013, leur part connaît une baisse significative et ne représente plus que 0,54% des logements propriétés des SLSP.

Graphique 106 : Évolution de la part des logements non loués au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles entre 2007 et 2013



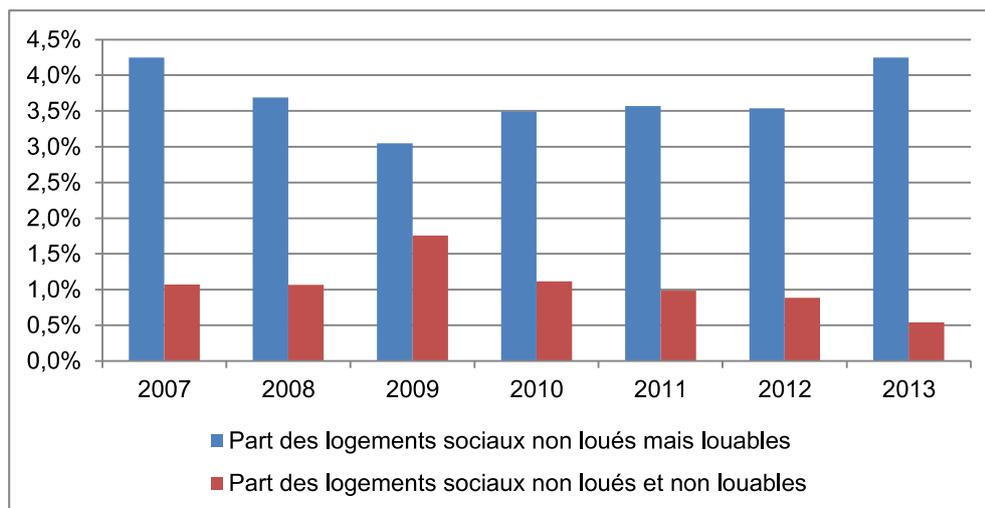
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

La part des logements non loués mais louables parmi les logements sociaux était de 4,25% en 2007 (cf. Graphique 107). Elle a diminué jusqu'à atteindre 3,05% en 2009. En 2013, cette part était à nouveau de 4,25%. La part des logements sociaux non loués et non louables suit la même évolution que l'ensemble des logements publics non loués et non louables, ce qui est logique étant donné que les logements sociaux sont très largement majoritaires dans le parc des logements publics et constituent également l'essentiel des logements non loués et non louables. D'environ 1% de 2007 à 2010, la part des logements sociaux non loués et non louables connaît un pic en 2007 (1,76%) pour diminuer ensuite jusqu'à atteindre 0,54% en 2013.

Graphique 107 : Évolution de la part des logements non loués au sein des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles entre 2007 et 2013



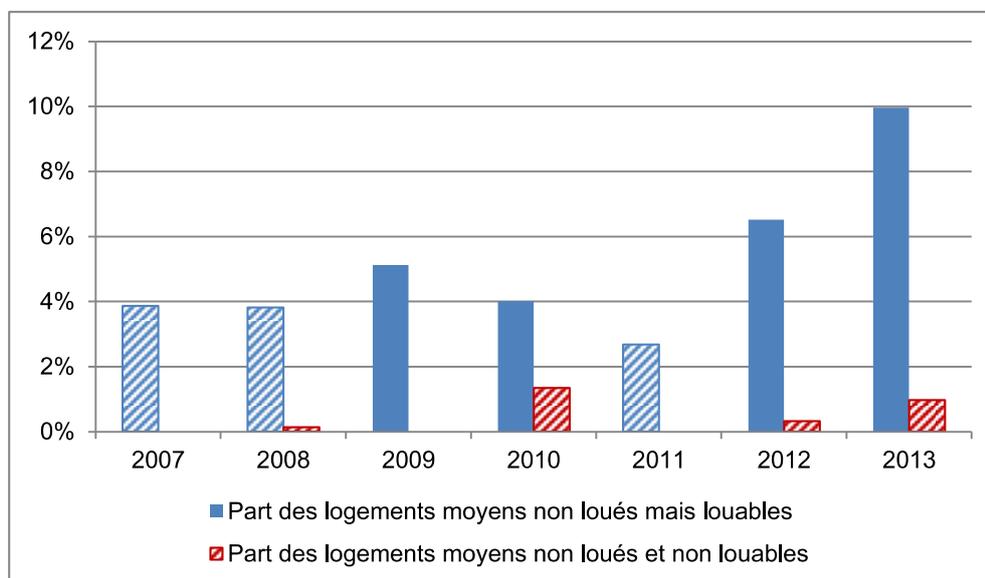
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles.

Concernant les logements moyens propriétés des SLSP, notons de manière liminaire que les très faibles effectifs observés (moins de 30 unités) limitent les possibilités d'analyse pour plusieurs années durant la période. Notons simplement que la part des logements moyens non mais louables était de 5,12% en 2009 et de 9,96% en 2013 (cf. Graphique 108).

Graphique 108 : Évolution de la part des logements non loués au sein des logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles entre 2007 et 2013



Source : SWL

Calcul : CEHD

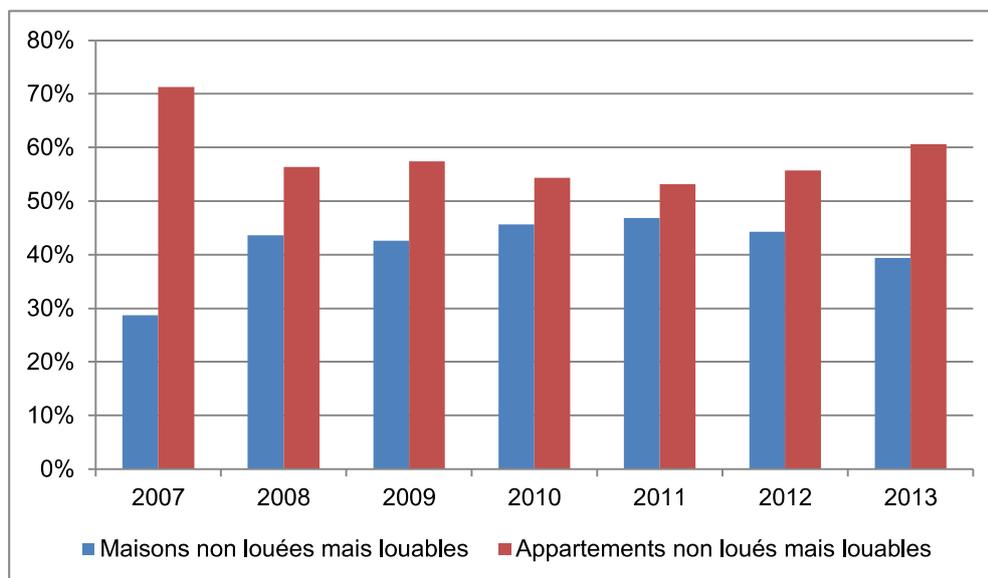
Champ : ensemble des logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles.

Nota bene : les zones hachurées indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Sur la période 2007 à 2013, les appartements ont toujours représentés la majeure partie des logements non loués mais louables ; cette part était de 71% en 2007 et de 61% en 2013 (cf.

Graphique 109). A l'inverse, sur la même période, les maisons sont majoritaires parmi les logements non loués mais non louables (sauf en 2012 où les appartements représentent 64% de ces logements) ; elles représentent 62% de ces logements en 2007 et 54 % en 2013 (cf. Graphique 110).

Graphique 109 : Évolution de la part des maisons et des appartements au sein des logements non loués mais louables, propriétés des SLSP et gérés par elles, entre 2007 et 2013

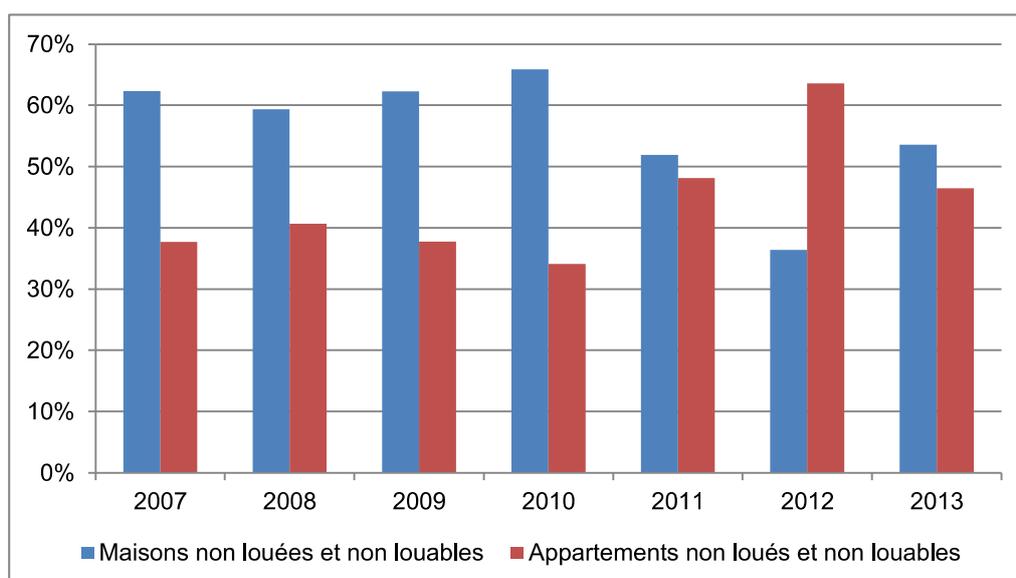


Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements non loués mais louables, propriétés des SLSP et gérés par elles.

Graphique 110 : Évolution de la part des maisons et des appartements au sein des logements non loués et non louables, propriétés des SLSP et gérés par elles, entre 2007 et 2013



Source : SWL

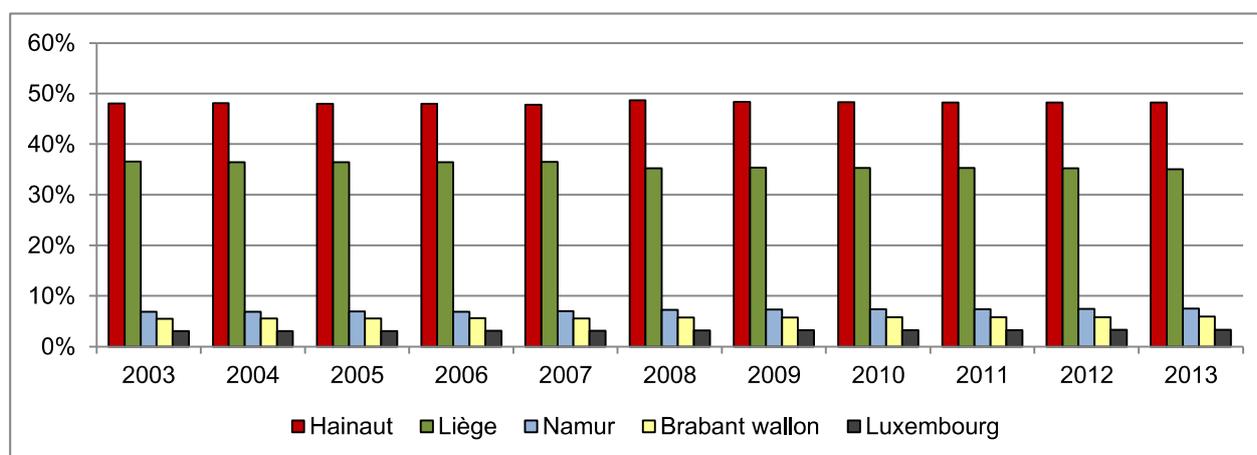
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements non loués et non louables, propriétés des SLSP et gérés par elles.

3.1.3. Présentation du parc public disponible à la location à l'échelle des provinces

A l'échelle des provinces, on constate que le Hainaut rassemble près de la moitié des logements sociaux (48%) sur la période 2003-2013 (cf. Graphique 111). La province de Liège en regroupe un peu plus d'un tiers (36,54% en 2003 et 35,06% en 2013). La province de Namur arrive en troisième position avec environ 7% des logements sociaux propriétés des SLSP (6,85% en 2003 et 7,48% en 2013). Le Brabant wallon représente quant à lui entre 5,5% et 6% des logements sociaux et la province du Luxembourg, environ 3% de ces mêmes logements.

Graphique 111 : Répartition par province des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013 (en pourcentages)



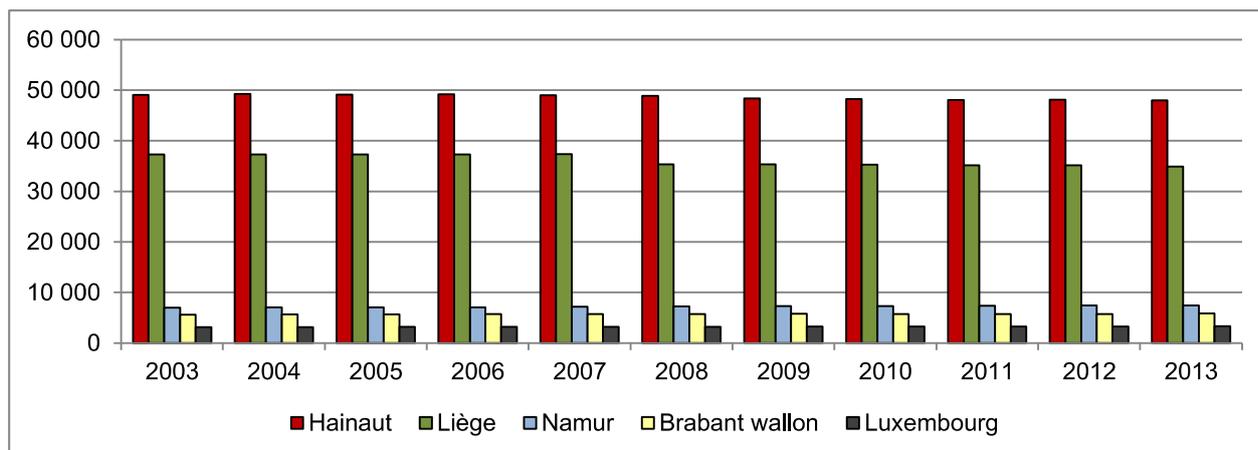
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles.

Malgré ces pourcentages relativement stables, les variations en valeurs absolues peuvent être assez importantes (cf. Graphique 112). Ainsi, sur la période 2003-2013, le nombre de logements sociaux a diminué de 2415 unités en province de Liège et de 1039 unités en Hainaut. A l'inverse, ce nombre a augmenté de 451 unités en province de Namur (passant de 6991 à 7441 logements sociaux), de 250 unités en Brabant wallon et de 164 unités en province de Luxembourg.

Graphique 112 : Nombre de logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2003–2013)



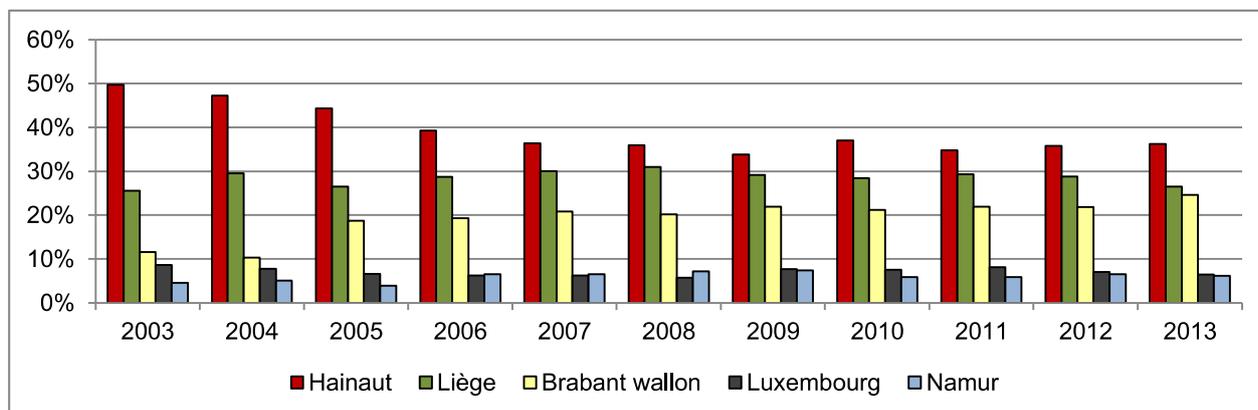
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles.

Concernant les logements moyens propriétés des SLSP, le Hainaut dispose en 2003 de près de la moitié de ce parc (49,7% ; cf. Graphique 113). Cette part se réduit progressivement et atteint 33,8% du parc en 2009. En 2013, sa part est de 36,3%. A l'inverse, la part du Brabant wallon est passée de 11,6% en 2003 à 24,6% en 2013. En 2013, la province de Liège rassemble 26,6% des logements moyens, la province de Luxembourg 6,5% et la province de Namur 6,2%.

Graphique 113 : Répartition par province des logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013 (en pourcentages)



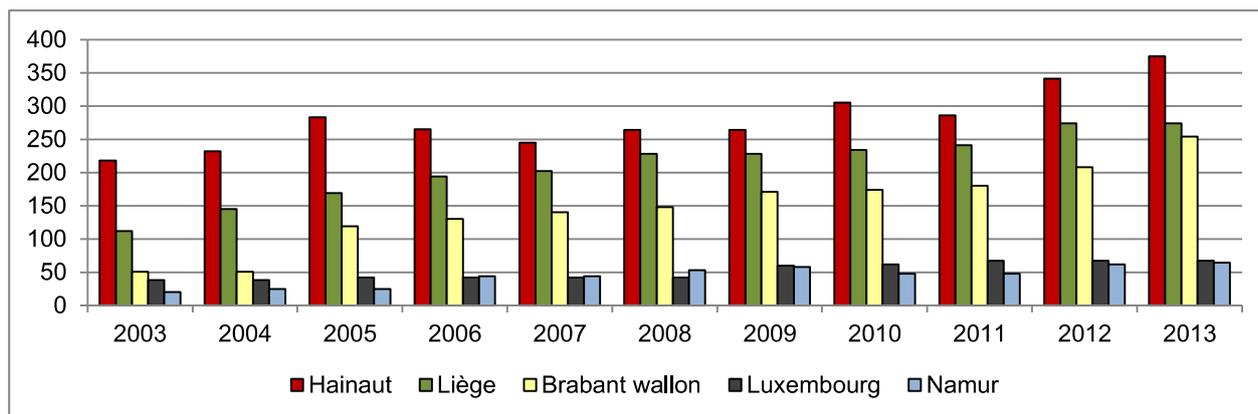
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles.

En valeurs absolues, l'évolution du nombre de logements moyens est positive dans toutes les provinces (cf. Graphique 114). En province de Liège, les logements de ce type passent ainsi de 218 unités en 2003 à 375 en 2013. En province de Liège, ils passent de 112 à 274 unités sur la même période ; en Brabant wallon, de 51 à 254 unités ; en province de Luxembourg, de 38 à 67 unités et enfin, en province de Namur, de 20 à 64 unités.

Graphique 114 : Nombre de logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2003–2013)



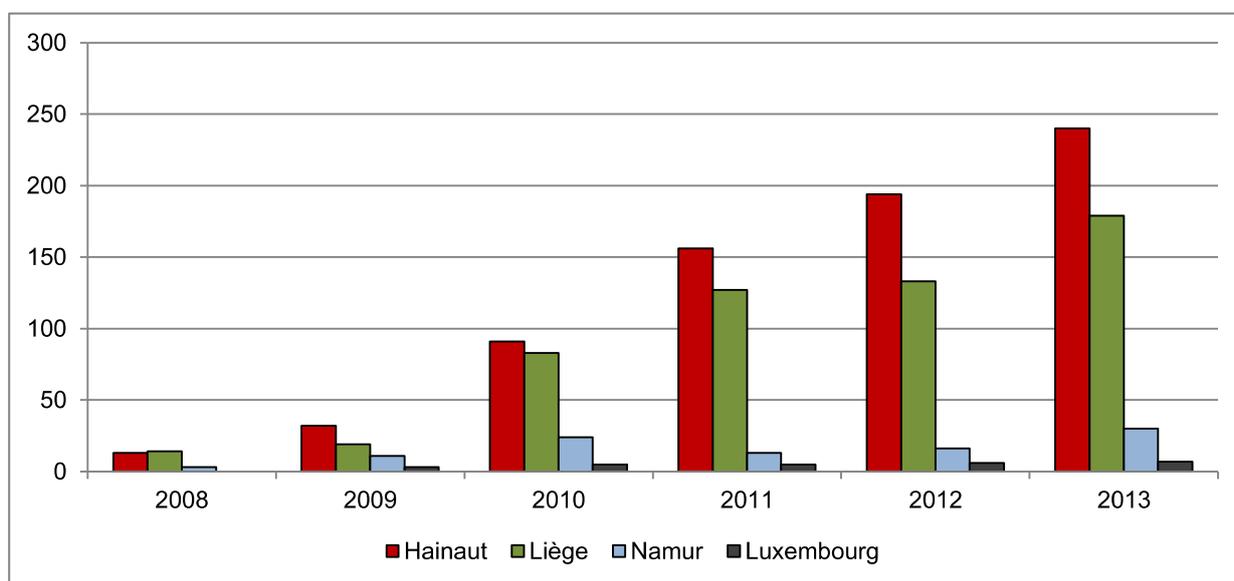
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles.

Concernant les logements à loyer d'équilibre, c'est encore une fois le Hainaut qui, en 2013, possède le parc le plus important (cf. Graphique 115). Le nombre de ces logements est passé de 13 unités dans cette province en 2008 à 240 unités en 2013. La province de Liège arrive en deuxième position avec 179 unités en 2013, puis la province de Namur avec 30 unités en 2013 et enfin la province du Luxembourg avec 7 unités. Le Brabant wallon ne possède pas de logements de ce type sur la période 2008 à 2013.

Graphique 115 : Nombre de logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles de 2008 à 2013



Source : SWL

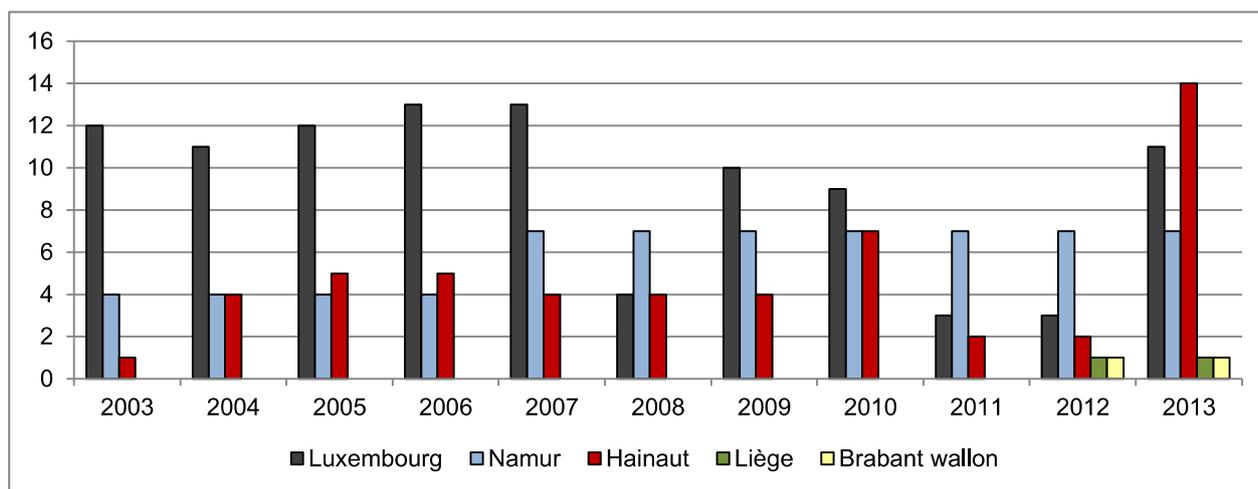
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles.

Concernant les logements de transit (cf. Graphique 116), c'est la province du Luxembourg qui compte le plus de ce type de logement au début de la période (de 12 à 13 logements de transit entre 2003 et 2007). Puis le nombre de ces logements varie dans la province. En

2013, on compte 11 logements de transit propriétés des SLSP dans la province du Luxembourg. En province de Namur, le nombre de logements de transit passe de 4 unités en 2003 à 7 unités en 2013. Sur la même période, la province du Hainaut voit le nombre de ses logements de transit passer de 1 unité à 14 unités. Les provinces de Liège et du Brabant wallon n'ont pas de logement de transit avant 2012. En 2012 et 2013, elles en ont un chacune.

Graphique 116 : Nombre de logements de transit propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013



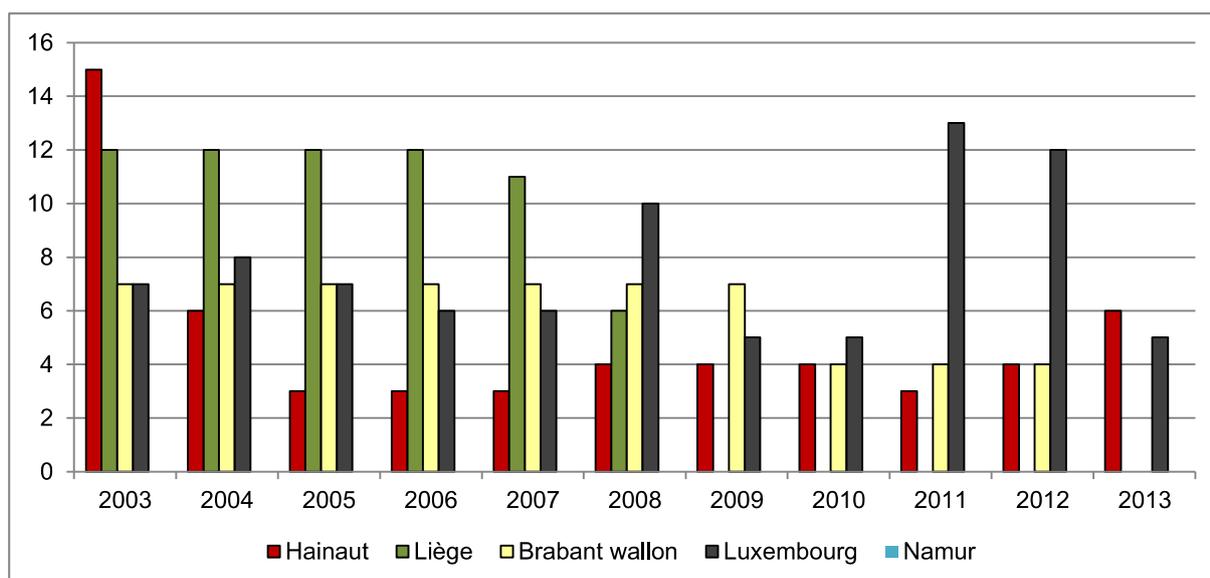
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements de transit propriétés des SLSP et gérés par elles.

Les logements d'insertion tendent à disparaître des parcs de logements propriétés des SLSP (cf. Graphique 117). En 2013, il n'y a plus que le Hainaut et la province du Luxembourg qui disposent encore de ce type de logement. Il y a ainsi six logements d'insertion en Hainaut et cinq en province du Luxembourg.

Graphique 117 : Nombre de logements d'insertion propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013



Source : SWL

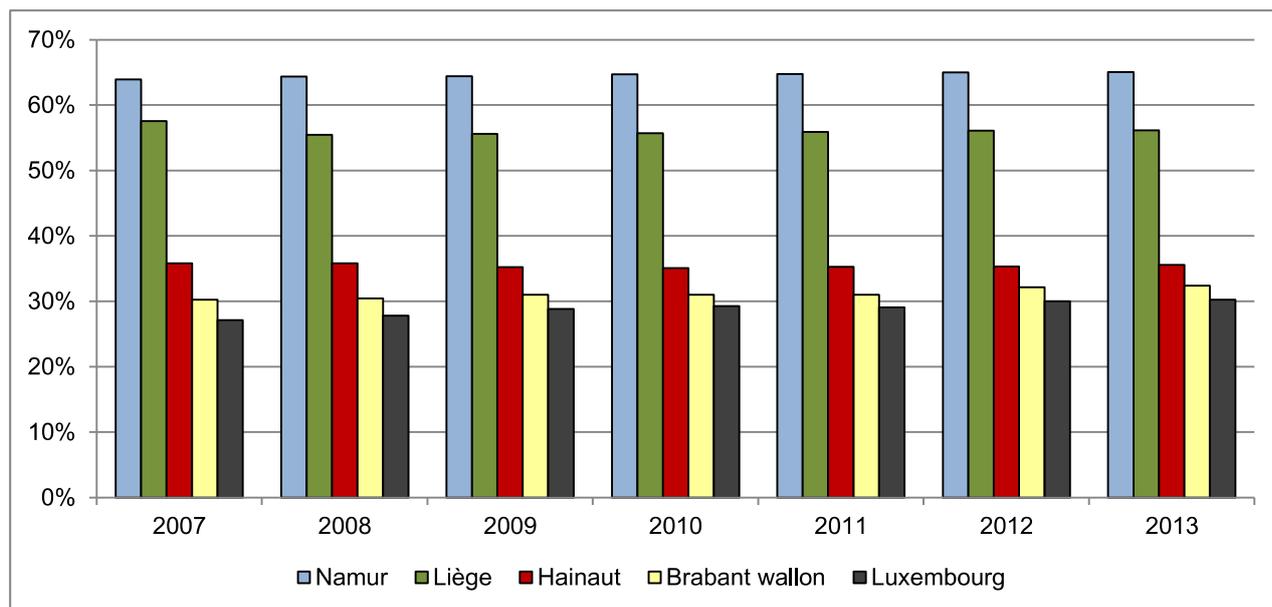
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements de transit propriétés des SLSP et gérés par elles.

L'analyse de la répartition des logements publics entre maisons et appartements permet de mettre à jour des profils différents non seulement entre provinces mais aussi entre types de logement.

Pour ce qui concerne les logements sociaux (cf. Graphique 118), nous constatons que seules les provinces de Namur et de Liège ont un parc principalement constitué d'appartements. La part des appartements au sein des logements sociaux est comprise entre 64% en 2007 et 65% en 2013 pour la province de Namur. En province de Liège, cette part est de 57,6% en 2007 et 56,2% en 2013. A l'inverse dans les provinces du Hainaut, du Brabant wallon et du Luxembourg, le parc des logements sociaux est majoritairement composé de maisons. En effet, la part des appartements en 2013 est, respectivement, de 35,6% pour le Hainaut, 32,4% pour le Brabant wallon et 30,2% pour le Luxembourg.

Graphique 118 : Évolution de la part des appartements au sein des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2007–2013)



Source : SWL

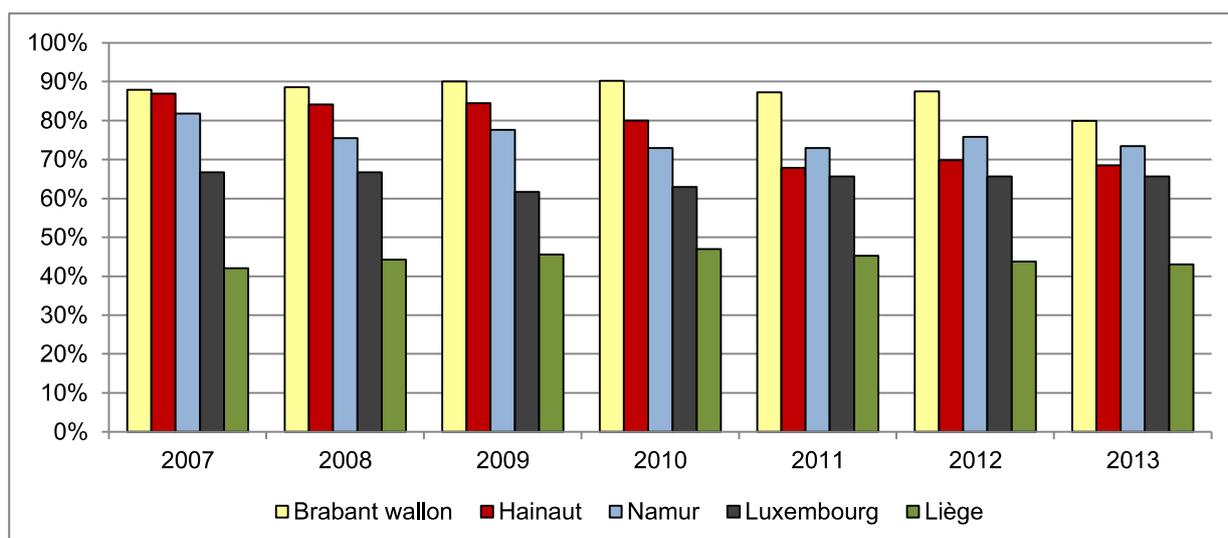
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles.

Si les maisons restent majoritaires pour les logements sociaux dans trois provinces sur cinq, les appartements semblent être la règle pour ce qui concerne les logements moyens et les logements à loyer d'équilibre.

Ainsi, en 2007, les appartements représentaient plus de 80% des logements moyens en province du Brabant wallon, du Hainaut et de Namur (respectivement 87,9%, 86,9% et 81,82%) (cf. Graphique 119). En 2013, cette part a décliné mais elle reste largement supérieure à 60%. Elle est de 80% pour le Brabant wallon, 68,5% pour le Hainaut, 73,5% pour la province de Namur et de 65,7% pour le Luxembourg. Seule la province de Liège se distingue avec seulement 43% d'appartements au sein de ses logements moyens.

Graphique 119 : Évolution de la part des appartements au sein des logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2007–2013)



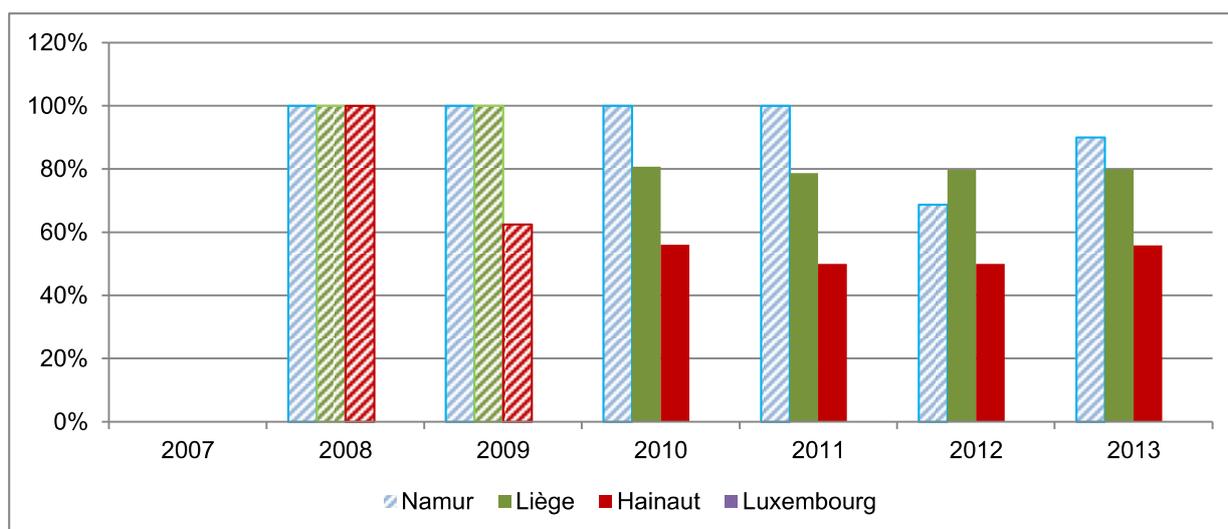
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles.

Concernant les logements à loyer d'équilibre (catégorie n'existant que depuis 2008), les chiffres montrent qu'en province de Namur, de Liège et du Hainaut, les premiers logements créés étaient tous des appartements (100% des logements à loyer d'équilibre en 2008). Cette proportion a cependant diminué au fur et à mesure que le parc de logements à loyer d'équilibre a grandi dans ces provinces. Ainsi, les appartements représentent 79,9% des logements à loyer d'équilibre de la province de Liège et 55,9% de ceux de la province du Hainaut. Notons l'exception de la province du Luxembourg : les 7 logements à loyer d'équilibre de cette province sont des maisons. Le Brabant wallon ne disposait pas de ce type de logement sur la période 2008-2013 (cf. Graphique 120).

Graphique 120 : Évolution de la part des appartements au sein des logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2007–2013)



Source : SWL

Calcul : CEHD

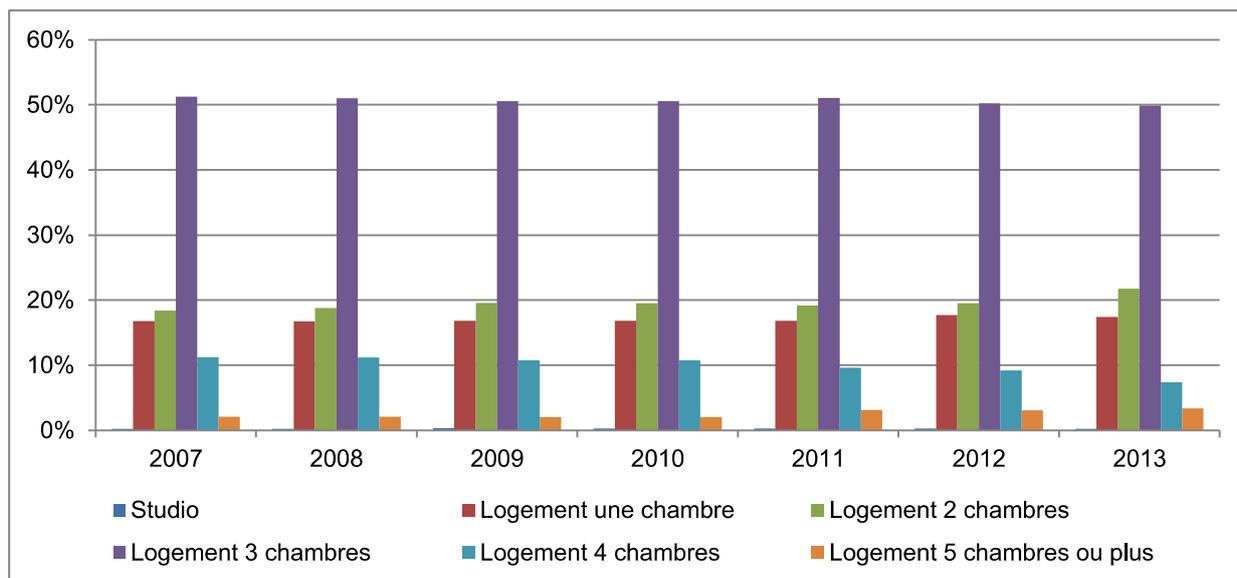
Champ : ensemble des logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles.

Nota bene : les zones hachurées indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Les parcs de logements des SLSP dans les différentes provinces présentent certaines similarités du point de vue de la répartition des logements selon le nombre de chambres. Ainsi, dans toutes les provinces, les logements 3 chambres sont les mieux représentés au sein du parc : ces logements représentent au moins 39% du parc quelles que soient la province ou l'année considérée. Les logements les mieux représentés sont ensuite, dans l'ordre : les logements deux chambres, les logements 1 chambre (excepté pour la province du Luxembourg), les logements 4 chambres puis les studios et les logements 5 chambres (l'ordre de ces deux derniers types de logement pouvant varier selon les provinces). Malgré ces similitudes entre provinces, la part respective des différents types de logement peut varier selon la province.

En Brabant wallon, les logements 3 chambres dominent largement le parc : ils représentaient 51,3% du parc en 2007 et 49,9% en 2013 (cf. Graphique 121). En 2007, les logements 2 chambres représentaient 18,4% du parc, immédiatement suivis par les logements 1 chambre (16,8%). En 2013, l'écart entre ces deux types de logements s'est creusé : la part des logements 1 chambre restant plus ou moins stable (17,4% en 2013) alors que celle des logements 2 chambres a augmenté (21,8%). Les logements 4 chambres arrivent en quatrième position avec 11,3% du parc en 2007. En 2013, la part de ce type de logement a diminué à 7,41%. Les logements 5 chambres représentaient 2,10% du parc de la province en 2007 et 3,38% en 2013. Sur l'ensemble de la période 2007-2013, les studios représentent environ 0,2% du parc.

Graphique 121 : Distribution des logements situés en Brabant wallon, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentages)



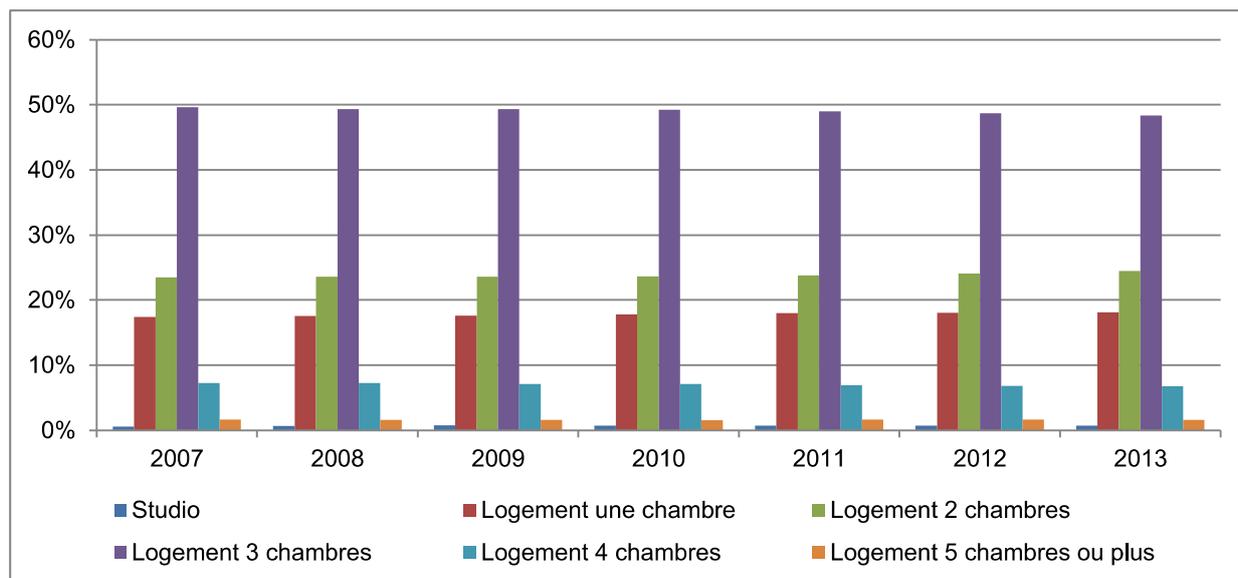
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles situés au Brabant wallon.

En province de Liège, les logements 3 chambres représentent également près de la moitié du parc (cf. Graphique 122). Sur la période 2007 à 2013, on constate néanmoins une légère baisse de ce type de logements : leur part était de 49,6% en 2007 et de 48,3% en 2013. Le deuxième type de logement dont la part diminue dans cette province sont les logements 4 chambres ; ils passent de 7,2 % du parc à 6,8%. A l'inverse, la part des logements 2 chambres et 1 chambre augmente dans cette province. Les logements 2 chambres passent ainsi de 23,5% du parc en 2007 à 24,5% en 2013 ; les logements 1 chambre de 17,4% à 18,1% sur la même période. La part des studios est comprise entre 0,59% et 0,72% sur la période ; celle des logements de 5 chambres et plus est de l'ordre de 1,6%.

Graphique 122 : Distribution des logements situés en Hainaut, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentages)



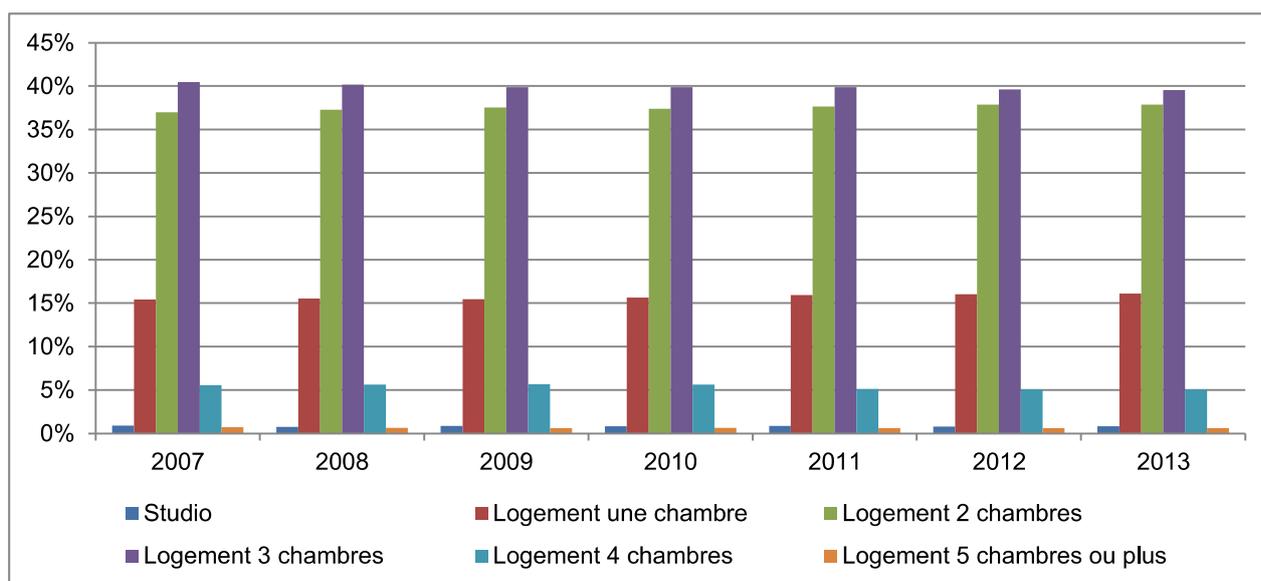
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles situés en Hainaut.

En province de Liège, la distribution des logements selon le nombre de chambres se différencie plus nettement des provinces déjà présentées. En effet, dans cette province, deux types de logement dominent le parc : les logements 3 chambres et les logements 2 chambres (cf. Graphique 123). En 2007, la part respective de ces deux types de logements était de 40,5% et de 37%. Notons qu'en 2013, l'écart entre ces deux catégories de logements s'est resserré, la part des logements 3 chambres ayant légèrement diminué (39,5%) et celle des logements 2 chambres ayant légèrement augmenté (37,9%). La part des logements 1 chambre a également augmenté dans cette province sur la période 2007-2013, passant de 15,4% à 16,1%. Les studios et les logements 5 chambres et plus sont restés stables sur la période : la part des premiers est de l'ordre de 0,8% et celle des seconds de l'ordre de 0,6%.

Graphique 123 : Distribution des logements situés en province de Liège, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentages)



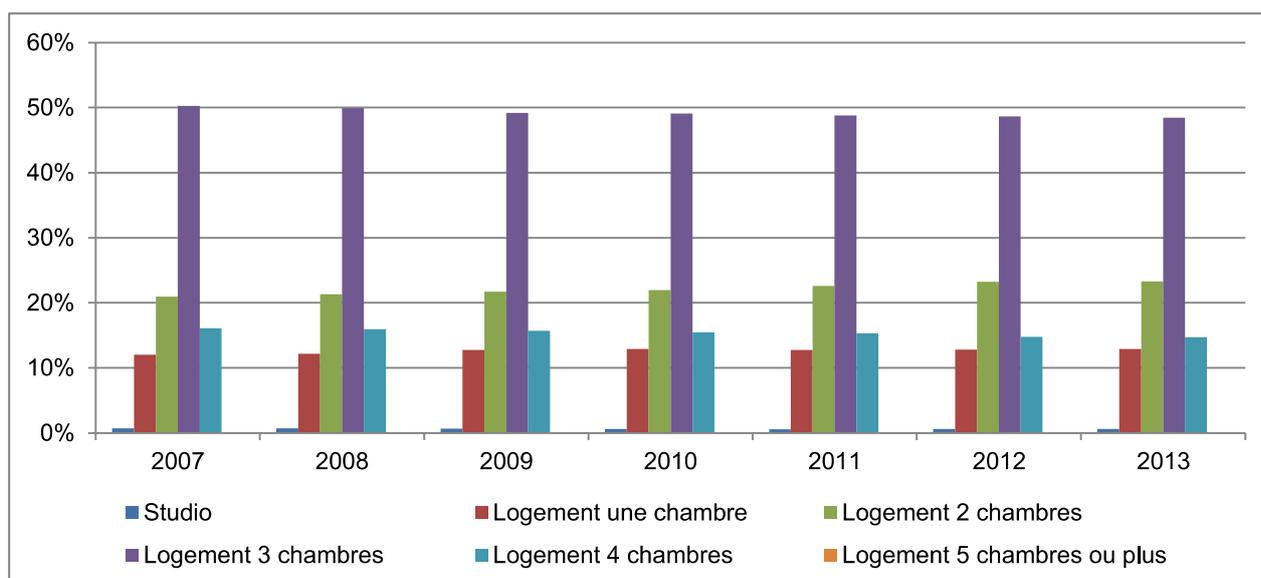
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles situés en province de Liège.

Le parc de logements des SLSP en province de Luxembourg présente deux particularités : la part importante (de l'ordre de 15%) des logements 4 chambres par rapport aux autres provinces et l'absence de logements 5 chambres et plus (cf. Graphique 124). Sur l'ensemble de la période, la part des logements 3 chambres représente environ 50% du parc, les logements 1 chambre environ 12% du parc et les studios environ 0,6% du parc. La part des logements 2 chambres connaît une augmentation significative, passant de 20,9% à 23,3% du parc.

Graphique 124 : Distribution des logements situés en province de Luxembourg, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentages)



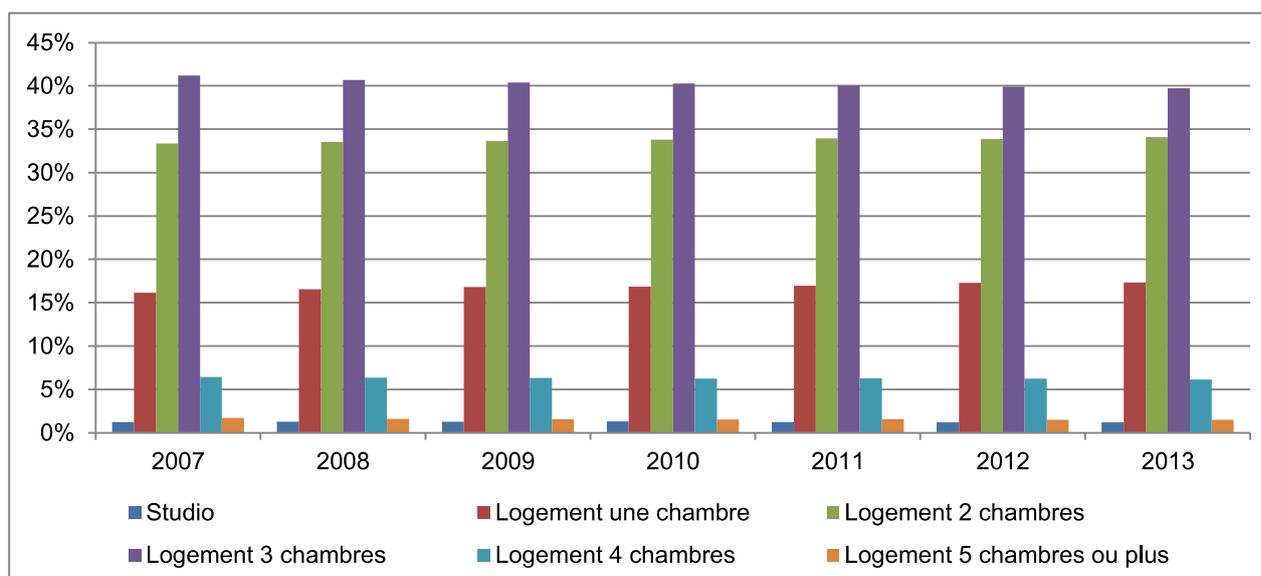
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles situés en province de Luxembourg.

En province de Namur, la part des différents types de logement reste relativement stable sur l'ensemble de la période 2007-2013 (cf. Graphique 125). Les logements 3 chambres représentent environ 40% du parc. Les logements 2 chambres, dont la proportion est plus forte que dans la plupart des autres provinces, constituent environ 34% du parc. La part des logements 1 chambre est de 17% environ, celle des logements 4 chambres de 6% quant aux logements 5 chambres et aux studios, ils représentent respectivement 1,5% et 1,2% du parc.

Graphique 125 : Distribution des logements situés en province de Namur, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentages)



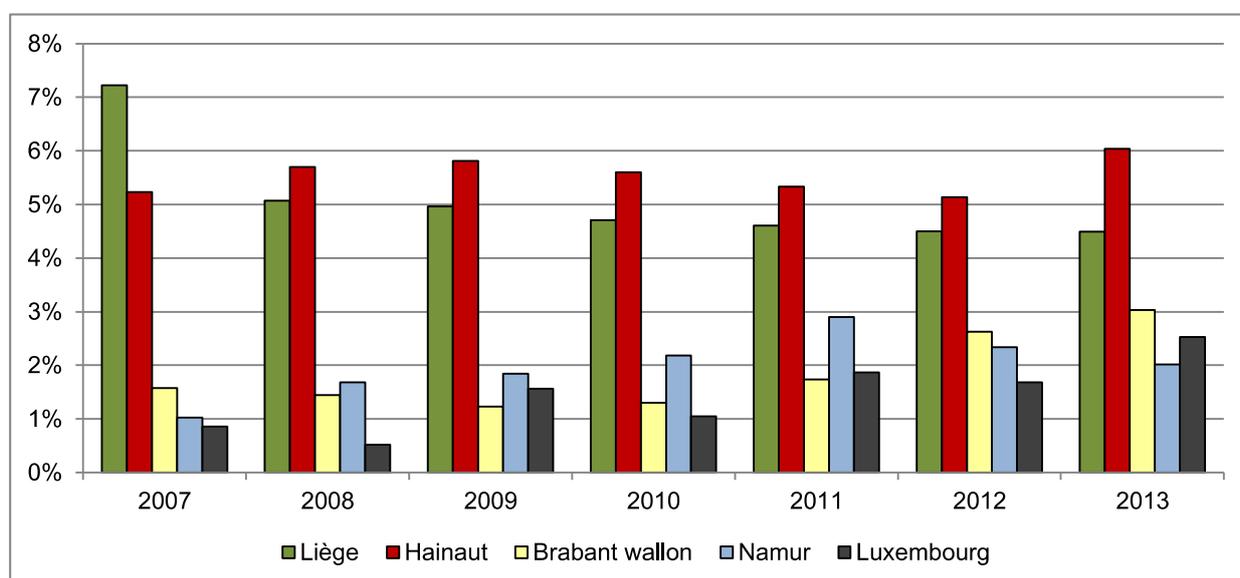
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles situés en province de Namur.

Concernant les logements propriétés des SLSP non loués, on constate que la situation a évolué différemment dans la province de Liège et dans les autres provinces (cf. Graphique 126). En 2007, la province de Liège avait la plus forte proportion de logements non loués (7,22%), devant le Hainaut (5,24%) et bien devant les provinces du Brabant wallon (1,57%), de Namur (1,02%) et du Luxembourg (0,86%). Or, la province de Liège est la seule qui ait vu sa proportion de logements non loués diminuer sur la période 2007-2013. En 2013, ces logements ne représentent plus que 4,5% de son parc. Dans toutes les autres provinces, la proportion de logements non loués a augmenté d'au moins 1% sur la période. L'écart se resserre donc entre les provinces. En 2013, le pourcentage de logements non loués est de 6% en Hainaut, de 3% en Brabant wallon, de 2% en province de Namur et de 2,5% en province de Luxembourg. Le Hainaut est désormais la province ayant la plus forte proportion de logements non loués.

Graphique 126 : Évolution de la part des logements non loués au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2007 – 2013)



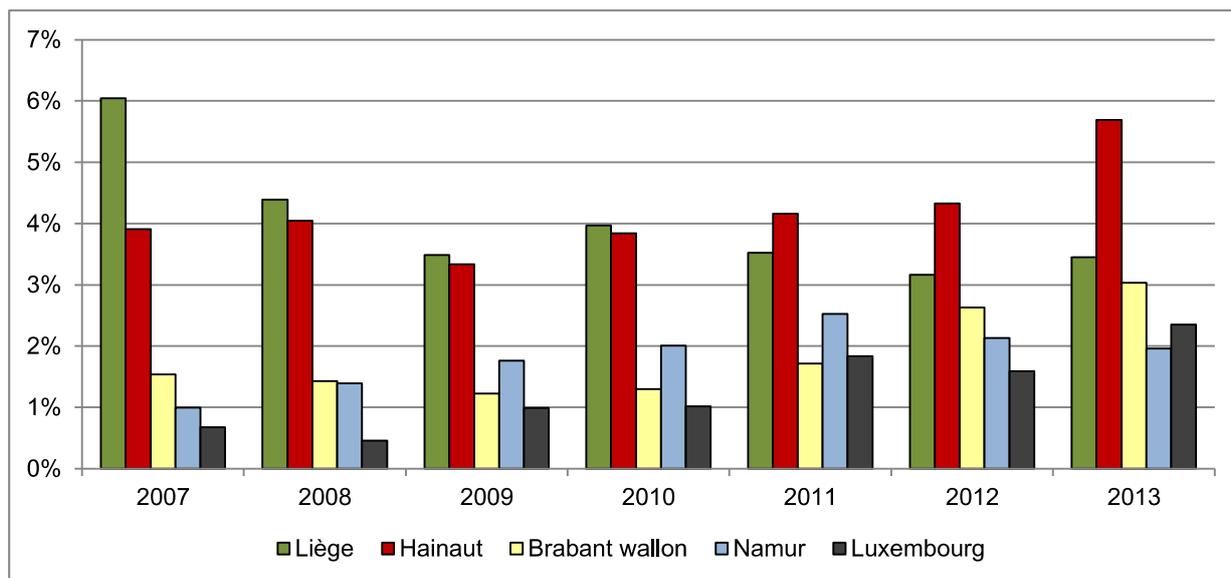
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

Concernant les logements non loués mais louables, l'évolution est semblable à celle des logements non loués (cf. Graphique 127). La province de Liège, possédant la plus forte proportion de logements non loués mais louables en 2007 (6%), a vu celle-ci diminuer progressivement (3,5% en 2013). Sur la même période, les proportions de logements non loués mais louables ont augmenté dans les autres provinces, resserrant l'écart entre provinces. En 2013, le Hainaut est la province ayant le plus fort taux de logements non loués mais louables (5,6%) devant la province de Liège, le Brabant wallon (3%), la province du Luxembourg (2,4%) et la province de Namur (2%).

Graphique 127 : Évolution de la part des logements non loués mais louables au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2007–2013)



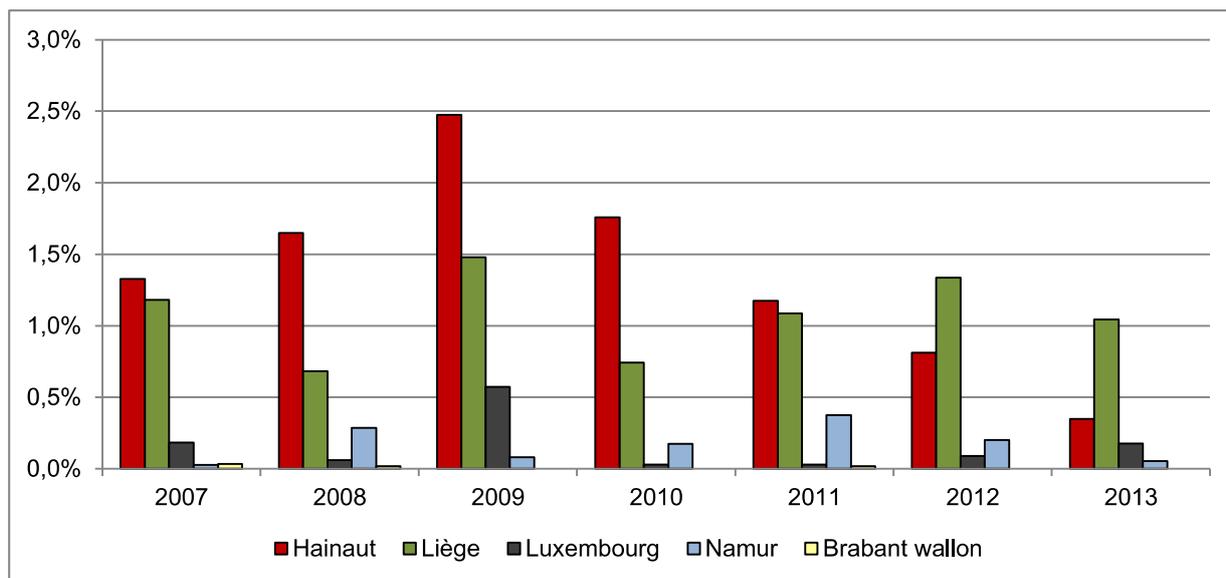
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

Concernant les logements non loués et non louables, les différences entre provinces sont marquées (cf. Graphique 128). En 2007, c'est le Hainaut qui présente le plus fort taux de logements non loués et non louables (1,3%), légèrement devant la province de Liège (1,2%). En Hainaut, la proportion de ces logements augmente progressivement jusqu'en 2009 (2,5%) avant de diminuer jusqu'à parvenir, en 2013, à un niveau nettement inférieur à la situation de 2007 (0,35% en 2013). En province de Liège, la proportion de logements non loués et non louables varie d'une année à l'autre, restant comprise entre 0,7% et 1,5%. En 2013, la part des logements non loués et non louables est de 1%. En province de Luxembourg, la proportion de logements non loués et non louables est comprise entre 0,03% et 0,57%). Elle est de 0,18% en 2013. La part de ces logements est comprise entre 0,03% et 0,38% en province de Namur. Elle est de 0,05% en 2013. En Brabant wallon, la proportion de logements non loués et non louables est, au maximum, de 0,03% (en 2007).

Graphique 128 : Évolution de la part des logements non loués et non louables au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2007 – 2013)



Source : SWL

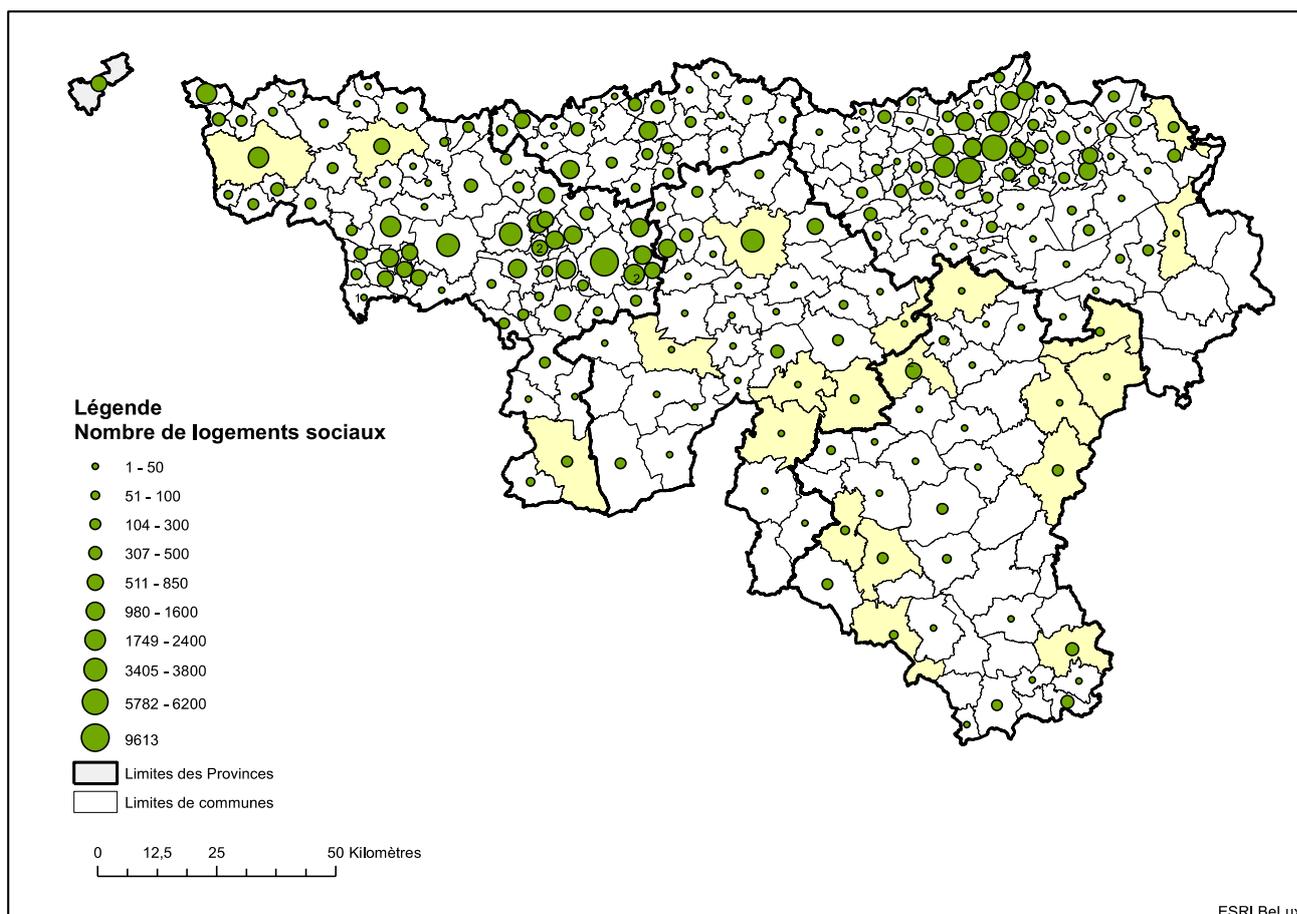
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

3.1.4. Le parc public disponible à la location à l'échelle des communes

La cartographie des logements propriétés des SLSP à l'échelle des communes montre que, quel que soit le type de logement public considéré (sociaux, moyens ou à loyer d'équilibre), les logements sont principalement concentrés dans les communes situées dans la partie nord de la Wallonie et plus particulièrement dans le sillon Sambre et Meuse. Ceci est logique puisque ces communes sont également les plus peuplées, donc ce sont celles où le besoin en logement est le plus important. S'il existe une similarité dans la répartition des différents types de logements propriétés des SLSP, il existe également des différences, principalement dues à l'importance du parc de chaque type de logement. Ainsi, les logements sociaux, qui constituent comme nous l'avons vu précédemment l'essentiel du parc des logements propriétés des SLSP, sont présents dans la plupart des communes wallonnes (cf. Carte 6).

Carte 6 : Répartition des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles par commune (valeurs absolues)



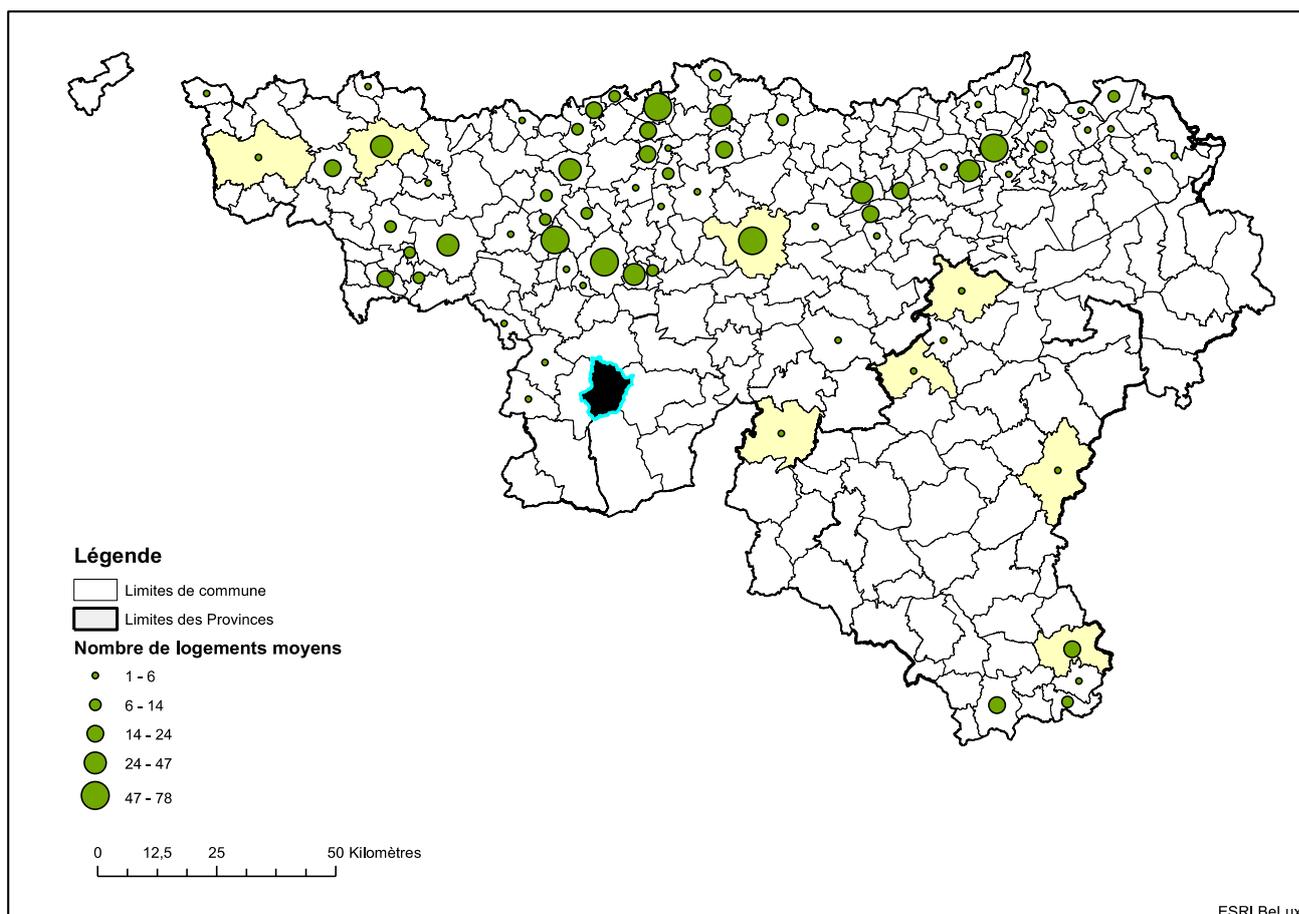
Source : SWL

Cartographie : CEHD

Nota bene : les communes apparaissant en blanc sur la carte sont celles dans lesquelles il n'y a pas de logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles.

Les logements moyens, moins nombreux que les précédents, sont présents dans un nombre plus réduits de communes (*cf.* Carte 7). La majorité des communes wallonnes ne disposent pas de logements moyens, ceux-ci étant concentrés au Brabant wallon, dans la région de Mons, le long du sillon Sambre et Meuse et dans les communes de l'extrémité sud du Luxembourg.

Carte 7 : Répartition des logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles par commune (valeurs absolues)



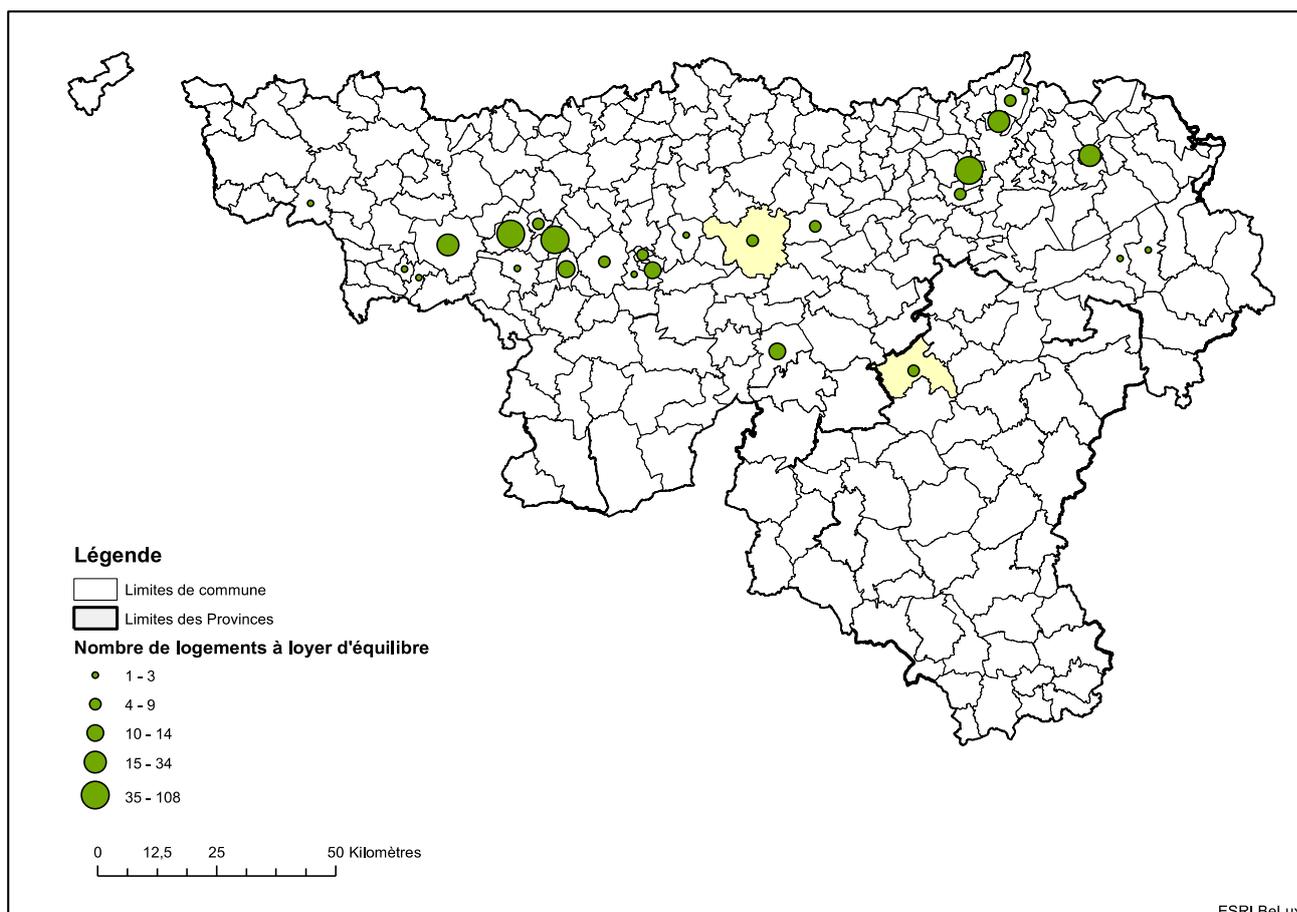
Source : SWL

Cartographie : CEHD

Nota bene : les communes apparaissant en blanc sur la carte sont celles dans lesquelles il n'y a pas de logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles.

Enfin, les logements à loyer d'équilibre (encore moins nombreux que les logements moyens) ne concernent qu'un nombre très réduit de communes. Ils sont principalement concentrés dans une zone s'étendant de Mons à Andenne ainsi qu'au sud et au nord de Liège (cf. Carte 8). Une seule commune de la province du Luxembourg dispose de logements à loyer d'équilibre : Marche-en-Famenne. Ce type de logement est absent du Brabant wallon.

Carte 8 : Répartition des logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles par commune (valeurs absolues)



Source : SWL

Cartographie : CEHD

Nota bene : les communes apparaissant en blanc sur la carte sont celles dans lesquelles il n'y a pas de logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles.

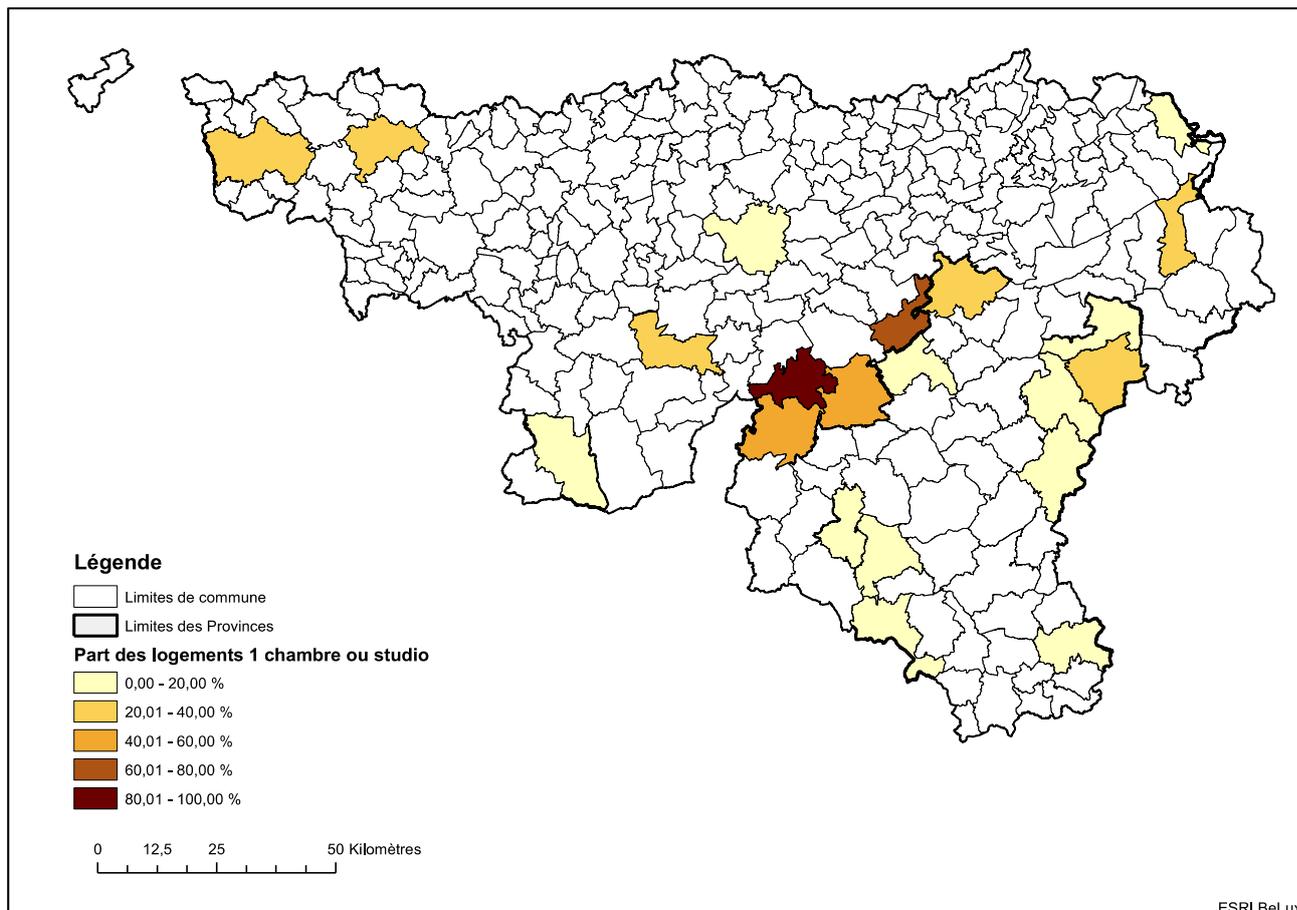
La série de cartes présentées ci-après a pour ambition de mettre en évidence les particularités en termes de taille (exprimée en nombre de chambres) des logements propriétés des SLSP pour chaque commune. Chaque carte indique la part de logements d'une certaine taille (studio ou logement 1 chambre, logement deux chambres, logement trois chambres, etc.) pour chaque commune. Les classes de pourcentage utilisées sont identiques pour toutes les cartes. Les cartes ne permettent donc pas d'analyser de façon fine la répartition des différentes tailles de logement sur le territoire mais de donner à voir quelle est la taille (ou les tailles) de logements des SLSP proposés dans une commune, la taille de logement déterminant en partie le type de ménage susceptible d'être accueilli dans la commune (par exemple, un ménage composé d'un couple avec enfants ne pourra pas être logé dans une commune où il n'y a que des logements une chambre).

Concernant les studios ou les logements 1 chambre, on constate que la part de ce type de logements dans la plupart des logements est inférieure à 20% (cf. Carte 9), ce qui est logique étant donné que ces logements représentent, à l'échelle de la Wallonie, une part relativement faible des logements propriétés des SLSP. Néanmoins, dans un certain nombre de communes, ce type de logements représente plus de 40% du parc propriétés des SLSP (voire plus de 60% ou 80%). Ces communes sont notamment situées dans le sud de la province de Namur et l'ouest de la province du Luxembourg. Quelques communes de la province de Liège présentent également une forte proportion de ce type de logement (supérieur à 40%). Dans une moindre mesure, les studios et les logements 1 chambre

marquent également le parc de logement des communes du nord du Hainaut : dans cette région, le pourcentage de ce type de logement est compris entre 20% et 40%.

Notons que les grandes villes ne concentrent pas davantage ce type de logements que les autres communes, contrairement à ce que l'on aurait pu imaginer étant donné que le parc des villes (parcs privés et publics confondus) est marqué par une plus forte proportion de petits logements. La part des studios et logement 1 chambre est inférieure à 20% à Mons et à Namur ; elle est comprise entre 20 et 40% à Charleroi et à Liège.

Carte 9 : Part des logements 1 chambre et studios au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune.



Source : SWL

Calcul et cartographie : CEHD

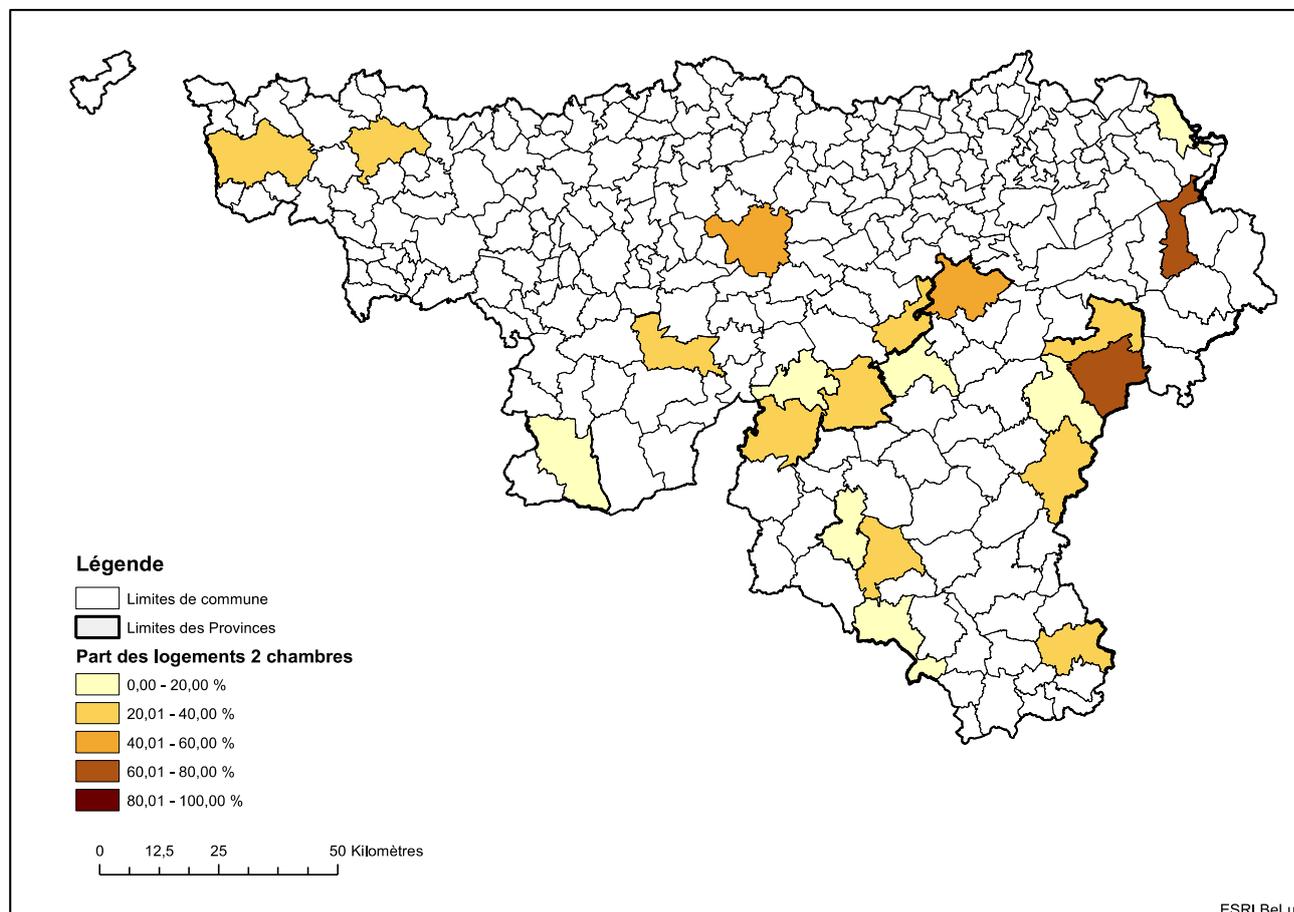
Nota bene : les communes apparaissant en blanc sur la carte sont celles dans lesquelles il n'y a pas de logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

Les communes dans lesquelles le parc propriété des SLSP est composé d'au moins 20% de logements 2 chambres sont nombreuses et réparties sur l'ensemble du territoire wallon (cf. Carte 10). Dans la plupart de ces communes, la part de logements 2 chambres est comprise entre 20 et 40% du parc propriétés des SLSP. Certaines zones présentent des proportions plus élevées de ce type de logement. C'est le cas de Namur et des communes situées immédiatement au sud ; dans cette zone la part des logements 2 chambres est au minimum de 40% et atteint même 100% à Fosse-la-Ville²¹. Une deuxième zone dans laquelle ce type

²¹ Notons cependant qu'il n'y a que 20 logements propriétés des SLSP dans cette commune.

de logement est fortement représenté est située dans le sud de la province de Liège et le nord de la province du Luxembourg.

Carte 10 : Part des logements 2 chambres au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune



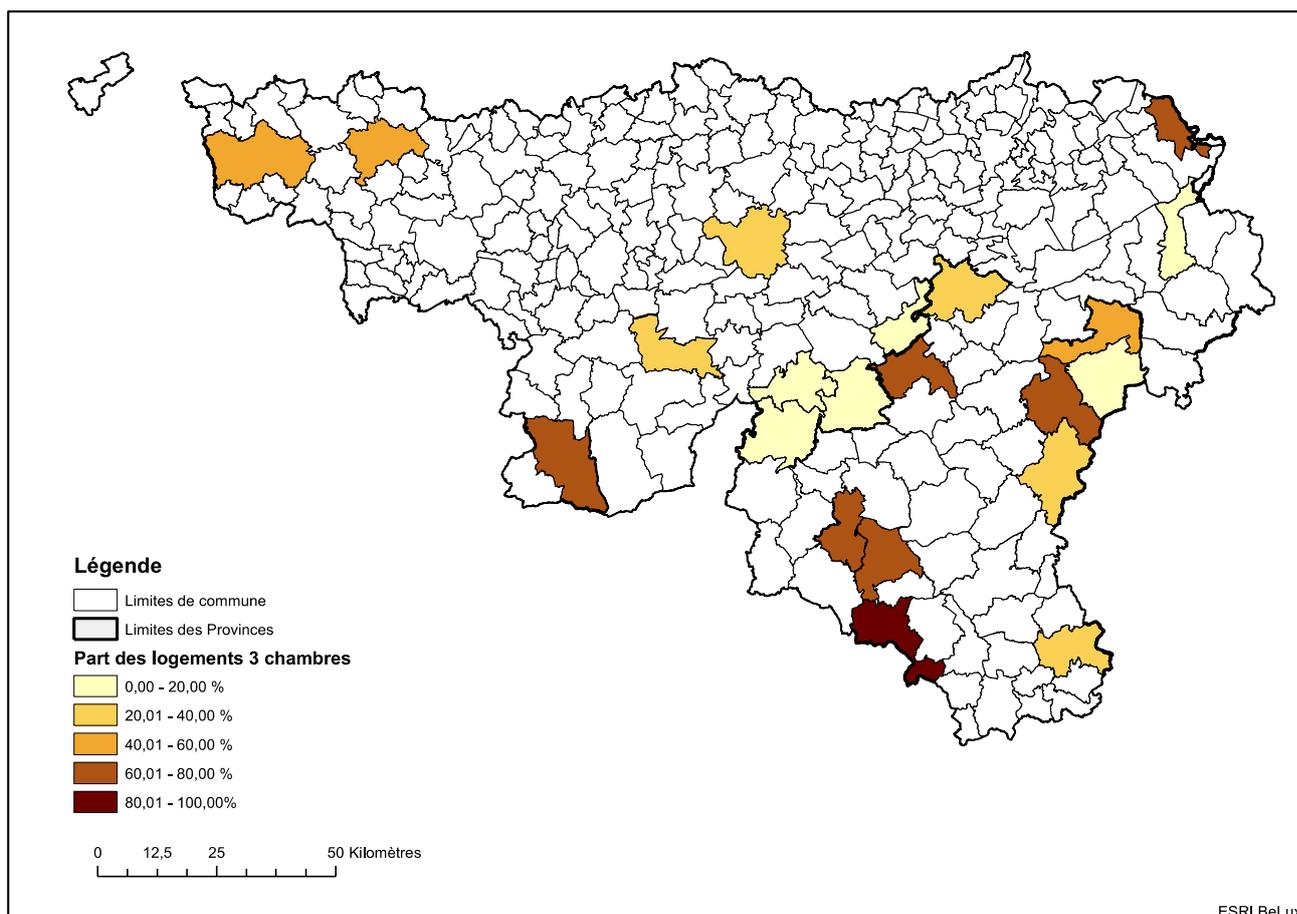
Source : SWL

Calcul et cartographie : CEHD

Nota bene : les communes apparaissant en blanc sur la carte sont celles dans lesquelles il n'y a pas de logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

Comme nous l'avons vu précédemment, les logements 3 chambres constituent la plus grande part du parc des SLSP, quelle que soit la province considérée. Cette prédominance des logements 3 chambres se retrouve également au niveau communal. La part de ce type de logements est supérieure à 20% dans la majeure partie des communes (*cf.* Carte 11). Dans plus de la moitié des communes wallonnes, la part des logements est même supérieure à 40%. Ce type de logement est particulièrement bien présent en Hainaut, sa part étant rarement inférieure à 40 % dans les communes de cette province. Les communes du Brabant wallon et de la province de Liège présentent également des proportions importantes de ce type de logement dans la plupart de leurs communes. En province du Luxembourg, la situation semble varier fortement d'une commune à l'autre : il y a une juxtaposition de communes où la part des logements 3 chambres est faible (moins de 20%) et de communes où cette part est forte (plus de 60%), voire très forte (plus de 80%). En province de Namur, la proportion de logements 3 chambres dans les communes apparaît plus faible : dans la plupart des communes, la part de ce type de logement est inférieure à 40%.

Carte 11 : Part des logements 3 chambres au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune



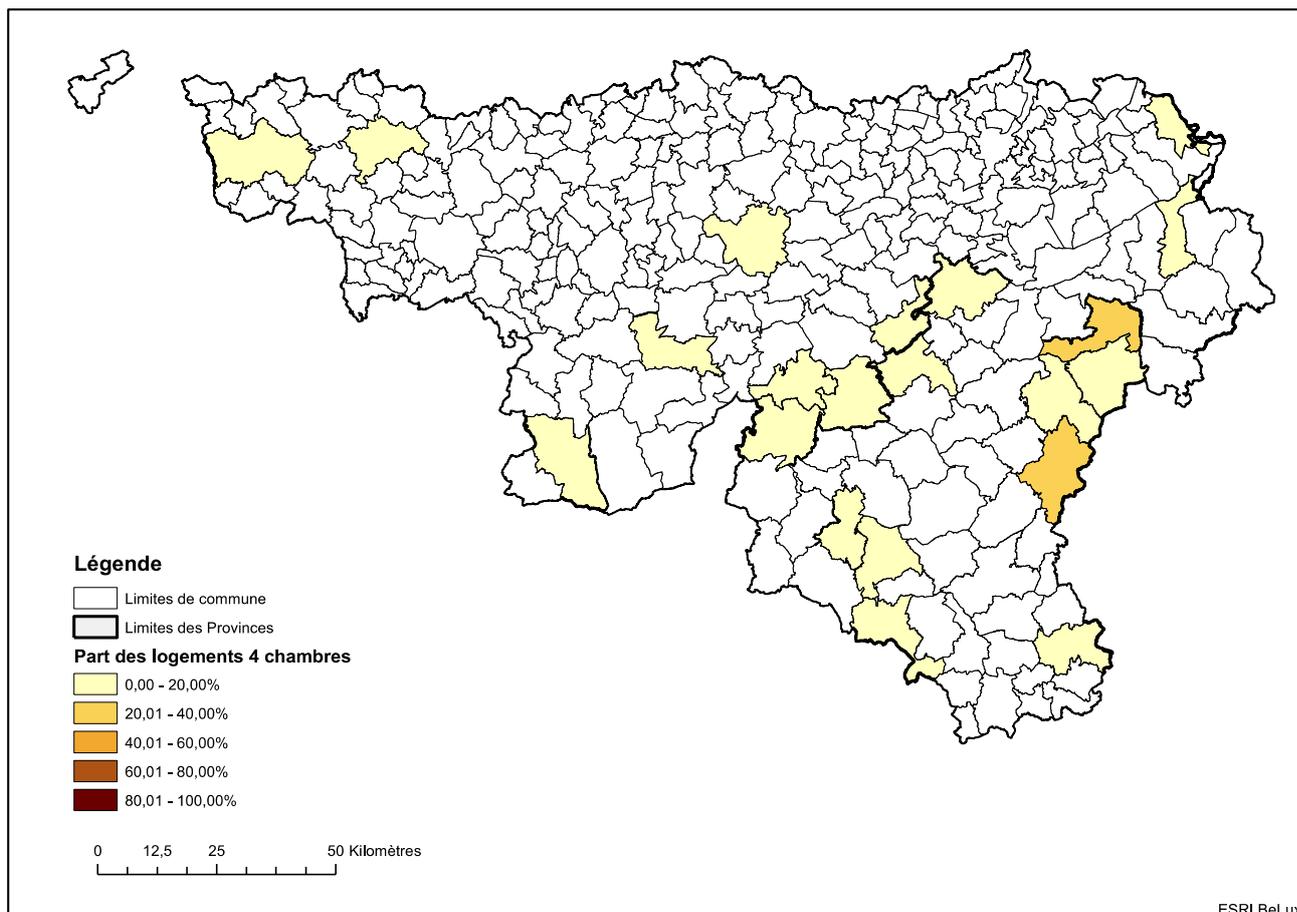
Source : SWL

Calcul et cartographie : CEHD

Nota bene : les communes apparaissant en blanc sur la carte sont celles dans lesquelles il n'y a pas de logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

Dans la plupart des communes wallonnes, la part des logements 4 chambres au sein des parcs des SLSP est inférieure à 20% (cf. Carte 12). Ceci est à relier au faible nombre de ce type de logement au niveau régional. Dans une vingtaine de communes, la part des logements 4 chambres est néanmoins supérieure à 20% et, pour quatre d'entre elles, elle est supérieure à 40%.

Carte 12 : Part des logements 4 chambres au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune



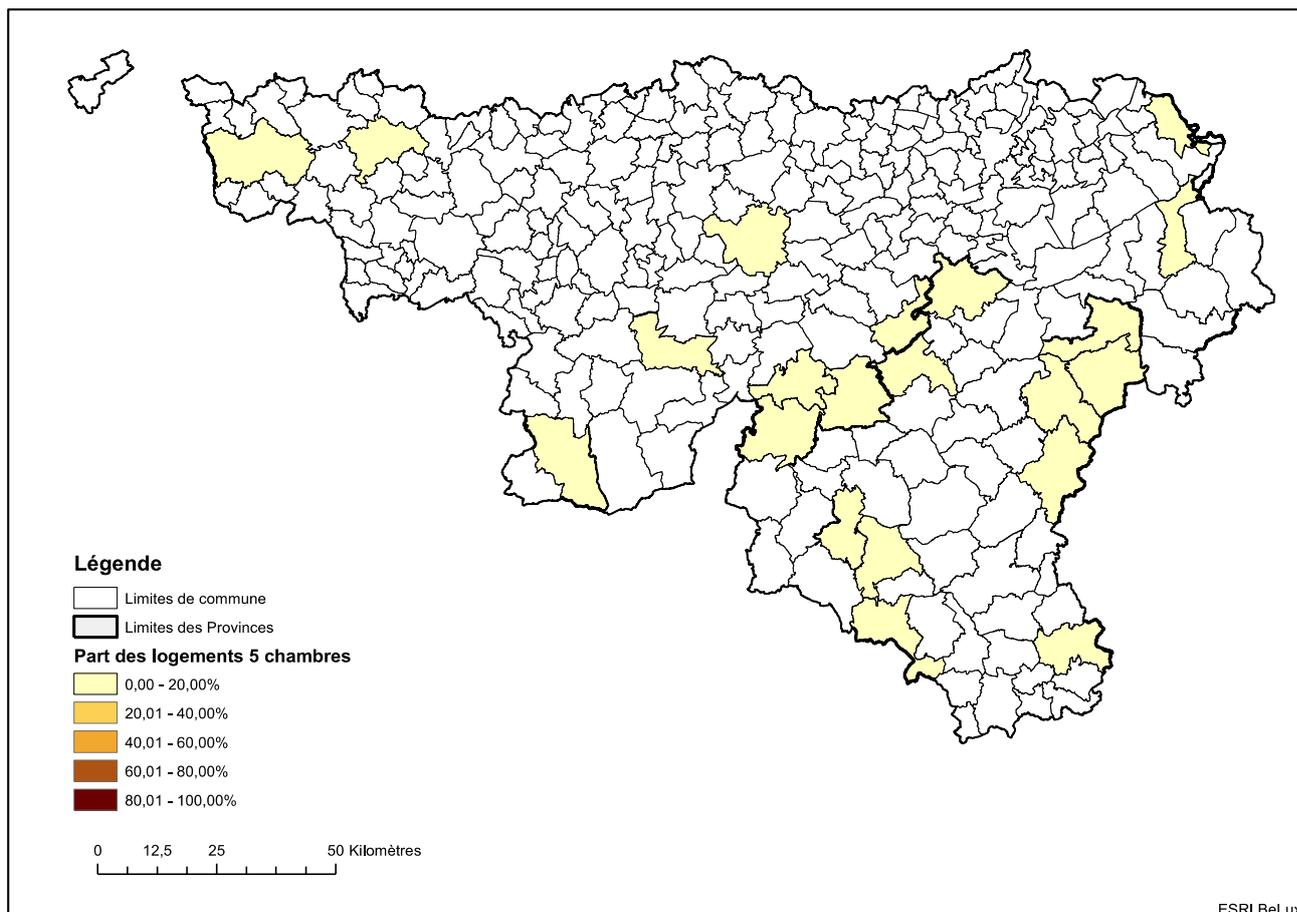
Source : SWL

Calcul et cartographie : CEHD

Nota bene : les communes apparaissant en blanc sur la carte sont celles dans lesquelles il n'y a pas de logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

La part des logements 5 chambres et plus, est inférieure à 20 % du parc propriété des SLSP dans l'ensemble des communes wallonnes (*cf.* Carte 14).

Carte 13 : Part des logements 5 chambres au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune



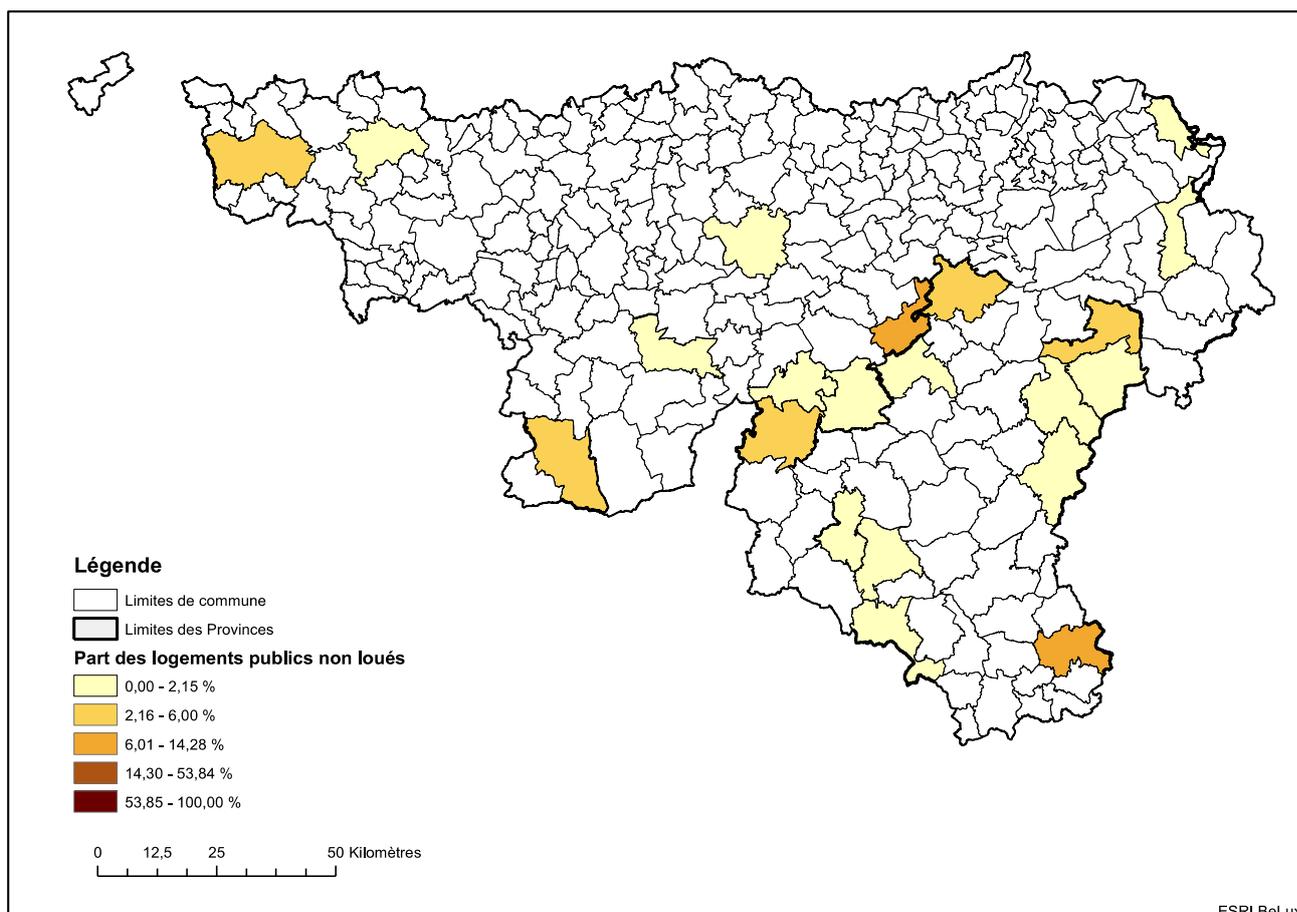
Source : SWL

Calcul et cartographie : CEHD

Nota bene : les communes apparaissant en blanc sur la carte sont celles dans lesquelles il n'y a pas de logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

La Carte 14 montre que, dans la plupart des communes wallonnes, la part des logements propriétés des SLSP et non loués est inférieure à 2,15%. Néanmoins, dans plusieurs zones, cette part est supérieure à 2,15%. La plus grande de ces zones est située dans le Hainaut ; elle part de la frontière française au nord-ouest de la province et s'étend jusqu'à la limite est de celle-ci en passant par Mons et Charleroi. Une deuxième zone est observable autour de Liège. Une troisième zone regroupe quelques communes du sud de la province de Liège (autour de Trois-Ponts) et du nord de la province de Luxembourg. Enfin, les communes du nord du Brabant wallon et de l'extrême sud de la province du Luxembourg présentent également une proportion de logements non loués plus élevée que 2,15%. Notons que les proportions très élevées de logements non loués (plus de 50%) concernent des communes où le nombre total de logements est très faible (13 unités ou moins).

Carte 14 : Part des logements non loués au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune



Source : SWL

Calcul et cartographie : CEHD

Nota bene : les communes apparaissant en blanc sur la carte sont celles dans lesquelles il n'y a pas de logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

3.2. Évolution des loyers

Le loyer mensuel moyen hors charges des ménages locataires en Wallonie est de 471€ en 2014 (*cf.* Tableau 40). À titre de comparaison, le loyer moyen en Flandre et à Bruxelles-Capitale est respectivement de 531€ et de 597€ pour la même année. Le loyer mensuel moyen est significativement plus élevé pour les ménages wallons payant un loyer de marché que pour ceux louant un logement social : 518€ contre 308€. En Flandre et à Bruxelles-Capitale, les montants sont plus élevés : respectivement 605€ contre 351€ et 626€ contre 398€. En Wallonie, les loyers mensuels moyens du secteur privé diffèrent significativement selon la densité de population. Il apparaît que les montants sont plus élevés dans les aires faiblement peuplées et notamment dans les aires intermédiaires.

Tableau 40 : Loyer mensuel moyen (hors charges) en Wallonie en 2014 (en €)

	Ensemble de la Wallonie	Aires densément peuplées	Aires intermédiaires	Aires faiblement peuplées
Taux de réponse**	99,1%			
Ensemble des ménages locataires	471	-		
Ménages locataires payant un loyer de marché	518	467	561	498
Ménages locataires louant un logement social	308	309	310	Nombre d'observations insuffisant

Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires en Wallonie ; en raison d'un nombre d'observations trop faible, le loyer mensuel moyen (hors charges) n'est pas présenté séparément pour les ménages locataires bénéficiant d'une réduction de loyer de la part de l'employeur ou de la famille, ou d'amis.

** : indique le pourcentage de ménages locataires ayant répondu à la question concernant le montant de leur loyer mensuel hors charges.

Entre 2004 et 2014, les loyers mensuels moyens en Wallonie ont augmenté pour l'ensemble des ménages locataires, que ce soit pour les ménages payant les loyers de marché ou ceux habitant dans le logement social (*cf.*

Tableau 41). Depuis 2011, le loyer moyen du marché augmente annuellement. Dans le secteur social, les variations annuelles du loyer moyen sont positives depuis 2012. Au cours des années 2011-2014, l'écart entre le loyer mensuel moyen de marché privé et le loyer mensuel moyen pour un logement social est toujours supérieur à 200€.

Tableau 41 : Loyer mensuel moyen (hors charges) en Wallonie entre 2004 et 2014 (en €)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Taux de réponse**	98,3%	99,9%	99,7%	99,7%	98,5%	98,9%	98,3%	98,8%	97,8%	97,9%	99,1%
Ensemble des ménages locataires	332	336	365	378	390	406	410	417	441	452	471
Ménages locataires payant un loyer de marché	351	388	409	428	436	463	456	489	493	508	518
Ménages locataires louant un logement social	223	216	230	248	270	273	299	270	290	301	308

Source : SILC 2004 à 2014.

Calcul : CEHD

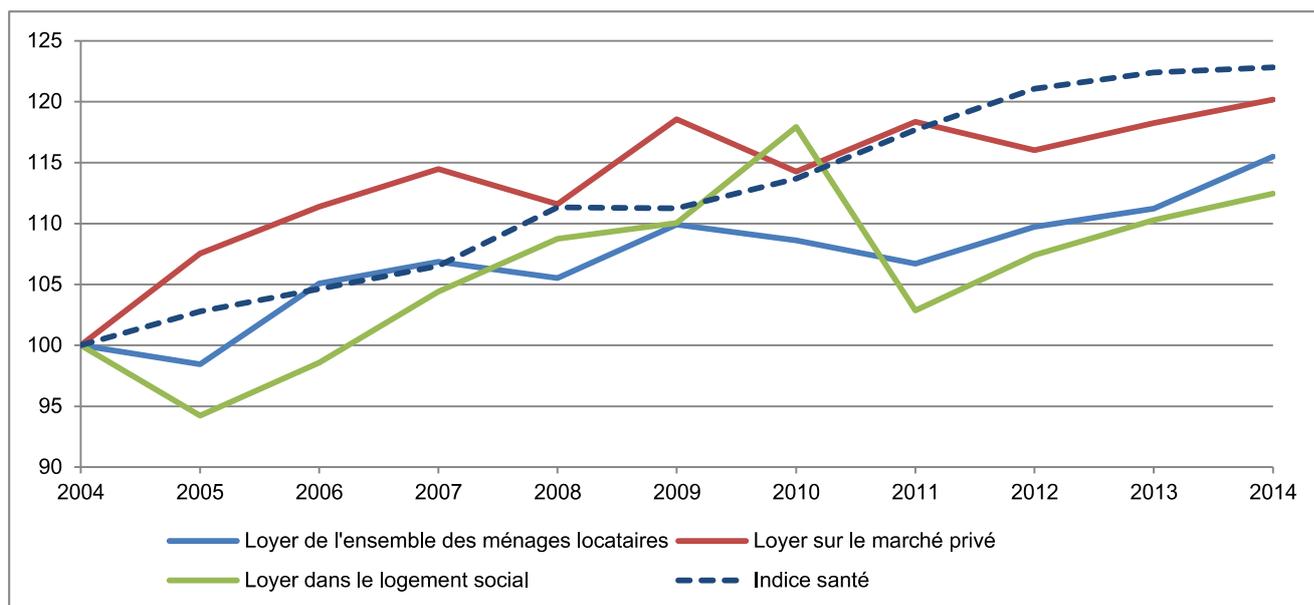
Champ : ensemble des ménages locataires en Wallonie ; en raison d'un nombre d'observations trop faible, le loyer mensuel moyen (hors charges) n'est pas présenté séparément pour les ménages locataires bénéficiant d'une réduction de loyer de la part de l'employeur ou de la famille, ou d'amis.

** : indique le pourcentage de ménages locataires ayant répondu à la question concernant le montant de leur loyer mensuel hors charge.

Le loyer mensuel moyen des logements sociaux du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie était de 351€ en 2013 et de 349€ en 2014 (FLW, 2014b). Ces montants sont supérieurs aux loyers mensuels moyens constatés pour l'ensemble des locations dans le logement social ; cela est à relier au fait que la taille des logements mis en location par le FWL puisqu'il s'adresse à des ménages plus grands.

L'indice du loyer mensuel moyen constant sur le marché privé est plus élevé que l'indice santé belge au cours de la période 2005-2011 (cf. Graphique 129). En 2012, en 2013 et en 2014, sa valeur (en termes constants) évolue au-dessous de l'indice santé. L'indice de loyer sur le marché privé est en hausse en 2013 et en 2014. Il atteint la valeur de 120 en 2014. En ce qui concerne le logement social, son indice du loyer mensuel moyen constant est situé en dessous de l'indice santé au cours de presque toute la période 2005-2014, à l'exception de l'année 2010. En 2012, en 2013 et en 2014, l'indice du loyer social augmente. En 2014, sa valeur est de 112.

Graphique 129 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des loyers constants moyens (base 100 en 2004)



Sources : SILC 2004 à 2014 et DGSIE.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires en Wallonie ; en raison d'un nombre d'observations trop faible, le loyer mensuel moyen (hors charges) n'est pas présenté séparément pour les ménages louant un logement en bénéficiant d'une réduction de loyer de la part de l'employeur, de la famille ou d'amis.

Nota Bene : seule une partie des ménages ont répondu à la question concernant le montant de leur loyer hors charge. Cf.

Tableau 41 pour le taux de réponse des ménages pour chaque année.

Concernant le loyer mensuel moyen au mètre carré, sa valeur dans le marché locatif privé a diminué entre 2011 et 2012, a augmenté en 2013 et a diminué à nouveau mais dans une moindre mesure en 2014 (cf. Tableau 42). Dans le segment locatif social, le loyer mensuel moyen au mètre carré était en hausse en 2012 mais en baisse en 2013 et en 2014. Le loyer moyen par mètre carré en 2014 est de 8,24€ dans le secteur privé et de 4,24€ pour le logement social.

Tableau 42 : Loyer mensuel moyen par mètre carré (hors charges) en Wallonie entre 2011 et 2014 (en €/m²)

	2011	2012	2013	2014
Taux de réponse**	87,6%	85,1%	97,5%	98,1%
Ensemble des ménages locataires	10,83	7,13	7,21	7,44
Ménages locataires payant un loyer de marché	11,53	7,79	8,34	8,24
Ménages locataires louant un logement social	4,92	5,29	4,34	4,24

Source : SILC 2011 à 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires en Wallonie; en raison d'un nombre d'observations trop faible, le loyer mensuel moyen (hors charges) n'est pas présenté séparément pour les ménages louant un logement en bénéficiant d'une réduction de loyer de la part de l'employeur ou de la famille, ou d'amis.

** : indique le pourcentage de ménages locataires ayant répondu à la question concernant le montant de leur loyer mensuel hors charge ainsi qu'à la question concernant la surface du logement loué.

Chapitre 5. Le financement du logement

1. Le crédit hypothécaire

1.1. Nombre et montants empruntés des crédits hypothécaires

Le financement du logement et, plus précisément, de l'accession à la propriété des ménages en Wallonie s'opère principalement par le recours au crédit hypothécaire souscrit auprès des acteurs privés du marché ou des organismes publics de prêt social. Les données traitées dans cette section proviennent de la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP) – Banque Nationale de Belgique. Depuis 2003, la CCP enregistre l'ensemble des contrats de crédits à la consommation et de crédits hypothécaires conclus par des personnes physiques en Belgique dans le cadre de la lutte contre le surendettement des ménages²². Les fichiers agrégés extraits de cette base de données sur les crédits hypothécaires sont publiés chaque année (voire mensuellement pour certains indicateurs). Le nombre de crédits hypothécaires en cours et le montant emprunté sont des indicateurs essentiels de la dynamique de financement du logement en Wallonie.

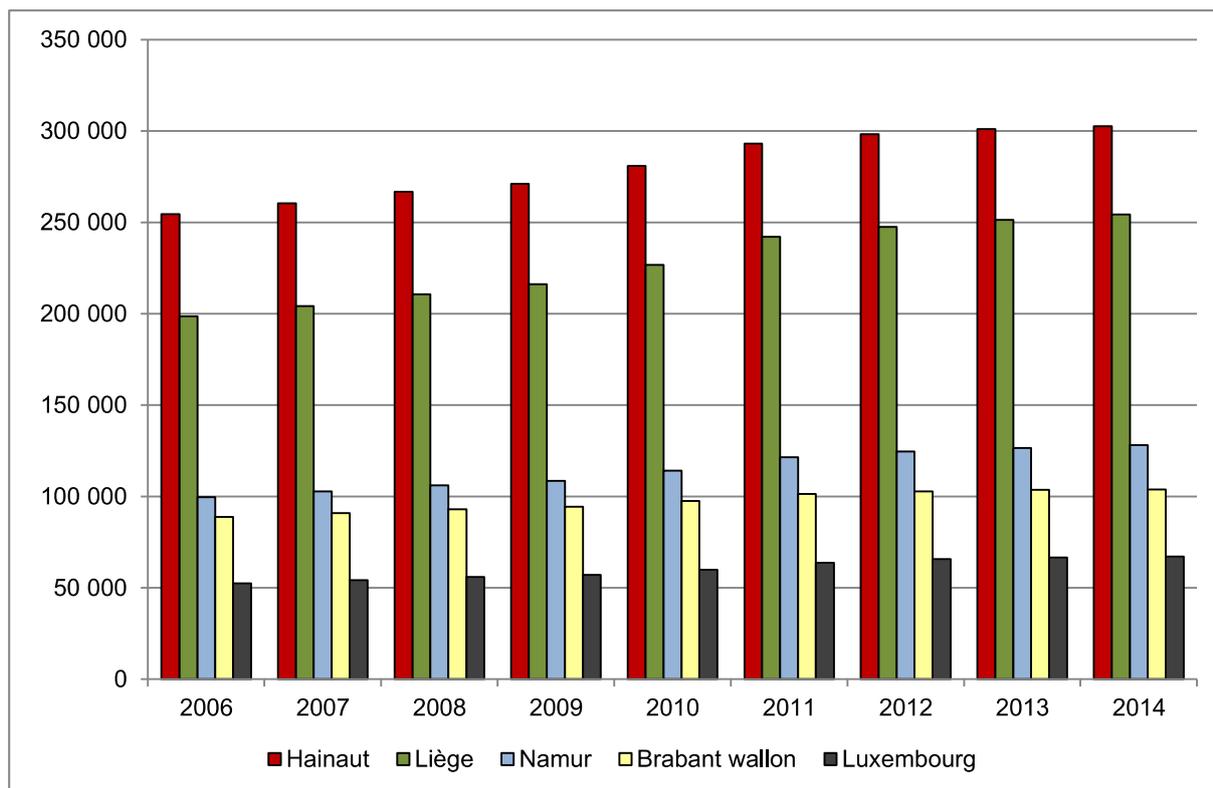
1.1.1. Nombre de crédits hypothécaires

En 2014 (à la date du 31/12), le nombre total de crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie était de 850 978 unités (CCP-BNB 2014). Ces crédits hypothécaires se répartissent à hauteur de 35,3% en Hainaut, 29,7% à Liège, 15 % à Namur, 12,1% en Brabant wallon et 7,8% en Luxembourg. Entre 2006 et 2014, le poids relatif des provinces du Hainaut (-1,32%) et du Brabant wallon (-0,55%) a diminué à l'avantage des provinces de Liège (+0,89%), de Namur (+0,48%) et du Luxembourg (+0,28%) dans la répartition du portefeuille des crédits hypothécaires en cours en Wallonie. Cette répartition du crédit hypothécaire est proche de la répartition par province du parc de logements en Wallonie.

Depuis 2006, le nombre absolu de crédits hypothécaires continue de progresser dans l'ensemble des provinces wallonnes (*cf.* Graphique 130) pour répondre également à un nombre de ménages croissant. Sur la période 2006-2014, les provinces du Hainaut (+18,9%) et du Brabant wallon (+16,9%) ont enregistré les progressions les moins fortes. En huit ans, les provinces de Liège (+28,1%), de Namur (+28,5%) et du Luxembourg (+28,0%) ont augmenté de plus d'un quart leur nombre de crédits hypothécaires enregistrés.

²² Les prêteurs doivent obligatoirement consulter le fichier de la CCP avant tout octroi de crédit à un particulier. La CCP enregistre les défauts de paiements et conservent pour une durée variable les données concernant les emprunteurs en défaut de paiement. Les prêteurs eux-mêmes transmettent les données relatives à leurs nouveaux contrats auprès de la CCP.

Graphique 130 : Évolution du nombre de crédits hypothécaires par province en Wallonie (2006-2014)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie (adresse de l'emprunteur).

En ce qui concerne le rythme de croissance annuelle, le nombre de crédits hypothécaires a, dans chaque province, suivi un *tempo* positif similaire au cours de la période considérée (2006-2014). Dans l'ensemble, ce rythme ralentit sur les deux dernières années. Les augmentations annuelles du nombre de crédits hypothécaires avaient déjà été les plus faibles durant l'année 2008, marquée par le déclenchement de la crise financière en Europe (+1,7% en Hainaut ; +2,6% en province de Liège ; +2,4% en province de Namur ; +1,6% en Brabant wallon ; +2,2% en province du Luxembourg) pour toutes les provinces.

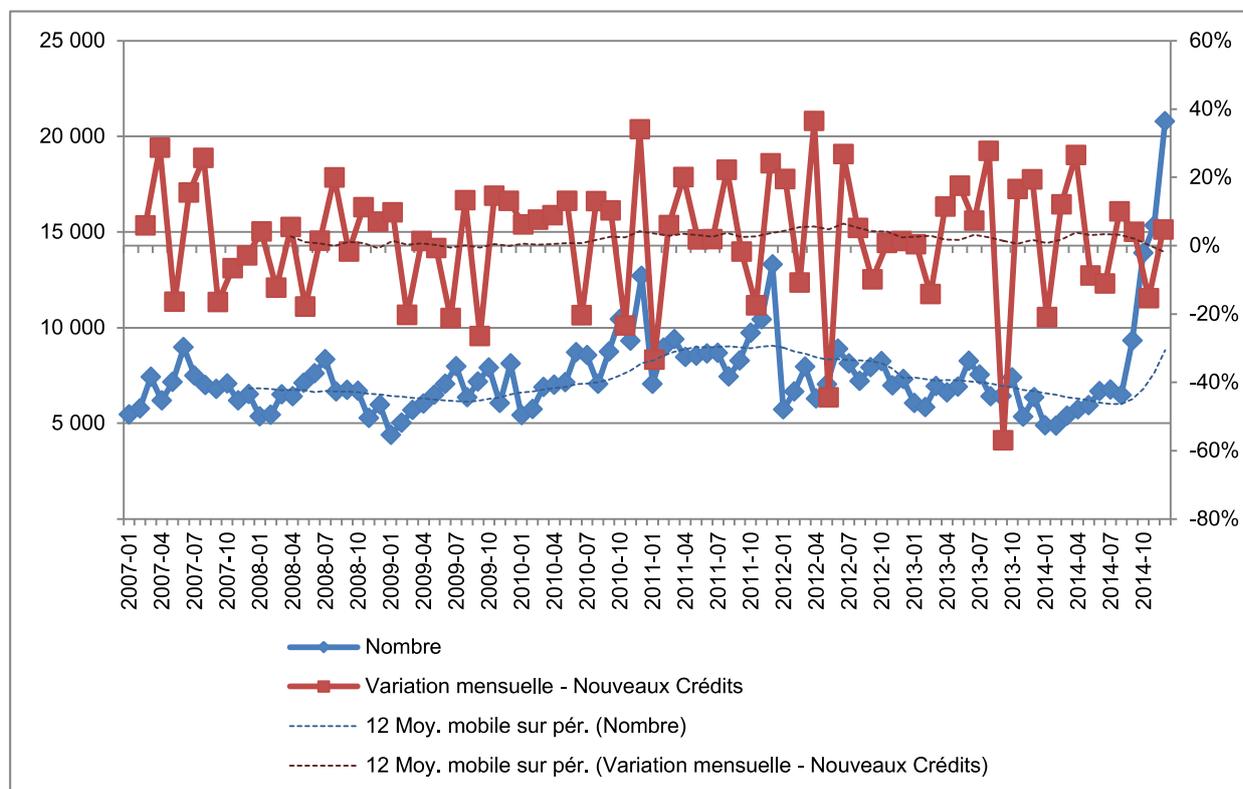
Ces taux de croissance annuelle ont continué à être très faibles au cours des années 2013 et 2014 malgré deux bonnes années en 2010 et 2011 (taux moyen de croissance annuelle de 4,3% et 5,6%) au cours desquelles, pour diverses raisons (fin de la déductibilité fiscale de travaux, etc.), les ménages ont accéléré les décisions d'acquisition. L'augmentation annuelle en 2014 est à un niveau plancher (+0,5% en Hainaut ; +1,2% en province de Liège ; +1,3% en province de Namur ; +0,1% en Brabant wallon ; +0,9% en province du Luxembourg) pour toutes les provinces. Il semble donc que les éléments structurels propres aux provinces (comme la disponibilité de biens à acquérir ou la capacité financière des ménages) mais aussi des événements conjoncturels expliquent les différences territoriales observées. La baisse du nombre de crédits conclus est ressentie partout sur les deux dernières années étudiées mais diversement selon les provinces.

1.1.2. Dynamique d'ouverture des crédits hypothécaires

En 2014, le nombre mensuel de nouveaux crédits hypothécaires a enregistré son maximum en décembre (20 780 crédits conclus) et son minimum en janvier (5 712 crédits conclus). Les statistiques publiées sur les premiers mois de l'année 2015 confirment la poursuite de la hausse importante du nombre de nouveaux crédits hypothécaires. En moyenne chaque mois

en 2014, 8 830 nouveaux crédits hypothécaires ont été conclus en Wallonie. Cela constitue une augmentation du rythme mensuel de nouveaux crédits par rapport à 2013 (6 665) (voir commentaire du graphique 131 pour l'explication relative à cette année) qui a été une année particulièrement basse, sur la période 2007-2014, dans la conclusion de nouveaux contrats.

Graphique 131 : Évolution du nombre de contrats de crédits hypothécaires par mois (2007-2014)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie (adresse de l'emprunteur).

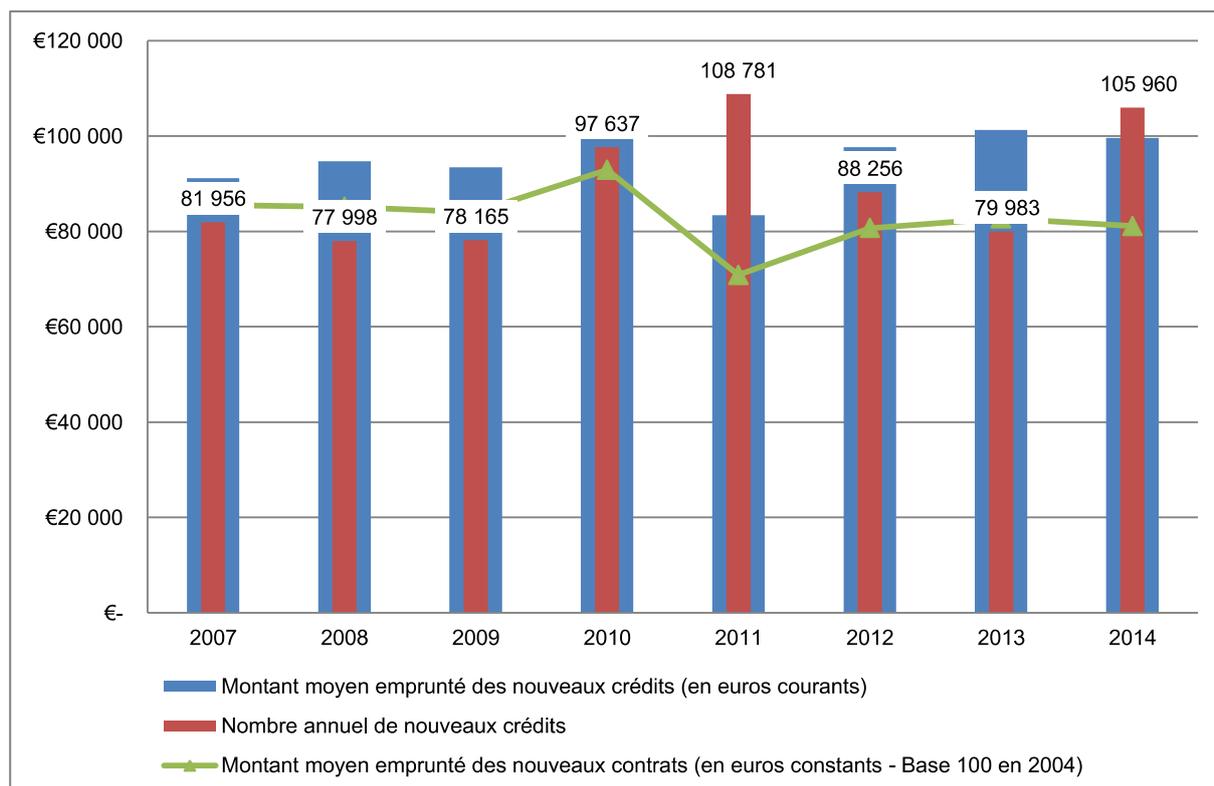
Sur la période 2007-2014, la courbe de la moyenne mobile (sur 12 mois) mensuelle du nombre de nouveaux crédits est calculée afin de supprimer les fluctuations transitoires de la série temporelle et, de cette façon, en souligner statistiquement les tendances. Ainsi, jusqu'en juillet de l'année 2009, l'évolution du nombre mensuel de nouveaux crédits hypothécaires est constante, avant d'entamer une accélération qui se termine à la fin de l'année 2011. Depuis 2012, la tendance à la baisse du rythme mensuel de nouveaux crédits hypothécaires conclus en Wallonie s'est poursuivie lentement jusqu'en août 2014. Depuis cette date, la croissance du nombre mensuel de nouveaux contrats de crédits hypothécaires s'accroît.

1.1.3. Montants moyens empruntés des crédits hypothécaires

En 2014, le montant moyen emprunté s'élève à 99 605,35 euros courants pour 105 960 nouveaux crédits hypothécaires enregistrés. Ce montant est inférieur à celui de l'année 2013 (soit 101 254,46 euros courants) où un nombre de crédits hypothécaires nettement moins important avait été observé (soit 79 979 unités) (*cf.*

Graphique 132). Exprimés en euros constants (IPC en base 100 en 2004)²³, le montant moyen emprunté pour les crédits hypothécaires est plutôt stationnaire depuis 2012. Pour rappel, seule l'année 2011 avait un montant moyen plus faible tant en euros courants que constants en raison d'un vague de crédits hypothécaires pour des travaux économiseurs d'énergie avant la fin de l'entrée en vigueur de la déductibilité fiscale. En euros constants, on observe que les montants moyens empruntés depuis 3 ans valent moins, en termes de pouvoir d'achat, que ceux des années 2017 à 2010.

Graphique 132 : Évolution du nombre total et du montant moyen emprunté des nouveaux contrats de crédits hypothécaires (2007-2014)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie (adresse de l'emprunteur).

Nota bene : Pour la lisibilité, les étiquettes de valeur indiquent le nombre de nouveaux contrats de crédits hypothécaires conclus en Wallonie.

²³ Les montants sont exprimés en euros constants à partir de l'indice des prix à la consommation (IPC) dont le dernier mode actualisé de calcul est de 2014. Par souci de cohérence avec notre précédente édition des « Chiffres-clés du logement », nous conservons encore la base calculée en 2004. L'indice des prix à la consommation mesure, de façon objective, l'évolution des prix d'un panier de biens et services achetés par les ménages. L'indice mesure la variation de ce niveau entre deux périodes, la première étant prise comme référence. Cette variation de niveau de prix est mesurée en valeur relative. L'indice se définit comme le rapport, multiplié par 100, entre les prix observés pour un éventail de biens et services, à un moment donné, dans une aire géographique déterminée, et les prix de ces mêmes biens et services, relevés dans les mêmes conditions au cours d'une période de référence, choisie comme base de comparaison. Il est établi par un l'organisme officiel SPF Economie – DGSIE (source : http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation/ / Page consultée le 5 novembre 2014).

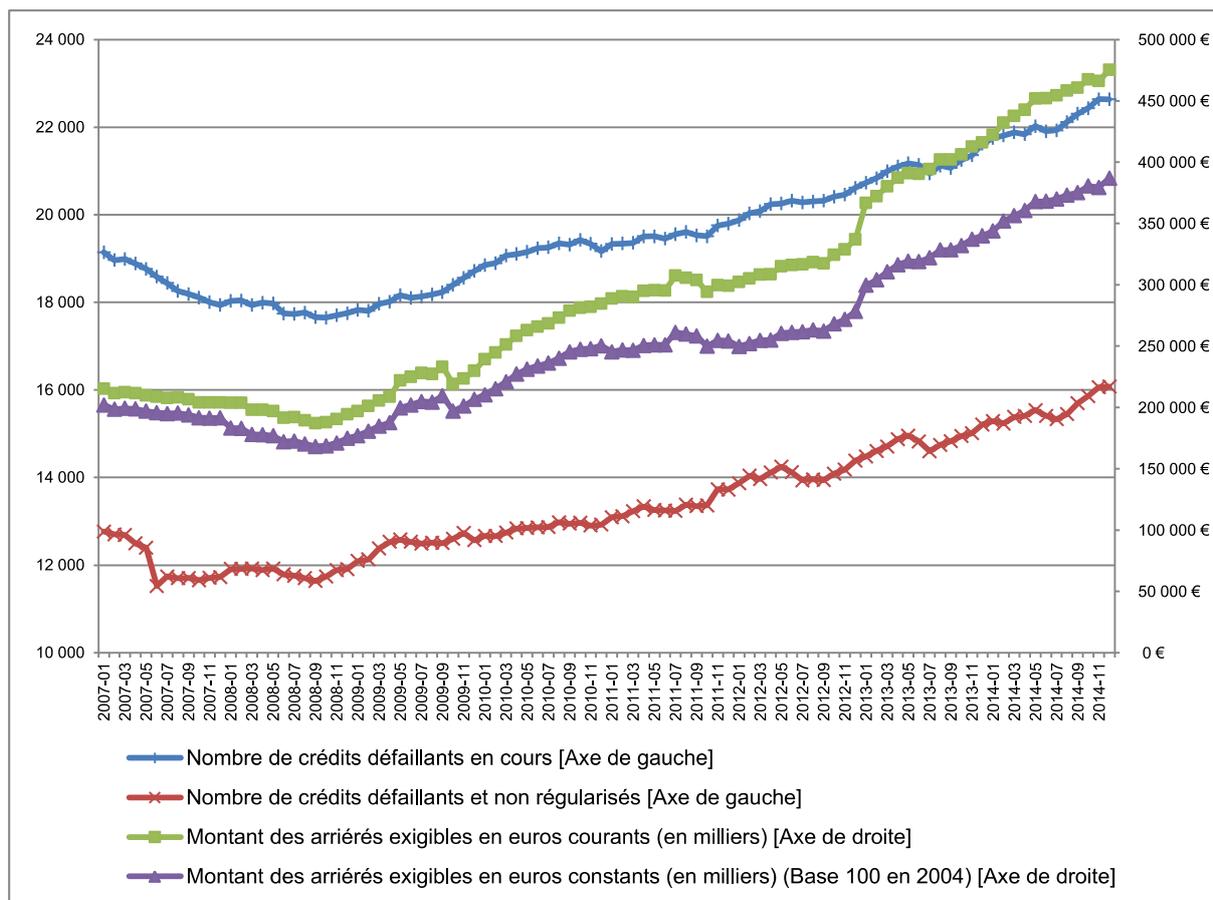
1.2. Défauts de paiement des crédits hypothécaires

Afin de lutter contre le surendettement, le fichier de la Centrale des Crédits aux Particuliers enregistre des données essentielles sur les défauts de paiements lors du remboursement de crédits hypothécaires et sur la régularisation de ceux-ci. Il s'agit d'un indicateur important du mode de financement du logement et des risques financiers encourus tant par les ménages que les opérateurs économiques en Wallonie.

En 2014, la Centrale des Crédits aux Particuliers dresse à nouveau le constat d'une hausse du nombre de crédits en défauts de paiements enregistrés durant l'année. Les crédits en défauts de paiements sont ceux qui doivent faire l'objet, selon les termes de la loi du 10 août 2001 relative à la Centrale des Crédits aux Particuliers, d'un signalement au fichier en raison d'un retard de remboursement de trois mois ou à la suite d'une mise en demeure de remboursement. L'enregistrement pour défaut de paiement dure entre un et dix ans selon la régularisation effective ou non par l'emprunteur. Les crédits non-régularisés sont ceux toujours enregistrés pour défauts de paiements et pour lesquels aucune régularisation des remboursements n'est encore intervenue.

En Wallonie, il y a 22 635 crédits hypothécaires enregistrés pour défauts de paiements (situation au 31/12/2014), dont 16 075 contrats pour lesquels il n'y a pas eu de régularisation du retard de paiement (*cf.* Graphique 133). Par rapport à 2013, cela représente une augmentation de 4,7% pour les défauts de paiements enregistrés pendant l'année et 5,7% pour les non-régularisations. En valeur absolue, les défaillances de paiement et les situations non-régularisés croissent ainsi depuis 2008.

Graphique 133 : Évolution du nombre de crédits hypothécaires en défauts de paiements, non-régularisés et des montants d'arriérés (2007-2014)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie (adresse de l'emprunteur).

Pour être interpréter correctement, la hausse du nombre de crédits hypothécaires doit être rapportée à l'évolution du nombre de contrats conclus annuellement. Le ratio de défaut de paiement, à savoir le rapport entre le nombre de crédits hypothécaires en défaut et le nombre total de contrats, est de 2,47% pour l'année 2014. Ce taux est stable (2,44% en 2007 ; 2,44% en 2008 ; 2,45% en 2009 ; 2,44% en 2010 ; 2,47% en 2012 et 2,48% en 2013). En d'autres termes, cela signifie que les défauts de paiements ne touchent pas une part plus grande des contractants de crédits hypothécaires. En réalité, la hausse des contrats en défaut des paiements suit proportionnellement la hausse du nombre de contrats de crédits hypothécaires en Wallonie.

Dans son rapport annuel statistique 2014, la Centrale des Crédits aux particuliers précise, à partir de son analyse de la survenance du défaut de paiement, que les difficultés de paiements rencontrés par les emprunteurs se produisent pour les contrats les plus anciens, conclus avant 2008. Les conditions plus strictes d'octroi et de contrôle des marchés financiers conduisent à observer une fréquence moindre des défauts de paiements sur les contrats récents. En Belgique (données régionales non disponibles), 73,5% des nouveaux défauts de paiement apparaissent plus de deux ans après la conclusion du crédit hypothécaire, contre 59,2% en 2008 (BNB-CCP, 2014, p.11).

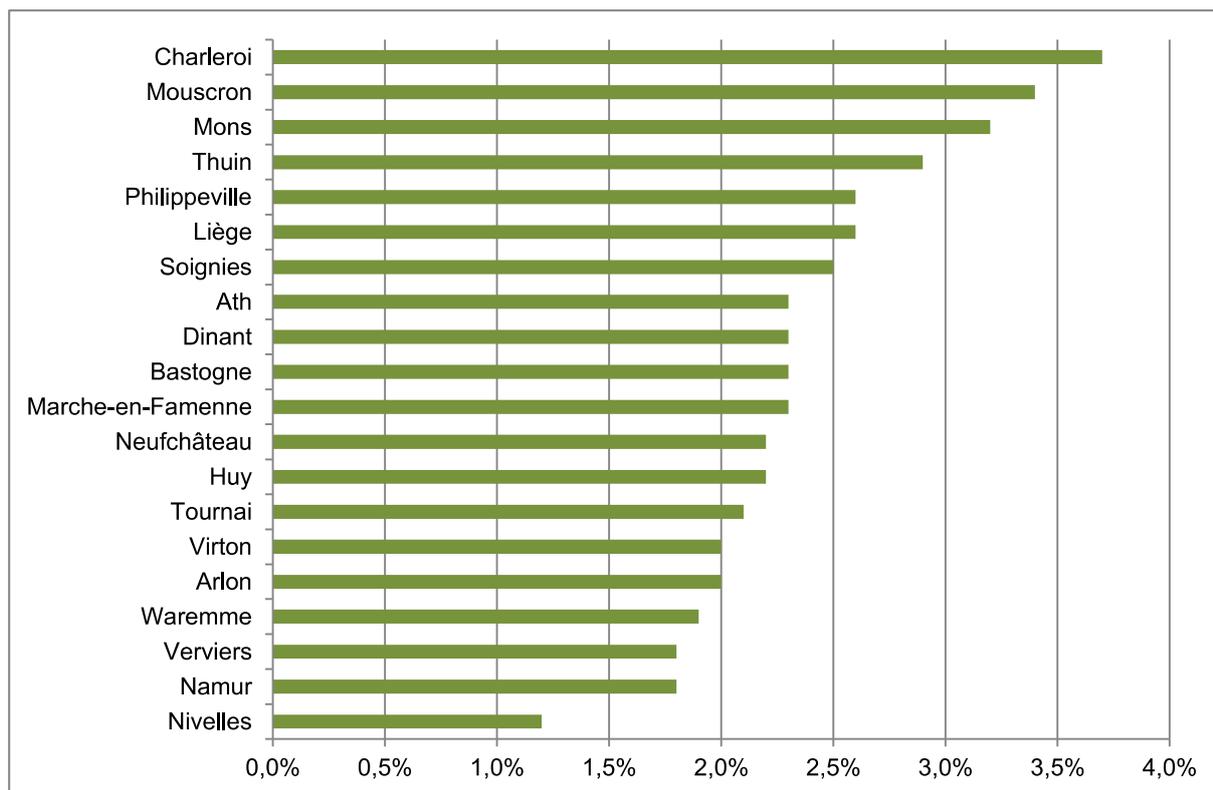
Les montants des arriérés exigibles s'élèvent à près de 475 millions d'euros²⁴ en 2014. Exprimé en euros constants (base 100 en 2004 de l'IPC) pour autoriser les comparaisons inter-temporelles, le montant global des arriérés exigibles poursuit sa hausse tendancielle depuis 2007.

Afin de mesurer l'impact de la crise financière de 2008 qui a visé en premier lieu le marché du crédit hypothécaire, on note que le nombre de crédits actuellement enregistrés pour défauts de paiements a progressé de 26,2% par rapport à l'année 2007. Dans le même temps, le nombre total de crédits hypothécaires évoluait à la hausse de 20,3%. Le nombre de crédits non-régularisés a augmenté 37,1% par rapport à la situation établie au 31/12/2007. Le niveau des arriérés exigibles a crû de 132,9%. En comparant la situation actuelle avec celle de 2007, il ressort que les indicateurs de défauts de paiements ou du montant des arriérés exigibles suivent pour une bonne partie l'évolution du nombre de crédits hypothécaires mais qu'il y a également des signes d'aggravation puisque les défauts de paiements progressent un peu plus vite.

L'importance des défauts de remboursements de crédits hypothécaires par rapport au nombre de crédits hypothécaires en cours en 2014 est variable selon les arrondissements en Wallonie (cf. Graphique 134). Les défauts de remboursements concernent 2,5% ou plus des crédits hypothécaires pour cinq arrondissements (sur sept) de la Province du Hainaut. Ils représentent 1,7% au maximum des crédits hypothécaires pour les arrondissements de Waremme, Verviers, Namur et Nivelles.

²⁴ Ce chiffre important doit être interprété avec prudence. En effet, lors d'un défaut de paiement, l'entièreté du solde restant dû du crédit hypothécaire est redevable selon la législation sur le crédit hypothécaire. Par définition, les montants très élevés des crédits hypothécaires font donc apparaître des montants d'arriérés très importants.

Graphique 134 : Taux d'emprunteurs de crédits hypothécaires avec défaut de paiement par arrondissements wallons (2014)



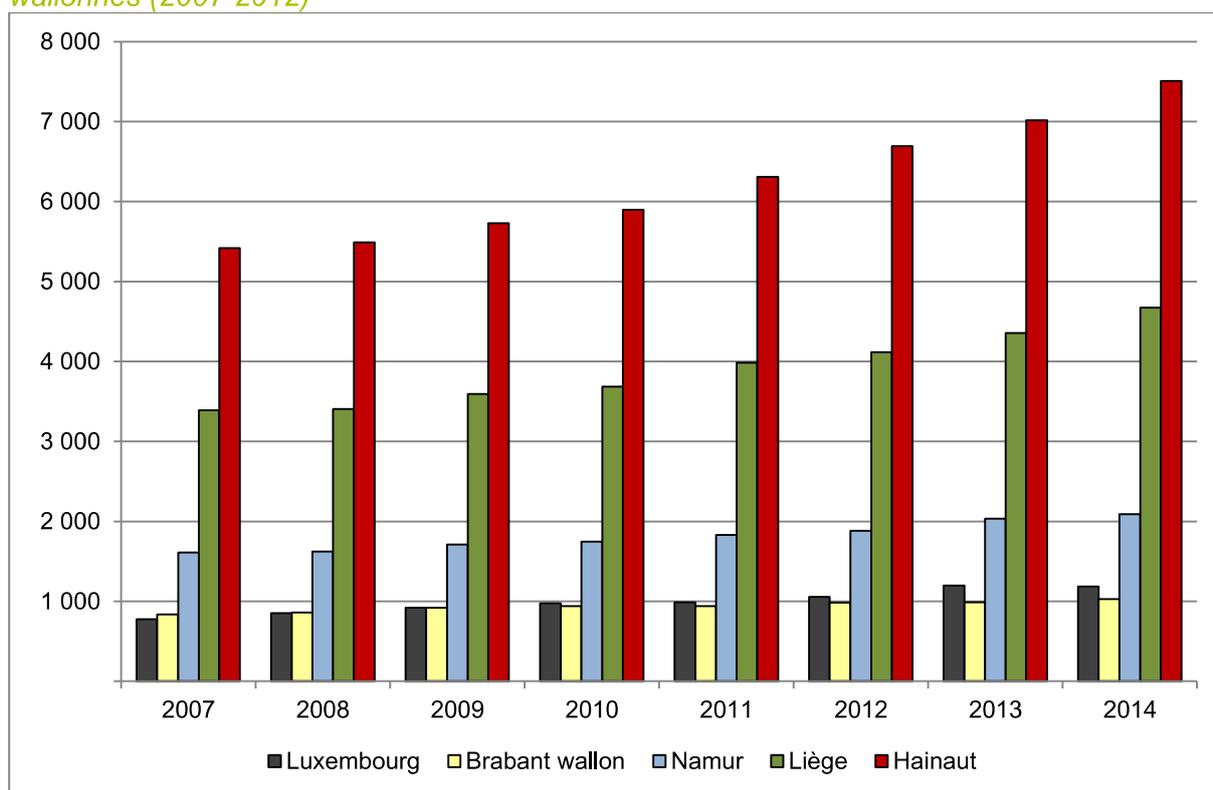
Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie (adresse de l'emprunteur).

En tenant compte du fait que le nombre de crédits hypothécaires a augmenté simultanément, quatre provinces wallonnes affichent une augmentation du nombre de crédits en défaut de remboursement et non-régularisés entre 2014 et 2013 : +7,0% pour le Hainaut, +7,3% pour Liège +4,4% pour le Brabant wallon, et +2,9% pour Namur (cf. Graphique 135). Seule la province de Luxembourg observe une diminution (-0,9%). Sur la période 2007-2014, la progression de cet indicateur est nette pour l'ensemble des provinces. La progression la plus forte est observée pour la province du Luxembourg (+52,70%) et la plus faible pour la province de Namur (+29,71%).

Graphique 135 : Évolution du nombre de crédits hypothécaires non-régularisés par provinces wallonnes (2007-2012)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie (adresse de l'emprunteur).

2. Les prêts immobiliers sociaux

2.1. Prêts hypothécaires sociaux

2.1.1. Le nombre et le montant total de prêts hypothécaires sociaux

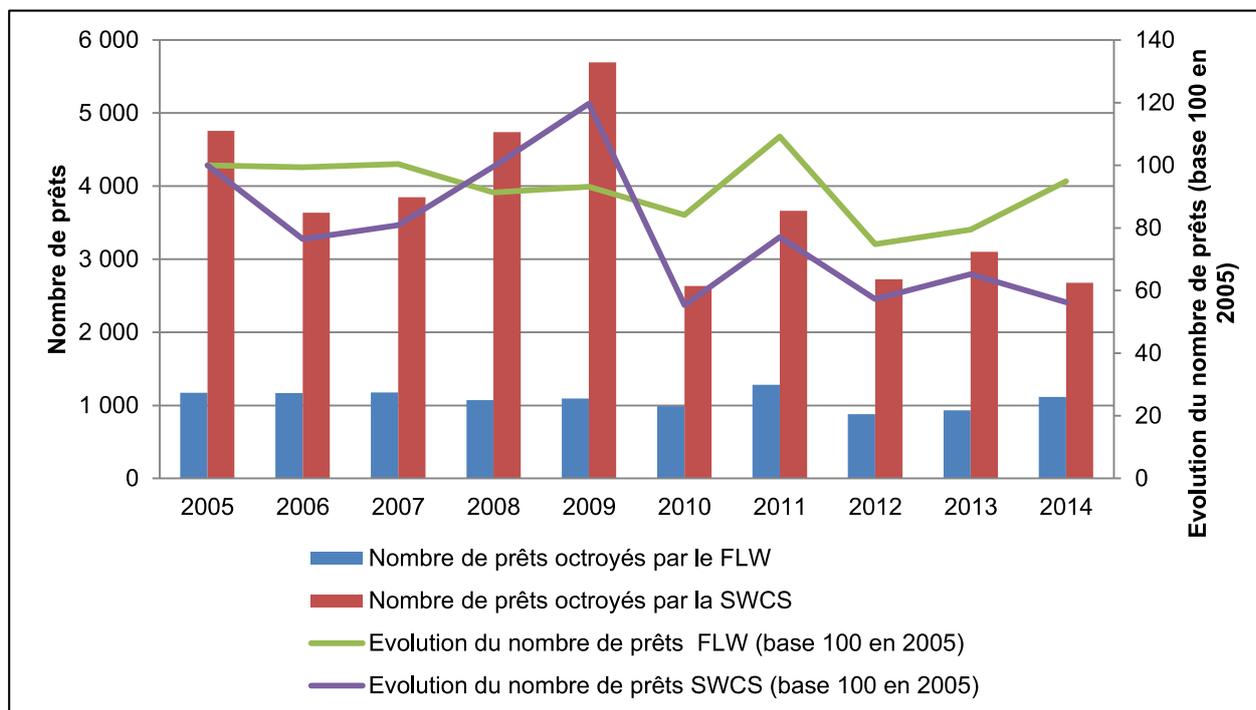
Les prêts hypothécaires sociaux accordés par la SWCS et le FLW représentent une part minoritaire par rapport aux prêts hypothécaires accordés en Région wallonne, soit essentiellement par le marché financier. Ainsi, pour l'année 2014, 105 960 nouveaux prêts hypothécaires ont été accordés en Wallonie²⁵. L'ensemble des prêts de la SWCS et du FLW représentent, cette année-là, 3,6% de l'ensemble des nouveaux prêts hypothécaires en Wallonie.

En 2014, la SWCS et le FLW ont octroyé au total 3 789 prêts hypothécaires²⁶ : 29,4% de ces prêts ont été octroyés par le FLW (soit 1 114 prêts) et 70,6% par la SWCS (soit 2 756 prêts) (cf. Graphique 136). Ces deux organismes s'adressent à des publics différents qui n'ont pas la même importance démographique. En effet, la proportion de familles nombreuses (enfants et/ou adulte(s) ascendant(s) et/ou handicapé(s) à charge) dans la population est bien moindre que celle des petits ménages et personnes isolées auxquels s'adresse la SWCS.

²⁵ Voir ci-dessous la section relative au « Nombre et montants empruntés des crédits hypothécaires ».

²⁶ Les chiffres sont présentés hors écoprêts qui ne sont plus octroyés depuis 2013 et hors écopacks qui sont analysés séparément.

Graphique 136 : Évolution du nombre de prêts hypothécaires sociaux accordés par la SWCS et le FLW (2005-2014)



Sources :

Pour le FLW : Rapports d'activités du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie de 2006 à 2014.
 Pour la SWCS : Les chiffres pour les années 2005 et 2006 proviennent du rapport d'activités 2008 de la SWCS. Les chiffres pour les années 2007 à 2011 proviennent du rapport d'activités 2011 de la SWCS. Les chiffres pour les années 2012 à 2014 proviennent des rapports d'activité 2012, 2013 et 2014 de la SWCS.

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors écoprêts) ou par la SWCS entre 2005 et 2014.

Le nombre de prêts hypothécaires octroyés par le FLW est passé de 1.174 prêts en 2005 à 988 prêts en 2010. Alors que l'année 2011 correspondait à un pic²⁷, les années 2012 et 2013 sont marquées par un retour au niveau de 2010. En 2014, le FLW a octroyé 1 114 prêts hypothécaires, un chiffre en augmentation par rapport à 2012 et 2013. Ce nombre reste toutefois inférieur à celui de 2011.

Pour ce qui concerne la SWCS, le nombre de prêts hypothécaires octroyés est passé de 4 757 en 2005 à 2 675 en 2014. Le nombre de nouveaux crédits hypothécaires accordés a augmenté chaque année entre 2005 et 2009²⁸. Il tend à se stabiliser entre 2010 et 2014, avec un pic en 2011.

²⁷ Voir à ce sujet les explications conjoncturelles dans le rapport d'activités du FLW (2012), notamment : la forte conjoncture immobilière et un niveau des taux d'intérêt relativement bas ayant conduit de nombreux ménages à se lancer et à concrétiser une opération d'acquisition d'un bien immobilier.

²⁸ Voir à ce sujet les explications conjoncturelles dans le rapport d'activités de la SWCS (2010), notamment la baisse des taux en 2009, de nouveaux produits lancés, une demande plus forte en raison de la crise financière et du durcissement des conditions d'octroi imposées par les banques. Depuis 2010, le principe de fonctionnement de la SWCS en enveloppe ouverte a été abandonné pour un fonctionnement en enveloppe fermée.

Afin de disposer d'un indicateur simple mesurant la proportion de ménages bénéficiant de ce dispositif de financement du logement, nous utilisons le *taux de pénétration des prêts hypothécaires sociaux* qui correspond au ratio entre le nombre des prêts hypothécaires octroyés par rapport au nombre de ménages par province (nous considérons qu'un ménage correspond à un logement occupé). Cela permet ainsi d'apprécier, de manière simple, le poids du crédit hypothécaire social par rapport aux différents statuts d'occupation (location, accession à la propriété par un crédit auprès des banques, propriétaires sans crédits, etc.).

Pour l'année 2014, il ressort que le taux de pénétration du crédit hypothécaire social varie selon les provinces wallonnes. Ainsi, le Brabant wallon a le plus faible taux de pénétration (0,06% cumulé) et le Hainaut a le taux le plus élevé (soit 0,29%) (cf. Tableau 43). Cela s'explique assez logiquement par la localisation des publics spécifiques – moins favorisés – auxquels s'adressent les dispositifs publics d'aide à l'accession à la propriété.

Tableau 43 : Taux de pénétration (en pourcentages) des prêts hypothécaire sociaux par province en 2014

Province	Taux de pénétration des prêts hypothécaires - FLW	Taux de pénétration des prêts hypothécaires - SWCS	Taux de pénétration des prêts hypothécaires –cumulé
Brabant wallon	0,04%	0,02%	0,06%
Hainaut	0,09%	0,20%	0,29%
Liège	0,07%	0,21%	0,28%
Luxembourg	0,06%	0,17%	0,23%
Namur	0,07%	0,13%	0,20%

Sources : Rapports d'activités du FLW et de la SWCS de 2014, données BFP et DGS.

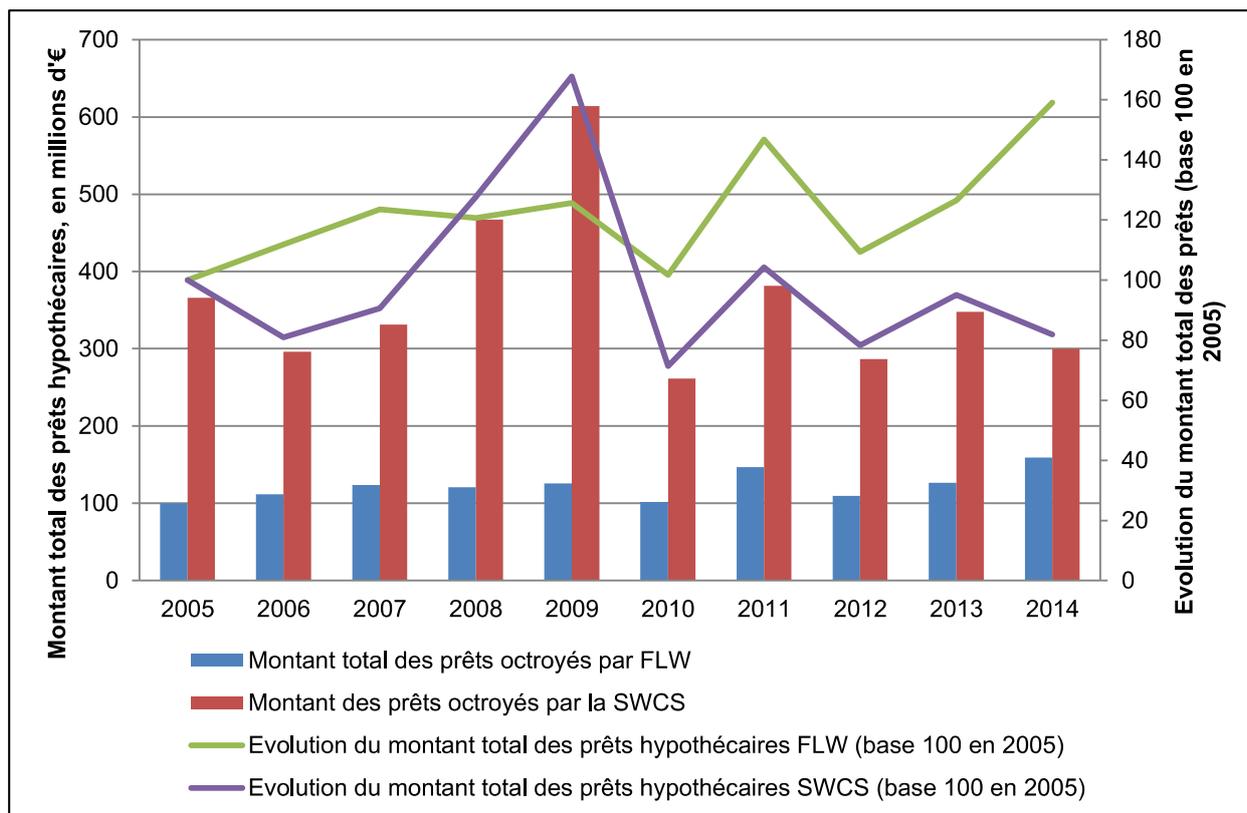
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) ou par la SWCS en 2014.

Le montant des prêts hypothécaires (hors écoprêts) octroyés par le FLW est passé de 100 M€ en 2005 à plus de 159 M€ en 2014 (cf. Graphique 137). En 2013 et en 2014, ce montant est en hausse. C'est en 2014 qu'il est le plus élevé sur l'ensemble de la période 2005-2014.

Le montant total des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS a connu des fluctuations significatives au cours de la période 2005-2014. Après un pic en 2009, avec un montant de 613,7 M€, le montant octroyé en 2010 était de 261,1 M€ et de 381,6 M€ en 2011. En 2014, le montant octroyé (299,7 M€) est moins élevé que l'année précédente.

Graphique 137 : Évolution du montant total des prêts hypothécaires sociaux accordés par la SWCS et le FLW (2005-2014)



Sources :

Pour le FLW : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2006 à 2014.
 Pour la SWCS : Les chiffres pour les années 2005 et 2006 proviennent du rapport d'activités 2008 de la SWCS. Les chiffres pour les années 2007 à 2011 proviennent du rapport d'activités 2011 de la SWCS. Les chiffres pour les années 2012 à 2014 proviennent des rapports d'activité 2012, 2013 et 2014 de la SWCS.

Calcul : CEHD

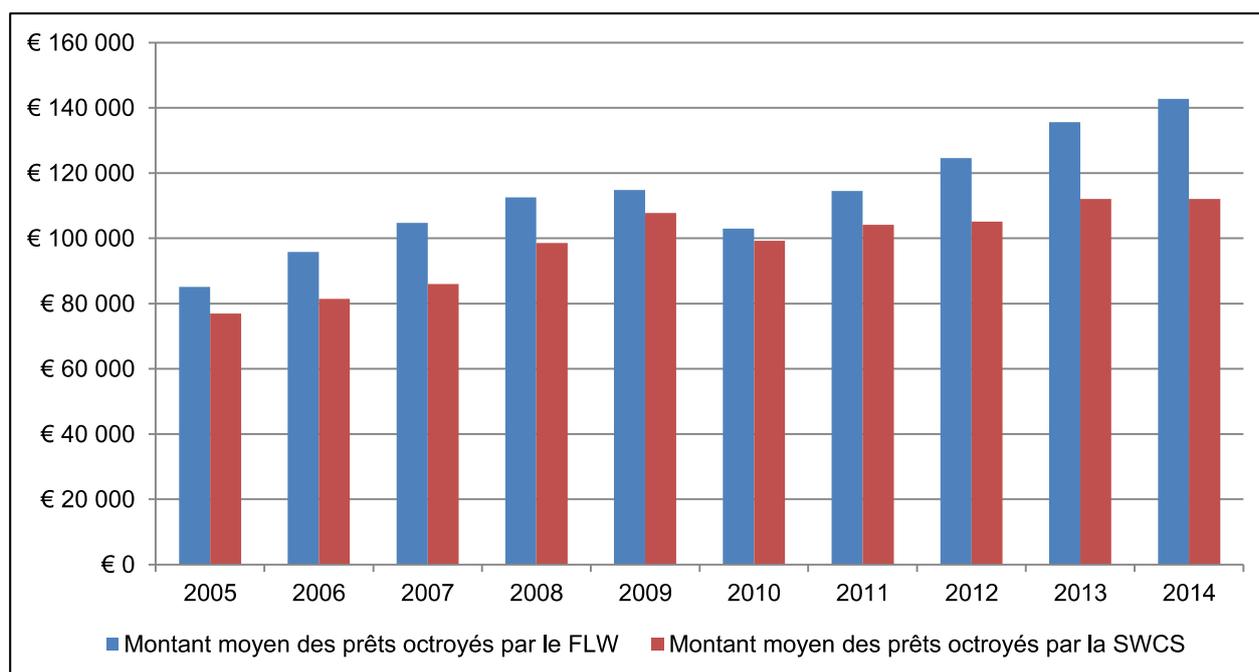
Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors écoprêts) ou par la SWCS entre 2005 et 2014.

2.1.2. Le montant moyen de prêts hypothécaires sociaux

Au cours de la période 2005-2014, les montants moyens des prêts hypothécaires octroyés par le FLW et la SWCS ont évolué de façon similaire (cf. Graphique 138). Néanmoins, en 2012 et en 2014, les montants moyens octroyés par le FLW ont augmenté davantage que ceux de la SWCS. En 2014, cette valeur a augmenté significativement pour le FLW et a atteint 142 751€ alors qu'elle est restée au même niveau qu'en 2013 (112 039€) pour la SWCS.

En raison des publics différents auxquels s'adressent les deux organismes de prêts sociaux, le montant moyen des prêts hypothécaires octroyés par le FLW – dont le public, qui est composé de familles nombreuses ayant au moins trois personnes à charge (enfants ou adulte à charge (ascendant, handicapé)), occupe des habitations plus grandes et plus coûteuses à l'acquisition – est constamment supérieur à celui des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS. Remarquons que les baisses observées certaines années dans la série chronologique présentée dans ce rapport sont dues la plupart du temps à l'impact, cette année-là, des prêts visant uniquement à financer des travaux de rénovation ou de transformation (notamment 2010 pour le FLW).

Graphique 138 : Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux accordés par la SWCS et le FLW entre 2005 et 2014 (en €)



Sources :

Pour le FLW : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2006 à 2014.

Pour la SWCS : Les chiffres pour les années 2005 et 2006 proviennent du rapport d'activités 2008 de la SWCS. Les chiffres pour les années 2007 à 2011 proviennent du rapport d'activités 2011 de la SWCS. Les chiffres pour les années 2012 à 2014 proviennent des rapports d'activité 2012, 2013 et 2014 de la SWCS.

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors écoprêts) ou par la SWCS entre 2005 et 2014.

2.1.3. Distribution des prêts hypothécaires sociaux par catégories de revenus

Les prêts hypothécaires octroyés par le FLW bénéficient majoritairement à des ménages aux revenus précaires²⁹ (cf. Graphique 139). La répartition des prêts octroyés par l'organisme de prêt social reflète les priorités d'aide à l'accèsion à la propriété des ménages les plus modestes. De 2010 à 2013, les prêts octroyés aux ménages à revenus précaires représentent au minimum deux tiers du nombre total de prêts. En 2014, les prêts octroyés à ces ménages représentaient 65,4% des prêts octroyés par le FLW.

Les ménages à revenus modestes sont ensuite le deuxième groupe bénéficiaire des prêts du FLW. En 2014, 28,2% des prêts hypothécaires du FLW ont été octroyés à des ménages aux revenus modestes. Cette part est restée stable durant la période 2010 à 2014, entre 23,9% et 28,2%.

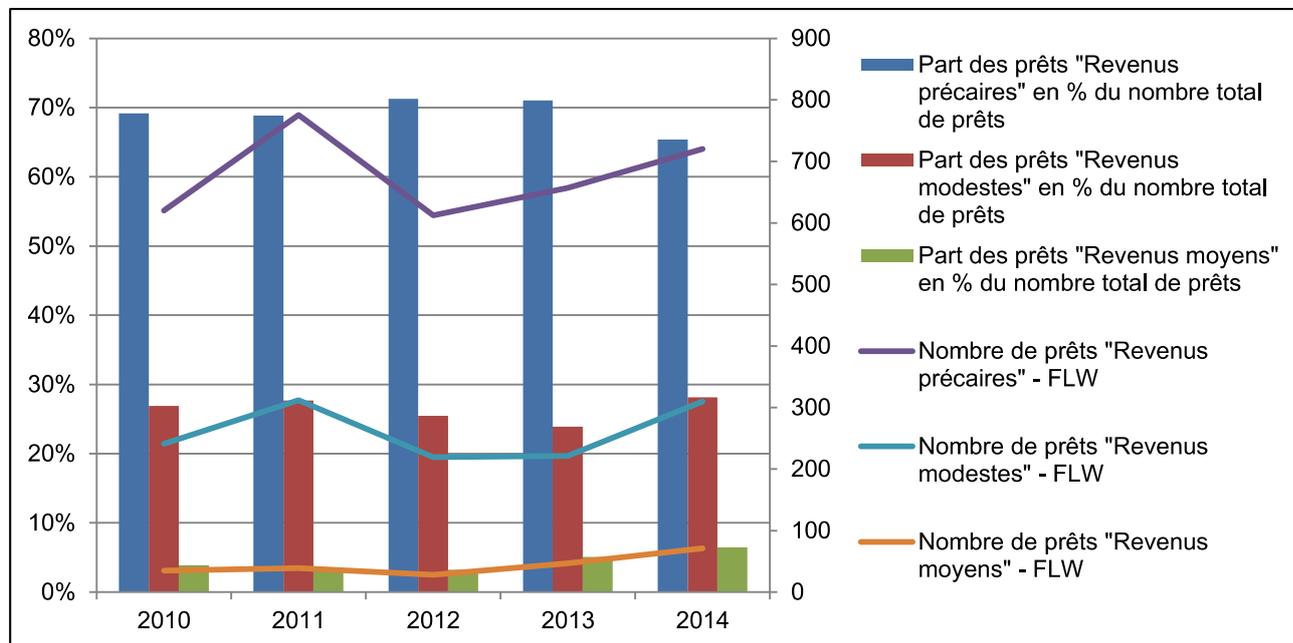
Les ménages à revenus moyens, quant à eux, ne représentent qu'une part minime des prêts hypothécaires octroyés par le FLW. Cette part se situe entre 3,3% et 6,4% sur la période 2010 à 2014.

La répartition du montant total des prêts octroyés par le FLW selon la catégorie de revenus est similaire à ce qui vient d'être présenté. Ainsi, en 2014, les prêts octroyés à des ménages aux revenus précaires représentaient 62,4% du montant total des prêts hypothécaires

²⁹ cf. Graphique 139 et Graphique 140 pour la définition des catégories de revenus pour le FLW et la SWCS.

octroyés par le FLW, les prêts octroyés à des ménages aux revenus modestes 30,7% et ceux octroyés à des ménages aux revenus moyens 6,9%.

Graphique 139 : Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux accordés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2010-2014)



Sources : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2010 à 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des prêts hypothécaires (hors écoprêts, écopacks et interventions spéciales) octroyés par le FLW entre 2010 et 2014.

Nota bene : En 2014, le FLW considère les revenus comme « précaires » lorsque le RIG est inférieur à 26.200€ ; ils sont définis comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 26 200€ et 41 700€ ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 41 700€ et 58 800€.

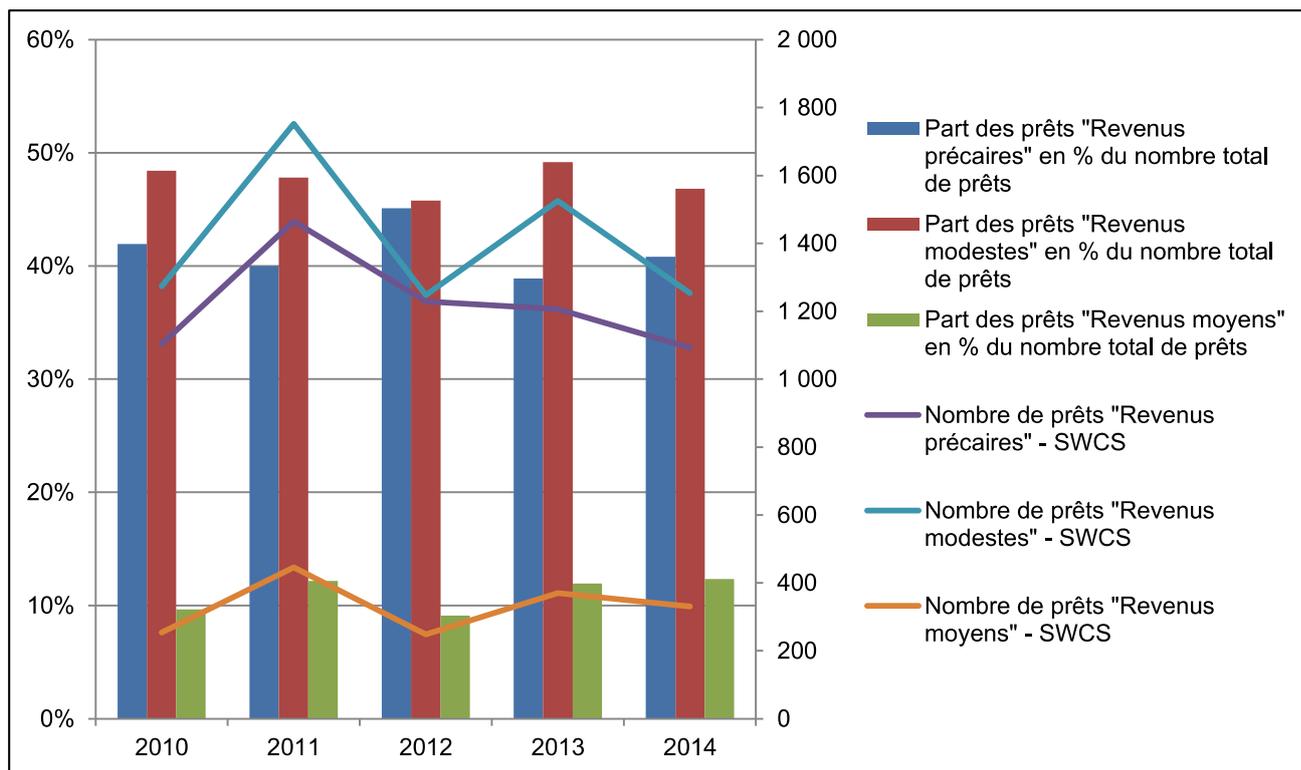
Conformément aux priorités de la politique wallonne d'aide à l'accès à la propriété des ménages modestes, la distribution des prêts accordés par la SWCS montre le poids relativement égal des bénéficiaires à revenus précaires et à revenus modestes (cf. Graphique 140). Au cours de l'ensemble de la période 2010-2014, les ménages à revenus modestes étaient les plus nombreux parmi les bénéficiaires des prêts hypothécaires « Habitat pour tous ». Néanmoins, en 2012, le nombre de prêts pour les ménages à revenus modestes et le nombre de prêts pour les ménages à revenus précaires s'équilibraient ; ce nombre étaient respectivement de 1 248 et 1 229 prêts.

Les prêts octroyés aux ménages à revenus moyens sont logiquement moins nombreux que ceux des autres catégories. Ainsi, sur la période 2010 à 2014, la part de ces prêts était comprise entre 9,1% et 12,3% des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS. On constate que la part des prêts à cette catégorie de ménages est proportionnellement plus importante pour la SWCS que pour le FLW.

En 2014, la répartition du nombre des prêts selon les catégories de revenus des ménages est la suivante : 40,8% pour les « revenus précaires », 46,9% pour les « revenus modestes » et 12,3% pour les « revenus moyens ».

La répartition du montant total des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS suit la répartition du nombre relatif de ces mêmes prêts.

Graphique 140 : Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux accordés par la SWCS par catégories de revenus des emprunteurs (2010-2014)



Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2010 à 2014.

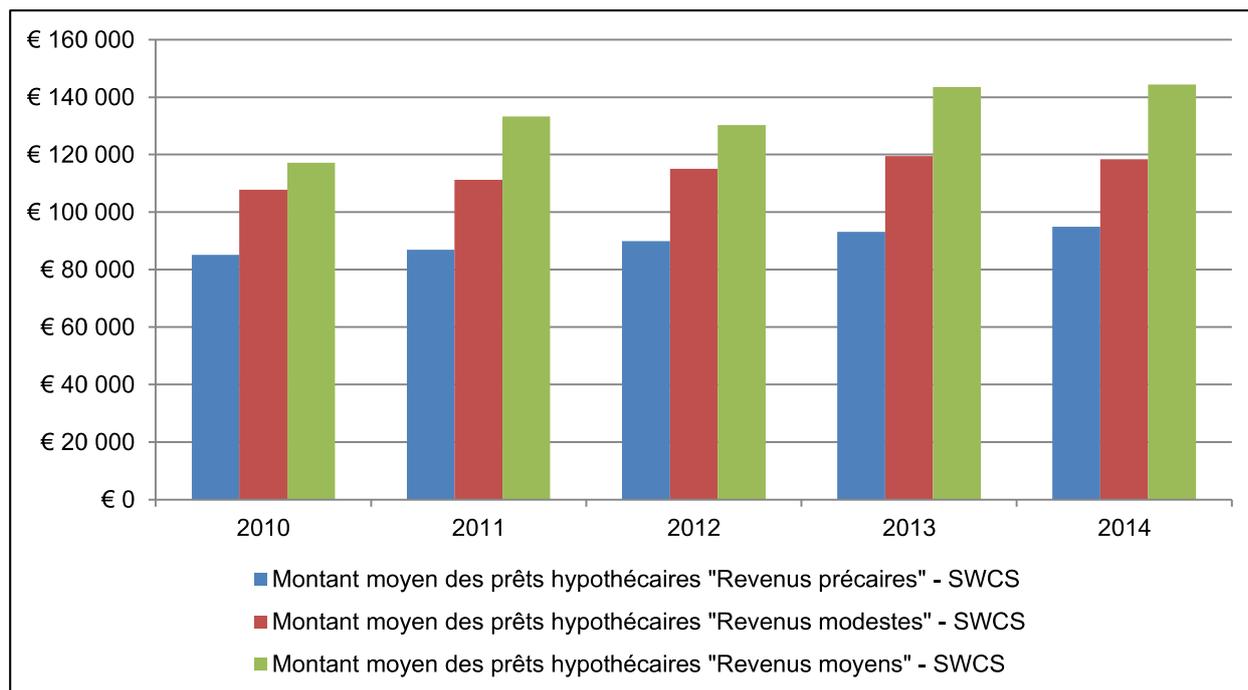
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des prêts hypothécaires (hors écopacks) octroyés par la SWCS entre 2010 et 2014.

Nota bene : En 2014, la SWCS définit les revenus comme « précaires » lorsque le revenu imposable global (RIG) est entre 0 et 18 000 € majoré de 2 450€ par personne à charge ; ils sont considérés comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 18 001 € et 33 000€ majoré de 2 450€ par personne à charge ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 33 001 € et 49 500€ majoré de 2 450€ par personne à charge.

La SWCS définit dans ses règles d'octroi des prêts hypothécaires le montant maximum empruntable pour chaque catégorie de revenus ; plus un ménage a des revenus élevés, plus il peut emprunter auprès de la SWCS. Le montant maximum empruntable influençant nécessairement le montant moyen des prêts, on observe que, année après année, le montant moyen des prêts « revenus moyens » est plus élevé que celui des prêts « revenus modestes », lui-même plus élevé que celui des prêts « revenus précaires » (cf. Graphique 141). En 2014, le montant moyen des prêts hypothécaires accordés par la SWCS était de 94 928€ pour les ménages à revenus précaires, 118 427€ pour les revenus modestes et de 144 405€ pour les ménages à revenus moyens.

Graphique 141 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2010 et 2014 (en €)



Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2010 à 2014.

Calculs : CEHD

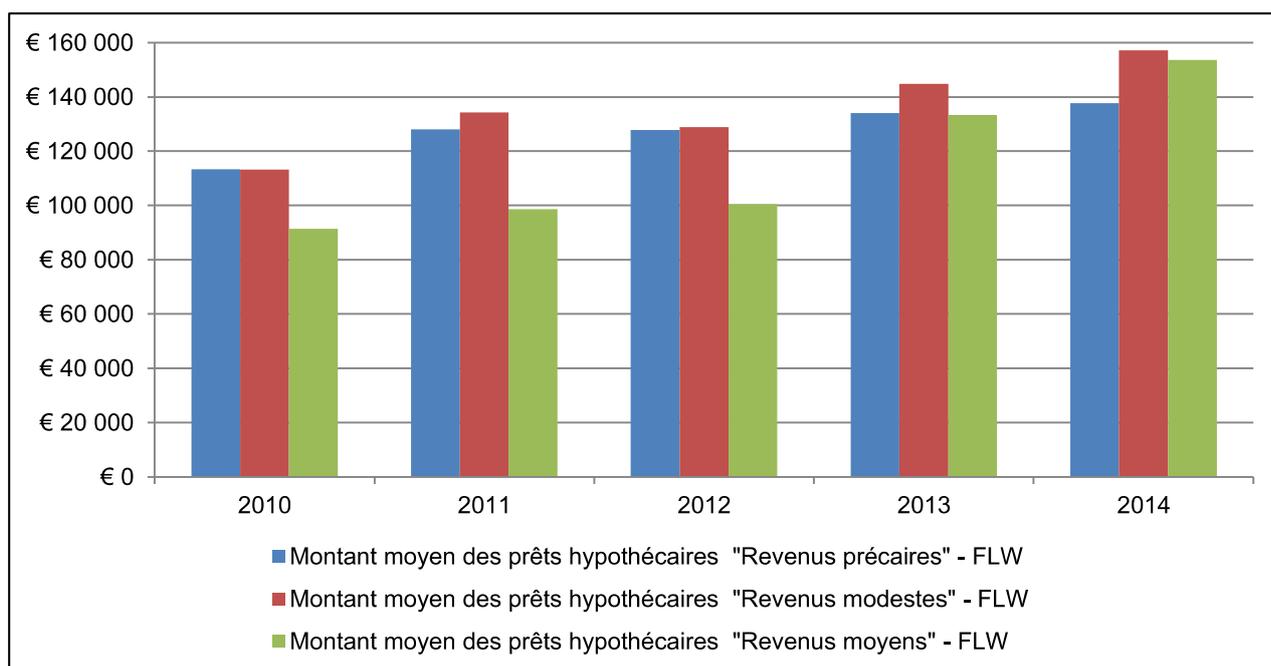
Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS entre 2010 et 2014.

Nota bene : En 2014, la SWCS définit les revenus comme « précaires » lorsque le revenu imposable global (RIG) est entre 0 et 18 000 € majoré de 2 450€ par personne à charge ; ils sont considérés comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 18 001 € et 33 000€ majoré de 2 450€ par personne à charge ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 33 001 € et 49 500€ majoré de 2 450€ par personne à charge.

Selon les conditions d'octroi du FLW, le montant maximum du prêt dépend de la composition de la famille (nombre d'enfants à charge) et de la situation géographique des biens concernés (une majoration est appliquée dans les zones de pression immobilière). D'un point de vue réglementaire, il n'y a pas de différence de plafonds des prêts octroyés entre les différentes catégories de revenus. En 2010, 2011 et 2012, le montant moyen des prêts « Revenus moyens » a « décroché » par rapport aux deux autres catégories et apparaît bien inférieur (*cf.*

Graphique 142). En 2013, le montant moyen des prêts « Revenus modestes » était supérieur de plus de 10 000€ à celui des deux autres catégories. En 2014, le montant moyen des prêts hypothécaires était de 137 764€ pour les « Revenus précaires », 157 182€ pour les « Revenus modestes » et 153 607€ pour les « Revenus moyens ».

Graphique 142 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2010 et 2014 (en €)



Sources : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2010 à 2014.

Calculs : CEHD

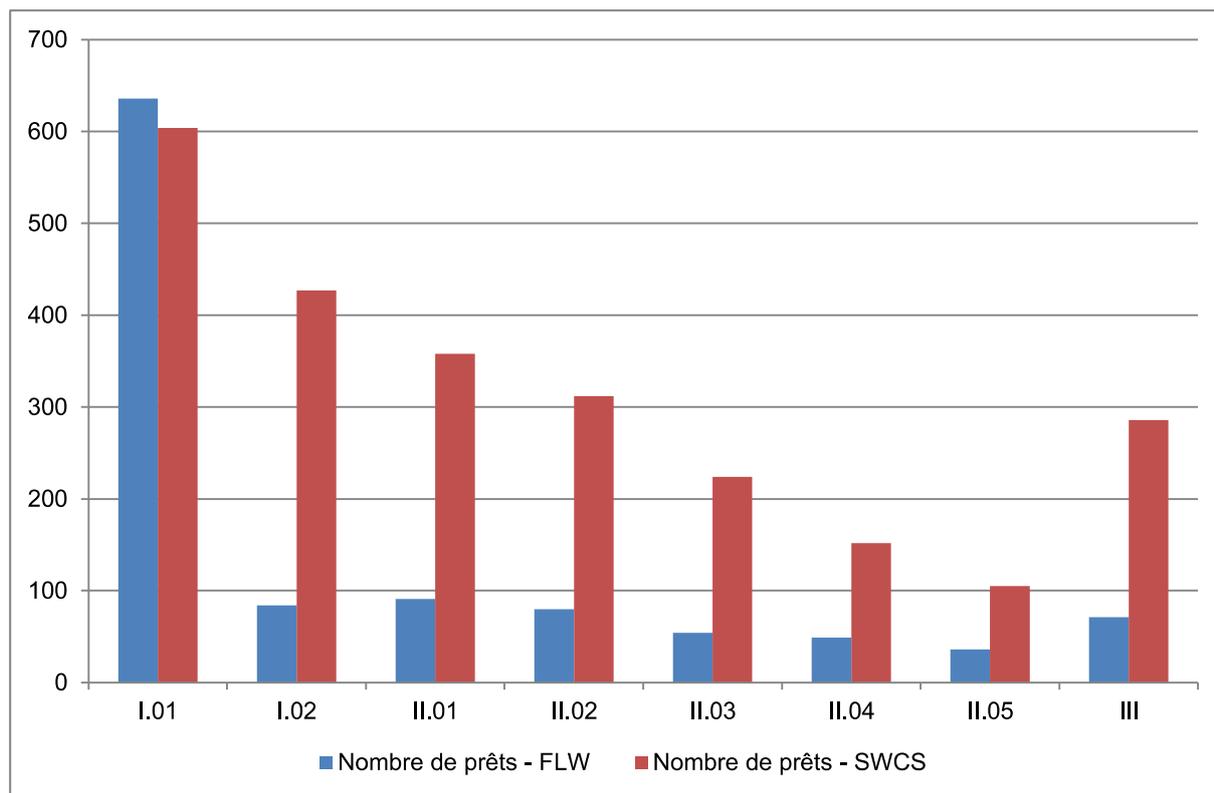
Champ : ensemble des prêts hypothécaires (hors écoprêts, écopacks et interventions spéciales) octroyés par le FLW entre 2010 et 2014.

Nota bene : En 2014, le FLW considère les revenus comme « précaires » lorsque le RIG est inférieur à 26 200€ ; ils sont définis comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 26 200€ et 41 700€ ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 41 700€ et 58 800€.

Afin de disposer d'une vue d'ensemble des bénéficiaires de l'intervention des deux organismes de prêts sociaux wallons (SWCS et FLW) par catégories de revenus, la répartition des prêts hypothécaires sociaux est établie selon les catégories de revenus communes fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 novembre 2008 fixant les modalités d'adaptation des montants visés à l'article 203 du Code wallon du Logement (Graphique 143). Tant le FLW que la SWCS doivent se reporter aux trois catégories croissantes de revenus (déclinées en sous-barèmes) pour décider de l'attribution des prêts. Aujourd'hui, ces montants sont dans les faits adaptés selon les majorations applicables aux différents publics de ces organismes de prêts (majorations selon le nombre de personnes à charge) et ont été indexés.

Pour l'année 2014, la tranche de revenus la plus basse (I.01 et I.02) est de loin la première bénéficiaire des prêts sociaux (prêts FLW et SWCS cumulés). La part des catégories de revenus supérieures diminue au fur et à mesure que l'on s'élève dans le barème établi par le Gouvernement wallon. Remarquons que l'ensemble des sous-barèmes de la troisième tranche de revenus (III) pèse moins que l'ensemble des sous-barèmes de la catégorie intermédiaire (II) (cf. Graphique 143). Le ciblage sur les catégories les plus précaires est donc marqué dans l'octroi des crédits hypothécaires sociaux.

Graphique 143 : Nombre des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2014



Sources : Pôle Logement – Plateforme de données (FLW, SWCS, SWL, SPW/DGO4, CEHD), 2014.

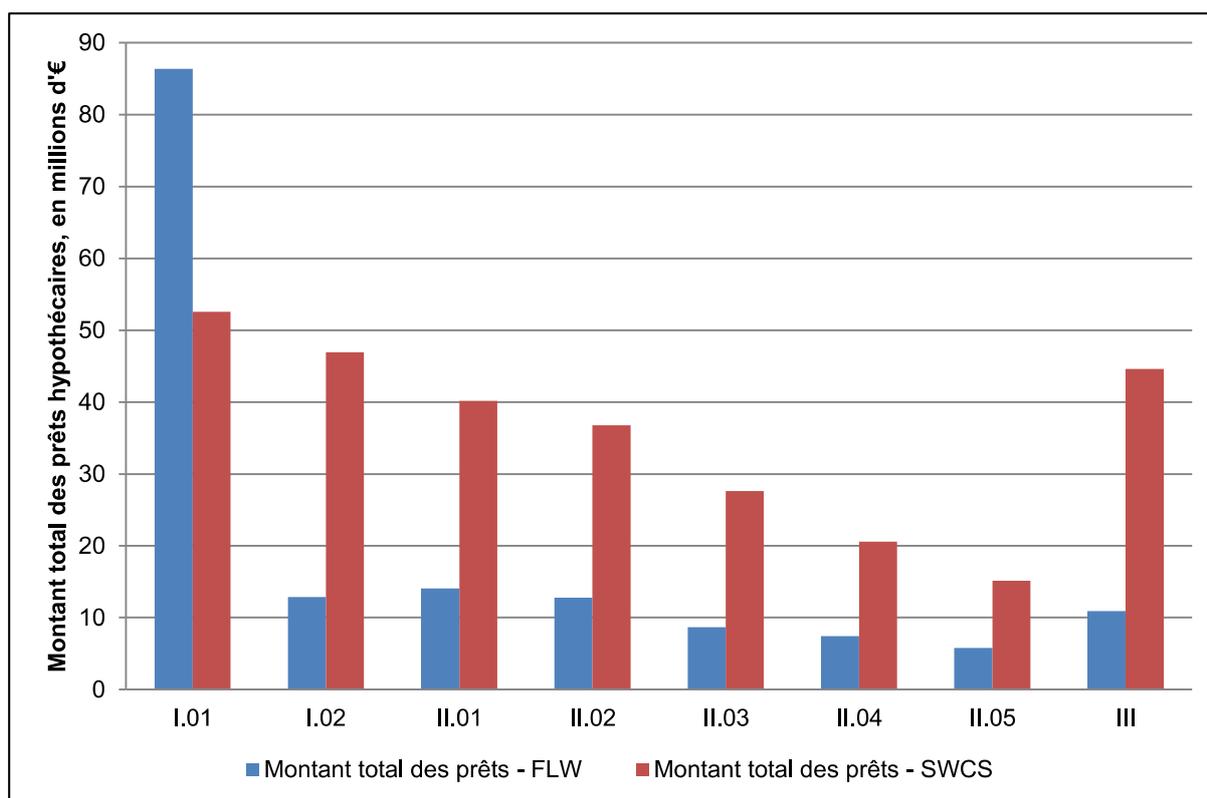
Calculs : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) ou par la SWCS en 2014.

Nota bene : Pour la catégorie des revenus III, les cinq sous-barèmes ne sont pas détaillés, les effectifs étant inférieurs à 30.

En examinant la répartition des montants total des prêts hypothécaires sociaux octroyés selon les catégories de revenus des ménages bénéficiaires, il apparaît que le montant total des prêts accordés aux « revenus précaires » (soit les catégories I.01 et I.02) représente la majeure partie du montant total des prêts accordés par les deux organismes de prêts. La part des montants octroyés aux ménages à « revenus modestes » (les sous-barèmes de la catégorie II) arrive en second rang. Le montant total octroyé aux ménages à « revenus moyens » (catégorie III) reste inférieur aux montants octroyés aux bénéficiaires des catégories I et II.

Graphique 144 : Montant total des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2014 (en €)



Sources : Pôle Logement – Plateforme de données (FLW, SWCS, SWL, SPW/DGO4, CEHD), 2014.

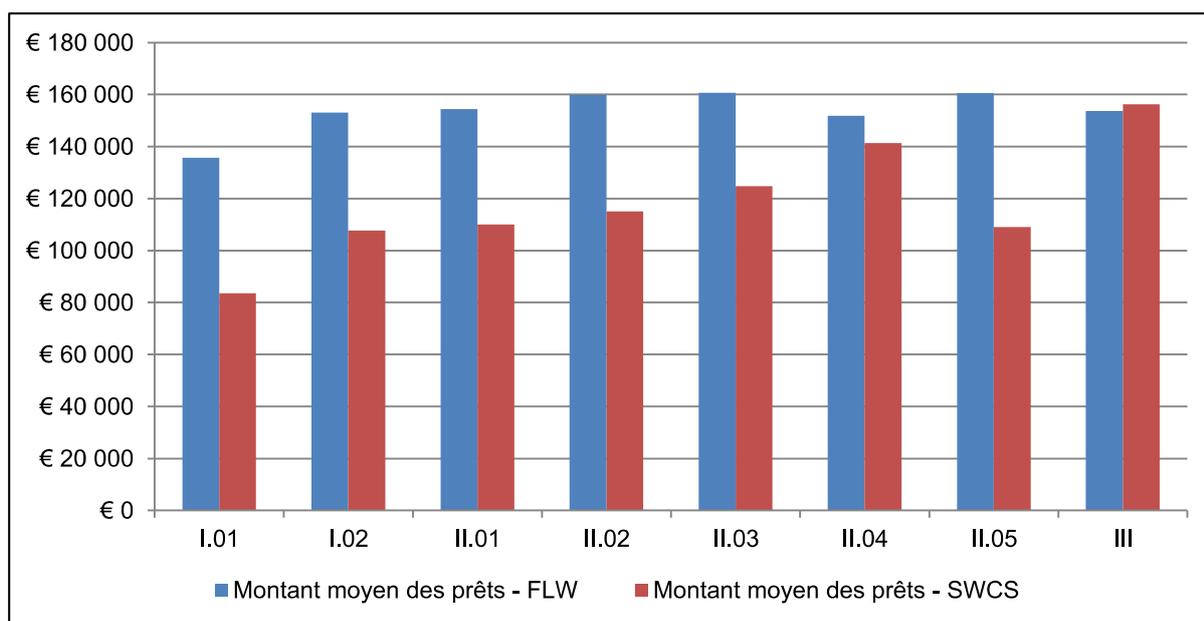
Calculs : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) ou par la SWCS en 2014.

Nota bene : Pour la catégorie des revenus III, les cinq sous-barèmes ne sont pas détaillés, les effectifs étant inférieurs à 30.

Pour ce qui concerne le montant moyen des prêts accordés selon les catégories de revenus des ménages bénéficiaires, le FLW affiche un montant moyen relativement stable en fonction des revenus. Il faut souligner que le nombre de dossiers pour les sous-catégories de revenus II et III est inférieur à la centaine d'unités. Le montant moyen dépend donc fortement du type de dossiers (ex. acquisition complète, financement de travaux, etc.) qui ont été introduit durant l'année. Dans le cadre des prêts « Habitat pour tous » octroyés par la SWCS, le montant moyen augmente avec les catégories de revenus. Logiquement, la capacité d'emprunt augmente avec les revenus. Le sous-barème 5 de la catégorie II présente un montant moyen moindre par rapport au sous-barème 4 mais il est calculé sur un petit nombre de dossiers (environ une centaine).

Graphique 145 : Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2014 (en €)



Sources : Pôle Logement – Plateforme de données (FLW, SWCS, SWL, SPW/DGO4, CEHD), 2014.

Calculs : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) ou par la SWCS en 2014.

Nota bene : Pour la catégorie des revenus III, les cinq sous-barèmes ne sont pas détaillés, les effectifs étant inférieurs à 30.

2.1.4. Loan-to-value et maturité moyenne annuelle des prêts hypothécaires sociaux par catégories de revenus

La politique de crédit hypothécaire se mesure également sous l'angle de deux indicateurs très fréquents : le ratio *loan-to-value* (LTV) (soit le montant emprunté par rapport à la valeur vénale du bien immobilier hypothéqué) qui permet d'apprécier le niveau de sécurité qu'exige le prêteur et la maturité (durée moyenne d'emprunt) qui permet de saisir l'influence de la durée d'emprunt comme variable d'ajustement de l'augmentation de la charge de remboursement pour les emprunteurs. Le ratio *loan-to-value* annuel est calculé sur l'ensemble du portefeuille de crédits conclus durant l'année considérée.

Annuellement, le ratio moyen *loan-to-value* s'établit à un niveau légèrement supérieur à 95% de la valeur vénale estimée des biens hypothéqués pour la SWCS. Celle-ci exerce pleinement son rôle de facilitateur social de l'accession à la propriété en prêtant en moyenne un montant proche de la valeur vénale, ce qui limite le besoin d'apport personnel des ménages. Ce taux tend à augmenter légèrement entre 2012 et 2014 (soit 1,3%). Il faut rappeler que la Banque nationale de Belgique estime que le ratio *loan-to-value* sur le marché privé tourne autour de 80%, cela signifie que les opérateurs privés sont plus exigeants en matière de sécurité et rendent, de ce fait, l'apport personnel indispensable pour le ménage candidat³⁰.

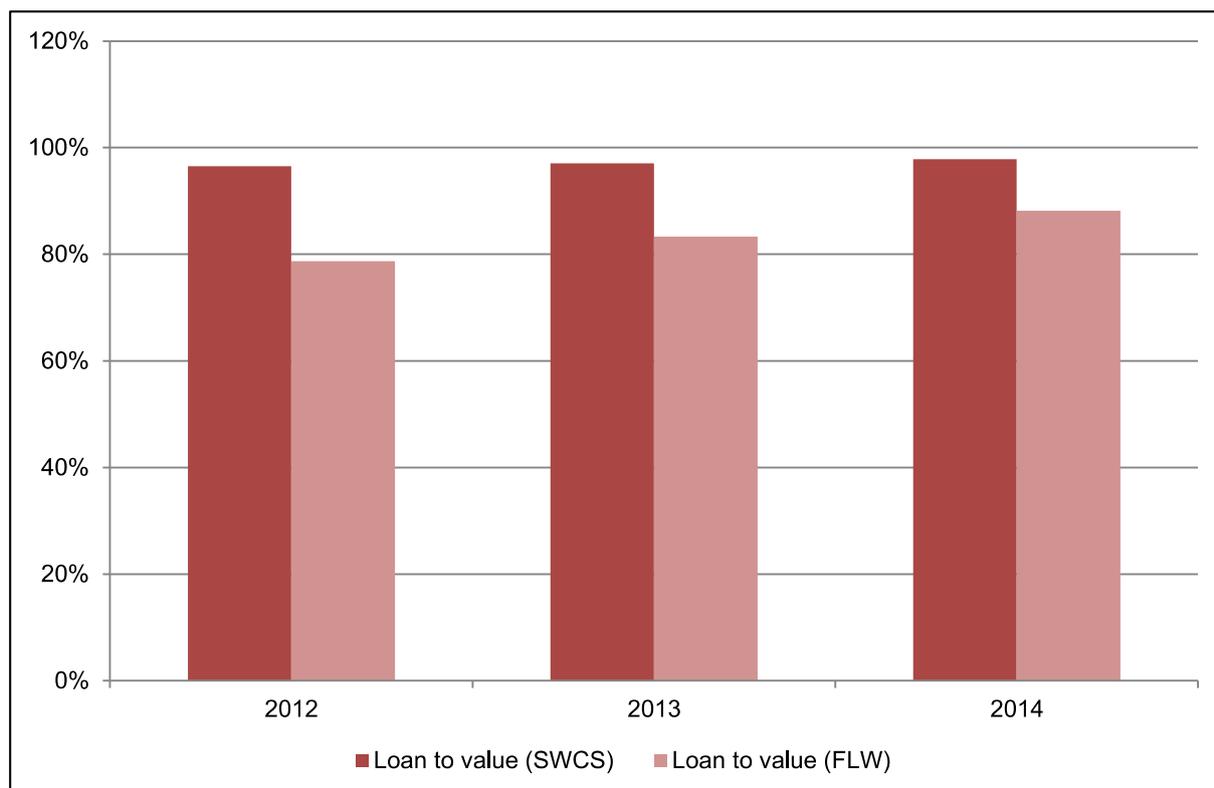
En 2014, 62,3% des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS portait sur un montant supérieur à 100% de la valeur vénale du bien mis en hypothèque afin, entre autres, de couvrir des frais de notaire. Un cinquième des prêts portait sur un montant compris entre 80 et 100% de la valeur vénale du bien hypothéqué. Enfin, 16,1% des prêts correspondent à

³⁰ Voir Zachary M.-D. (2009), « Le marché belge des crédits hypothécaires dans une perspective européenne », *Revue Economique*, Numéro de septembre, BNB, Bruxelles, pp. 99-116.

un montant inférieur à 80% de la valeur vénale. Cette distribution par tranches de LTV par emprunt est relativement stable depuis 2012.

Sur l'ensemble des prêts hypothécaires (Habitat pour tous) accordés par le FLW durant l'année 2014, le ratio *loan-to-value* s'établit à 88,2%. Ce ratio est allé croissant depuis 2012. Cela signifie que le prêteur remplit son objectif en sécurisant ses emprunts autant que possible sur la valeur vénale du bien plutôt qu'au moyen d'apports personnels complémentaires à la valeur vénale du bien. Par ailleurs, de nombreux emprunts portent sur des montants plus réduits pour des travaux de transformation ou de rénovation garantis par la valeur vénale du bien.

Graphique 146 : Évolution du ratio loan-to-value pour l'ensemble des prêts hypothécaires sociaux (2012-2014)



Sources : Pôle Logement – Plateforme de données (FLW, SWCS, SWL, SPW/DGO4, CEHD), 2014.

Calculs : CEHD

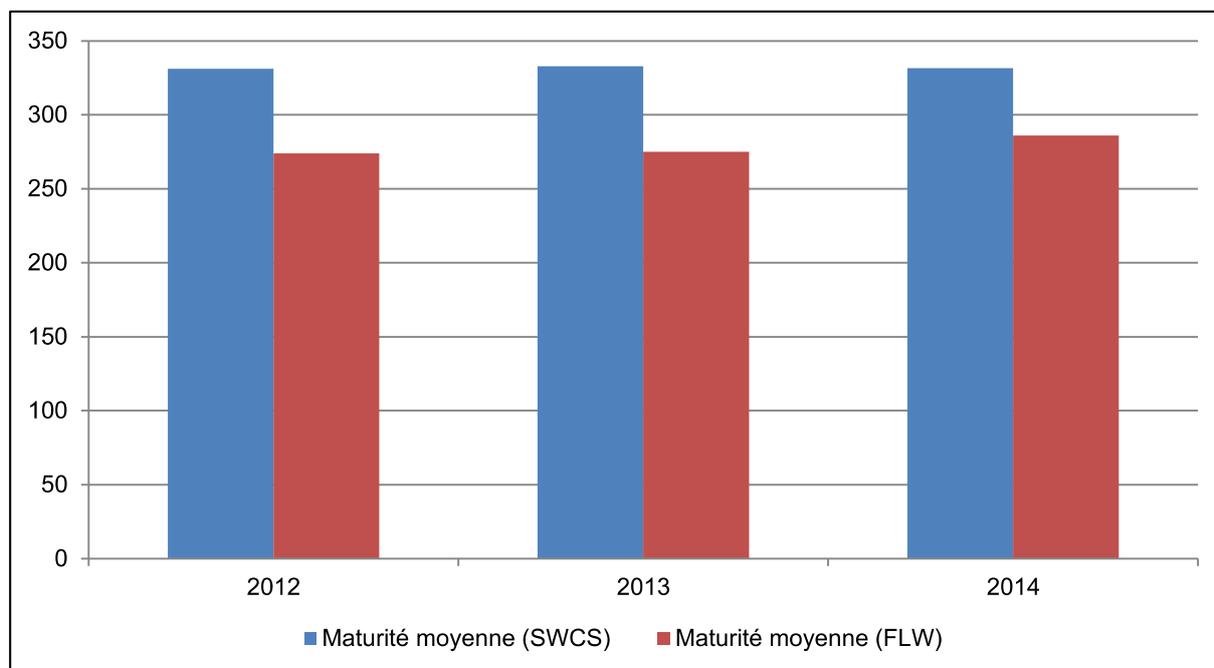
Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) ou par la SWCS en 2014.

La maturité moyenne de l'ensemble des crédits hypothécaires (« Habitat pour tous ») octroyés par la SWCS s'établit à 331 mois en 2012, 333 mois en 2013 et 332 en 2014. Trois années constituent un intervalle de temps trop court pour examiner l'évolution de cet indicateur. Cela représente une durée moyenne d'environ 27 années et demie d'emprunt pour les bénéficiaires de ces crédits hypothécaires sociaux. A nouveau, cela constitue un indicateur très différent des opérateurs privés du marché hypothécaire puisque la Banque nationale de Belgique estime que la durée moyenne d'emprunt s'est fortement allongée afin de compenser la hausse des remboursements d'emprunts par rapport aux revenus des ménages³¹.

³¹ Zachary M.-D. (2009), *ibidem*.

Pour ce qui concerne le FLW, la maturité moyenne des emprunts octroyés en 2014 s'établit à 286 mois, soit un peu plus de 23 années. Par rapport à l'année 2012, cela représente un allongement d'un an de la durée moyenne annuelle. Il faudra examiner si cette très légère augmentation se confirme ou non dans les années à venir.

Graphique 147 : Évolution de la maturité moyenne des prêts hypothécaires sociaux (2012-2014)



Sources : Pôle Logement – Plateforme de données (FLW, SWCS, SWL, SPW/DGO4, CEHD), 2014.

Calculs : CEHD

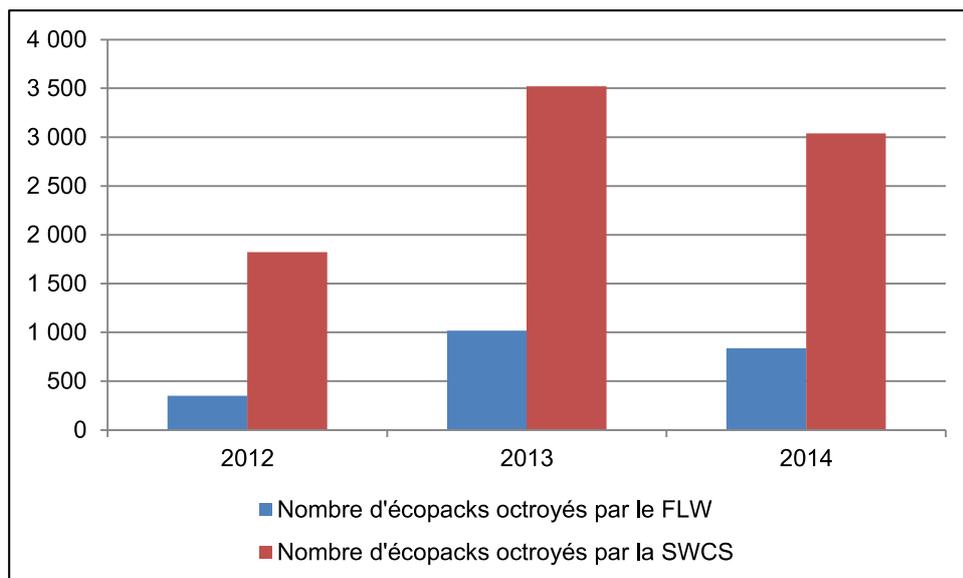
Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) ou par la SWCS en 2014.

2.2. Ecopacks

2.2.1. Le nombre et le montant total des écopacks

Les « écopacks » sont des prêts à tempérament ayant pour objectif de favoriser les travaux de rénovation énergétique. Depuis leur lancement effectif, en 2012, ils ont connu une évolution positive en nombre. Le rythme d'octroi des écopacks par la SWCS et le FLW est respectivement de 3000 unités et 800 unités pour les années 2013 et 2014 (*cf.* Graphique 148).

Graphique 148 : Évolution du nombre d'écopacks octroyés par la SWCS et le FLW (2012-2014)



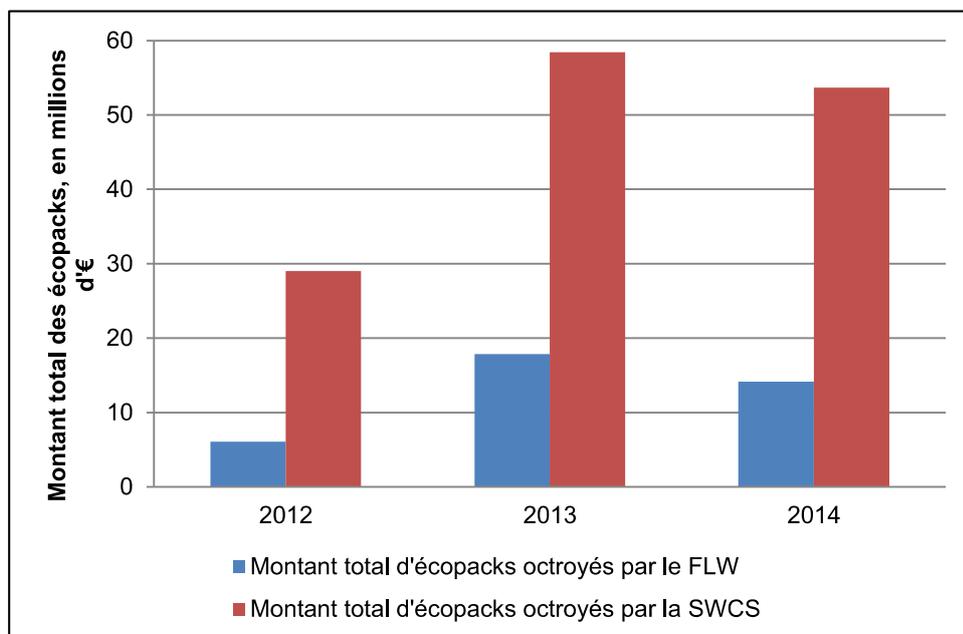
Sources : Rapports d'activités du FLW et de la SWCS de 2012 à 2014.

Graphique : CEHD

Champs : ensemble des écopacks octroyés par le FLW ou par la SWCS entre 2012 et 2014.

Le montant annuel total des écopacks accordés par la SWCS et le FLW est allé croissant depuis le lancement du dispositif (cf. Graphique 149). Il atteint désormais plus de 50 millions d'euros pour la SWCS et près de 15 millions pour le FLW pour les années 2013 et 2014.

Graphique 149 : Évolution du montant total des écopacks octroyés par la SWCS et le FLW (2012-2014)



Sources : Rapports d'activités du FLW et de la SWCS de 2012 à 2014.

Graphique : CEHD

Champs : ensemble des écopacks octroyés par le FLW ou par la SWCS entre 2012 et 2014.

Afin d'apprécier le ciblage du public concerné par le dispositif, nous avons calculé le taux de pénétration des écopacks, correspondant au ratio du nombre d'écopacks octroyés par rapport au nombre de ménages par province. A peine trois années après son lancement, l'écopack touche 0,30% des ménages de la province de Namur et 0,20% des ménages du Brabant wallon. Les autres provinces wallonnes affichent un taux de pénétration de l'écopack compris entre ces deux dernières valeurs.

Tableau 44 : Taux de pénétration (en pourcentages) des écopacks par province en 2014

Province	Taux de pénétration des écopacks - FLW	Taux de pénétration des écopacks - SWCS	Taux de pénétration des écopacks - Cumulé
Brabant wallon	0,04%	0,16%	0,20%
Hainaut	0,05%	0,19%	0,24%
Liège	0,07%	0,20%	0,27%
Luxembourg	0,04%	0,18%	0,22%
Namur	0,06%	0,24%	0,30%

Sources : Rapports d'activités du FLW et de la SWCS de 2014, Bureau fédéral du Plan et DGS.

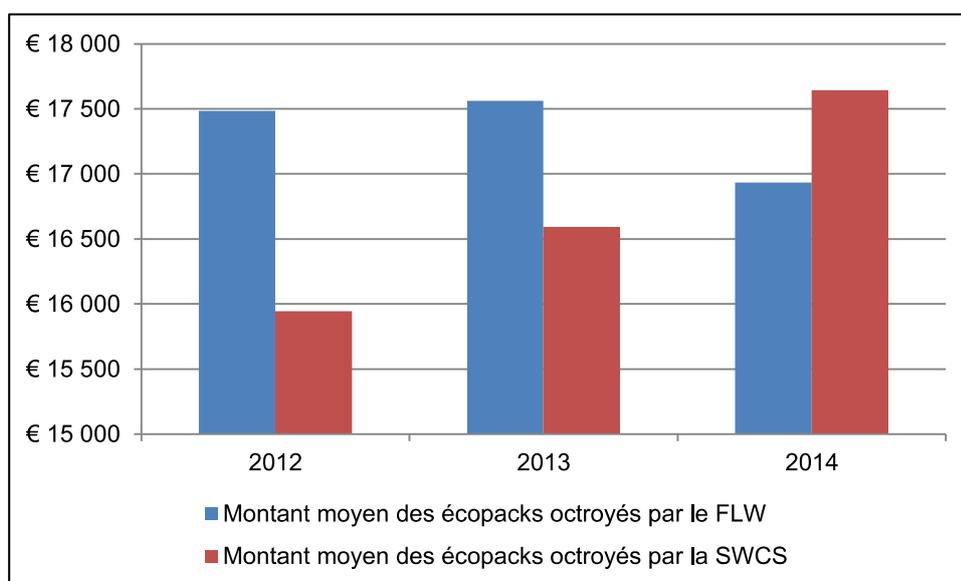
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des écopacks octroyés par le FLW ou par la SWCS en 2014.

2.2.2. Le montant moyen des écopacks

Le montant moyen des écopacks est dépendant de la nature des dossiers de travaux qui sont introduits auprès des organismes. La nature des dossiers peut varier d'une année à l'autre. De 2012 à 2014, le montant moyen de l'écopack octroyé par la SWCS est passé d'un peu moins de 16 000 € à plus de 17 000 € (soit 10% environ). Pour le FLW, l'écopack s'est établi rapidement à une moyenne entre 17 000 € et 17 500 € (cf. Graphique 150).

Graphique 150 : Montant moyen des écopacks octroyés par la SWCS et le FLW (2012-2014)



Sources : Rapports d'activités du FLW et de la SWCS de 2012 à 2014.

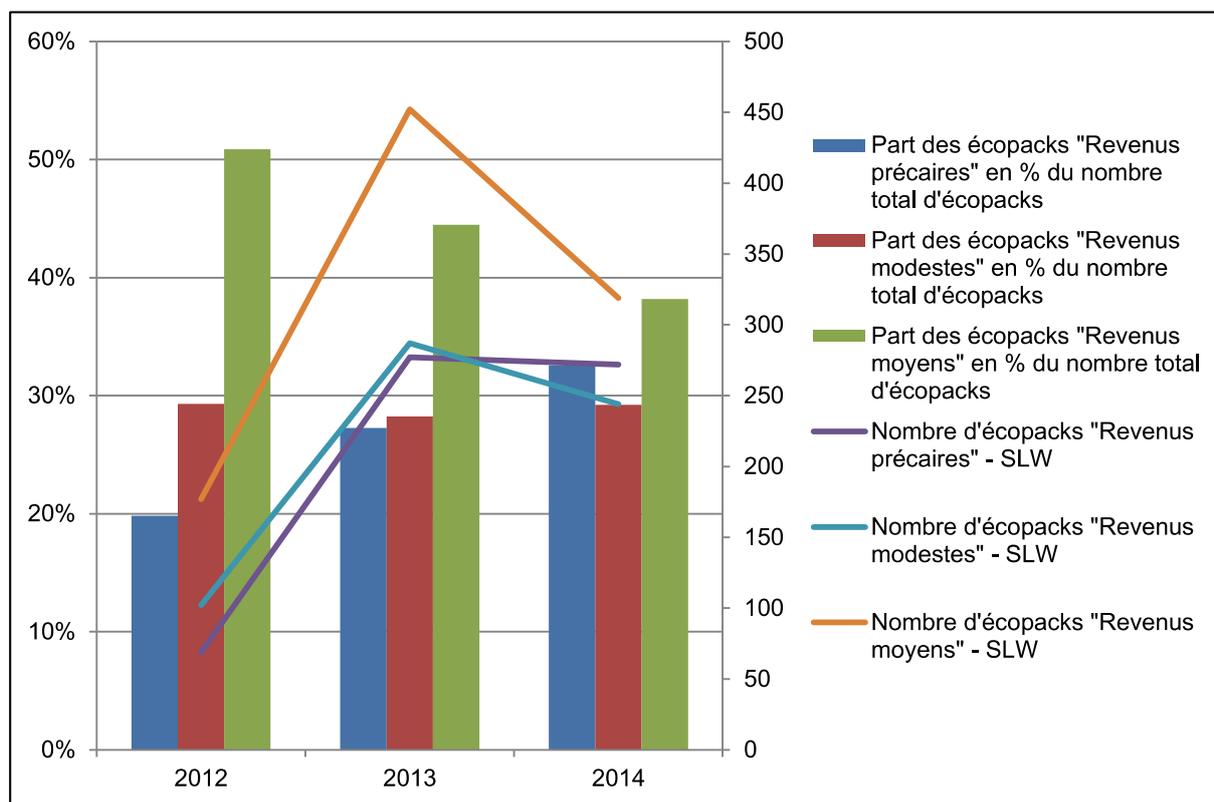
Calcul : CEHD

Champs : ensemble des écopacks octroyés par le FLW ou par la SWCS entre 2012 et 2014.

2.2.3. Distribution des écopacks par catégories de revenus

En ce qui concerne la répartition du nombre d'écopacks octroyés par le FLW selon les catégories de revenus des ménages bénéficiaires, il apparaît que la part des écopacks accordés aux ménages à revenus moyens, principaux bénéficiaires de ce type de prêts, a diminué en 2013 et 2014.

Graphique 151 : Évolution de la distribution des écopacks accordés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2014)



Sources : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2012 à 2014.

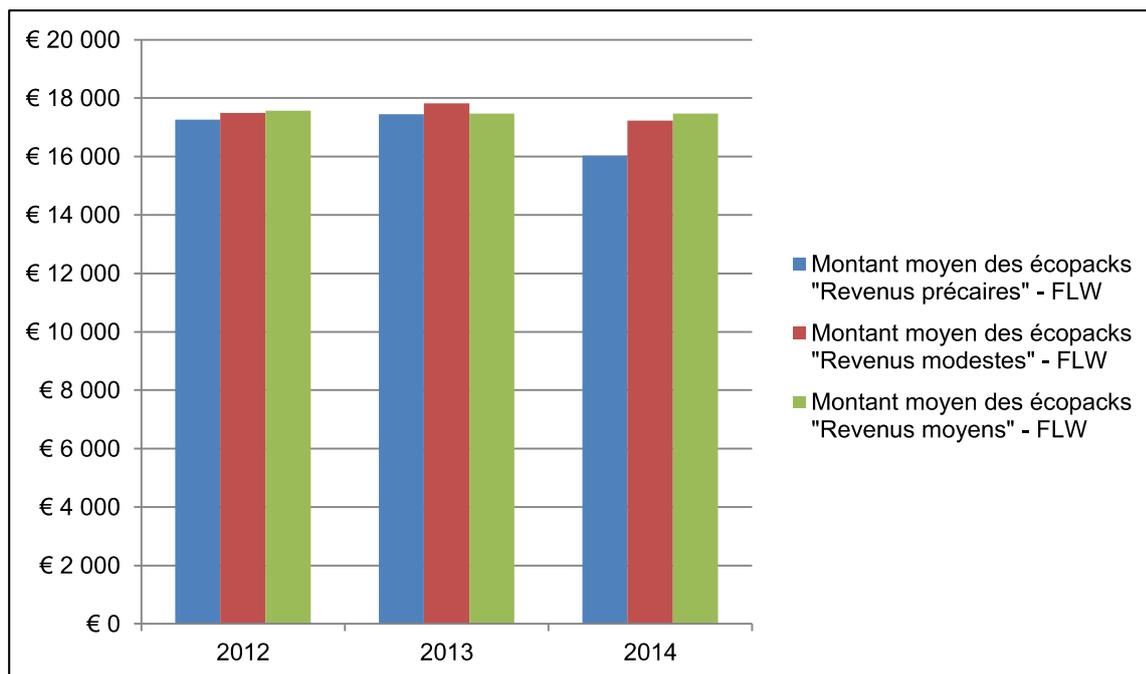
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des écopacks octroyés par le FLW entre 2012 et 2014.

Nota bene : En 2014, le FLW considère les revenus comme « précaires » lorsque le RIG est inférieur à 26 200€ ; ils sont définis comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 26 200€ et 41 700€ ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 41 700€ et 58 800€.

Le montant moyen des écopacks octroyés par le FLW ne varie pas selon la catégorie de revenus. Les ménages à revenus moyens empruntent, en moyenne, le même montant que les ménages à revenus précaires. On peut considérer que les frais associés à des travaux de rénovation énergétique présentent un montant standard ou minimum qui doit être financé quels que soient les revenus du ménage.

Graphique 152 : Évolution du montant moyen des écopacks octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2012 et 2014 (en €)



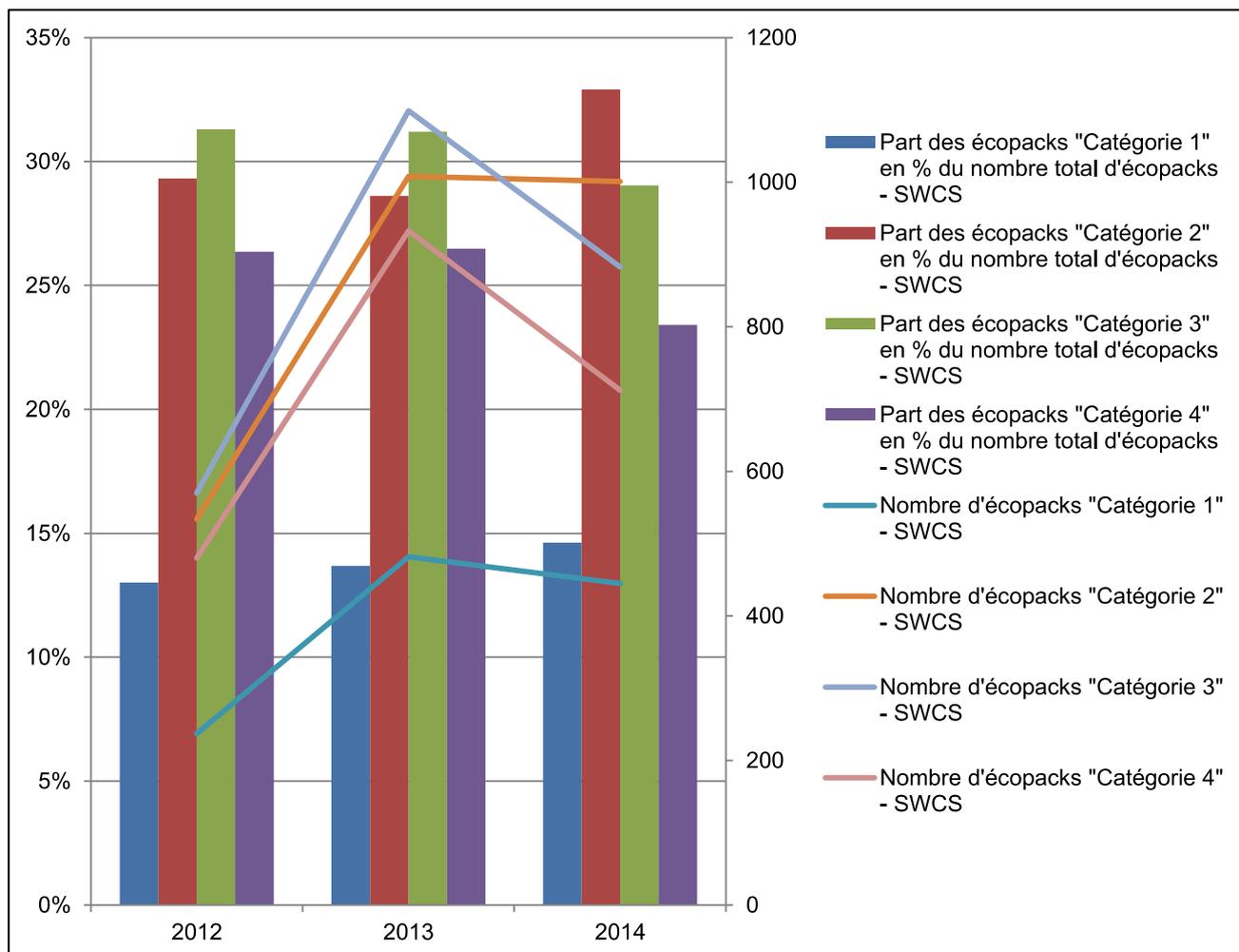
Sources : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2012 à 2014.
Calculs : CEHD

Champ : ensemble des écopacks octroyés par le FLW entre 2012 et 2014.

Nota bene : En 2014, le FLW considère les revenus comme « précaires » lorsque le RIG est inférieur à 26.200€ ; ils sont définis comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 26 200€ et 41 700€ ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 41 700€ et 58 800€.

La distribution des écopacks accordés par la SWCS selon la catégorie de revenus des ménages bénéficiaires montre que les ménages des catégories de revenus 2 et 3 représentent ensemble la majorité des prêts écopacks accordés de 2012 à 2014. La part des ménages les moins fortunés (catégories 1) a augmenté entre 2012 et 2014. A l'opposé, la part des écopacks accordés aux ménages avec les revenus les plus élevés (catégorie 4) a diminué pour ne plus représenter qu'un cinquième du volume des écopacks accordés par l'organisme.

Graphique 153 : Évolution de la distribution des écopacks accordés par la SWCS en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2014)



Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2012 à 2014.

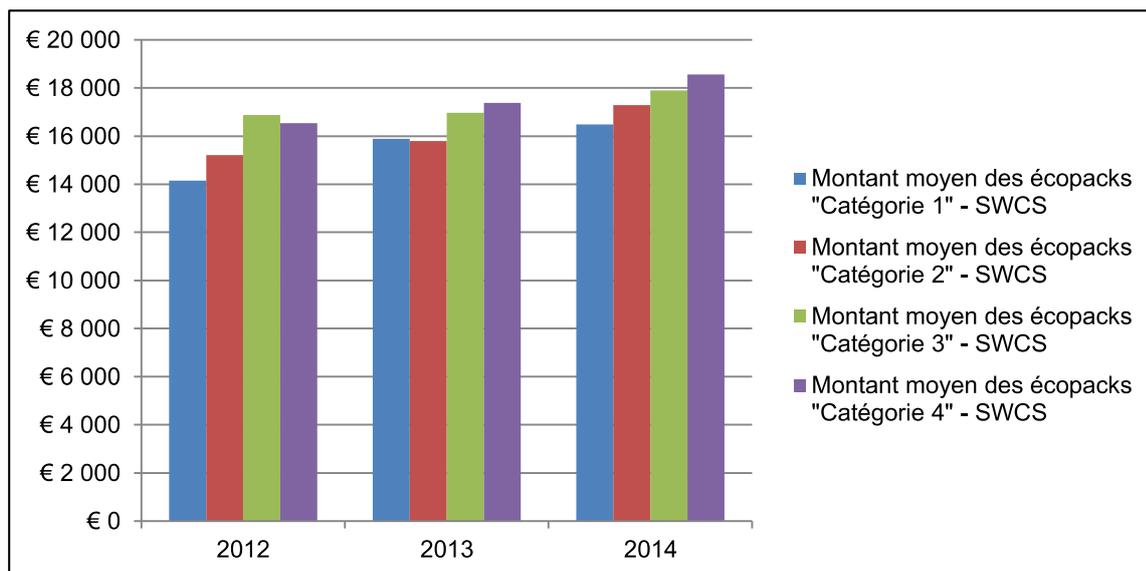
Calculs : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS entre 2012 et 2014.

Nota bene : En 2014, la SWCS définit les revenus comme « Catégorie 1 » lorsque le revenu imposable global (RIG) est inférieur à 18 700 € ; comme « Catégorie 2 » lorsque le RIG est compris entre 18 701 € et 34 200€ ; comme « Catégorie 3 » lorsque le RIG est compris entre 34 201 € et 51 300€ ; comme « Catégorie 4 » lorsque le RIG est compris entre 51 301 € et 93 000€.

Le montant moyen des écopacks accordés par la SWCS selon la catégorie de revenus des ménages bénéficiaires a tendance à augmenter entre 2012 et 2014, quelle que soit la catégorie de revenus du ménage. La catégorie de revenus du ménage semble ici permettre une capacité d'emprunt « écopack » plus importante sans être une différence marquée. Ainsi, en 2014, la différence de montant moyen d'un prêt écopack entre les ménages de la catégorie 1 et ceux de la catégorie 4 est de 12%.

Graphique 154 : Évolution du montant moyen des écopacks octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2012 et 2014 (en €)



Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2012 à 2014.

Calculs : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS entre 2012 et 2014.

Nota bene : En 2014, la SWCS définit les revenus comme « Catégorie 1 » lorsque le revenu imposable global (RIG) est inférieur à 18 700 € ; comme « Catégorie 2 » lorsque le RIG est compris entre 18 701 € et 34 200€ ; comme « Catégorie 3 » lorsque le RIG est compris entre 34 201 € et 51 300€ ; comme « Catégorie 4 » lorsque le RIG est compris entre 51 301 € et 93 000€.

Chapitre 6. Les dimensions sociales de l'habitat

Les dimensions sociales de l'habitat sont abordées ici de la manière la plus similaire possible avec la précédente édition des chiffres clés afin de permettre au lecteur de suivre l'évolution de ces dimensions sociales. Les différences de traitement entre l'édition précédente et l'édition présente tiennent à des modifications dans le questionnaire de l'enquête SILC (*cf.* Encadré 1) (par exemple, les prêts hypothécaires pour l'achat du logement principal sont agrégés avec les prêts pour rénovation, notamment) ou à des précautions dans la diffusion des variables sensibles pour des raisons statistiques (par exemple, représentativité des résultats à l'échelle des provinces) ou autre (par exemple, la variable de nationalité).

Dans la présente édition des chiffres clés, l'habitat est abordé selon trois dimensions sociales : le genre, l'âge et la situation de handicap. La dimension sociale du revenu est abordée de manière transversale, en articulation avec le genre, l'âge et la situation de handicap. Nous proposons un cadrage par une approche quantitative à l'échelle de l'ensemble de la population wallonne (pour les dimensions sociales du genre et de l'âge) et de la population wallonne des 16 ans ou plus (pour la dimension sociale des situations de handicap) à partir des données SILC 2014. Les méthodes statistiques utilisées sont décrites dans l'

Encadré 2. L'

Encadré 3 reprend les principales modifications de traitement entre la précédente édition des chiffres clés et la présente édition.

Cette approche quantitative permet, dans une certaine mesure, de comparer les dimensions sociales suivantes : le type de logement habité, le statut d'occupation du logement actuel, la perception de la charge financière représentée par les coûts du logement, l'exposition à quatre types de nuisances à proximité du logement.

Après une comparaison de la situation de la population wallonne en termes d'habitat par rapport à la population de l'ensemble de la Belgique ainsi que par rapport à la Flandre et à Bruxelles-Capitale, ces dimensions sociales seront successivement abordées.

Encadré 1 : Présentation des données SILC et de leur utilisation pour l'étude des dimensions sociales de l'habitat en Wallonie

Nous utilisons ici les données SILC (*Statistics on Income and Living Conditions* – Enquête sur les Revenus et les Conditions de Vie) de l'année 2014³² ; il s'agit de l'année la plus récente disponible au moment de la rédaction. C'est une enquête ménage annuelle dont l'objectif principal est de collecter, notamment, des données concernant les revenus, la pauvreté, l'exclusion sociale et les conditions de vie.

Les données SILC sont récoltées pour l'ensemble des pays européens sur la base de questionnaires communs : l'un pour le ménage, l'autre pour les variables individuelles. Chaque état peut élargir les questionnaires pour son propre usage, hors transmission des variables supplémentaires à Eurostat. Nous utilisons ici le fichier SILC consolidé par Eurostat pour la Belgique, hors variables non communiquées pour leur sensibilité statistique ou de traitement.

Après quelques chiffres de cadrage à l'échelle des ménages, les dimensions sociales sont abordées sous l'angle individuel. Les variables concernant l'habitat étant collectées au niveau du ménage, cela signifie que tous les membres du ménage se voient attribuer, par exemple, le même statut d'occupation du logement. Nous retenons deux approches, selon que la variable utilisée est monétaire ou non.

Lorsque la variable n'est pas monétaire (statut d'occupation du logement, perception de la charge financière du logement, etc.), nous transférons l'information de l'échelle du ménage à l'échelle individuelle. Ainsi, en toute rigueur, certaines formulations des résultats dans le corps du texte constituent des raccourcis. Par exemple, l'affirmation « les femmes sont majoritairement propriétaires en Wallonie » devrait être exprimée, dans sa formulation complète, de la manière suivante « en Wallonie, les femmes font majoritairement partie de ménages étant propriétaires de leur logement ».

Lorsque la variable est monétaire (revenu disponible et loyers sans les charges), nous passons d'une information collectée à l'échelle du ménage à une information recalculée en « équivalent adulte »³³ afin de tenir compte de la composition des ménages. Ainsi, par exemple, le revenu équivalent adulte de chaque membre du ménage correspond au revenu total du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation tel que calculé à partir de l'échelle équivalent adulte. Cela permet de raisonner en termes de niveaux de vie, de niveaux de dépenses de logement, alors qu'une approche par ménage tendrait à « aplatir » ce qui pourrait apparaître à un niveau plus individuel. Des résultats clés à l'échelle des ménages sont également mentionnés pour mettre en perspective les résultats observés à l'échelle individuelle utilisée ici pour appréhender les dimensions sociales.

³² Plus d'information sur les données SILC pour la Belgique sur : http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/collecte_donnees/enquetes/silc/.

³³ L'échelle d'équivalent adulte retenue dans les données SILC est l'échelle de l'OCDE (le premier adulte compte pour 1, puis les autres membres du ménage de 14 ans ou plus compte chacun pour 0,5 et enfin les membres du ménage âgés de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3).

Encadré 2 : Méthodes statistiques utilisées

Il s'agit de statistiques descriptives (proportions et moyennes) calculées sur les données pondérées en accord avec la définition du champ. Des tests de différence de proportions et de moyennes sont conduits de manière systématique pour réaliser l'interprétation des résultats.

Encadré 3 : Modifications de traitement entre la précédente édition des chiffres clés et la présente édition

Les modifications de traitement sont de trois ordres. Premièrement, nous observons des modifications dans le questionnaire, ce qui implique que plusieurs variables ne sont plus disponibles pour l'analyse de manière comparable avec la précédente édition des chiffres clés. Cela concerne :

- les prêts hypothécaires pour l'achat du logement principal : dans le SILC 2014, ils sont agrégés avec les prêts pour rénovation et autres travaux, ce qui ne permet plus de distinguer les propriétaires ayant terminé de rembourser leur logement, des propriétaires en cours d'achat³⁴ ;
- la capacité de pouvoir chauffer son logement de manière adéquate : la question est retirée et les autres variables ne nous permettent pas d'approcher cet élément d'évaluation personnelle.

Deuxièmement, afin de se prémunir d'analyses perdant potentiellement en représentativité statistique, la DGSIE ne recommande pas de descendre à l'échelle des provinces pour le SILC 2014 : descendre à cette échelle géographique ne sera donc pas réalisé avec le SILC 2014 ; la variable n'est d'ailleurs pas renseignée.

Troisièmement, certaines variables font partie des données personnelles sensibles : cela concerne essentiellement ici la variable de nationalité. Etant donné l'ampleur relative des trois groupes de nationalité (belge, autres nationalités européennes sauf belge et nationalités non-européennes), les croisements avec les groupes de nationalités non belges nous amenaient rapidement à des croisements pour lesquels le nombre d'observations n'étaient pas suffisant. Il conviendrait de changer de méthode d'analyse (et de questionnement) afin de savoir si cette variable fait sens ou non pour des analyses en matière de logement.

1. Situer la population wallonne en matière d'habitat

Il s'agit ici de situer la population wallonne par rapport à l'ensemble de la population belge, ainsi que par rapport à la population flamande et la population de la région Bruxelles-Capitale. La dimension régionale est en effet très importante en matière d'habitat.

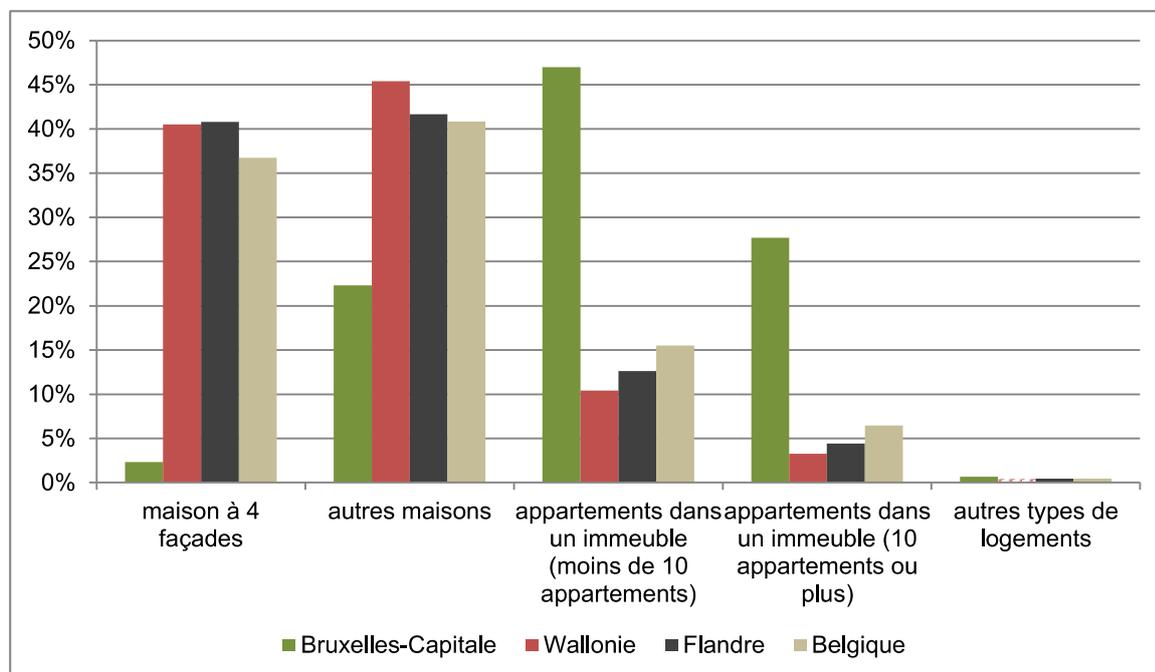
1.1. Une prépondérance marquée des maisons au sein des types de logements habités

Le constat est ici similaire à celui de la précédente édition : la population wallonne habite majoritairement dans des maisons (77,6% ; cf. Graphique 155). Le constat est le même pour la Flandre avec 82,5% de sa population résidant dans des maisons. La proportion de maisons à quatre façades est similaire en Wallonie et en Flandre (respectivement 40,5% et

³⁴ Dans le SILC 2014, la formulation de la question est la suivante : « Pour ce logement, devez-vous, (vous-même ou un autre membre de votre ménage) en 2014, rembourser un ou plusieurs nouveau(x) prêts hypothécaires ou crédits pour des travaux de construction ou rénovation ? Ceci concerne un emprunt que vous NE deviez PAS ENCORE rembourser en 2013 ».

40,8%). La population de Bruxelles-Capitale habite quant à elle majoritairement (74,7%) dans des appartements.

Graphique 155 : Répartition de la population belge et par région selon le type de logement habité (en pourcentages)



Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

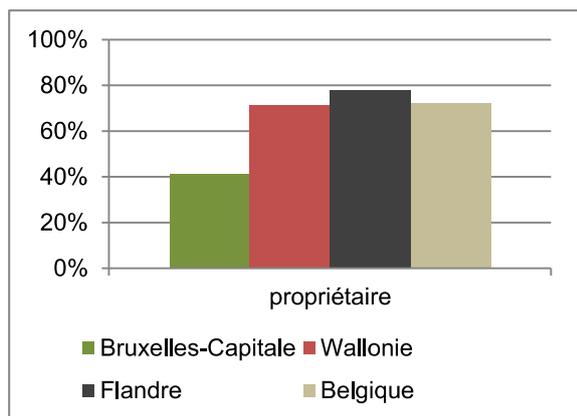
Champ : ensemble de la population belge (n=14.346).

Nota bene : les hachures indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

1.2. Le statut de propriétaire est majoritaire

Les habitants de Wallonie et de Flandre font majoritairement partie de ménages ayant le statut de propriétaire : cela concerne respectivement 71% et 78% de la population wallonne et flamande (cf. Graphique 156). C'est seulement dans la région Bruxelles-Capitale que les personnes faisant partie de ménages locataires sont majoritaires (58,7%).

Graphique 156 : Part de la population belge faisant partie d'un ménage propriétaire de son logement actuel par région (en pourcentages)



Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge (n=14.346).

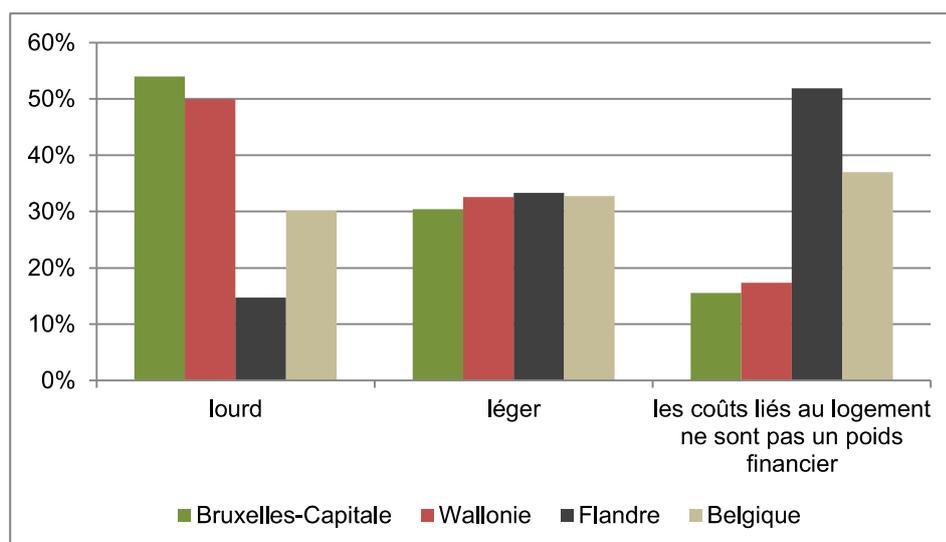
A titre de cadrage financier, soulignons que la moyenne des revenus annuels équivalents adulte est de 23 470€ à l'échelle de l'ensemble de la Belgique. C'est en Flandre qu'elle est la plus élevée (24 691€), puis à Bruxelles-Capitale (22 327€). C'est en Wallonie que cette moyenne est la plus faible (21 649€).

1.3. L'importance des coûts liés au logement

Nous nous focalisons sur la perception du poids financier des coûts liés au logement. Notons ici que le poids financier des coûts liés au logement n'est pas équivalent à la part des revenus consacrés à ces dépenses. Il s'agit de perception qu'a la personne interrogée de ces coûts sur son budget : sont-ils « lourds » ou trop important ? Sont-ils au contraire peu importants et « légers » ? Cette approche a l'inconvénient de ne pas nous permettre de connaître la part des revenus consacrés à ces dépenses afin de comparer leur poids de manière objective. En revanche, cette approche permet de laisser chacun situer sa zone d'effort ou de confort financier quel que soit son revenu disponible. En effet, une même part de revenu dédiée aux coûts liés au logement peut être perçue de manière différente selon l'importance accordée au logement mais aussi selon les motivations fondant les choix en matière de logement.

Ainsi, sous l'angle de la perception de l'ampleur du poids financier des coûts liés au logement, on observe que tandis que les profils de la Wallonie et de Bruxelles-Capitale sont similaires, avec une majorité de la population jugeant lourde l'ampleur de ce poids financier (respectivement 50% et 54% pour la Wallonie et Bruxelles-Capitale ; cf. Graphique 157), seulement 15% de la population flamande partage cette perception. La situation est inverse lorsqu'il s'agit de dire que ces coûts liés au logement ne sont pas un poids financier : 52% de la population flamande est de cet avis, contre respectivement 17% et 16% des populations wallonne et de Bruxelles-Capitale. Enfin, un tiers de la population juge ces coûts d'un point financier léger, quelle que soit la région.

Graphique 157 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Belgique et selon la région (en pourcentages)



Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge (n=14.346).

En nous focalisant sur l'ensemble des personnes faisant partie de ménages locataires à titre payant, il apparaît qu'elles disposent d'un revenu annuel équivalent adulte plus faible que celui de l'ensemble de la population, que ce soit à l'échelle du pays ou des régions (cf. Tableau 45). Au sein de l'ensemble des personnes faisant partie de ménages locataires à titre payant, c'est en Flandre que le revenu annuel moyen équivalent adulte est le plus élevé, tandis qu'il est le plus faible en Wallonie et à Bruxelles-Capitale (cf. Tableau 45).

Tableau 45 : Revenus annuels et loyers (équivalent adulte) - Personnes faisant partie de ménages locataires à titre payant

	Moyenne des revenus annuels équivalent adulte (euros)	Moyenne du loyer mensuel équivalent adulte (euros)	A l'échelle du mois, le loyer représente (%) du revenu équivalent adulte
Bruxelles-Capitale	14.880	261	21%
Wallonie	14.950	212	17%
Flandre	16.172	247	18%
Belgique	15.582	237	18%

Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

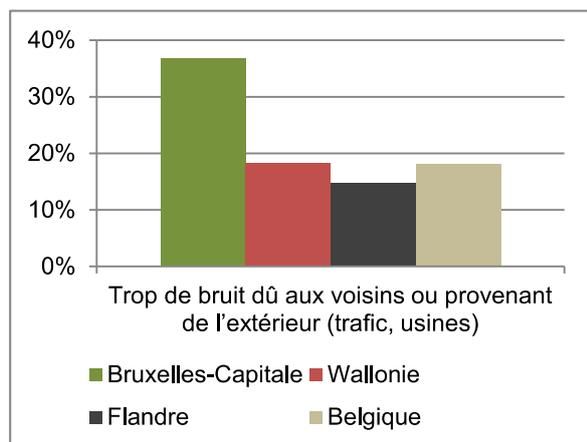
Champ : ensemble de la population belge des ménages locataires à titre payant (n=3.814).

Le loyer moyen est significativement plus élevé pour les locataires à titre payant de Bruxelles-Capitale (261€ équivalent adulte par personne) tandis qu'il est le plus faible pour les locataires wallons à titre payant (212€ équivalent adulte par personne). A l'échelle de chaque mois, le loyer équivalent adulte absorbe une part similaire du revenu équivalent adulte quelle que soit la région.

1.1. Des abords et des caractéristiques du logement parfois désagréables

Avec un peu moins d'un cinquième de sa population touchée par des nuisances sonores en provenance du voisinage ou de la rue, la Wallonie se situe dans la moyenne de la Belgique (cf. Graphique 158). La population de Bruxelles-Capitale est proportionnellement plus touchée par ces nuisances sonores (37% de sa population), tandis que la population de la Flandre est celle qui est la moins touchée (15%).

Graphique 158 : Part de la population belge ayant des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement (en pourcentages) - Focus sur les régions



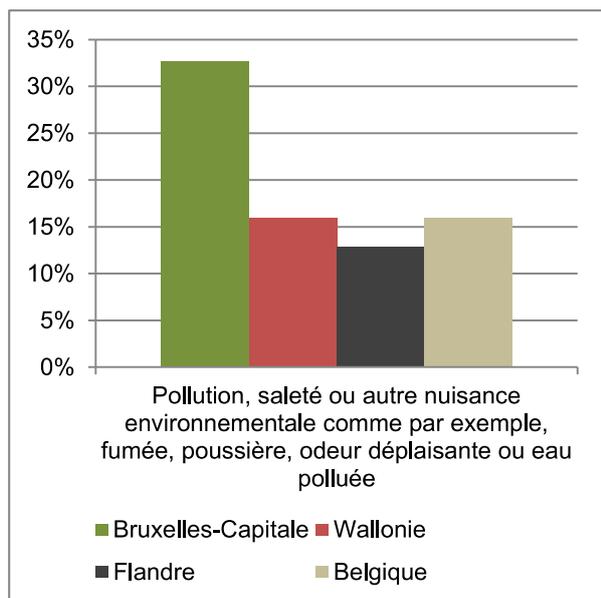
Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge (n=14.346).

Concernant les problèmes environnementaux à proximité du logement (pollution, saletés, fumées, poussières, etc.), c'est à Bruxelles-Capitale que la population est la plus touchée (33%), puis en Wallonie (16%) et en Flandre (13%) (cf. Graphique 159).

Graphique 159 : Part de la population belge ayant des problèmes environnementaux à proximité du logement (en pourcentages) - Focus sur les régions



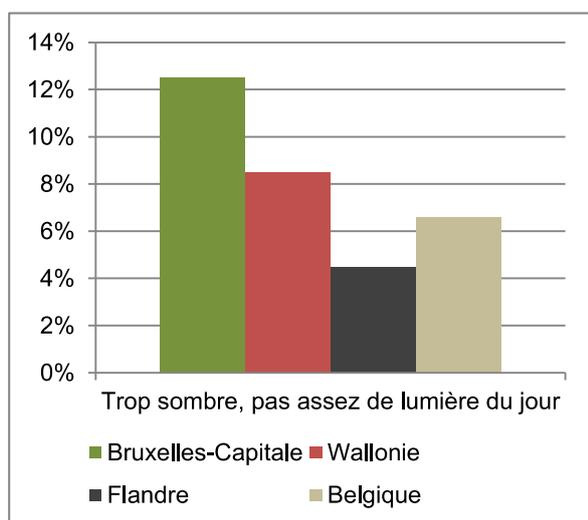
Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge (n=14.346).

La proportion de la population touchée par des problèmes de luminosité est la plus élevée à Bruxelles-Capitale (13% ; cf. Graphique 160). C'est en Flandre que cette difficulté est la moins prégnante (4%). En Wallonie, 9% de l'ensemble de la population est concernée.

Graphique 160 : Part de la population belge ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) (en pourcentages) - Focus sur les régions



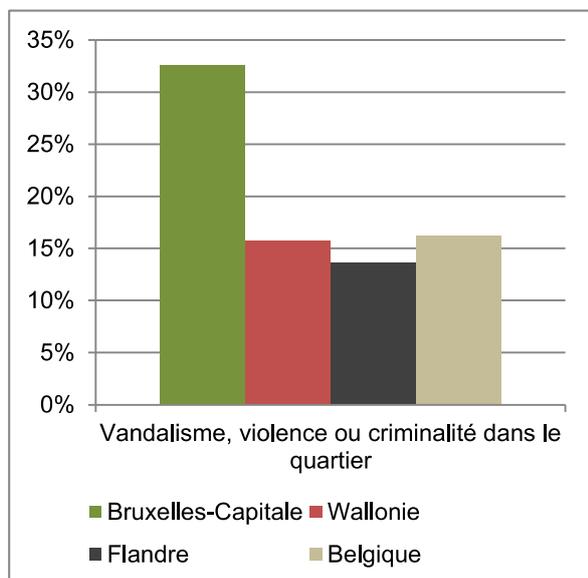
Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge (n=14.346).

Concernant les problèmes de criminalité et de vandalisme à proximité du logement, c'est à Bruxelles-Capitale que la population est la plus touchée (33%), puis de manière similaire en Wallonie (16%) et en Flandre (14% ; cf. Graphique 161).

Graphique 161 : Part de la population belge ayant des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement (en pourcentages) - Focus sur les régions



Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge (n=14.346).

2. La dimension sociale du genre en Wallonie

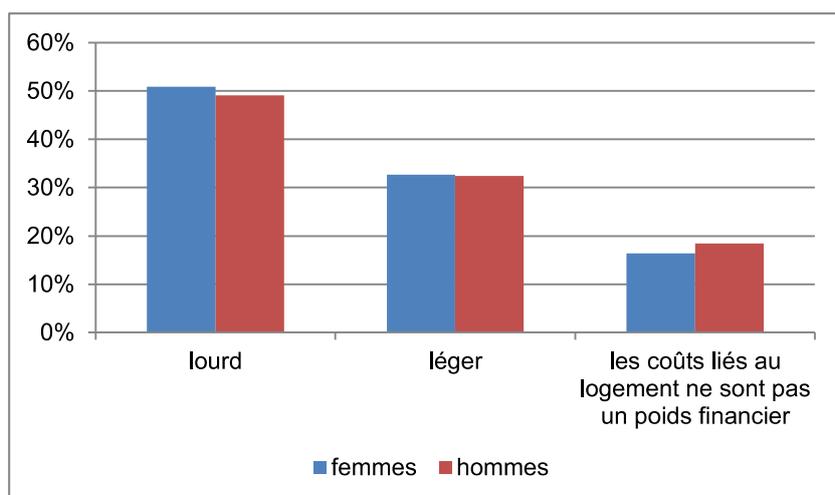
Les proportions d'hommes et de femmes sont similaires en Wallonie (respectivement 51,1% et 48,9% ; SILC, 2014), en Flandre et à Bruxelles-Capitale comme à l'échelle de la Belgique. Pour la quasi-totalité des variables disponibles dans SILC 2014 et analysées ici, les résultats concernant les hommes et les femmes sont similaires en Wallonie, sans doute parce que les variables sous-jacentes sont collectées au niveau du ménage. La principale différence qui apparaissait dans la précédente édition des chiffres clés disparaît ici : le revenu annuel équivalent adulte est à présent similaire. De même, la différence précédemment identifiée concernant le sous échantillon de la population locataire à titre payant disparaît sous l'angle du genre.

2.1. Situer les différences observables entre hommes et femmes

En Wallonie, la moyenne du revenu annuel équivalent adulte des femmes est statistiquement équivalente à celui des hommes (respectivement, 21.404€ annuels équivalent adulte versus 21.904€ annuels équivalent adulte).

La perception du fardeau financier que représentent ces coûts est cohérente avec ce constat (cf. Graphique 162). Il y a proportionnellement autant d'hommes (49%) que de femmes (51%) qui considèrent ces coûts comme un lourd fardeau financier ; un peu plus du tiers des Wallons comme des Wallonnes considèrent que ce fardeau est léger. Il n'en reste pas moins que moins du cinquième de la population wallonne considère que les coûts totaux liés au logement ne sont pas un poids financier.

Graphique 162 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le genre (en pourcentages)



Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.465).

Concernant les locataires à titre payant, il n'y a majoritairement pas de différence significative en termes de genre : le revenu annuel et le loyer sont de montants équivalent adulte similaires pour les hommes comme pour les femmes (cf. Tableau 46). De manière cohérente, le loyer mensuel équivalent adulte représente donc une part similaire du revenu équivalent adulte à l'échelle du mois.

Tableau 46 : Revenus annuels, coûts totaux de logement et loyers (équivalent adulte) en Wallonie - Hommes et femmes faisant partie de ménages locataires à titre payant

	Moyenne des revenus annuels équivalent adulte (euros)	Moyenne du loyer mensuel équivalent adulte (euros)	A l'échelle du mois, le loyer représente (%) du revenu équivalent adulte
Hommes	14.961	215	17%
Femmes	14.939	209	17%

Source : SILC 2014.

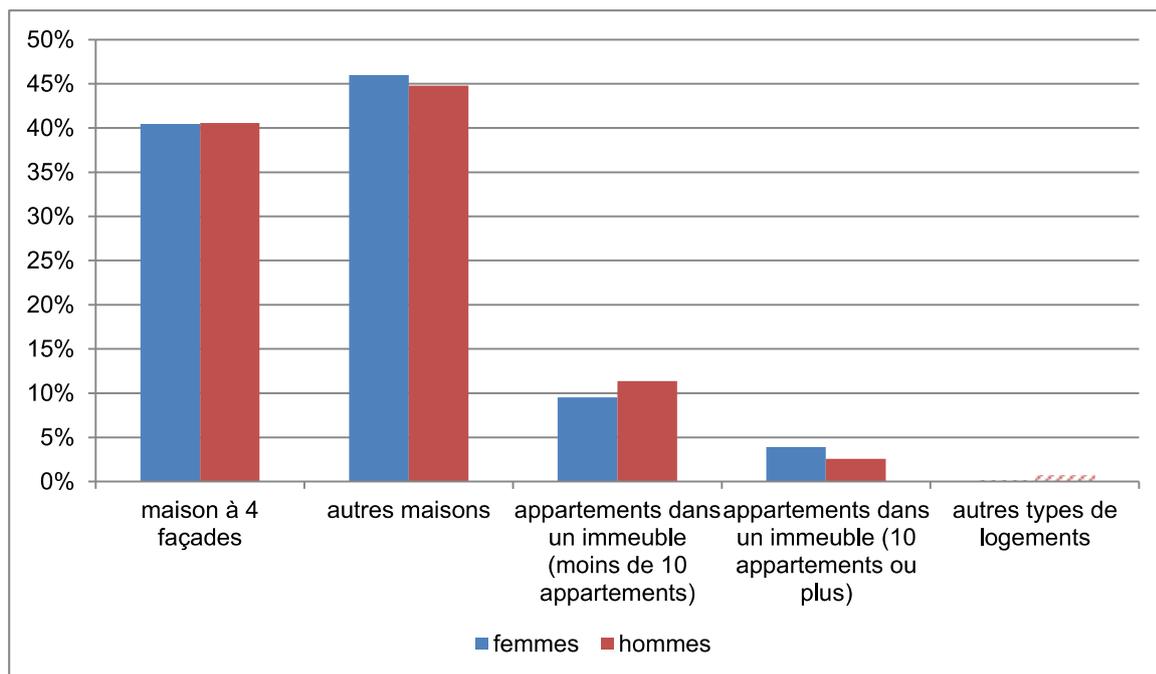
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des locataires à titre payant au sein de la population wallonne (n=547).

2.2. Genre et logement : une majorité de similitudes entre hommes et femmes...

En considérant la répartition des hommes et des femmes selon le type de logements habités, il semble que qu'il n'y ait pas de différence selon le genre (cf. Graphique 163). Plus de 80% des hommes comme des femmes résident dans des maisons.

Graphique 163 : Répartition de la population wallonne par genre selon le type de logement habité (en pourcentages)



Source : SILC 2014.

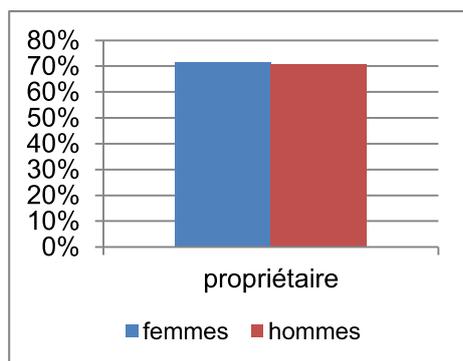
Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.465).

Nota bene : les hachures indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

La répartition des hommes et des femmes selon le statut d'occupation du logement est similaire (cf. Graphique 164). La grande majorité des hommes et des femmes fait partie de ménages propriétaires ; cela concerne respectivement 72% et 71% des femmes et des hommes.

Graphique 164 : Selon le genre, part de la population belge faisant partie d'un ménage propriétaire de son logement actuel (en pourcentages)



Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.465).

Il n'y a pas non plus de différence en termes de genre concernant les problèmes de nuisances sonores (voisinage, rue), qui concernent 18% des Wallonnes et 18,5% des Wallons. De même concernant les nuisances environnementales, qui concernent 16,4% des

Wallonnes et 15,4% des Wallons. Enfin, il n'y a pas non plus de différence en termes de genre concernant les problèmes de criminalité et de vandalisme à proximité du logement, qui concernent 15,9% des Wallonnes et 15,4% des Wallons.

2.3. ... du fait de l'échelle d'analyse ?

Le constat concernant l'approche du genre par des données individuelles en articulation avec des variables ménages est similaire à celui réalisé pour la précédente édition des chiffres clés. Les résultats, qui soulignent une absence de différence sous l'angle du genre, doivent être relativisés pour au moins deux raisons. D'une part, ces similitudes peuvent être liées aux variables accessibles dans SILC pour les questions de logement. D'autre part, d'autres études peuvent aborder des aspects complémentaires, comme cela fut le cas par exemple pour ce qui concerne le vécu au quotidien des alentours du logement et des espaces urbains publics (Chaumont et Zeilinger, 2012). Paradoxalement, la disparition de certaines différences entre les deux éditions des chiffres-clés plaide en faveur de la poursuite de l'étude de ces questions car ce qui peut s'amoinrir peut resurgir également.

3. La dimension sociale de l'âge en Wallonie

Les tranches d'âge (*cf.* Encadré 4 pour la définition des tranches d'âge) sont présentes de manière similaire sur l'ensemble du territoire belge. En Wallonie, les enfants représentent 19,3% de la population, les adultes 64,4% et les seniors 16,3%.

Encadré 4 : Définition des tranches d'âge

Les tranches d'âge sont définies de la manière suivante :

- enfant : toutes les personnes de moins de 16 ans ;
- adulte : toutes les personnes de 16 ans à 64 ans ;
- senior : toutes les personnes de 65 ans ou plus.

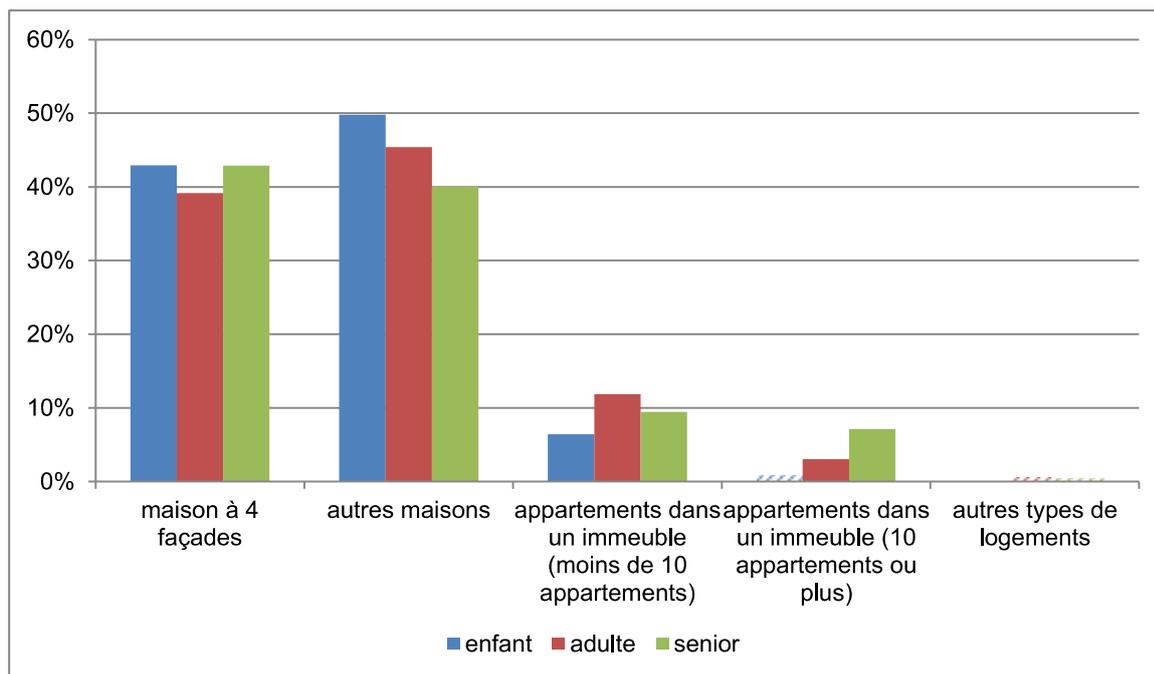
Dans SILC, certaines informations ne sont pas collectées pour les enfants (moins de 16 ans), notamment la situation de handicap. Les analyses ne seront donc pas effectuées pour cette tranche d'âge par la suite.

3.1. Quel que soit l'âge, il y a une majorité de maisons et une exposition similaire aux nuisances à proximité du logement

A l'image de l'ensemble de la population wallonne, les enfants, les adultes et les seniors habitent majoritairement dans des maisons : respectivement 43%, 39% et 43% des enfants, des adultes et des seniors habitent dans une maison à quatre façades et ils sont respectivement 50%, 45% et 40% dans les autres types de maisons (*cf.* Graphique 165).

Les enfants sont ceux qui habitent le moins dans des appartements situés dans un immeuble de moins de 10 appartements (6% contre 12% des adultes). Les seniors sont ceux qui habitent le plus dans des appartements situés dans un immeuble de 10 appartements ou plus (7% contre 3% des adultes et 1% des enfants).

Graphique 165 : Répartition de la population wallonne par tranche d'âge selon le type de logement habité (en pourcentages)



Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.465).

Nota bene : les hachures indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30. Aucun enfant ne fait partie de la modalité « autres types de logements ».

Près d'un cinquième de la population wallonne des enfants et des adultes est exposée à des nuisances sonores (respectivement 19% et 19,3% d'entre eux sont exposés) ; les seniors sont moins touchés : 13% sont concernés par de telles nuisances.

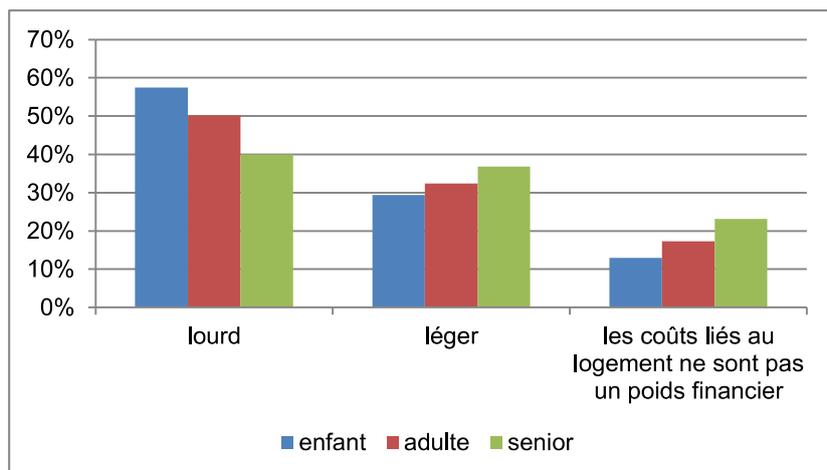
En revanche, les tranches d'âge sont exposées de manière similaire aux nuisances environnementales à proximité de leur logement, soit 16,6% des enfants, 15,9% des adultes et 15,3% des seniors. Enfin, entre 14,1% et 17,1% de la population wallonne est confrontée des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement, quelle que soit la tranche d'âge.

3.2. Quelques particularités en matière de logement pour les seniors

C'est pour les adultes que le niveau de vie est le plus élevé (22 350€ de revenu annuel disponible en équivalent adulte), puis pour les enfants (21 166€) et les seniors (19 414€).

En ayant les revenus équivalent adulte les plus modestes, les seniors sont également ceux pour lesquels le poids financier des coûts liés au logement sont proportionnellement les moins lourds : pour 40% ce poids est lourd, pour 37% il s'agit d'un poids léger et 23% indiquent que ces coûts ne sont pas un poids financier (cf. Graphique 166). Le profil est inverse pour les enfants : pour 57% le poids de ces coûts liés au logement est lourd, pour 29% il est léger et pour 13% ce n'est pas un poids. Les adultes suivent plutôt cette répartition, même s'ils sont relativement moins nombreux que les enfants à faire face à de lourds coûts liés au logement (50%, contre 32% face à un poids léger et 17% qui considèrent que ce n'est pas un poids financier).

Graphique 166 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon la tranche d'âge (en pourcentages)



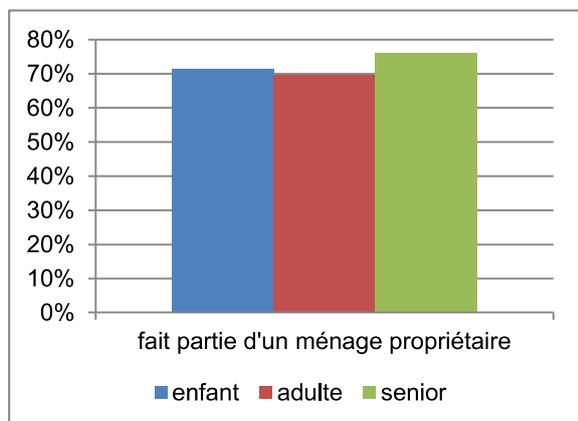
Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.465).

Les trois quarts des seniors font partie d'un ménage propriétaire de son logement, que le remboursement soit acquitté ou en cours (cf. Graphique 167)³⁵. Cela concerne respectivement 70% et 72% des adultes et des enfants.

Graphique 167 : Selon la tranche d'âge, part de la population belge faisant partie d'un ménage propriétaire de son logement actuel (en pourcentages)



Source : SILC 2014.

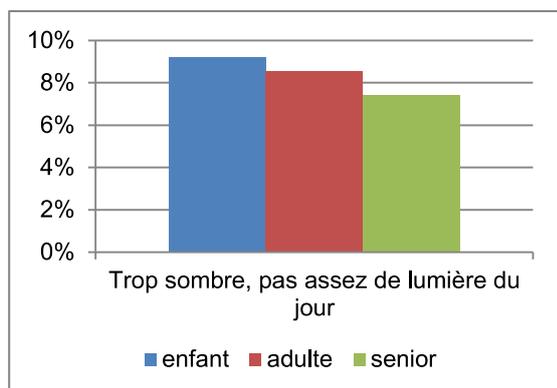
Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.465).

Concernant la luminosité, 7% des seniors wallons sont confrontés à des problèmes de luminosité dans leur logement tandis que cela concerne 9% des adultes et des enfants (cf. Graphique 168). L'ensemble de la population passe donc sous le seuil des 10% pour ce type de nuisance.

³⁵ La variable collectée dans le SILC 2014 ne permet plus de faire la distinction entre les propriétaires ayant acquitté le remboursement de leur logement et ceux étant en cours de remboursement.

Graphique 168 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) (en pourcentages) - Focus sur la tranche d'âge



Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.465).

3.3. Des résultats contrastés sous l'angle de la location à titre payant

Concernant les locataires, ce sont les enfants qui ont le niveau de vie le plus faible tandis que les adultes et les seniors ont le niveau de vie le plus élevé (cf. Tableau 47). Concernant le loyer équivalent adulte, c'est pour les enfants que la moyenne est la moins élevée, tandis qu'elle est la plus élevée pour les seniors, les adultes étant dans la moyenne. Ainsi, même en ayant le niveau de vie le plus élevé, les seniors sont face à des loyers équivalents adulte qui pèsent plus à l'échelle de leur revenu que les autres tranches d'âge.

Tableau 47 : Revenus annuels et loyers (équivalent adulte) en Wallonie - Enfants, adultes et seniors faisant partie de ménages locataires à titre payant

	Moyenne des revenus annuels équivalent adulte (euros)	Moyenne du loyer mensuel équivalent adulte (euros)	A l'échelle du mois, le loyer représente (%) du revenu équivalent adulte
Enfant	13.477	155	14%
Adulte	15.299	220	17%
Senior	16.069	303	23%

Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des locataires à titre payant au sein de la population wallonne (n=547).

4. La dimension sociale du handicap en Wallonie

Stricto sensu, une situation de handicap se définit par rapport à une situation concrète. Concernant le logement, le handicap peut concerner l'accès à celui-ci ou l'usage de celui-ci (la situation de handicap nécessitant un équipement du logement pour que l'occupant soit « autonome » ou du moins que son usage du logement soit facilité). Il n'existe pas de variables décrivant de façon objective les caractéristiques et l'équipement des logements dans les données SILC 2014. En revanche, une variable indique si le répondant se sent (ou non) limité dans ses activités quotidiennes du fait d'un handicap, quel qu'il soit. Cette variable nous semble être la plus proche de l'acception commune d'une situation de

handicap. Trois réponses sont possibles pour qualifier ces limitations : elles peuvent être sévères, non-sévères, ou ne pas exister (pas de limitation).

Cette information sur la situation de handicap n'a été collectée que pour les personnes âgées de 16 ans ou plus. Aussi, nous nous limitons à la population wallonne de cette tranche d'âge dans la suite de notre propos. Notons immédiatement le lien entre la sévérité de la situation de handicap et l'âge. Les personnes qui déclarent être limitées de manière sévère dans leurs activités quotidiennes sont les Wallons et Wallonnes les plus âgées : ils ont en moyenne 58,9 ans. Les personnes indiquant une limitation non-sévère ont en moyenne 56,4 ans. Enfin, celles n'ayant pas de limitation sont les plus jeunes, avec une moyenne de 43,2 ans. L'articulation entre situation de handicap et âge est souvent évoquée à travers les problématiques du vieillissement en matière d'habitat, ce qui inclut les besoins d'adaptation du logement aux aptitudes physiques réduites (Surkyn, 2010). Diverses enquêtes en Europe montrent que les personnes âgées souhaitent vivre le plus longtemps possible dans leur logement et que l'adaptation du logement est la première des demandes des seniors, avant même les demandes relatives aux services de proximité, à la sécurité et à l'accessibilité des transports publics (Confédération Construction, 2010)³⁶.

De manière liminaire, notons également que la répartition des Wallons et Wallonnes de 16 ans ou plus selon la situation de handicap est similaire à celle des autres régions : plus de 70% de la population belge de 16 ans ou plus n'est pas en situation de handicap. Plus précisément, en Wallonie, 10,4% des personnes de 16 ans ou plus indiquent des limitations sévères, 17,7% des limitations non-sévères et 71% une absence de limitation.

4.1. Le niveau de vie des personnes en situation de handicap est moins élevé que celui du reste de la population de 16 ans ou plus

Le niveau de vie des personnes de 16 ans ou plus connaissant des limitations sévères dans leurs activités quotidiennes est significativement inférieur à celui des personnes connaissant des limitations non-sévères et des personnes sans limitation : la moyenne des revenus annuels du ménage en euro équivalent adulte est respectivement de 16 744€, 20 059€ et 22 960 € pour ces trois groupes. Cette relation linéaire entre niveau de vie et situation de handicap se retrouve également pour les locataires à titre payant. Ceux qui sont en situation de handicap sévère ont le niveau de vie le plus faible, tandis que ceux qui ne connaissent pas de limitation dans leurs activités quotidiennes ont le niveau de vie le plus élevé (13 394€ équivalent adulte contre 16 416€ équivalent adulte ; cf. Tableau 48). En revanche, la moyenne du loyer équivalent adulte est statistiquement similaire pour ces trois groupes de situation de handicap. Une linéarité inverse s'observe donc entre ce que le loyer équivalent représente chaque mois en termes de revenu équivalent adulte et la situation de handicap : il représente plus de poids pour les personnes en situation de handicap sévère plutôt que pour les personnes n'ayant pas de limitation.

³⁶ Notons cependant qu'une majorité de seniors n'envisagent pas de réaliser les travaux nécessaires à cette adaptation, notamment concernant l'accessibilité extérieure et intérieure (Lefèvre et Monnier, 2010).

Tableau 48 : Revenus annuels et loyers (équivalent adulte) en Wallonie - Personnes en situation ou non de handicap faisant partie de ménages locataires à titre payant

	Moyenne des revenus annuels (euros)	Moyenne du loyer mensuel (euros)	A l'échelle du mois, le loyer représente (%) du revenu équivalent adulte
Situation de handicap sévère	13.394	223	20%
Situation de handicap non-sévère	14.036	222	19%
Pas de limitation	16.416	237	17%

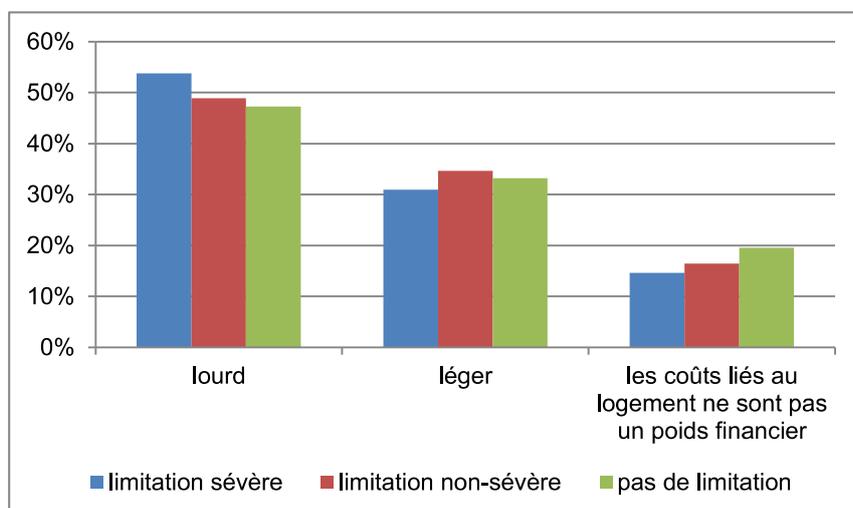
Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus et locataire à titre payant (n=3.563).

Plus de la moitié (54%) des personnes de 16 ans ou plus en situation de handicap avec des limitations sévères déclare que le poids financier des coûts liés au logement est lourd (cf. Graphique 169). Les personnes connaissant des limitations non-sévères sont 49% à être dans ce cas contre 47% des personnes sans limitation. Un tiers des personnes déclare qu'elles jugent le poids financier de ces coûts léger, quelle que soit leur situation de handicap. Enfin, la part des personnes de 16 ans ou plus déclarant que les coûts liés au logement ne sont pas un poids financier, se situe entre 15% et 20%, qu'elle que soit leur situation de handicap.

Graphique 169 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon la situation de handicap (en pourcentages)



Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

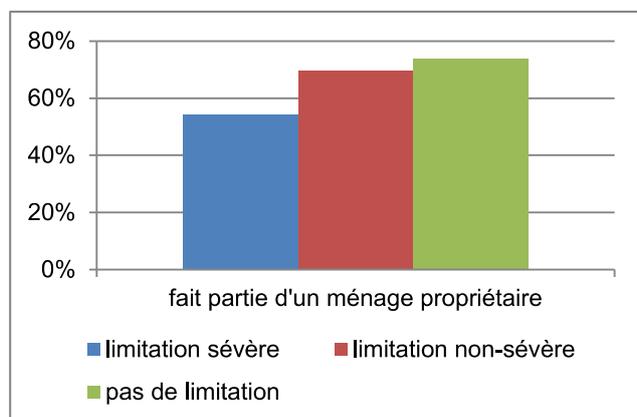
Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus (n=3.563).

4.2. Quelques spécificités en matière de logement lorsqu'il y a une situation de handicap

La précédente édition des chiffres clés opérait une distinction entre les propriétaires ayant acquitté leur emprunt et ceux étant en cours de remboursement. Ici, tous les propriétaires sont agrégés en une seule catégorie. Sous cet angle, les personnes de 16 ans ou plus sans

limitation sont proportionnellement les plus nombreuses (74%) à faire partie d'un ménage propriétaire, avec les personnes ayant des limitations non-sévères, tandis que les personnes en situation de handicap sévère ne sont que 54% à faire partie d'un ménage propriétaire (cf. Graphique 170).

Graphique 170 : Part de la population belge des 16 ans ou plus faisant partie d'un ménage propriétaire de son logement actuel selon la situation de handicap (en pourcentages)



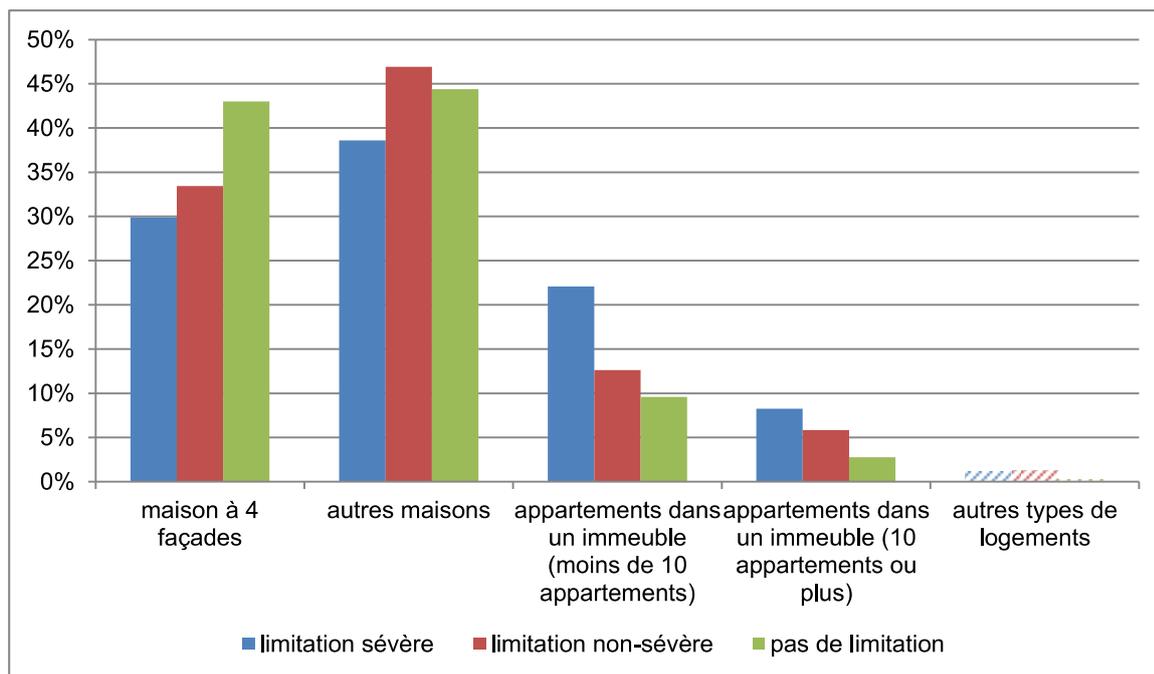
Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus (n=3.563).

Selon la situation de handicap, plus des deux cinquièmes des personnes sans limitation habitent dans une maison quatre façades, contre 33% des personnes connaissant des limitations non-sévères et 30% des personnes connaissant des limitations sévères (cf. Graphique 171). Concernant les maisons trois et deux façades, respectivement 44% et 47% des personnes sans limitation ou avec des limitations non-sévères y habitent, contre 39% des personnes en situation de limitation sévère. Plus du cinquième de ces dernières habitent dans un appartement situé dans un immeuble de moins de 10 appartements, soit proportionnellement bien plus que les personnes en situation de limitation non-sévère (13%) ou sans limitation (10%).

Graphique 171 : Répartition de la population wallonne par situation de handicap selon le type de logement habité (en pourcentages)



Source : SILC 2014.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus (n=3.563).

Nota bene : les hachures indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Les personnes ayant des limitations sévères dans leurs activités quotidiennes du fait d'un handicap sont plus exposées à des problèmes de mauvais éclairage de leur logement (13,6%) que les autres personnes, qu'elles aient des limitations non-sévères ou pas de limitation (respectivement, 9,5% et 7,1% d'entre elles sont exposées à ce type de manquement).

Concernant les nuisances sonores à proximité du logement, nous ne retrouvons plus de linéarité entre la situation de handicap et leur exposition à ces nuisances : 20,4% des personnes ayant des limitations dans leurs activités quotidiennes du fait d'un handicap y sont exposées, tandis que 17,2% des personnes en situation de limitation non-sévère sont concernées et que les personnes sans limitation sont 20,4% dans ce cas.

Concernant les nuisances environnementales à proximité du logement (pollution, saletés, poussières, etc.), ce sont les personnes connaissant des limitations sévères qui sont les plus exposées (21,9%) et celles n'ayant pas de limitation qui sont les moins touchées (14%). Les personnes connaissant des limitations non-sévères sont 19,2% à être exposées à ce type de nuisances.

Enfin, concernant l'exposition à des violences ou à du vandalisme aux alentours du logement, ce sont les personnes connaissant des limitations sévères ou non-sévères dans leurs activités quotidiennes qui sont les plus exposées (respectivement 20,5% et 20,1% d'entre elles) et celles n'ayant pas de limitation qui sont les moins touchées (14,4%).

Chapitre 7. Le budget public de logement

L'objectif de ce chapitre est d'examiner les principaux indicateurs du secteur du logement sous l'angle des moyens financiers que les pouvoirs publics y consacrent en dépenses directes ainsi qu'en dépenses fiscales. De la même façon, il s'agit de montrer ce que le logement rapporte en recettes fiscales pour le pouvoir régional.

1. Les dépenses publiques régionales de logement

1.1. Les dépenses publiques régionales de logement dans leur globalité

Niveau de pouvoir pleinement compétent à partir de début 2015 et l'entrée en vigueur de la 6^e réforme de l'Etat, la Wallonie engage pour l'essentiel les dépenses publiques de logement. Les données présentées sont extraites du regroupement fonctionnel des dépenses et non de la structure officielle du budget régional qui tient davantage compte du service, du département ou de l'organisme d'intérêt public qui est chargé d'exécuter la dépense. Vu l'objet de cette publication, la finalité de la dépense publique importe plus (que celle-ci soit exécutée par un ou plusieurs organismes publics est moins utile à l'analyse). La classification fonctionnelle permet de cerner les objectifs de politiques publiques tels qu'ils se concrétisent selon les différentes fonctions et tâches. Pour chaque fonction, toutes les dépenses y afférentes sont regroupées sous un même total. La fonction "Politique du logement" a donc été retenue³⁷.

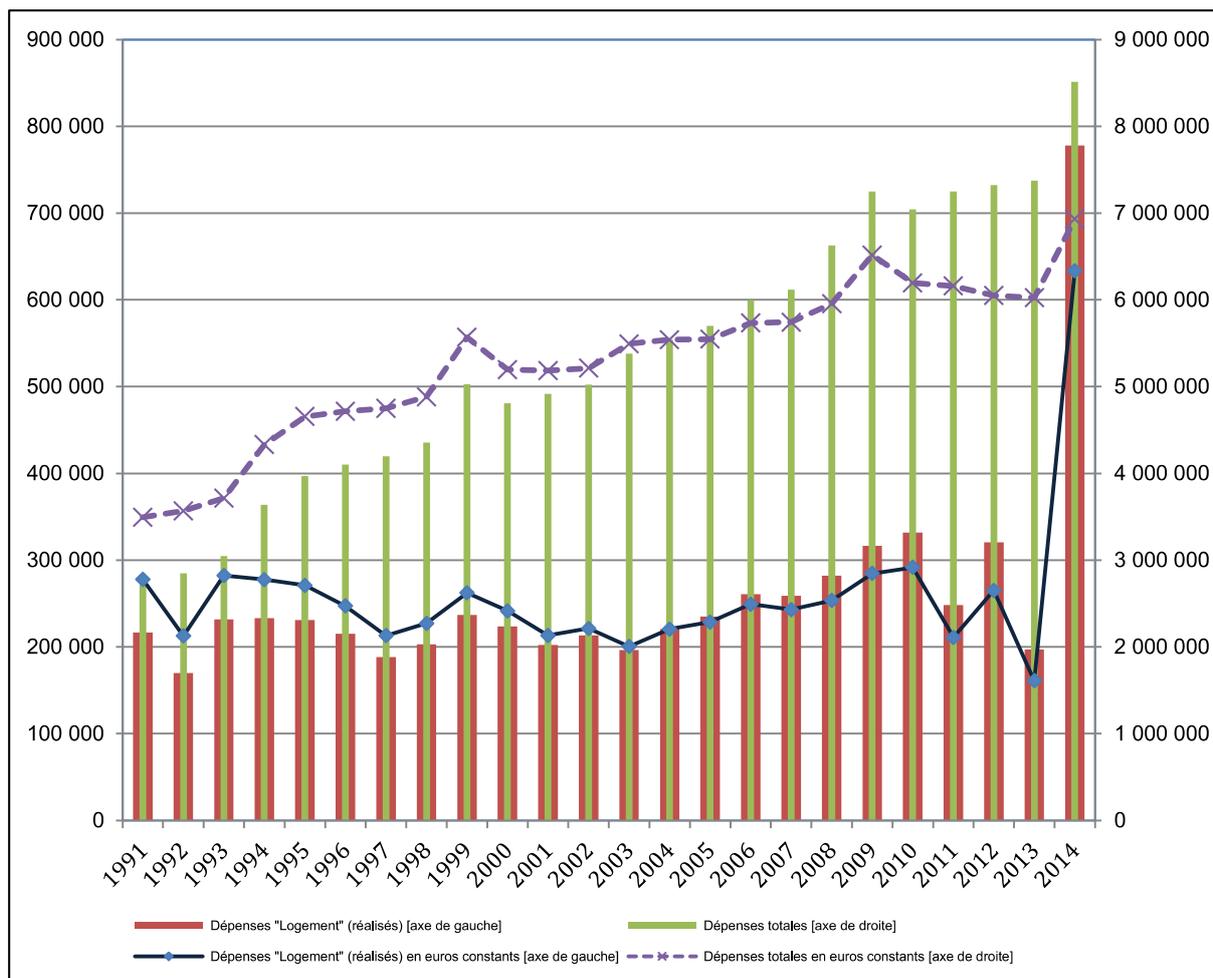
La comparaison inter-temporelle des montants doit être interprétée avec prudence car trois systèmes de classification fonctionnelle se sont succédés : la "classification 1963" pour les données de 1992 à 1998, "Benelux 89" pour les données de 1999 à 2003 et "COFOG98" pour les données à partir de 2004. Le regroupement établi selon la classification de 1989 a diversifié et affiné les fonctions (ou politiques) identifiées. Les changements entre les deux dernières classifications fonctionnelles (Benelux 89 et COFOG98) portent essentiellement sur une réduction du nombre de fonctions principales (de 14 à 10) et sur une réorganisation des groupes de fonctions. La nouvelle classification COFOG 98 a été élaborée par l'O.C.D.E, EUROSTAT et l'Institut de Comptes Nationaux. Compte tenu de son ancienneté et de son objet relativement identifiable, le périmètre de la fonction "logement" est restée assez stable dans sa composition jusqu'à récemment.

Néanmoins, en application du règlement européen du 21 mai 2013 relatif au système européen des comptes nationaux et régionaux dans l'Union européenne, la Région wallonne est dans l'obligation de mettre en place la nouvelle classification économique SEC 2010, et ce à partir du 1^{er} septembre 2014. Il en résulte que les budgets en 2014 et 2015 ont fait l'objet de nombreuses discussions sur le périmètre des dépenses à prendre ou non en compte selon cette nouvelle norme de standardisation européenne.

Les dépenses de logement présentées (cf. Graphique 172) sont les montants réalisés, c'est-à-dire effectivement consommés durant l'année. Il en est de même pour les dépenses totales indiquées. Les montants sont exprimés en euros courants et en euros constants, c'est-à-dire ramenés en valeur réelle à partir de l'indice des prix à la consommation (base 100 en 2004).

³⁷ Elle appartient au regroupement "7. Logement, aménagement du territoire et environnement".

Graphique 172 : Evolution des dépenses publiques régionales de logement, en milliers d'euros (2007-2014)



Source : Parlement wallon – SPW/DGT2

Calcul : CEHD

Champ : budgets annuels de la Région wallonne (crédits réalisés).

Si le montant de l'année 2013 des dépenses de logement diminue par rapport à l'année précédente (197 millions d'euros courants), le montant de ces mêmes dépenses en 2014 ne pas être interprété en raison de l'impact SEC 2010 sur leur comptabilisation. Il est donc impossible de déterminer avec précision l'évolution du budget des dépenses de logement pour cette dernière année. Remarquons que la classification finale pour l'année 2015 (pas de disponibilité des chiffres dits en « réalisations » à la date de rédaction du présent document) semble redéfinir le périmètre de manière plus proche mais la comparabilité restera très difficile pour les années à venir. Exprimés en euros constants, les dépenses publiques de logement permettent d'apprécier l'effort réel réalisé pour le logement. Ainsi, les dépenses publiques de logement en 2013 en euros constants atteignent un niveau inférieur à toutes les années antérieures sur la période considérée.

Les dépenses publiques de logement en 2013 sont à rapporter aux dépenses totales de la Région wallonne qui s'élèvent à 7,37 milliards d'euros courants. Elles représentent 2,67% du total des dépenses.

Sur la période 1991-2014, la courbe des dépenses publiques de logement exprimées en euros constants présente un rythme irrégulier d'évolution (sous réserve de comparabilité en raison des changements de classification économique et fonctionnelle des dépenses). L'effort budgétaire pour le logement est croissant (soit les maxima supérieurs à 275 millions

d'euros constants) de 2003 à 2010. En revanche, sur la même période (1991-2014), les dépenses totales exprimées en euros constants affichent des moyens budgétaires tendanciellement croissants, soit de 3,5 milliards à 6,9 milliards. En conclusion, les dépenses publiques de logement ne connaissent pas le même rythme d'évolution que les dépenses totales de la Région wallonne. En réalité, la croissance des dépenses totales ne se produit pas « à politiques constantes » mais elle traduit, au contraire, la prise en charge de nouvelles politiques au fil des transferts de compétences depuis le début de la régionalisation. Le quasi-doublement du budget en 2015 pour assumer des nouvelles compétences de politiques publiques accentue encore cette interprétation.

1.2. Les primes régionales en matière de logement

Les primes représentent une partie des dépenses publiques régionales de logement. Nous nous focalisons ici sur les primes de réhabilitation. Il s'agit, à travers un incitant financier, d'orienter les décisions des ménages en faveur d'une réhabilitation de leur logement, de certains types de réhabilitation (par exemple les vitrages et les menuiseries extérieures), voire d'une certaine manière de les réaliser (avec des objectifs énergétiques par exemple).

Plus spécifiquement, nous présentons ici une analyse des dossiers de prime de réhabilitation clôturés au cours des trois dernières années (2012 à 2014). Parler de primes clôturées indique qu'il s'agit d'une approche en termes de stock. Cela implique que l'analyse n'est pas réalisée, en quelque sorte, en termes de cohortes de primes (par exemple, une analyse à l'échelle de l'ensemble des primes « réhabilitation 2012 » accordées). Cela est accentué par le fait que les primes plus anciennes permettaient de demander une clôture même de nombreuses années après la réalisation des travaux : ainsi, quelques primes « réhabilitation 99 » ont été clôturées seulement au cours de ces trois dernières années. Treize types de primes sont donc agrégés ici pour former l'ensemble des dossiers de primes clôturés (*cf.* Encadré 5). Comment interpréter alors ces résultats ? D'une part, ils forment une porte d'entrée comme une autre pour mettre en perspective les primes sous un angle géographique et en termes des revenus des ménages. D'autre part, ils sont au plus proche du vécu annuel au niveau des pouvoirs publics (tant en termes de ressources humaines, temporelles et financières), en ce sens que c'est lors de la clôture que certaines étapes finales ont été réalisées au niveau régional. En 2012, 36 315 dossiers de primes ont été clôturés. En 2013, nous passons à 27 217 dossiers clôturés, puis à 26 598 en 2014.

Encadré 5 : Types de primes réhabilitation clôturées en 2012, 2013 et 2014

Les treize types de primes étudiées ici sont de trois ordres. Premièrement, il y a les primes réhabilitations que nous dirons ici globales, dans la mesure où elles ne désignent pas *a priori* une paroi ou un type spécifique de réhabilitation. Elles sont au nombre de neuf au sein des clôtures constatées en 2012, 2013 et 2014 :

- Réhabilitation 2014 - septembre
- Réhabilitation 2014
- Réhabilitation 2013
- Réhabilitation 2012
- Réhabilitation 2010
- Réhabilitation (09 Indexation rev.)
- Réhabilitation (08 Réha+)
- Réhabilitation (02-euro)
- Réhabilitation (99)

Deuxièmement, il y a les primes dédiées aux menuiseries extérieures, au nombre de deux au sein des clôtures constatées en 2012, 2013 et 2014 :

- Menuiseries extérieures 2014
- Menuiseries extérieures 2013

Enfin, il y a les primes dédiées aux vitrages, au nombre de deux au sein des clôtures constatées en 2012, 2013 et 2014 :

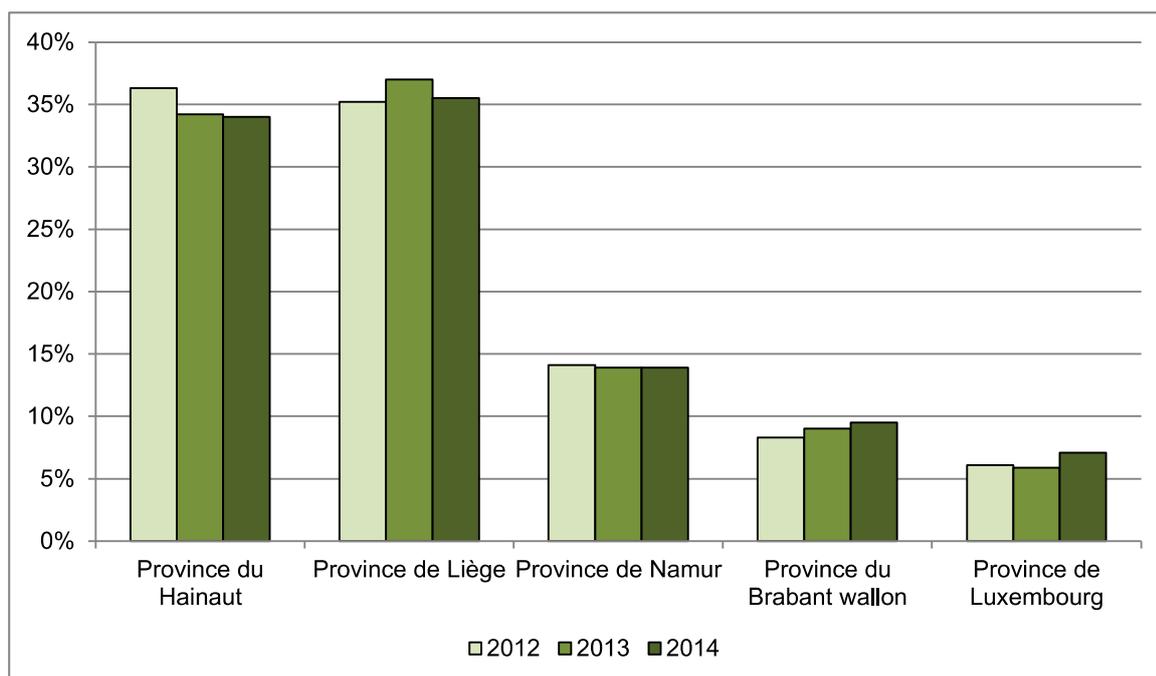
- Vitrage 2012
- Vitrage 2010

1.2.1. Répartition des dossiers clôturés de prime selon la province et le type de prime

La répartition provinciale des clôtures réalisées en 2012 correspond majoritairement à la répartition des ménages selon les provinces dans le Censur 2011³⁸. Ainsi, c'est en Hainaut qu'il y a le plus de dossiers clôturés cette année-là (36,3%), puis en province de Liège (35,2%), puis en province de Namur (14,1%), en Brabant wallon (8,3%) et enfin en province de Luxembourg (6,1%) (cf. Graphique 173). En 2013, c'est en revanche dans la province de Liège que la proportion de dossiers clôturés est la plus importante (37%) tandis que la province du Hainaut représente 34,2% des clôtures. Puis viennent les provinces de Namur (13,9%), du Brabant wallon (9%) et du Luxembourg (5,9%). Cet ordre des provinces est similaire en 2014, Liège arrivant en tête (35,5% des dossiers clôturés), puis la province du Hainaut (34%), de Namur (13,9%), du Brabant wallon (9,5%) et du Luxembourg (7,1%). Cette comparaison entre la répartition des clôtures et des ménages par province indique en quelque sorte un recours équitable, en termes de stock, aux primes réhabilitation de la Région wallonne : ce sont les provinces les plus peuplées en termes de ménages qui représentent les parts les plus importantes de clôtures.

³⁸ Cette répartition figure dans la partie 3.1. Nous réalisons cette comparaison à l'échelle des ménages plutôt que de la population afin de raisonner au plus près de l'unité « logement ».

Graphique 173 : Répartition des primes clôturées par année et par province



Source : SPW – DGO4 (2012, 2013 et 2014)

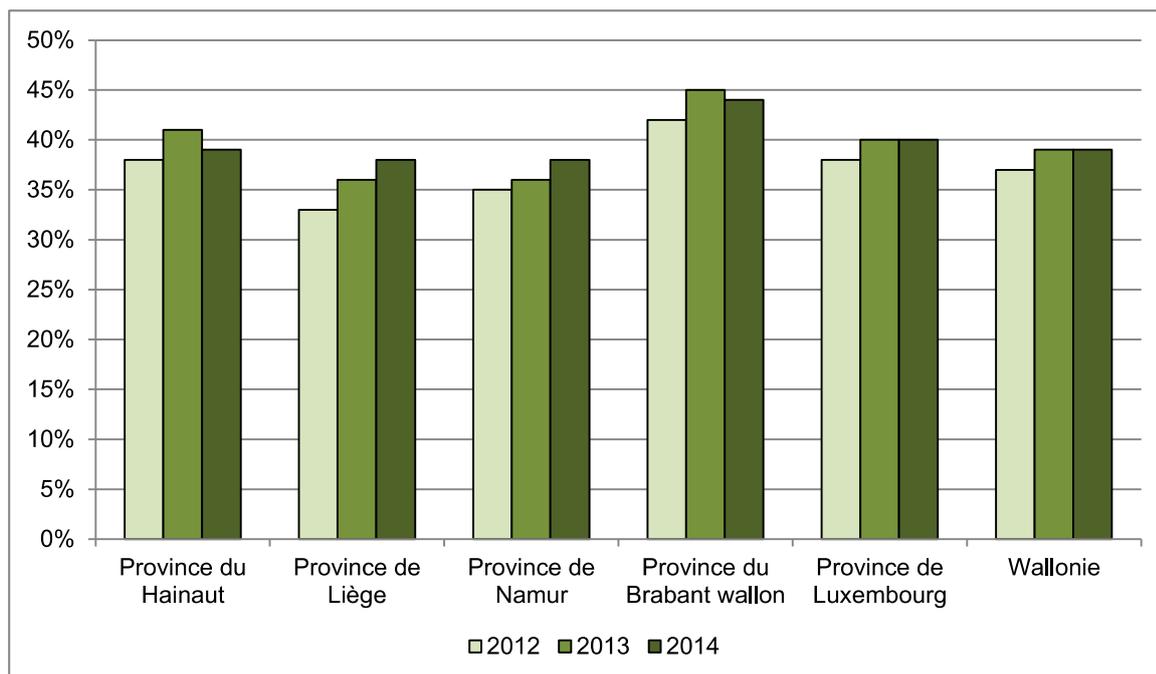
Champs : ensemble des primes réhabilitation clôturées en 2012, 2013 ou 2014

La répartition des clôtures des dossiers de primes n'est néanmoins pas strictement identique à celle des ménages, ce qui laisse de la place à des constats d'évolutions. En point de départ, soulignons que pour l'année 2012 la proportion de dossiers clôturés est légèrement plus importante que celle des ménages pour les provinces de Liège et de Namur, tandis que le constat est inverse pour les trois autres provinces, et ce tout en restant dans l'ordre des provinces selon le nombre de ménages. En termes d'évolutions temporelles, elles sont contrastées selon les provinces. On observe même que chaque province a son propre profil d'évolution en la matière. Soulignons tout d'abord que la proportion de primes clôturées dans la province de Namur est stable sur les trois années, entre 13,9% et 14,1%. Concernant la province du Luxembourg, on constate une stabilité entre 2012 et 2013 (respectivement, 6,1% et 5,9%) puis une augmentation à 7,1% en 2014. La province du Brabant wallon est tout en augmentation, représentant 8,3% des primes clôturées en 2012, puis 9% en 2013 et 9,5% en 2014. La proportion de clôtures de primes dans la province de Liège a, quant à elle, augmenté entre 2012 et 2013, passant de 35,2% à 37%, pour revenir à 35,5% en 2014. Enfin, on note une diminution de la proportion de clôtures de primes dans le Hainaut, qui passe de 36,3% en 2012, à 34,2% en 2013 puis à 34% en 2014.

La répartition des dossiers clôturés selon le type de prime permet premièrement de souligner un double phénomène. D'une part, les primes de l'année³⁹, tout en ne représentant pas la majorité des clôtures réalisées cette même année, rassemblent tout de même de 37% à 39% de l'ensemble des clôtures à l'échelle de la Wallonie (cf. Graphique 174). D'autre part, ce sont les primes d'une à deux années antérieures qui rassemblent la majorité des clôtures de l'année (de 53% à 58% ; cf. Graphique 175).

³⁹ Par primes de l'année, nous entendons par exemple les primes « réhabilitation 2012 » et « vitrage 2012 » pour l'année 2012.

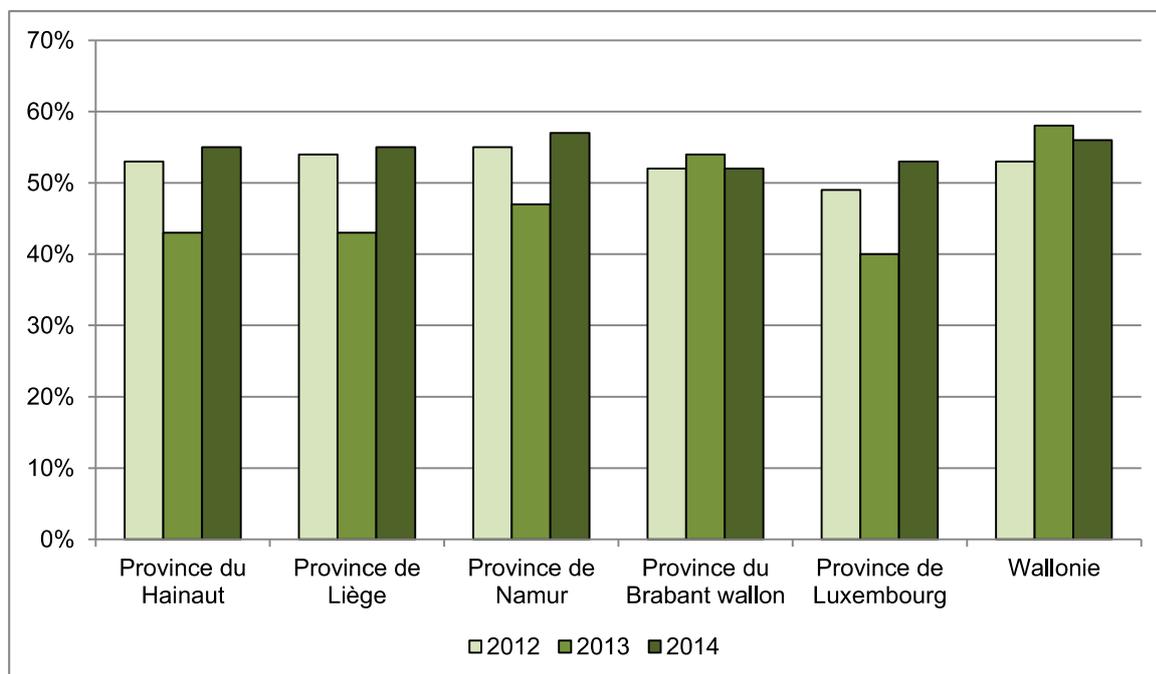
Graphique 174 : Répartition des primes de l'année clôturées par année et par province



Source : SPW – DGO4 (2012, 2013 et 2014)

Champs : ensemble des primes réhabilitation clôturées en 2012, 2013 ou 2014

Graphique 175 : Répartition des primes des deux années antérieures clôturées par année et par province

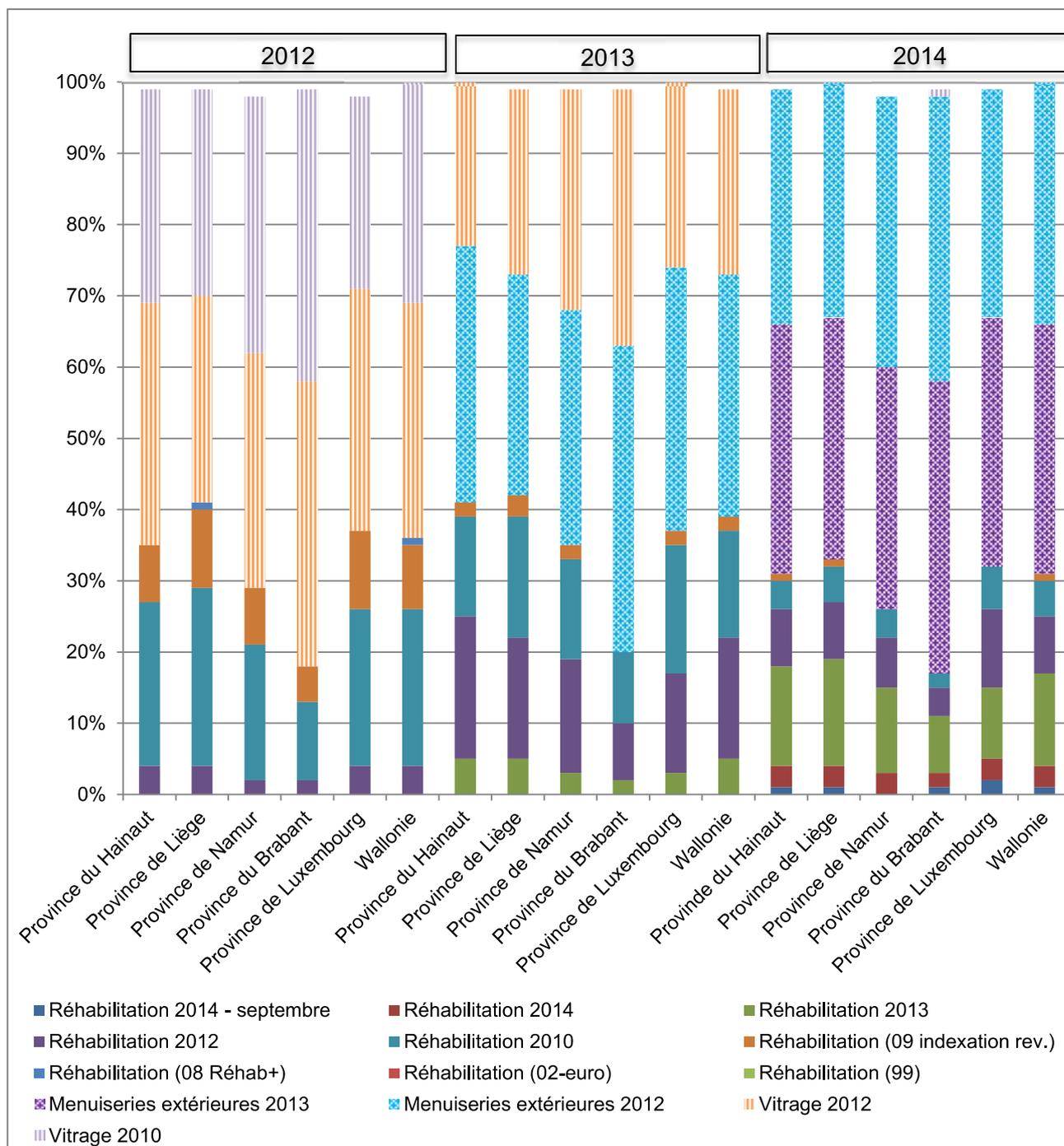


Source : SPW – DGO4 (2012, 2013 et 2014)

Champs : ensemble des primes réhabilitation clôturées en 2012, 2013 ou 2014

Deuxièmement, les clôtures des primes liées aux vitrages et aux menuiseries extérieures sont proportionnellement plus importantes que les clôtures des primes réhabilitation, qu'il s'agisse d'une même année ou en comparant les proportions en l'année t pour les vitrages et menuiseries avec l'année $t-1$ pour les réhabilitations (cf. Graphique 176).

Graphique 176 : Répartition des primes clôturées par type de prime, année et province



L'ensemble de ces constats (cf. Graphique 174, Graphique 175 et Graphique 176) est cohérent à la fois avec le type de travaux concernés et le mode de fonctionnement des primes. En effet, les travaux de réhabilitation peuvent *a priori* nécessiter plus de temps que des remplacements de vitrages ou de menuiseries extérieures. De plus, les primes les plus récentes contraignent à une réalisation finalisée plus rapide que par le passé, dans la mesure où le temps pour présenter les factures et bénéficier de la prime est limité pour ces

primes, contrairement aux primes les plus anciennes ; d'où l'existence de clôtures de primes « réhabilitation 99 » encore au cours de 2012, 2013 et 2014.

A l'échelle de l'ensemble de la Région wallonne, les dossiers afférents à la prime « vitrage 2012 » représentent 33% des primes clôturées en 2012, suivis de près par la prime « vitrage 2010 » (31%) (cf. Graphique 176). Puis viennent les primes « réhabilitation 2010 » (22%), les primes « réhabilitation 2009 » (9%), les primes « réhabilitation 2012 » (4%) et enfin les primes « réhabilitation 2008 » (1%). Pour les clôtures réalisées en 2013, ce sont les primes « menuiseries extérieures 2013 » qui sont proportionnellement les plus importantes (34%), puis les primes « vitrage 2012 » (26%), les primes « réhabilitation 2012 » (17%), « réhabilitation 2010 » (15%), « réhabilitation 2013 » (5%) et « réhabilitation 2009 » (2%)⁴⁰. Pour les clôtures réalisées en 2014, ce sont les primes « menuiseries extérieures 2013 » et « menuiseries extérieures 2014 » qui sont proportionnellement les plus importantes (35% chacune), puis les primes « réhabilitation 2013 » (13%), « réhabilitation 2012 » (8%), « réhabilitation 2010 » (5%), « réhabilitation 2014 » (3%) et, à égalité, les primes « réhabilitation 2014 - septembre » et « réhabilitation 2009 » (1% chacune).

A l'échelle des provinces, le Luxembourg se situe statistiquement dans les mêmes ordres de grandeur que la Région wallonne concernant les clôtures des dossiers de primes de l'année en cours (cf. Graphique 174). Les autres provinces présentent des proportions soit supérieures (entre 38% et 45% pour le Brabant wallon et le Hainaut contre une fourchette de 37% à 39% pour la région), soit inférieures (entre 33% et 38% pour les provinces de Liège et de Namur contre la fourchette susmentionnée pour la région). Concernant les clôtures afférentes à des dossiers pour les primes des deux années antérieures, les provinces du Hainaut et de Liège se situent dans la moyenne wallonne pour les années 2012 et 2014, tout en présentant une proportion inférieure à la Wallonie pour les clôtures des deux années antérieures en 2013 (43% contre 58% pour l'ensemble de la Wallonie ; cf. Graphique 175). Les provinces du Brabant wallon et du Luxembourg présentent toutes deux un pourcentage plus faible que l'ensemble de la région pour les primes des deux années antérieures (entre 11% et 54% contre de 53% à 58% pour la Wallonie). Enfin, le profil de la province de Namur change d'une année à l'autre : elle rassemble proportionnellement significativement plus de clôtures que la région pour les deux années antérieures en 2012 (55% contre 53% en Wallonie), significativement moins en 2013 (47% contre 58% en Wallonie) et dans des proportions similaires en 2014 (57% contre 56% en Wallonie).

1.2.2. Répartition des dossiers clôturés de prime sous l'angle de la catégorie de revenu du ménage

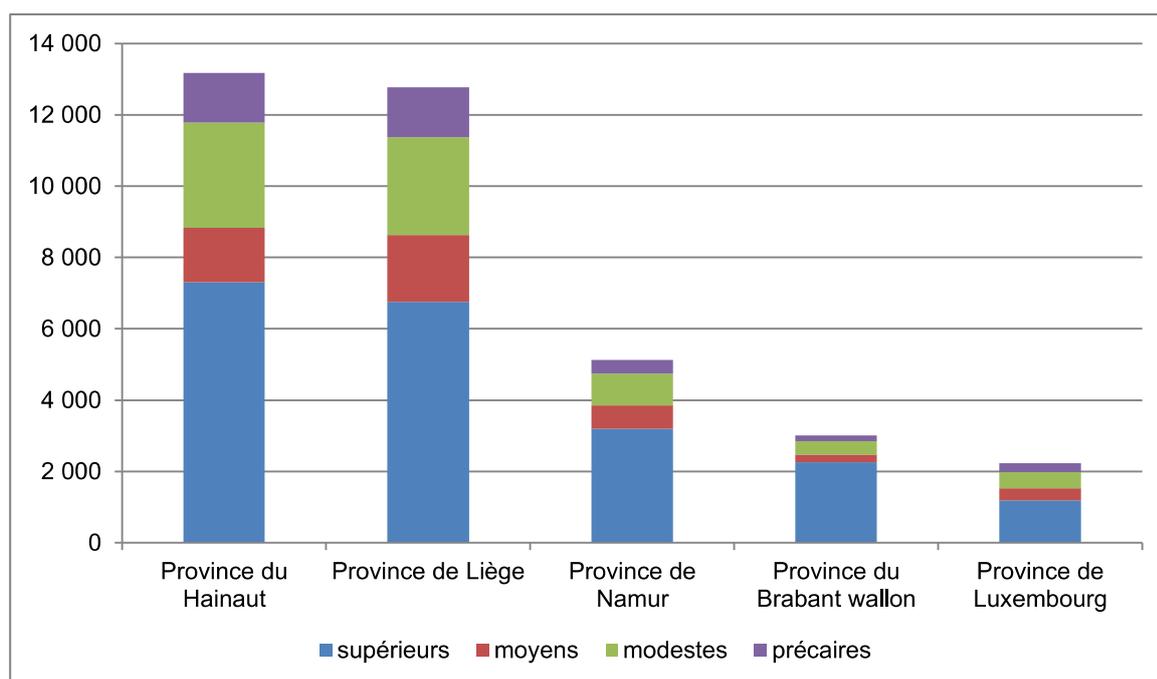
Quatre catégories de revenus des ménages sont appréhendées ici : les ménages aux revenus supérieurs, moyens, modestes et précaires. Ces catégories, usuelles en Wallonie, sont utilisées ici pour réaliser une analyse de la répartition des primes clôturées selon le profil économique des ménages. En effet, aucun ménage n'est exclu, sur la base de son revenu, de l'accès aux primes dont nous considérons la clôture ici. Il s'agit donc d'identifier si la relative équité constatée en lien avec la répartition démographique se poursuit sous l'angle d'une typologie des ménages selon leurs revenus pour les années 2012 (cf. Graphique 177), 2013 (cf. Graphique 178) et 2014 (cf. Graphique 179).

A l'échelle de l'ensemble de la Wallonie, et quelle que soit l'année, les primes clôturées sont majoritairement déposées par des ménages aux revenus supérieurs, qui représentent de 55,2% à 60,7% de l'ensemble des clôtures, puis par les ménages aux revenus modestes, qui représentent de 20,4% à 22,3% de l'ensemble des clôtures. Tandis que les ménages aux revenus moyens représentaient 12,7% de l'ensemble des clôtures en 2012, contre 9,9%

⁴⁰ Le pourcent restant concerne d'autres primes clôturées, avec moins de 30 occurrences par exemple pour la prime « réhabilitation 1999 ».

pour les ménages aux revenus précaires. Cet ordre s'inverse pour les années suivantes. En effet, si on observe en 2013 que les ménages aux revenus précaires représentent 11,7% de l'ensemble des clôtures (contre 10,8% pour les ménages aux revenus moyens), ils en représentent plus de 3 points de pourcentage de plus en 2014 : les ménages aux revenus moyens représentent alors 7,2% de l'ensemble des clôtures contre 10,9% pour les ménages aux revenus précaires. Cette répartition des ménages selon leur catégorie de revenus en termes de primes clôturées se retrouve au sein de chaque province, quelle que soit l'année (cf. Graphique 177 à Graphique 179), avec une accentuation de la prépondérance des ménages aux revenus supérieurs pour les provinces de Namur et du Brabant wallon.

Graphique 177 : Nombre de primes clôturées en 2012 par province et catégorie de revenus

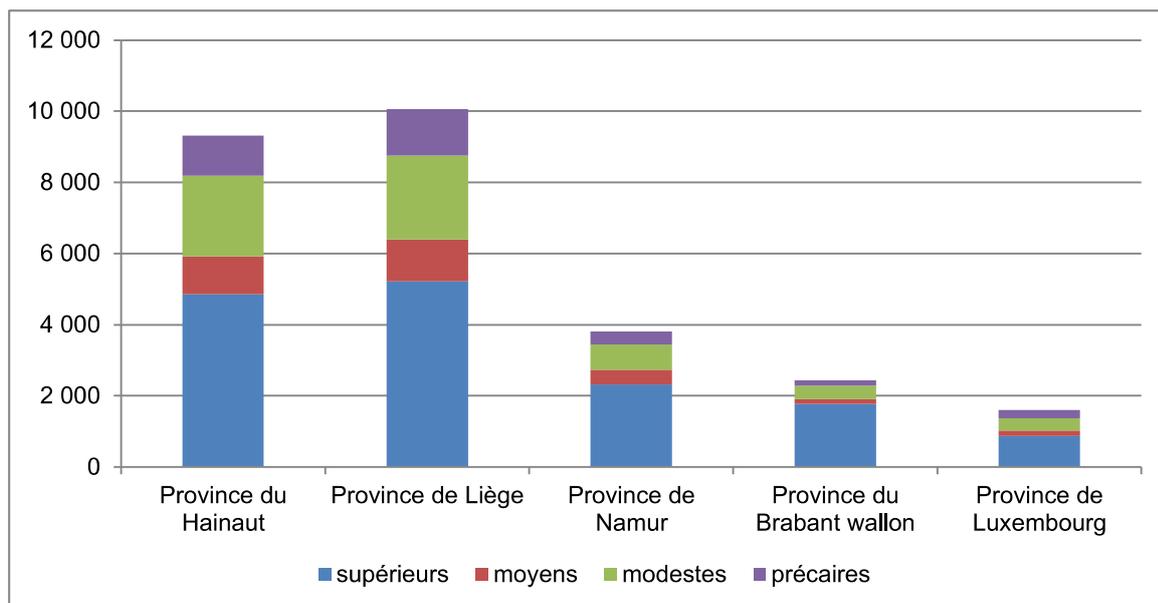


Source : SPW – DGO4 (2012, 2013 et 2014)

Champs : ensemble des primes réhabilitation clôturées en 2012, 2013 ou 2014

Guide de lecture : la présentation du graphique vise à faciliter la comparaison avec le poids démographique de chacune des provinces. Ainsi, les primes clôturées par les ménages aux revenus modestes (100%) se répartissent ici majoritairement au sein des provinces du Hainaut et de Liège, puis sur la province de Namur, et sont minoritairement présents au sein des provinces du Brabant wallon et de Luxembourg.

Graphique 178 : Nombre de primes clôturées en 2013 par province et catégorie de revenus

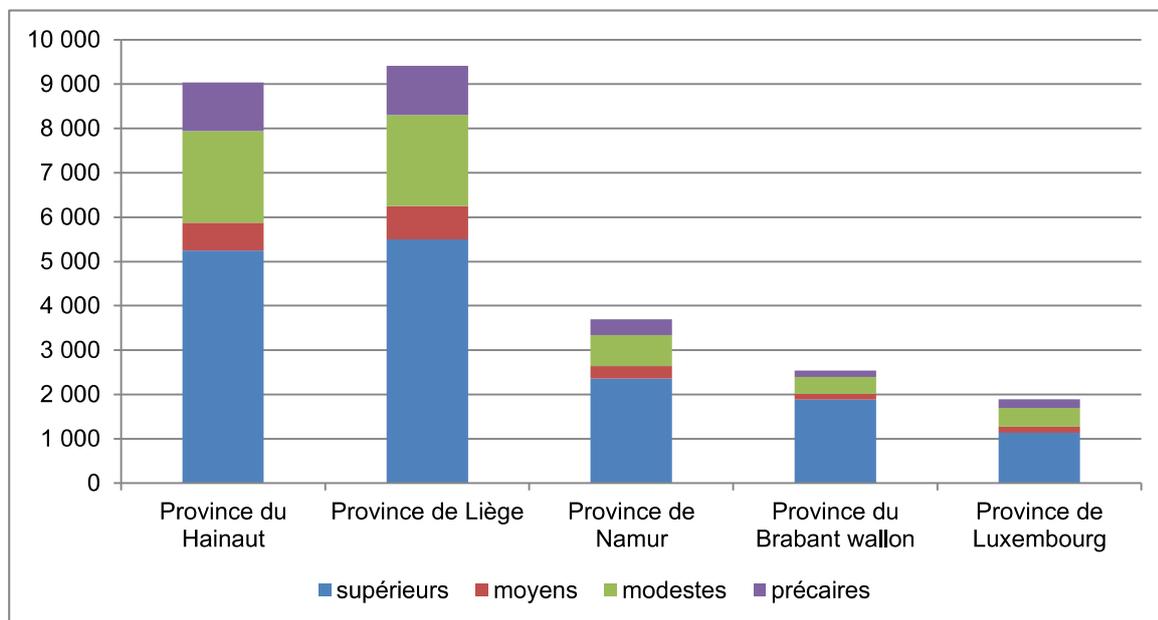


Source : SPW – DGO4 (2012, 2013 et 2014)

Champs : ensemble des primes réhabilitation clôturées en 2012, 2013 ou 2014

Guide de lecture : la présentation du graphique vise à faciliter la comparaison avec le poids démographique de chacune des provinces. Ainsi, les primes clôturées par les ménages aux revenus modestes (100%) se répartissent ici majoritairement au sein des provinces du Hainaut et de Liège, puis sur la province de Namur, et sont minoritairement présents au sein des provinces du Brabant wallon et de Luxembourg.

Graphique 179 : Nombre de primes clôturées en 2014 par province et catégorie de revenus



Source : SPW – DGO4 (2012, 2013 et 2014)

Champs : ensemble des primes réhabilitation clôturées en 2012, 2013 ou 2014

Guide de lecture : la présentation du graphique vise à faciliter la comparaison avec le poids démographique de chacune des provinces. Ainsi, les primes clôturées par les ménages aux revenus modestes (100%) se répartissent ici majoritairement au sein des provinces du Hainaut et de Liège, puis sur la province de Namur, et sont minoritairement présents au sein des provinces du Brabant wallon et de Luxembourg.

Au cours des années de clôture, la part des ménages aux revenus supérieurs au sein de l'ensemble des clôtures tend à devenir plus importante pour les provinces de Liège, du Brabant wallon et de Luxembourg, même si, en nombre absolu, on constate parfois une diminution. Pour la province du Hainaut, la part des clôtures opérées par ce type de ménage tend à décroître, ce qui se traduit également en termes de nombre absolu des primes.

Au cours des années de clôture, la part des ménages aux revenus moyens au sein de l'ensemble des clôtures tend à devenir plus importante pour les provinces du Brabant wallon et de Luxembourg, même si en nombre absolu on constate parfois une diminution. Pour la province du Hainaut, la part des clôtures opérées par ce type de ménage tend à décroître après un pic en 2013. La part des ménages aux revenus moyens au sein de l'ensemble des clôtures tend à rester stable en 2012, 2013 et 2014 pour les provinces de Liège et de Namur.

Au cours des années de clôture, la part des ménages aux revenus modestes au sein de l'ensemble des clôtures tend à devenir plus importante pour les provinces du Brabant wallon et de Luxembourg. Pour la province de Liège, la part des clôtures opérées par ce type de ménage tend à décroître après un pic en 2013. La part des ménages aux revenus moyens au sein de l'ensemble des clôtures tend à rester stable en 2012, 2013 et 2014 pour les provinces du Hainaut et de Namur.

Enfin, au cours des années de clôture, la part des ménages aux revenus précaires au sein de l'ensemble des clôtures tend à devenir moins importante pour la province de Liège. Pour la province du Hainaut, la part des clôtures opérées par ce type de ménage tend à rester stable après un pic négatif en 2013. La part des ménages aux revenus moyens au sein de l'ensemble des clôtures tend à rester stable en 2012, 2013 et 2014 pour les autres provinces.

2. Les dépenses fiscales liées au logement

La politique du logement en Belgique s'appuie depuis plusieurs années sur les réductions d'impôts accordées aux contribuables qui consentent à des investissements résidentiels, le plus souvent pour leur propre usage. Ce régime fiscal a été l'origine de la tendance de longue durée à l'accession à la propriété relativement répandue. Les « manques à gagner » de l'Etat en accordant des réductions ou déductions de la fiscalité immobilière constituent un renoncement à percevoir l'impôt en faveur de catégories de population réalisant notamment des investissements souhaités par l'autorité pour rencontrer des objectifs sociaux ou environnementaux. En ce sens, ils sont considérés comme des dépenses fiscales⁴¹. Vu leurs montants au regard des dépenses publiques proprement dites, les dépenses fiscales liées au logement doivent être analysées séparément pour refléter réellement l'effort budgétaire public dans ce secteur.

Les données présentées proviennent de l'inventaire des dépenses fiscales réalisé chaque année par le Service Public Fédéral des Finances et remis au Parlement fédéral. Une ventilation par poste de déductibilités et de réductions fiscales pour l'immobilier ainsi qu'une ventilation régionale structure ce fichier de données.

Pour la confection du

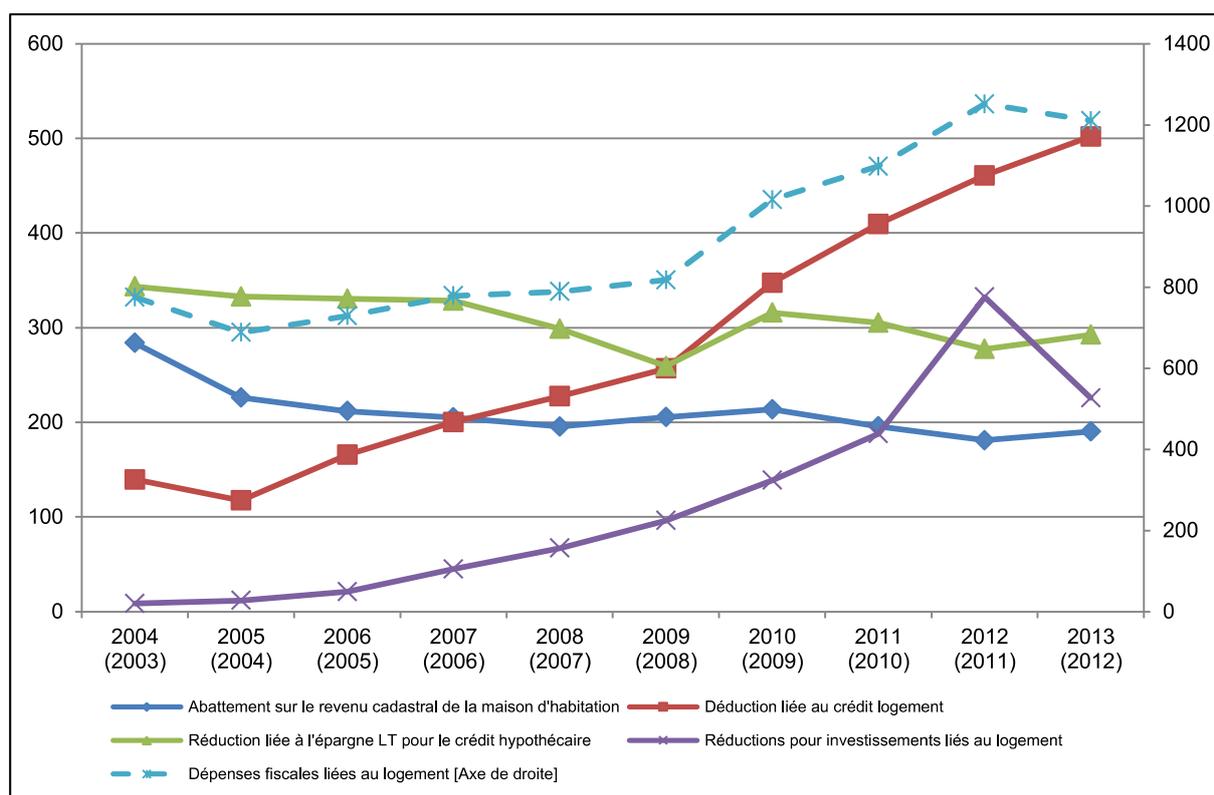
graphique 180, les postes de dépenses fiscales relatives à l'immobilier sont regroupés selon les catégories suivantes : les abattements (ordinaires ou complémentaires) sur le revenu

⁴¹ Les dépenses fiscales se définissent comme le montant des dérogations fiscales accordées - à certaines conditions - de payer moins d'impôts. Inscrites dans la comptabilité publique, elles correspondent à une perte de revenu pour l'Etat.

cadastral de la maison d'habitation ; les déductions liées au crédit logement⁴² ; les réductions pour l'épargne-logement à long terme dans le cadre du crédit hypothécaire (dont les primes d'assurance vie) et les réductions pour investissements liés au logement. Les déductions liées au logement comprennent la déduction pour habitation propre unique accordée pour les accédants à la propriété mais également les déductions ordinaires d'intérêts pour des emprunts réalisés en vue « d'acquérir ou conserver un bien immobilier »⁴³. Les réductions pour investissements liés au logement correspondent aux avantages fiscaux accordés pour les travaux économiseurs d'énergie, les travaux de sécurisation contre le vol ou l'incendie et les travaux de rénovation dans les zones d'action positive, les travaux de rénovation pour habitations louées à loyer modéré. Certes, ces régimes fiscaux ont été révisés à divers moments quant aux seuils déductibles ou aux conditions à remplir par le déclarant. La comparaison inter-temporelle, dans cette section, n'a pas pour objectif d'évaluer les différents dispositifs fiscaux entre eux ; il s'agit davantage d'analyser l'évolution globale des dépenses fiscales en faveur du logement et de mesurer l'effort budgétaire des pouvoirs publics.

Notons que les dépenses fiscales sont accordées lors de l'exercice d'imposition en cours qui est calculé sur les revenus de l'année précédente. La mention « 2013 (2012) » ci-après indique qu'il s'agit des dépenses fiscales accordées lors de l'exercice d'imposition 2013, calculé sur les revenus 2012 des déclarants.

Graphique 180 : Évolution des dépenses fiscales liées au logement en faveur des déclarants wallons, en millions d'euros courants (2004-2014).



Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : inventaires annuels des dépenses fiscales, ventilation pour la Wallonie.

⁴² Par « crédit logement », on entend les crédits hypothécaires et les crédits divers liés au logement et pris en compte fiscalement.

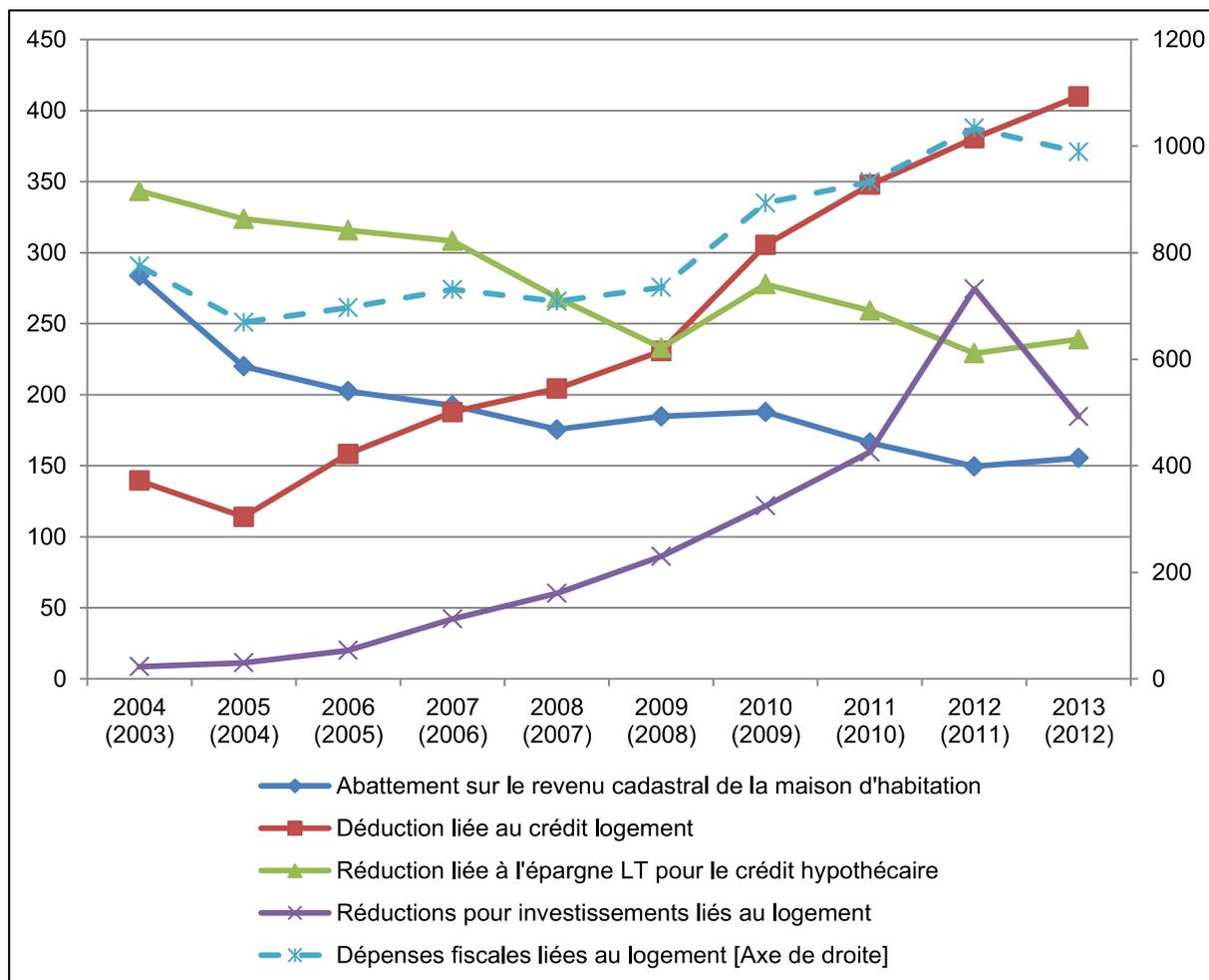
⁴³ Ils sont accordés sur la partie « revenus immobiliers » de la déclaration fiscale.

En 2013, les dépenses fiscales liées au logement – telles que regroupées pour cette analyse – s'élèvent à un montant de 1,21 milliards d'euros courants en faveur des déclarants wallons. Cela représente une diminution de 3,3 % par rapport aux dépenses fiscales de 2012. Depuis 2005, il s'agit de la première baisse annuelle enregistrée. Les politiques de rigueur budgétaire et les réformes qu'elles induisent pour les « niches fiscales » se manifestent. Le principal poste de dépenses fiscales liées au logement est la déduction pour habitation propre et unique ainsi que les déductions ordinaires d'intérêts pour des crédits relatifs au logement (soit 41,6% du total des dépenses fiscales liées au logement). Le second poste est celui des réductions pour l'épargne-logement en long terme (dont l'assurance-vie), soit 24,2%. Le poids de cette dépense fiscale décroît à mesure que les bénéficiaires de cet ancien dispositif arrivent au terme de leurs crédits. En effet, la réforme fiscale de 2004-2005 a fondu ce dispositif dans le nouveau régime de « déductibilité pour habitation propre et unique ». Ceci explique les mouvements observés entre ces deux postes. Les réductions accordées pour des investissements liés à l'habitation ne représentent plus que 18,6% des dépenses fiscales liées au logement (contre 22% en 2012). Il s'agit du poste dont le poids relatif a le plus diminué en raison de la suppression de la réduction d'impôts pour travaux économiseurs d'énergie. Enfin, les abattements sur le revenu cadastral de l'habitation constituent 15,4% des dépenses fiscales liées au logement en 2013.

Il est à noter que, pour l'année 2015-2016, la régionalisation du « bonus logement » ou « déduction pour habitation propre et unique » est l'objet d'un projet de réforme en vue d'en limiter l'impact budgétaire. L'évolution à la hausse soulignée jusqu'en 2014 devrait s'inverser à l'avenir.

Le graphique 181 représente les montants de dépenses fiscales en euros constants (IPC, base 100 en 2004) sur la période 2004-2013 de façon à autoriser une comparaison intertemporelle des données présentées. Cela restitue l'effort budgétaire réel, c'est-à-dire hors inflation, consenti par les pouvoirs publics en faveur du logement à travers des réductions ou déductions fiscales. Les dépenses fiscales se sont nettement infléchies au cours de l'année 2013 après plusieurs années de croissance de 2004 à 2012.

Graphique 181 : Dépenses fiscales liées au logement et en faveur des déclarants wallons, en millions d'euros constants (base 100 en 2004) (2004-2014).



Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : inventaires annuels des dépenses fiscales, ventilation pour la Wallonie.

La fin de la réduction pour les travaux économiseurs d'énergie mis en place par le Gouvernement fédéral alimente le net recul de ce dispositif incitatif fiscal pour investissements liés au logement.

3. Les recettes fiscales immobilières

Le logement, en tant également que bien marchand, constitue un patrimoine et produit des revenus qui sont imposables. La production, la location ou la vente de logements constituent une dimension importante de la question du logement en Wallonie. Les transactions résidentielles sont donc ciblées par des impôts, des taxes et des droits d'enregistrement. La fiscalité immobilière en Wallonie est une compétence régionale. Elle représente donc la source de financement sur laquelle la Région dispose d'un pouvoir d'action.

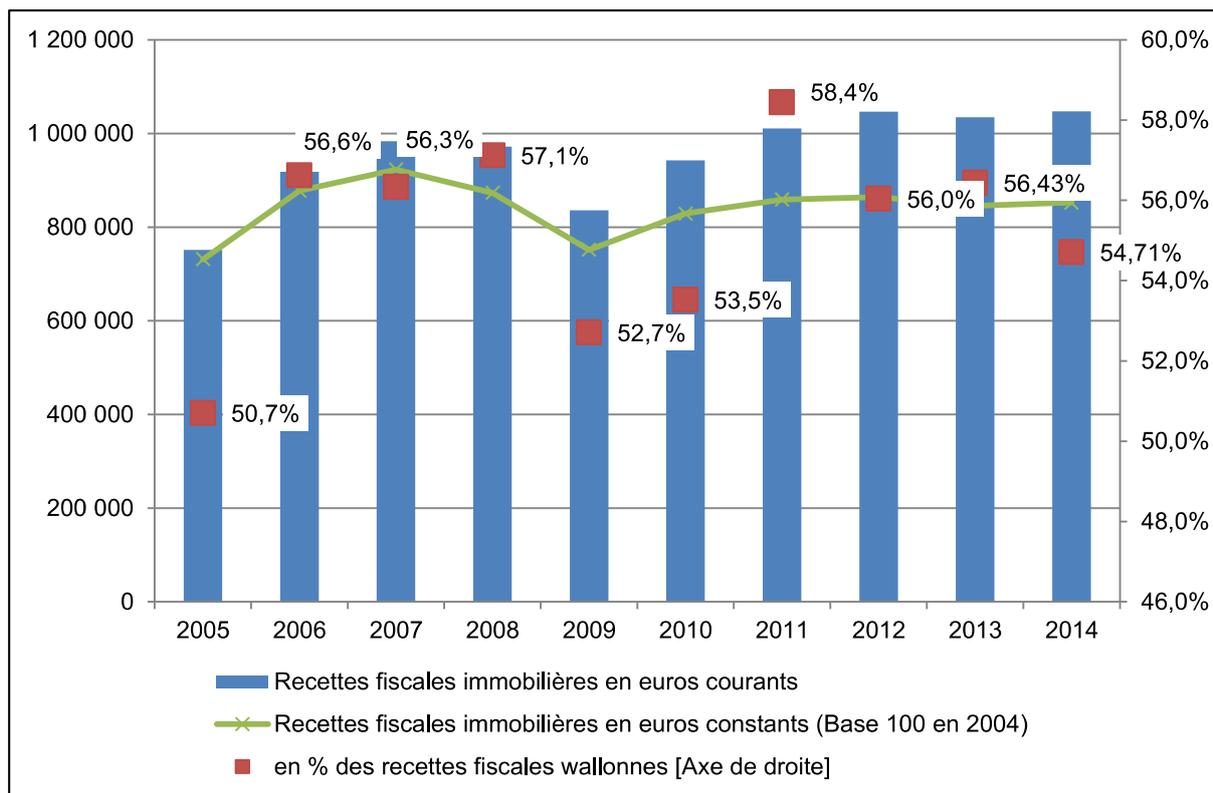
Les recettes fiscales⁴⁴ immobilières correspondent aux principaux impôts régionaux. Elles sont un levier potentiel de l'autonomie de la Région pour mener ses propres politiques. Les chiffres qui figurent dans cette section sont relatifs aux recettes fiscales inscrites au budget de la Région wallonne. Pour cette section, les recettes fiscales immobilières regroupent les droits de succession et de mutation par décès ; les droits de donation ; le précompte immobilier ; les droits d'enregistrement sur la transmission à titre onéreux de biens immeubles et les droits d'enregistrement sur la constitution d'hypothèques.

Les recettes fiscales immobilières, en 2014, s'élève à un montant de 1,04 milliards d'euros courants pour la Région wallonne (*cf.* Graphique 182), soit le même niveau qu'en 2012. Cela représente une relative stagnation sur les quatre dernières années. Les recettes fiscales immobilières ont représenté 54,7% des recettes fiscales régionales en 2014, c'est-à-dire les impôts et les taxes pour lesquels la Région jouit de l'autonomie fiscale⁴⁵. A l'heure actuelle, les recettes fiscales immobilières constituent un instrument fiscal effectif de l'action de la Région. La VI^e réforme de l'Etat, actuellement mise en œuvre, prévoit de transférer plus d'autonomie fiscale, ce qui devrait modifier l'importance de la fiscalité immobilière pour la Région par rapport à l'ensemble des recettes fiscales.

⁴⁴ C'est-à-dire les impôts ainsi que les taxes ou redevances pour lesquels la Région jouit d'une autonomie large voire complète pour fixer l'assiette (ou base), le taux et les éventuelles réductions ou déductions. Ces impôts régionaux (ou recettes fiscales) se distinguent des recettes non fiscales qui correspondent aux dotations, transferts et quote-part Impôt des Personnes Physiques reversés à la Région. Les recettes fiscales et non-fiscales forment les recettes courantes qui se distinguent des recettes de capital (intérêt d'emprunt, notamment).

⁴⁵ En 2012 (dernier ajustement budgétaire), les recettes totales se répartissent en 27,0% de recettes fiscales, 64,0% de recettes non-fiscales et 9,0% de recettes de capital pour un total de 6,92 milliards d'euros.

Graphique 182 : Évolution des recettes fiscales immobilières régionales en milliers d'euros et en pourcentages (2005-2012)



Source : Parlement wallon – SPW/DGT2 (fichiers budgétaires).

Calcul : CEHD

Champ : budgets annuels de la Région wallonne (crédits réalisés).

Les montants des recettes fiscales immobilières, convertis en euros constants pour refléter les moyens financiers réels de la Région (hors inflation), montrent ainsi une nette stagnation depuis 2010. A la suite immédiate de la crise immobilière, les recettes fiscales immobilières avaient chuté en 2009 en raison du ralentissement des transactions immobilières.

Glossaire des termes utilisés

Appartement (*Arrêté ministériel relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie* du 22.03.2010, Art. 1, 4/1°)

Unité d'habitation dans un bâtiment qui en comporte plusieurs

Bâtiment (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 1°)

Immeuble bâti affecté ou non au logement

Coûts totaux de logement (EU-SILC Description Target Variables – Household Data (H-file))

Dans SILC, les coûts totaux de logement correspondent aux coûts mensuels associés avec les droits du ménage à habiter dans le logement ; l'eau, l'électricité, le gaz et le chauffage sont également inclus. Selon le statut d'occupation du logement, d'autres types de dépenses peuvent être incluses.

Pour les propriétaires, sont également inclus le paiement des intérêts du prêt pour l'achat du logement principal (nets de toute réduction d'impôt), les allocations logement (elles ne sont pas retirées), l'assurance, les services et charges obligatoires (ordures ménagères et eaux usées), les frais de maintenance et de réparation usuelles, les taxes/impôts.

Pour les locataires à un loyer de marché, sont également inclus le paiement du loyer, les allocations logement (elles ne sont pas retirées), l'assurance (si payée par les locataires), les services et charges obligatoires (ordures ménagères et eaux usées, si payés par les locataires), les taxes/impôts (si cela s'applique), les frais de maintenance et de réparation usuelles.

Pour les locataires à un loyer réduit, sont également inclus le paiement du loyer, les allocations logement (elles ne sont pas retirées), l'assurance (si payée par les locataires), les services et charges obligatoires (ordures ménagères et eaux usées, si payés par les locataires), les taxes/impôts (si cela s'applique), les frais de maintenance et de réparation usuelles.

Pour les locataires à titre gratuit, sont également inclus les allocations logement (elles ne sont pas retirées), l'assurance (si payée par les locataires), les services et charges obligatoires (ordures ménagères et eaux usées, si payés par les locataires), les taxes/impôts (si cela s'applique), les frais de maintenance et de réparation usuelles.

Immeuble à appartements (*Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie*, Art. 530, 9)

Bâtiment résidentiel comprenant plusieurs unités d'habitation et dont les locaux et les espaces communs ne sont pas destinés à la fourniture de prestations au bénéfice des occupants

Logement (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 3°)

Le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages

Logement classique (*Census 2011 – SPF Économie*)

Les logements classiques sont définis comme des ensembles distincts et indépendants de locaux du point de vue architectural, qui sont conçus pour servir d'habitation humaine permanente. A la date du recensement, ils peuvent être soit utilisés comme résidence, soit être vacants, soit encore être des logements saisonniers ou des résidences secondaires.

Logement à loyer d'équilibre (*Arrêté du Gouvernement wallon organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public* du 06.09.2007, Art. 42 à 46, Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Logements sociaux qui sont donnés en location « à la valeur du marché locatif » dans le cadre d'un bail non soumis aux règles du logement social

Logement inoccupé (*Arrêté ministériel portant approbation du règlement de l'aide à consentir par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement pour la réhabilitation et la restructuration de logements inoccupés qu'elles prennent en gestion ou en location* du 07.03.2011, Art. 1, 4, Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Logement, soit déclaré inhabitable depuis au moins douze mois ; ou qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs ; ou pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs.

Logement d'insertion (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 7°)

Le logement créé grâce à une subvention de la Région et destiné à l'hébergement de ménages en état de précarité

Logement moyen (*Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne*)

Logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages disposant de revenus moyens lors de leur entrée dans les lieux. Ces ménages ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté. Les modalités de mise en œuvre sont fixées par le Gouvernement.

Logement public

Il n'y a pas de consensus concernant la définition du logement public, notamment parce que le type de logement auquel il est fait référence peut évoluer selon les politiques publiques mises en place. Concernant la présente publication, notons que le terme de logement public correspond à « un glissement d'appellation [...] pour s'écarter de l'image négative véhiculée par le qualificatif « social ». Nous sommes alors dans le registre de la non-distinction du logement public par rapport au logement privé, ou du logement social vis-à-vis du logement moyen. Cette volonté de non-différenciation crée une absence d'image [...]. » (Laurent et Malherbe, 2010). Par ailleurs, soulignons également que ce glissement sémantique accompagne le cheminement de l'appellation des instances gestionnaires : on parle depuis 1998 de SLSP (Sociétés de Logement de Service Public) ; la notion de « logement social » n'apparaît plus dans le nom de ces instances.

Logement social (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 9°, Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes lors de leur entrée dans les lieux. Ces ménages ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté. Les modalités de mise en œuvre sont fixées par le Gouvernement.

Logement de transit (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 8°)

Le logement créé grâce à une subvention de la Région, destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure

Maison d'habitation ordinaire (IWEPS, <http://www.iweps.be/vente-de-biens-immobiliers>)

Les maisons d'habitation ordinaires comprennent aussi bien les maisons ouvrières que les maisons bourgeoises et les maisons rurales (superficie inférieure ou égale à 5 ares). Elles se distinguent des : (i) villas, bungalow et maisons de campagne (3 ou 4 façades), (ii) appartements, flats et studios, et (iii) terrains à bâtir.

Maison unifamiliale (*Arrêté ministériel relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie* du 22.03.2010, Art. 1, 4°, Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Logement dont tous les locaux sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage, à l'exclusion des logements collectifs et des appartements ainsi que de tout type de superposition de locaux appartenant à des logements distincts

Ménage (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 28°)

La personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques

Ménage privé (*Census 2011 – SPF Économie*)

Les ménages privés regroupent les personnes vivant seules dans un logement et les groupes de plusieurs personnes vivant dans un même logement et pourvoyant ensemble aux besoins essentiels de l'existence.

Ménage collectif (STATBEL)

Par ménage collectif, on entend : les communautés religieuses, les maisons de repos, les orphelinats, les logements pour étudiants ou travailleurs, les institutions hospitalières et les prisons.

Terrains bâtis et terrains connexes (Eurostat/OCDE)

L'ensemble des terrains résidentiels, des terrains industriels, des terrains utilisés pour les carrières, puits et mines, des terrains commerciaux, des terrains utilisés pour les services publics, des terrains à usage mixte, des terrains utilisés pour les transports et communications, des infrastructures techniques, ainsi que des terrains à usage de loisirs et autres espaces ouverts. Les bâtiments d'exploitation agricole, les cours et les annexes dispersés sont exclus.

Terrain résidentiel (IWEPS <http://www.iweps.be/urbanisation-residentielle-par-habitant>)

Les terrains résidentiels correspondent aux parcelles accueillant des maisons, appartements, jardins, potagers, garages, cours, presbytères, châteaux... Il s'agit donc de terrains qui accueillent les logements, mais aussi leurs annexes bâties et non bâties. La superficie de ces terrains rapportée au nombre d'habitants donne la superficie résidentielle par habitant, soit le nombre de mètres carrés qui, en moyenne, est occupé par habitant pour la fonction résidentielle.

Références

- BfP-DGS (2015), *Perspectives démographiques 2014-2060. Population, ménages et quotients de mortalité prospectifs*, Bureau fédéral du Plan et Direction générale Statistique, mars, 74 p.
- BNB-CCP (2014), *Statistiques 2014*, 69 p.
- Chaumont, L. et Zeilinger, I. (2012), *Espace public, genre et sentiment d'insécurité*, brochure Garance ASBL.
- Confédération Construction (2010), *Transformer un problème en solution*, Confédération Construction – Rapport annuel 2009-2010, pp. 10-11.
- DGSIE (2009), *Enquête socio-économique 2001 – Monographie°4 : Ménages et familles en Belgique*, Direction générale Statistique et Information économique, SPF Economie, 187 p.
- DGSIE (2013), *La brique en chiffre. Chiffres clés de la construction et de l'immobilier*, Direction générale Statistique et Information économique, SPF Economie, 16 p.
- FLW (2007), *Rapports annuels sur les opérations de l'exercice 2006*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 158 p.
- FLW (2008), *Rapports annuels 2007*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 174 p.
- FLW (2009), *Rapports annuels 2008*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 146 p.
- FLW (2010), *Rapports annuels 2009*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 160 p.
- FLW (2011), *Rapports annuels 2010*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 176 p.
- FLW (2012), *Rapports annuels 2011*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 128 p.
- FLW (2014a), *Rapport annuel des organismes de logement à finalité sociale*, 11 p.
- FLW (2014b), *Rapports annuels 2014*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 136 p.
- ICN (2014), *Comptes régionaux 2003-2012*, Institut des comptes nationaux, Banque nationale de Belgique, Bruxelles, 228 p.
- IWEPS (2013), *Les chiffres-clés de la Wallonie*, Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, n° 13, décembre, 232 p.
- IWEPS (2015a), *Les chiffres-clés de la Wallonie n°14*, Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, octobre 2015, 204 p.
- IWEPS (2015b), *Tendances Économiques. Analyses et prévisions conjoncturelles*, Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, n° 49, octobre, 66 p.
- Lefèvre, S. et Monnier, B. (2010), *Aînés et logements : lieux de vie, lieux de ville ?*, Etudes et Documents Logement 6, SPW DGO4, Département du Logement, Namur.
- ONSS (2014), *Travailleurs assujettis à la sécurité sociale répartis par lieu de travail : données au 30 juin 2014*, Office National de Sécurité Sociale, 80 p.
- Surkyn, J. (2010), *Les relations entre l'évolution démographique et le logement*, Confédération Construction – Rapport annuel 2009-2010, pp. 12-17.
- SWCS (2009), *Rapport d'activités 2008*, Société wallonne de Crédit social, 38 p.

SWCS (2012), *Rapport annuel 2011*, Société wallonne de Crédit social, 61 p.

SWCS (2013), *Rapport annuel 2012*, Société wallonne de Crédit social, 79 p.

SWCS (2014), *Rapport annuel 2013*, Société wallonne de Crédit social, 120 p.

SWCS (2015), *Rapport annuel 2014*, Société wallonne de Crédit social, 116 p.

Vanneste, D., Thomas, I. et Goossens, L. (2007), *Le logement en Belgique*, Enquête socio-économique 2001, Direction générale Statistique et Information économique, Bruxelles, 212 p.

Liste des tableaux

Tableau 1 : Ménages et personnes par ménage en Wallonie de 1970 à 2011.....	11
Tableau 2 : Ménages et personnes par ménage en Flandre de 1970 à 2011	12
Tableau 3 : Ménages et personnes par ménage en Région Bruxelles-Capitale de 1970 à 2011	12
Tableau 4 : Distribution des ménages selon leur type en Wallonie, en Flandre et en région Bruxelles-Capitale au 1er janvier 2011	18
Tableau 5 : Distribution des ménages privés wallons par province – Nombre et pourcentage	19
Tableau 6 : Répartition par ancienneté de l'année de construction des logements classiques en Wallonie en 2011 (en pourcentages)	34
Tableau 7 : Évolution de la part des appartements au sein du parc de logements entre 2004 et 2014 par province (en pourcentages)	35
Tableau 8 : Répartition selon l'année de construction des logements classiques par province en 2011 (en pourcentages)	37
Tableau 9 : Évolution de la part des appartements au sein du parc des quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en %)	46
Tableau 10 : Répartition selon l'année de construction des logements classiques dans les quatre principales villes wallonnes en 2011 (en pourcentages)	49
Tableau 11 : Distribution par province des enquêtes de salubrités réalisées en Wallonie et signalées au SPW/DGO4	54
Tableau 12 : Nombre de permis de location délivrés durant l'année par les communes (en valeurs absolues)	56
Tableau 13 : Les terrains bâtis et les terrains résidentiels en Wallonie (2000-2014).....	59
Tableau 14 : Part des permis de bâtir pour des appartements au sein des permis de bâtir octroyés pour des biens neufs, par province en 2014.....	63
Tableau 15 : Part des permis de bâtir pour des appartements au sein des permis de bâtir octroyés pour des biens neufs, dans les quatre principales villes wallonnes en 2014.....	65
Tableau 16 : Nombre d'entreprises employant des salariés et nombre de salariés dans les secteurs de la construction et des activités immobilières par province	65
Tableau 17 : Nombre d'entreprises employant des salariés et nombre de salariés dans les secteurs de la construction et des activités immobilières pour les quatre principales villes wallonnes	66
Tableau 18 : Répartitions (en pourcentages) des logements occupés selon le régime de propriété.....	69
Tableau 19 : Superficie moyenne des terrains des biens vendus en Wallonie entre 2004 et 2014 (en m ²).....	71
Tableau 20 : Prix moyen des transactions à l'échelle de la Belgique en 2014 (en €)	72
Tableau 21 : Prix moyen des ventes réalisées par type de biens en Wallonie entre 2004 et 2014 (en €).....	74
Tableau 22 : Prix moyen du mètre carré pour les transactions des terrains à bâtir en Wallonie entre 2004 et 2014 (en €/m ²).....	74
Tableau 23 : Superficie moyenne des terrains occupés par des maisons d'habitation ordinaires et vendues dans chaque province entre 2004 et 2014 (en m ²).....	77
Tableau 24 : Prix moyen des maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province entre 2004 et 2014 (en €).....	77
Tableau 25 : Superficie moyenne des terrains occupés par des villas, des bungalows et des maisons de campagne vendus dans chaque province entre 2004 et 2014 (en m ²).....	81
Tableau 26 : Prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province entre 2004 et 2014 (en €)	81
Tableau 27 : Prix moyen des appartements, des flats et des studios vendus dans chaque province entre 2004 et 2014 (en €).....	85

Tableau 28 : Superficie moyenne des terrains à bâtir vendus dans chaque province entre 2004 et 2014 (en m ²).....	89
Tableau 29 : Prix moyen des terrains à bâtir vendus dans chaque province entre 2004 et 2014 (en €).....	89
Tableau 30 : Prix moyen du mètre carré des terrains à bâtir vendus dans chaque province entre 2004 et 2014 (en €/m ²).....	91
Tableau 31 : Parts des ventes wallonnes réalisées par type de biens dans les quatre principales villes régionales en 2014	93
Tableau 32 : Superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en m ²).....	95
Tableau 33 : Prix moyen des maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en €).....	95
Tableau 34 : Superficie moyenne des terrains occupés par les villas, les bungalows et les maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en m ²).....	99
Tableau 35 : Prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en €).....	100
Tableau 36 : Prix moyen des appartements, flats et studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en €).....	103
Tableau 37 : Superficie moyenne des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en m ²)	107
Tableau 38 : Prix moyen des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en €)	107
Tableau 39 : Prix moyen au mètre carré des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2004 et 2014 (en €/m ²).....	108
Tableau 40 : Loyer mensuel moyen (hors charges) en Wallonie en 2014 (en €).....	146
Tableau 41 : Loyer mensuel moyen (hors charges) en Wallonie entre 2004 et 2014 (en €).....	147
Tableau 42 : Loyer mensuel moyen par mètre carré (hors charges) en Wallonie entre 2011 et 2014 (en €/m ²).....	148
Tableau 43 : Taux de pénétration (en pourcentages) des prêts hypothécaire sociaux par province en 2014.....	159
Tableau 44 : Taux de pénétration (en pourcentages) des écopacks par province en 2014.....	172
Tableau 45 : Revenus annuels et loyers (équivalent adulte) - Personnes faisant partie de ménages locataires à titre payant.....	182
Tableau 46 : Revenus annuels, coûts totaux de logement et loyers (équivalent adulte) en Wallonie - Hommes et femmes faisant partie de ménages locataires à titre payant.....	186
Tableau 47 : Revenus annuels et loyers (équivalent adulte) en Wallonie - Enfants, adultes et seniors faisant partie de ménages locataires à titre payant	191
Tableau 48 : Revenus annuels et loyers (équivalent adulte) en Wallonie - Personnes en situation ou non de handicap faisant partie de ménages locataires à titre payant.....	193

Liste des graphiques

Graphique 1 : Taille moyenne des ménages dans les régions belges (en nombre de personnes par ménage)	13
Graphique 2 : Distribution des ménages privés wallons selon leur taille (en pourcentages) .	14
Graphique 3 : Distribution des ménages privés de la région Bruxelles-Capitale selon leur taille (en pourcentages).....	15
Graphique 4 : Distribution des ménages privés flamands selon leur taille (en nombre de personnes par ménage)	16
Graphique 5 : Évolution de la taille moyenne des ménages dans les provinces wallonnes entre 1970 et 2011 (en nombre de personnes par ménage).....	20
Graphique 6 : Distribution des ménages privés selon leur taille dans les provinces wallonnes (en nombre de personnes par ménage)	21
Graphique 7 : Distribution des ménages privés selon le type de ménage dans les provinces wallonnes (en pourcentages du nombre total de ménages dans la province).....	23
Graphique 8 : Taux de croissance annuel de la population en Wallonie	28
Graphique 9 : Mouvement de la population wallonne pour mille habitants.....	29
Graphique 10 : Évolution de la répartition annuelle des logements wallons selon leur type (2003-2012).....	32
Graphique 11 : Nombre de logements en Wallonie (2003-2014)	33
Graphique 12 : Variations annuelles du nombre de logements par type en Wallonie (en pourcentages)	33
Graphique 13 : Évolution de la part des appartements dans le stock de logements de chaque province (en pourcentages).....	35
Graphique 14 : Distribution des logements par province.....	36
Graphique 15 : Répartition du parc de logements en Brabant wallon (2004 et 2014)	38
Graphique 16 : Nombre de logements par type en Brabant wallon (2003 – 2014).....	38
Graphique 17 : Variations annuelles du nombre de logements par type en Brabant wallon (en pourcentages)	39
Graphique 18 : Répartition du parc de logements en Hainaut (2004 et 2014).....	39
Graphique 19 : Nombre de logements par type en Hainaut (2004-2014).....	40
Graphique 20 : Variations annuelles du nombre de logements par type en Hainaut (en pourcentages)	40
Graphique 21 : Répartition du parc de logements en province de Liège (2004 et 2014)	41
Graphique 22 : Nombre de logements par type en province de Liège (2004-2014)	41
Graphique 23 : Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Liège (en pourcentages)	42
Graphique 24 : Répartition du parc de logements en province du Luxembourg (2004 et 2014)	43
Graphique 25 : Nombre de logements par type en province du Luxembourg (2004-2014) ...	43
Graphique 26 : Variations annuelles du nombre de logements par type en province du Luxembourg (en pourcentages).....	44
Graphique 27 : Répartition du parc de logements en province de Namur (2004 et 2014)	44
Graphique 28 : Nombre de logements par type en province de Namur (2004-2014)	45
Graphique 29 : Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Namur (en pourcentages).....	45
Graphique 30 : Évolution de la part des appartements dans le stock de logements des quatre principales villes wallonnes (en pourcentages).....	46
Graphique 31 : Répartition du parc de logements dans les quatre principales villes wallonnes en 2014	47
Graphique 32 : Distribution des types de logements selon la ville de localisation en 2014 ...	48
Graphique 33 : Nombre de logements par type à Charleroi (2003-2014).....	50

Graphique 34 : Variations annuelles du nombre de logements par type à Charleroi (en pourcentages).....	50
Graphique 35 : Nombre de logements par type à Liège (2003-2014).....	51
Graphique 36 : Variations annuelles du nombre de logements par type à Liège (en pourcentages).....	51
Graphique 37 : Nombre de logements par type à Mons (2003-2014).....	52
Graphique 38 : Variations annuelles du nombre de logements par type à Mons (en pourcentages).....	52
Graphique 39 : Nombre de logements par type à Namur (2003-2014).....	53
Graphique 40 : Variations annuelles du nombre de logements par type à Namur (en pourcentages).....	53
Graphique 41 : Distribution des dossiers d'enquête de salubrités centralisés par le SPW/DGO4 selon les conclusions de l'enquête (en pourcentages).....	55
Graphique 42 : Distribution des permis de location délivrés par les communes de Wallonie (en valeurs absolues).....	57
Graphique 43 : Évolution du nombre de permis de bâtir et des superficies habitables prévues (2003-2014).....	60
Graphique 44 : Distribution des permis de bâtir selon le nombre de logements au sein du bâtiment prévu (2004 et 2014).....	61
Graphique 45 : Variations annuelles du nombre de permis de bâtir et des superficies habitables prévues (en pourcentages).....	62
Graphique 46 : Distribution des permis de bâtir entre les provinces.....	63
Graphique 47 : Distribution des permis de bâtir entre les quatre principales villes de Wallonie.....	64
Graphique 48 : Valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de la construction et des activités immobilières (en millions d'euros).....	67
Graphique 49 : Variations annuelles de la valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de la construction et des activités immobilières.....	67
Graphique 50 : Répartition des ventes par type de biens en Wallonie.....	70
Graphique 51 : Nombre de ventes par type de biens en Wallonie (2004-2014).....	70
Graphique 52 : Variations annuelles du nombre de ventes par type de biens en Wallonie (en pourcentages).....	71
Graphique 53 : Indices des prix immobiliers constants wallons et indice santé belge (base 100 en 2004).....	73
Graphique 54 : Variations annuelles des prix moyens des transactions en Wallonie (en pourcentages).....	74
Graphique 55 : Distribution des maisons d'habitation ordinaires vendues par province.....	75
Graphique 56 : Nombre de maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province (2004-2014).....	76
Graphique 57 : Variations annuelles du nombre de maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province (en pourcentages).....	76
Graphique 58 : Variations annuelles des prix des maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province (en pourcentages).....	78
Graphique 59 : Évolution de l'indice santé belge et des indices de prix constants des maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province (base 100 en 2004).....	78
Graphique 60 : Distribution des villas, bungalows et maisons de campagne vendus par province.....	79
Graphique 61 : Nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province (2004-2014).....	80
Graphique 62 : Variations annuelles du nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province (en pourcentages).....	80
Graphique 63 : Variations annuelles des prix moyens des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province (en pourcentages).....	82

Graphique 64 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants moyens de vente des villas, bungalows et maisons de campagne pour chaque province (base 100 en 2004).....	83
Graphique 65 : Distribution des appartements, flats et studios vendus par province (en pourcentages).....	83
Graphique 66 : Nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans chaque province (2004-2014).....	84
Graphique 67 : Variations annuelles du nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans chaque province (en pourcentages)	85
Graphique 68 : Variations annuelles des prix moyens des appartements, des flats et des studios vendus dans chaque province (en pourcentages)	86
Graphique 69 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants moyens des appartements, des flats et des studios vendus dans chaque province (base 100 en 2004).....	87
Graphique 70 : Distribution des ventes de terrains à bâtir entre les provinces (en pourcentages).....	87
Graphique 71 : Nombre de ventes de terrains à bâtir dans chaque province (2004-2014)....	88
Graphique 72 : Variations annuelles du nombre de ventes de terrains à bâtir dans chaque province (en pourcentages).....	88
Graphique 73 : Variations annuelles des prix des terrains à bâtir vendus dans chaque province (en pourcentages).....	90
Graphique 74 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants des terrains à bâtir vendus dans chaque province (base 100 en 2004).....	90
Graphique 75 : Variations annuelles des prix au mètre carré des terrains à bâtir vendus dans chaque province (en pourcentages)	91
Graphique 76 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants au mètre carré des terrains à bâtir vendus dans chaque province (base 100 en 2004)	92
Graphique 77 : Distribution des maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages).....	93
Graphique 78 : Nombre de ventes de maisons d'habitation ordinaires dans les quatre principales villes wallonnes (2004-2014)	94
Graphique 79 : Variations annuelles du nombre de maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages).....	94
Graphique 80 : Variations annuelles des prix des maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages).....	96
Graphique 81 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants des maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2004).....	97
Graphique 82 : Distribution des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages).....	97
Graphique 83 : Nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (2004-2014)	98
Graphique 84 : Variations annuelles du nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages).....	99
Graphique 85 : Variations annuelles du prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages).....	100
Graphique 86 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2004)	101
Graphique 87 : Distribution des appartements, flats et studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages).....	101
Graphique 88 : Nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes (2004-2014)	102
Graphique 89 : Variations annuelles du nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages)	103

Graphique 90 : Variations annuelles du prix moyen des appartements, flats et studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages).....	104
Graphique 91 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants des appartements, flats et studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2004).....	105
Graphique 92 : Distribution des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages).....	105
Graphique 93 : Nombre de ventes de terrains à bâtir dans les quatre principales villes wallonnes (2004-2014).....	106
Graphique 94 : Variations annuelles du nombre de terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages).....	106
Graphique 95 : Variations annuelles du prix moyen des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en pourcentages).....	108
Graphique 96 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des prix constants au mètre carré des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2004).....	109
Graphique 97 : Nombre de logements propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013.....	111
Graphique 98 : Nombre de logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013.....	112
Graphique 99 : Nombre de logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013.....	112
Graphique 100 : Nombre de logements de transit, d'insertion, à loyer d'équilibre et étudiants propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013.....	113
Graphique 101 : Nombre de logements pris en gestion par les SLSP de 2003 à 2013.....	114
Graphique 102 : Nombre de logements sociaux, moyens, d'insertion et de transit, pris en gestion par les SLSP de 2003 à 2013.....	115
Graphique 103 : Part des appartements au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles entre 2003 à 2013.....	116
Graphique 104 : Part des appartements au sein des logements sociaux, moyens et à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles entre 2003 à 2013.....	117
Graphique 105 : Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentages).....	118
Graphique 106 : Évolution de la part des logements non loués au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles entre 2007 et 2013.....	119
Graphique 107 : Évolution de la part des logements non loués au sein des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles entre 2007 et 2013.....	120
Graphique 108 : Évolution de la part des logements non loués au sein des logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles entre 2007 et 2013.....	120
Graphique 109 : Évolution de la part des maisons et des appartements au sein des logements non loués mais louables, propriétés des SLSP et gérés par elles, entre 2007 et 2013.....	121
Graphique 110 : Évolution de la part des maisons et des appartements au sein des logements non loués et non louables, propriétés des SLSP et gérés par elles, entre 2007 et 2013.....	121
Graphique 111 : Répartition par province des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013 (en pourcentages).....	122
Graphique 112 : Nombre de logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2003–2013).....	123
Graphique 113 : Répartition par province des logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013 (en pourcentages).....	123
Graphique 114 : Nombre de logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2003–2013).....	124
Graphique 115 : Nombre de logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles de 2008 à 2013.....	124

Graphique 116 : Nombre de logements de transit propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013	125
Graphique 117 : Nombre de logements d'insertion propriétés des SLSP et gérés par elles de 2003 à 2013	126
Graphique 118 : Évolution de la part des appartements au sein des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2007–2013).....	127
Graphique 119 : Évolution de la part des appartements au sein des logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2007–2013).....	128
Graphique 120 : Évolution de la part des appartements au sein des logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2007–2013).....	129
Graphique 121 : Distribution des logements situés en Brabant wallon, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentages).....	130
Graphique 122 : Distribution des logements situés en Hainaut, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentages)	131
Graphique 123 : Distribution des logements situés en province de Liège, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentages).....	132
Graphique 124 : Distribution des logements situés en province de Luxembourg, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentages).....	133
Graphique 125 : Distribution des logements situés en province de Namur, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentages).....	133
Graphique 126 : Évolution de la part des logements non loués au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2007 – 2013).....	134
Graphique 127 : Évolution de la part des logements non loués mais louables au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2007–2013).....	135
Graphique 128 : Évolution de la part des logements non loués et non louables au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles par province (2007 – 2013).....	136
Graphique 129 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des loyers constants moyens (base 100 en 2004).....	148
Graphique 130 : Évolution du nombre de crédits hypothécaires par province en Wallonie (2006-2014).....	150
Graphique 131 : Évolution du nombre de contrats de crédits hypothécaires par mois (2007-2014).....	151
Graphique 132 : Évolution du nombre total et du montant moyen emprunté des nouveaux contrats de crédits hypothécaires (2007-2014).....	152
Graphique 133 : Évolution du nombre de crédits hypothécaires en défauts de paiements, non-régularisés et des montants d'arriérés (2007-2014).....	154
Graphique 134 : Taux d'emprunteurs de crédits hypothécaires avec défaut de paiement par arrondissements wallons (2014).....	156
Graphique 135 : Évolution du nombre de crédits hypothécaires non-régularisés par provinces wallonnes (2007-2012).....	157
Graphique 136 : Évolution du nombre de prêts hypothécaires sociaux accordés par la SWCS et le FLW (2005-2014).....	158
Graphique 137 : Évolution du montant total des prêts hypothécaires sociaux accordés par la SWCS et le FLW (2005-2014).....	160
Graphique 138 : Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux accordés par la SWCS et le FLW entre 2005 et 2014 (en €).....	161
Graphique 139 : Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux accordés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2010-2014).....	162
Graphique 140 : Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux accordés par la SWCS par catégories de revenus des emprunteurs (2010-2014).....	163
Graphique 141 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2010 et 2014 (en €).....	164
Graphique 142 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2010 et 2014 (en €).....	165

Graphique 143 : Nombre des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2014	166
Graphique 144 : Montant total des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2014 (en €)	167
Graphique 145 : Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2014 (en €)	168
Graphique 146 : Évolution du ratio loan-to-value pour l'ensemble des prêts hypothécaires sociaux (2012-2014).....	169
Graphique 147 : Évolution de la maturité moyenne des prêts hypothécaires sociaux (2012-2014).....	170
Graphique 148 : Évolution du nombre d'écopacks octroyés par la SWCS et le FLW (2012-2014).....	171
Graphique 149 : Évolution du montant total des écopacks octroyés par la SWCS et le FLW (2012-2014).....	171
Graphique 150 : Montant moyen des écopacks octroyés par la SWCS et le FLW (2012-2014)	172
Graphique 151 : Évolution de la distribution des écopacks accordés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2014).....	173
Graphique 152 : Évolution du montant moyen des écopacks octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2012 et 2014 (en €)	174
Graphique 153 : Évolution de la distribution des écopacks accordés par la SWCS en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2014).....	175
Graphique 154 : Évolution du montant moyen des écopacks octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2012 et 2014 (en €)	176
Graphique 155 : Répartition de la population belge et par région selon le type de logement habité (en pourcentages).....	180
Graphique 156 : Part de la population belge faisant partie d'un ménage propriétaire de son logement actuel par région (en pourcentages)	181
Graphique 157 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Belgique et selon la région (en pourcentages).....	182
Graphique 158 : Part de la population belge ayant des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement (en pourcentages) - Focus sur les régions	183
Graphique 159 : Part de la population belge ayant des problèmes environnementaux à proximité du logement (en pourcentages) - Focus sur les régions.....	184
Graphique 160 : Part de la population belge ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) (en pourcentages) - Focus sur les régions.....	184
Graphique 161 : Part de la population belge ayant des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement (en pourcentages) - Focus sur les régions	185
Graphique 162 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le genre (en pourcentages)	186
Graphique 163 : Répartition de la population wallonne par genre selon le type de logement habité (en pourcentages).....	187
Graphique 164 : Selon le genre, part de la population belge faisant partie d'un ménage propriétaire de son logement actuel (en pourcentages).....	187
Graphique 165 : Répartition de la population wallonne par tranche d'âge selon le type de logement habité (en pourcentages)	189
Graphique 166 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon la tranche d'âge (en pourcentages).....	190
Graphique 167 : Selon la tranche d'âge, part de la population belge faisant partie d'un ménage propriétaire de son logement actuel (en pourcentages)	190
Graphique 168 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) (en pourcentages) - Focus sur la tranche d'âge	191

Graphique 169 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon la situation de handicap (en pourcentages).....	193
Graphique 170 : Part de la population belge des 16 ans ou plus faisant partie d'un ménage propriétaire de son logement actuel selon la situation de handicap (en pourcentages).....	194
Graphique 171 : Répartition de la population wallonne par situation de handicap selon le type de logement habité (en pourcentages)	195
Graphique 172 : Evolution des dépenses publiques régionales de logement, en milliers d'euros (2007-2014)	198
Graphique 173 : Répartition des primes clôturées par année et par province.....	201
Graphique 174 : Répartition des primes de l'année clôturées par année et par province....	202
Graphique 175 : Répartition des primes des deux années antérieures clôturées par année et par province	202
Graphique 176 : Répartition des primes clôturées par type de prime, année et province....	203
Graphique 177 : Nombre de primes clôturées en 2012 par province et catégorie de revenus	205
Graphique 178 : Nombre de primes clôturées en 2013 par province et catégorie de revenus	206
Graphique 179 : Nombre de primes clôturées en 2014 par province et catégorie de revenus	206
Graphique 180 : Évolution des dépenses fiscales liées au logement en faveur des déclarants wallons, en millions d'euros courants (2004-2014).	208
Graphique 181 : Dépenses fiscales liées au logement et en faveur des déclarants wallons, en millions d'euros constants (base 100 en 2004) (2004-2014).....	210
Graphique 182 : Évolution des recettes fiscales immobilières régionales en milliers d'euros et en pourcentages (2005-2012)	212

Liste des cartes

Carte 1 : Taille moyenne des ménages privés en 2011 par commune (en nombre de personnes)	22
Carte 2 : Part des ménages d'une seule personne au sein des ménages privés en 2011 (en pourcentages)	24
Carte 3 : Part des ménages composés d'un couple avec enfant(s) au sein des ménages privés en 2011 (en pourcents)	25
Carte 4 : Part des ménages composés d'un couple sans enfant au sein des ménages privés en 2011 (en pourcentages)	26
Carte 5 : Part des familles monoparentales au sein des ménages privés en 2011 (en pourcents)	27
Carte 6 : Répartition des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles par commune (valeurs absolues)	137
Carte 7 : Répartition des logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles par commune (valeurs absolues)	138
Carte 8 : Répartition des logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles par commune (valeurs absolues)	139
Carte 9 : Part des logements 1 chambre et studios au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune	140
Carte 10 : Part des logements 2 chambres au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune	141
Carte 11 : Part des logements 3 chambres au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune	142
Carte 12 : Part des logements 4 chambres au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune	143
Carte 13 : Part des logements 5 chambres au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune	144
Carte 14 : Part des logements non loués au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune	145

Liste des encadrés

Encadré 1 : Présentation des données SILC et de leur utilisation pour l'étude des dimensions sociales de l'habitat en Wallonie	178
Encadré 2 : Méthodes statistiques utilisées.....	179
Encadré 3 : Modifications de traitement entre la précédente édition des chiffres clés et la présente édition	179
Encadré 4 : Définition des tranches d'âge.....	188
Encadré 5 : Types de primes réhabilitation clôturées en 2012, 2013 et 2014.....	199

Résultats clés par chapitre

Chapitre 1 :

En Wallonie, comme dans les autres régions belges, le nombre de ménages augmente. Ceci résulte à la fois de la diminution de la taille des ménages privés et de la croissance de la population. Quelle que soit la région considérée, les ménages d'une seule personne et de deux personnes représentent au moins 65% des ménages privés. En Wallonie, comme en région Bruxelles-Capitale, les ménages d'une seule personne sont les plus fréquents (35,1% des ménages privés). Ces évolutions sont dues d'une part, au vieillissement de la population et d'autre part, à l'augmentation des personnes vivant seules et des familles monoparentales. Ces dernières représentaient 9,7% des ménages privés en 2011.

Les situations de cohabitation entre générations (enfants adultes cohabitant avec leurs parents) représentent 5,5% des ménages wallons. Les situations de cohabitation entre personnes non apparentées représentent 2,7% des ménages privés en Wallonie.

Chapitre 2 :

Les maisons unifamiliales constituent la grande majorité (plus de 80%) du parc de logements en Wallonie. Néanmoins, la proportion d'appartements dans ce parc est en hausse. En 2014, l'augmentation du nombre d'appartements a dépassé pour la première fois l'augmentation du nombre de maisons.

La part des appartements dans le parc de logements augmente dans toutes les provinces. C'est en Brabant wallon que cette évolution est la plus rapide. La part des appartements augmente également dans les quatre principales villes wallonnes. C'est à Namur que cette augmentation est la plus rapide.

Le parc de logement wallon est ancien : la part des logements construits avant 1919 approche 40% en Wallonie. La situation est cependant contrastée à l'échelle des provinces : de 47% du parc de logements en Hainaut date d'avant 1919 mais seulement 25% du parc de logements du Brabant wallon. La part du parc de logements wallon construit après 2000 approche 7%.

Chapitre 3 :

En 2013 et en 2014, le nombre de permis de bâtir octroyés pour des appartements augmente alors que celui des permis de bâtir pour les maisons diminue. En 2014, le nombre de permis de bâtir octroyés pour des appartements en Wallonie dépasse celui des permis de bâtir octroyés pour des maisons.

Dans le neuf, la part des permis de bâtir pour des appartements est comprise entre 48% et 57% selon les provinces. Elle est comprise entre 55% et 87% dans les quatre principales villes wallonnes.

Chapitre 4 :

La part relative des appartements, flats et studios au sein des ventes en Wallonie augmente. En 2014, elle atteint 16% de l'ensemble des ventes immobilières résidentielles et des ventes de terrains à bâtir. La part de maisons d'habitation ordinaire reste majoritaire, mais diminue.

Sur la période 2004-2014, les prix des maisons d'habitation ordinaires, des appartements et des terrains à bâtir augmentent plus fortement que l'indice santé. L'évolution des prix des villas, bungalows et maisons de campagne est inférieure à l'évolution de l'indice santé. A l'échelle des provinces wallonnes, c'est au Brabant wallon que l'on observe les prix les plus élevés pour l'immobilier résidentiel et les terrains à bâtir. Parmi les quatre principales villes wallonnes, c'est à Namur que l'on observe les prix moyens les plus élevés en 2014 pour les maisons d'habitation ordinaire, pour les appartements, flats et studios ainsi que pour les terrains à bâtir. A Liège, le prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne est en peu plus élevé qu'à Namur.

Concernant le parc public propriété des SLSP et géré par elles, l'essentiel est constitué de logements sociaux* mais les logements moyens* et les logements à loyer d'équilibre* connaissent une forte progression. L'essentiel des logements du parc public est constitué de logements 3 chambres. Les maisons composent la majorité du parc de logements des SLSP. Cependant, dans les provinces de Namur et de Liège, les appartements représentent l'essentiel des logements. La part des appartements progresse dans toutes les provinces. En 2013, les logements non loués représentaient environ 5% du parc des SLSP ; les logements non louables environ 0,5%.

Un tiers du parc wallon de logements est en location. Entre 2012 et 2014, les loyers augmentent tant sur le marché privé que dans le secteur social. A partir des données de l'échantillon annuel d'enquête SILC, le loyer mensuel moyen hors charges des ménages locataires en Wallonie est de 471€ en 2014, soit en augmentation de 4,2% par rapport à l'année précédente. Le différentiel positif entre le loyer du marché (518€) et le loyer social (308€) est estimé à près de 68% par rapport à ce dernier (soit 210 euros en moyenne). Cette évolution doit être rapportée à l'évolution du coût de la vie. Ainsi, l'indice de loyer moyen mensuel constant sur le marché privé est en hausse en 2013 et en 2014. Il atteint la valeur de 120 en 2014. Il est plus élevé que l'indice santé belge au cours de la période 2005-2011 ; toutefois, de 2012 à 2014, sa valeur (en termes constants) évolue légèrement au-dessous de l'indice santé selon les estimations réalisées sur la base de l'échantillon (SILC 2014). Le loyer moyen par mètre carré en 2014 est de 8,24€ dans le secteur privé et de 4,24€ pour le logement social. Depuis 2012, cet indicateur semble évoluer autour des 8 euros par mètre carré. Naturellement, il existe de fortes variations en fonction des segments du parc locatif privé, en particulier pour les petits logements pour lesquels il est plus élevé.

Chapitre 5 :

Sur les marchés financiers, le crédit hypothécaire à destination des ménages wallons continue de progresser en nombre absolu mais de manière moins rapide chaque année depuis 2012. Des événements conjoncturels influencent ce rythme ; par exemple, les annonces successives de volonté de réformer le « bonus logement » ou la suppression de dispositifs de réductions fiscales pour les travaux économiseurs d'énergies. Les provinces wallonnes connaissent des évolutions contrastées : la province du Brabant wallon connaît la moins forte progression annuelle sur 2013-2014.

Les défauts de paiements des emprunteurs avec crédits hypothécaires ont tendance à rester stable lorsque ce nombre est rapporté au nombre totale de crédits en cours. Chaque année, le nombre de nouveaux défauts de paiements supplémentaires semble suivre l'évolution du nombre de nouveaux crédits mais on note une accélération sur les derniers mois de la période analysée. Les montants des arriérés exigibles s'élèvent à près de 475 millions d'euros en 2014. Exprimé en euros constants (base 100 en 2004 de l'IPC) pour autoriser les comparaisons inter-temporelles, le montant global des arriérés exigibles poursuit sa hausse tendancielle depuis 2007.

En 2014, la SWCS et le FLW ont octroyé au total 3 789 prêts hypothécaires et 3 876 écopacks. Le montant moyen des prêts hypothécaires accordés par la SWCS est d'environ 112 000 € ; celui des prêts hypothécaires accordés par le FLW atteint presque 143.000 €. Concernant les écopacks, les

montants moyens octroyés par ces deux organismes sont similaires, respectivement 17 600 € et presque 17 000 €. C'est pour la catégorie de revenus la plus modeste (soit le sous-barème I.01) que le nombre de prêts hypothécaires accordés est le plus important. Il en va de même pour le montant total des prêts hypothécaires accordés. En 2014, le ratio *loan-to-value* moyen pour les prêts hypothécaires s'établit à 97,8% pour la SWCS et à 88,2% pour le FLW.

Chapitre 6 :

Sous l'angle des dimensions sociales, plusieurs différences apparaissent, principalement en termes d'âge et de situation de handicap. La dimension du genre ne ressort plus du tout. Ces résultats doivent être nuancés dans la mesure où les dimensions sociales sont ici appréhendées à travers des variables spécifiques. Or, le logement ne se limite pas au statut d'occupation, ni au type de logement occupé ou aux nuisances existant à proximité du logement.

Chapitre 7 :

Le budget et les dépenses publiques de logement ont évolué fortement en raison des impératifs d'équilibre et de rigueur budgétaires qui s'imposent à tous les niveaux de pouvoir. Ainsi, pour la première fois, les dépenses fiscales en faveur des déclarants pour le logement (abattement du revenu cadastral, réductions pour investissements, bonus logement principalement) ont diminué significativement en 2014. Ces dépenses représentent toujours plus d'un milliard d'euros. En ce qui concerne les dépenses régionales pour financer différents programmes de logement privé ou public, l'introduction de la nouvelle nomenclature SEC 2010 dans la comptabilité publique rend l'appréciation des efforts budgétaires extrêmement difficile. Le périmètre a tendance à inclure des dépenses d'investissements qui gonflent anormalement le budget 2014 des dépenses.

L'effort budgétaire public dans le secteur du logement s'exprime également à travers les 90 130 primes réhabilitation clôturées au cours des trois dernières années. Leur répartition géographique suggère une certaine équité dans l'accès à ces primes, dans la mesure où leur nombre est le plus important dans les provinces les plus peuplées. Sous l'angle des clôtures, on note également que ce sont les primes dont les dossiers ont été ouverts dans les deux années précédentes qui sont proportionnellement les plus nombreuses, tandis que primes conclues dans l'année représentent près des deux cinquièmes des clôtures. Il est attendu que ce phénomène s'accroisse dans la mesure où les primes les plus récentes imposent un délai de clôture afin que la prime puisse être activée, tandis que cela n'était pas le cas pour les primes les plus anciennes.

Du côté de recettes fiscales immobilières pour la Wallonie, la stagnation caractérise la période 2012-2014. Le produit de ces recettes reste excessivement dépendant du dynamisme du marché immobilier wallon. Les recettes fiscales immobilières pèsent toujours plus de la moitié des recettes fiscales totales annuelles. Avec la mise en œuvre de la 6^e réforme de l'Etat, le volume des recettes fiscales totales – et de nouveaux pouvoirs de taxation – est amené à augmenter en Wallonie dès 2015 et à modifier, en conséquence, le poids relatif de la fiscalité immobilière.

