CHIFFRES-CLES DU LOGEMENT EN WALLONIE

TROISIEME EDITION

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

Wallonie logement CEHD

LE CENTRE D'ETUDES EN HABITAT DURABLE EST UN ORGANISME DE LA RECHERCHE PUBLIQUE DE LA WALLONIE

Reproduction autorisée, sauf à des fins commerciales, moyennant mention de la source :

Anfrie MN (coord.), Cassilde S., Gobert O., Kryvobokov, M., Pradella S. (2017), « Chiffres clés du logement en Wallonie – Troisième édition », Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Rapport de recherche*, Charleroi, 258 pages.

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

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

Avec le soutien de la Wallonie

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

Table des matières

Remerciements 6
Introduction 7
Chapitre 1. Démographie et logement 9
1. Les ménages wallons en 2017 9
1.1. Nombre et taille des ménages 9
1.2. Les ménages wallons selon leur composition 12
2. Les perspectives démographiques de la population 18
Chapitre 2. Le stock de logements : dénombrement et évolution 21
1. Présentation du parc de logements à l'échelle de la Wallonie 21
2. Présentation du parc de logements à l'échelle des provinces 25
2.1. Focus sur le Brabant wallon 27
2.2. Focus sur le Hainaut 29
2.3. Focus sur la province de Liège 31
2.4. Focus sur la province du Luxembourg 33
2.5. Focus sur la province de Namur 35
3. Le parc de logements des quatre principales villes wallonnes 37
3.1. Focus sur Charleroi 39
3.2. Focus sur Liège 41
3.3. Focus sur Mons 43
3.4. Focus sur Namur 44
Chapitre 3. La certification énergétique 46
1. Rappels sur la certification énergétique 46
2. Description du parc certifié 47
2.1. Localisation du parc certifié 47
2.2. Année de certification 48
2.3. Types de logements certifiés 49
2.4. La période de construction 52
3. Description des performances énergétiques 54
3.1. Les labels énergétiques 54
3.2. Les autres indicateurs 58
4. Intensité des labels par commune 66

4.1. L'intensité de la certification en label A, A+ ou A++ 66
4.2. L'intensité de la certification en label B 67
4.3. L'intensité de la certification en label C 68
4.4. L'intensité de la certification en label D 69
4.5. L'intensité de la certification en label E 70
4.6. L'intensité de la certification en label F 71
4.7. L'intensité de la certification en label G 72
Chapitre 4. La production de logements 74
1. Evolution de la superficie globale consacrée aux terrains résidentiels 74
2. Evolution des permis de bâtir 74
2.1. Les permis de bâtir à l'échelle de la Wallonie 74
2.2. Les permis de bâtir à l'échelle des provinces 78
2.3. Les permis de bâtir à l'échelle des quatre principales villes wallonnes 84
3. Les secteurs de la construction et des activités immobilières 88
Chapitre 5. Le marché du logement 93
1. Statut d'occupation 93
2. Le marché du logement sous l'angle des ventes 94
2.1. Les ventes à l'échelle de la Wallonie 94
2.2. Les ventes à l'échelle des provinces 101
2.3. Les ventes à l'échelle des quatre principales villes wallonnes 121
3. Le marché du logement sous l'angle des locations 139
3.1. Structure du parc de logements publics destinés à la location 139
3.2. Les loyers moyens 163
3.3. Les loyers au mètre carré 165
Chapitre 6. Le financement du logement avec les prêts immobiliers sociaux 167
1. Prêts hypothécaires sociaux 167
1.1. Le nombre et le montant total de prêts hypothécaires sociaux 167
1.2. Le montant moyen de prêts hypothécaires sociaux 170
1.3. Distribution des prêts hypothécaires sociaux par catégories de revenus 172
1.4. Loan-to-value et maturité moyenne annuelle des prêts hypothécaires sociaux par catégories de revenus 179
2. Prêts à tempérament 181
2.1. Le nombre et le montant des prêts à tempérament 181
2.2. Le montant moyen des prêts à tempérament 183

2.3. Distribution des prêts à tempérament par catégories de revenus 184
Chapitre 7. Les dimensions sociales de l'habitat 190
1. Situer la population wallonne en matière d'habitat 192
1.1. Le type de logement 192
1.2. Le statut d'occupation 192
1.3. L'importance des coûts liés au logement 194
1.4. Les abords et les caractéristiques des logements 197
2. La dimension sociale du genre en Wallonie 199
2.1. Le type de logement 199
2.2. Le statut d'occupation 200
2.3. L'importance des coûts liés au logement 201
2.4. Les abords et les caractéristiques des logements 202
3. La dimension sociale de l'âge en Wallonie 205
3.1. Le type de logement 205
3.2. Le statut d'occupation 206
3.3. L'importance des coûts liés au logement 207
3.4. Les abords et les caractéristiques des logements 209
4. La dimension sociale du handicap en Wallonie 211
4.1. Le type de logement 212
4.2. Le statut d'occupation 213
4.3. L'importance des coûts liés au logement 214
4.4. Les abords et les caractéristiques des logements 216
Conclusion 219
Glossaire des termes utilisés 222
Bibliographie 226
Annexes 228
Annexe 1 : Nombre et part de certificats PEB par label et commune 228
Liste des tableaux 245
Liste des graphiques 248
Liste des cartes 258

Remerciements

Nous tenons à remercier nos partenaires le SPW DGO 4, la SWL, la SWCS et le FLW qui nous ont fourni les données permettant la réalisation de cette édition 2017 des Chiffres-clés du logement en Wallonie

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.

Introduction

L'objectif des « Chiffres clés du logement en Wallonie » est de présenter la situation actuelle du logement en Wallonie sous différents angles d'approche, ainsi que son évolution au cours des dix dernières années (lorsque les chiffres sont disponibles). Cette publication s'adresse à l'ensemble des acteurs du logement et de l'habitat durable ainsi qu'à la société civile. Toute personne s'intéressant au logement peut ainsi disposer d'ordres de grandeur afin de situer les principales problématiques en matière de logement.

La présente édition des « Chiffres clés du logement en Wallonie » comprend sept thématiques majeures[1] : les tendances démographiques et leurs impacts sur les besoins en logement, le parc de logements existant, la certification énergétique du parc de bâtiments, la production de logements, les marchés acquisitifs et locatifs du secteur résidentiel, le financement du logement à travers les prêts hypothécaires sociaux et quatre grandes dimensions sociales du logement.

Le Chapitre 1 est consacré à l'identification des tendances démographiques, que ce soit en termes de taille ou de nombre de ménages, de l'évolution sociodémographique ou de la distribution spatiale des ménages. Une attention particulière est apportée à l'évolution de la composition des ménages et, notamment, à l'augmentation des ménages d'une seule personne. Les éléments décrits dans ce chapitre permettent de tirer des conclusions en matière de besoins en 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.

Le Chapitre 3 aborde la performance énergétique du parc de bâtiments wallon. Les chiffres présentés dans ce chapitre proviennent de l'exploitation de la base de données 2010-2016 des certificats PEB existants. Ce chapitre donne à voir la qualité du parc de bâtiments wallon du point de vue de sa performance énergétique.

Le Chapitre 4 aborde la production de logements qui est appréhendée à travers deux indicateurs statistiques : d'une part, l'évolution de la superficie de territoire consacrée à la fonction résidentielle et d'autre part, l'évolution du nombre de permis de bâtir délivrés 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 5 est consacré au marché du logement tant acquisitif que locatif. L'évolution des ventes selon le type 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. Un focus est ensuite réalisé sur le logement public : le parc de logements publics gérés par les SLSP y est décrit ainsi que la demande en logements publics (candidatures au logement public enregistrées par les

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

SLSP). Enfin, 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 6 traite du mode de financement du logement, principalement par et pour les ménages via l'octroi de crédits hypothécaires. Il 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 7 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 bâti. Quatre dimensions sont abordées ici : le genre, l'âge et la situation de handicap limitant les activités de la vie quotidienne. La dimension sociale du revenu est abordée de manière transversale.

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

Chapitre 1. Démographie et logement

L'évolution des besoins en logement* dépend des évolutions démographiques et, plus particulièrement, des évolutions relatives à la démographie des ménages* puisque ceux-ci constituent l'unité de population occupant un logement. Ce chapitre apporte quelques éléments pour comprendre les tendances à l'œuvre en Wallonie. Nous nous intéresserons tout particulièrement à leur taille et à leur composition (isolés, couples, couples avec enfants…), permettant d'identifier les besoins spécifiques en logement pour ces différents types de ménages. Une cartographie des différents indicateurs, réalisée à l'échelle communale, permet de mieux cerner les tendances démographiques à l'œuvre sur le territoire wallon.

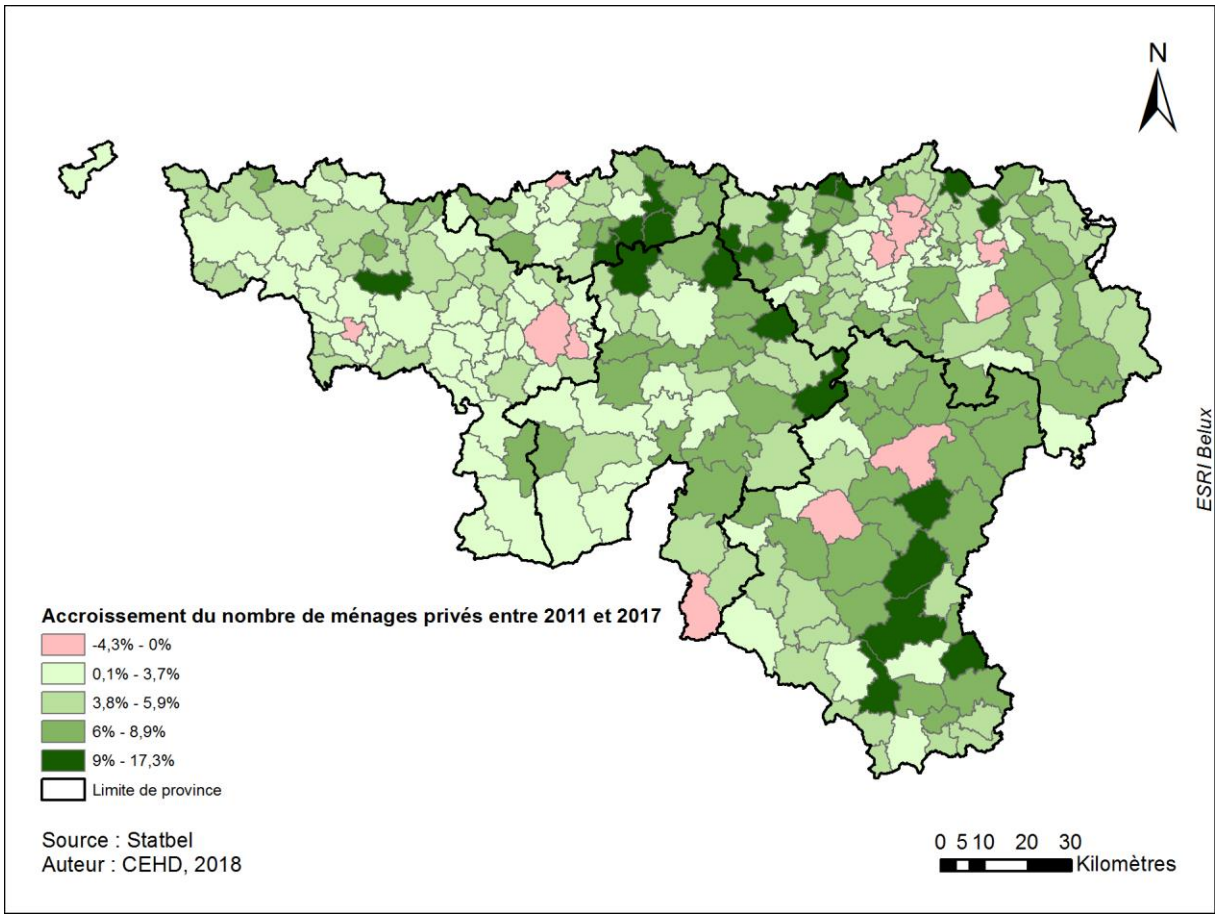
1. Les ménages wallons en 2017

1.1. Nombre et taille des ménages

Au 1er janvier 2017, la Wallonie comptait 1 563 401 ménages privés*, soit 6% de plus qu'au 1er janvier 2007. Le besoin en logements est donc toujours croissant à l'échelle régional. Néanmoins, des différences importantes sont observables à l'échelle locale (*Cf.* Carte 1).

La Carte 1 montre que, sur la période 2011 à 2017, les communes du Hainaut ont connu généralement une plus faible croissance du nombre de leurs ménages privés que les communes situées dans les autres provinces. Les plus fortes croissances de ce nombre de ménages sont enregistrées en Brabant wallon et dans le nord de la province de Namur ainsi que le sud de la province du Luxembourg.

Carte 1 : Accroissement du nombre de ménages privés entre 2011 à 2017



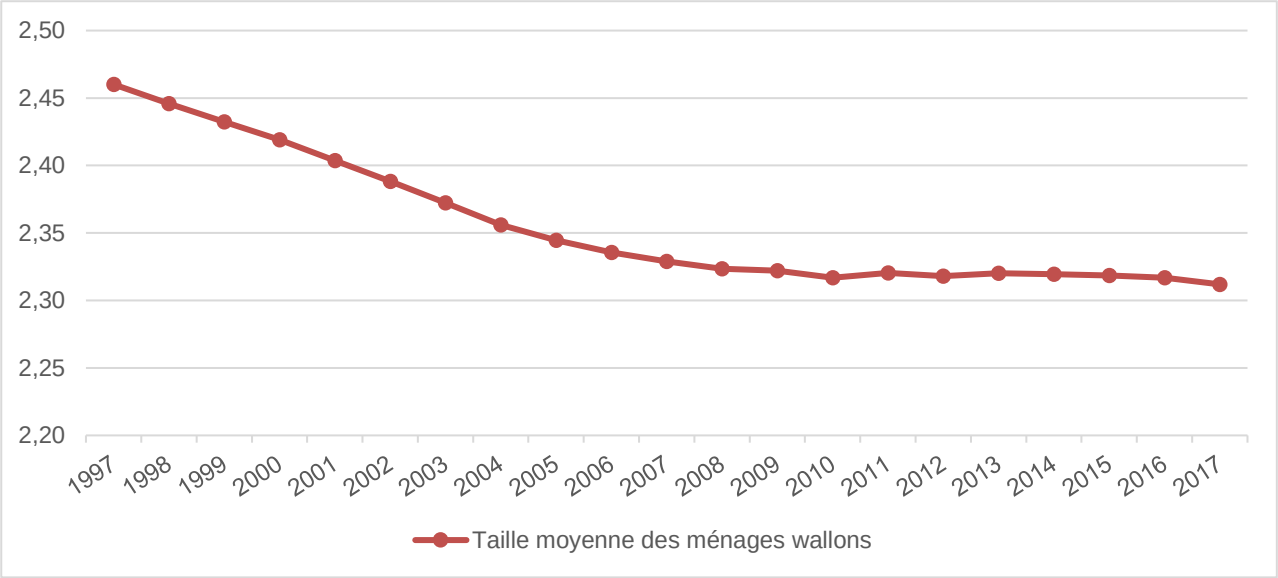
Notons également que, sur la période, treize communes wallonnes ont connu une diminution du nombre de leurs ménages privés. Parmi celles-ci, on trouve des communes urbaines comme Charleroi et Chatelet, Liège et sa périphérie ou Verviers mais aussi de communes plus rurales telles que Spa, La-Roche-en-Ardennes, Saint-Hubert ou Vresse-sur-Semois.

La représentation proposés par la Carte 1 suggère deux hypothèses. La première est que les besoins en nouveaux logements sont sans doute moins importants en province du Hainaut que dans les autres provinces puisque le nombre de ménages y a moins augmenté qu'ailleurs. La seconde est que, dans les communes où le nombre de ménages a diminué sur la période 2007 – 2017, il y a besoin de moins logements qu'auparavant. Ces hypothèses sont sans doute en partie avérées. Néanmoins, elles font l'impasse sur une dimension importante à prendre en compte pour évaluer les besoins en logements, à savoir l'adéquation de l'offre avec la demande. Or, on observe des changements importants dans les caractéristiques des ménages wallons depuis quelques décennies, changement qui peuvent avoir des répercussions sur le type de logements dont ces ménages ont besoin.

Les éditions précédentes des Chiffres clés du logement en Wallonie (Anfrie *et al.*, 2012 ; Anfrie *et al.,* 2015) ont souligné que la taille moyenne des ménages wallons tendait à diminuer, ce qui pourrait annoncer un besoin croissant de plus petits logements. D'après les données de StatBel, il apparaît que, si la tendance est toujours à la baisse, celle-ci s'est considérablement ralentie (*cf.* Graphique 1). Ainsi, entre 1997 et 2007, la taille moyenne

des ménages wallons est passée de 2,46 personnes à 2,33. En 2017, elle est de 2,31 personnes. On assiste donc à l'heure actuelle à une stabilisation de la taille des ménages.

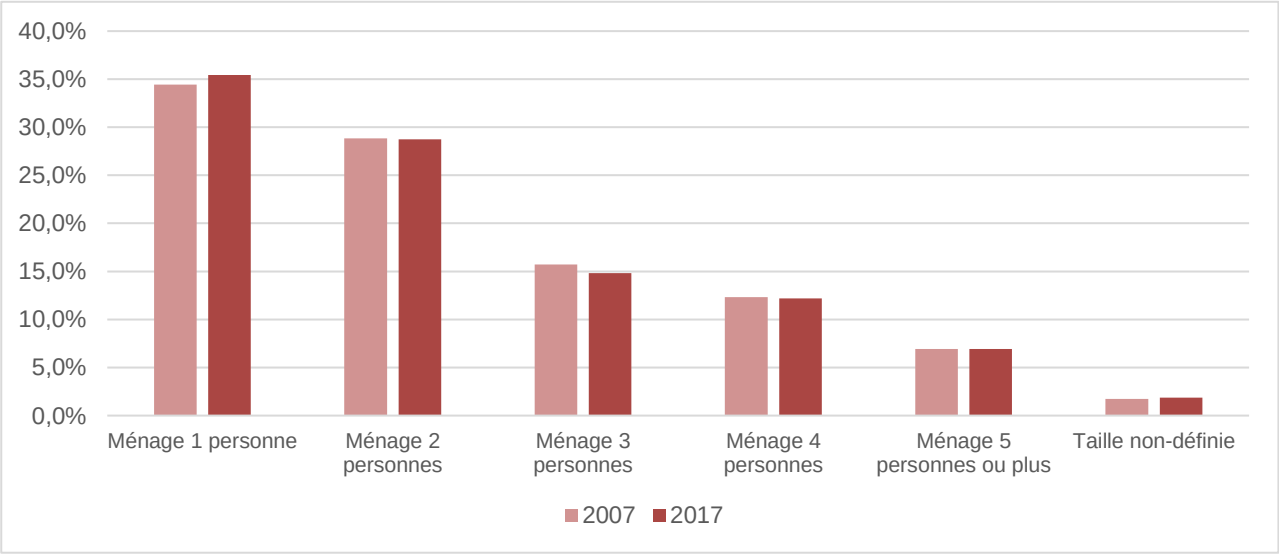
Graphique 1 : Evolution de la taille moyenne des ménages wallons de 1997 à 2017



Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Population des ménages wallons de 1997 à 2017

Cependant, cette stabilisation ne signifie pas que le besoin en petits logements diminue. Au contraire, l'analyse selon la taille des ménages (*cf.* Graphique 2) indique que sur la période 2007 et 2017, seuls les ménages composés d'une personne ont vu leur proportion augmenter au sein de la population des ménages privés, passant 34,4% en 2007 à 35,4% en 2017. Toutes les autres tailles de ménages ont vu leur proportion diminuer ou rester stable.

Graphique 2 : Proportion des ménages privés wallons par taille (en nombre de personnes)

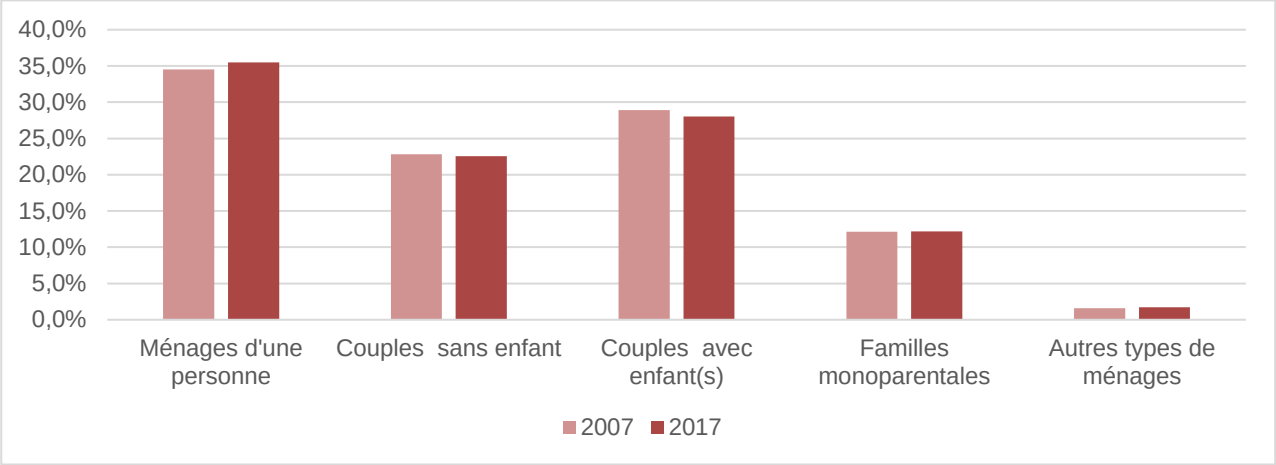


Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Population des ménages wallons en 2007 et 2017

1.2. Les ménages wallons selon leur composition

En 2017, les ménages composés d'une personne isolée sont les plus fréquents en Wallonie et représentent 35,5% des ménages wallons. Les types de ménages les plus représentés sont ensuite les couples avec enfants (28%), les couples sans enfant (22,6%), les familles monoparentales (12,2%) et enfin, les autres types de ménages (1,7%). Notons que les couples avec enfants ont connu une légère baisse en proportion depuis 2007 où ils représentaient 28,9% des ménages en Wallonie.

Graphique 3 : Proportion des ménages privés en Wallonie selon leur composition en 2007 et 2017

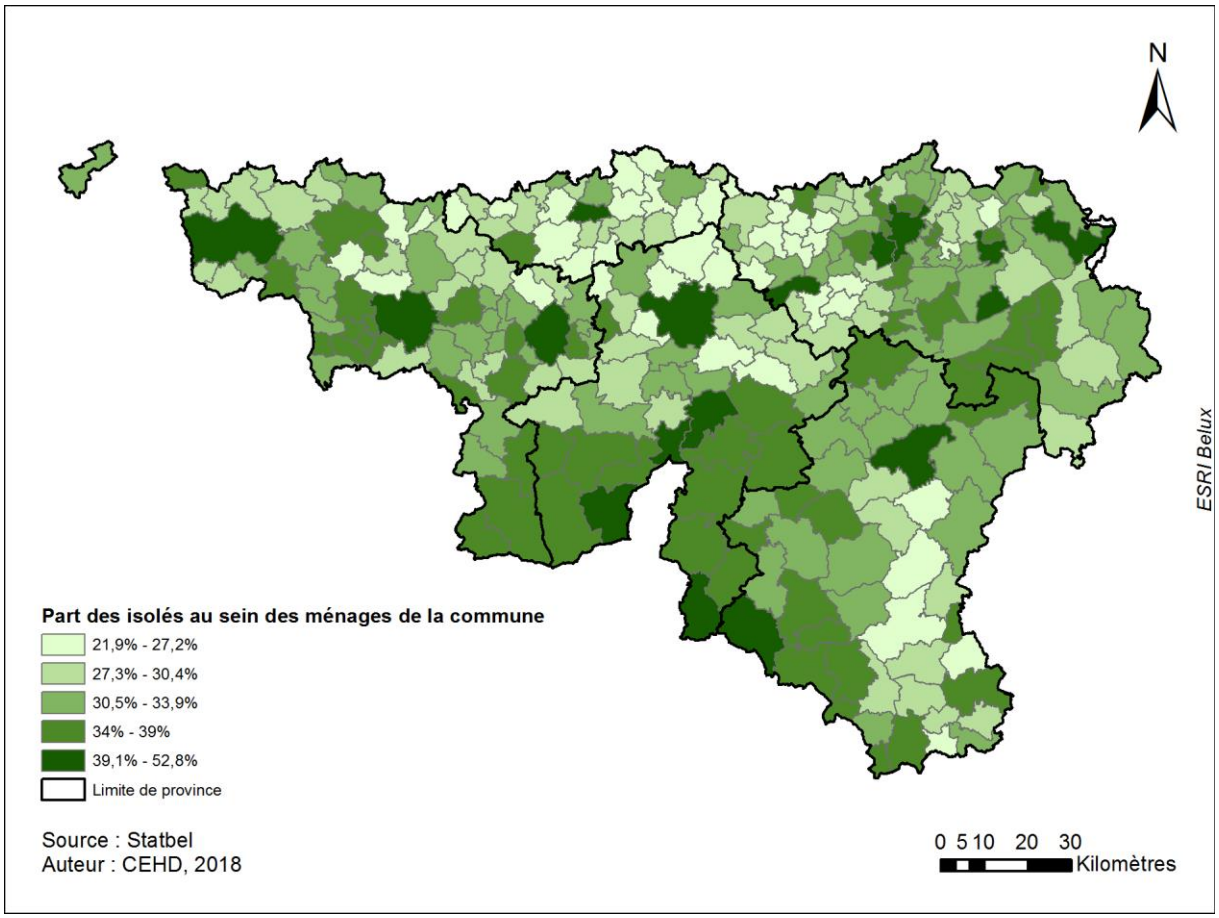


Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Population des ménages wallons en 2007 et 2017

Ces différents types de ménages sont inégalement répartis sur le territoire wallon.

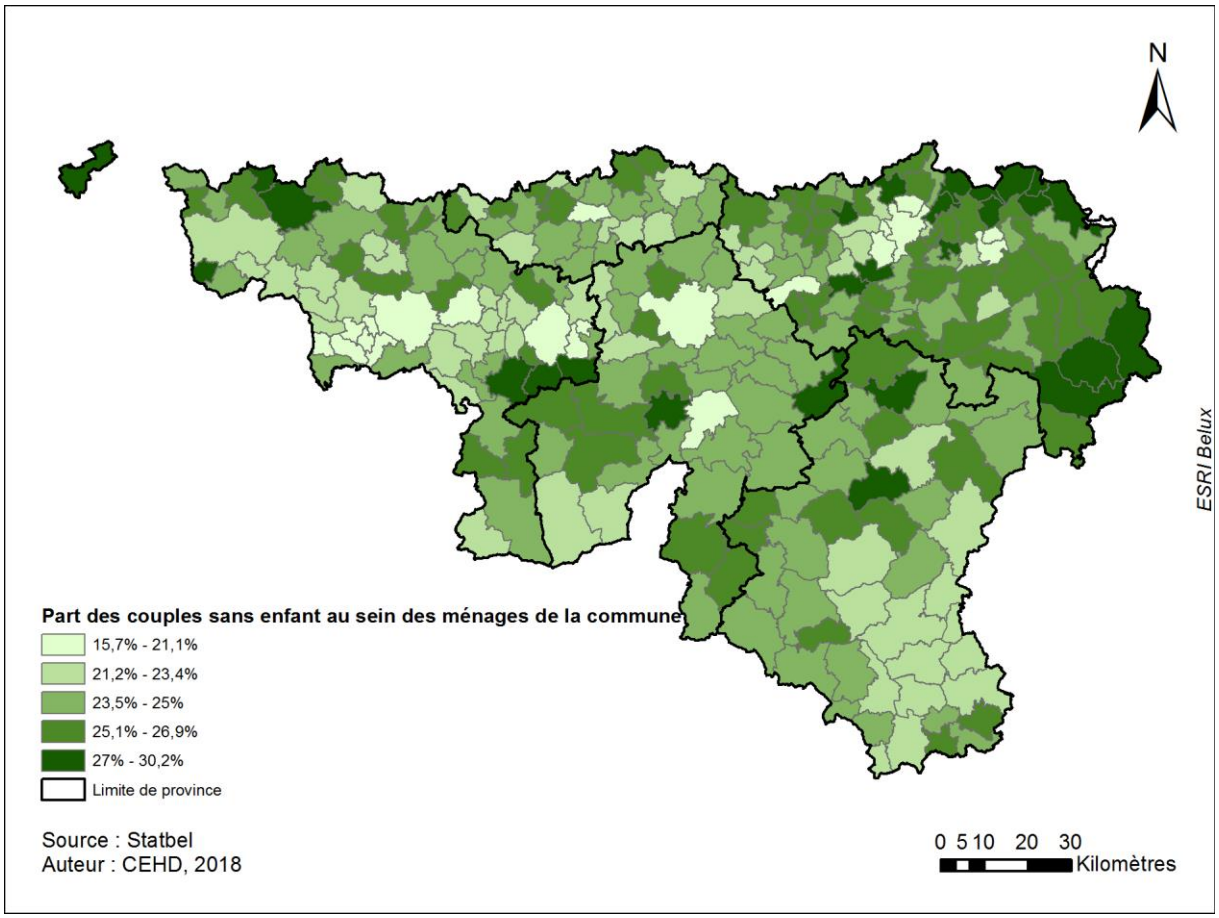
Les isolés sont principalement concentrés le long de la dorsale wallonne, notamment dans les villes, ainsi que dans la moitié sud de la Wallonie (*cf.* Carte 2), à l'exception du sud-est de la province du Luxembourg. Le nord de la Wallonie, notamment le Brabant wallon, est caractérisé par une faible présence de ce type de ménages.

Carte 2. Proportion d'isolés parmi les ménages privés en Wallonie en 2017



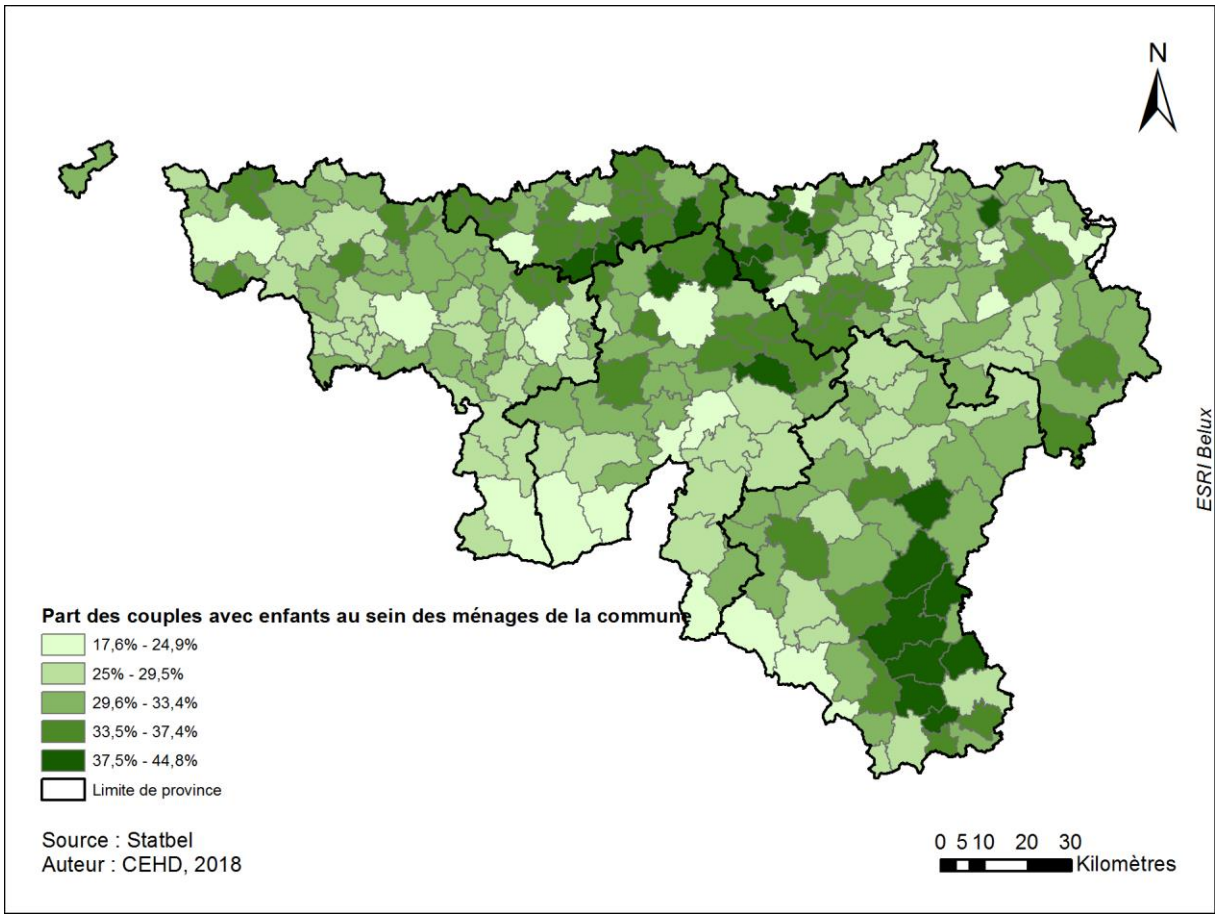
Les couples sans enfant sont, à l'inverse des isolés, peu présents le long de la dorsale wallonne (*cf.* Carte 3*)* . Les communes situées dans cette région sont celles qui présentent les plus faibles proportions de ce type de ménage. Les couples sans enfant sont plus fréquents dans les communes situées immédiatement au sud de la dorsale wallonne et, notamment, au sud de Charleroi ainsi que dans la partie est de la province de Liège et le nord-est de la province du Luxembourg. Des concentrations de ce type de ménages sont également observables le long de la limite nord de la Wallonie.

Carte 3. Proportion de couples sans enfants parmi les ménages privés en Wallonie en 2017



Les communes présentant les plus fortes proportions de couples avec enfants se situent quant à elles en Brabant wallon et dans le sud-est de la province du Luxembourg (*cf.* Carte 4). Le reste du territoire wallon présentent des concentrations moins fortes de ce type de ménages.

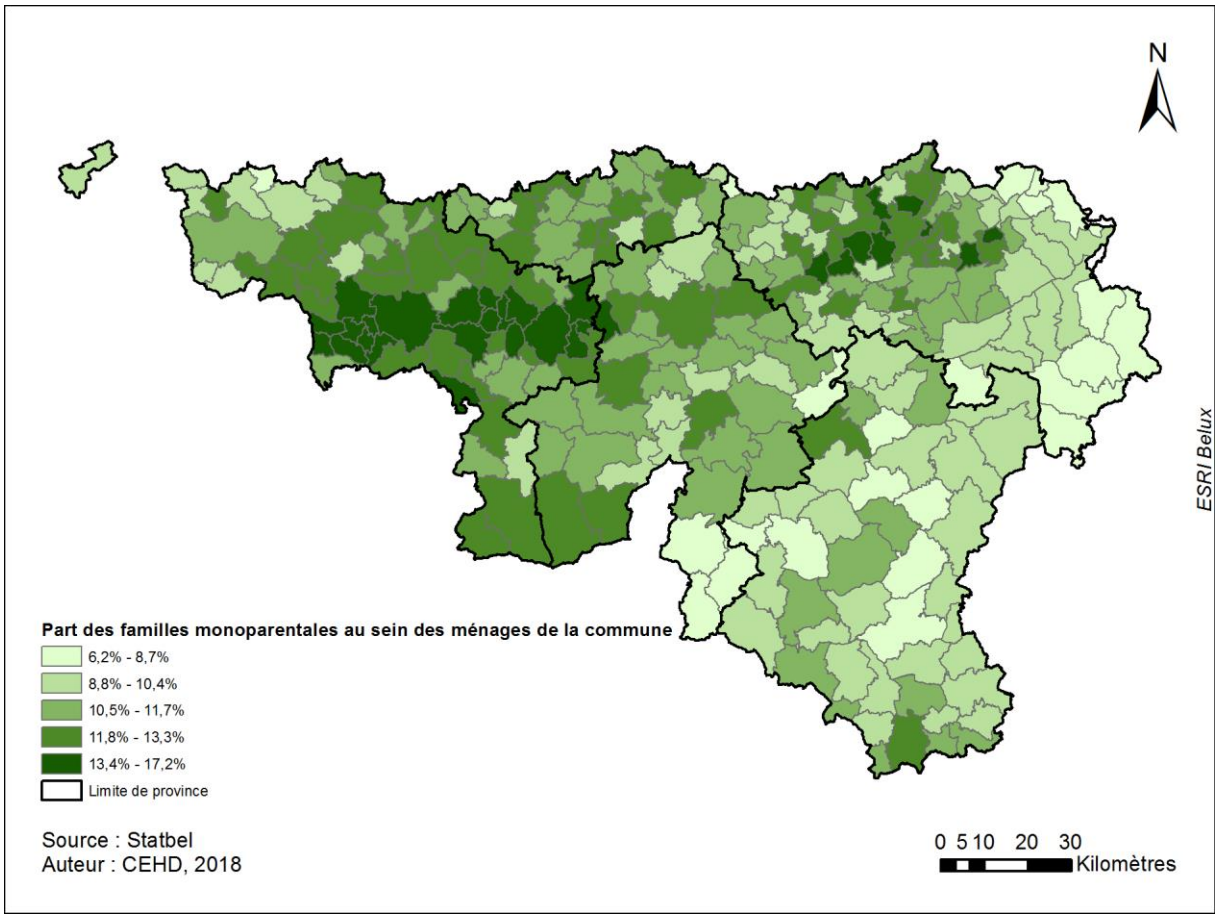
Carte 4. Proportion de couples avec enfants parmi les ménages privés en Wallonie en 2017



Concernant les familles monoparentales, les plus fortes proportions de ce type de ménage sont observées le long de la dorsale wallonne, notamment en Hainaut et autour de Liège. Notons également que la partie nord-ouest de la Wallonie présente des proportions plus importantes de familles monoparentales que la partie sud est (est de la province de Liège et province du Luxembourg). La proportion de familles monoparentales peut être un facteur important à prendre en compte en matière de politique du logement dans la mesure où diverses études montrent que ces ménages sont, plus souvent que les autres, victimes de la pauvreté [2]. Une plus forte proportion de familles monoparentales en un lieu peut donc être le signe d'une plus grande fragilité de la population vis à vis du logement.

[2] Selon l'IWEPS, en Wallonie, 46% des familles monoparentales vivent avec des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (source : Pauvreté en Wallonie : risque accru pour les familles monoparentales, note IWEPS, 10/2017)

Carte 5. Proportion de familles monoparentales parmi les ménages privés en Wallonie en 2017

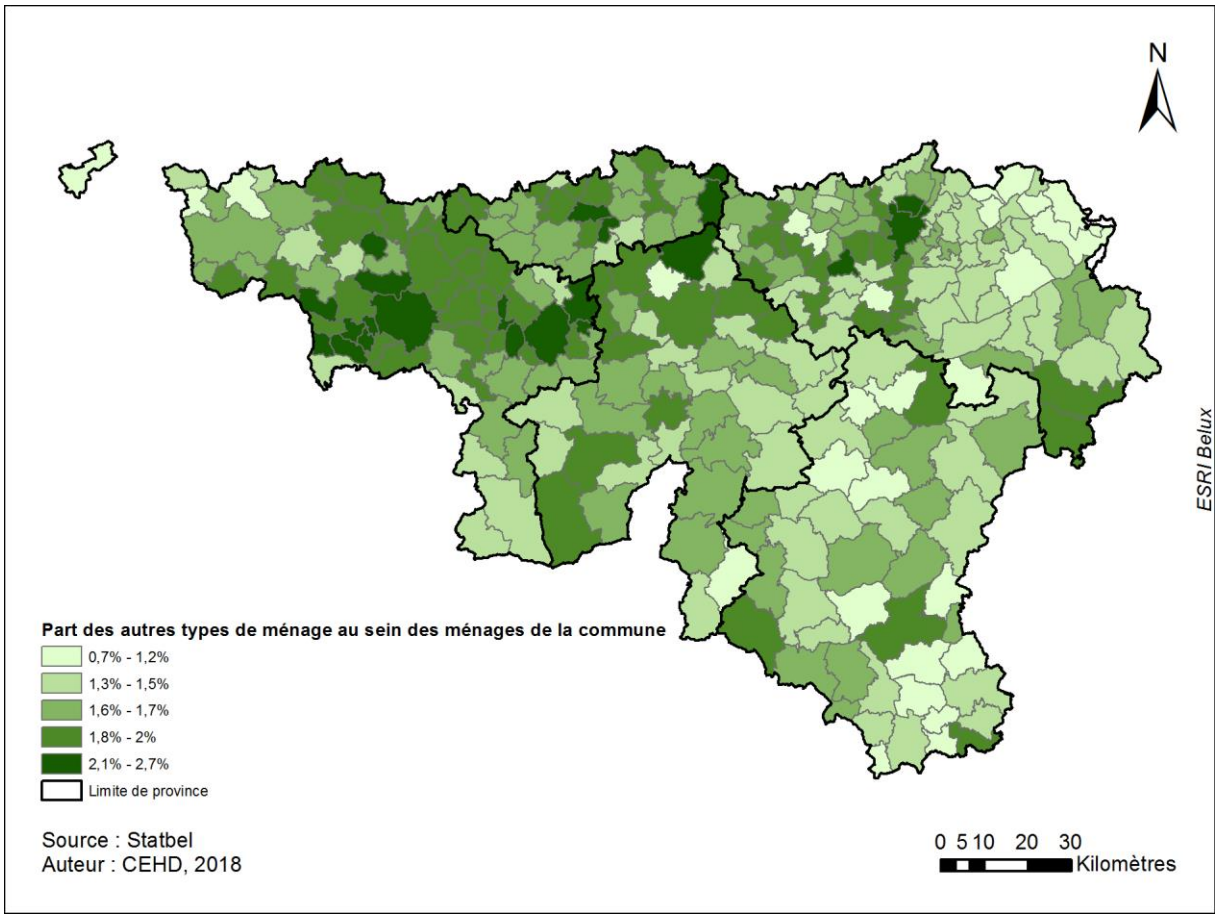


La catégorie « Autres types de ménages » regroupe l'ensemble des ménages ne correspondant pas à un des types présentés précédemment. Il s'agit notamment de toutes les formes de cohabitation entre ménages (cohabitation de personnes isolées ou de ménages sans lien de parenté, cohabitation de plusieurs générations sous le même toit, *etc.*). Cette catégorie de ménages n'est que très faiblement représentée, et ce quelle que soit la commune considérée (la proportion maximum observée est de 2,7%). Néanmoins, ce type de ménages est proportionnellement plus présent en Hainaut, en Brabant wallon, dans le nord de la province de Namur et dans l'agglomération liégeoise. La plus grande fragilité économique des ménages (notamment en Hainaut[3]) et/ou les prix de l'immobilier plus élevés (notamment en Brabant wallon[4]) peuvent figurer parmi les facteurs explicatifs à la surreprésentation de ce type de ménages dans ces territoires.

[3] D'après Statbel, en 2015, le revenu moyen par habitant s'élevait à 16 684€ en Wallonie alors qu'il n'était que de 15 479€ en Hainaut.

[4] D'après Statbel, au premier semestre 2017, le Brabant wallon était la province où les prix moyens des biens immobiliers étaient les plus hauts, quel que soit le type de bien considéré. A titre de comparaison, au premier semestre 2017, le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires en Brabant wallon équivaut à 165% du prix moyen des maisons de même type en Wallonie.

Carte 6. Proportion de autres types de ménages parmi les ménages privés en Wallonie en 2017

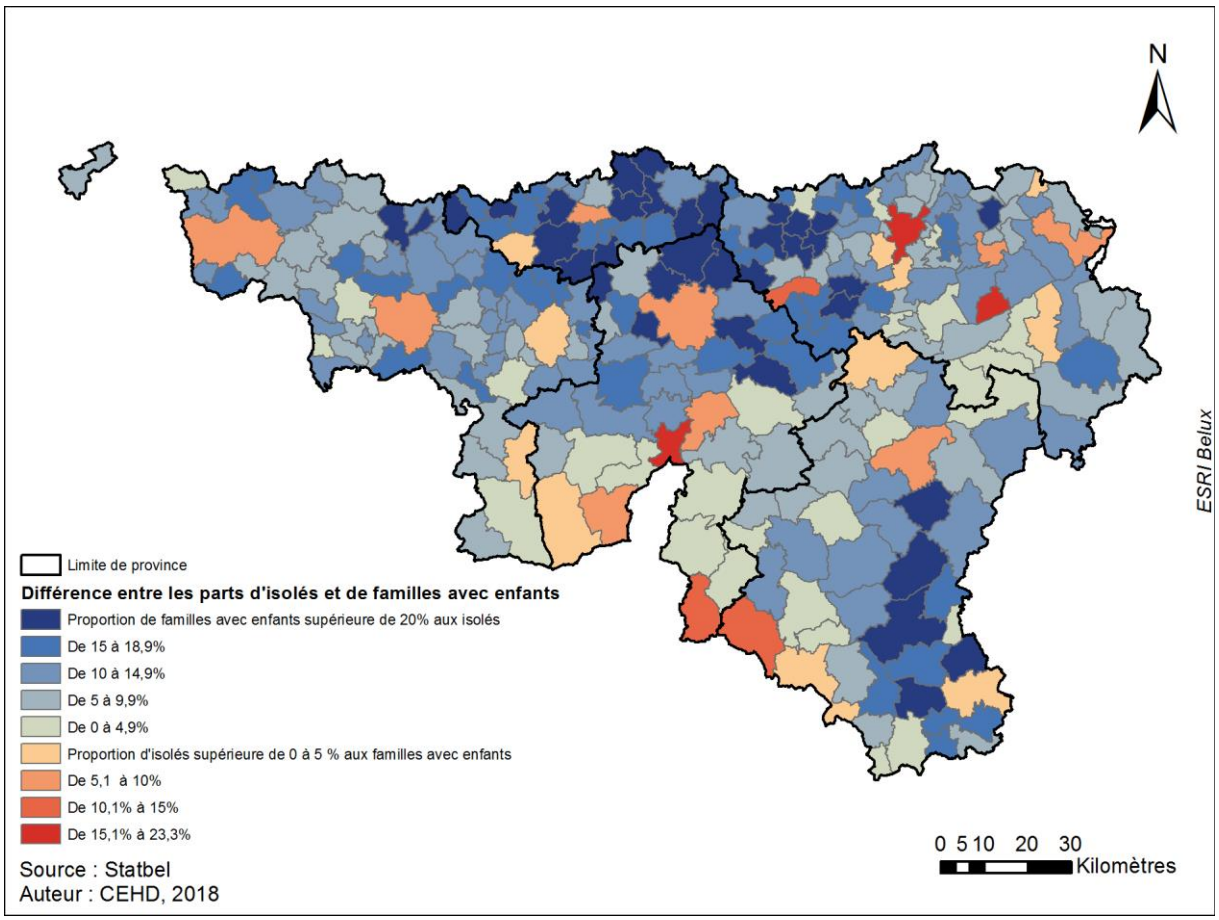


La dernière carte que nous présentons ici (*Cf.* Carte 7) tente de faire la synthèse des cartes présentées précédemment en établissant une comparaison entre les ménages composés d'une personne d'une part et les familles avec enfants (c'est-à-dire les couples avec enfants et les familles monoparentales) d'autre part. Pour créer cette carte, nous avons calculé la différence entre la proportion d'isolés dans la commune et la proportion de familles avec enfants. Les communes ont ensuite été classées et cartographiées en fonction du résultat obtenu par ce calcul. Sur l'illustration, les communes représentées en bleu correspondent à celles pour lesquelles la proportion de familles avec enfants est plus importante que la proportion d'isolés. Le bleu foncé identifie les communes pour lesquelles cette différence est la plus importante, les nuances plus claires correspondent à des différences de proportions moindres. A l'inverse, les communes où la proportion de personnes isolées est plus importante que celles des familles avec enfants figurent en rouge.

Il apparaît que, dans la plupart des communes wallonnes, la proportion de familles avec enfants dépasse celle des isolés. Néanmoins, les ménages isolés sont plus nombreux que les familles avec enfants dans 27 communes wallonnes. Parmi ces communes, on retrouve les principales villes wallonnes (Liège, Namur, Charleroi, Mons, Tournai, Nivelles) mais aussi certaines communes rurales telles que Froidchapelle, Couvin, Viroinval, Vresse-sur-Semoy, Bouillon... Les prix de l'immobilier et l'exiguïté des logements en ville expliquent la plus forte proportion d'isolés dans les villes ; les familles ont en effet tendance à s'installer en périphérie pour y trouver de meilleures conditions de vie et des logements plus abordables. Pour les communes rurales, l'explication de la plus forte proportion d'isolés est

sans doute à mettre en lien avec le vieillissement de leur population. Dans ces communes, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent en effet de 26% à 32% de la population alors que leur proportion n'est que de 24,5% à l'échelle de la Wallonie.

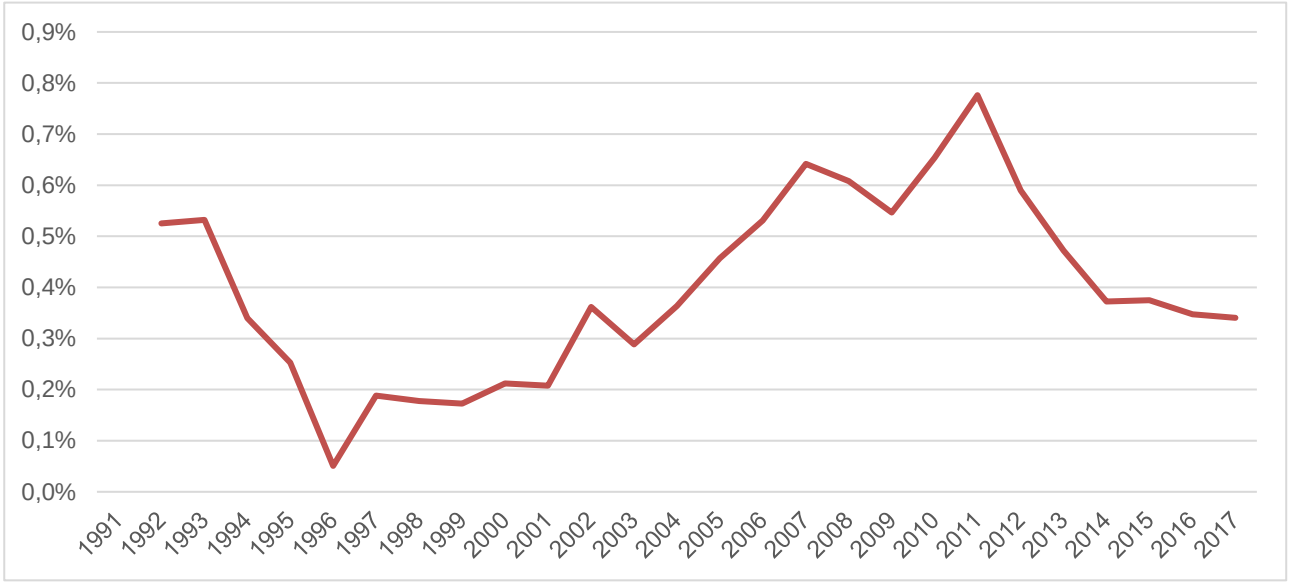
Carte 7. Différence entre la proportion d'isolés et celle de familles avec enfants au sein des ménages wallons en 2017



2. Les perspectives démographiques de la population

La croissance annuelle de la population wallonne a toujours été positive depuis le début des années 1990, avec un maximum de près de 0,8% en 2011 (*cf.* Graphique 4). Entre 2007 et 2017, la population a ainsi augmenté de 5,2% entre 2007 et 2017. Au 1er janvier 2017, la Wallonie comptait 3 614 473 habitants, ce qui correspond à 31,9% de la population belge (Statbel).

Graphique 4. Taux de croissance annuel de la population en Wallonie



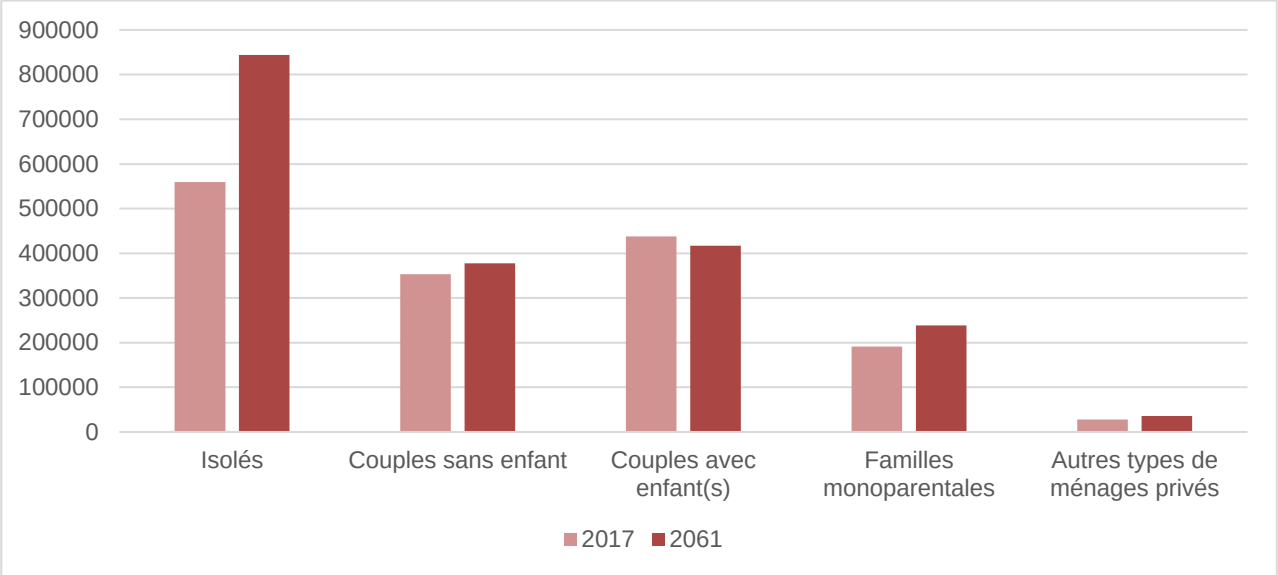
Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Population wallonne de 1991 à 2017

Actuellement, la croissance de la population wallonne est soutenue essentiellement par le solde migratoire ; sur la période 2010-2016[5], le solde naturel n'a participé que pour 7,4% à la croissance de la population wallonne. Entre 2016 et 2017, ce solde a d'ailleurs été légèrement négatif en Wallonie : le nombre de décès était supérieur de 831 unités à celui des naissances[6]. La croissance de la population wallonne a donc été cette année-là entièrement assurée par les migrations internes à la Belgique ou internationales.

Les projections démographiques du Bureau fédéral du Plan et Statbel indiquent que la population de la Wallonie augmentera de 13,9% entre 2017 et 2061, pour atteindre 4 115 185 personnes en 2061. Cette augmentation de la population s'accompagnera d'une croissance des ménages plus rapide que celle de la population. Cette évolution s'explique par une hausse de la part de ménages isolés (liée au vieillissement de la population) et dans une moindre mesure, de la part des familles monoparentales. Les isolés devraient ainsi représenter 44,1% des ménages wallons en 2061, les familles monoparentales 19,7% (*cf.* Graphique 5).

[5] 2010 est l'année la plus ancienne pour laquelle les données sont disponibles sur le site de Statbel au moment de la rédaction.
[6] Statbel https://statbel.fgov.be/fr/themes/population/mouvement-de-la-population

Graphique 5. Distribution des ménages wallons selon leur composition en 2017 et 2061



Source : Bureau fédéral du Plan et Stabel
Champ : Population des ménages wallons 2017 et 2061

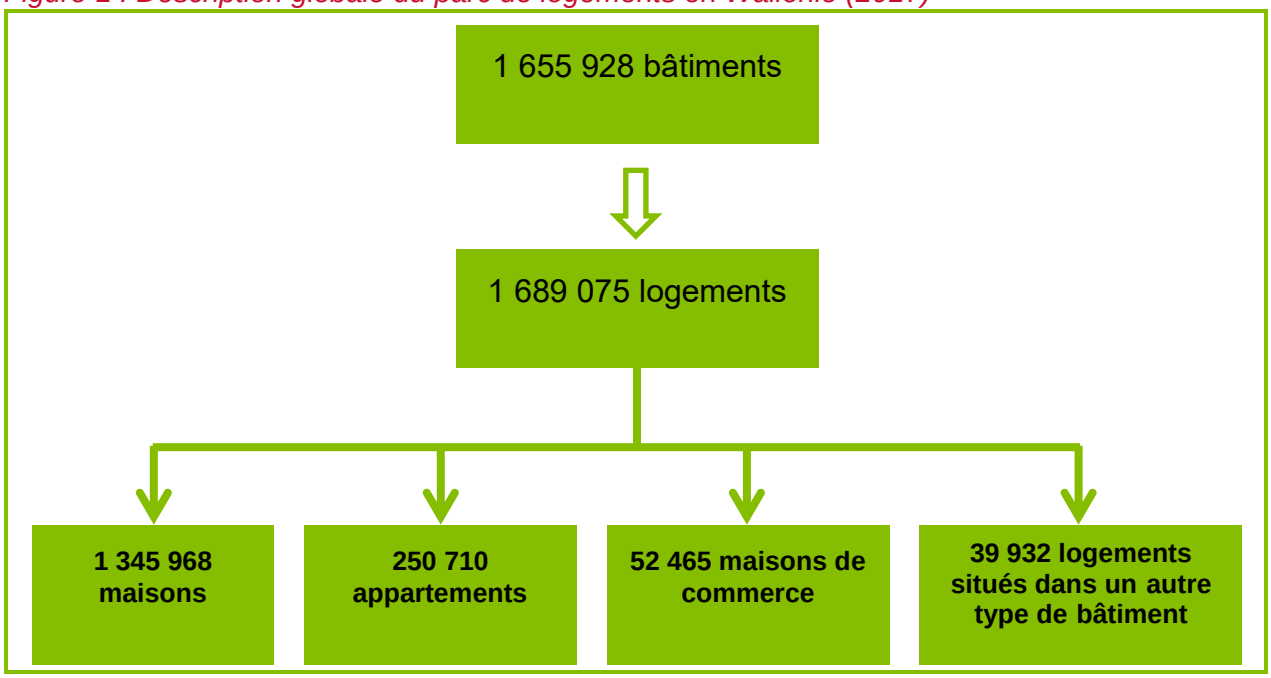
Chapitre 2. Le stock de logements : dénombrement et évolution

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 les éditions 2012 et 2015 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 2017, il y a près de 1,7 millions de logements en Wallonie (*cf*. Figure 1). Ce nombre a cru de 6,9% depuis 2007. La plupart de ces logements sont des maisons unifamiliales*[7] (79,7%). Les appartements représentent 14,8% du parc de logements en Wallonie, soit un pourcentage bien inférieur à celui observé en Flandre (25,3%) ainsi qu'à l'échelle de l'ensemble de la Belgique (25,1%).

Figure 1 : Description globale du parc de logements en Wallonie (2017)

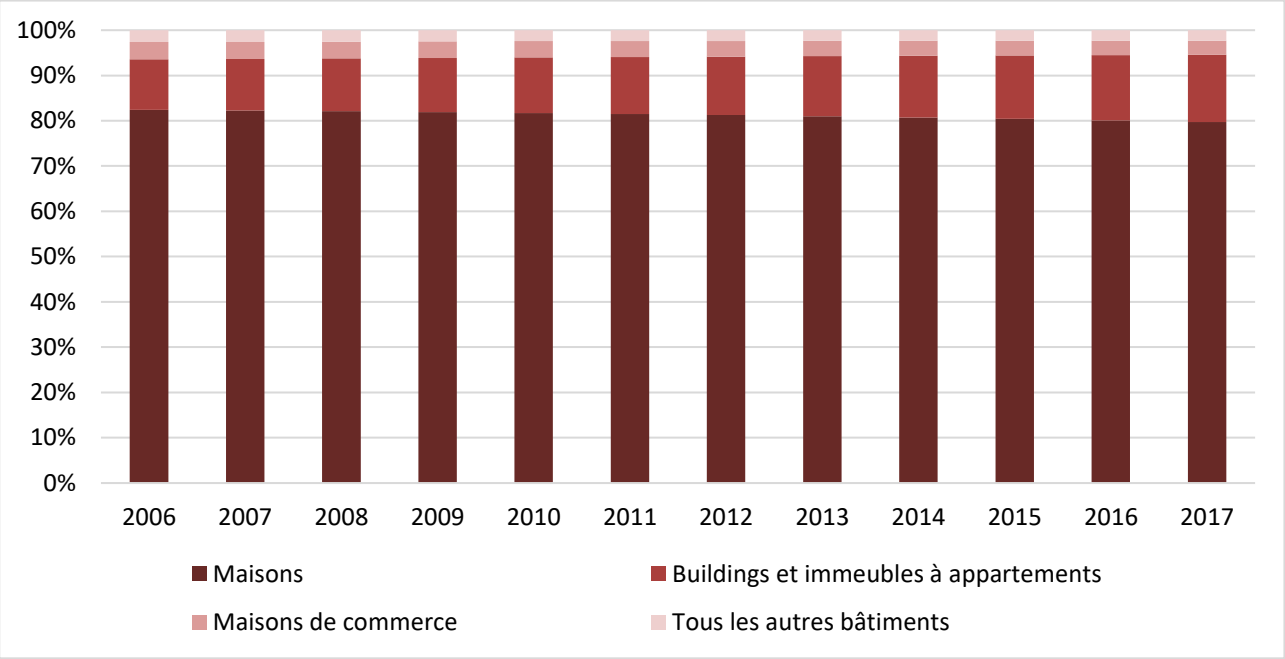


Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des bâtiments* (puis des logements) en Wallonie.

[7] 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 ».

La répartition actuelle des logements wallons, notamment entre maisons et « buildings et immeubles à appartements »[8], se situe dans la tendance des dernières années (cf. Graphique 6). La part des appartements a augmenté de 3,4% entre 2007 et 2017 (de 11,4% à 14,8%), tandis que celle des maisons a baissé de 2,6% sur la même période.

Graphique 6. Evolution de la répartition annuelle des logements wallons selon leur type (2006 – 2017)

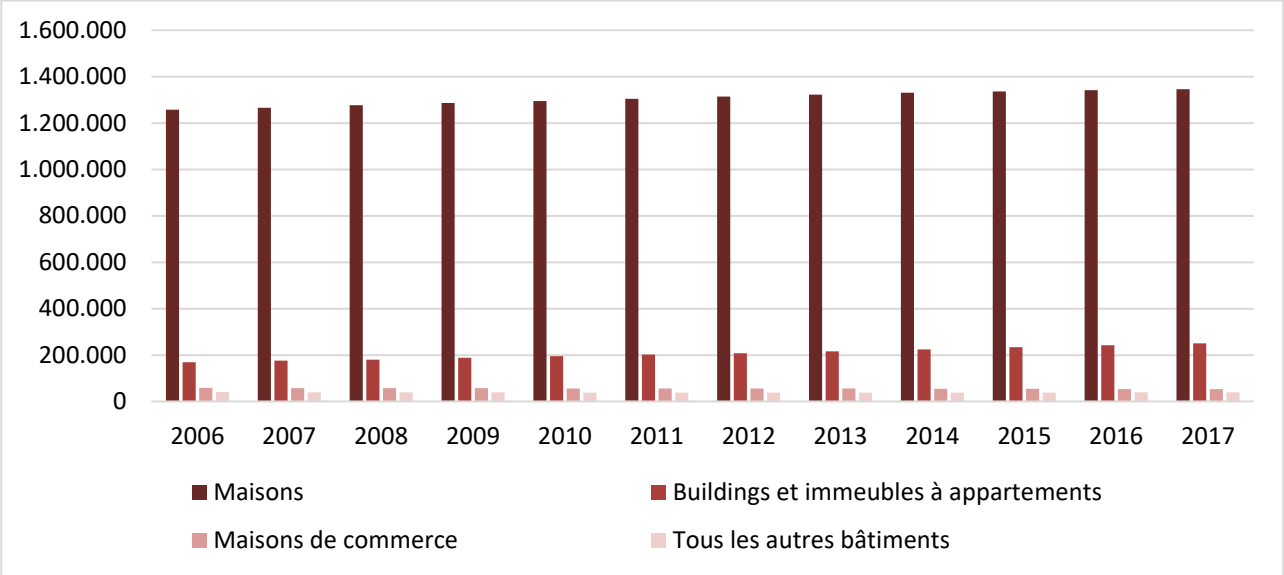


Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en Wallonie.

Concernant le nombre de logements, les ordres de grandeur sont les suivants (*cf.* Graphique 7). Entre 2006 et 2007, le nombre de maisons a augmenté de 8 901 unités et celui des appartements de 5 556 unités. Entre 2016 et 2017, les augmentations respectives sont de 4 823 et de 8 824 unités. Ainsi, la tendance déjà observée dans l'édition 2015 des Chiffres clés du logement en Wallonie se confirme : actuellement, il y a davantage de construction d'appartements que de maisons individuelles. Rappelons que 2014 fut la première année depuis 2001[9] où l'augmentation du nombre d'appartements a été supérieure à l'augmentation du nombre de maisons en Wallonie (entre 2013 et 2014, les augmentations respectives ont été de 7.584 unités pour les maisons et de 8.246 unités pour les appartements). Auparavant, l'augmentation du nombre de maisons avait toujours été supérieure à l'augmentation du nombre d'appartements. Aujourd'hui, l'écart s'agrandit en faveur des appartements. Néanmoins, les maisons constituent toujours l'essentiel du stock de logement en Wallonie.

[8] Nous reprenons ici la dénomination utilisée par Statbel pour les appartements.
[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.

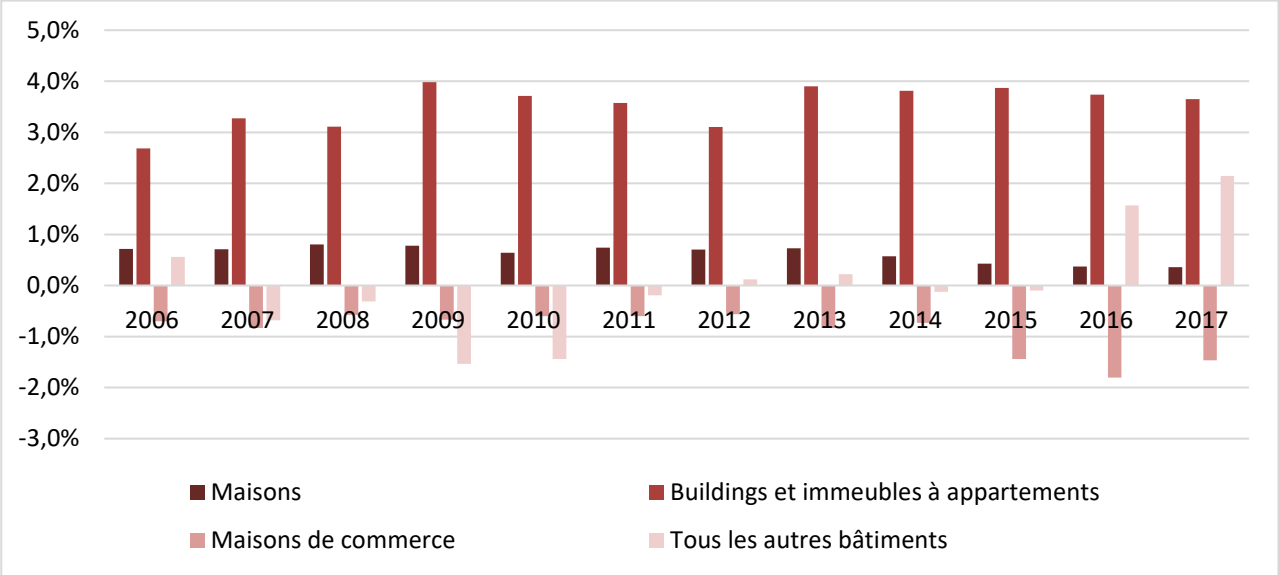
Graphique 7. Nombre de logements par type en Wallonie (2006 – 2017)



Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en Wallonie.

Sur la période 2006 – 2017, les variations annuelles totales concernant l'augmentation du parc de logements wallon atteignent au maximum 1,1%. La proportion croissante des appartements au sein du parc se traduit par des variations annuelles du nombre d'appartements supérieures à 3% à partir de 2007. La variation annuelle maximale observée est de 4%, en 2009 (*cf*. Graphique 8). De 2013 à 2015, des variations positives proches de 4% sont également observées. Depuis, 2016, on remarque une légère diminution de ces variations annuelles (3,6% en 2017). Concernant les maisons, les variations annuelles observées sont toujours inférieures à 1% entre 2003 et 2014, puis à 0,5% depuis 2015. Les variations annuelles pour les maisons de commerce sont toujours négatives, ce qui signifie qu'il y a de moins en moins de logements dans les bâtiments de ce type. Le nombre de logements de la catégorie « tous les autres bâtiments » varient fortement d'une année à l'autre ; les variations annuelles sont parfois nettement négatives (-1,5%), parfois proches de zéro, parfois encore nettement positives (2,1%). En 2016 et 2017, elles étaient positives pour ce type de logement. Il est difficile d'expliquer les variations de cette catégorie de logement : elles peuvent être liées à des démolitions, mais également de transformations d'usage (perte de la fonction d'habitat ou au contraire transformations de bâtiments non résidentiels en logements).

Graphique 8. Variations annuelles du nombre de logements par type en Wallonie (2006 – 2017)



Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en Wallonie.

Le parc de logements wallons peut être considéré comme relativement âgé (*cf.* Tableau 1). En 2017, 25,2% des logements sont situés dans des bâtiments construits avant 1900 et 17,9% dans des bâtiments édifiés entre 1919 et 1945. La proportion de logements situés dans des bâtiments très anciens (construits avant 1919) est plus importante dans les aires faiblement peuplées (37%) et les aires densément peuplées (21,4%). Par contre la proportion de logements très récents (situés dans des bâtiments érigés depuis 2010) est la même (2,2%) quelle que soit le type d'aire considéré [10].

[10] Notons que la définition des aires a changée entre le SILC 2015 et les éditions précédentes de l'enquête, ce qui interdit toute comparaison avec les chiffres précédents. Nous reprenons ici les définitions des aires pour le SILC 2011 et le SILC 2015.

	Aires densément peuplées	**Aires intermédiaires**	**Aires faiblement peuplées**
SILC 2011	Aires continues ayant une densité supérieure à 500 habitants/km², regroupant une population totale d'au moins 50,000 habitants	Aires continues (hors aires densément peuplées) ayant une densité supérieure à 100 habitants/km², ET regroupant une population totale d'au moins 50,000 habitants OU étant adjacentes aux aires densément peuplées	Aires continues hors aires densément peuplées et hors aires intermédiaires
SILC 2015	Un ensemble continu de carreaux de 1 km² ayant une densité d'au moins 1.500 habitants/km², regroupant une population totale d'au moins 50,000 habitants	Un ensemble continu de carreaux de 1 km² ayant une densité d'au moins 300 habitants/km², regroupant une population totale d'au moins 5,000 habitants	Un ensemble de carreaux de 1 km² hors clusters urbains

Tableau 1. Répartition selon l'époque de construction des logements occupés par les ménages wallons (en %)

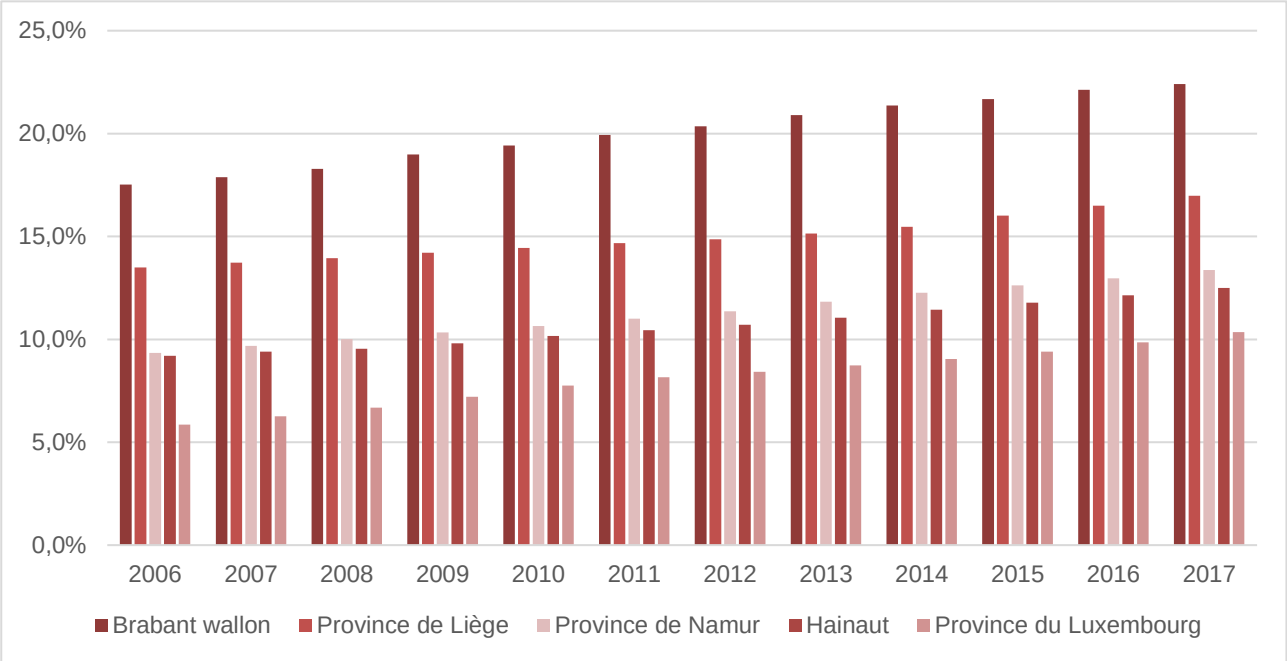
Périodes de construction	Ensemble de la Wallonie	Aires densément peuplées	Aires intermédiaires	Aires faiblement peuplées
Avant 1919	25,2%	21,4%	17,1%	37,0%
De 1919 à 1945	17,9%	20,3%	21,3%	12,5%
De 1946 à 1960	14,8%	24,0%	17,4%	6,3%
De 1961 à 1970	8,3%	14,2%	7,3%	6,1%
De 1971 à 1980	10,8%	7,4%	12,8%	10,5%
De 1981 à 1990	5,8%	4,3%	5,5%	6,9%
De 1991 à 2000	7,3%	2,6%	8,6%	8,6%
De 2001 à 2010	7,7%	3,6%	7,8%	9,9%
Après 2010	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre d'observations	1.792	337	823	632

Source : SILC 2015.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des logements occupés situés en Wallonie.

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

La tendance à l'augmentation de la part des appartements dans le stock de logement, déjà remarquée à l'échelle régionale, se confirme à l'échelle des provinces mais s'exprime différemment selon la province considérée. C'est incontestablement en Brabant wallon que cette tendance se marque le plus : non seulement la représentation des appartements au sein du parc de logements y est la plus élevée sur l'ensemble de la période 2006-2017 (*cf.* Graphique 9), mais encore la part d'appartements dans le parc de logements y a de surcroît connu la plus forte croissance passant de 17,5% en 2006 à 22,4% en 2017, soit une évolution positive de la part d'appartements de +4,9% (*cf.* Tableau 2). La seule province présentant une croissance similaire (+4,5% de la part des appartements) est la province du Luxembourg passant de 5,9% en 2006 à 10,4% en 2017. Grâce à cette croissance soutenue, cette province, qui possédait (et de loin) la plus faible proportion d'appartements dans son parc de logement en 2006 est en passe de rejoindre les provinces du Hainaut (12,5% d'appartements en 2017) et de Namur (13,4% en 2017). La province de Liège, à l'image de toutes les autres provinces wallonnes, voit également la proportion des appartements augmenter au sein de son parc. Sur l'ensemble de la période observée, c'est elle qui présente les plus fortes proportions d'appartements après la province du Brabant wallon. En 2017, celle-ci était de 17% pour cette province.

Graphique 9. Evolution de la proportion d'appartements dans le stock de logements de chaque province (en %)



Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en Wallonie.

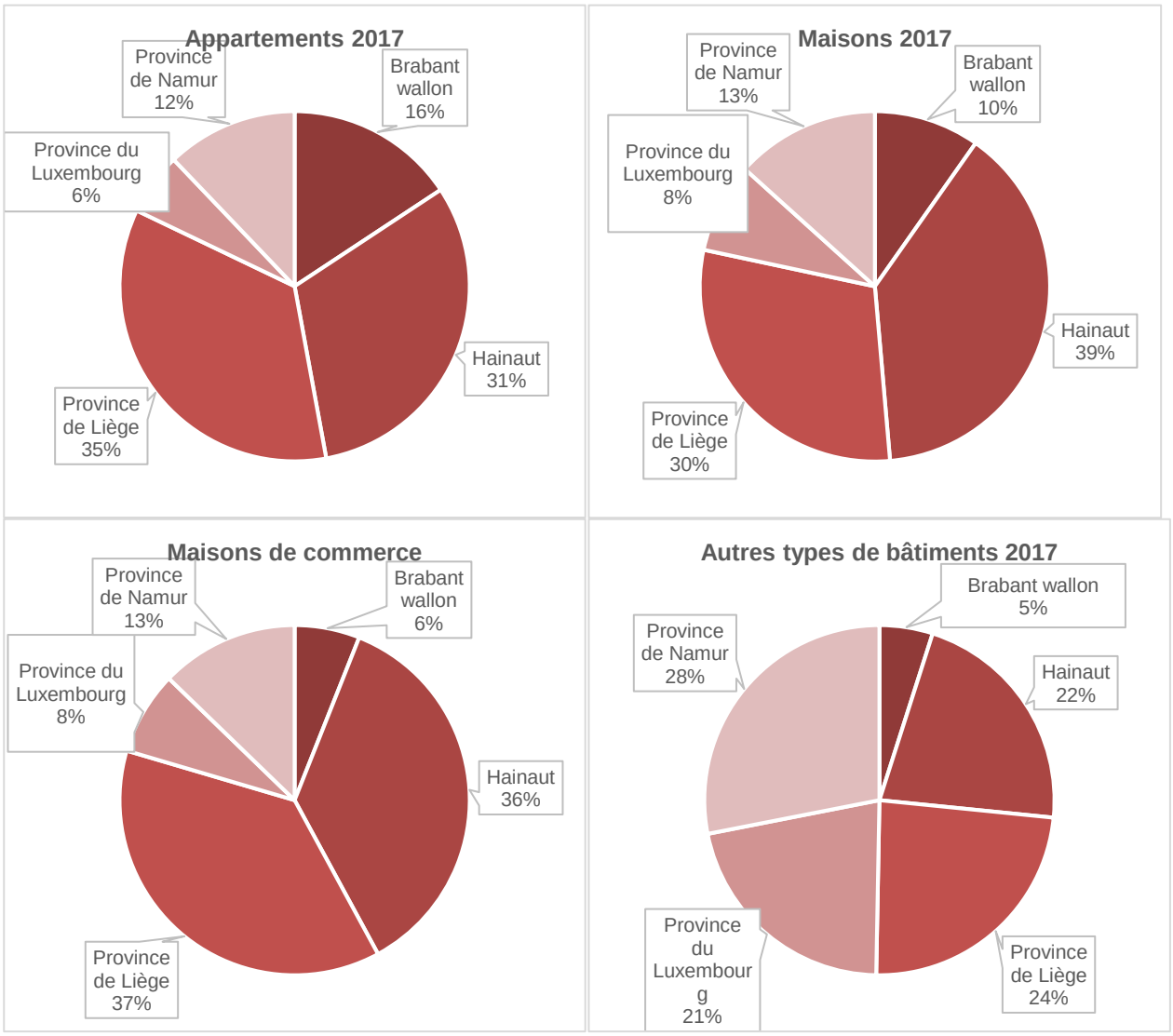
Tableau 2 : Évolution de la part des appartements au sein du parc de logements entre 2006 et 2017 par province (en %)

Wallonie	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
+3,7%	+4,9%	+3,3%	+3,5%	+4,5%	+4,1%

Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en Wallonie.

En 2017, le Hainaut et la province de Liège concentrent toujours la majorité des logements en Wallonie. Ensemble, elles représentent 66% des maisons, 69% des appartements et 73% des maisons de commerce (*cf.*Graphique 10). Pour ces différents types de logements, le poids respectif de ces deux provinces est similaire. Le Brabant wallon est la province qui regroupe ensuite la plus grande part d'appartements (16%), suivie par la province de Namur (12%) et la province du Luxembourg (6%). En ce qui concerne les maisons, la province de Namur en concentre une proportion plus importante que le Brabant wallon (respectivement 13% et 10%). La province du Luxembourg ne représente que 8% des maisons existantes en Wallonie.

Graphique 10. Distribution des logements par province



Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en Wallonie.

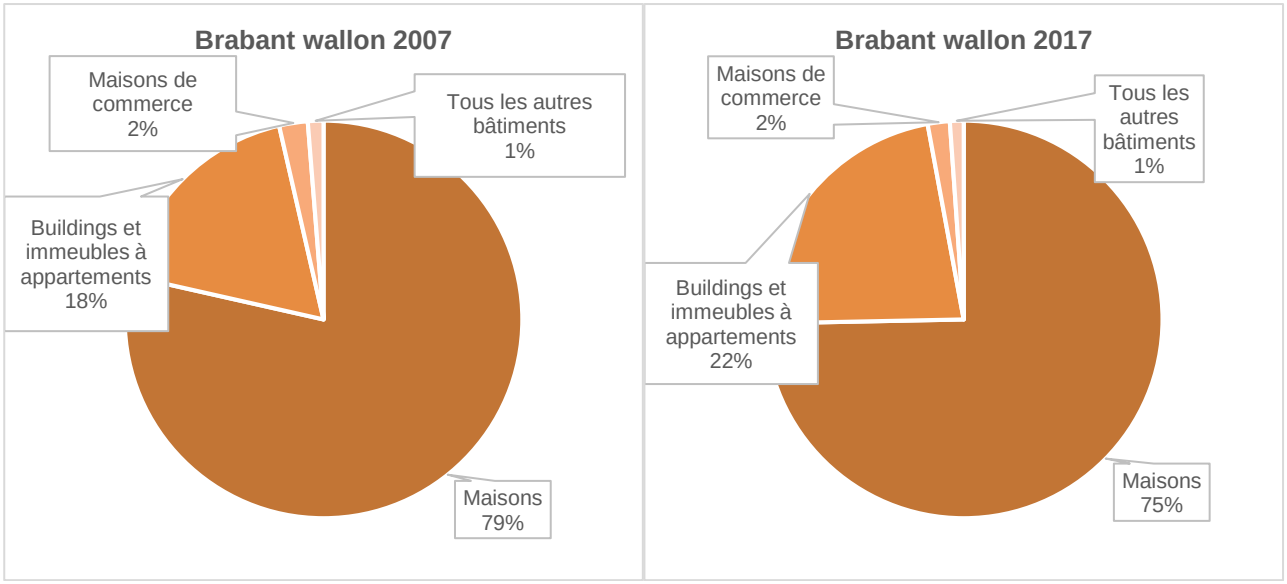
2.1. Focus sur le Brabant wallon

Le Brabant wallon est la province wallonne ayant la plus forte proportion d'appartements dans son parc de logement, ce qui est cohérent avec le fait qu'elle est la plus densément peuplée (366 habitants / km² au 1er janvier 2017[11]). Cette proportion est passée de 18% en 2007 à 22% en 2017 (*cf.* Graphique 11). Mécaniquement, les maisons - l'autre grande composante du parc - voient leur part diminuer sur cette période. Néanmoins ce type de logement reste largement majoritaire comme dans toutes les autres provinces wallonnes ;

[11] Source : https://walstat.iweps.be/
Selon la même source, la densité de population moyenne en Wallonie est de 214 habitants/km² au 1er janvier 2017.

en 2017, les maisons représentent 75% des logements du Brabant wallon. La part des maisons de commerce et des logements situés dans d'autres types de bâtiments reste stable (respectivement 2% et 1%).

Graphique 11. Répartition du parc de logements en Brabant wallon (2007 – 2017)

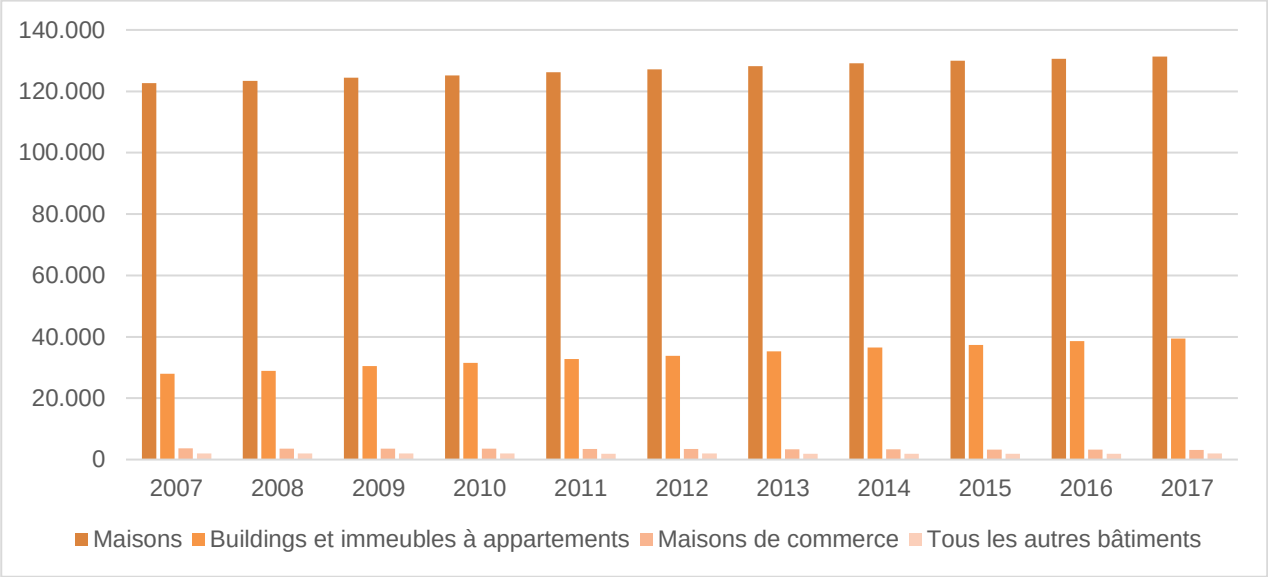


Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en Brabant wallon.

En termes d'effectifs, les appartements ont cru davantage que les maisons sur la période 2007 à 2017 : +11 451 unités pour les premiers contre +8 615 pour les secondes (*cf.* Graphique 12). Ceci se traduit par des variations annuelles bien plus importantes pour le nombre d'appartements que pour celui de maisons. Alors que les variations annuelles sont comprises pour les maisons entre 0,5% et 0,8% sur la période 2007 – 2017, celles pour les appartements sont toujours supérieures à 2% et atteignent même 5,5% en 2009. Notons qu'il semble qu'il y ait un ralentissement de la création d'appartements sur la fin de la période : en effet, les trois dernières années connaissent les variations annuelles les plus faibles de la période dont deux années en-dessous de 3% (2015 avec 2,5% et 2017 avec 2,1%).

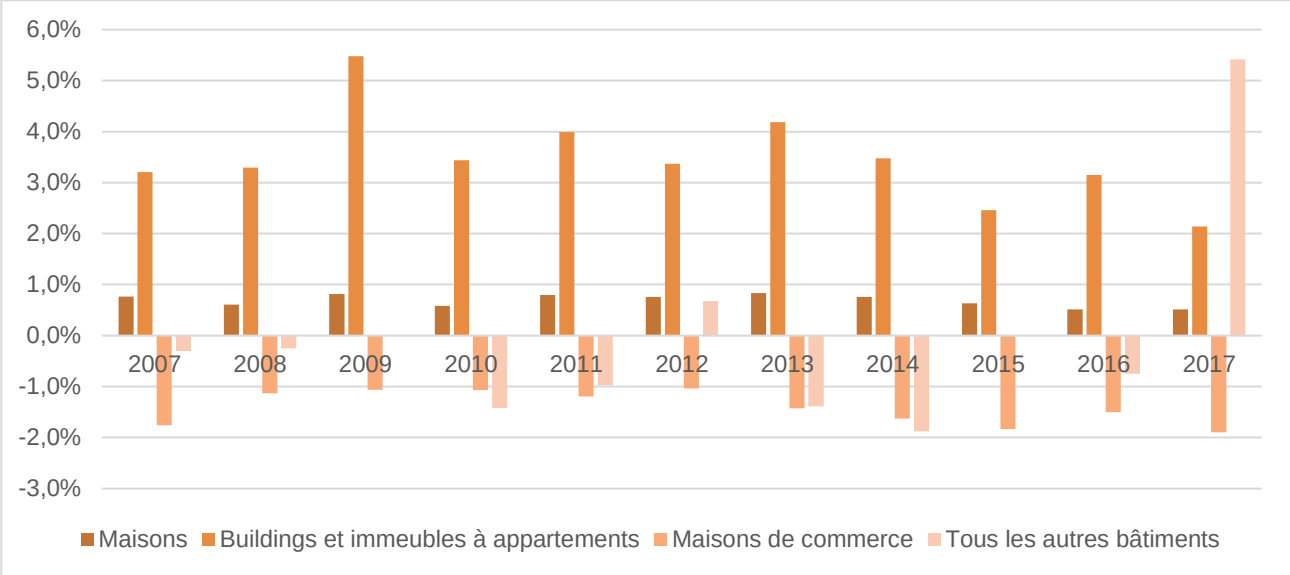
Les maisons de commerce et les logements situés dans un autre type de bâtiments connaissent une évolution constamment négative sur la période, à l'exception de 2017 pour les logements situés dans d'autres types de bâtiment qui connaissent une variation annuelle nettement positive en 2017 (+5,4%).

Graphique 12. Nombre de logements par type en Brabant wallon (2007 – 2017)



Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en Brabant wallon.

Graphique 13. Variations annuelles du nombre de logements par type en Brabant wallon (en %)



Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en Brabant wallon.

2.2. Focus sur le Hainaut

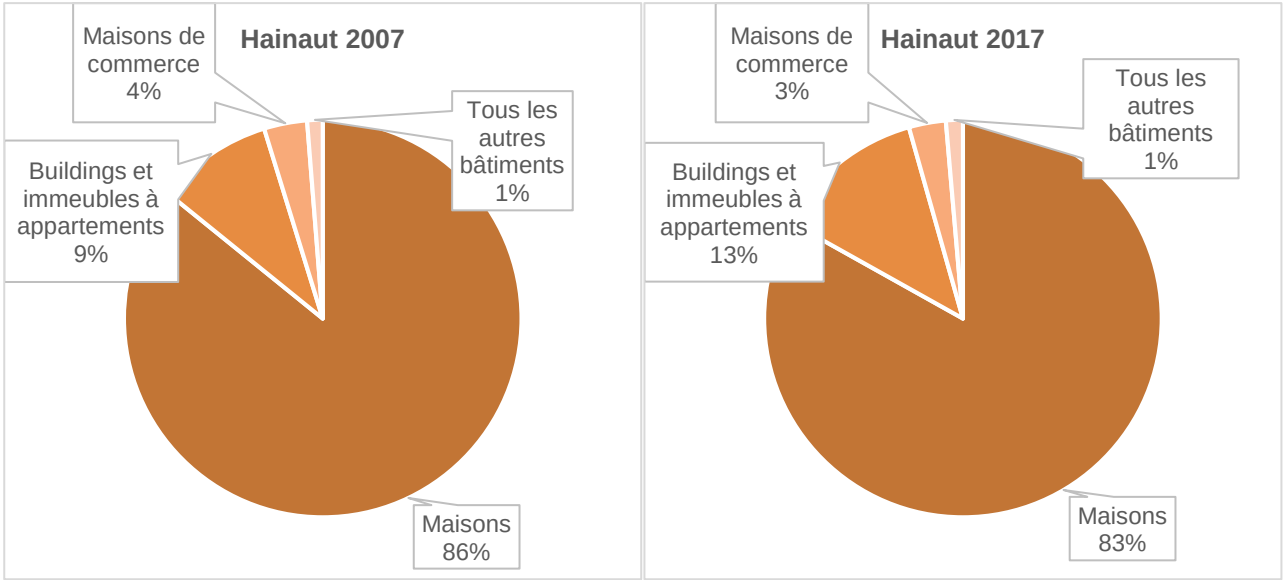
Le Hainaut est la province possédant le plus grand parc de logements. On y dénombre en effet 629 336 logements en 2017 dont 523 058 maisons et 78 696 appartements (*cf.* Graphique 15). La proportion d'appartements reste faible comparativement à d'autres provinces wallonnes (notamment le Brabant wallon et la province de Liège) puisqu'elle est

de 13% en 2017. Ceci est d'autant plus surprenant que le Hainaut est la deuxième province en termes de densité de population en Wallonie (353,8 habitants/km² au 1er janvier 2017[12]) et qu'habituellement les appartements sont plus présents dans les régions densément peuplées. Néanmoins, comme toutes les autres provinces wallonnes, le Hainaut voit la proportion des appartements progresser au sein de son parc : de 9% en 2007 à 13% en 2017 (*cf.* Graphique 14). A cet égard, les variations annuelles du nombre d'appartements sont bien plus dynamiques sur la période 2007 – 2017 que celles des maisons. En effet, pour les appartements, ces variations sont toujours supérieures à 2,4% (elles atteignent un maximum de 4,3% en 2010, 2013, et 2014) alors que, pour les maisons, elles sont au maximum de 0,7% (*cf.* Graphique 16).

Les variations annuelles pour les maisons de commerce (qui ne représentent que 3% du parc de la province) sont quasi-nulles ou négatives sur l'ensemble de la période, indiquant une disparition progressive de ce type de logement.

Pour ce qui concerne les logements situés dans tous les autres types de bâtiments (1% du parc), les variations sont parfois négatives et parfois positive, avec des valeurs positives fortes en fin de période (+6% en 2016 et +7,6% en 2017).

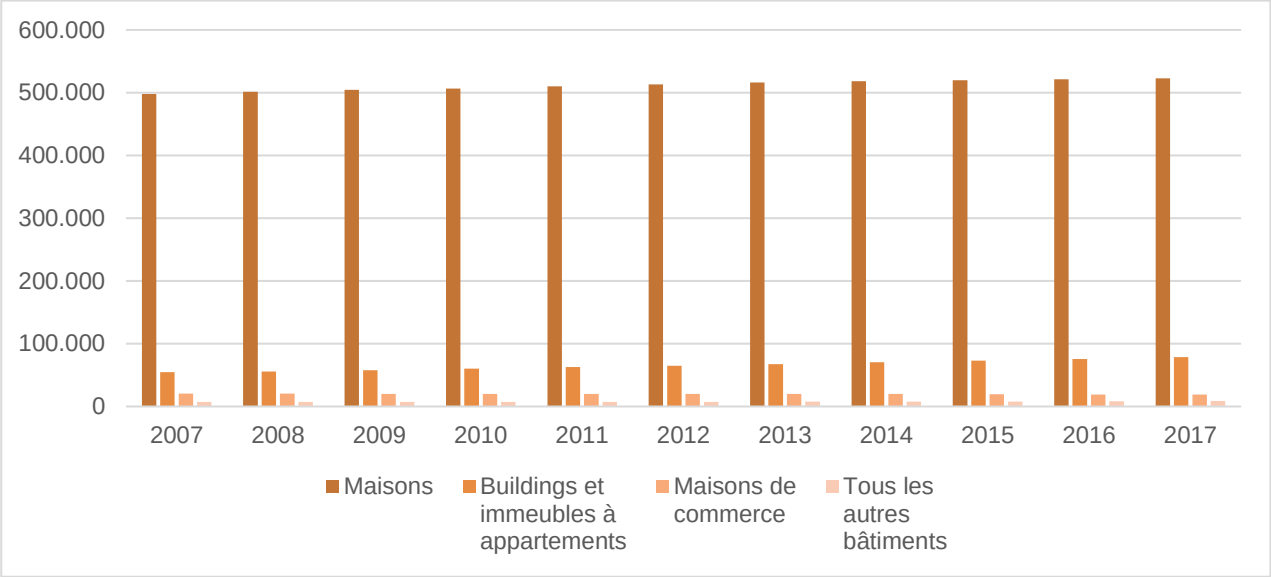
Graphique 14. Répartition du parc de logements en Hainaut (2007 – 2017)



Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en Hainaut.

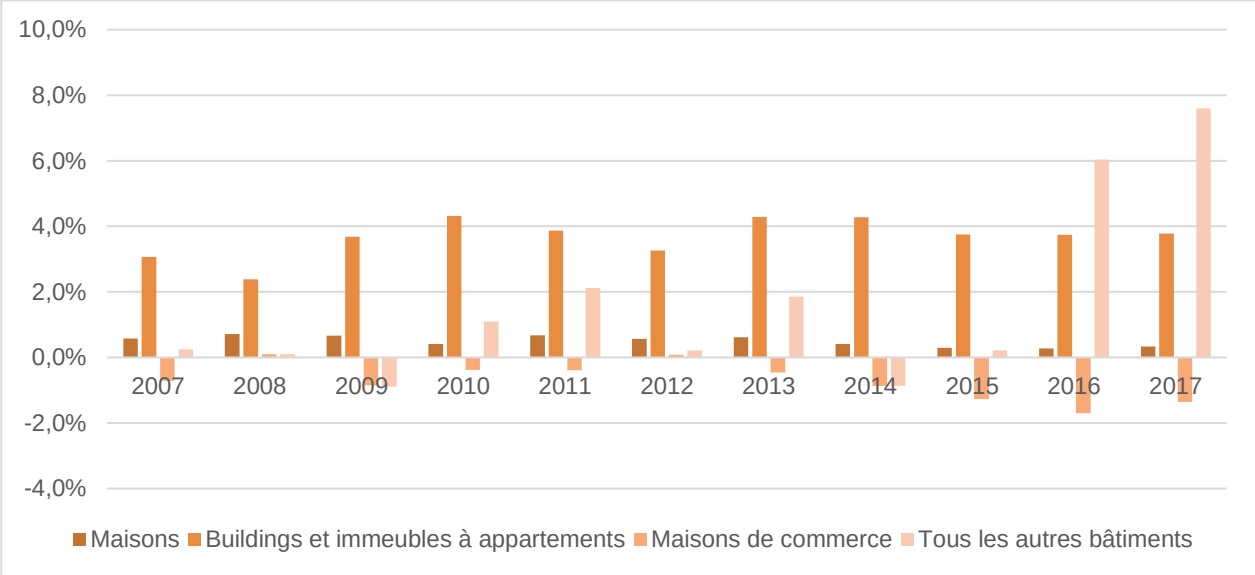
[12] Source : https://walstat.iweps.be/

Graphique 15. Nombre de logements par type en Hainaut (2007 – 2017)



Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en Hainaut.

Graphique 16. Variations annuelles du nombre de logements par type en Hainaut (en %)



Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en Hainaut.

2.3. Focus sur la province de Liège

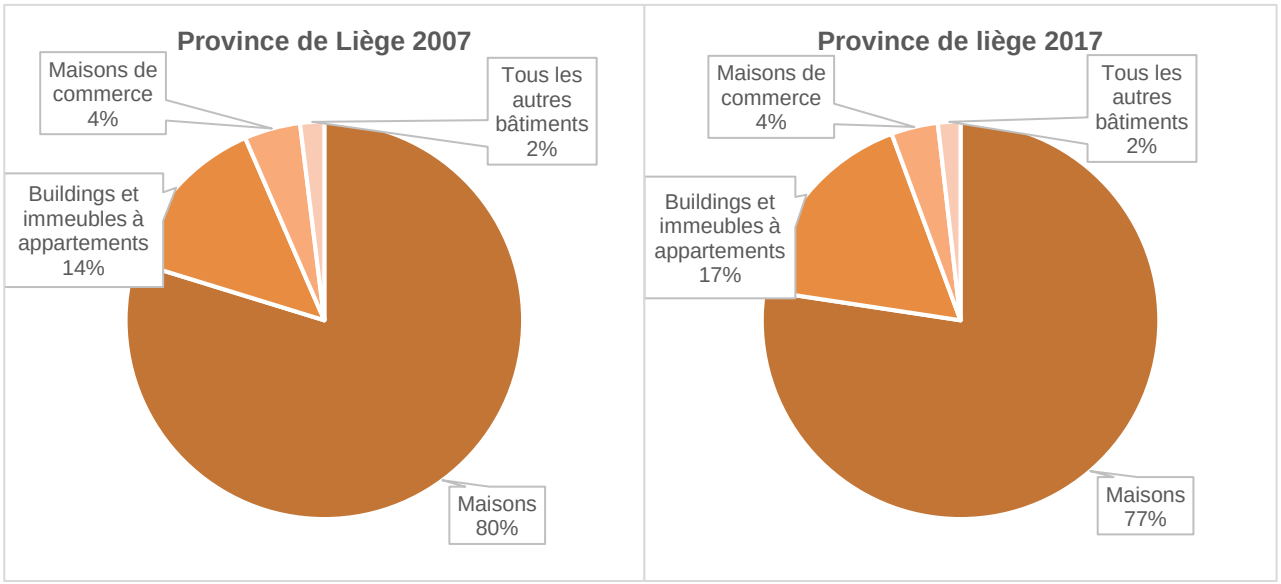
La province de Liège possède le deuxième parc de logements de Wallonie en termes d'effectifs : 517 166 logements en 2017 dont 400 264 maisons et 87 779 appartements (*cf.* Graphique 18). Sur la période 2007-2017, l'augmentation du nombre d'appartements a été supérieure à celle du nombre de maisons (+22 460 appartements contre +20 552 maisons).

Il en résulte que la proportion des appartements au sein du parc de la province a augmenté ; elle est passée de 14% à 17% entre 2007 et 2017 (*cf.* Graphique 17).

Comme dans les autres provinces wallonnes, les variations annuelles du nombre d'appartements sont supérieures en province de Liège de celles des maisons (*cf.* Graphique 19). En effet, les variations annuelles ne dépassent pas 0,7% sur la période 2007 – 2017 et diminuent sur la fin de la période ; à partir de 2015, elles sont au maximum de +0,3%. Les variations annuelles du nombre d'appartements sont au minimum de +2,2% sur l'ensemble de la période et vont en augmentant sur la fin de celle-ci ; les variations des trois dernières années sont au moins de +3,6%. La tendance en faveur des appartements s'exprime donc clairement.

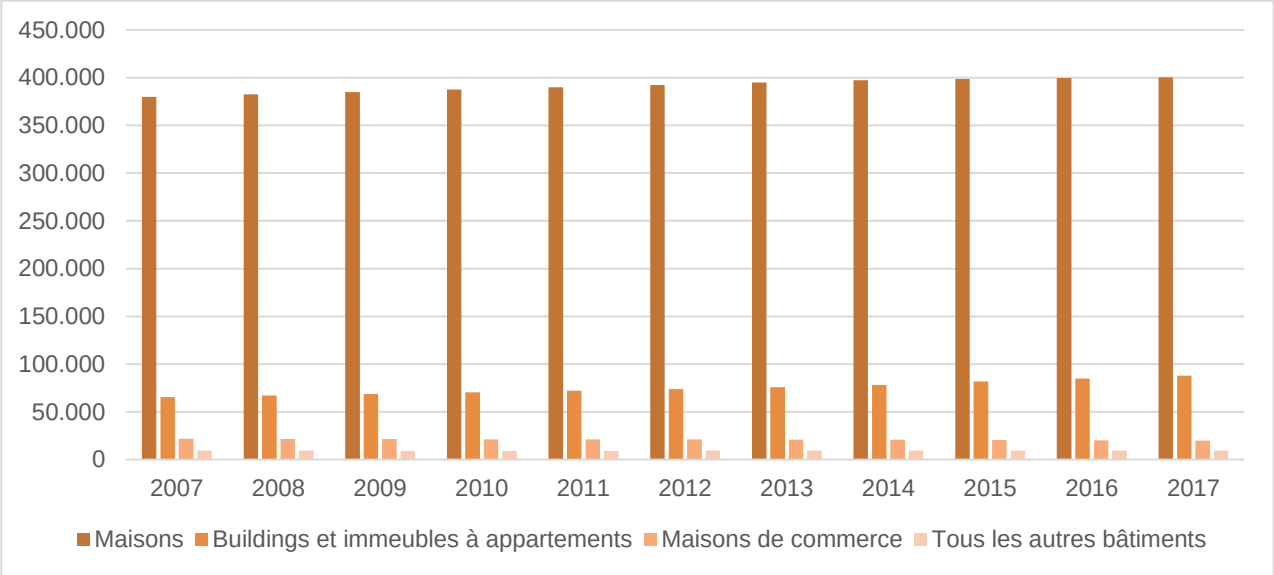
Pour ce qui concerne les maisons de commerce (4% du parc de la province), les variations annuelles sont constamment négatives sur la période et vont en s'accroissant sur la fin de la période (comprises entre -1,6% et -2,1%). Les logements situés dans tous les autres types de bâtiments connaissent des évolutions tantôt négatives, tantôt positives.

Graphique 17. Répartition du parc de logements en province de Liège (2007 – 2017)



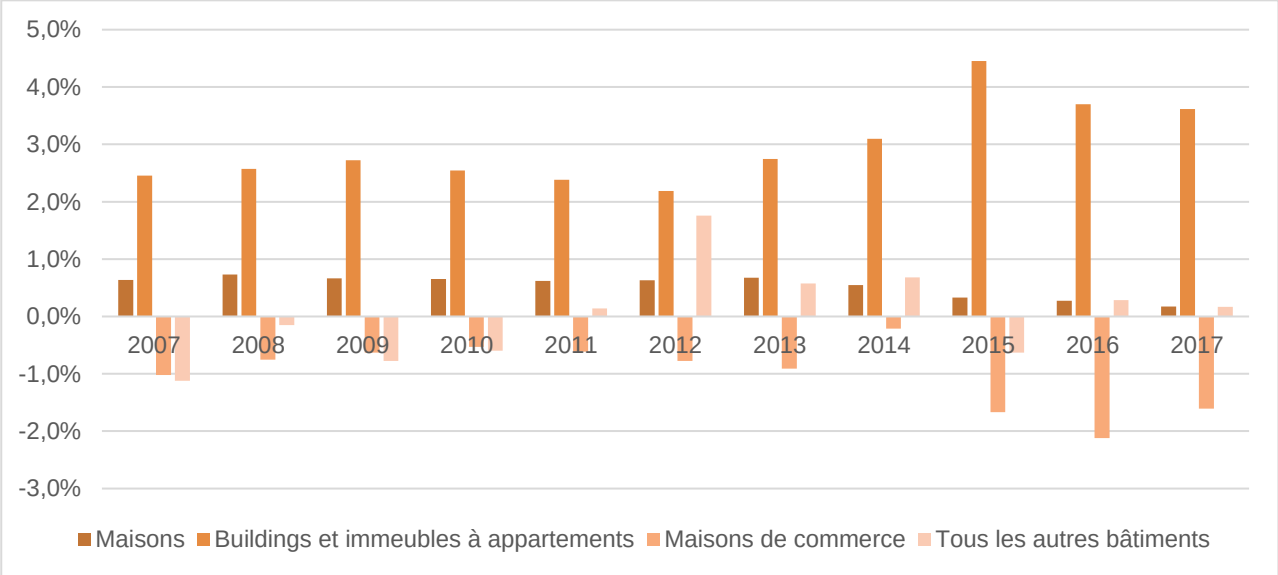
Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en province de Liège.

Graphique 18. Nombre de logements par type en province de Liège (2007 – 2017)



Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en province de Liège.

Graphique 19. Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Liège (en %)



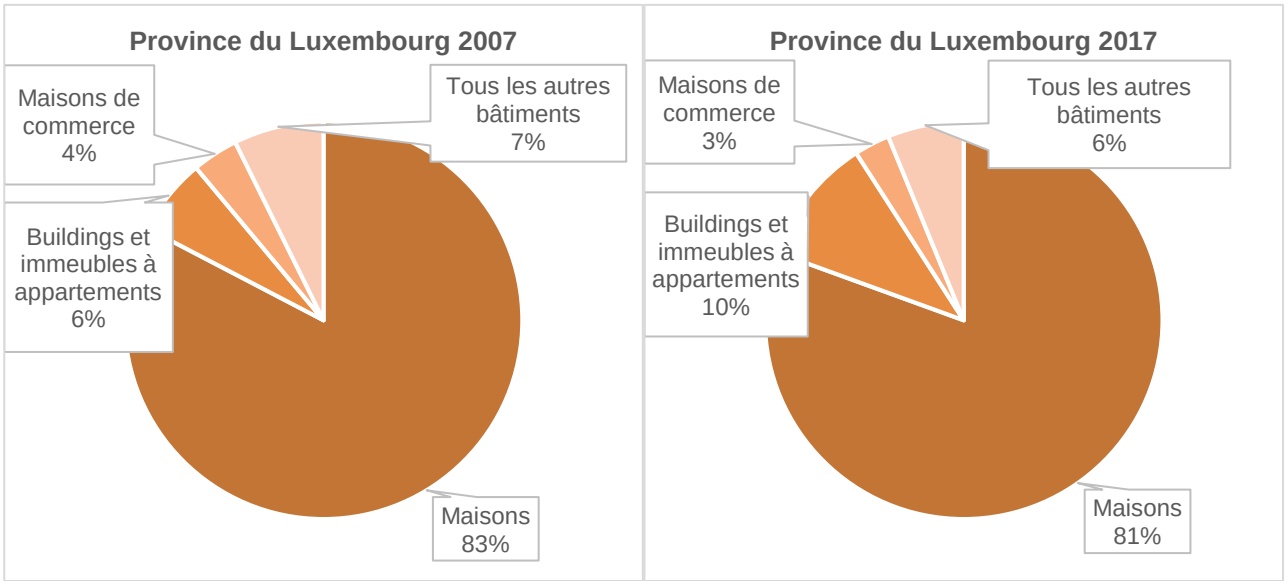
Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en province de Liège.

2.4. Focus sur la province du Luxembourg

La province de Luxembourg possède le plus petit parc de logements de Wallonie : 139 202 logements en 2017 dont 112 122 maisons et 14 416 appartements (*cf.* Graphique 21). Elle constitue la seule province pour laquelle l'augmentation du nombre d'appartements a été plus faible sur la période 2007-2017 que l'augmentation du nombre de maisons ; +11 168

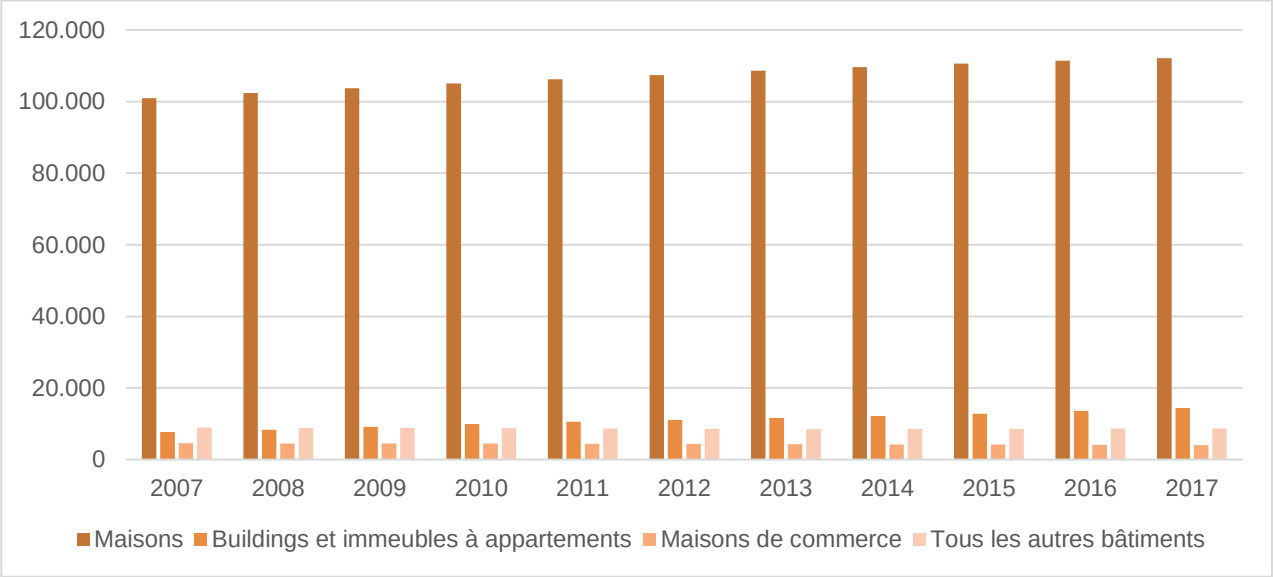
maisons contre +6 763 appartements. Néanmoins, la part des appartements au sein du parc de la province a augmenté. Elle est passée de 6% en 2007 à 10% en 2017 (*cf.* Graphique 20). Notons qu'en termes de variations annuelles, celles du nombre d'appartements sont bien supérieures à celles des maisons (*cf.* Graphique 22). En effet, ces variations ne dépassent pas +1,4% pour les maisons sur l'ensemble de la période. Pour les appartements, elles sont constamment supérieures à 4,5% voire même, supérieures à 8% sur les quatre premières années. Après un léger ralentissement en 2012 (+4,5%), les variations annuelles pour les appartements tendent de nouveaux à augmenter et atteignent +6,2% en 2017.

Graphique 20. Répartition du parc de logements en province de Luxembourg (2007 – 2017)



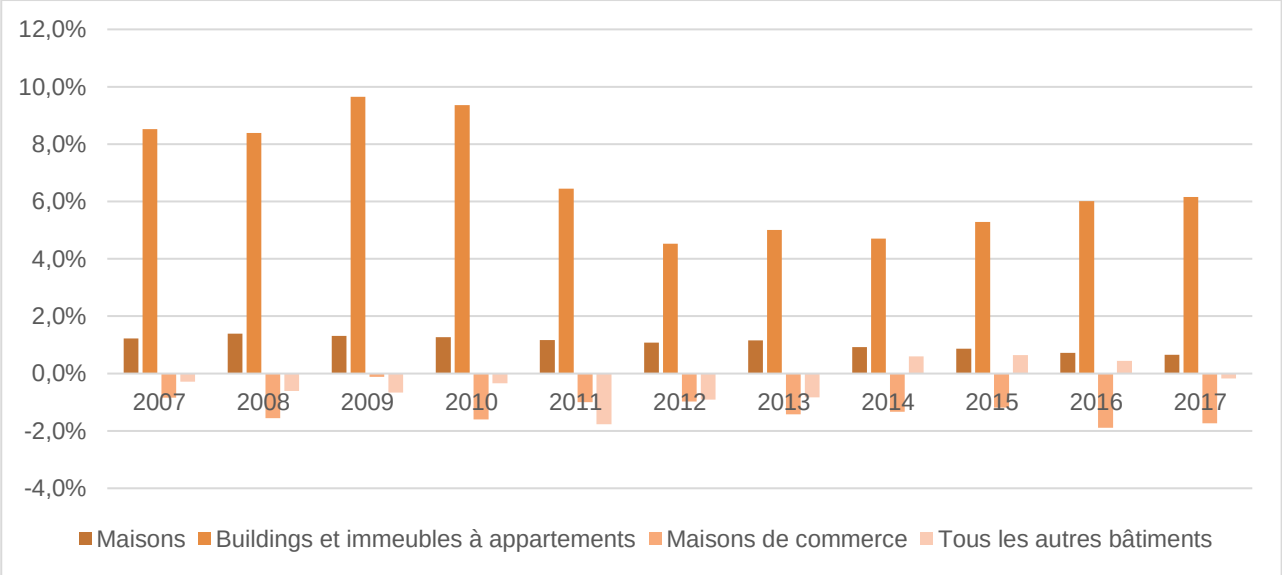
Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en province de Luxembourg

Graphique 21. Nombre de logements par type en province de Luxembourg (2007 – 2017)



Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en province de Luxembourg

Graphique 22. Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Luxembourg (en %)



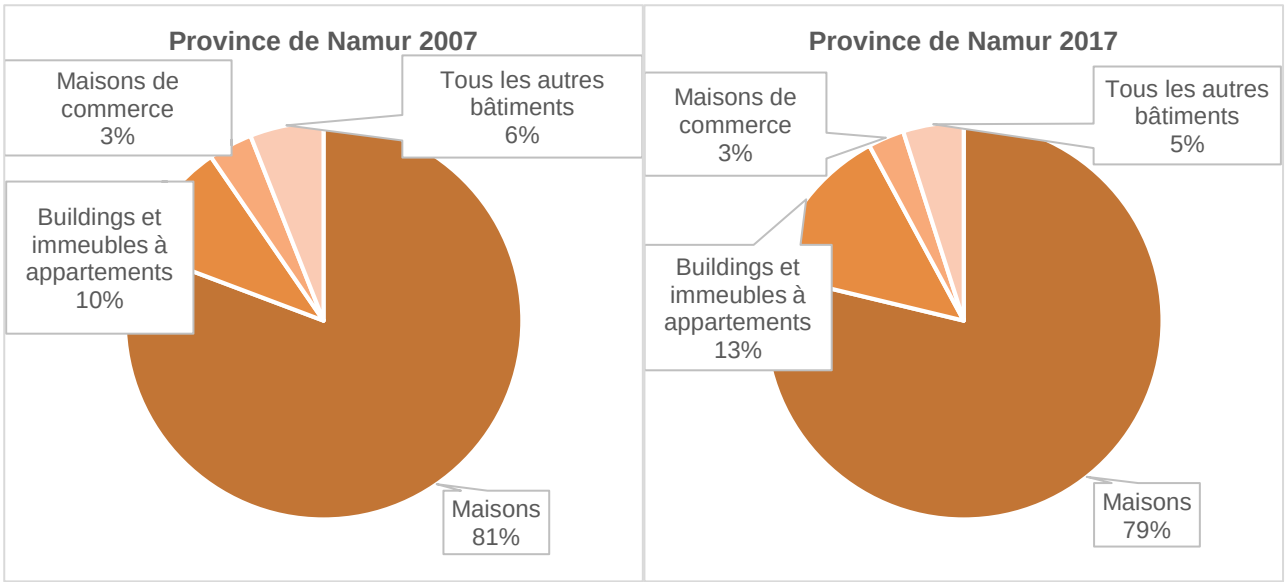
Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en province de Luxembourg

2.5. Focus sur la province de Namur

En province de Namur, la part des appartements au sein du parc de logements est passée de 10% en 2007 à 13% en 2017 (*cf.* Graphique 23). La part des maisons est, quant à elle passée de 81% en 2007 à 79% en 2017. Entre 2007 et 2017, le parc de la province de

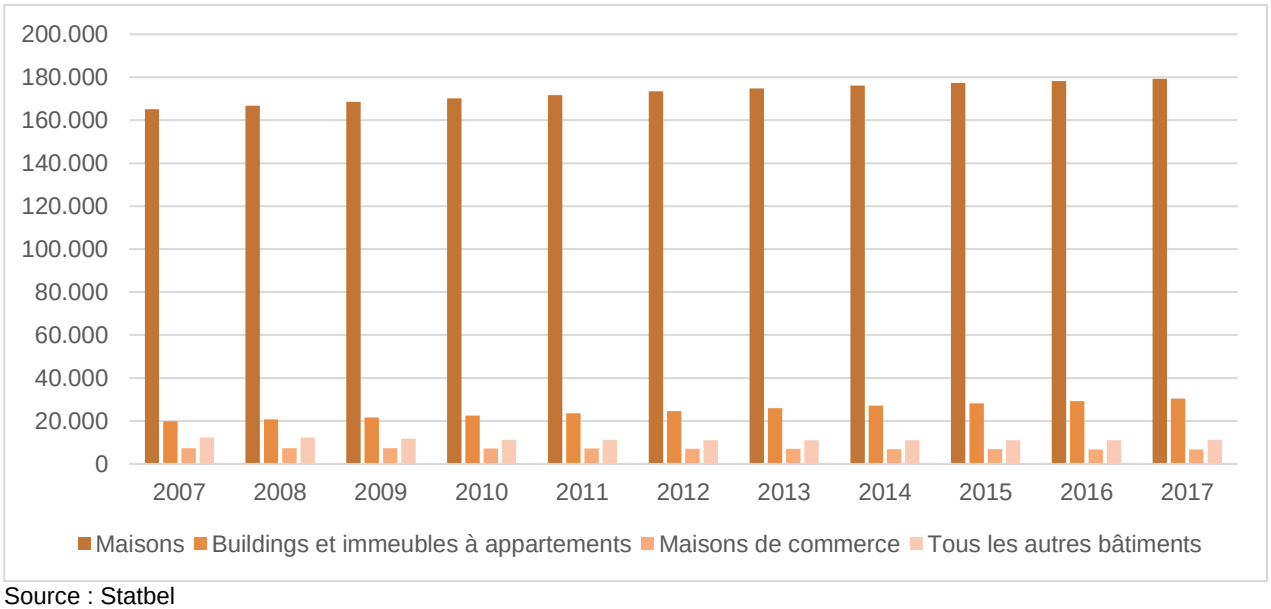
Namur a gagné 14 122 maisons et 10 640 appartements (*cf.* Graphique 24). Les variations annuelles du nombre d'appartements sont bien plus importantes que celles du nombre de maisons. En effet, les premières sont toujours supérieures à 3,6% sur la période avec un maximum à 5,4% en 2013 alors que les secondes ne dépassent pas 1,1% et vont en s'amenuisant (+0,5% en 2017). Les variations annuelles pour les maisons de commerce sont constamment négatives. Pour les logements situés dans un autre type de bâtiment, les variations annuelles sont parfois négatives, parfois positives.

Graphique 23. Répartition du parc de logements en province de Namur (2007 – 2017)



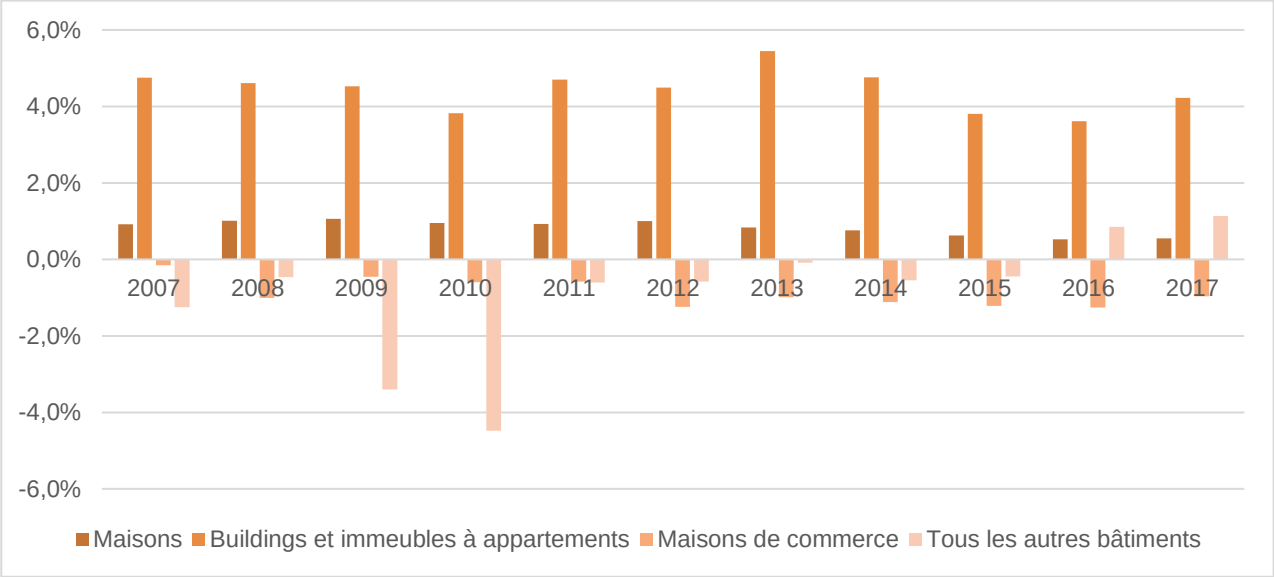
Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en province de Namur

Graphique 24. Nombre de logements par type en province de Namur (2007 – 2017)



Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en province de Namur

Graphique 25. Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Namur (en %)



Source : Statbel
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements en province de Namur

3. Le parc de logements des quatre principales villes wallonnes

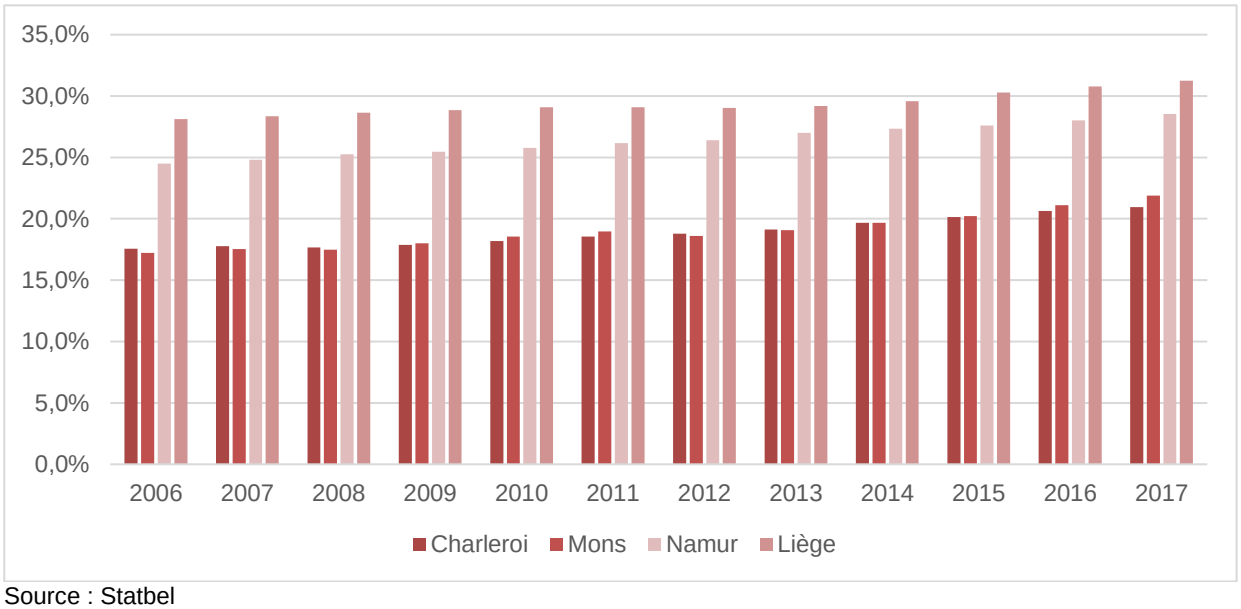
Sur la période 2007 – 2017, la part des appartements dans le parc des quatre principales villes wallonnes s'est accrue. Cette augmentation est supérieure à l'augmentation constatée à l'échelle de la Wallonie (+3,5%) dans deux de ces villes, à savoir Mons (+4,4%) et Namur (+3,7%) (*cf.* Tableau 3). La ville de Charleroi (+3,2%) se rapproche de l'augmentation constaté au niveau régional et Liège se situe nettement en-deçà (+2,9%). Notons que la croissance plus faible de la part des appartements à Liège est à mettre en relation avec un parc d'appartements plus développé dans cette ville que dans les autres principales villes wallonnes. En effet, à Liège en 2007, les appartements représentaient déjà 28,1% du parc de logements (*cf.* Graphique 26) alors qu'ils ne constituaient que 24,5% des logements à Namur, 17,6% à Charleroi et 17,2% à Mons. Il peut donc être plus difficile pour Liège de faire croître encore son parc d'appartements, d'autant plus que son territoire est déjà très largement urbanisé. On remarque d'ailleurs que la ville ayant connu la plus forte augmentation de la proportion d'appartements au sein de son parc est Mons, commune qui se caractérisait par la plus faible proportion d'appartements en 2007.

Tableau 3. Evolution de la part des appartements au sein du parc entre 2007 et 2017 (en%)

Wallonie	Charleroi	Mons	Liège	Namur
+3,5%	+3,2%	+4,4%	+2,9%	+3,7%

Source : Statbel
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des logements dans les quatre principales villes wallonnes

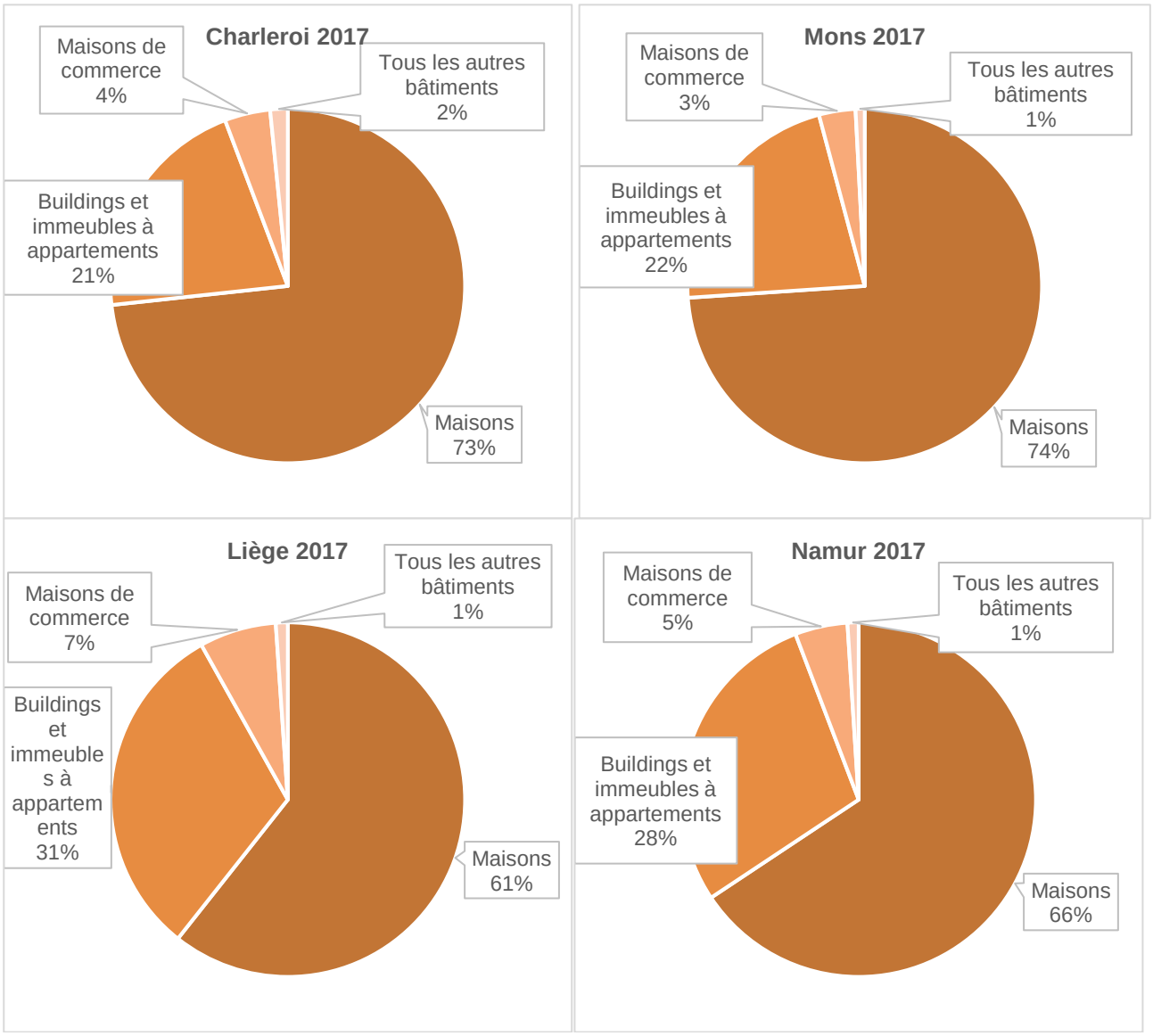
Graphique 26. Evolution de la part des appartements dans le stock de logements des quatre principales villes wallonnes entre 2007 et 2017 (en %)



Source : Statbel
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des logements dans les quatre principales villes wallonnes

Pour l'année 2017, les maisons constituent toujours l'essentiel des parcs de logements de ces villes (*cf*. Graphique 27). On constate néanmoins l'existence de deux profils de villes distincts : celles pour lesquelles la proportion d'appartements est proche des 30% (à savoir Liège (31%) et Namur (28%)) et celles pour lesquelles cette proportion s'élève à environ un cinquième du parc (Mons (22%) et Charleroi (21%)). Les maisons de commerce représentent, selon les villes, entre 4% et 7% du parc, Liège étant la ville dans laquelle ce type de logements est le mieux représenté. Les logements situés dans les autres types de bâtiments ne dépassent pas 2% du parc de ces villes.

Graphique 27. Répartition du parc de logements dans les quatre principales villes wallonnes en 2017 (en %)



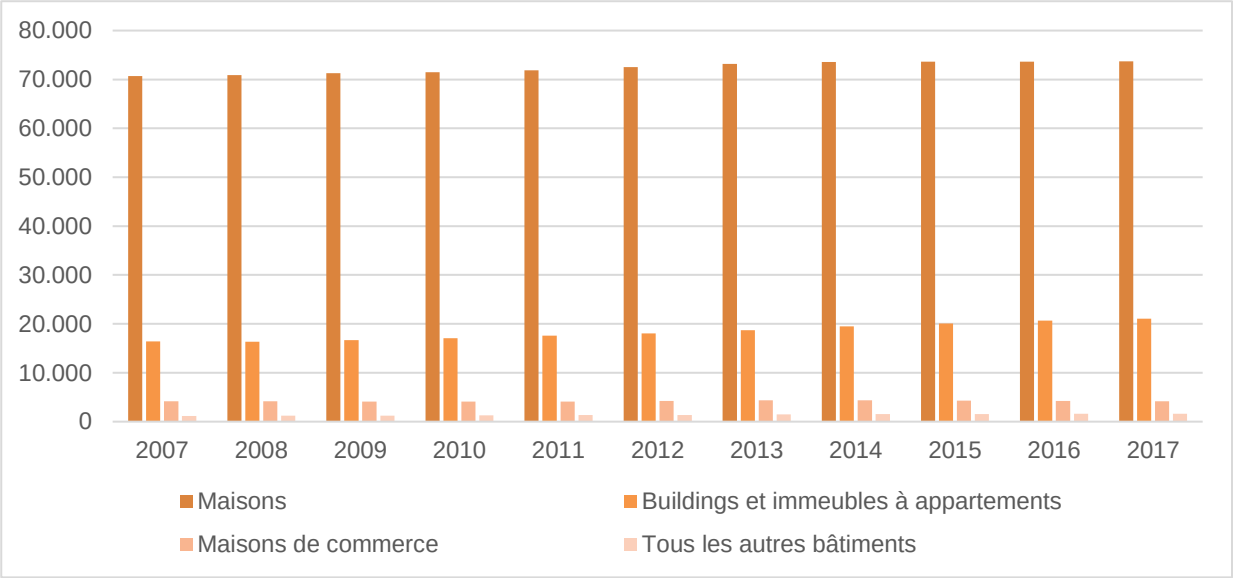
Source : Statbel
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des logements dans les quatre principales villes wallonnes

3.1. Focus sur Charleroi

Charleroi possède le deuxième parc de logements, en termes d'effectifs, des quatre principales villes wallonnes. En 2017, ce parc comptait 100 598 logements contre 92 396 en 2007, soit une croissance de 8,9%. Les maisons constituent l'essentiel du parc puisque l'on en dénombre 73 724 en 2017 (*cf.* Graphique 28). Néanmoins, c'est plus spécifiquement la dynamique liée à l'augmentation du nombre d'appartements qui permet à la ville de connaître un nouvel élan de croissance de son parc de logements. Le nombre d'appartements est ainsi passé de 16 412 unités en 2007 à 21 080 unités en 2017, soit une augmentation du nombre d'appartements de 28,5% (+4 668 unités). Parallèlement, le

nombre de maisons est passé de 70 661 unités en 2007 à 73 724 unités en 2017, soit une progression de 4,3% (+3 063 unités).

Graphique 28. Nombre de logements par type à Charleroi (2007 – 2017)

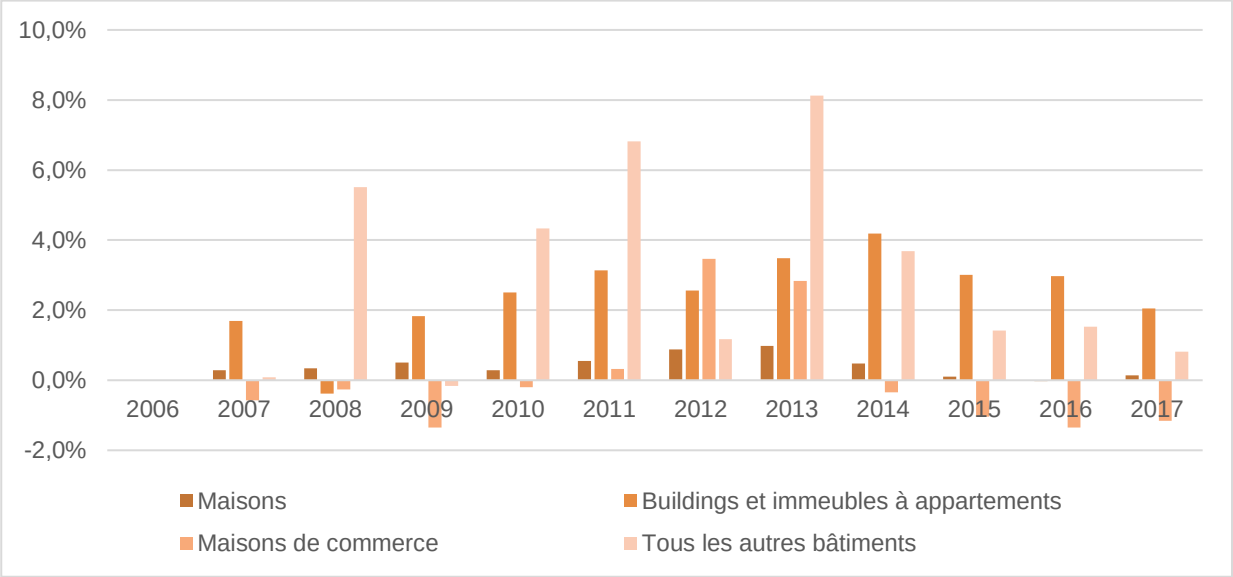


Source : Statbel
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Charleroi

En lien avec ce qui a été dit précédemment, les variations annuelles du nombre d'appartements sont supérieures sur l'ensemble de la période à celles des maisons, à l'exception de l'année 2008 (*cf.* Graphique 29) : les valeurs relatives aux appartements sont donc comprises entre +1,7% et +4,2%, sauf en 2008 où on enregistre la seule variation annuelle négative pour ce type de logement (-0,4%). Les variations annuelles relatives aux maisons sont bien plus modestes et n'excèdent pas 1%. Notons que sur les trois dernières années, elles sont particulièrement faibles atteignant au maximum 0,1%. On peut donc dire que la construction des maisons semble quasiment à l'arrêt sur Charleroi.

Ce sont les logements situés dans les « autres types de bâtiment » pour lesquels on enregistre les plus fortes variations annuelles sur la période 2007 – 2017, celles-ci s'élevant jusqu'à 8,1% en 2013. L'importante amplitude de ces variations s'explique en partie par le faible nombre de ce type de logement sur Charleroi. Les maisons de commerce, quant à elles, connaissent de faibles variations positives ou des variations négatives sauf en 2012 et 2013 (respectivement +3,5% et +2,8%).

Graphique 29. Variations annuelles du nombre de logements par type à Charleroi (en %)

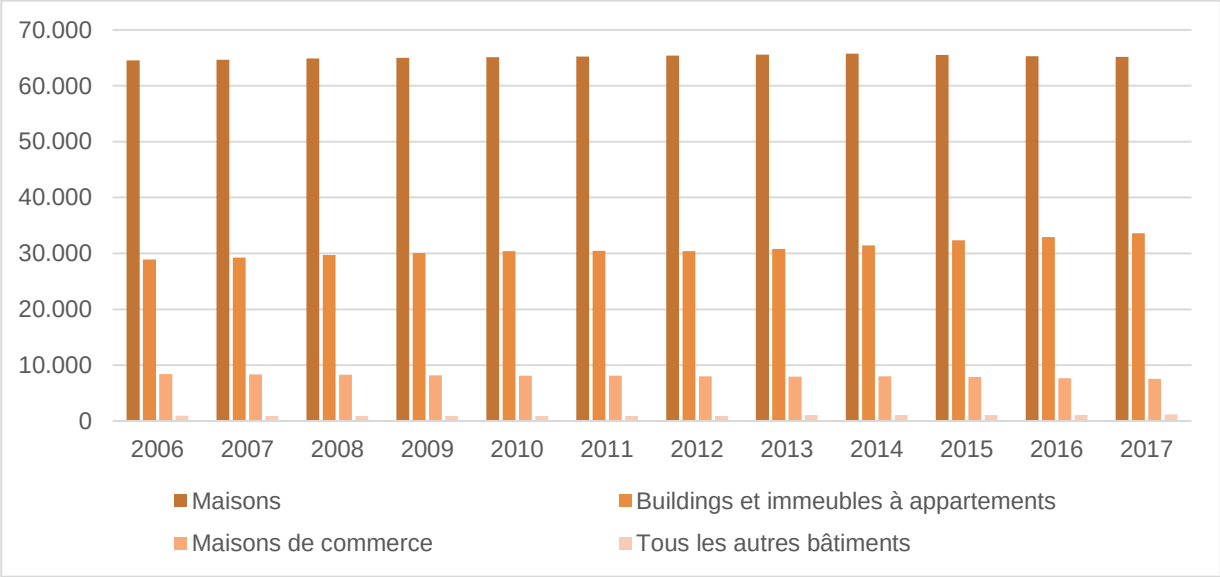


Source : Statbel
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Charleroi

3.2. Focus sur Liège

La commune de Liège possède le plus grand parc de logements des quatre principales villes wallonnes. Ce parc comptait 102 872 logements en 2007 et 107 499 logements en 2017, soit une croissance de 4 627 unités (+4,5%). Comme dans les autres grandes villes wallonnes, ce parc est principalement composé de maisons. Les appartements occupent toutefois une place significative dans le parc de logements. On compte ainsi 65 196 maisons à Liège en 2017 et 33 588 appartements (*cf.* Graphique 30). Notons que la production de maisons semble quasiment à l'arrêt à Liège : en 2007, on dénombrait 64 689 maisons dans la Cité Ardente ; le nombre de maisons n'a donc augmenté que de 507 unités en 10 ans (+0,8%). Sur la même période, le nombre d'appartements a augmenté de 4 330 unités (+14,8%). Le nombre de maisons de commerce a, quant à lui, décru passant de 8 347 unités en 2007 à 7 545 unités en 2017. Le nombre de logements situés dans les autres types de bâtiments reste très faible : 1 170 unités en 2017.

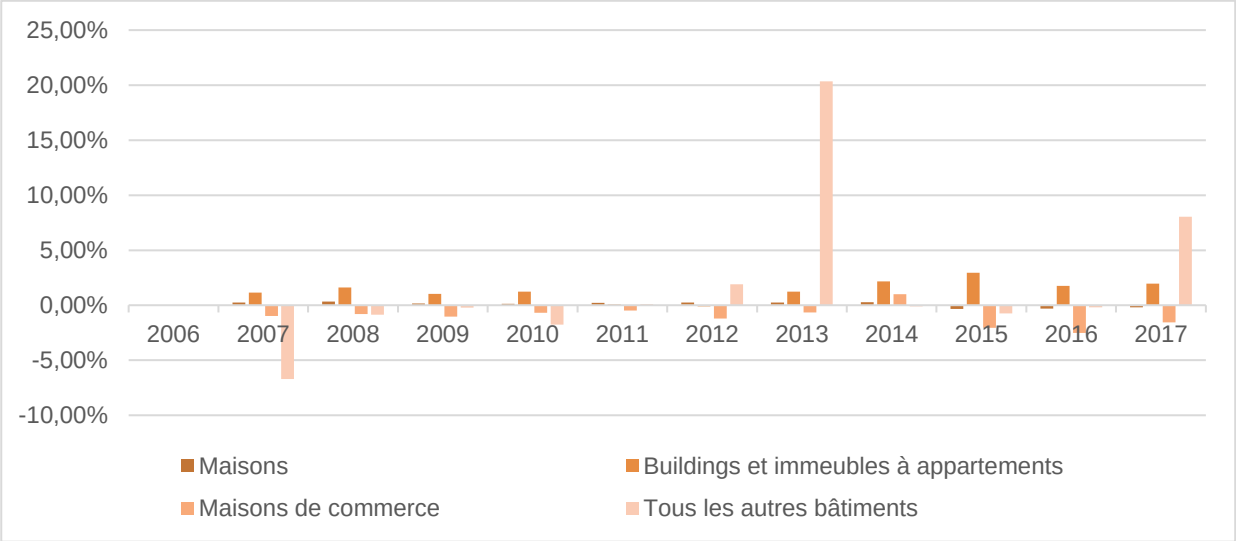
Graphique 30. Nombre de logements par type à Liège (2007 – 2017)



Source : Statbel
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Liège

En lien avec ce qui a été dit précédemment, les variables annuelles enregistrées pour les maisons sont très faibles et comprises entre -0,3% et +0,3% (*cf.* Graphique 31). Les variations annuelles du nombre d'appartements sont comprises entre 1% et 3%, à l'exception des années 2011 et 2012 où elles sont proches de 0% (respectivement +0,1% et -0,1%). Les variations annuelles du nombre de maisons de commerce sont constamment négatives. Les logements situés dans les autres types de bâtiments connaissent parfois des variations annuelles très importantes (par exemple, en 2007, 2013 et 2017) mais cela est à mettre en relation avec les faibles effectifs de logements de ce type.

Graphique 31. Variations annuelles du nombre de logements par type à Liège (en %)



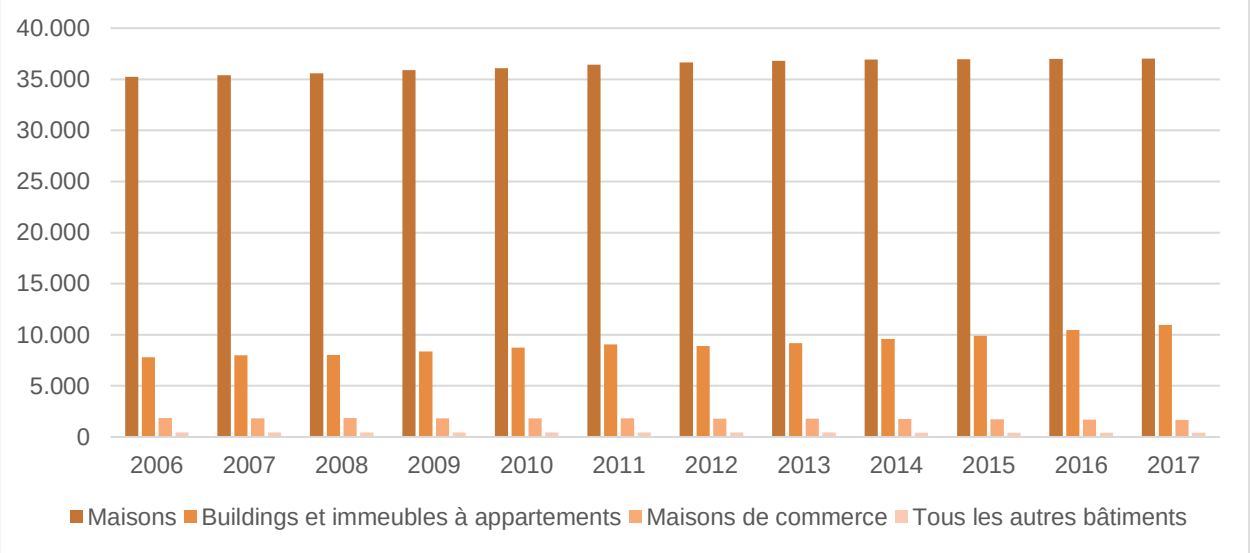
Source : Statbel
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Liège

3.3. Focus sur Mons

Le parc de la commune de Mons compte 50 071 logements en 2017 contre 45 329 en 2007 (cf. Graphique 32), soit 4 742 logements supplémentaires (+10,5%). Le nombre de maisons est passé de 35 235 à 37 021, soit une augmentation de 1 786 unités (+5,1%). Celui des appartements est passée de 7 810 à 10 966, soit une augmentation de 3 156 unités (+40,5%). On peut donc affirmer que la croissance du parc de logements montois est principalement soutenue par l'augmentation du nombre d'appartements.

Les maisons de commerce ont, quant à elles, vu leur nombre baisser sur la période, passant de 1 831 à 1 668 unités. Les logements situés dans les autres types de bâtiments sont très rares : 416 unités en 2017.

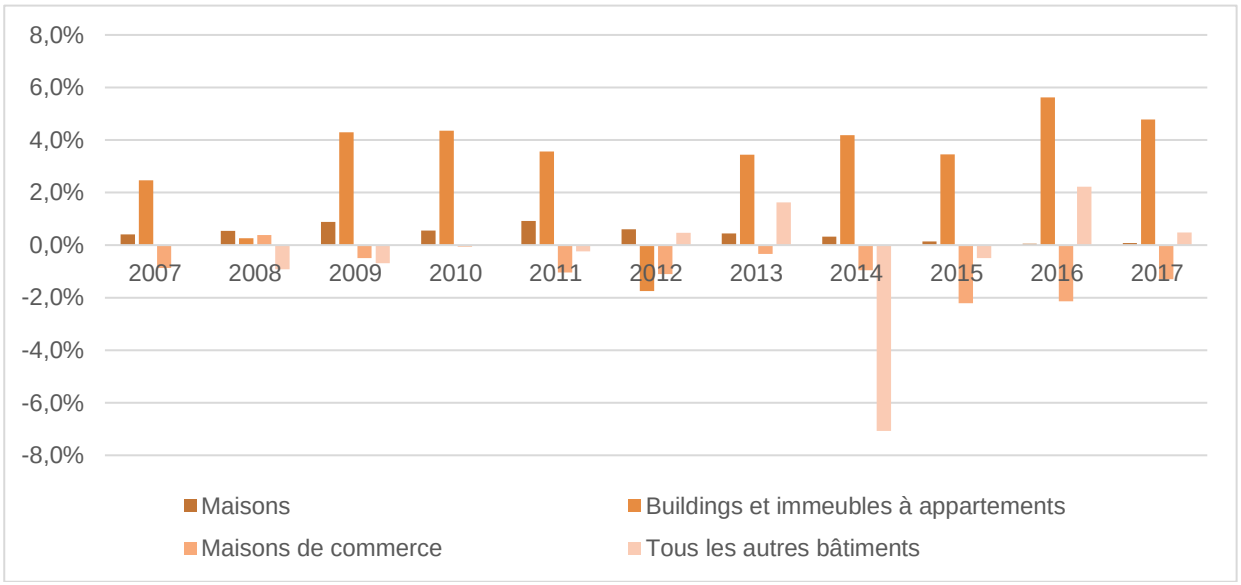
Graphique 32. Nombre de logements par type à Mons (2007 – 2017)



Source : Statbel
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Mons

Conformément à ce qui a été dit précédemment, les variations annuelles du nombre d'appartements sont plus importantes que celles du nombre de maisons. Pour les appartements, ces variations sont toujours positives (à l'exception de 2012) et supérieures en général à 2,5% (à l'exception de 2008 (+0,3%) et de 2012 (-1,7%). Le maximum observé se situe en 2016 (+5,6%). Les variations annuelles du nombre de maisons sont comprises entre 0% et +0,9%. Les trois dernières années de la période correspondent aux variations les plus faibles (maximum +0,1%). Il semble que, comme d'autres grandes villes wallonnes, Mons voit la croissance de son parc de maisons s'arrêter.

Graphique 33. Variations annuelles du nombre de logements par type à Mons (en %)



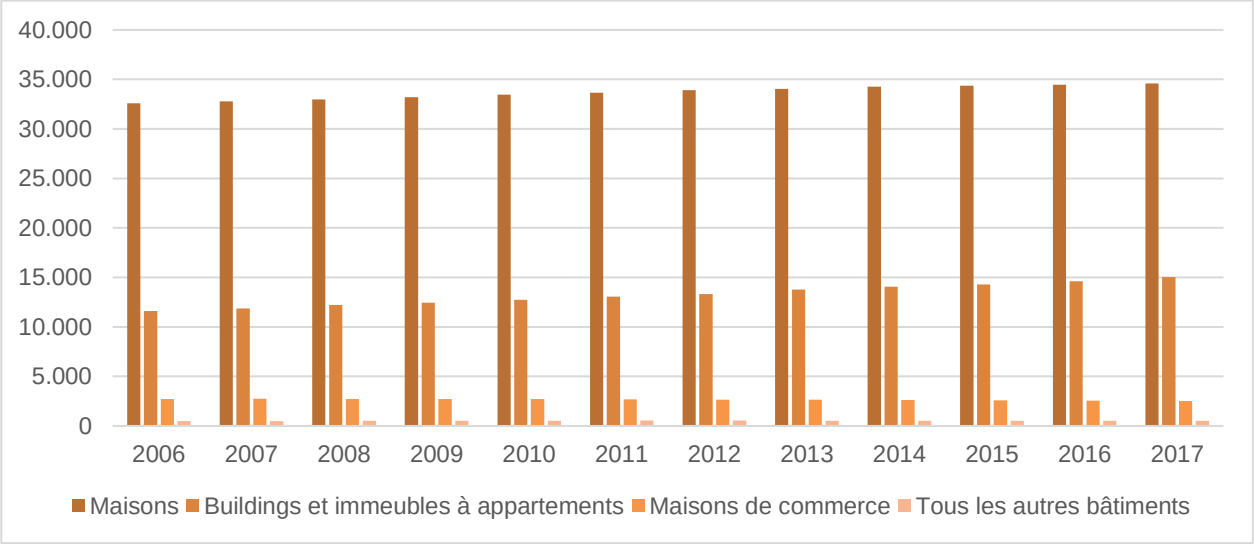
Source : Statbel
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Mons

3.4. Focus sur Namur

Le parc de la commune de Namur compte, en 2017, 52 668 logements. Il y en avait 47 425 en 2007, soit une augmentation de 5 243 unités (+11,1%). Le nombre de maisons est passé de 32 591 en 2007 à 34 586 en 2017, soit une augmentation de 1 995 unités (+6,1%) (*cf.* Graphique 34). Les appartements, au nombre de 11 615 en 2007, atteignent 15 025 unités en 2017, soit une augmentation de 3 410 unités (+29,3%). A Namur, comme dans les autres grandes villes wallonnes, la croissance du parc de logements se fait sous forme d'appartements et non de maisons.

Les maisons de commerce voient leur nombre légèrement baisser sur la période 2007 – 2017, passant de 2 736 unités en 2007 à 2 524 en 2017. On décompte 533 logements situés dans d'autres types de bâtiments en 2017.

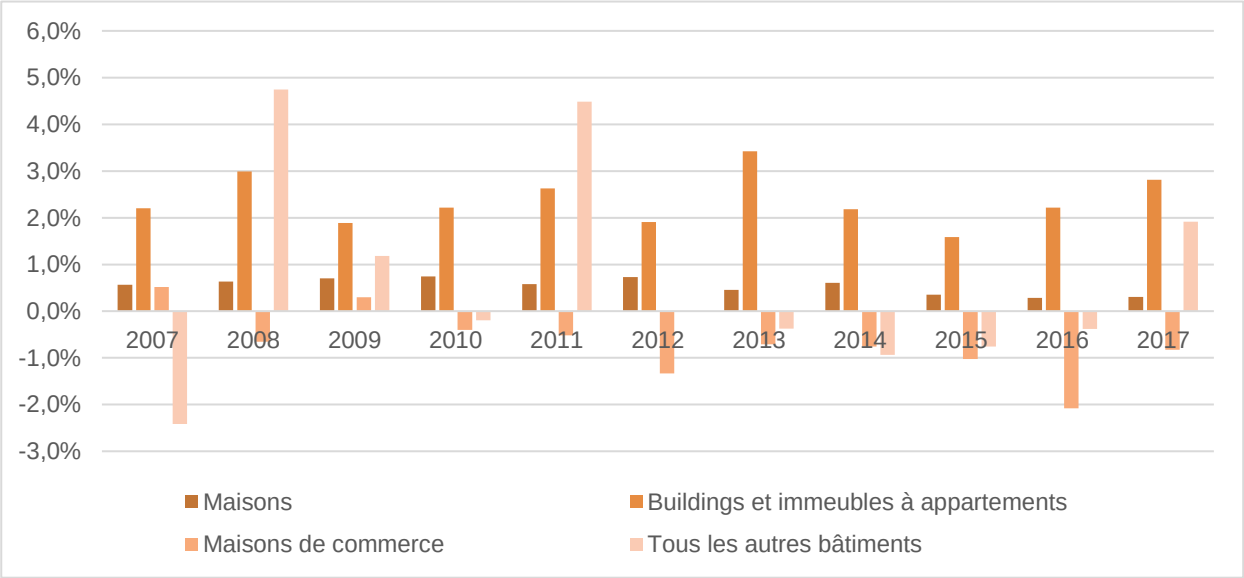
Graphique 34. Nombre de logements par type à Namur (2007 – 2017)



Source : Statbel
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Namur

Pour ce qui concerne les maisons, les variations annuelles ne dépassent pas 0,7% sur la période 2007-2017 (*cf.* Graphique 35). Sur les trois dernières années de cette période, ces variations sont plus faibles, atteignant au maximum 0,4%. Les variations annuelles du nombre d'appartements sont comprises entre 1,6% (en 2015) et 3,4% (en 2013). Les variations annuelles du nombre de maisons de commerce sont toujours négatives, excepté en 2007 et en 2009. La tendance semble donc être à la disparition progressive de ce type de logement. Les variations annuelles du nombre de logements situés dans les autres types de bâtiments sont parfois nettement positives, parfois nettement négatives, parfois proches de zéro. Il n'est donc pas possible d'identifier une tendance pour ce genre de logements.

Graphique 35. Variations annuelles du nombre de logements par type à Namur (en %)



Source : Statbel
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Namur

Chapitre 3. La certification énergétique

Les chiffres-clés concernant la certification énergétique des logements sont issus de la base de données 2010-2016 des certificats PEB existants. Pour une analyse plus détaillée, nous renvoyons à un rapport dédié (Cassilde, 2017), dont nous reprenons les chiffres globaux principaux ainsi que les explications concernant la certification énergétique. La nouveauté introduite ici à l'occasion de cette édition des chiffres-clés réside dans une présentation des chiffres globaux principaux par province : ces chiffres sont donc présentés ici de manière inédite.

1. Rappels sur la certification énergétique[13]

La certification de la performance énergétique des bâtiments résidentiels existants (PEB) est une obligation réglementaire entrée en application en mai 2010. Cette obligation concerne tout logement qui fait l'objet d'une transaction (vente ou location). Le certificat est établi par un certificateur agréé par la Région wallonne. Pour être agréé, le certificateur doit répondre à des conditions de diplômes ou d'expérience professionnelle et suivre une formation sanctionnée par un examen. L'objectif poursuivi par cette certification de la performance énergétique est de permettre aux candidats acquéreurs ou locataires de comparer la performance énergétique des logements avant de s'engager. Cette mesure a été mise en place dans le prolongement des Directives européennes 2002/91/CE du 16 décembre 2002 et 2010/31/UE du 19 mai 2010 relatives à la performance énergétique des bâtiments. Notons également que depuis janvier 2015, les principaux indicateurs de performance énergétique issus du certificat PEB doivent être mentionnés dans toute publicité de vente ou de location. Cette communication doit respecter des critères stricts qui sont fonction du vecteur de communication et qui concernent :

- les indicateurs à afficher : le numéro d'identification unique du certificat PEB, la consommation totale d'énergie primaire du logement, la consommation spécifique d'énergie primaire du logement et sa classe énergétique (que l'on nomme également « label » PEB),
- le format à respecter : des tableaux détaillés sont fournis afin de guider au plus près tous les acteurs concernés vis-à-vis de leurs obligations en la matière.[14]

Les éléments composant le certificat de performance énergétique font l'objet d'un encodage par le certificateur agrée au niveau d'un logiciel spécifiquement développé par le Service public de Wallonie. Ces informations sont ensuite transmises à une base de données qui centralise l'ensemble des informations permettant le suivi des résultats pour le parc certifié. Il s'agit en effet d'être en capacité de situer l'évolution de la Wallonie eu égard aux objectifs en matière de performance énergétique. Un monitoring est effectué régulièrement par les

[13] Ces éléments sont issus de Cassilde (2017 : 5-6).
[14] L'ensemble des informations sont disponibles sur le site de l'administration : http://energie.wallonie.be/fr/vendre-acheter-louer-publicite.html?IDC=8780.

Etats membres de l'Union Européenne qui est publié par la Commission.[15] D'autres analyses, également menées, concernent le contrôle des certificats ou encore les mises à disposition des certificateurs agréés ou du grand public de statistiques qui permettent d'alimenter des études[16]. Une analyse systématique des variables encodées dans cette riche base de données a été réalisée dans le cadre d'un rapport du CEHD (Cassilde, 2017), qui sera mis régulièrement à jour.

Concernant la performance énergétique, plusieurs unités de mesures (ou de repérage) sont analysées. Globalement, il convient de retenir que, quelle que soit l'indicateur de performance énergétique, plus le chiffre est élevé, plus la consommation énergétique potentielle est élevée. La performance énergétique est exprimée dans le certificat par une consommation énergétique par mètre carré. Cette consommation est ensuite traduite en classe énergétique (ou label). Il est cependant à noter qu'à performance énergétique similaire, un bâtiment présentant un volume à chauffer plus grand consommera plus qu'un bâtiment présentant un volume chauffé plus petit. C'est la raison pour laquelle le certificat précise également la consommation totale du logement. Concernant la répartition en classes énergétiques, il est important de souligner que leurs bornes peuvent varier d'une région ou d'un pays à l'autre. Ainsi, globalement, il convient de ne pas baser une comparaison sur les chiffres des classes énergétiques. Plus largement, les méthodes de calcul pouvant varier d'une région à l'autre et d'un Etat membre à l'autre, les résultats bruts ne sont pas toujours comparables.

Les chiffres-clés présentés ici, s'appuient sur l'analyse de 390 322 certificats de bâtiments résidentiels (logements unifamiliaux et appartements). Ils rassemblent sept années complètes d'enregistrement (2010 à 2016). Ce dénombrement tient compte du retrait des doublons afin de garder l'image la plus fidèle du parc certifié : lorsque plusieurs certificats existent pour un même bien, pour autant que cette information soit renseignée dans la base de données, seul le plus récent est analysé. Par ailleurs, les logements collectifs sont retirés, ainsi que trois observations aberrantes.

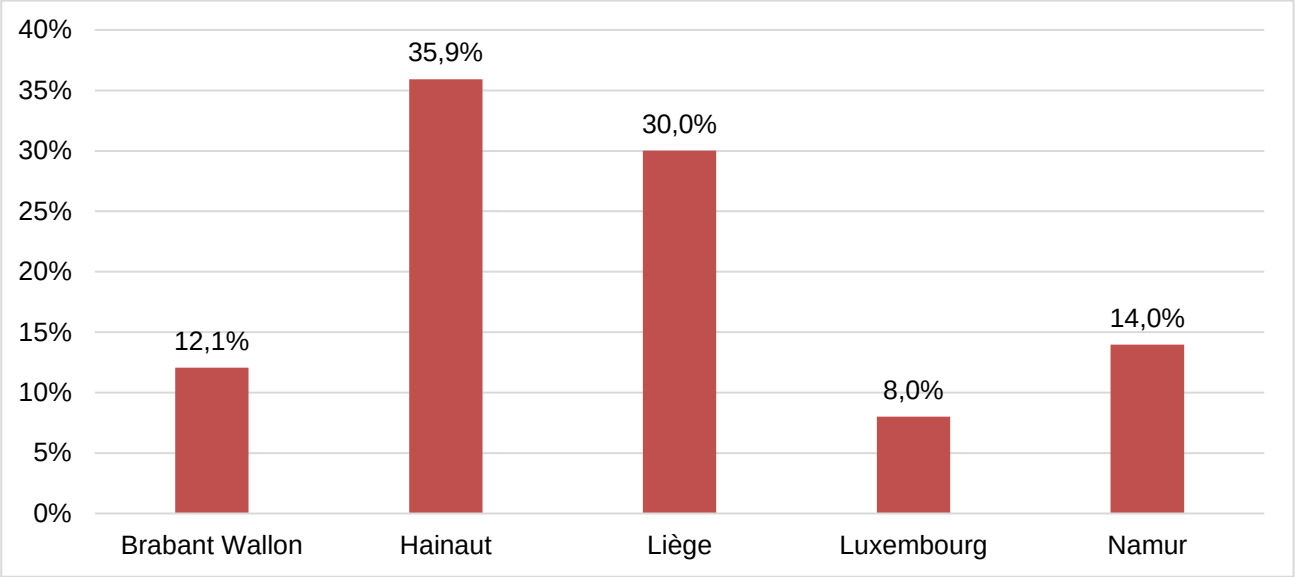
2. Description du parc certifié

2.1. **Localisation du parc certifié**

La répartition des 390 322 certificats enregistrés pour les années 2010 à 2016 est présentée dans le Graphique 36. C'est dans le Hainaut qu'il y a le plus de certificats (140 247 certificats soit 35,9% de l'ensemble des certificats), puis dans la province de Liège (117 128 certificats soit 30% de l'ensemble des certificats). La province de Namur rassemble 54 571 sur cette période (soit 14% de l'ensemble des certificats), le Brabant Wallon en totalise 47 059 (soit 12,2% de l'ensemble des certificats) et la province de Luxembourg 31 317 (soit 8%).

[15] Pour consulter ces rapports de suivi, nous renvoyons à Fourez (2011 et 2013) ainsi qu'à Fourez *et al*. (2016).
[16] Nous renvoyons notamment ici à la *Stratégie de rénovation à long terme des bâtiments* (2017).

Graphique 36 : Répartition des certificats selon la province



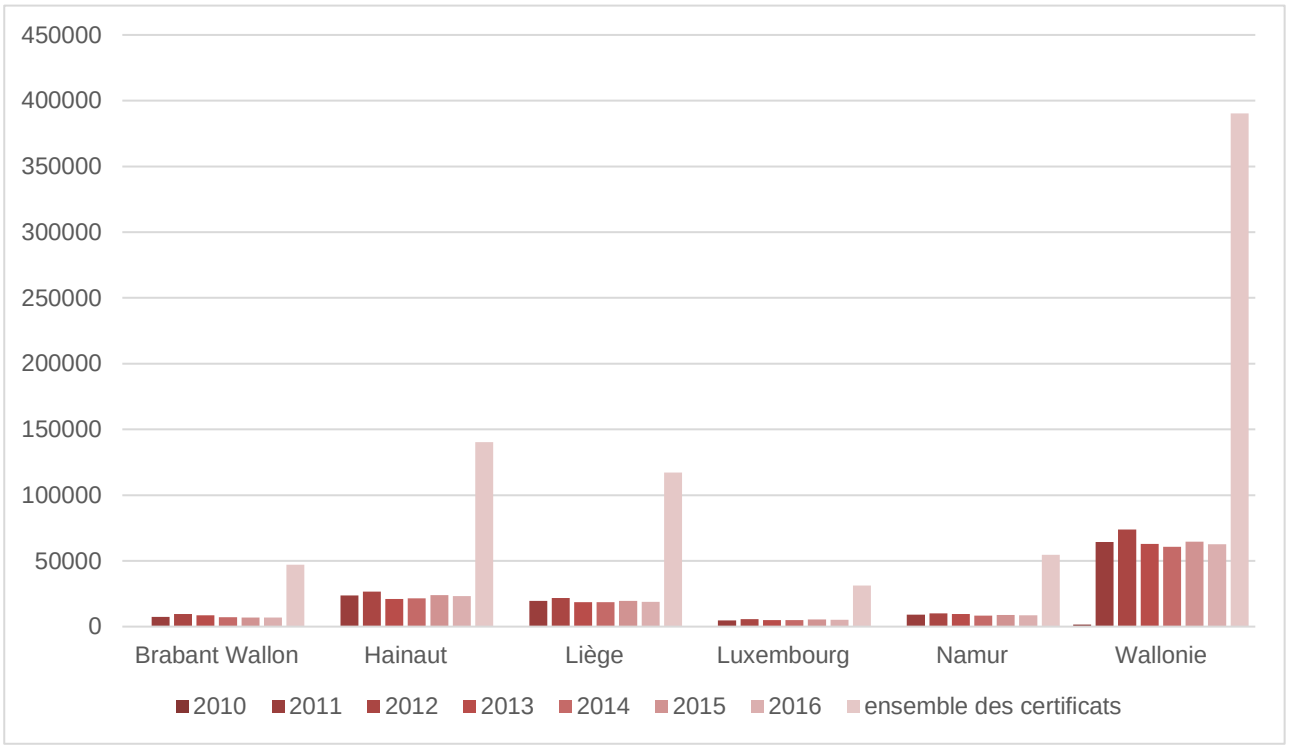
Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

Notons que cette répartition suit globalement celle des logements wallons selon les provinces, puisque le Hainaut rassemble 37% de l'ensemble des logements, la province de Liège 31%, la province de Namur 14%, le Brabant Wallon 10% et la province de Luxembourg 8% (cf. chapitre 2).

2.2. **Année de certification**

Dans la mesure où l'année 2010 est la première année de mise en œuvre de la certification, elle présente un nombre plus limité de certificats ; le dispositif s'est mis en place progressivement au cours de cette année. Concernant les autres années (2011 à 2016), le nombre de certificats est globalement similaire quelle que soit l'année et la province considérée (cf. Graphique 37). Avec une certaine prudence, il est possible d'avancer un ordre de grandeur quant à la part du parc à présent certifiée. En effet, la base de données des certificats PEB ne rassemble que les logements disposant d'un permis d'urbanisme antérieur au 1er mai 2010, autrement dit le parc que nous dirions ici ancien, par opposition au secteur du neuf : les logements construits à partir du 1er mai 2010 disposent d'un certificat à l'issue de leur construction en tant que logements neufs. Les certificats de ces derniers logements ne sont pas analysés ici. Avec cette réserve méthodologique, et à l'échelle des 1 675 368 logements en Wallonie (qui agrègent le secteur du neuf et de l'ancien, donc), cela signifie qu'à l'année 2016 échue la part de certification est *a minima* de 23,7% du parc de logements.

Graphique 37 : Nombre de certificats par province et par année

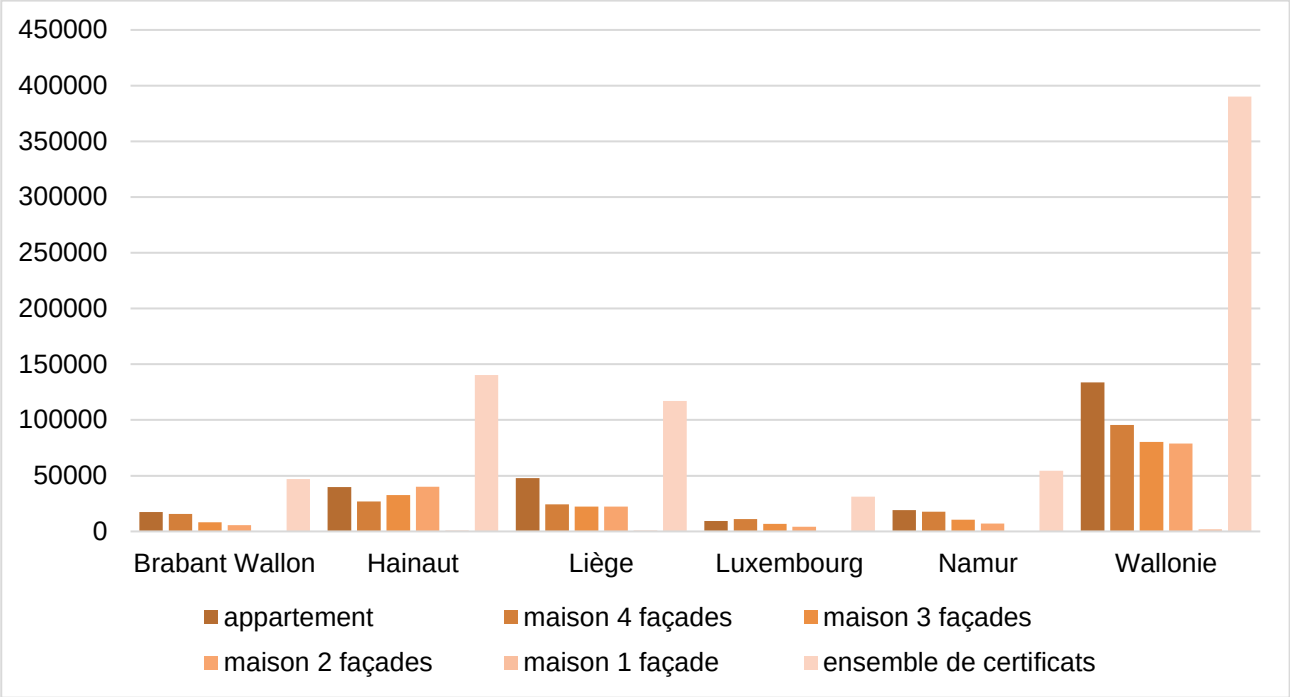


Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

2.3. **Types de logements certifiés**

A l'échelle de l'ensemble de la Wallonie, les logements certifiés sont majoritairement des maisons (256 565 certificats soit 65,7% ; cf. Graphique 38), tandis que les appartements rassemblent 133 757 certificats (34,3%). Par comparaison à la répartition de l'ensemble du parc, cela signifie qu'il y a une surreprésentation des appartements au sein des certificats, et une sous-représentation des maisons.

Graphique 38 : Nombre de certificats par province et par type de logement



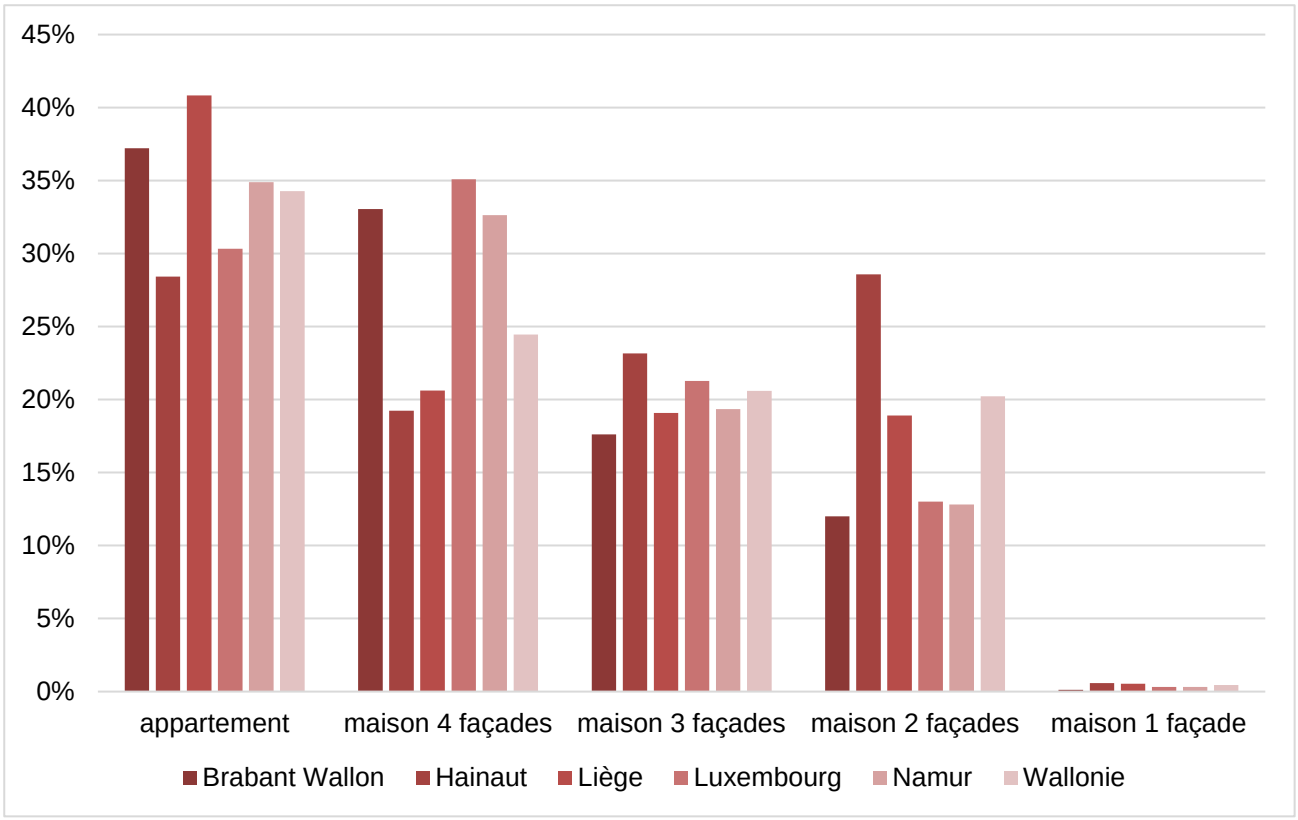
Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

Avec une certaine prudence, il est possible de comparer cette répartition à celle des logements de l'ensemble du parc. Il convient en effet de souligner que, dans le cadre de la base de données des certificats énergétiques, les maisons de commerce sont soit comptabilisées comme des maisons unifamiliales, soit comme des appartements. Le choix entre les deux se fait selon le nombre d'unités d'habitation contenues dans le bâtiment. Cependant, la part des maisons de commerce est faible par rapport aux types principaux que sont les maisons et les appartements. Sous cet angle, la répartition géographique observée supra à l'échelle de chacune des provinces, se retrouve dans des proportions variables pour l'ensemble du parc. Globalement, la part des appartements dans la base de certification est plus importante que celle au sein du parc, et ce quelle que soit la province considérée (*cf.* Graphique 39 et Graphique 10 pour la répartition des types de logement à l'échelle de l'ensemble du parc). Rappelons que la répartition des types de logement à l'échelle du parc comporte quatre catégories (outre les appartements et les maisons, il y a aussi les maisons de commerce et une catégorie « autre »), les appartements et les maisons rassemblant de 91% à 97% du parc.

Pour le Brabant Wallon, les appartements représentent 37,2% des certificats et 22% du parc. Pour le Hainaut, les appartements représentent 28,4% des certificats et 13% du parc. Pour la province de Liège, les appartements représentent 40,8% des certificats et 17% du parc. Pour la province de Luxembourg, les appartements représentent 30,3% des certificats et 10% du parc. Enfin, pour la province de Namur, les appartements représentent 34,9% des certificats et 13% du parc. Et inversement, les maisons sont sous représentées dans toutes les provinces, aussi dans des proportions variables. Pour le Brabant Wallon, les maisons représentent 62,8% des certificats et 75% du parc. Pour le Hainaut, les maisons représentent 71,6% des certificats et 83% du parc. Pour la province de Liège, les maisons représentent 59,2% des certificats et 77% du parc. Pour la province de Luxembourg, les

maisons représentent 69,7% des certificats et 81% du parc. Enfin, pour la province de Namur, les maisons représentent 65,1% des certificats et 79% du parc.

Graphique 39 : Part de chaque province pour chaque type de logement



Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

En considérant les maisons certifiées selon leur nombre de façades, il apparaît que 24,5% des certificats correspondent à des maisons quatre façades, 20,6% à des maisons trois façades et 20,2% à des maisons deux façades (cf. Graphique 39). Enfin, 0,5% des certificats correspondent à des maisons disposant d'une seule façade. Ce type de maisons, avec une seule façade, existe dans toutes les provinces pour une part toujours minime (entre 0,1% dans le Brabant Wallon et 0,6% dans le Hainaut).

Les maisons quatre façades certifiées représentent de 19,2% des certificats (dans le Hainaut) à 35,1% des certificats (dans la province de Luxembourg). Pour le Brabant Wallon, leur proportion est de 33%, pour la province de Namur, leur proportion est de 32,6% et, pour la province de Liège, elles concernent 20,6% des certificats.

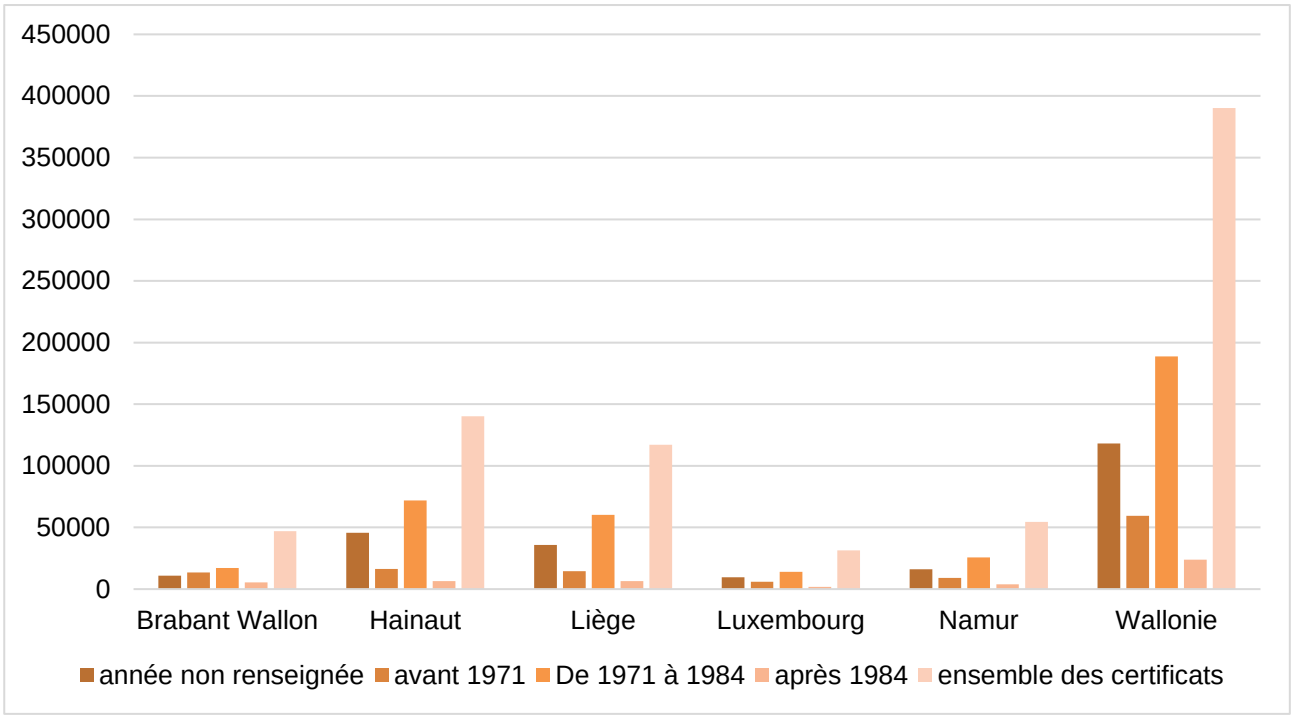
Les maisons trois façades certifiées représentent de 17,6% des certificats (dans le Brabant Wallon) à 23,2% des certificats (dans le Hainaut). Pour la province de Liège elles concernent 21,3% des certificats, 19,3% pour la province de Namur et 19,1% pour la province de Liège.

Les maisons deux façades certifiées représentent de 12% des certificats (dans le Brabant Wallon) à 28,6% des certificats (dans le Hainaut). Pour la province de Liège, leur proportion est de 18,9%, pour la province de Luxembourg, leur proportion est de 13% et, pour la province de Namur, elles concernent 12,8% des certificats.

2.4. **La période de construction**

De manière liminaire, soulignons que la période de construction n'est pas toujours renseignée dans le cadre de la certification : ainsi, 35,2% des certificats (soit 118 108 ; cf. Graphique 40) ne disposent pas de cette information car il n'est pas toujours possible de la connaître ou de la déterminer. Soulignons aussi que l'établissement du certificat n'utilise pas directement cette information, sauf lorsqu'un autre élément manque et que l'année ou la période deviennent des indications pour considérer, par exemple, une isolation par défaut pour les murs, la toiture et le sol, lorsque la constatation visuelle ne peut pas être faite ou que des preuves acceptables ne sont pas disponibles. Soulignons également que, à dire d'expert, la plupart des bâtiments dont l'année n'est pas renseignée concerne certainement des bâtiments construits avant 1971 pour lesquels on ne dispose pas de l'information sur l'année de construction. Le Graphique 40 présente le nombre de certificats par province et par période de construction : cela permet de souligner l'importance numérique de chaque croisement.

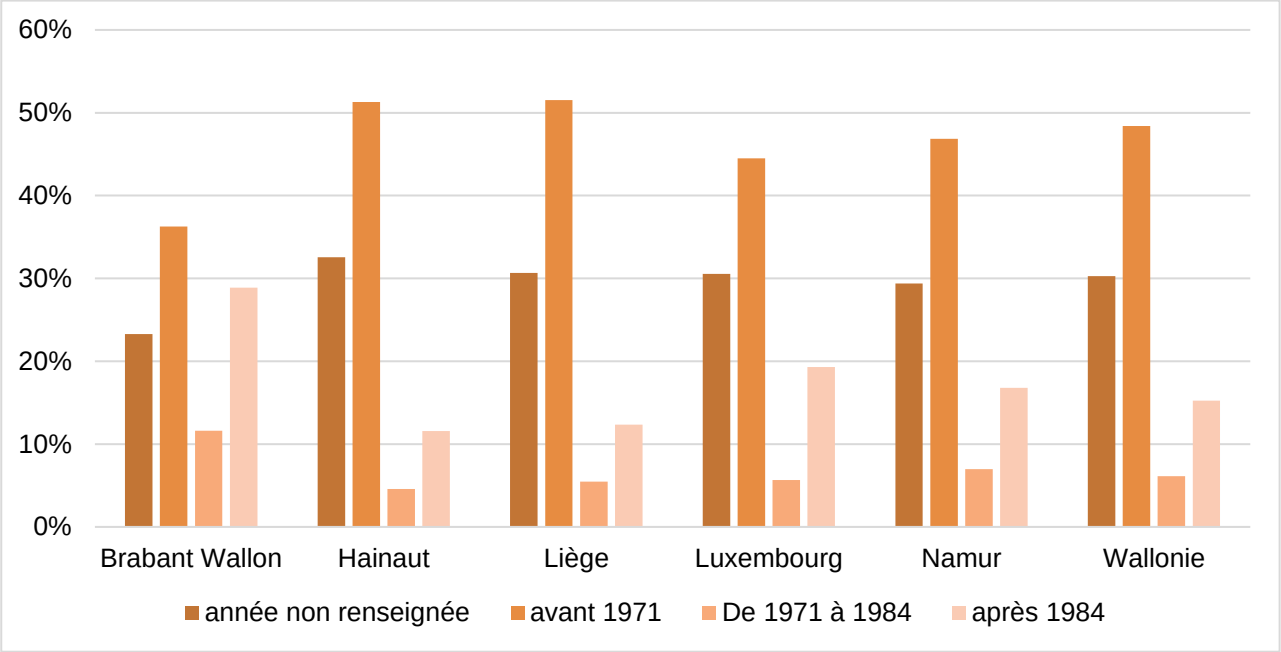
Graphique 40 : Nombre de certificats par province et par période de construction



Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

Pour le Graphique 41, nous passons à une appréhension au sein de chaque province. Sous cet angle, la part des certificats dont la période de construction est inconnue varie selon les provinces entre 2,3% dans le Brabant Wallon et 32,5% dans le Hainaut (cf. Graphique 41). Pour la province de Liège, cette part est de 30,7% ; elle est de 30,5% pour la province de Luxembourg et 29,4% pour la province de Namur.

Graphique 41 : Part de chaque période de construction au sein de chaque province



Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

Pour les certificats spécifiant la période de construction, la majorité concerne des logements construits avant 1971 (47,3% ; cf. Graphique 41). Puis, 5,2% des certificats concernent des logements construits entre 1971 et 1984, tandis que 12,2% ont été construits après 1984. A l'échelle de l'ensemble du parc, et sur la base des chiffres du Census 2011, rappelons que 68,4% des logements ont été construits avant 1971. Puis, 12,2% ont été construits entre 1971 et 1980, et 18,9% à partir de 1981. Sous cet angle, il y a donc une sous-représentation des logements les plus anciens dans la base de données de certification, même s'ils sont majoritaires dans cette base de données. Pour autant, rappelons que les logements pour lesquels l'année n'est pas renseignée concernent a priori plutôt justement la partie la plus ancienne du parc. Pour les autres périodes, la délimitation n'étant pas la même pour le Census 2011 et dans la base de données des certificats, il est plus délicat de proposer une comparaison.

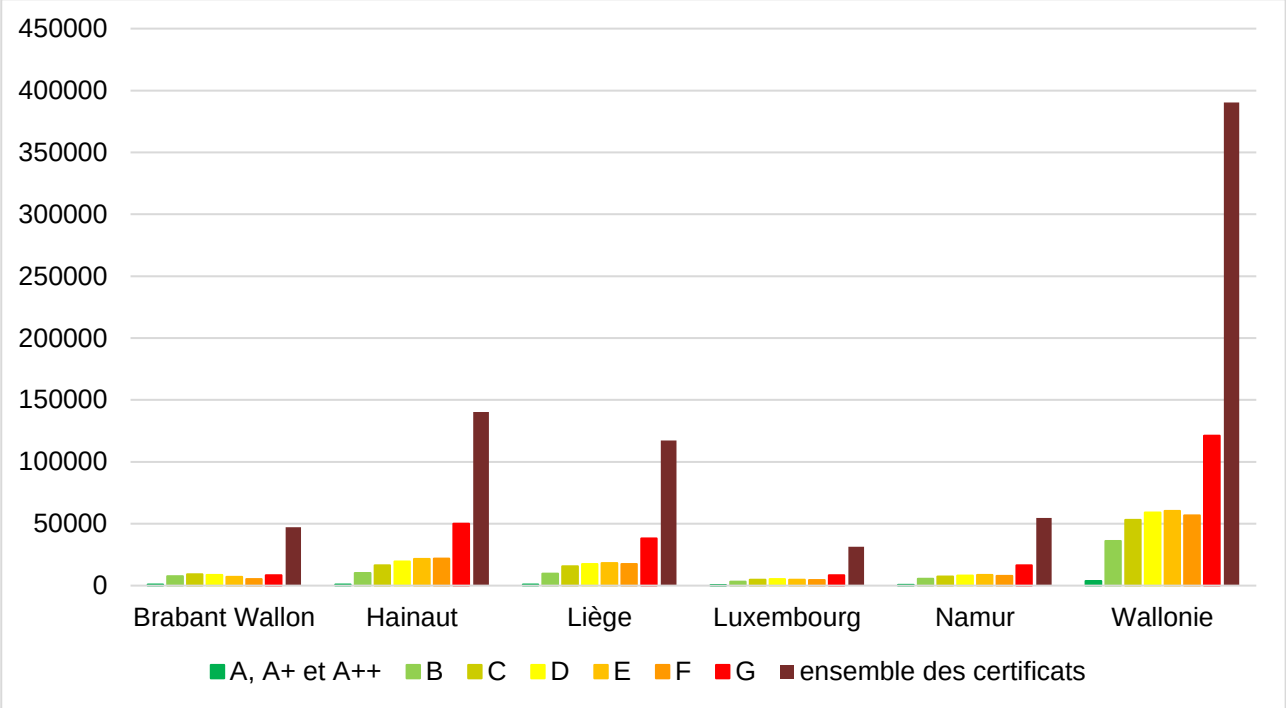
Les certificats correspondant à une construction avant 1971 représentent de 36,3% (dans le Brabant Wallon) à 51,5% (dans la province de Liège). Ils concernent 51,3% des certificats pour le Hainaut, 44,5% pour la province de Luxembourg et 46,9% pour la province de Namur. Pour la période de construction de 1971 à 1984, les certificats représentent de 4,6% (dans le Hainaut) à 11,6% (dans le Brabant Wallon). Ils concernent 5,5% des certificats pour la province de Liège, 5,7% pour la province de Luxembourg et 7 % pour la province de Namur. Enfin, pour la période de construction la plus récente (après 1984), les certificats concernés représentent de 11,6% (dans le Hainaut) à 28,9% (dans le Brabant Wallon). Ils concernent 12,3% pour la province de Liège, 19,3% pour la province de Luxembourg et 16,8% pour la province de Namur.

3. Description des performances énergétiques

3.1. Les labels énergétiques

Les certificats établis de 2010 à 2016 sont majoritairement classés au sein des labels E, F et G, qui rassemblent respectivement 15%, 15% et 31% des logements certifiés (respectivement 60 273, 56 817 et 121 130 certificats ; cf. Graphique 42 et Graphique 43). Les certificats des logements les moins énergivores sont moins nombreux, rassemblant 3 806 certificats pour l'agrégation des labels A, A+ et A++, et 36 093 certificats pour le label B (soit respectivement 1% et 9%). Enfin, les labels C et D rassemblent respectivement 53 174 logements (14% des certificats) et 59 059 logements (15% des certificats).

Graphique 42 : Nombre de certificats par province et par label énergétique



Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

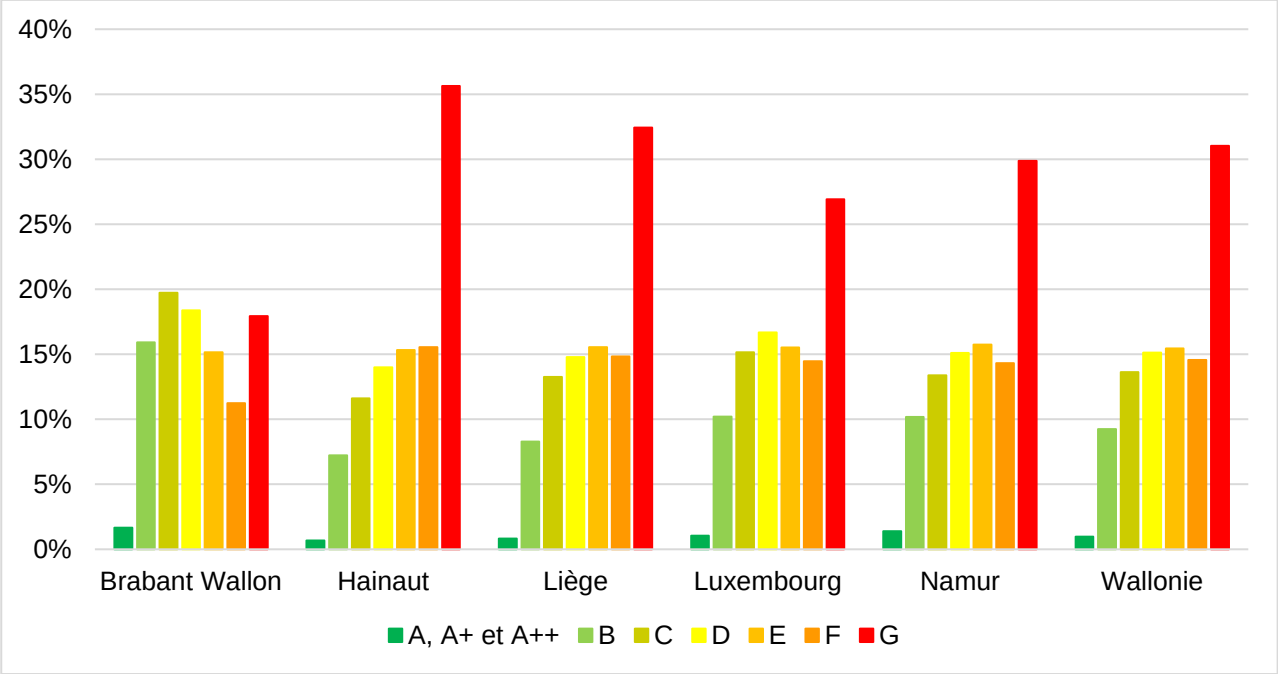
L'agrégation des labels A, A+ et A++ est minoritaire dans toutes les provinces (cf. Graphique 43). La part de ces certificats va de 0,7% dans le Hainaut à 1,7% dans le Brabant Wallon. Ils correspondent à 0,8% des certificats dans la province de Liège, 1% des certificats dans la province du Luxembourg et 1,4% des certificats dans la province de Namur.

Pour les autres labels, la répartition est également similaire à celle que l'on observe pour l'ensemble de la Wallonie, sauf pour le Brabant Wallon, dans la mesure où la part du label B présente quelques points de pourcentage de plus que celle du label F, tandis que nous observons l'inverse pour les autres provinces. Ainsi, pour le label B, il concerne 15,9% des certificats dans le Brabant Wallon, 7,2% dans le Hainaut, 8,3% dans la province de Liège, 10,2% dans la province de Luxembourg comme dans la province de Namur. Concernant le label C, il concerne de 11,6% des certificats (dans le Hainaut) à 19,7% des certificats (dans le Brabant Wallon) ; 13,3% des certificats dans la province de Liège disposent de ce label, 15,2% dans la province de Luxembourg et 13,4% pour la province de Namur. Pour le label

D, la part des certificats concernés va de 14% (dans le Hainaut) à 18,4% (dans le Brabant Wallon). La province de Liège en rassemble 14,8%, celle du Luxembourg 16,7% et celle de Namur 15,1%.

Pour les labels les plus énergivores, notons que le label E rassemble des proportions similaires de certificats pour chaque province : 15,1% dans le Brabant Wallon, 15,3% dans le Hainaut, 15,5% dans la province de Liège, 15,5% dans la province de Luxembourg et 15,7% dans la province de Namur. Pour le label F, les certificats concernés rassemblent de 11,2% des logements certifiés (dans le Brabant Wallon) à 15,5% (dans le Hainaut). Puis les autres provinces se situent légèrement au-dessus des 14% : 14,8% pour la province de Liège, 14,5% pour la province du Luxembourg et 14,3% pour la province de Namur. Enfin, pour la catégorie la plus énergivore, le label G, elle rassemble de 17,9% des certificats (dans le Brabant Wallon) à 35,6% (dans le Hainaut). Cela concerne 32,4% des certificats dans la province de Liège, 26,9% dans la province de Luxembourg et 29,9% dans la province de Namur.

Graphique 43 : Part de chaque label énergétique pour chaque province



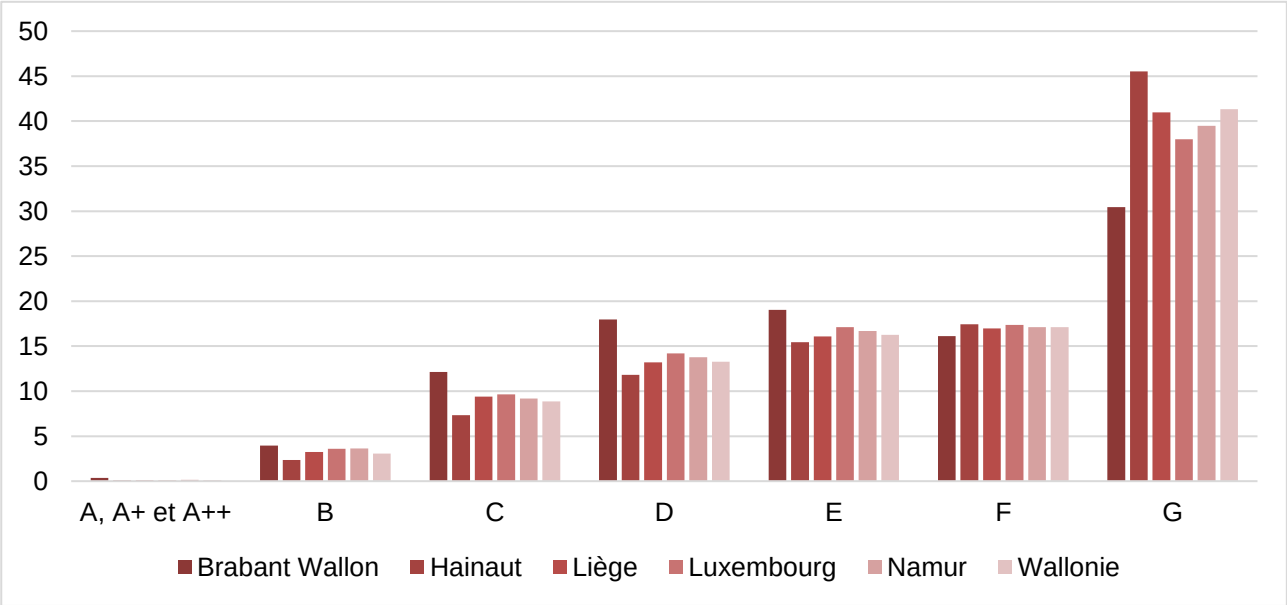
Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

Outre la classe énergétique, il est possible de présenter la moyenne de la consommation totale spécifique en énergie primaire caractéristique. En moyenne, elle est de 432,9 kWh/m²/an (écart-type 266,02) pour l'ensemble des certificats. Pour le Brabant Wallon, la moyenne est de 352,1 kWh/m²/an (écart-type de 205,4), pour le Hainaut la moyenne est de 460,4 kWh/m²/an (écart-type de 234,6), pour la province de Liège elle est de 442,4 kWh/m²/an (écart-type de 331), pour la province de Luxembourg elle est de 410,9 kWh/m²/an (écart-type de 222,6) et pour la province de Namur elle est de 424,4 kWh/m²/an (écart-type de 237,8).

En croisant les labels énergétiques avec les périodes de construction pour chaque province, il apparaît premièrement que les labels les moins énergivores sont minoritaires quelle que

soit la période, mais d'autant plus pour les périodes les plus anciennes (cf. Graphique 44, Graphique 45 et Graphique 46). C'est pour la période de construction après 1984 que la part des certificats ainsi labellisés est la moins importante, mais autour de 5%. Notons le profil inverse pour les périodes de construction avant 1971 versus après 1984 (cf. Graphique 44 et Graphique 46). Pour la période la plus ancienne, la part des certificats est d'autant plus importante que le label énergétique est plus énergivore, tandis que nous observons l'inverse pour la période de construction la plus récente : la part des certificats est d'autant moins importante que le label énergétique est plus énergivore.

Graphique 44 : Répartition (%) des certificats concernant des constructions d'avant 1971 selon les différents labels énergétiques

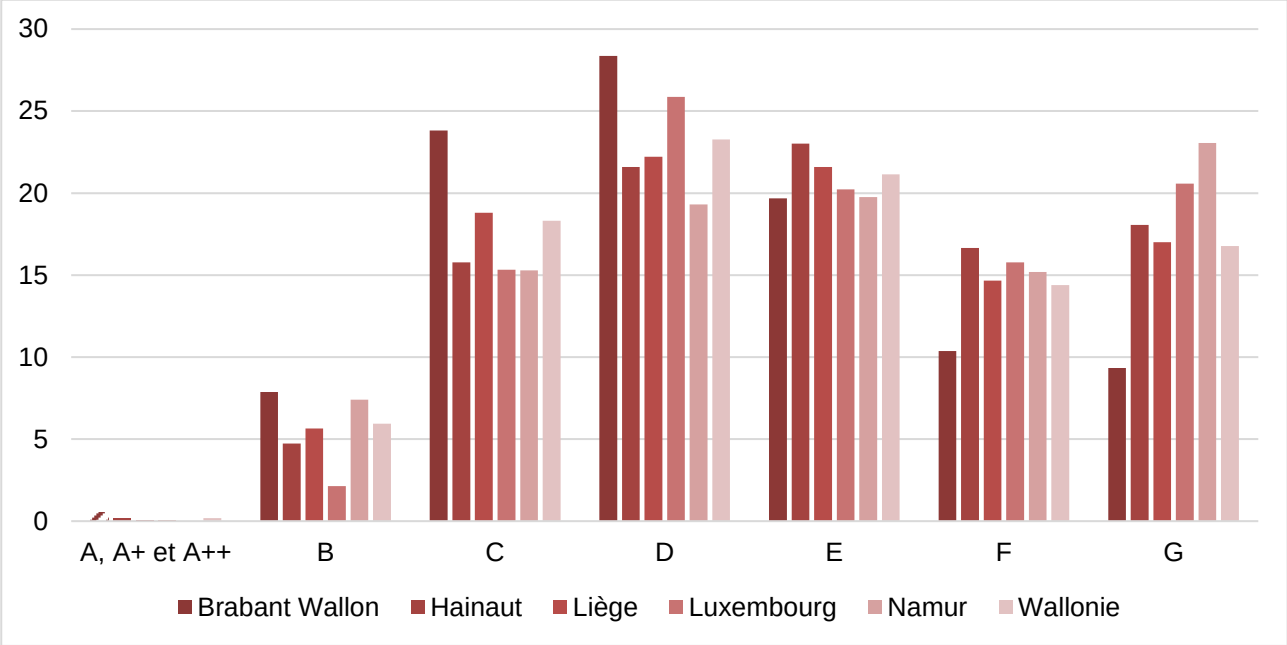


Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 188 845 certificats résidentiels (2010-2016) concernant la période de construction d'avant 1971

Pour la période de construction intermédiaire (entre 1971 et 1984), ce sont les labels énergétiques intermédiaires qui sont les plus représentés (cf. Graphique 45) tandis que les labels les moins énergivores restent marginaux. C'est aussi pour cette période intermédiaire que les profils des provinces sont les moins semblables. Ainsi, la part du label B pour cette période va de 2,1% (dans la province de Luxembourg) à 7,9% (dans le Brabant Wallon) ; elle est de 4,7% pour le Hainaut, 5,7% pour la province de Liège et 7,4% pour la province de Namur. Pour le label C, la part des certificats pour les logements certifiés construits entre 1971 et 1984 va de 15,3% (dans les provinces de Luxembourg et de Namur) à 23,8% (dans le Brabant Wallon). Elle est de 15,8% dans le Hainaut et de 18,8% dans la province de Liège. Pour le label D, la part des certificats concernés va de 19,3% (dans la province de Namur) à 28,4% (dans le Brabant Wallon) ; elle est de 21,6% dans le Hainaut, 22,2% dans la province de Liège et 25,9% dans la province de Luxembourg. Pour le label E, la part des certificats concernés va de 19,7% (dans le Brabant Wallon) à 23% (dans le Hainaut) ; elle est de 21,6% dans la province de Liège, 20,2% dans la province de Luxembourg et 19,8% dans la province de Namur. Pour le label F, la part des certificats concernés va de 10,4% (dans le Brabant Wallon) à 16,7% (dans le Hainaut) ; elle est de 14,7% dans la province de Liège, 15,8% dans la province de Luxembourg et 15,2% dans la province de Namur. Enfin, pour le label G, les certificats concernés pour les logements certifiés construits entre 1971

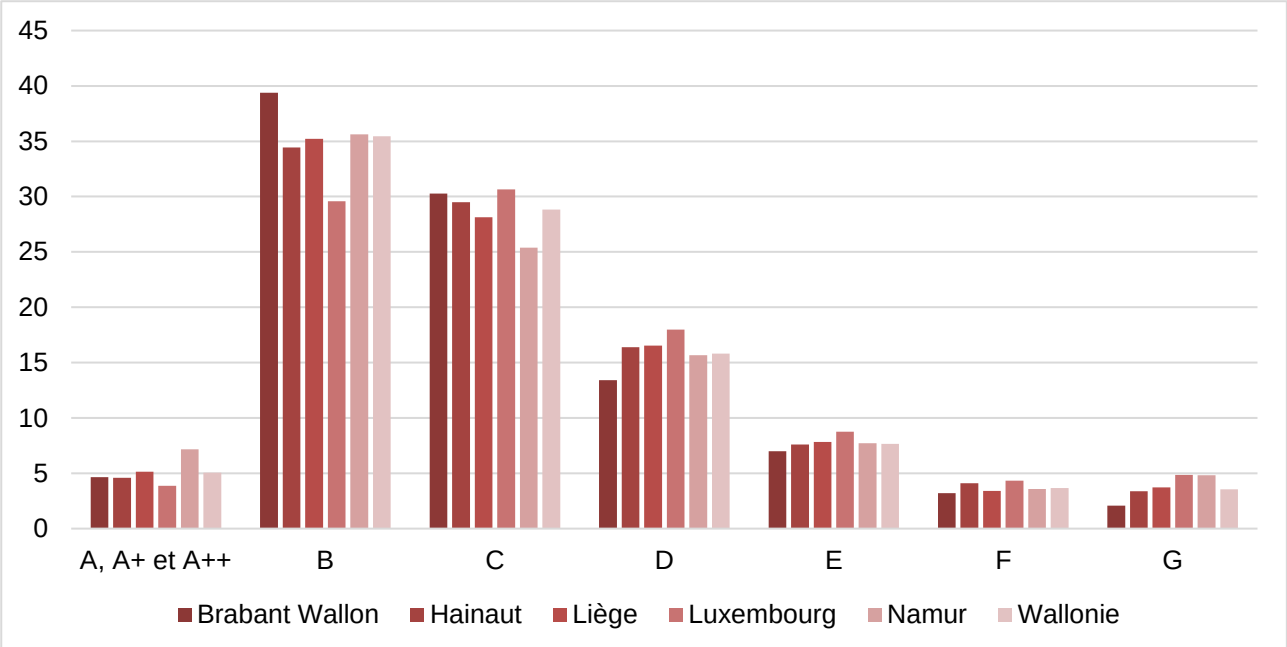
et 1984 va de 9,3% (dans le Brabant Wallon) à 23,1% (dans la province de Namur) ; elle est de 18,1% dans le Hainaut, 17% dans la province de Liège et 20,6% dans la province de Luxembourg.

Graphique 45 : Répartition (%) des certificats concernant des constructions entre 1971 et 1984 selon les différents labels énergétiques



Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 23 855 certificats résidentiels (2010-2016) concernant la période de construction entre 1971 et 1984

Graphique 46 : Répartition (%) des certificats concernant des constructions après 1984 selon les différents labels énergétiques



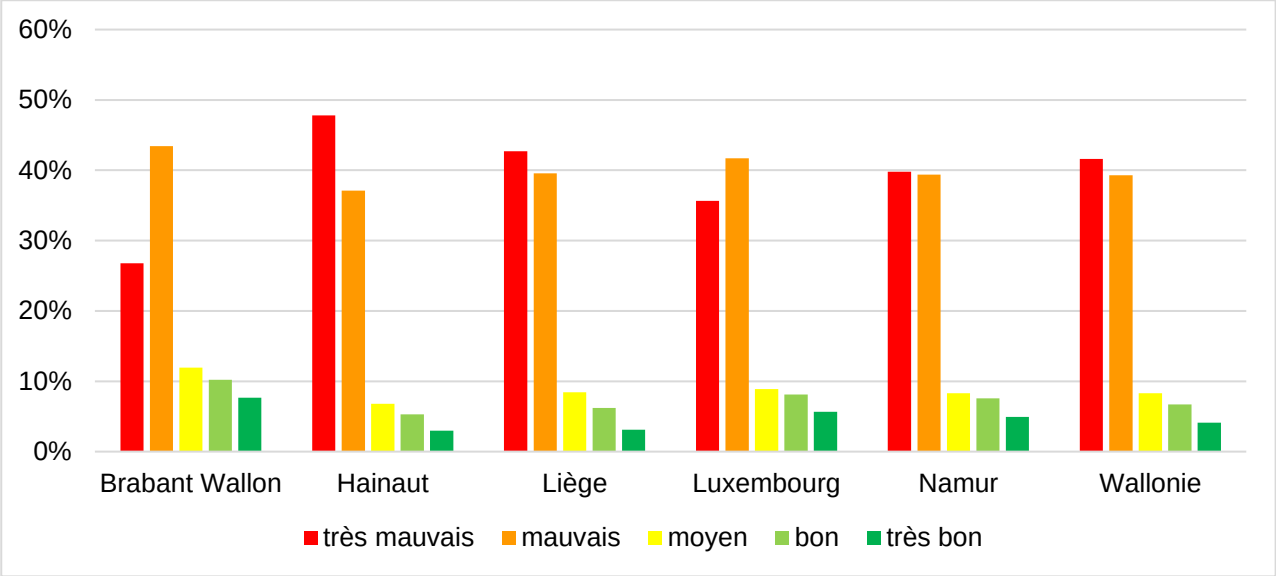
Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 59 514 certificats résidentiels (2010-2016) concernant la période de construction après 1984

3.2. **Les autres indicateurs**

Outre une catégorisation par labels énergétiques, le certificat présente également plusieurs indicateurs spécifiques, composés de cinq catégories, les étiquettes de ces catégories pouvant varier selon l'indicateur, mais globalement il s'agit d'opérer un gradient allant de « très mauvais » à « très bon ». Cet indicateur existe pour l'enveloppe, les installations de chauffage, les installations d'eau chaude sanitaire et la ventilation.

Pour l'enveloppe, les cinq catégories vont effectivement de « très mauvais » à « très bon ». Concernant ce critère, les catégories « très mauvais » et « mauvais » rassemblent respectivement 41,6% et 39,3% des logements certifiés soit la grande majorité des certificats (cf. Graphique 47). Les autres catégories rassemblent 8,3% des certificats (pour la catégorie « moyen »), 6,7% des certificats (pour la catégorie « bon ») et 4,1% des certificats (pour la catégorie « très bon »).

Graphique 47 : Répartition des évaluations de l'enveloppe par province



Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

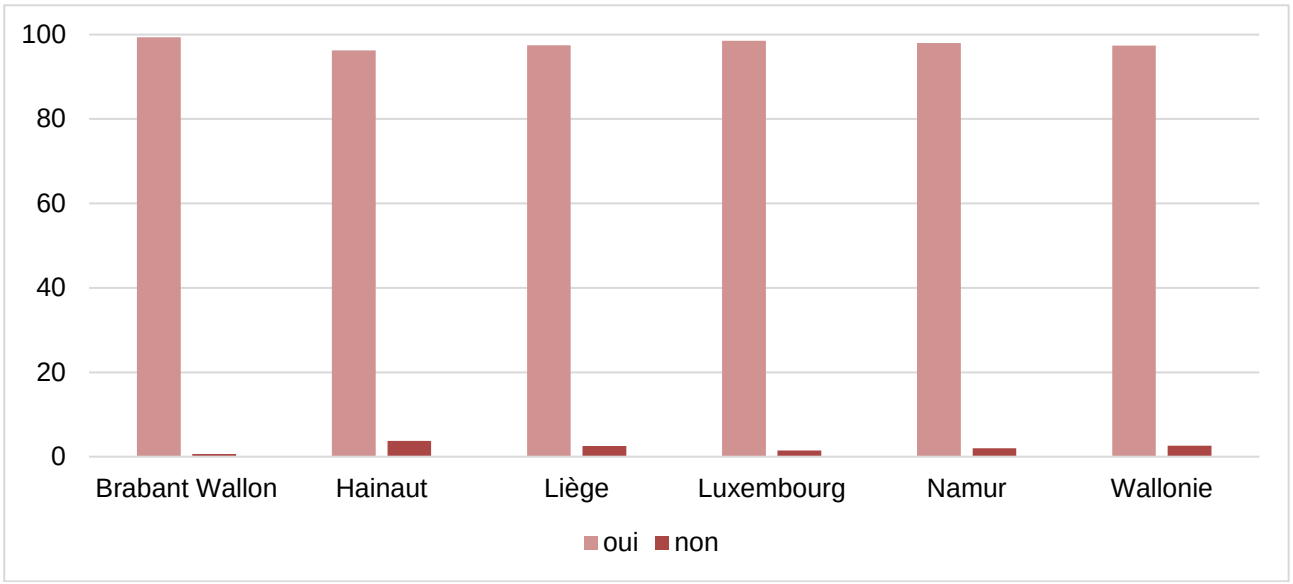
Les deux premières catégories sont également majoritaires à l'échelle de chacun des provinces (cf. Graphique 47). Ainsi, la catégorie « très mauvais » rassemble de 26,8% des certificats (dans le Brabant Wallon) à 47,8% des certificats (dans le Hainaut). Cette catégorie correspond à 42,7% des certificats pour la province de Liège, 35,6% pour la province de Luxembourg et 39,8% pour la province de Namur. La catégorie « mauvais » quant à elle rassemble de 37,1% (dans le Hainaut) à 43,4% (dans le Brabant Wallon), cette proportion étant de 39,6% pour la province de Liège, 41,7% pour la province de Luxembourg et 39,4% pour la province de Namur.

Les catégories « moyen », « bon » et « très bons » rassemblent chacune un maximum de 12% des certificats quelle que soit la province. Ainsi, la catégorie « moyen » concerne de 6,8% (dans le Hainaut) à 11,9% (dans le Brabant Wallon) ; elle concerne 8,4% des certificats dans la province de Liège, 8,9% dans la province de Luxembourg et 8,3% dans la province

de Namur. La catégorie « bon » rassemble de 5,3% des certificats (dans le Hainaut) à 10,2% (dans le Brabant Wallon) ; 6,2% des certificats sont concernés dans la province de Liège, 8,1% dans la province de Luxembourg et 7,6% dans la province de Namur. Enfin, la catégorie « très bon » rassemble de 3% des certificats (dans le Hainaut) à 7,7% (dans le Brabant Wallon) ; cela concerne 3,1% des certificats dans la province de Liège, 5,7% dans la province de Luxembourg et 5% dans la province de Namur.

Concernant l'évaluation des systèmes de chauffage, les cinq catégories vont de « médiocre » à « excellente ». Précisons tout d'abord que la quasi-totalité des logements certifiés disposent d'une telle installation (97,4% ; cf. Graphique 48). Cela est le cas pour toutes les provinces, même si nous observons quelques points de pourcentage de différence, puisque ce taux d'équipement va de 96,2% (dans le Hainaut) à 99,4% (dans le Brabant Wallon).

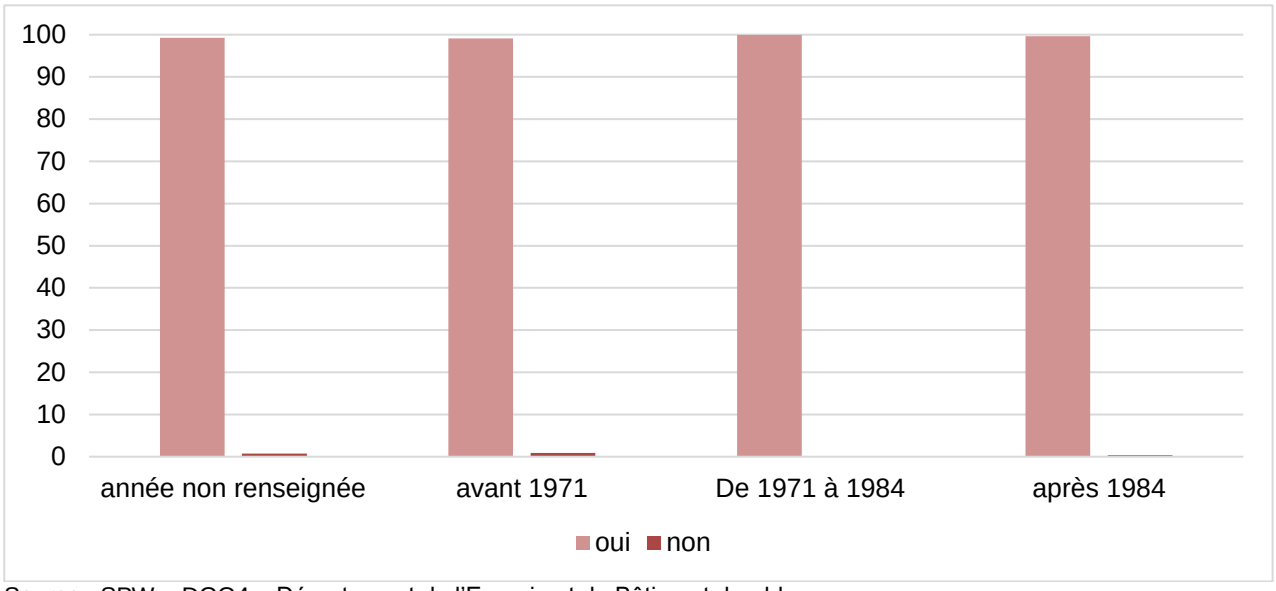
Graphique 48 : Présence (ou non) d'une installation de chauffage



Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

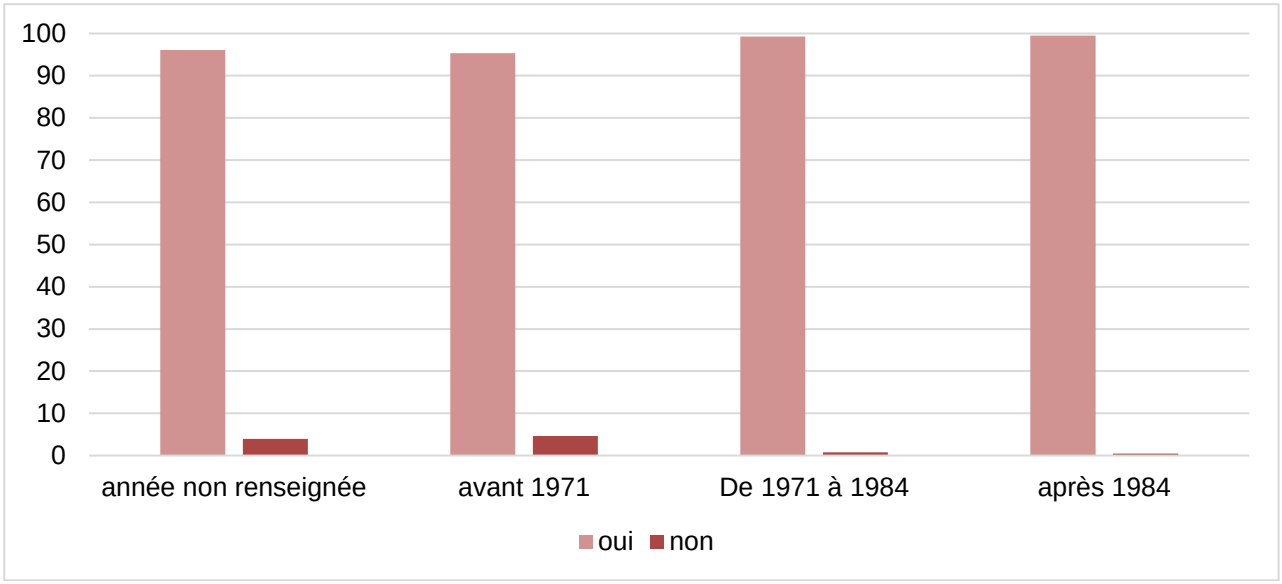
Lorsque la présence d'une installation de chauffage est croisée avec la période de construction du logement certifié pour chaque province, peu de différences de pourcentage apparaissent (cf. Graphique 49 à Graphique 53). C'est la période des constructions les plus anciennes (avant 1971) qui présente parfois quelques points de pourcentage en moins pour le Hainaut (95,3% de présence d'une installation de chauffage pour cette période contre 99,3% et 99,5% pour les autres périodes), pour la province de Liège (96,7% contre 99,5% pour les autres périodes) et pour la province de Namur (97,4% contre 99,4% et 99,3% pour les deux autres périodes).

Graphique 49 : Présence ou non d'une installation de chauffage selon la période de construction dans le Brabant Wallon



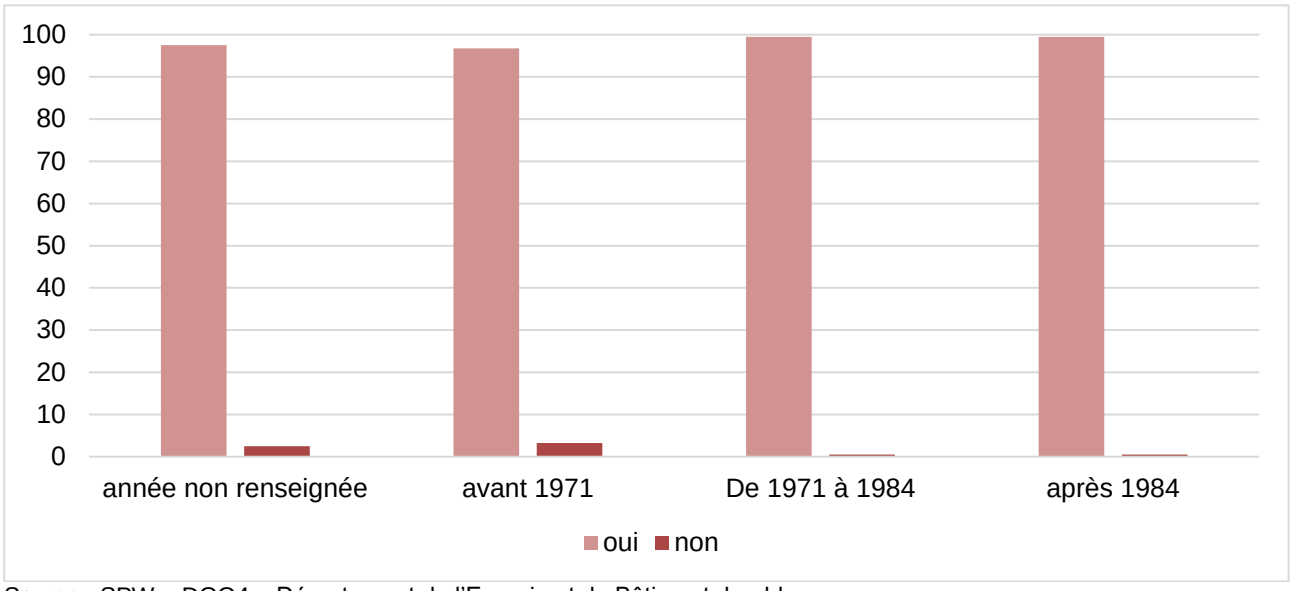
Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 47 059 certificats résidentiels (2010-2016) dans le Brabant Wallon

Graphique 50 : Présence ou non d'une installation de chauffage selon la période de construction dans le Hainaut



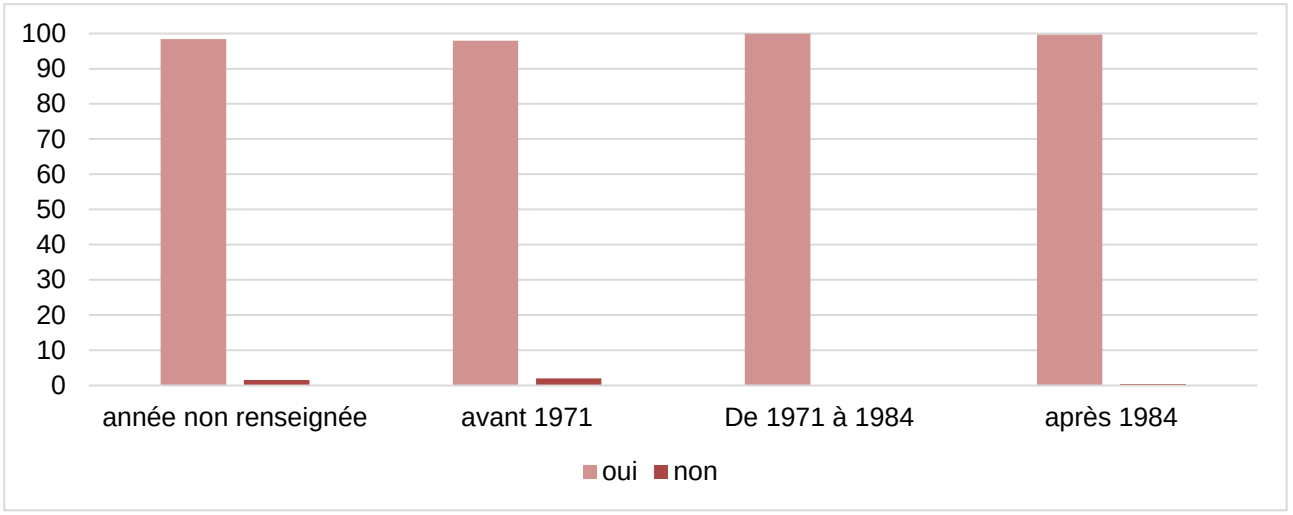
Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 140 247 certificats résidentiels (2010-2016) dans le Hainaut

Graphique 51 : Présence ou non d'une installation de chauffage selon la période de construction dans la province de Liège



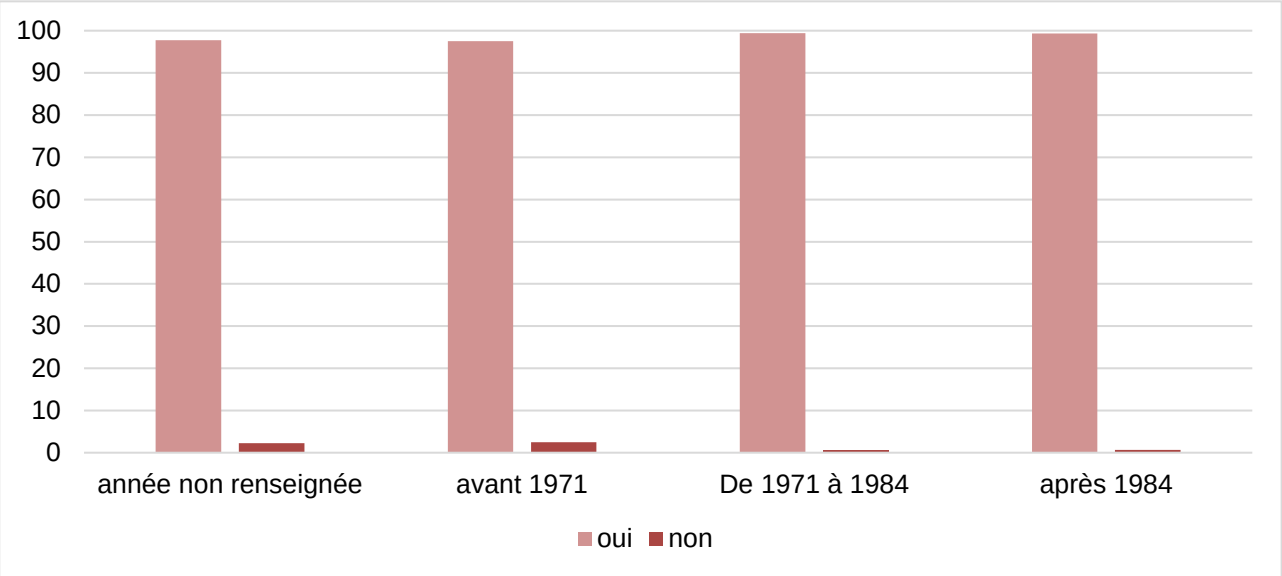
Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 117 128 certificats résidentiels (2010-2016) dans la province de Liège

Graphique 52 : Présence ou non d'une installation de chauffage selon la période de construction dans la province de Luxembourg



Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 31 317 certificats résidentiels (2010-2016) dans la province de Luxembourg

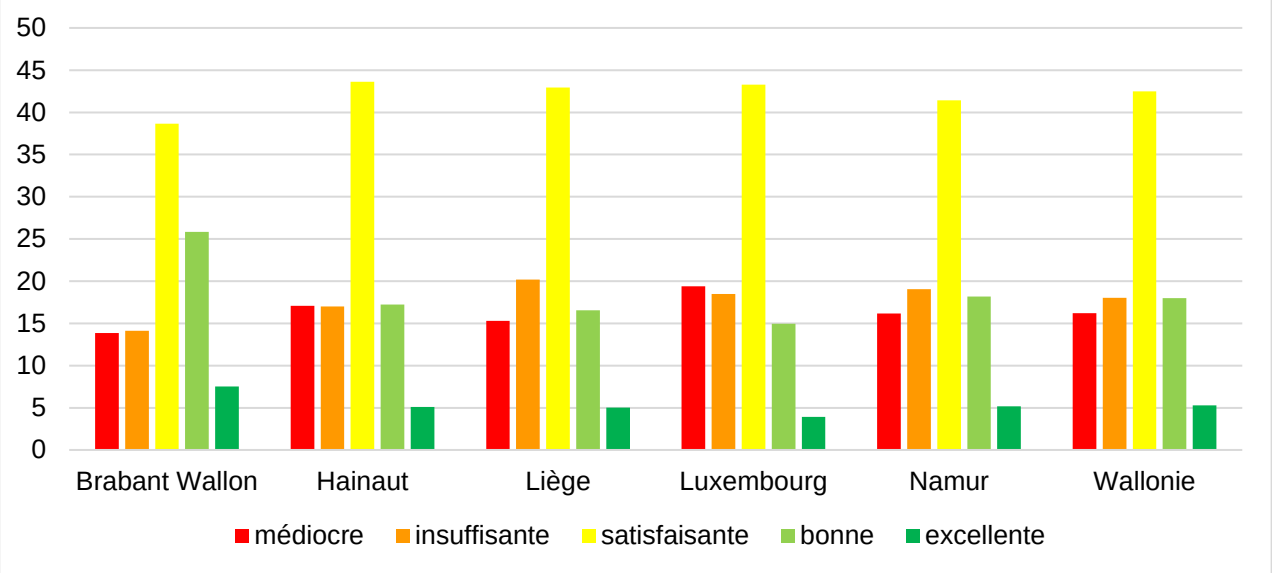
Graphique 53 : Présence ou non d'une installation de chauffage selon la période de construction dans la province de Namur



Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 54 571 certificats résidentiels (2010-2016) dans la province de Namur

Concernant l'indicateur spécifique de chauffage, c'est la catégorie « satisfaisante » qui rassemble le plus de certificats quelle que soit la province (entre 38,6% dans le Brabant Wallon et 43,6% dans le Hainaut), pour une moyenne de 42,5% pour l'ensemble des logements certifiés en Wallonie (cf. Graphique 54). Le Brabant Wallon se distingue avec une part de 25,8% de ses certificats dans la catégorie « bonne » pour les installations de chauffage. Dans les autres provinces, cette part se situe entre 14,9% dans la province de Luxembourg et 18,2% dans la province de Namur. La part des certificats avec une installation de chauffage dans la catégorie « excellente » est en moyenne de 5,3%, et reste inférieure à 8% quelle que soit la province : elle est de 7,5% pour le Brabant Wallon, 5,2% pour la province de Namur, 5,1% pour le Hainaut, 5% pour la province de Liège et 3,9% pour la province de Luxembourg. Les catégories « insuffisante » et « médiocre » rassemblent respectivement 16,2% et 18% des certificats pour l'ensemble de la Wallonie. Pour le Brabant Wallon, ces parts sont respectivement de 13,9% et de 14,1% ; pour le Hainaut elles sont de 17,1% et de 17% ; pour la province de Liège elles sont de 15,3% et de 20,2% ; pour la province de Luxembourg elles sont de 19,4% et de 18,5% ; et pour la province de Namur elles sont de 16,2% et de 19,1%.

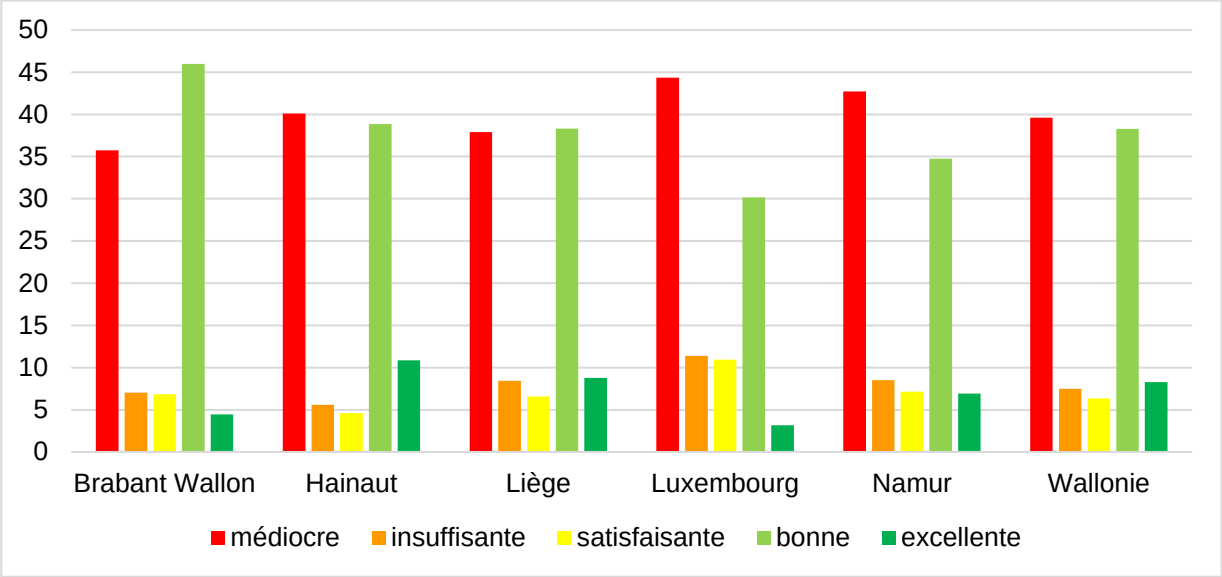
Graphique 54 : Répartition des évaluations des installations de chauffage par province



Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

Concernant les installations d'eau chaude sanitaire, les cinq catégories vont de « médiocre » à « excellente ». Quelle que soit la province, l'indicateur spécifique présente ses parts les plus importantes pour les catégories « médiocre » et « bonne » (cf. Graphique 55). Pour la catégorie « médiocre » elle concerne de 35,7% des certificats (dans le Brabant Wallon) à 44,3% (dans la province de Luxembourg) ; elle est de 40,1% dans le Hainaut, de 37,9% dans la province de Liège et de 42,7% dans la province de Namur. Pour la catégorie « bonne » elle concerne de 30,2% des certificats (dans la province de Luxembourg) à 46% (dans le Brabant Wallon) ; elle est de 38,8% dans le Hainaut, de 38,3% dans la province de Liège et de 34,7% dans la province de Namur. Les autres catégories rassemblent un maximum de 10,9% (pour la catégorie « excellente », dans le Hainaut versus 3,2% pour la province de Luxembourg), de 10,9% (pour la catégorie « satisfaisante », dans la province de Luxembourg versus 4,6% pour le Hainaut) et de 11,4% (pour la catégorie « insuffisante », dans la province de Luxembourg versus 5,6% dans le Hainaut).

Graphique 55 : Répartition des évaluations des installations d'eau chaude par province

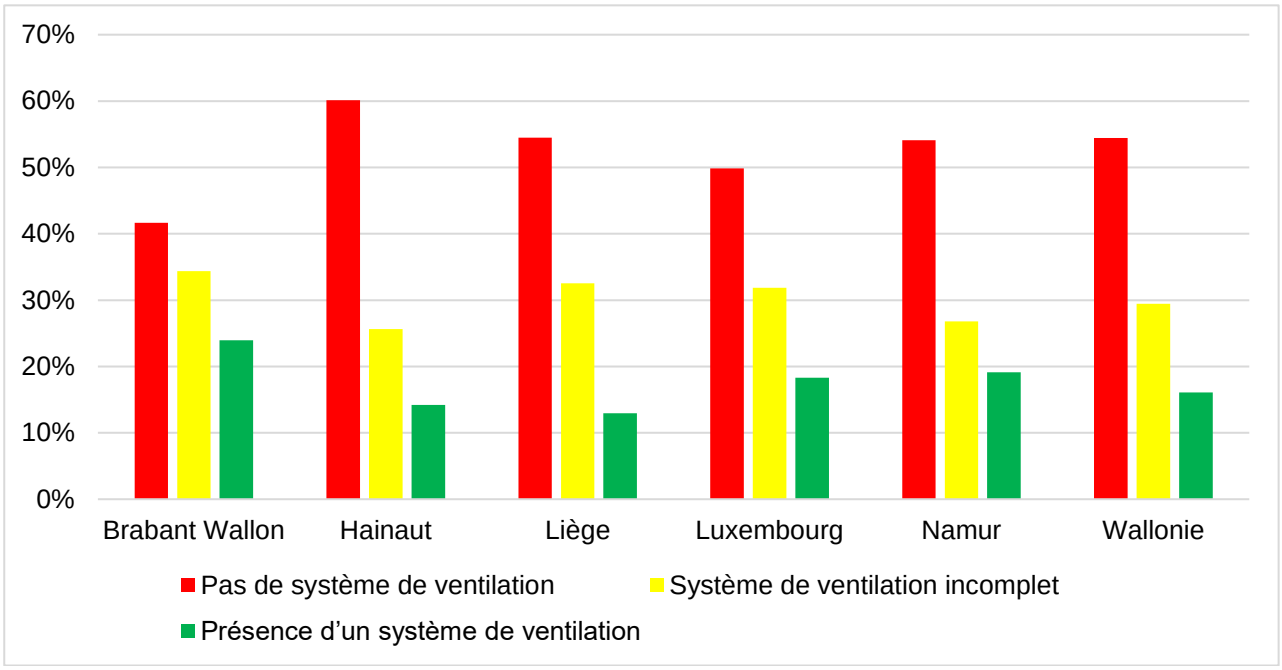


Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

Enfin, concernant la ventilation, il convient de présenter les chiffres clés en deux parties car le mode d'évaluation et de catégorisation en la matière a changé de manière importante le 7 novembre 2014 (par convention, les certificats encodés le 7 novembre 2014 appartiennent à la période après modification). Les certificats établis pour les années 2010 à 2016 se répartissent donc en deux groupes, 64,9% concernant la période avant modification et 35,1% concernant la période après modification.

Avant le 7 novembre 2014, les trois catégories de l'indicateur spécifique pour évaluer les systèmes de ventilation sont « pas de système de ventilation », « système de ventilation incomplet » et « présence d'un système de ventilation » (cf. Graphique 56). La catégorie « pas de système de ventilation » est celle qui présente la part la plus importante des certificats de cette période quelle que soit la province. Ainsi, de 41,7% (dans le Brabant Wallon) à 60,1% (dans le Hainaut) des certificats sont concernés ; cette part est de 54,5% dans la province de Liège, de 49,8% dans la province de Luxembourg et de 54,1% dans la province de Namur. Puis, c'est la catégorie « système de ventilation incomplet » qui regroupe la part la plus importante des certificats, quelle que soit la province, avec une part allant de 25,7% (dans le Hainaut) à 34,4% (dans le Brabant Wallon) ; elle est de 32,5% dans la province de Liège, 31,9% dans la province de Luxembourg et de 26,8% dans la province de Namur. Enfin, pour la catégorie « présence d'un système de ventilation », elle rassemble de 13% (dans la province de Liège) à 24% (dans le Brabant Wallon) ; la proportion est de 14,2% dans le Hainaut, 18,3% dans la province de Luxembourg et 19,1% dans la province de Namur.

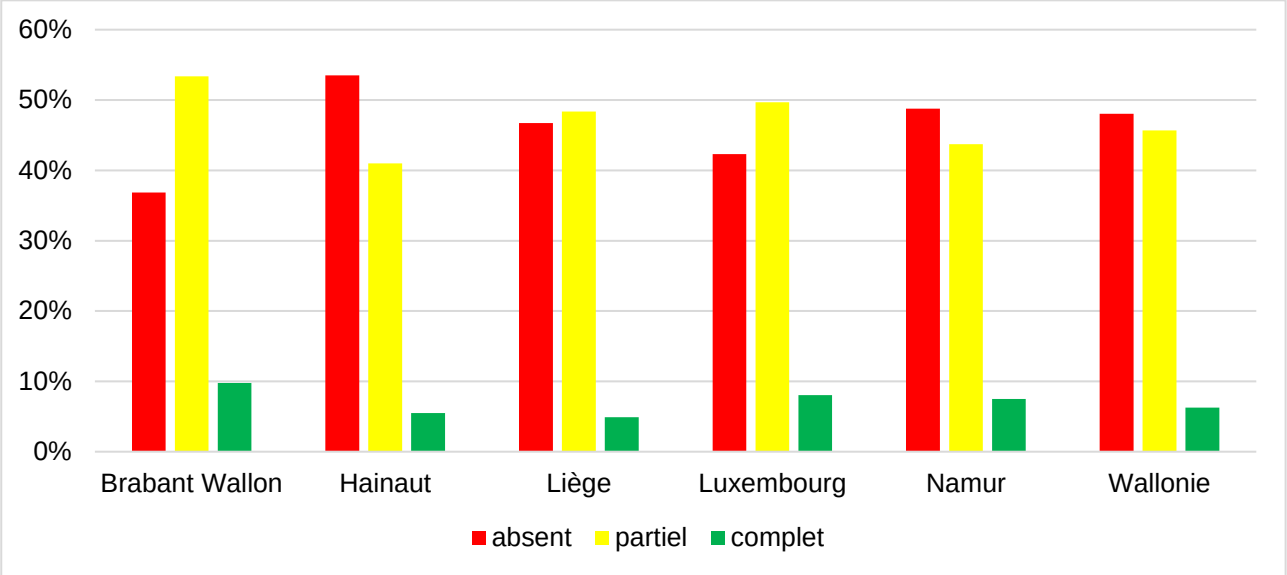
Graphique 56 : Evaluation des systèmes de ventilation par province pour les logements certifiés avant le 7 novembre 2014



Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 253 336 certificats résidentiels réalisés avant le 7 novembre 2014

A partir du 7 novembre 2014, les trois catégories de l'indicateur spécifique pour évaluer les systèmes de ventilation sont « absent », « partiel » et « complet » (cf. Graphique 57). La catégorie « complet » est celle qui rassemble le moins de certificats, quelle que soit la province. Cela concerne de 4,9% des certificats pour cette période (pour la province de Liège) à 9,8% (dans le Brabant Wallon) ; elle est de 5,5% dans le Hainaut, 8% dans la province de Luxembourg et 7,5% dans la province de Namur. La catégorie « partiel » rassemble de 41% des certificats établis à partir du 7 novembre 2014 (dans le Hainaut) à 53,4% (dans le Brabant Wallon) ; la proportion est de 48,4% dans la province de Liège, de 49,7% dans la province de Luxembourg et de 43,7% dans la province de Namur. Enfin, pour la catégorie indiquant l'absence d'une installation de ventilation, elle rassemble de 36,8% des certificats de cette période (dans le Brabant Wallon) à 53,5% (dans le Hainaut) ; la proportion est de 46,7% dans la province de Liège, de 42,3% dans la province de Luxembourg et de 48,8% dans la province de Namur.

Graphique 57 : Evaluation des systèmes de ventilation par province pour les logements certifiés à partir du 7 novembre 2014



Source : SPW – DGO4 – Département de l'Energie et du Bâtiment durable.
Calcul : CEHD à partir des 136 986 certificats résidentiels réalisés à partir du 7 novembre 2014

4. Intensité des labels par commune

La répartition des labels énergétiques est à la fois similaire et différenciée sur l'ensemble du territoire wallon. D'une part, elle est similaire car les labels énergivores restent les plus représentés tandis que les labels les moins énergivores sont peu représentés, quelle que soit la commune. D'autre part, elle est différenciée car, pour prendre l'exemple des labels les plus énergivores, même si ces labels sont présents en quantité importante dans toutes communes, certaines communes en comptent néanmoins plus que d'autres.

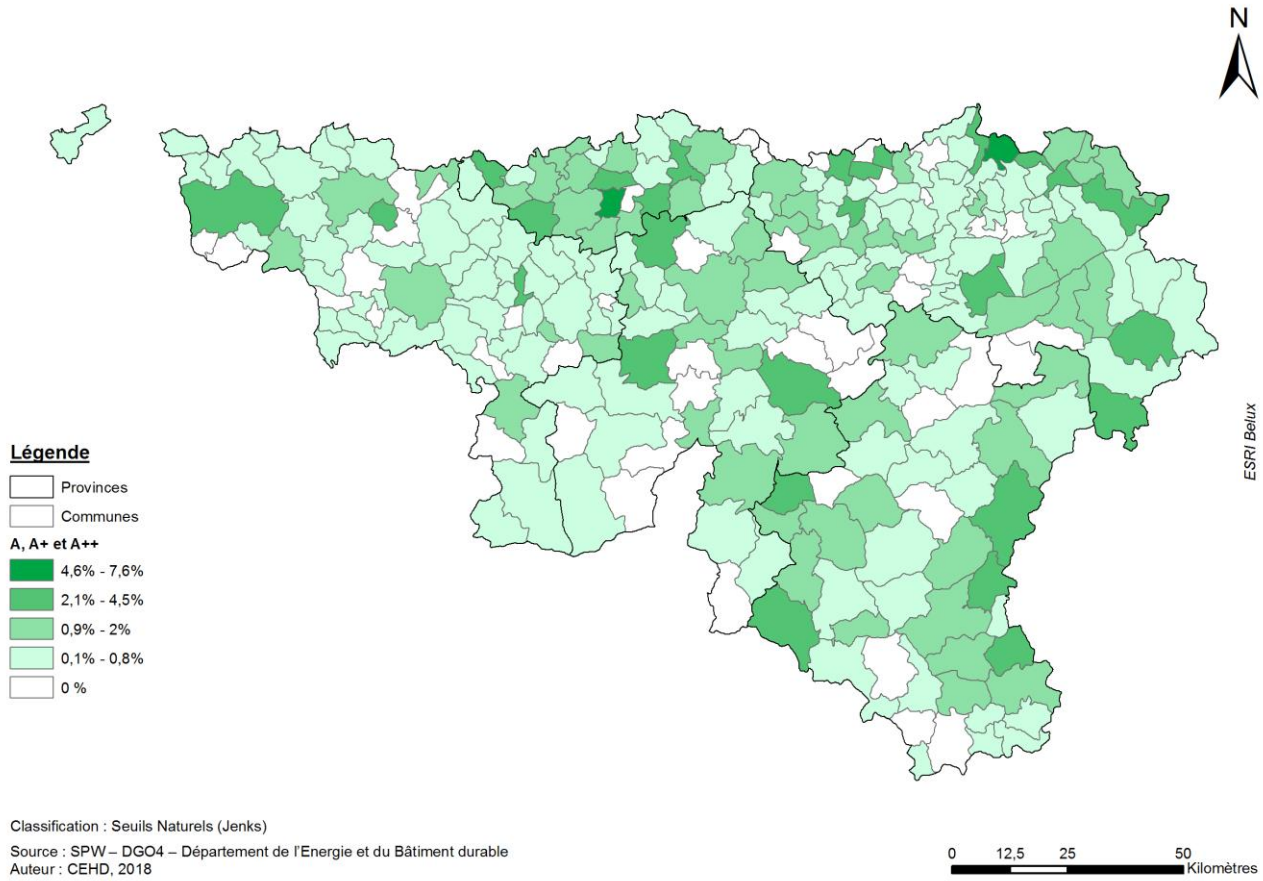
Les cartes qui suivent visent à rendre compte de cette répartition à la fois similaire et différenciée. Pour chacun des labels, il s'agit de mettre en lumière la diversité selon les communes, tout en rappelant le cadre global de chacun des labels.[17]

4.1. L'intensité de la certification en label A, A+ ou A++

Pour les labels A, A+ et A++, soulignons qu'ils sont agrégés afin de disposer de suffisamment d'observations. Cela permet de rappeler le fait que, globalement, ils sont peu présents sur le territoire wallon. L'échelle établie à partir des seuils naturels de Jenks distingue cinq catégories de présence de ces labels, qui peuvent être absents (0%), représenter entre 0,1 et 0,8% de l'ensemble des certificats d'une commune, entre 0,9% et 2%, entre 2,1% et 4,5%, ou entre 4,6% et 7,6%. Les classes sont de taille inégale afin justement de rendre compte de la diversité des territoires. La Carte 8 présente l'intensité de la certification en label A, A+ ou A++ selon la commune.

[17] La part de chacun des labels par commune figure en annexe 1.

Carte 8 : Intensité des labels A, A+ et A++ selon les communes

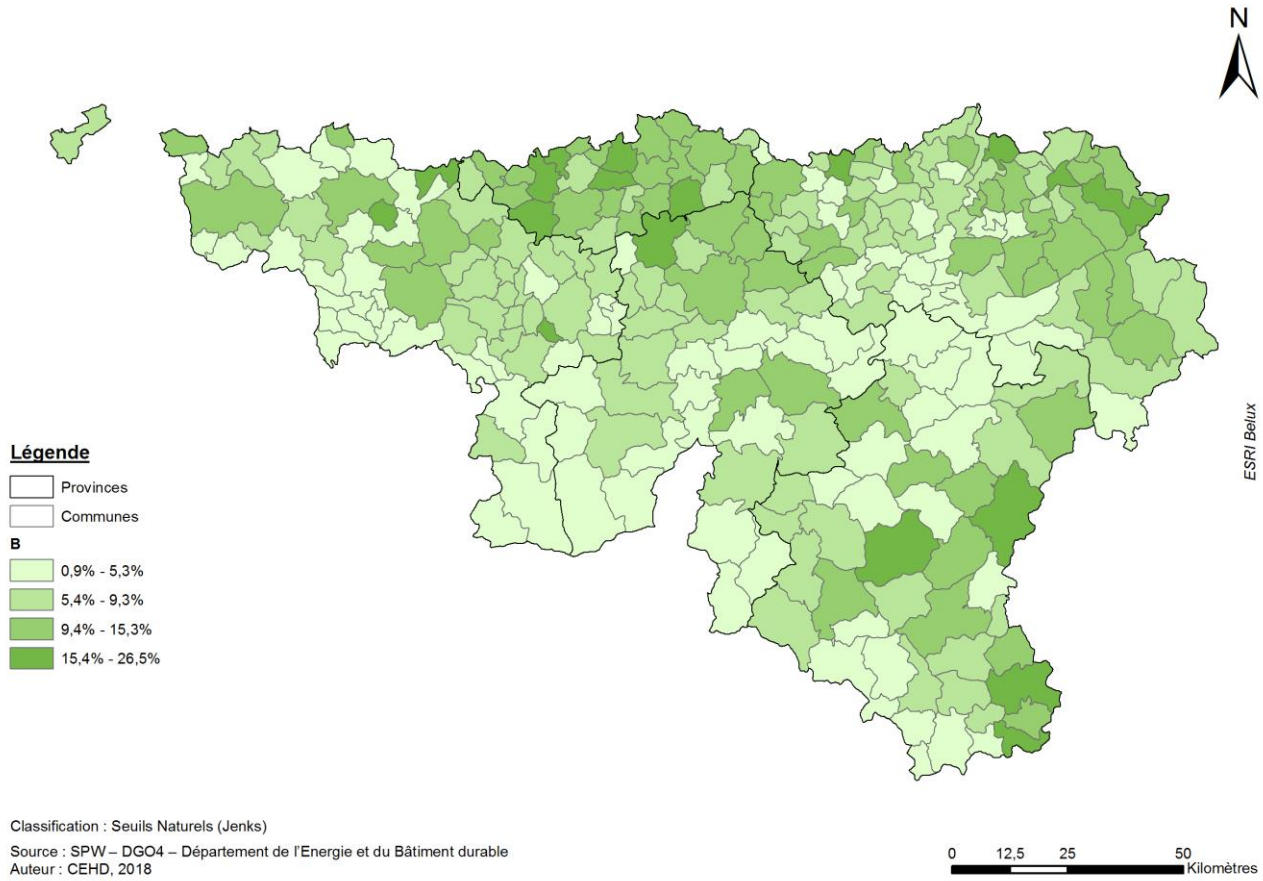


Champ : les certificats en label A, A+ ou A++ au sein des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

4.2. **L'intensité de la certification en label B**

Pour le label B, l'échelle établie à partir des seuils naturels de Jenks distingue quatre catégories de présence. Ce label peut ainsi représenter entre 0,9% et 5,3% de l'ensemble des certificats d'une commune, entre 5,4% et 9,3%, entre 9,4% et 15,3%, ou entre 15,4% et 26,5%. Les classes sont de taille inégale afin de rendre compte de la diversité des territoires. La Carte 9 présente l'intensité de la certification en label B selon la commune. Dès la deuxième catégorie (avec une intensité de labels B entre 5,4% de l'ensemble des certificats et 9,3%) nous nous situons au-delà de l'intensité maximale en termes de labels A, A+ et A++. Le label B est présent dans toutes les communes, contrairement aux labels A, A+ et A++.

Carte 9 : Intensité du label B selon les communes

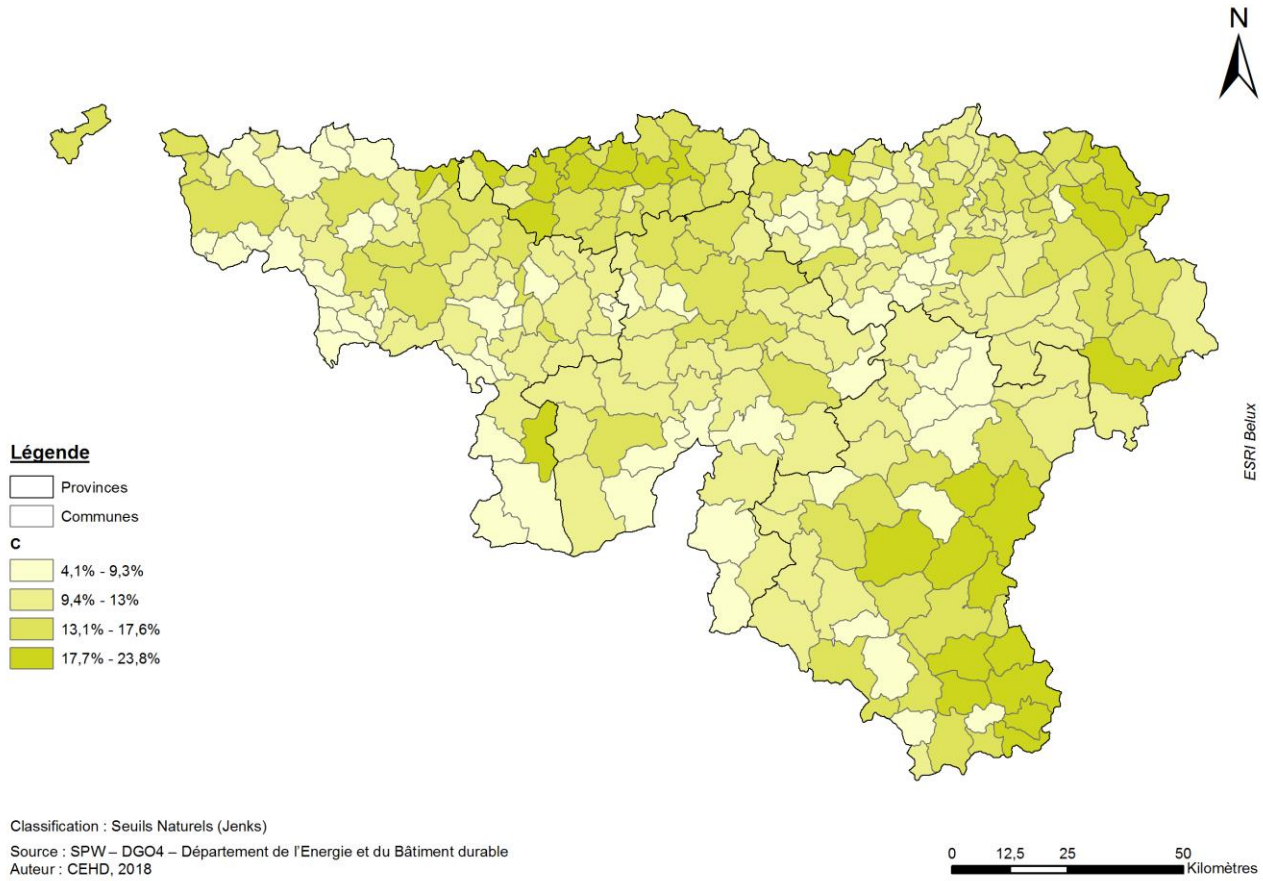


Champ : les certificats en label B au sein des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

4.3. **L'intensité de la certification en label C**

Pour le label C l'échelle établie à partir des seuils naturels de Jenks distingue quatre catégories de présence de ce label, qui peut représenter entre 4,1% et 9,3% de l'ensemble des certificats d'une commune, entre 9,4% et 13%, entre 13,1% et 17,6%, ou entre 17,7% et 23,8%. Les classes sont de taille inégale afin de rendre compte de la diversité des territoires. La Carte 10 présente l'intensité de la certification en label C selon la commune. Dès la première catégorie (avec une intensité de labels C entre 4,1% de l'ensemble des certificats et 9,3%) nous nous situons au-delà de l'intensité maximale en termes de labels A, A+ et A++. Le label C est présent dans toutes les communes.

Carte 10 : Intensité du label C selon les communes

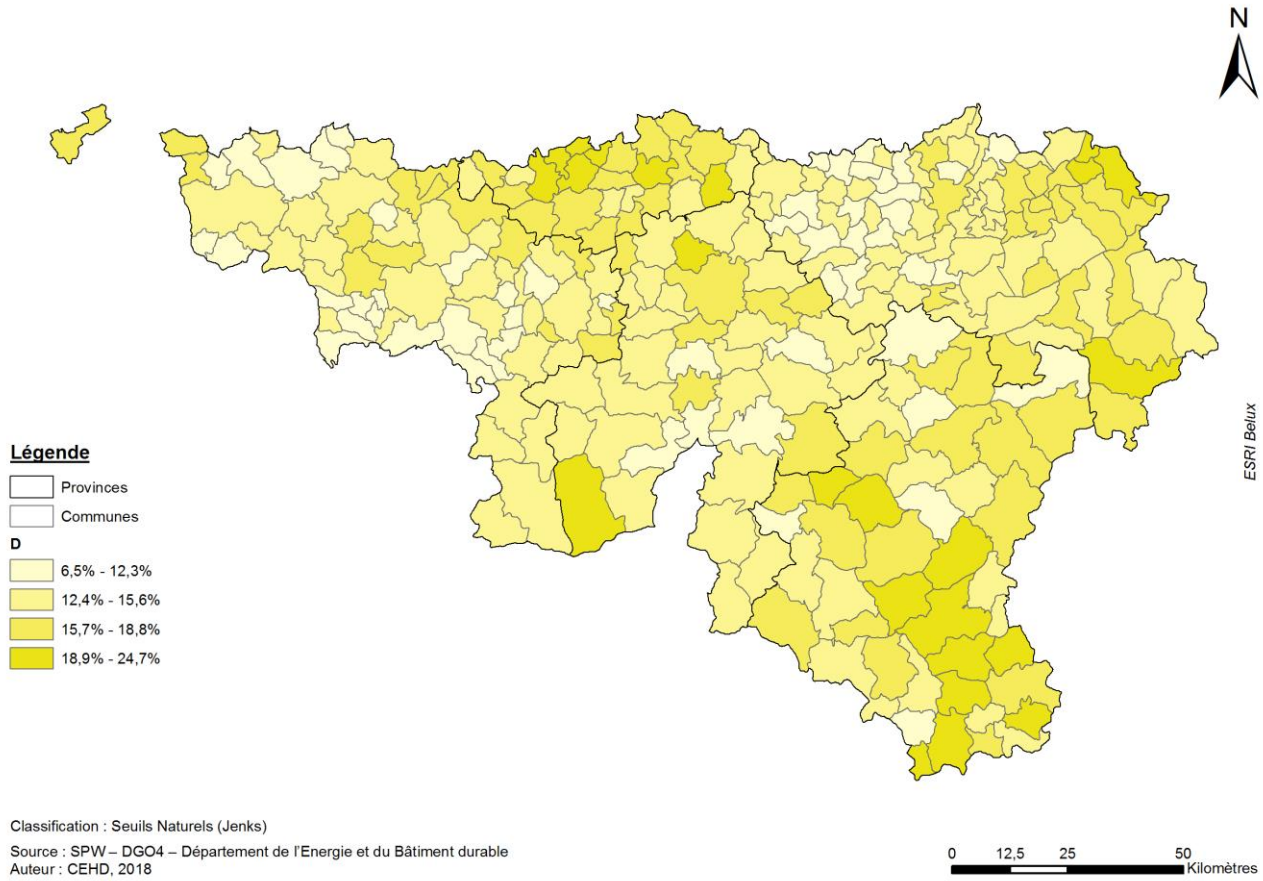


Champ : les certificats en label C au sein des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

4.4. **L'intensité de la certification en label D**

Pour le label D l'échelle établie à partir des seuils naturels de Jenks distingue quatre catégories de présence : entre 6,5% et 12,3% de l'ensemble des certificats d'une commune, entre 12,4% et 15,6%, entre 15,7% et 18,8% et enfin, entre 18,9% et 24,7%. Les classes sont de taille inégale afin de rendre compte de la diversité des territoires. La Carte 11 présente l'intensité de la certification en label D selon la commune. Dès la première catégorie (avec une intensité de labels D entre 6,5% de l'ensemble des certificats et 12,3%) nous nous situons au-delà de l'intensité maximale en termes de labels A, A+ et A++. Le label D est présent dans toutes les communes.

Carte 11 : Intensité du label D selon les communes

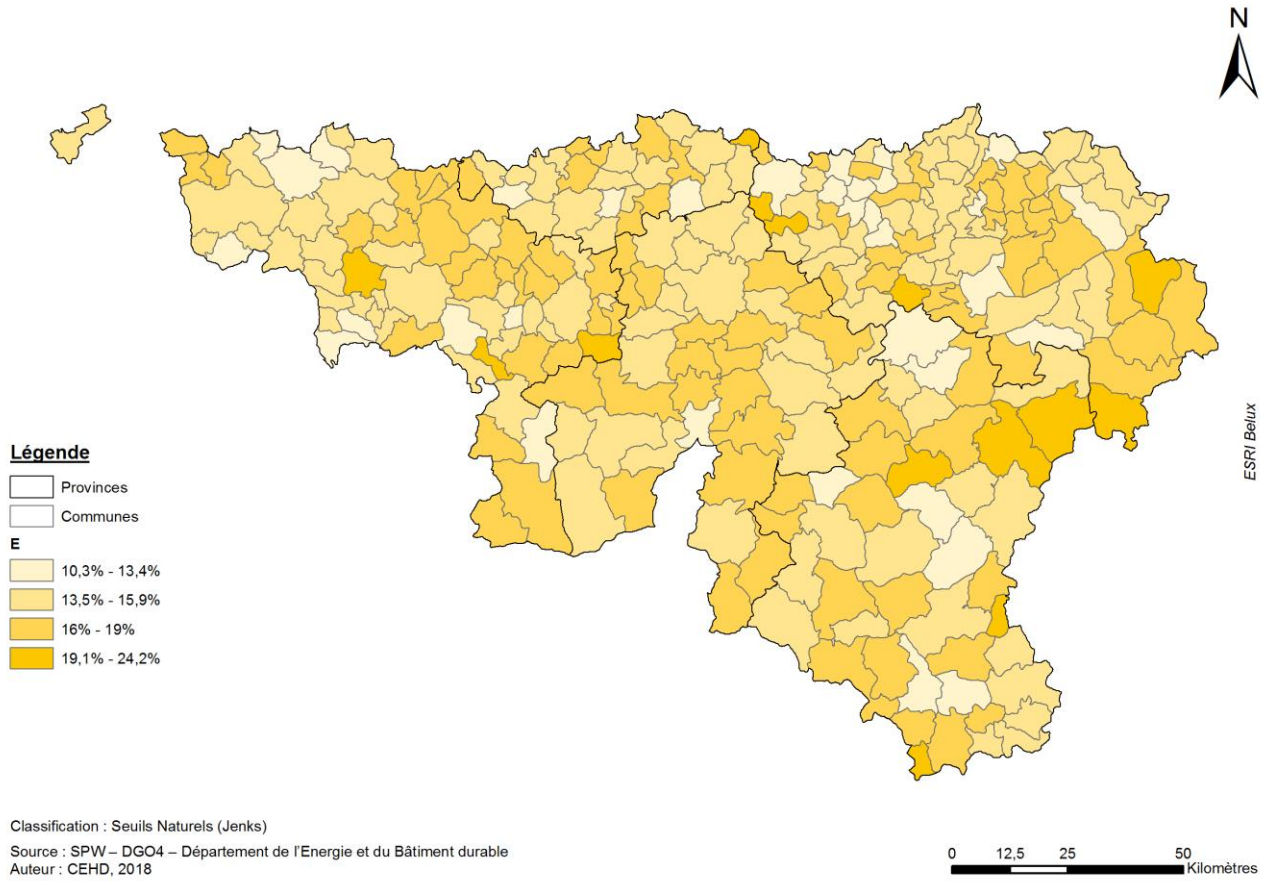


Champ : les certificats en label D au sein des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

4.5. **L'intensité de la certification en label E**

Pour le label E l'échelle établie à partir des seuils naturels de Jenks distingue quatre catégories de présence : entre 10,3% et 13,4% de l'ensemble des certificats d'une commune, entre 13,5% et 15,6%, entre 16% et 19% et enfin, entre 19,1% et 24,2%. Les classes sont de taille inégale afin de rendre compte de la diversité des territoires. La Carte 12 présente l'intensité de la certification en label E selon la commune. Dès la première catégorie (avec une intensité de labels E entre 10,3% de l'ensemble des certificats et 13,4%) nous nous situons au-delà de l'intensité maximale en termes de labels A, A+ et A++. Le label E est présent dans toutes les communes.

Carte 12 : Intensité du label E selon les communes

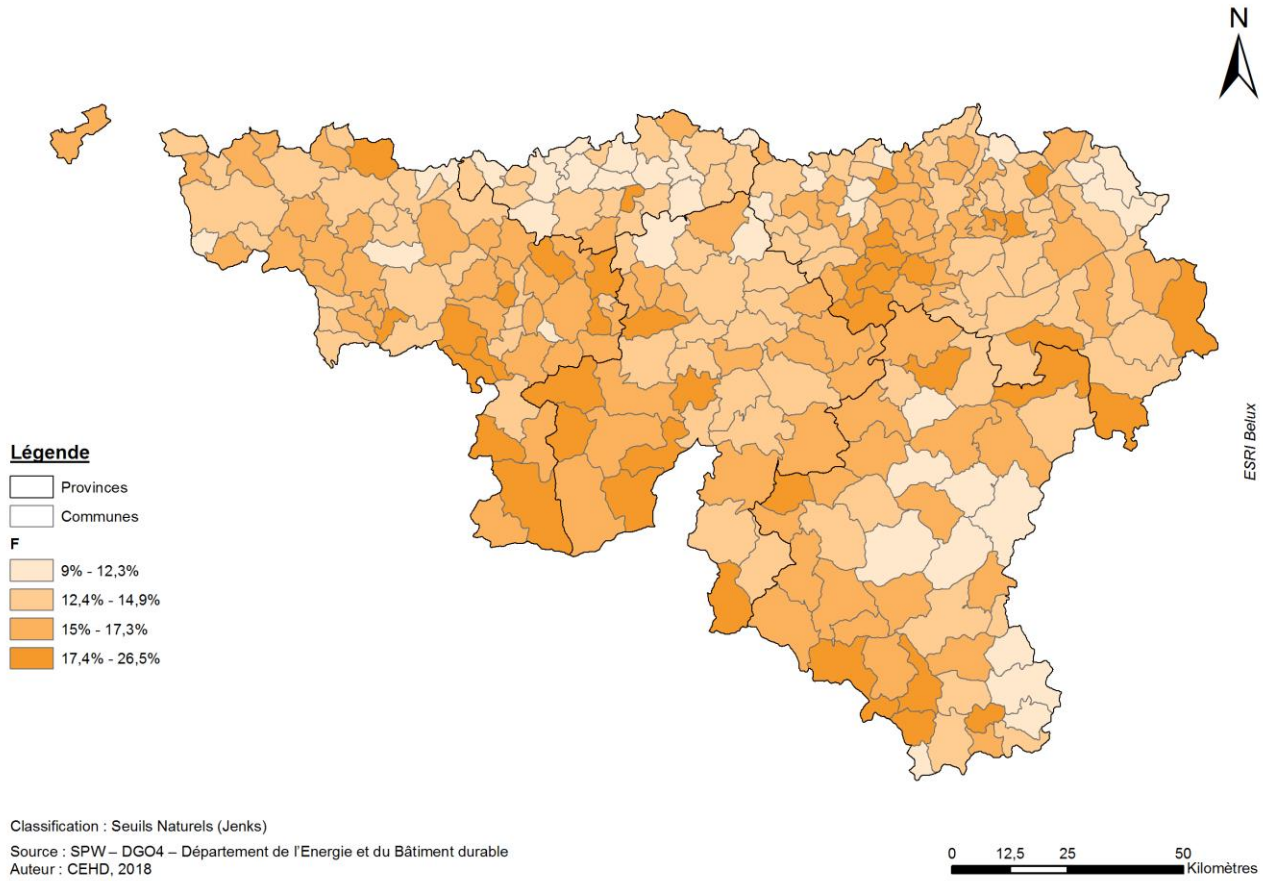


Champ : les certificats en label E au sein des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

4.6. **L'intensité de la certification en label F**

Pour le label F l'échelle établie à partir des seuils naturels de Jenks distingue quatre catégories de présence de ce label, qui peut représenter entre 9% et 12,3% de l'ensemble des certificats d'une commune, entre 12,4% et 14,9%, entre 15% et 17,3%, ou entre 17,4% et 26,5%. La Carte 13 présente l'intensité de la certification en label F selon la commune. Dès la première catégorie (avec une intensité de labels F entre 9% de l'ensemble des certificats et 12,3%) nous nous situons au-delà de l'intensité maximale en termes de labels A, A+ et A++. Le label F est présent dans toutes les communes.

Carte 13 : Intensité du label F selon les communes

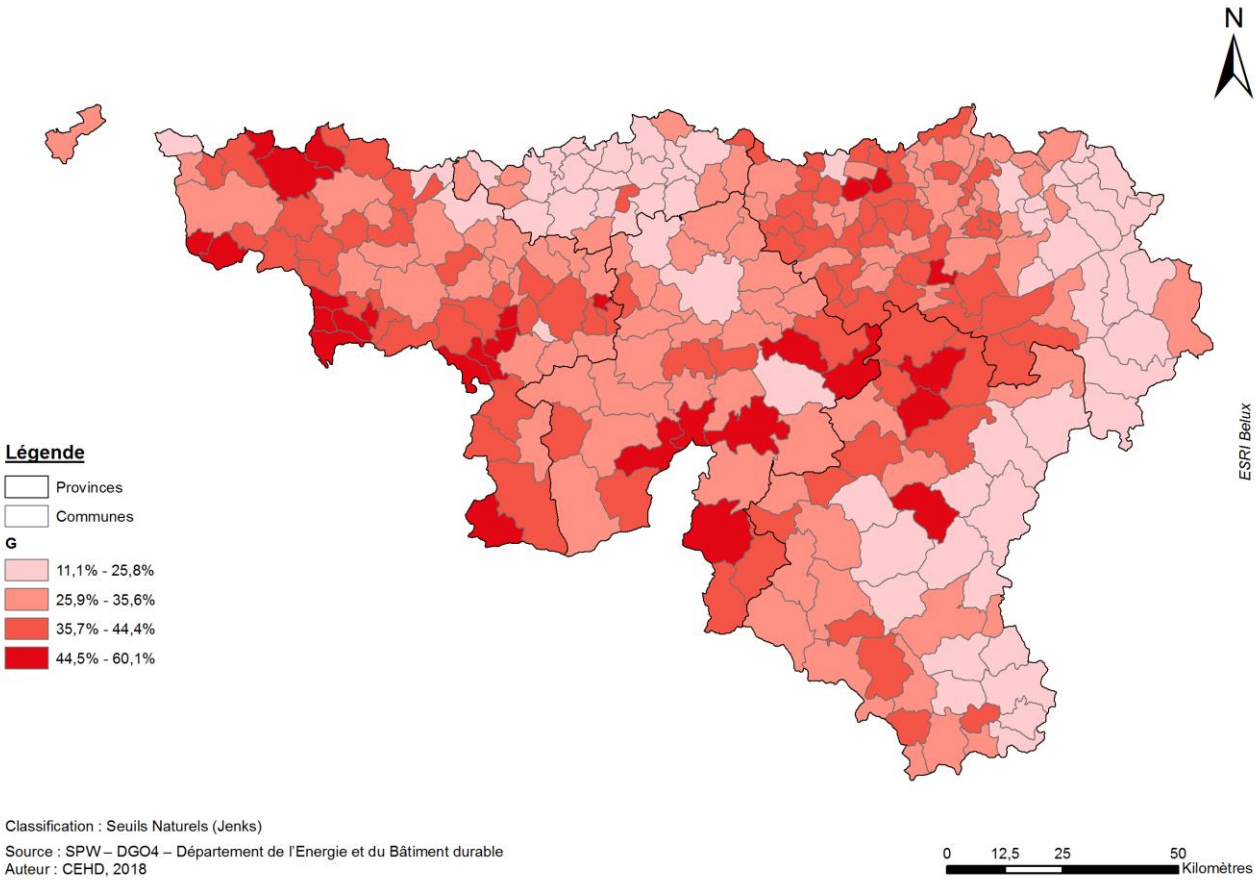


Champ : les certificats en label F au sein des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

4.7. **L'intensité de la certification en label G**

Pour le label G l'échelle établie à partir des seuils naturels de Jenks distingue quatre catégories de présence de ce label : entre 11,1% et 25,8% de l'ensemble des certificats d'une commune, entre 25,9% et 35,6%, entre 35,7% et 44,4%, ou entre 44,5% et 60,1%. La Carte 14 présente l'intensité de la certification en label F selon la commune. Dès la première catégorie (avec une intensité de label F entre 11,1% de l'ensemble des certificats et 25,8%) nous nous situons au-delà de l'intensité maximale en termes de labels A, A+ et A++. Et dès la deuxième catégorie (avec une intensité de label F entre 25,9% et 35,6% de l'ensemble des certificats) nous nous situons au-delà de l'intensité maximale pour les labels C, D, et E. Le label G est présent dans toutes les communes.

Carte 14 : Intensité du label G selon les communes



Champ : les certificats en label G au sein des 390 322 certificats résidentiels (2010-2016)

Chapitre 4. 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. Evolution de la superficie globale consacrée aux terrains résidentiels

La superficie de la Wallonie est de 16 844 km², soit 55,2% du territoire belge. Depuis 2005, la part des terrains artificialisés (y compris les terrains non cadastrés) est passé de 14,5% à 15,5% du territoire de la Wallonie (*cf.* Tableau 4). Au sein de ces terrains artificialisés, la part des terrains résidentiels a également progressé, passant de 39,3% à 41,3% (ceci correspond respectivement à 5,7% et 6,4% du territoire wallon).

Tableau 4. Les terrains artificialisés et les terrains résidentiels en Wallonie (2005 – 2017)

Année			2005	2010	2015	2017
Superficie artificialisée (y compris les terrains non cadastré)		en ha	243 983	251 899	258 212	260 289
		en %	14,5	14,9	15,3	15,5
dont	Terrains résidentiels	en ha	95 847	101 293	105 967	107 506
		en %	39,3%	40,2%	41,0%	41,3%

Source : IWEPS
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la Wallonie, soit 1 684 429 ha.

2. Evolution des permis de bâtir

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

Sur l'ensemble de la période observée (2006-2016), 139 383 logements neufs (appartements ou maisons) ont été autorisés à la construction en Wallonie. Ces logements neufs correspondent à 84 295 bâtiments[18] neufs. Sur la même période, la rénovation de 102 286 bâtiments a été autorisée. En termes de nombre de bâtiments, la production de logements en Wallonie consiste en 45% de construction de bâtiments neufs et en 55% de rénovation. A titre de comparaison, notons que sur la même période en Belgique, les

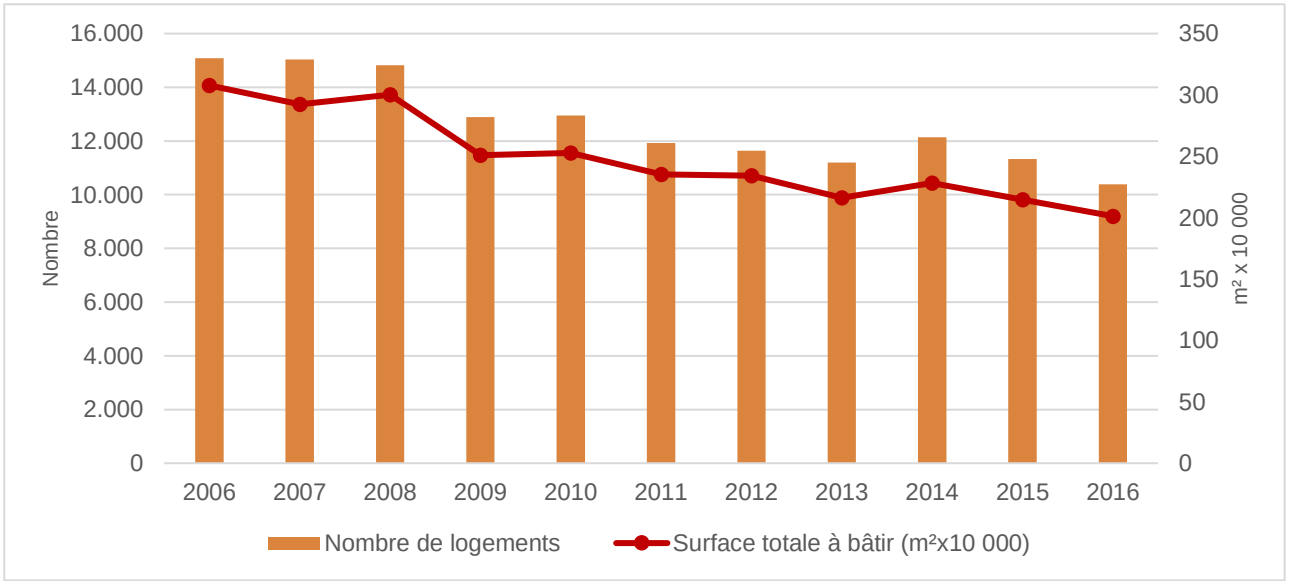
[18] Un même bâtiment pouvant comprendre plusieurs appartements, il est logique que le nombre de bâtiments soit inférieur au nombre de logements.

bâtiments neufs représentaient 65% des bâtiments faisant l'objet d'un permis de bâtir et les rénovations 35%. Cette plus forte proportion de permis associés à des actes de rénovation en Wallonie est liée à une baisse de la production de logements neufs dans la région.

Il apparait en effet que, depuis 2006, le nombre total de logements neufs (appartements et maisons confondus) autorisés à la construction chaque année tend à diminuer en Wallonie (*cf.* Graphique 58). Ainsi, 15 088 logements neufs ont été autorisés en 2006. Ce nombre s'est ensuite réduit d'année en année (à l'exception de 2014). En 2016, 10 390 logements neufs ont été autorisés. Notons que cette tendance ne se retrouve pas de façon totalement similaire à l'échelle de la Belgique. Tout comme en Wallonie, 2016 est l'année où a été autorisé le plus grand nombre de logements neufs en Belgique ; on observe ensuite une baisse jusqu'en 2011, suivie d'une remontée dès 2012 qui atteint son maxima en 2014. Il semblerait donc que, par rapport au reste du pays, la construction en neuf peine à retrouver son niveau d'avant la crise de 2008.

De façon logique, la surface totale de mètres carrés autorisés à la construction pour le logement diminue aussi sur la période 2006 à 2016 en Wallonie passant de 3 077 417 m² à 2 012 587 m² (*cf.* Graphique 58).

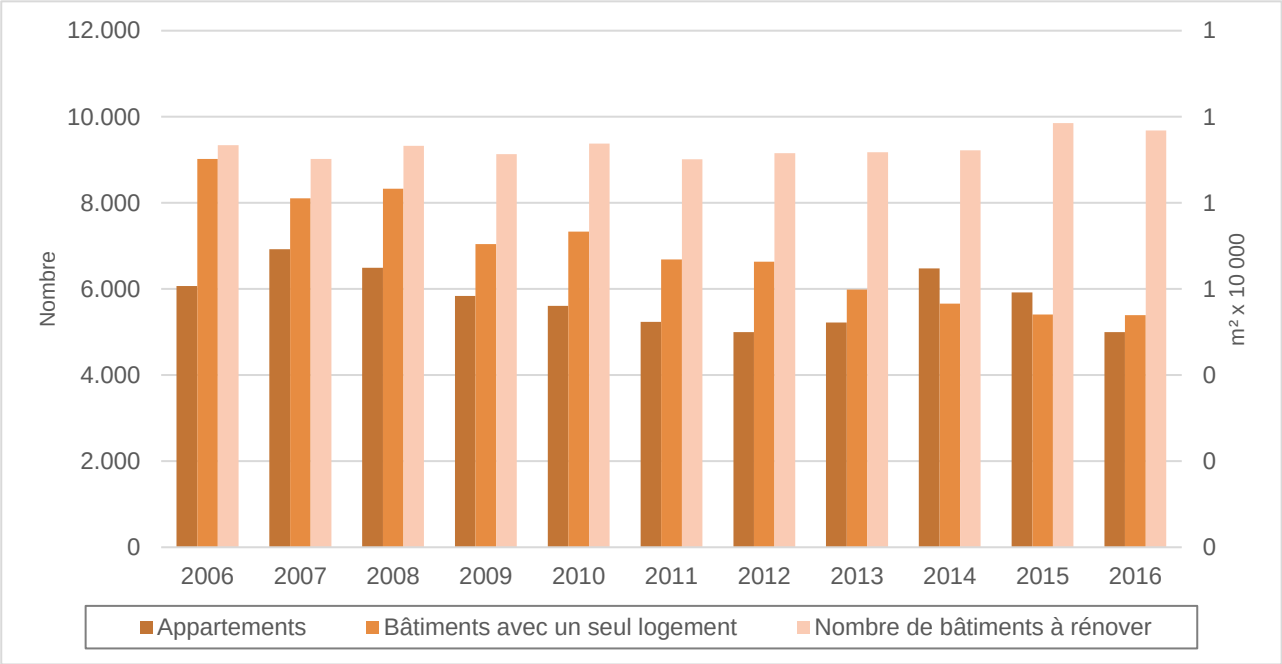
Graphique 58. Evolution du nombre total de logements autorisés à la construction et de la surface totale en logements autorisée en Wallonie (2006 – 2016)



Source : Stabel
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés par année en Wallonie

Contrairement au secteur de la construction neuve, le nombre de bâtiments à rénover reste stable (entre 9 000 et 9 400 unités) sur la période 2006 à 2016 et connait même une légère augmentation à partir de 2015 *(cf.* Graphique 59). En 2016, 9 684 bâtiments ont été autorisés à la rénovation en Wallonie.

Graphique 59. Evolution du nombre de logements autorisés à la construction et du nombre de bâtiments autorisés à la rénovation en Wallonie (2006 – 2016)

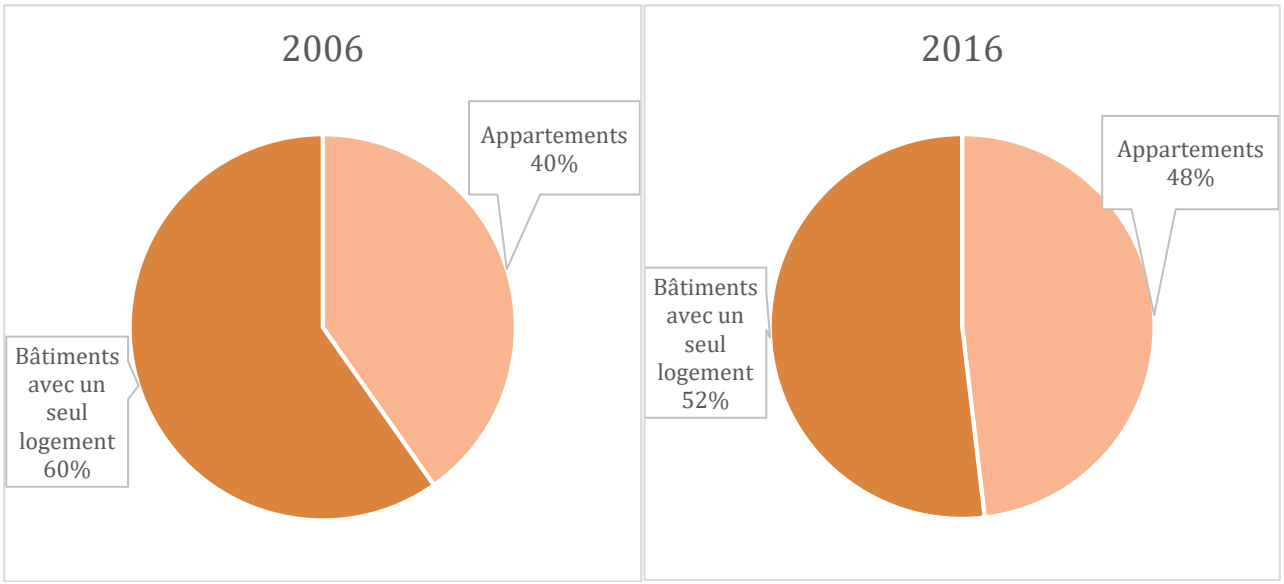


Source : Stabel
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés par année en Wallonie

Parmi les logements neufs autorisés en Wallonie, on observe un renversement de la proportion d'appartements et de maisons unifamiliales[19]. En 2006, le nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction (9 017 unités) outrepassait largement celui des appartements (6 071 unités) (*cf.* Graphique 59). La différence s'est peu à peu atténuée sur la période, principalement en raison d'une réduction du nombre de maisons unifamiliales autorisées à la construction. En 2014, pour la première fois, le nombre d'appartements autorisés à la construction (6 477 unités) a été supérieur à celui des maisons (5 660 unités) ; ce fait s'est reproduit, plus modestement, en 2015. En 2016, les maisons unifamiliales sont à nouveau plus nombreuses que les appartements parmi les logements autorisés à la construction (5 000 appartements et 5 390 bâtiments avec un seul logement), notamment en raison d'une baisse plus marquée des appartements. Il n'en reste pas moins que les proportions d'appartements et de maisons parmi les logements autorisés à la construction sont quasiment équivalent en 2016 (48% d'appartements et 52% de bâtiments avec un seul logement) alors qu'il existait une différence marquée en 2006 (40% d'appartements et 60% de bâtiments avec un seul logement) (*cf.* Graphique 60).

[19] Les statistiques concernant les permis de bâtir publiées par Statbel fait la distinction entre le nombre de bâtiments, le nombre de logements, le nombre d'appartements et le nombre de bâtiments avec un seul logement. En pratique, cette dernière catégorie correspond essentiellement à des maisons unifamiliales.

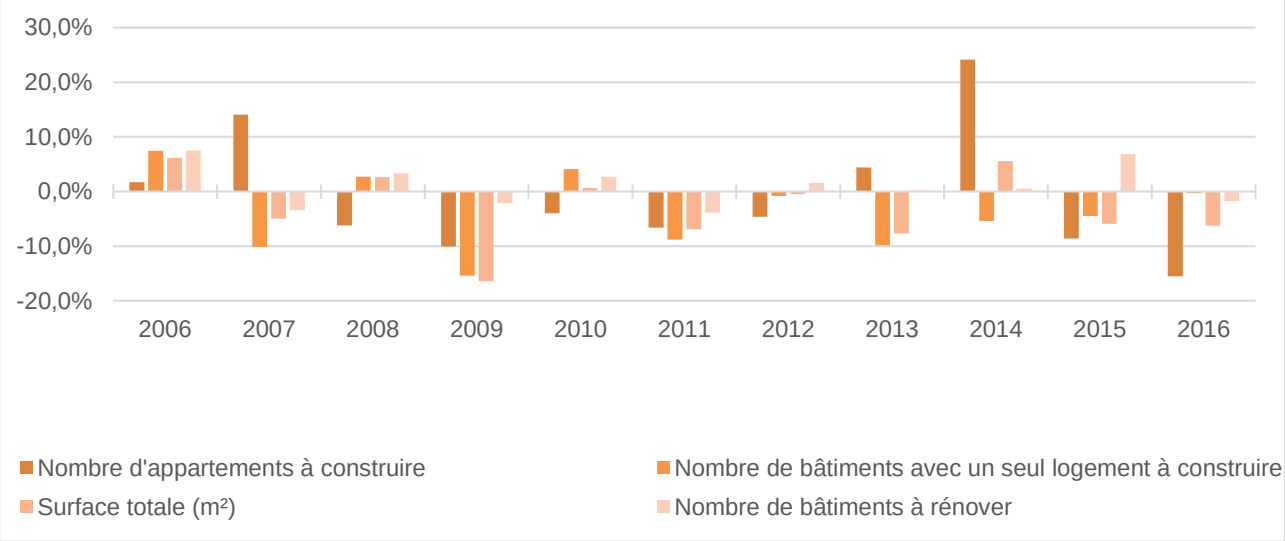
Graphique 60 : Distribution des logements autorisés à la construction selon le type de logement (2006 et 2016)



Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés par année en Wallonie

Les variations annuelles des logements neufs, surfaces totales autorisées à la construction et bâtiments autorisés à la rénovation ne semblent pas suivre de tendance spécifique sur l'ensemble de la période observée (*cf.* Graphique 61). En effet, les variations annuelles sont tantôt à la hausse, tantôt à la baisse, que le bâti concerné soit neuf ou ancien. Notons néanmoins que, pour la construction neuve, les variations à la baisse sont généralement plus fortes que les variations à la hausse ; ce qui est cohérent avec la baisse du nombre de permis de bâtir constatée sur la période (*cf.* Graphique 58). Les variations annuelles sur la période restent généralement inférieures à 10%, que ce soit à la hausse ou à la baisse. Des variations plus importantes sont constatées à trois reprises pour la construction d'appartements ; positives en 2007 et 2014 (respectivement 14,1% et 24,1%) et négatives en 2016 (-15,5%). Pour les bâtiments avec un seul logement et les surfaces totales*, la variation annuelle est supérieure à 10% uniquement en 2009 (respectivement -15,4% et -16,4%).
L'évolution des superficies mentionnées sur les permis de bâtir suit majoritairement l'évolution du nombre de maisons à l'exception de l'année 2014 marquée par une forte hausse des permis de bâtir pour des appartements (*cf*. Graphique 61). Concernant la superficie totale autorisée à la construction en Wallonie, elle se situe entre 2 012 587 m² (2006) et 3 077 417 m² (2016) sur l'ensemble de la période.

Graphique 61 : Variations annuelles du nombre de logements autorisés à la construction, du nombre de bâtiment à rénover et des superficies totales autorisées (2006 à 2016)



Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés par année en Wallonie

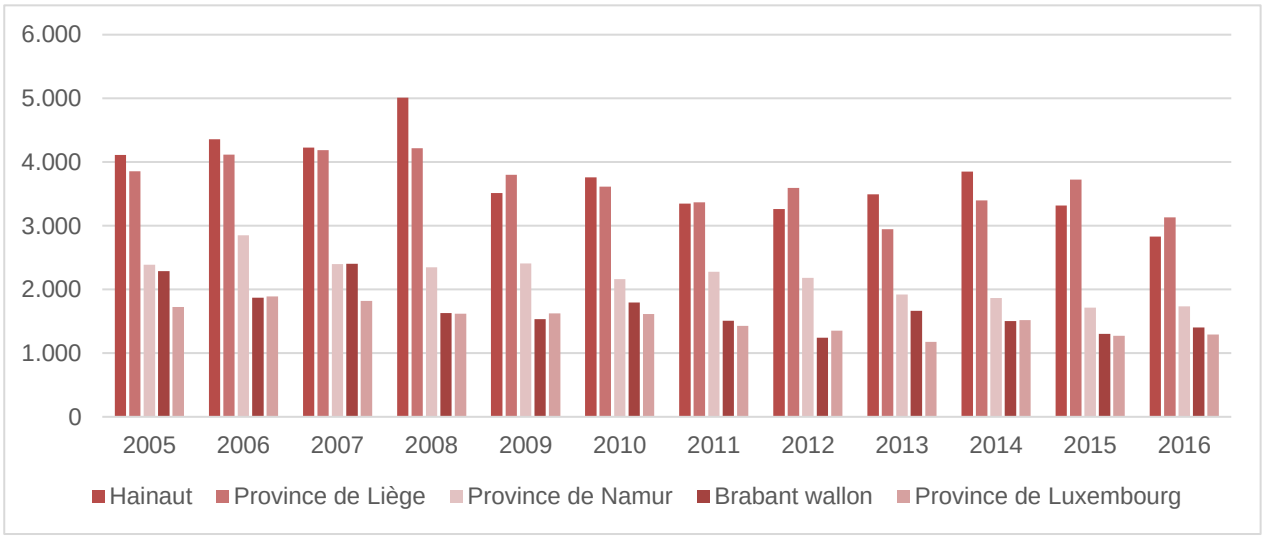
Pour finir, signalons que, en 2016, la surface habitable* moyenne des logements en Wallonie était de 103m². Elle était de 107m² en 2006.

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

Depuis 2006, on observe une tendance à la baisse du nombre de logements neufs autorisés à la construction (appartements et maisons unifamiliales confondus) et ce, quelle que soit la province considérée (*cf.* Graphique 62). Ainsi le nombre de logements neufs autorisés à la construction passe entre 2006 et 2016, de 4 358 à 2 831 unités en Hainaut, de 4 119 à 3 131 unités en province de Liège, de 2 848 unités à 1 734 unités en province de Namur, de 1 871 à 1 401 unités en Brabant wallon et de 1 892 à 1 294 unités en province du Luxembourg. Ceci correspond à une baisse du nombre de logements neufs sur la période de, respectivement, 39% pour la province de Namur, 35% pour le Hainaut, 32% pour la province de Luxembourg, 25% pour le Brabant wallon et 24% pour la province de Liège.

Notons que la tendance est quasi constamment à la baisse pour l'ensemble des provinces sur la période concernée à l'exception notable du Hainaut en 2008 qui connait une hausse du nombre de logements neufs autorisés de près de 18% en un an ainsi que des hausses moins importantes en 2013 et 2014. La province de Liège connaît également une légère croissance du nombre de logements neufs autorisés à la construction en 2008, 2012, 2014, 2015.

Graphique 62 : Evolution du nombre de logements neufs, appartements ou maisons unifamiliales, autorisés à la construction par province (2006 à 2016)

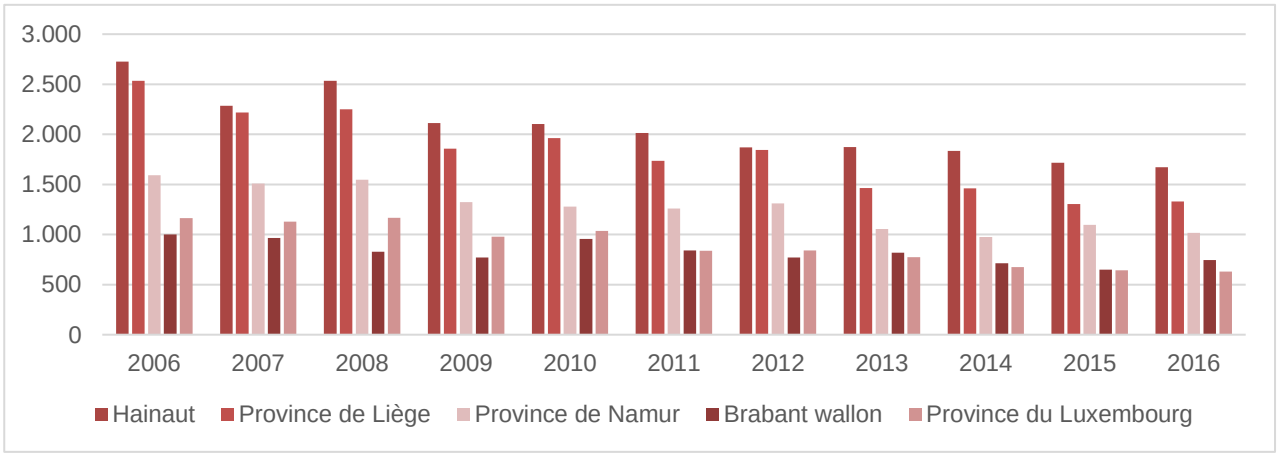


Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés par année en Wallonie

Il apparait que l'évolution du nombre de logements neufs diffère selon qu'il s'agit de bâtiments avec un seul logement (principalement des maisons unifamiliales) ou d'appartements.

Pour ce qui concerne les bâtiments avec un seul logement, la tendance générale est à la baisse, quelle que soit la province considérée (*cf.* Graphique 63).

Graphique 63 : Evolution du nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction, par province (2006 à 2016)

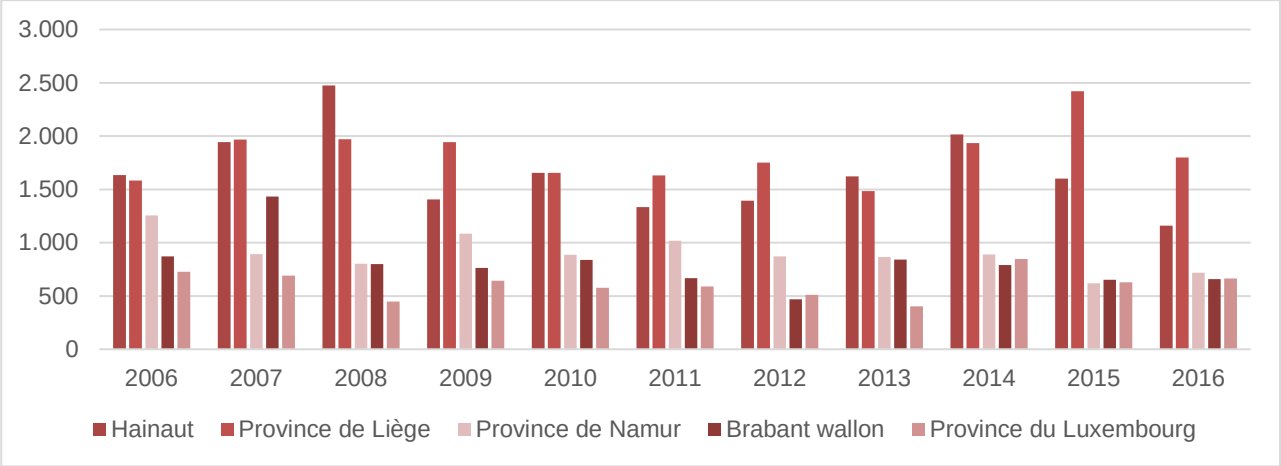


Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés par année en Wallonie

Pour les appartements, le nombre de logements autorisés à la construction annuellement varie davantage, sans doute en fonction de la taille des projets concernés (*cf.* Graphique 64). Ces variations concernent notamment les provinces du Hainaut et de Liège qui sont les deux provinces pour lesquelles le nombre d'appartements autorisés à la construction sont

les plus importants. En Hainaut, c'est en 2008, qu'a été autorisés le plus grand nombre d'appartements (2 475 unités). Après une diminution de ce type de permis, elle connait un second pic, moins marqué, en 2014 (2 016 unités). En province de Liège, une première augmentation, modérée, est observable de 2007 à 2009 ; la province connaît son maxima pour ce type de logements en 2015 (2 420 unités). En 2016, les appartements neufs autorisés à la construction étaient en net repli dans ces deux provinces.

Graphique 64 : Evolution du nombre d'appartements neufs autorisés à la construction, par province (2006 à 2016)

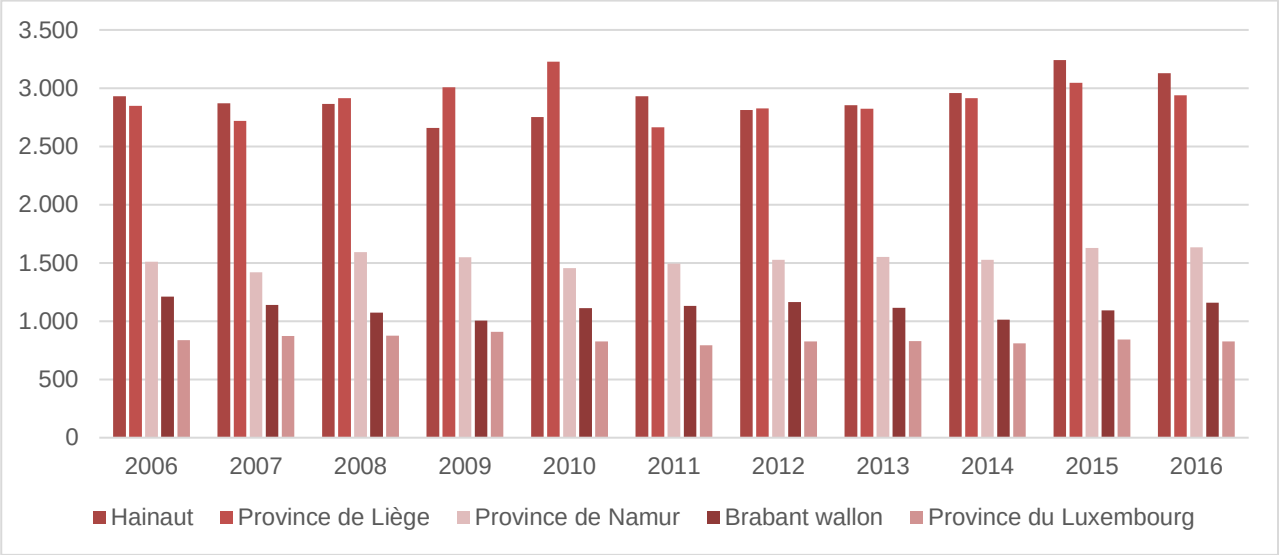


Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés par année en Wallonie

Au vu de l'évolution des logements neufs autorisés à la construction, il apparaît que l'augmentation de la proportion d'appartements s'explique davantage par une baisse du nombre de maisons autorisées à la construction plutôt que par une réelle hausse du nombre d'appartements autorisés à la construction. Autrement dit, on construit moins en Wallonie, quelle que soit la province, et cette baisse de la construction touche principalement la construction de maisons unifamiliales.

Le nombre de bâtiments à rénover connait moins de variations, sur la période 2006-2016, que le nombre de logements neufs pour la même période et ce, quelle que soit la province concernée (*cf.* Graphique 65). Notons cependant l'existence d'un pic des rénovations dans la province de Liège en 2009-2010 et, pour la province du Hainaut, une tendance à la hausse du nombre de bâtiments à rénover depuis 2012.

Graphique 65 : Evolution du nombre bâtiments à rénover, par province (2006 à 2016)

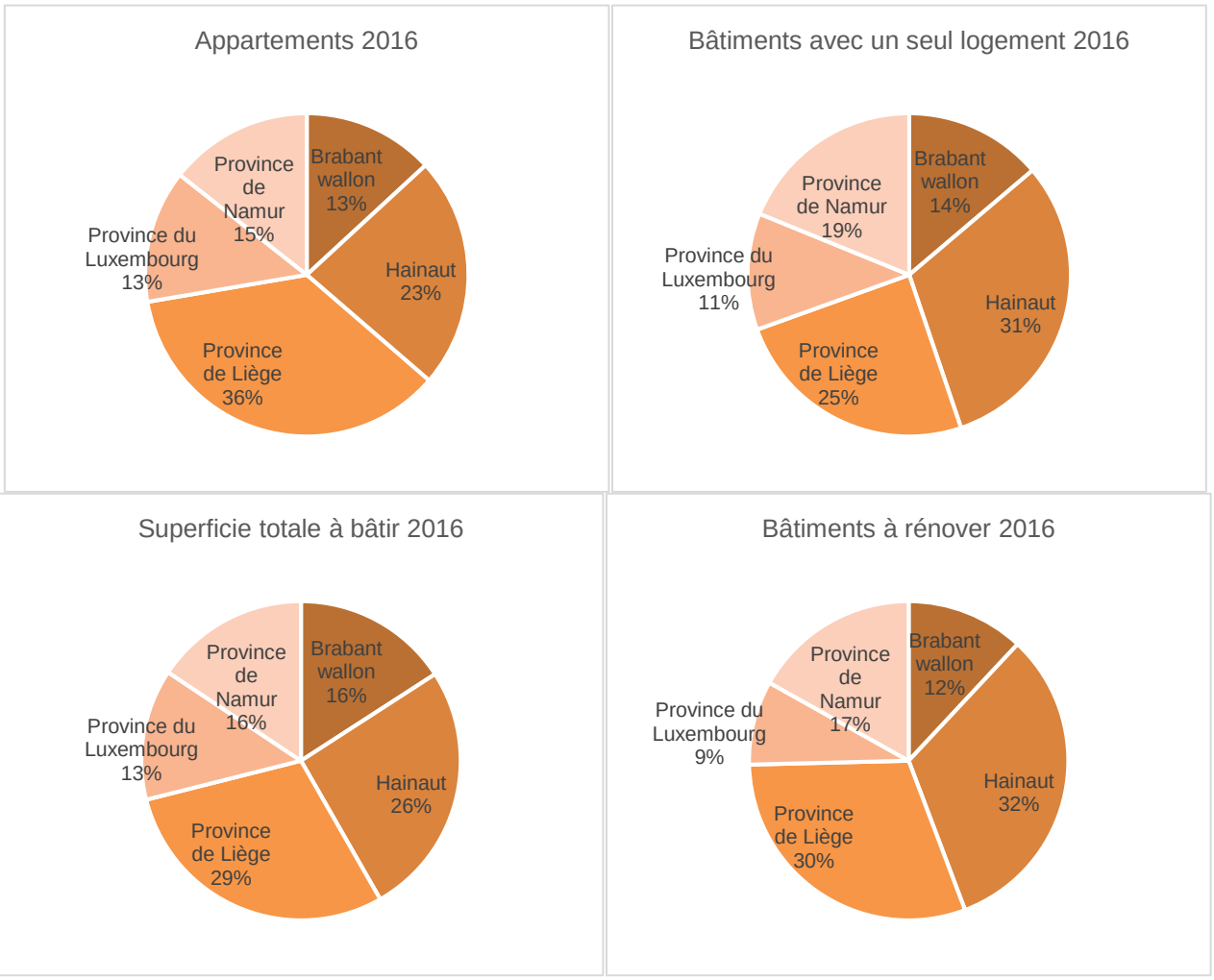


Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés par année en Wallonie

Pour l'année 2016, la majorité des permis de bâtir, qu'il s'agisse de neuf ou de rénovation, concerne des projets situés dans le Hainaut et la province de Liège (*cf.* Graphique 66). Respectivement, ces deux provinces représentent 23% et 36% des appartements autorisés à la construction, 31% et 25% des bâtiments avec un seul logement (les maisons) autorisés à la construction, 26% et 29% de la superficie totale autorisée à la construction et enfin, 32% et 30% des bâtiments à rénover.

Notons que cette distribution découle directement de l'importance des parcs de bâtiments respectifs des différentes provinces ainsi que leur poids en termes de démographie. Etant les provinces les plus peuplées, il est logique qu'elles soient également celles qui concentrent l'essentiel des constructions et des rénovations.

Graphique 66 : Distribution des permis de bâtir selon les provinces en 2016

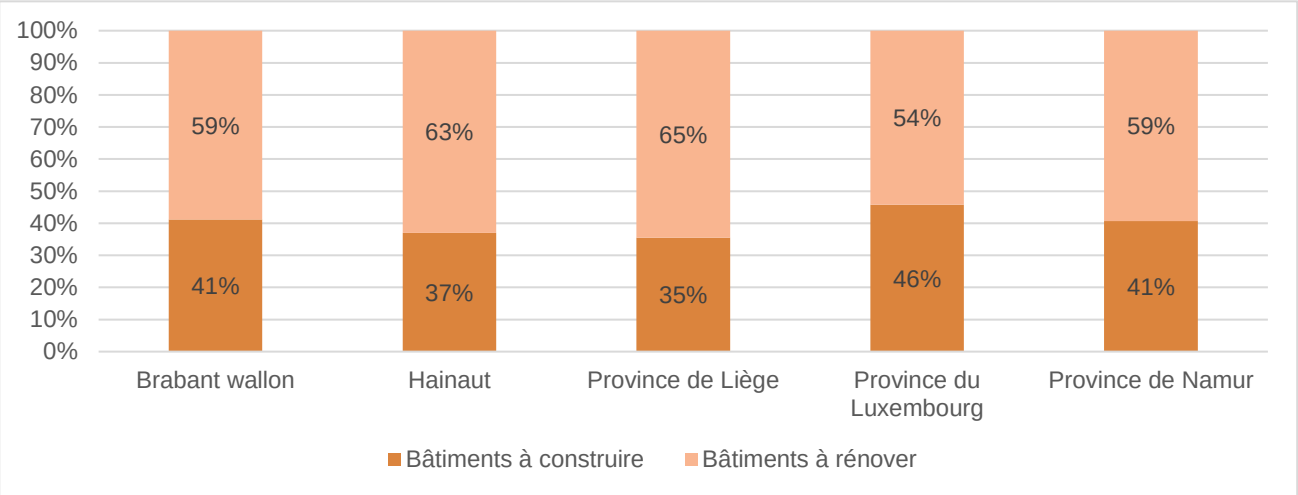


Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés en 2016 en Wallonie

Cependant, l'analyse des permis de bâtir permet d'étudier le profil propre à chaque province (*cf.* Graphique 67 et Graphique 68).

Il apparaît que, quelle que soit la province considérée, plus de la moitié des bâtiments concernés par un permis de bâtir sont des bâtiments à rénover en 2016. C'est en province du Hainaut que cette proportion est la plus importante (65%) et en province du Luxembourg qu'elle est la plus basse (54%) (*cf.* Graphique 67).

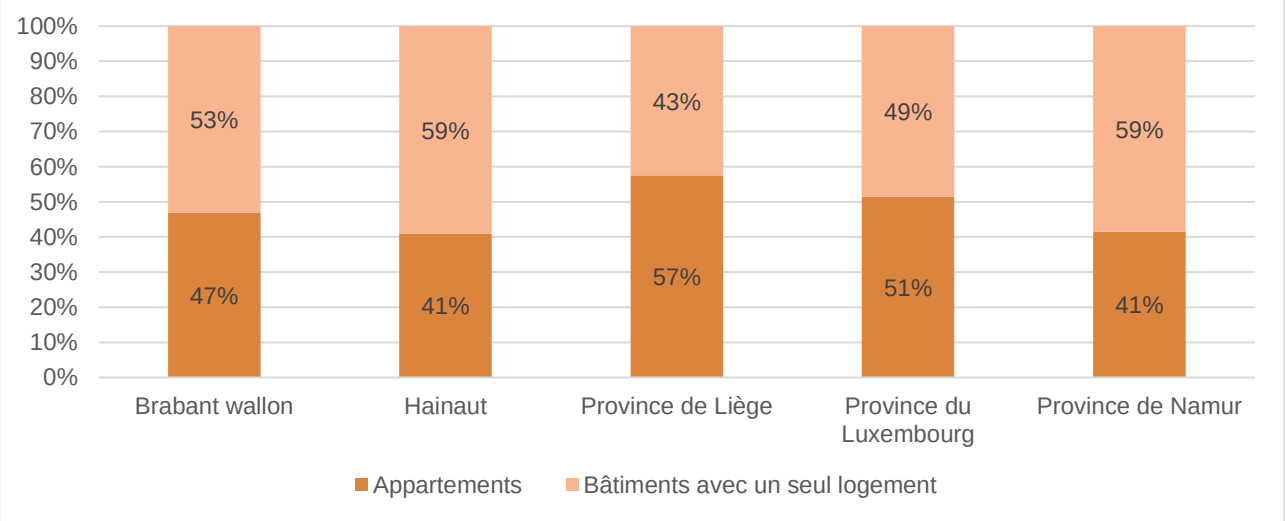
Graphique 67 : Proportion de bâtiments à construire et de bâtiments à rénover au sein des bâtiments concernés par un permis de bâtir par province en 2016



Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés en 2016 en Wallonie

Concernant les logements neufs, les bâtiments avec un seul logement (les maisons) sont majoritaires en 2016 dans les provinces du Hainaut (59%), de Namur (59%) et du Brabant wallon (53%). Seules les provinces de Liège et du Luxembourg autorisent davantage d'appartements que de maisons à la construction ; la proportion est de 57% d'appartements en province de Liège et de 51% en province du Luxembourg.

Graphique 68 : Proportion d'appartements et de bâtiments avec un seul logement au sein des logements autorisés à la construction au sein de chaque province en 2016



Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés en 2016 en Wallonie

Pour finir, notons que la surface habitable moyenne par logements était de 99 m² en Hainaut, 100 m² en province de Liège, 102 m² en province de Namur, 105 m² en province de Luxembourg et 117 m² en Brabant wallon.

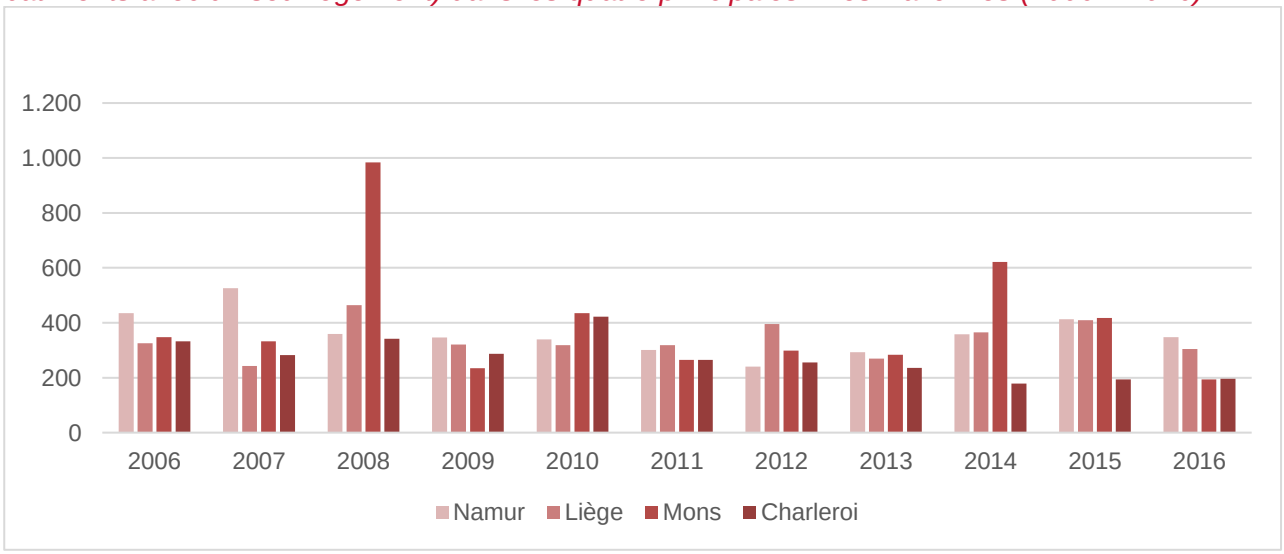
2.3. Les permis de bâtir à l'échelle des quatre principales villes wallonnes

Sur la période 2006 à 2016, parmi les quatre principales villes Wallonie, Mons est celle pour laquelle le nombre de logements autorisés à la construction (appartements ou maisons neufs) a été le plus important ; 4 416 logements neufs ont été autorisés. Viennent ensuite Namur (3 959 unités), Liège (3 734 unités) et Charleroi (2 990 unités).

D'une manière générale, le nombre de logements autorisés à la construction annuellement est compris entre 200 et 400 logements, quelle que soit la ville concernée (*cf.* Graphique 69). La barre des quatre cents logements par an est dépassée de manière très conséquente par la ville de Mons en 2008 (984 logements) et en 2014 (622 logements) et de façon moindre en 2010 et 2015. La ville de Namur dépasse également cette limite en 2006 (435 logements), en 2007 (526 logements) ainsi qu'en 2015. Liège le fait en 2008 (464 logements) et Charleroi en 2010 (422 logements). Seul Charleroi tombe en-dessous de deux cents logements par an sur la période observée, et ce sur les trois dernières années d'observation : 2014 (179 logements), 2015 (194 logements) et 2016 (196 logements).

Notons que, le nombre de logements autorisés à la construction variant beaucoup d'une ville à l'autre et d'une année à l'autre, il n'est pas possible de dégager de tendance nette concernant la délivrance des permis de construire pour du neuf sur la période.

Graphique 69 : Evolution des logements neufs autorisés à la construction (appartements ou bâtiments avec un seul logement) dans les quatre principales villes wallonnes (2006 – 2016)



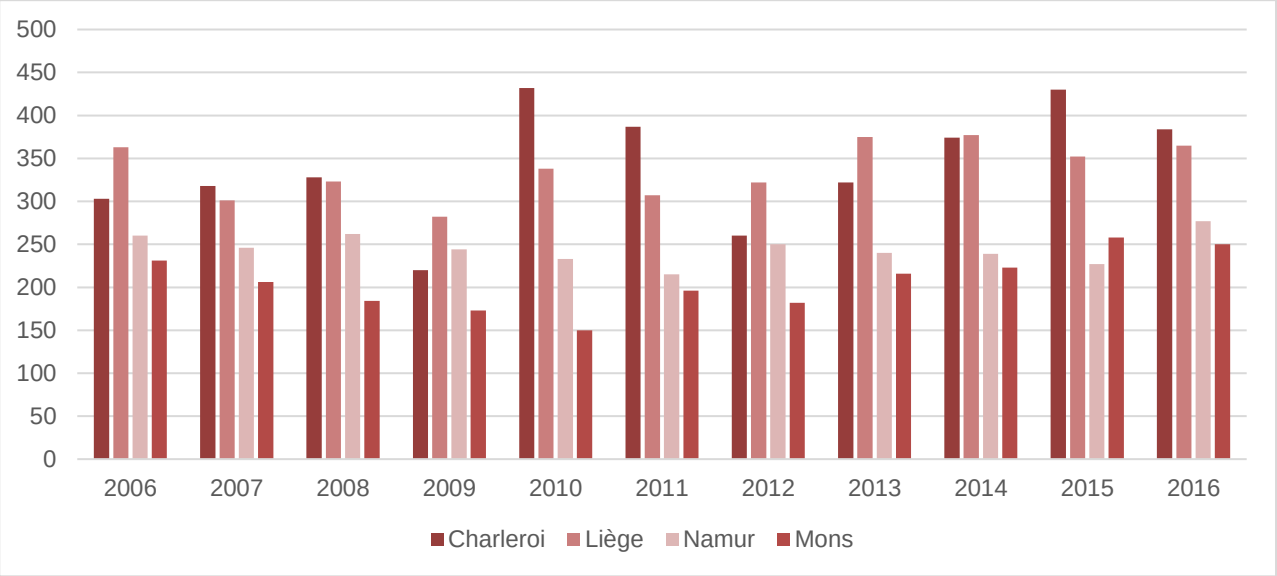
Source : Stabel
Champ : Ensemble des logements neufs autorisés à la construction (appartements et bâtiments avec un seul logement) dans les quatre principales villes wallonnes en 2016

Concernant les bâtiments à rénover, c'est la ville de Charleroi qui en comptabilise le plus sur la période 2006-2016 : 3 758 bâtiments à rénover sur la période. Viennent ensuite Liège (3 705 bâtiments à rénover), Namur (2 693 bâtiments) et Mons (2 269).

Sur la période, le nombre de bâtiments à rénover pour Namur et pour Mons dépassent rarement 250 unités (*cf.* Graphique 70). Le maximum enregistré pour Mons est en 2015

(258 unités) et en 2016 pour Namur (277 unités). Pour Liège et Charleroi, 300 bâtiments à rénover sont comptabilisés au minimum par année sur la période observée (à l'exception de 2009 à Liège, où seuls 282 bâtiments à rénover ont été comptabilisés). Le maximum est atteint à Charleroi en 2010 (432 bâtiments) et en 2015 (430) ; à Liège, c'est en 2013 et 2014 que l'on observe le plus grand nombre de bâtiments à rénover (respectivement 375 et 277 unités).

Graphique 70 : Evolution du nombre de bâtiments à rénover dans les quatre principales villes wallonnes (2006 – 2016)

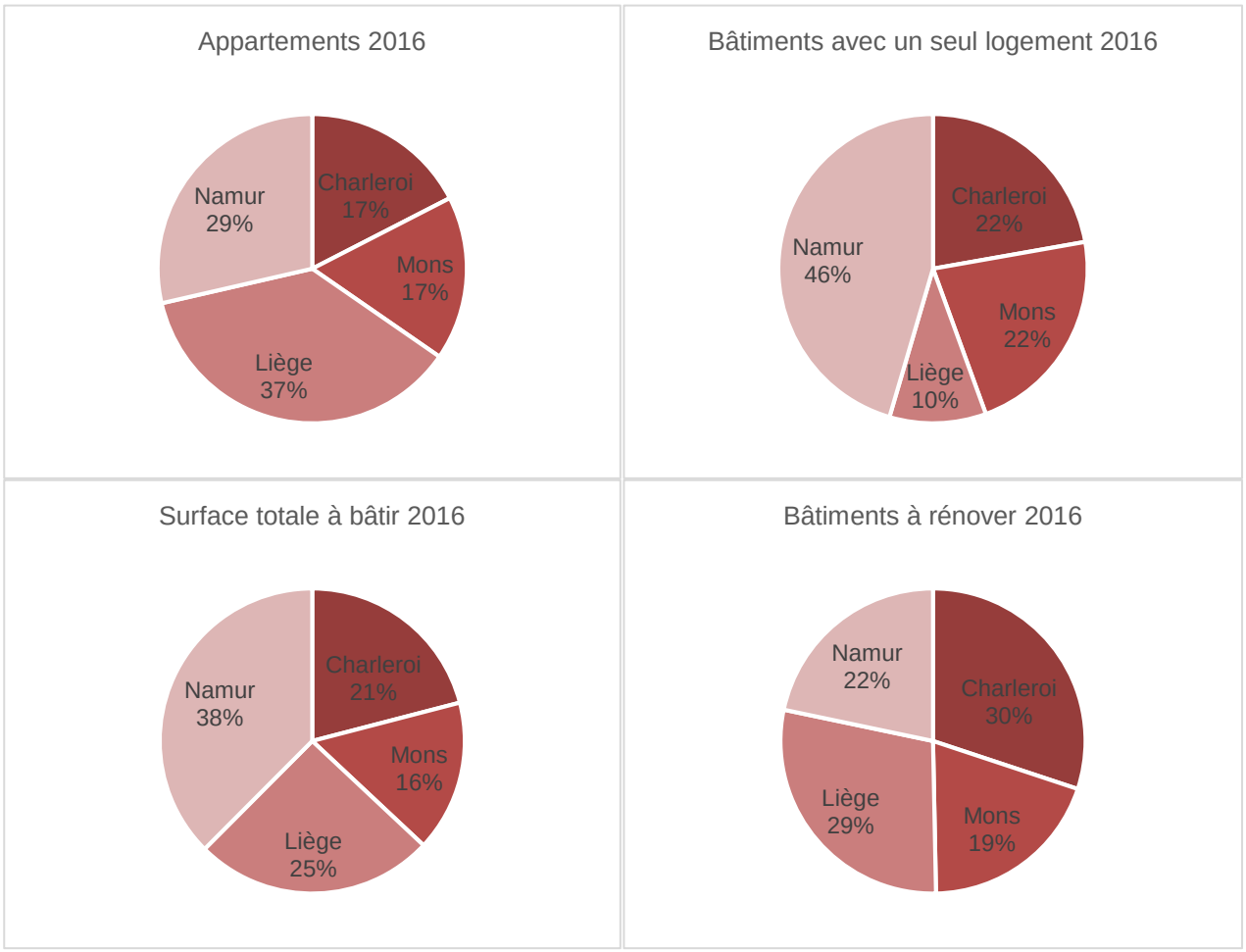


Source : Stabel
Champ : Ensemble des bâtiments à rénover dans les quatre principales villes wallonnes en 2016

En 2016, Liège concentre l'essentiel des appartements autorisés à la construction (37%) délivrés dans les quatre principales villes wallonnes, suivie par Namur (29%) (*cf.* Graphique 71). Namur représente à elle seule près de la moitié des maisons autorisées à la construction (46% des permis pour un bâtiment avec un seul logement). Liège ne concentre que 10% des permis de bâtir pour ce type de logements. De façon logique, étant donné la proportion de logements neufs autorisés à la construction qu'elle concentre, la ville de Namur concentre la plus grande part de la surface totale à bâtir (38%), devant Liège (25%), Charleroi (21%) et Mons (16%).

Concernant les bâtiments à rénover, la distribution est plus égale entre les quatre principales villes wallonnes. Charleroi en regroupe 30%, Liège 29%, Namur 22% et Mons 19% en 2016.

Graphique 71 : Distribution des permis de bâtir entre les quatre principales villes wallonnes en 2016

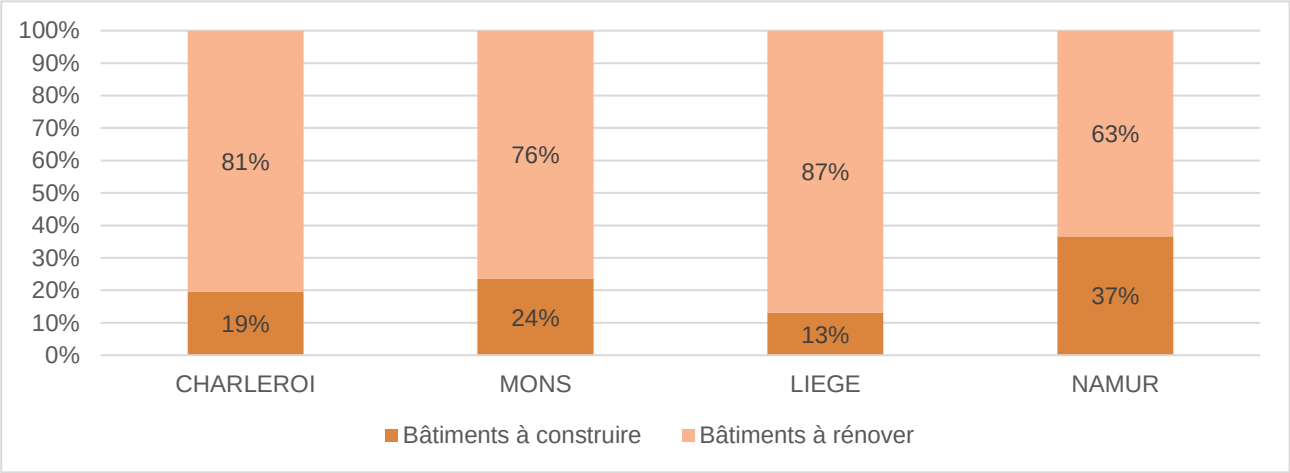


Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des permis de bâtir dans les quatre principales villes wallonnes en 2016

L'analyse de la distribution des permis de bâtir permet d'établir le profil de chacune des villes en termes de préférence pour la construction ou la rénovation ainsi qu'en termes de types de logements favorisés (*cf.* Graphique 72 et Graphique 73).

Il apparait qu'en 2016, quelle que soit la ville considérée, la grande majorité des bâtiments faisant l'objet d'un permis de bâtir dans les quatre principales villes wallonnes sont des bâtiments à rénover (*cf.* Graphique 72). A Liège, les bâtiments à rénover représentent 87% des bâtiments faisant l'objet d'un permis de bâtir délivré dans l'année. La proportion est un peu moindre à Charleroi et Mons (respectivement 81% et 76%). Namur est la seule des quatre villes pour laquelle les bâtiments à construire (neufs) représentent plus d'un tiers (37%) des bâtiments pour lesquels un permis de bâtir a été délivré dans l'année.

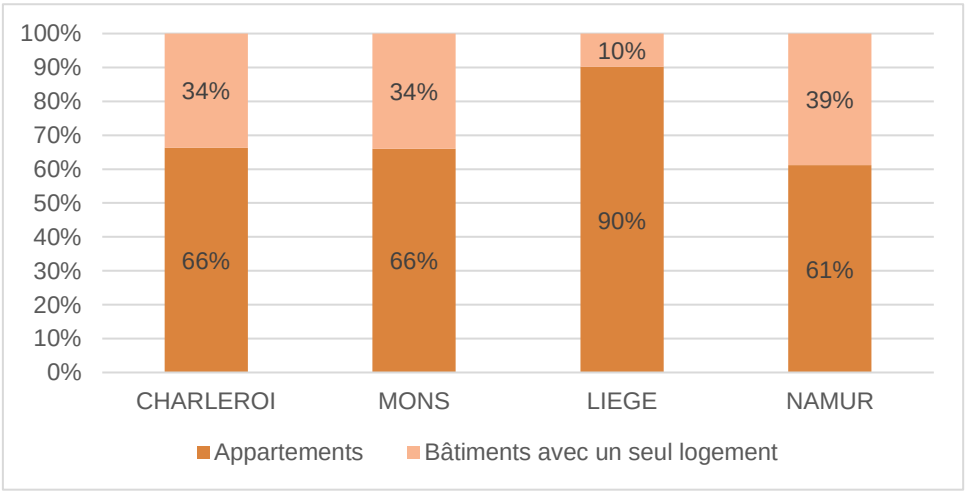
Graphique 72 : Proportion de bâtiments à construire et de bâtiments à rénover au sein des bâtiments concernés par un permis de bâtir dans les quatre principales villes wallonnes en 2016



Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés pour des logements neufs (appartements et bâtiments avec un seul logement) dans les quatre principales villes wallonnes en 2016

Concernant les constructions neuves, la commune de Liège se singularise par une proportion extrêmement élevée d'appartements : ceux-ci représentent 90% des nouvelles constructions sur la commune en 2016. Pour Liège et Charleroi, les appartements représentent deux tiers des nouvelles constructions (66%). Namur est la seule parmi les quatre principales villes wallonnes à avoir une proportion d'appartements parmi les nouvelles constructions inférieures aux deux tiers (61%).

Graphique 73 : Proportion d'appartements et de bâtiments avec un seul logements au sein des logements autorisés à la construction dans les quatre principales villes wallonnes en 2016



Source : Stabel
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés pour des logements neufs (appartements et bâtiments avec un seul logement) dans les quatre principales villes wallonnes en 2016

Notons que les différences notables entre les profils de Liège (une majorité de rénovation et des constructions neuves quasiment uniquement en appartements) et de Namur (plus de construction que dans les autres villes et une plus grande proportion de maisons) est à

mettre en relation avec la situation géographique particulière de ces deux communes. En effet, le territoire de la commune de Namur est bien plus grand que celui de Liège et bien moins saturé par les constructions ; il y reste donc de la place pour des constructions nouvelles, y compris des maisons unifamiliales.

Pour finir, l'analyse des permis de bâtir indique que la surface habitable moyenne des logements était en 2016 de 97 m² à Charleroi, 90 m² à Namur, 76 m² à Mons et 70 m² à Liège.

3. Les secteurs de la construction et des activités immobilières

Selon Statbel, en 2016 en Wallonie, parmi les entreprises assujetties à la TVA, 33 240 entreprises sont actives dans le secteur de la construction (dont 7 348 entreprises de construction de bâtiments et 24 862 entreprises de travaux de construction spécialisés (installations électriques, plomberie, finition, *etc.*)) et 5 625 entreprises appartiennent au secteur des activités immobilières. Parmi les entreprises du secteur de la construction, une grande majorité (23 918) n'ont pas d'employés, 9 179 ont de 1 à 49 employés, 141 ont de 50 à 499 employés et 2 ont 500 employés ou plus.

D'après les données de l'ONSS (2016) qui concernent uniquement les entreprises employant des salariés, il apparaît que la Wallonie est plus présente dans le secteur de la construction belge que dans le secteur des activités immobilières. En effet, elle concentre un tiers des entreprises de la construction en Belgique, alors que la part relative des entreprises dans les activités immobilières n'est que de 23,7%. Notons que, dans ces deux secteurs, le nombre d'entreprises en Wallonie a progressé entre 2014 et 2016 (+ 0,5% pour les entreprises de construction et +4,5% pour les activités immobilières). En 2016, on dénombrait en Wallonie 9 421 entreprises de la construction et 1 762 entreprises dans le secteur des activités immobilières employant des salariés.

En termes d'emplois, la Wallonie rassemble 29,4% des salariés du secteur de la construction et 26,7% des salariés du secteur des activités immobilières en Belgique (ONSS, 2016). En Wallonie, le nombre de salariés dans le secteur de la construction est de 59 743 (soit inférieur de 5,1% par rapport à l'année 2014). Dans ce secteur, entre 2014 et 2016, le nombre de salariés a diminué dans toutes les provinces wallonnes. La branche des activités immobilières wallonnes en 2016 compte 5 748 salariés (soit 4% en plus par rapport à l'année 2014). En Brabant wallon, il y a plus de salariés du secteur des activités immobilières que dans la province de Namur ou dans la province de Luxembourg ; c'est le contraire dans le secteur de construction (*cf*. Tableau 5).

La taille moyenne des entreprises du secteur de la construction employant des salariés en Brabant wallon et dans la province de Namur (5 travailleurs salariés en moyenne par entreprise) est un peu plus petite que dans les trois autres provinces (de 6 à 8 travailleurs salariés en moyenne par entreprise) (*cf*. Tableau 5). En ce qui concerne le secteur des activités immobilières, les entreprises en Hainaut emploient en moyenne plus de salariés (5,1 salariés par entreprise) que les autres provinces wallonnes (entre 2 et 3 salariés par entreprise).

Tableau 5 : 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	1 012	290	5 341	713	5,3	2,5
Hainaut	3 223	427	20 656	2 179	6,4	5,1
Liège	3 013	679	20 728	1 879	6,3	2,8
Luxembourg	800	121	6 218	307	7,8	2,5
Namur	1 357	238	6 724	660	5,0	2,8
Indéterminé	16	7	76	10	-	-
Wallonie	**9 421**	**1 762**	**59 743**	**5 748**	**6,3**	**3,3**

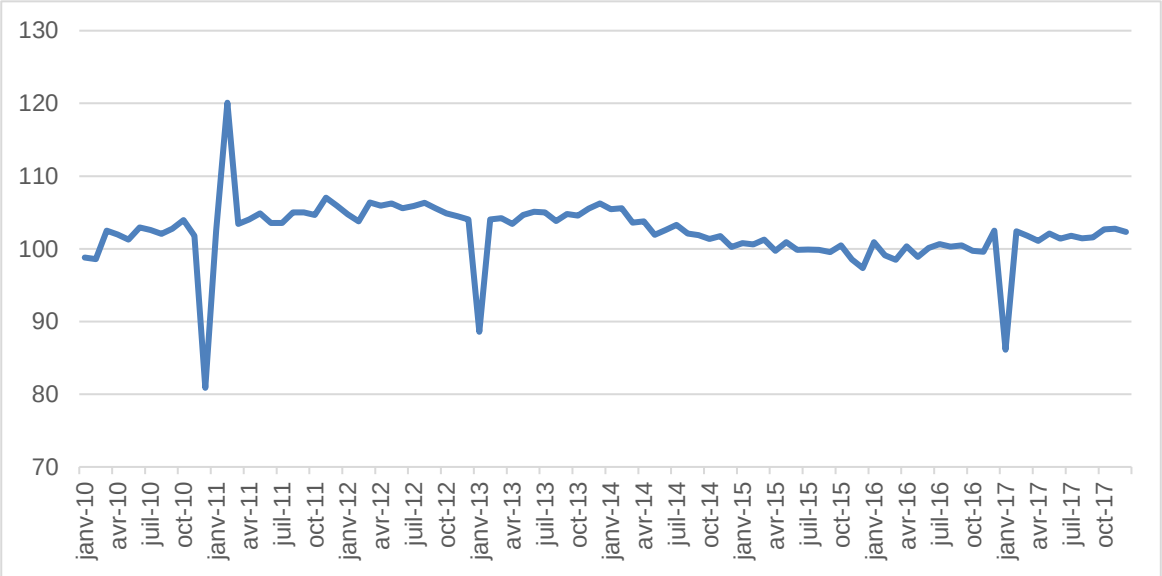
Source : ONSS, chiffres au 30.06.2016.
Calcul : CEHD
Champ : entreprises wallonnes employant des salariés et relevant des secteurs de la construction et des activités immobilières.

L'indice de la production dans la construction en Belgique permet de suivre l'évolution du volume monétaire, en termes de valeur ajoutée[20] à coût de facteurs. Au cours de l'année 2016, l'indice désaisonnalisé a toujours une valeur proche de 100 (*cf*. Graphique 74). En janvier 2017, l'indice a diminué jusqu'à une valeur de 86, retrouvant un niveau similaire à décembre 2010 et janvier 2013[21]. Depuis février 2017, l'indice est compris entre 101 et 103, soit des valeurs un peu supérieures à la plupart des mois de l'année précédente.

L'indice brut des prix à la production dans la construction[22] en Belgique pour le quatrième trimestre 2017 est de 113,0 (base 100 en troisième trimestre 2010). La valeur annuelle 2017 de l'indice est de 112,2. L'évolution de cet indice correspond à celle de l'inflation entre septembre 2010 et décembre 2017 (soit 13,3%) mesurée grâce à l'indice des prix à la consommation.

[20] La valeur ajoutée aux prix de base correspond au chiffre d'affaires (hors TVA et autres impôts déductibles similaires directement liés au chiffre d'affaires), augmenté de la production immobilisée et des autres produits d'exploitation, corrigé des variations des stocks, diminué des acquisitions de biens et de services et des autres impôts sur les produits liés au chiffre d'affaires, mais non déductibles, et des subventions sur les produits reçues. Les valeurs représentatives appropriées permettant de poursuivre l'élaboration des indices sont les suivantes : valeurs brutes de production (déflatées) ; volumes ; chiffre d'affaires (déflaté) ; temps de travail ; matières premières ; énergie.
[21] Il semble que l'effet saisonnier ne soit pas toujours complètement corrigé.
[22] Selon Statbel, l'indice des prix à la production dans la construction peut être utilisé comme substitut des indices des coûts de la construction. Il mesure l'évolution des prix des logements, à l'exclusion des résidences communautaires, des bâtiments non résidentiels, des prix des terrains, des honoraires d'architectes et autres. Il reflète les prix payés par le client aux entreprises de construction.

Graphique 74 : Indice mensuel désaisonnalisé de la production dans la construction en Belgique entre 2010 et 2017 (base 100 en 2010)



Source : Statbel, 22.02.2018
Champ : indice mensuel désaisonnalisé de la production dans la construction en Belgique.
Nota bene : les indices pour octobre, novembre et décembre 2017 sont provisoires.

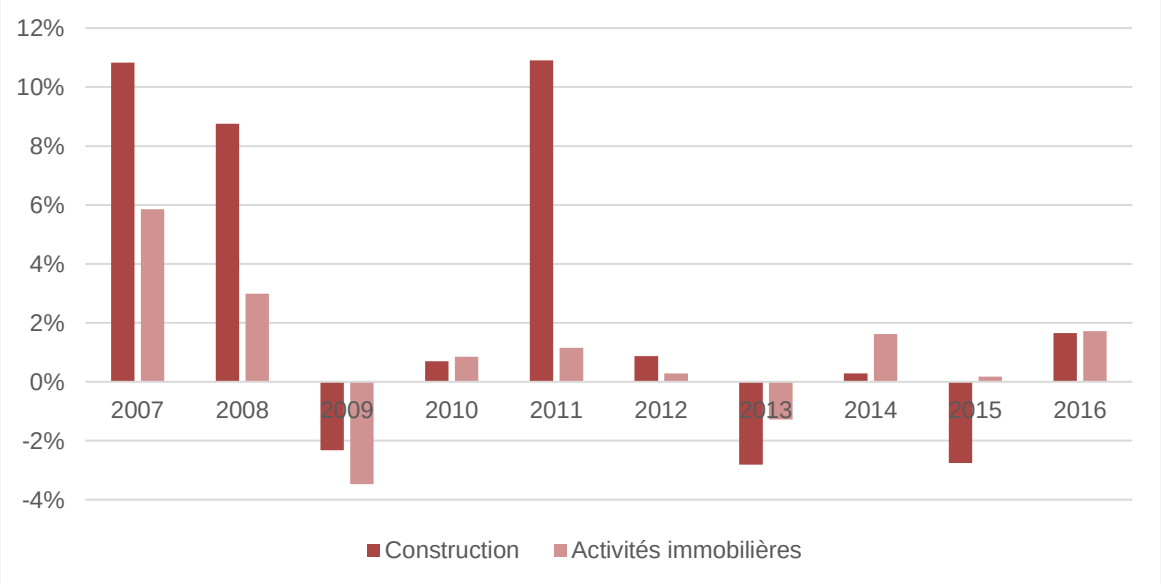
En Wallonie en 2016, les secteurs des activités immobilières et de la construction représentent respectivement 9,9% et 5,4% de la valeur ajoutée brut. Pour cette année, la valeur ajoutée brute du secteur de construction (de 4 770 millions d'euros) est plus élevée qu'en 2015, mais un peu inférieure aux valeurs ajoutées mesurées durant la période 2011 - 2014 (*cf*. Graphique 75). Pour le secteur des activités immobilières, la valeur ajoutée brute en 2016 (de 8 665 millions d'euros) est la plus élevée enregistrée depuis 2009.

On constate que le rapport entre les valeurs ajoutées brutes de ces deux secteurs diminue : en 2006, la valeur ajoutée du secteur des activités immobilières équivalait à 2,1 fois celle de la construction ; en 2016, le rapport n'est plus que de 1,8. Les variations annuelles de la valeur ajoutée brute étaient positives pour les deux secteurs entre 2010 et 2012 (*cf*. Graphique 76). On observe notamment une variation annuelle positive très élevée pour le secteur de construction en 2011, de 10,9%. Depuis l'année 2013, des variations négatives peuvent être observées sur quelques années. En 2016, la variation annuelle est positive pour les deux secteur (de l'ordre de +1,7%).

Graphique 75 : Valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de construction et des activités immobilières (en millions d'euros)

Source : BNB, 14.02.2018
Graphique : CEHD
Champ : valeurs ajoutées brutes des secteurs de construction et des activités immobilières en Wallonie.

Graphique 76 : Variations annuelles de la valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de construction et des activités immobilières



Source : BNB, 14.02.2018
Calcul : CEHD
Champ : valeurs ajoutées brutes des secteurs de la construction et des activités immobilières en Wallonie.

Les chiffres d'affaires dans le secteur de construction en Wallonie évoluent de manière positive au cours des trois premiers trimestres de 2017 par rapport aux périodes correspondantes de 2016 selon Statbel (DG – Statistics Belgium). Ainsi, au troisième trimestre 2017 (le chiffre disponible le plus récent), le chiffre d'affaires est de 2,90 milliards d'euros, soit 1,5% de plus qu'au troisième trimestre 2016. A titre de comparaison, le chiffre

d'affaires dans le secteur de construction en Flandre au troisième trimestre 2017 est de 10,78 milliards d'euros (soit 3,7 fois plus qu'en Wallonie) ; dans la région de Bruxelles-Capitale, il est de 1,94 milliards d'euros (soit 1,5 fois moins qu'en Wallonie).

Les prévisions des achats et constructions de logements (à deux ans) par les ménages wallons sont en baisse en 2017 et retrouvent un niveau comparable à celui de l'année 2014 (IWEPS, 2018).

Chapitre 5. 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 (à l'exception du parc locatif public) sont ceux constatés sur le marché, respectivement des biens effectivement vendus et des biens effectivement loués.

Globalement, on observe que les indices des prix déflatés des transactions sont relativement stables au cours des dernières années (à partir de 2010 et jusqu'à 2016). Ceci concerne notamment les maisons d'habitation ordinaires. En 2016, les prix moyens ont stagné par rapport à l'année 2015[23]. La superficie moyenne des terrains sur lesquels sont construits les maisons d'habitation ordinaires et les villas, tend à évoluer à la baisse alors que la superficie moyenne des terrains à bâtir vendus change peu. Les loyers sur le marché privé ont tendance à augmenter à partir de 2011, mais se sont stabilisés, voire ont baissé en 2015 et 2016. Le parc de logements publics proposés à la location est également décrit dans cette partie ainsi que les demandes de logements publics (candidatures au logement public déposées auprès d'une Société de Logement de service public (SLSP)).

1. Statut d'occupation

La proportion de ménages locataires en Wallonie est relativement stable. Cette proportion était de 32,9% en 1991 et de 30,1% en 2001 (Vanneste *et al*., 2007). Selon le Census 2011, les logements loués représentaient 33,8% du parc de logements à l'échelle de la région. En 2016, selon l'enquête SILC, la proportion des ménages locataires en Wallonie est de 34,1% (*cf*. Tableau 6). Deux tiers des ménages wallons sont propriétaires (y compris les copropriétaires et les usufruitiers). Dans les aires densément peuplées, il y a proportionnellement moins de propriétaires (55,1%) et proportionnellement plus de locataires (et notamment plus de locataires payant un loyer du marché qui représentent 35,5% des ménages) que dans les aires intermédiaires et dans les aires faiblement peuplées. La proportion la plus élevée de ménages propriétaires est enregistrée dans les aires faiblement peuplées, et atteint presque trois quarts des ménages.

La proportion de propriétaires en Wallonie (65,9%) est un peu inférieure à celle de la Flandre (73,0%) mais équivaut à 1,7 fois la proportion constatée en région de Bruxelles-Capitale (où les propriétaires ne représentent que 38,1% des ménages) (*cf*. Tableau 7).

[23] *Nota bene* : les chiffres de Statbel sur les transactions immobilières sont provisoires à partir de 2015.

Tableau 6. Répartitions (en %) des ménages wallons selon leur statut d'occupation

	Echelle géographique			
	Wallonie	Aires densément peuplées	Aires intermédiaires	Aires faiblement peuplées
Propriétaires/copropriétaires/usufruitiers	65,9%	55,1%	64,6%	72,8%
Locataires payant un loyer correspondant au prix du marché	24,5%	35,5%	24,5%	19,1%
Locataires louant un logement social	6,7%	8,7%	7,9%	4,2%
Locataires payants un loyer inférieur au prix du marché car leurs employeurs leur accordent une diminution de loyer	0,3%	0,0%	0,4%	0,4%
Locataires payants un loyer inférieur au prix du marché car leurs familles ou leurs amis leur accordent une diminution de loyer	0,9%	0,3%	1,3%	0,7%
Occupants d'un logement à titre gratuit	1,7%	0,4%	1,3%	2,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0	100,0%
Nombre d'observations	1.818	329	851	638

Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des ménages résidant en Wallonie.

Tableau 7. Répartitions (en %) des ménages flamands et de Bruxelles-Capitale selon leur statut d'occupation

	Flandre	Bruxelles-Capitale
Propriétaires/copropriétaires/usufruitiers	73,0%	38,1%
Locataires payant un loyer correspondant au prix du marché	18,2%	49,2%
Locataires louant un logement social	6,1%	9,0%
Locataires payants un loyer inférieur au prix du marché car leurs employeurs leur accordent une diminution de loyer	0,4%	0,1%
Locataires payants un loyer inférieur au prix du marché car leurs familles ou leurs amis leur accordent une diminution de loyer	1,1%	2,2%
Occupants d'un logement à titre gratuit	1,2%	1,4%
Total	100,0%	100,0%
Nombre d'observations	3.048	1.011

Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des ménages résidant en Flandre et Bruxelles-Capitale.

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

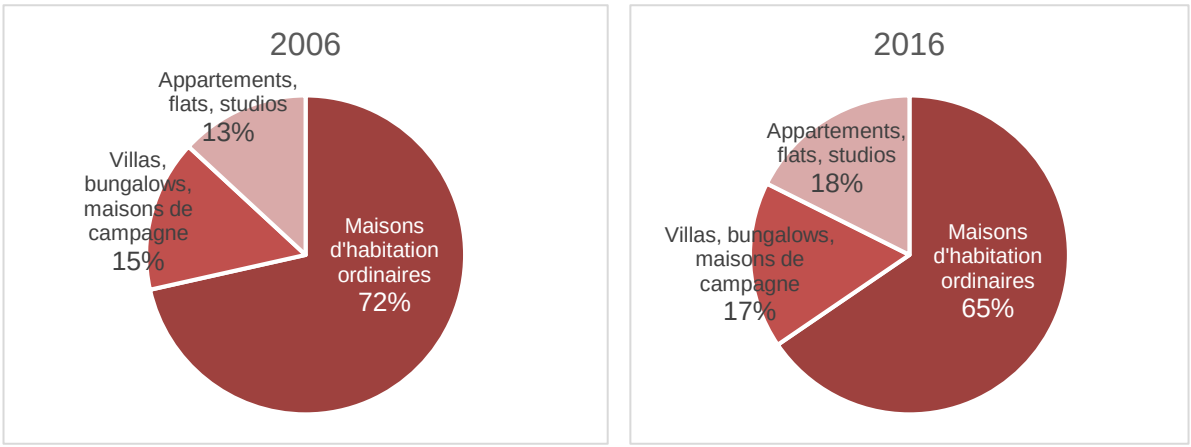
2.1. Les ventes à l'échelle de la Wallonie

Nous reprenons ici les quatre types de biens pour lesquels la statistique du marché est disponible auprès de Statbel : maisons d'habitation ordinaires* ; villas, bungalow et maisons de campagne ; appartements, flats et studios ; terrains à bâtir[24].

[24] Notons que pour les transactions des terrains à bâtir, les statistiques ne sont pas disponibles actuellement pour les années 2015 et 2016.

Entre 2006 et 2016, la part relative des maisons d'habitation ordinaires au sein des ventes de biens résidentiels[25] a baissé significativement, de 72% à 65% (*cf*. Graphique 77). Néanmoins, les transactions des maisons d'habitation ordinaires restent majoritaires. La part relative des villas et bungalows au sein du nombre de ventes a augmenté de 15% à 17%. La part relative des appartements, flats et studios a, quant à elle, augmenté plus fortement, de 5% (de 13% à 18%). Ceci est à mettre en relation avec l'évolution des permis de bâtir, lesquels concernent de plus en plus les appartements.

Graphique 77 : Répartition des ventes par type de biens résidentiels en Wallonie



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres pour 2016 sont provisoires.

Au cours de la période 2006-2016, la tendance est plutôt à la baisse du nombre de ventes de maisons d'habitation ordinaires en Wallonie (à l'exceptions de 2010, 2011 et 2014) (*cf*. Graphique 78). On passe ainsi de 25 349 ventes en 2006 à 20 507 en 2016. Les variations annuelles du nombre de transactions de maisons d'habitation ordinaires sont donc majoritairement négatives (*cf*. Graphique 79), jusqu'à -6% en 2008, 2009, 2012 et 2016. En 2015 et surtout 2016, le nombre de ventes de ce type de logement a fortement diminué, de -2,4% et -5,7% respectivement.

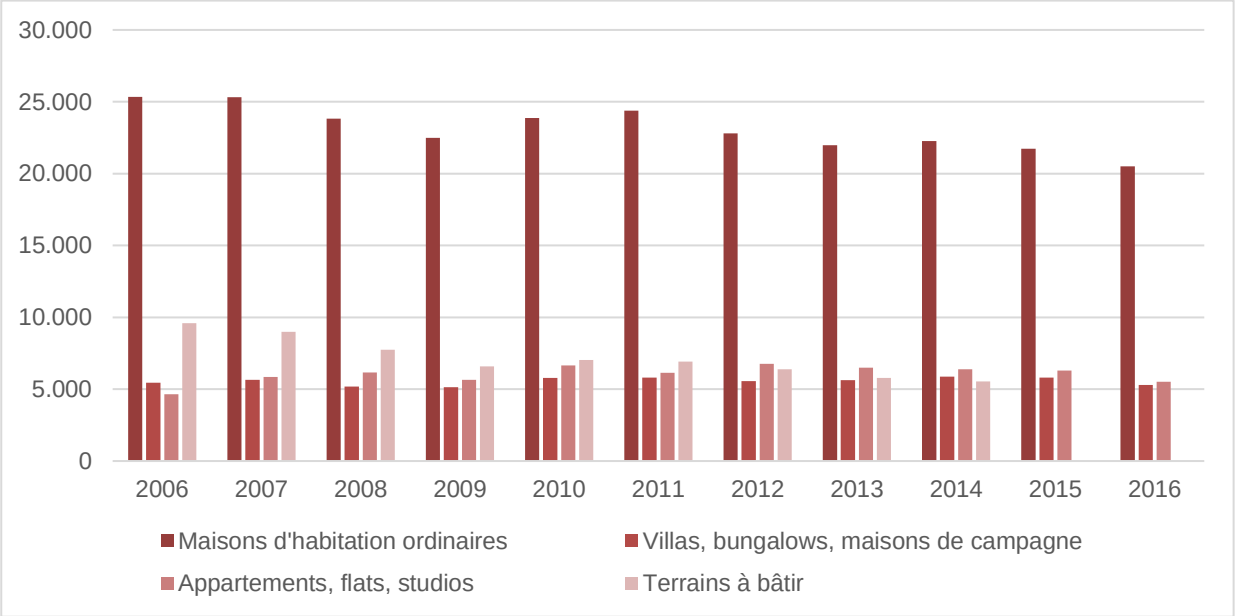
Le nombre de transactions des villas et bungalows change de manière importante d'année en année. Néanmoins, malgré des baisses de -1,4% en 2015 et de -8,6% en 2016, le nombre de ventes des villas et bungalows est relativement similaire en 2006 et 2016. On comptait 5 456 ventes de ce type de biens en 2006, 5 799 en 2015 et 5 298 en 2016.

Le nombre de transactions d'appartements est passé de 4 651 transactions en 2006 à 5 517 ventes en 2016, mais les variations annuelles concernant ce type de biens ne sont pas stables : de +25,6% (en 2007) à -12,5% (en 2016). Notons que depuis 2013 le nombre d'appartements vendus diminue chaque année.

Pour les terrains à bâtir, la tendance à la baisse du nombre de transactions est claire : entre 2007 et 2014, les évolutions annuelles sont négatives (à l'exception d'une seule année, 2010) ; le nombre de ventes en 2014 (5 550) ne représente que 58% du nombre de ventes de 2006 (9 600).

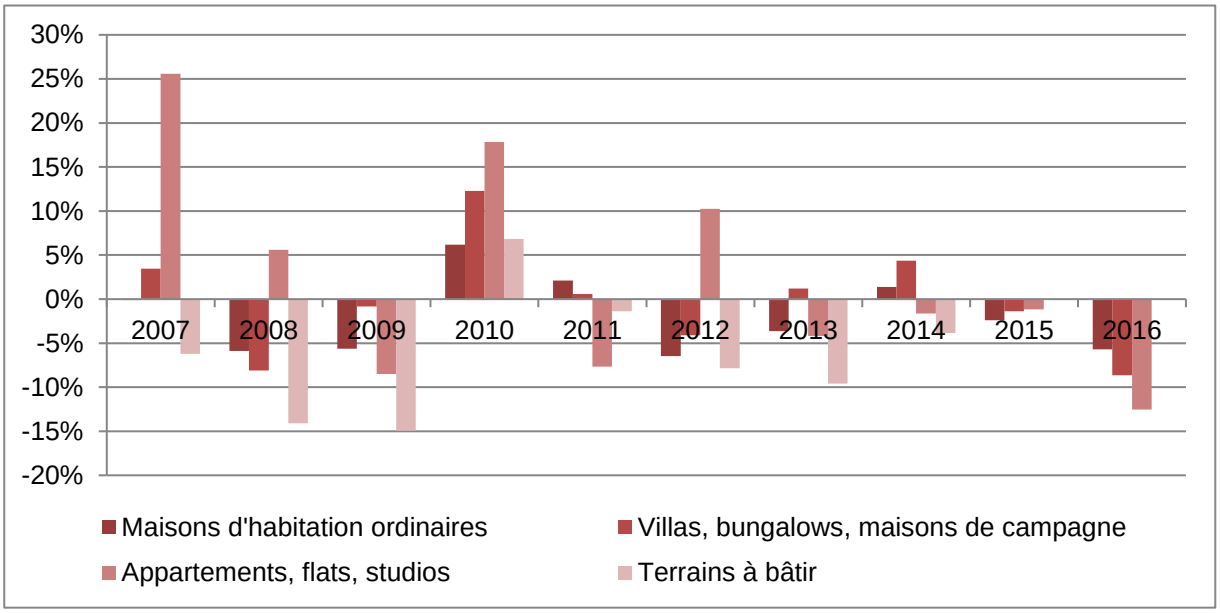
[25] Les biens résidentiels comprennent les maisons d'habitation ordinaires, les villas, bungalow et maisons de campagne ainsi que les appartements, flats et studios. Les terrains à bâtir en sont exclus.

Graphique 78 : Nombre de ventes par type de biens en Wallonie (2006-2016)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles et de terrains à bâtir en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires. Pour les terrains à bâtir, les chiffres à partir de 2015 ne sont pas disponibles.

Graphique 79 : Variations annuelles du nombre de ventes par type de biens en Wallonie (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles et de terrains à bâtir en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires. Pour les terrains à bâtir, les chiffres à partir de 2015 ne sont pas disponibles.

Concernant les maisons d'habitation ordinaires vendues sur la période 2006-2016, aucune tendance ne peut être identifiée quant à l'évolution de la superficie moyenne des terrains sur lesquels elles sont construites. En effet, sur cette période, les évolutions sont parfois à

la hausse et parfois à la baisse. Ainsi, ces superficies sont passées de 691 m² en 2006 à 711 m² en 2014, puis à 618 m² en 2015 et enfin, à 581 m² en 2016 (*cf*. Tableau 8). A titre de comparaison, la superficie moyenne des terrains pour ce même type de biens en Flandre en 2016 est significativement moins élevée (485 m²). Les terrains associés aux villas, aux bungalows ou aux maisons de campagne vendus sur la période sont beaucoup plus grands ; mais leur superficie moyenne a diminué, passant de 1 653 m² à 1 382 m² entre 2006 et 2016 ; la superficie moyenne de ces terrains en Flandre en 2016 (1 357 m²) est très similaire à ce que l'on constate en Wallonie. La superficie moyenne des terrains à bâtir n'a pas changé entre 2006 et 2014. En 2014, la superficie de ces terrains en Wallonie (de 1.653 m²) est significativement supérieure à celle constatée en Flandre (respectivement 1 653 m² et 940 m²).

Tableau 8 : Superficie moyenne des terrains des biens vendus en Wallonie entre 2006 et 2016 (en m2)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Maisons d'habitation ordinaires	691	686	653	658	670	679	673	685	711	618	581
Villas, bungalows, maisons de campagne	1.653	1.649	1.654	1.626	1.618	1.593	1.588	1.587	1.645	1.453	1.382
Terrains à bâtir	1.656	1.749	1.877	1.606	1.541	1.683	1.711	1.621	1.653	-	-

Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles et de terrains à bâtir en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires. Pour les terrains à bâtir, les chiffres à partir de 2015 ne sont pas disponibles.

Concernant les prix immobiliers, la Wallonie se trouve bien en-dessous des deux autres régions belges, quel que soit le type de biens vendu (*cf*. Tableau 9). En Flandre, le prix moyen des terrains à bâtir en 2014 était quasiment deux fois plus élevé qu'en Wallonie. Pour les autres types de biens, les prix moyens flamands en 2016 sont supérieurs de 31,3% (pour les appartements) à 45,2% (pour les maisons d'habitation ordinaires) aux prix moyens wallons. Dans la région de Bruxelles-Capitale, les prix des biens immobiliers sont encore plus élevés par comparaison avec la Wallonie, notamment les villas et bungalows (dont le prix moyen est 3,7 fois supérieur aux prix constatés en Wallonie pour le même type de biens) et les terrains à bâtir (3,5 fois supérieur à ce qui est constaté en Wallonie).

Tableau 9 : Prix moyen des transactions à l'échelle de la Belgique en 2016 et 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, 2016	157.310	228.481	+45,2%	412.913	+162,5%
Villas, bungalows, maisons de campagne, 2016	272.142	374.705	+37,7%	1.008.176	+270,5%
Appartements, flats, studios, 2016	173.542	227.840	+31,3%	235.206	+35,5%
Terrains à bâtir, 2014	83.529	166.006	+98,7%	288.123	+244,9%

Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ventes immobilières résidentielles et de terrains à bâtir.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires. Pour les terrains à bâtir, les chiffres à partir de 2015 ne sont pas disponibles.

Entre 2004 et 2014, le prix moyen des terrains à bâtir vendus durant la période est passé de 57 328€ à 83 529€ (*cf*. Tableau 10). A l'exception des années 2009 et 2013, toutes les variations annuelles des prix des terrains à bâtir en Wallonie sont positives (*cf*. Graphique 80). Le prix moyen par mètre carré[26] passe de 45€ (en 2004) à 70€ (en 2014) (*cf*. Tableau 11). À titre de comparaison, notons qu'en Flandre en 2014 le prix de ce type de biens est de 247€/m². Derrière le prix moyen par mètre carré de terrains à bâtir se cachent d'importantes différences en fonction de la taille des parcelles. Si le prix moyen en Wallonie en 2014 est de 70€/m², on observe une hausse progressive du prix en fonction de la taille des parcelles, hausse qui reflète une augmentation de l'utilité de ces parcelles (*cf*. Graphique 81). Ainsi, le prix des plus petites parcelles (inférieures à 100 m²) est de 61 €/m², celui des parcelles un peu plus grandes (de 100 à 299 m²) augmente à 85 €/m² et le prix des parcelles encore plus grandes (de 300 à 599 m²) est encore plus élevé, de 96 €/m². Ensuite, le prix diminue avec l'augmentation de la taille de la parcelle, parce que, selon la loi économique du rendement décroissant, chaque mètre carré supplémentaire ajoute moins de valeur à la parcelle. Ainsi, pour les parcelles entre 600 et 999 m², le prix descend à 83 €/m² (²) et à 38 €/m² pour les superficies de 1.500 m² et plus.

[26] Statbel présente *le prix moyen « non pondéré » au mètre carré*, soit la moyenne des prix au mètre carré des terrains vendus durant la période, ainsi que *le prix moyen « pondéré » au mètre carré*, soit la superficie totale des terrains vendus chaque année divisée par le nombre de transactions. Le prix « pondéré » est toujours plus bas à cause de l'influence des grandes parcelles (ayant un prix plus faible au mètre carré). Pour éviter ce biais, le prix « non pondéré » au mètre carré est utilisé dans cette publication.

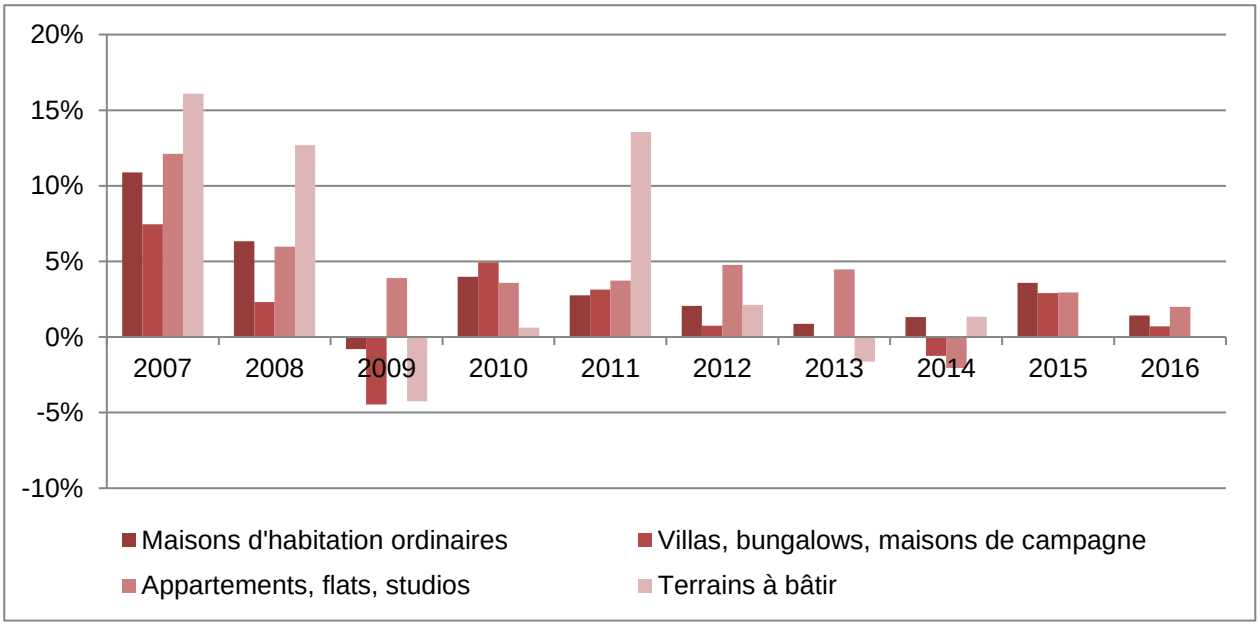
Tableau 10 : Prix moyen des ventes réalisées par type de biens en Wallonie entre 2006 et 2016 (en €)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Maisons d'habitation ordinaires	114.884	127.376	135.450	134.377	139.729	143.577
Villas, bungalows, maisons de campagne	232.198	249.484	255.236	243.867	255.892	263.892
Appartements, flats, studios	116.273	130.365	138.143	143.523	148.674	154.213
Terrains à bâtir	57.328	66.551	74.987	71.807	72.258	82.045

	2012	2013	2014	2015	2016
Maisons d'habitation ordinaires	146.521	147.802	149.740	155.091	157.310
Villas, bungalows, maisons de campagne	265.850	265.978	262.648	270.268	272.142
Appartements, flats, studios	161.548	168.767	165.295	170.162	173.542
Terrains à bâtir	83.785	82.430	83.529	-	-

Source : Statbel, 05.02.2018.
Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles et de terrains à bâtir en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires. Pour les terrains à bâtir, les chiffres à partir de 2015 ne sont pas disponibles.

Graphique 80 : Variations annuelles des prix moyens des transactions en Wallonie (en %)



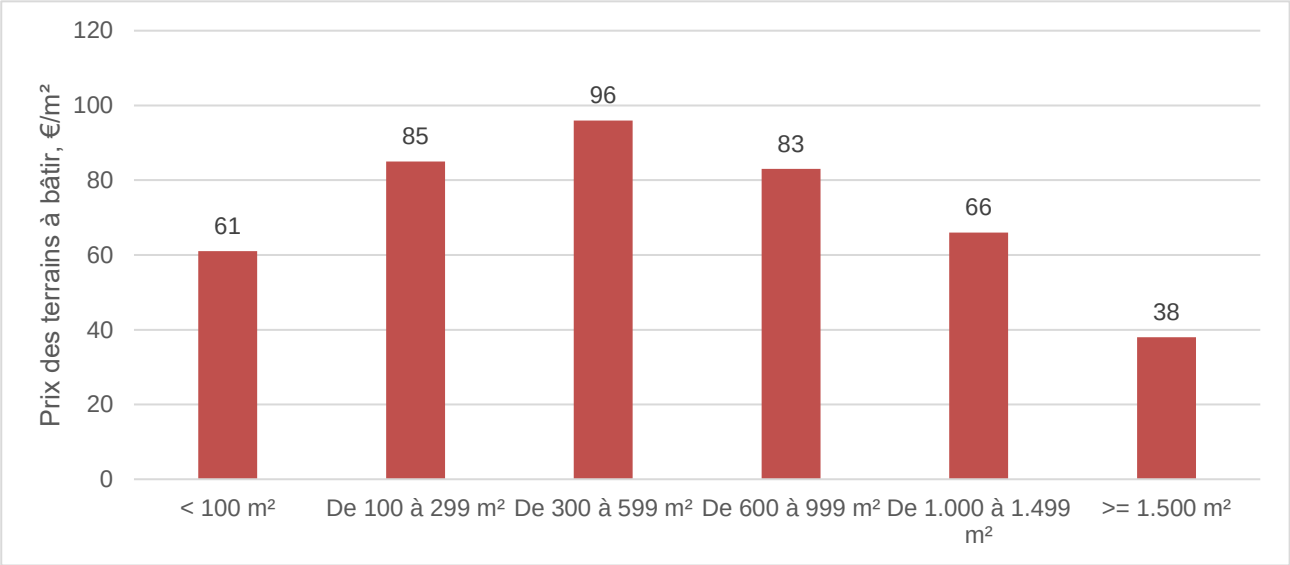
Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : prix des ventes immobilières résidentielles et de terrains à bâtir en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires. Pour les terrains à bâtir, les chiffres à partir de 2015 ne sont pas disponibles.

Tableau 11 : Prix moyen par mètre carré pour les transactions des terrains à bâtir en Wallonie entre 2006 et 2014 (en €/m2)

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
45	51	56	61	65	67	69	71	70

Source : Statbel, 05.02.2018.
Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires. Pour les terrains à bâtir, les chiffres à partir de 2015 ne sont pas disponibles.

Graphique 81 : Prix des terrains à bâtir en Wallonie en 2014 selon les tranches de superficie (en €/m²)



Source : SPF Economie
Graphique : CEHD
Champ : prix des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Au cours de la période 2006-2016, l'augmentation des prix des appartements, flats et studios a été plus forte que pour les autres types de biens : de 116 273€ à 173 542€ (*cf*. Tableau 10), soit +49,3%. Les variations annuelles (*cf*. Graphique 80) sont positives, à l'exception de l'année 2014 (-2,1%). En 2016, l'évolution est positive, de +2%.

Sur la même période, la hausse du prix moyen des maisons d'habitation ordinaires vendues sur la période est moins prononcée et atteint +36,9% (de 114 884€ en 2006 à 157 310€ en 2016) (*cf*. Tableau 10). Les variations annuelles sont positives, à l'exception de l'année 2009 (-0,8% ; *cf*. Graphique 80). Sur les deux dernières années de la période, les variations annuelles du prix moyen des maisons d'habitation ordinaires sont, respectivement, de +3,6% et de +1,4%.

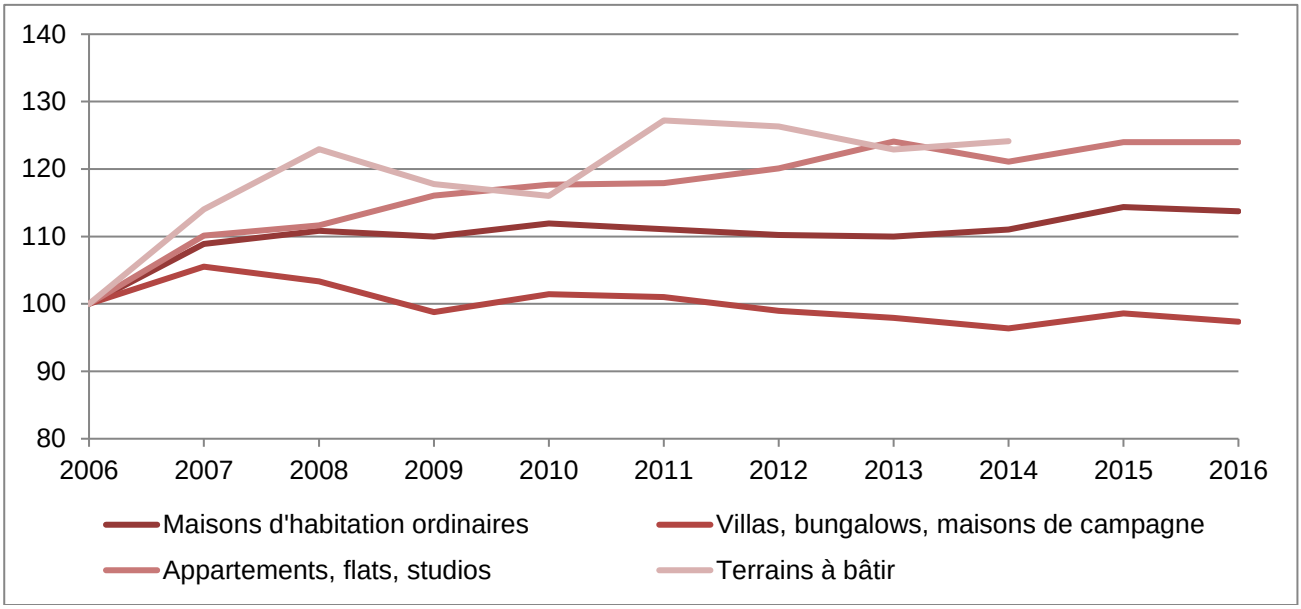
Le prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne en 2006 était de 232 198€, soit deux fois supérieur à celui des maisons d'habitation ordinaires et des appartements. En 2016, les villas, bungalows et maisons de campagne restent le type de biens le plus cher (avec un prix moyen de 272 142€), mais l'écart avec les prix moyens des autres types de biens résidentiels a diminué (*cf*. Tableau 10).

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 2006, multiplié par 100 et déflaté. Comme déflateur, on utilise l'indice des prix à la consommation[27]. Depuis 2007, les prix[28] des maisons d'habitation ordinaires, des appartements, flats, studios et des terrains à bâtir évoluent annuellement plus rapidement que l'indice des prix à la consommation (cf. Graphique 82). En 2014 (dernière

[27] L'indice des prix à la consommation est in indicateur qui montre l'évolution des prix d'un panier de biens et services, achetés par les ménages belges et censé être représentatif de leur consommation.
[28] Ces prix sont approchés ici à travers des indices des prix immobiliers, calculés sur la base des prix moyens pour chacun des quatre types de biens à vendre.

année pour laquelle les prix des terrains sont disponibles), l'indice le plus élevé était celui des terrains à bâtir (124,1). L'indice déflaté des prix des maisons d'habitation ordinaires ainsi que celui des prix des appartements, flats et studios augmentent en 2015 et stagnent (voire recule légèrement pour les appartements) en 2016. Entre 2006 et 2016, les indices déflatés des prix des maisons d'habitation ordinaires et des appartements augmentent respectivement de 13,8% et de 24%. Seul l'indice des prix des villas, bungalows et maisons de campagne se situe parfois sous l'indice des prix à la consommation (donc inférieur à 100) : ponctuellement en 2009 et de façon continue depuis 2012. En 2016, l'indice déflaté des prix des villas, bungalows et maisons de campagne est de 97,4.

Graphique 82 : Indices des prix immobiliers moyens déflatés en Wallonie (base 100 en 2006)



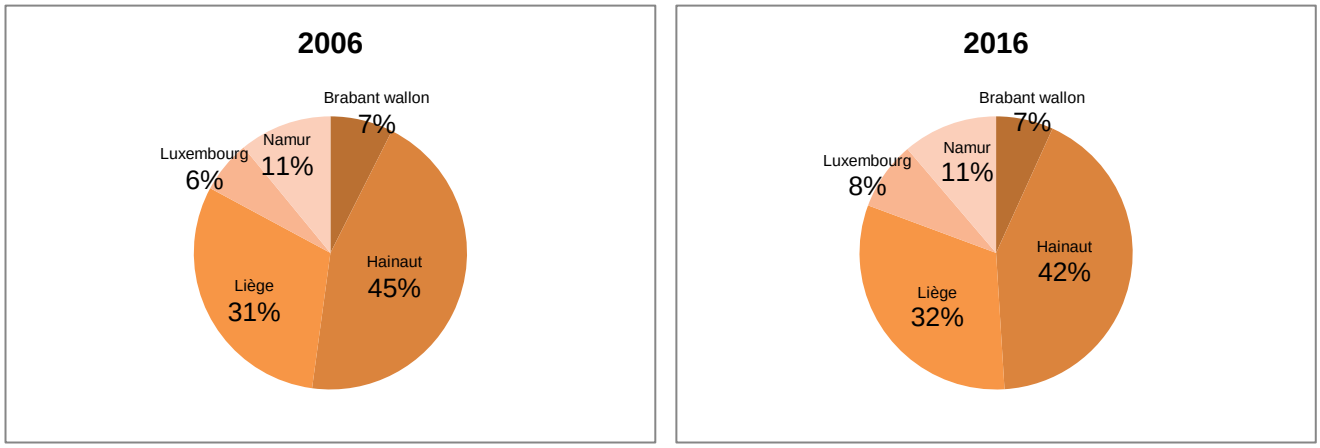
Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : prix des ventes immobilières résidentielles et de terrains à bâtir en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires. Pour les terrains à bâtir, les chiffres à partir de 2015 ne sont pas disponibles.

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 entre les provinces wallonnes est quasi-stable entre 2006 et 2016 (*cf*. Graphique 83). Plus de deux transactions sur cinq ont lieu dans le Hainaut et plus de trois transactions sur dix dans la province de Liège. La province du Luxembourg, qui possède le plus grand territoire, ne rassemble que 8% des transactions wallonnes. Les parts relatives du Brabant wallon (7%) et de la province de Namur (11%) en 2016 restent les mêmes qu'en 2006.

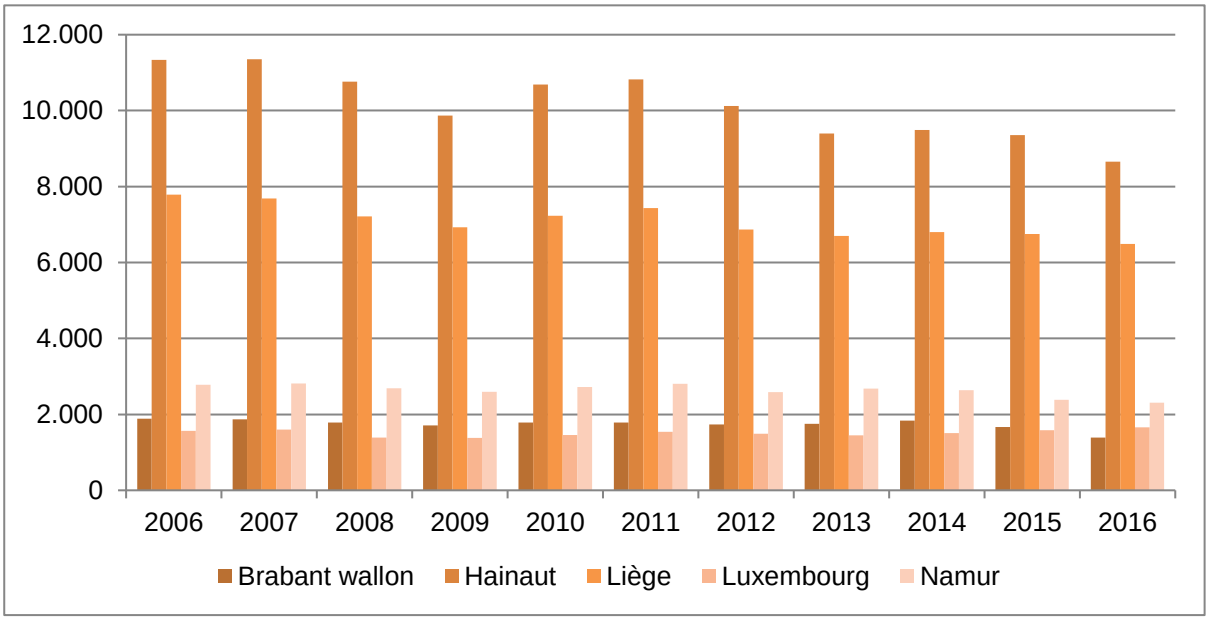
Graphique 83 : Distribution des maisons d'habitation ordinaires vendues durant l'année par province



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des ventes des maisons d'habitation ordinaires en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres pour 2016 sont provisoires.

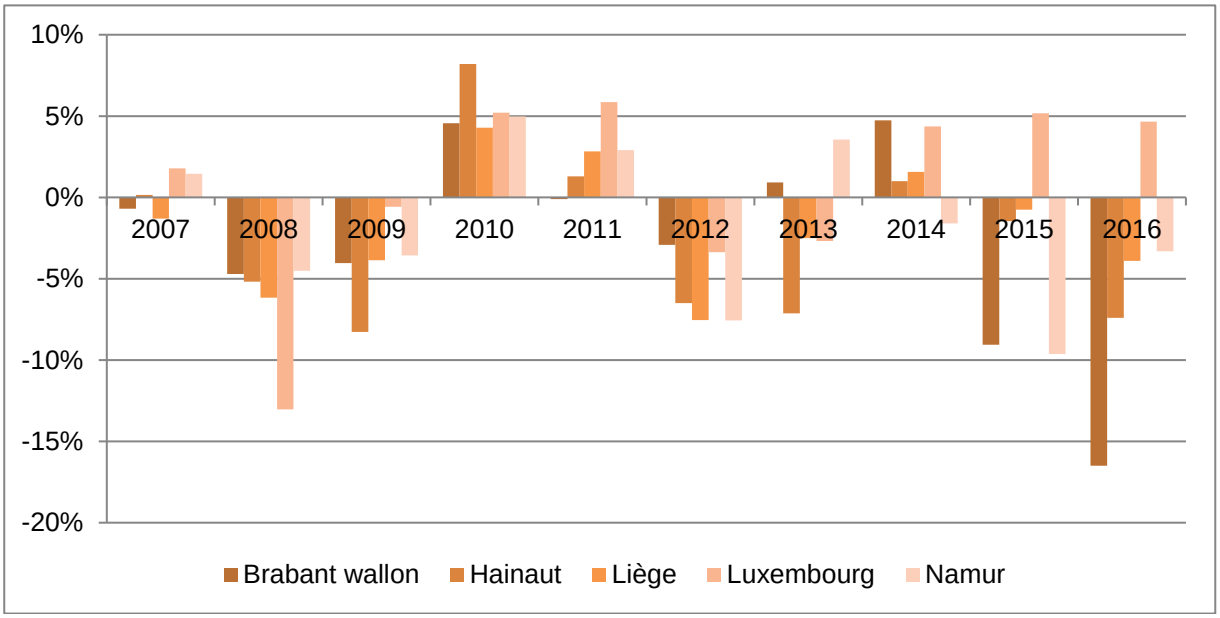
Entre 2006 et 2016, au sein de quatre provinces sur cinq, on constate une diminution du nombre de transactions concernant des maisons d'habitation ordinaires (*cf*. Graphique 84). Par exemple, en Hainaut, le nombre de transactions passe de 11 335 à 8 659 transactions. La province de Luxembourg est la seule province qui connaît le plus d'évolutions positives sur la période : six évolutions positives sur dix, y compris en 2016 (+4,7%, *cf*. Graphique 85). En 2015 et 2016, dans les quatre autres provinces wallonnes, le nombre de ventes diminue. Les diminutions annuelles récentes les plus fortes du nombre de transactions de maisons d'habitation ordinaires sont observées en Brabant wallon (-9,1% en 2015 et -16,5% en 2016). La province de Namur connaît trois années de baisse consécutives entre 2014 et 2016 ; cependant, la variation annuelle négative constatée en 2016 (-3,3%) est moins importante qu'en 2015 (-9,6%).

Graphique 84 : Nombre de maisons d'habitation ordinaires vendues par année dans chaque province (2006-2016)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Graphique : CEHD
Champ : ventes des maisons d'habitation ordinaires.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Graphique 85 : Variations annuelles du nombre de maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ventes des maisons d'habitation ordinaires.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Concernant la superficie moyenne des terrains sur lesquels sont construites les maisons d'habitation ordinaires qui ont été vendues dans les provinces wallonnes entre 2006 et 2016 (*cf*. Tableau 12), il apparait que la superficie moyenne la plus élevée était observée en

province de Luxembourg de 2006 (1 277 m²) à 2014 (1 271 m²). Ensuite, la superficie moyenne a diminué dans cette province jusqu'à atteindre 805 m² en 2016. En 2015 et 2016, c'est la province de Namur qui possède la superficie moyenne maximale (983 m² et 873 m² respectivement) pour ce type de biens. En Brabant wallon, la superficie moyenne en 2016 est de 714 m². En province de Liège et en Hainaut, les superficies moyennes des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues sur la période sont les plus petites, respectivement 482 m² et 514 m² en 2016.

Tableau 12 : Superficie moyenne des terrains occupés par des maisons d'habitation ordinaires et vendues dans chaque province entre 2006 et 2016 (en m2)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Brabant wallon	705	704	675	760	730	727	841	851	723	787	714
Hainaut	573	571	560	546	590	573	576	554	579	526	514
Liège	636	614	596	623	606	633	608	643	672	539	482
Luxembourg	1.277	1.213	1.068	1.099	935	1.121	1.114	1.057	1.271	778	805
Namur	988	1.034	948	872	974	937	863	936	959	983	873

Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ventes des maisons d'habitation ordinaires.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Sur l'ensemble de la période 2006-2016, le Brabant wallon est la province où le prix de vente moyen est le plus élevé pour les maisons d'habitation ordinaires (*cf*. Tableau 13). En 2016, ce prix moyen est de 262 500€. Puis, c'est dans la province de Namur que le prix moyen de vente ce type de biens est le plus élevé, atteignant presque 175 000€ en 2016. Dans les provinces de Liège et du Luxembourg, les prix moyens en 2016 sont proches, respectivement, de 168 000€ et de 160 100€. Enfin, c'est dans le Hainaut que le prix de vente moyen des maisons d'habitation ordinaires est le moins élevé ; 131 600€ en 2016.

Tableau 13 : Prix moyen des maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province entre 2006 et 2016 (en €)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Brabant wallon	198.070	215.270	221.069	213.419	224.268	235.583
Hainaut	96.258	107.893	116.080	115.533	119.914	122.619
Liège	112.865	125.389	134.730	135.100	139.869	145.718
Luxembourg	130.768	143.108	149.734	143.868	151.465	150.610
Namur	131.194	144.054	150.805	147.012	155.332	156.344

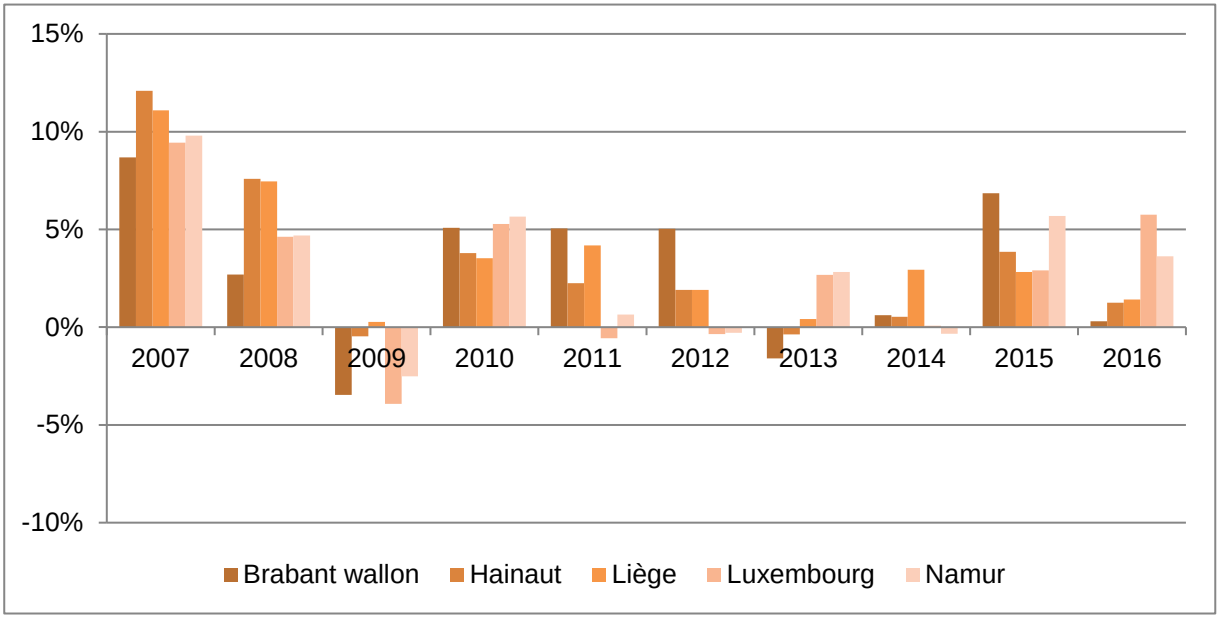
	2012	2013	2014	2015	2016
Brabant wallon	247.429	243.463	244.935	261.701	262.500
Hainaut	124.959	124.504	125.156	129.978	131.611
Liège	148.503	149.132	153.508	157.853	160.075
Luxembourg	150.087	154.092	154.211	158.682	167.815
Namur	155.904	160.301	159.768	168.843	174.971

Source : Statbel, 05.02.2018.
Champ : ventes des maisons d'habitation ordinaires.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Les variations annuelles du prix des maisons d'habitation ordinaires sont fortement positives dans toutes les provinces wallonnes pour la plupart des années, à l'exception de l'année 2009, pour laquelle on observe une décroissance de 3,9% au maximum (*cf*. Graphique 86). C'est en 2007 que la hausse des prix la plus importante a eu lieu. Aucune province n'a à

nouveau atteint ce niveau d'augmentation annuelle depuis cette date. Cependant, les évolutions sont positives dans toutes les provinces en 2015 et en 2016. En 2016, ce sont les provinces de Luxembourg et de Namur qui ont connu les variations annuelles les plus importantes des prix des maisons d'habitation ordinaires (respectivement +5,8% et +3,6%).

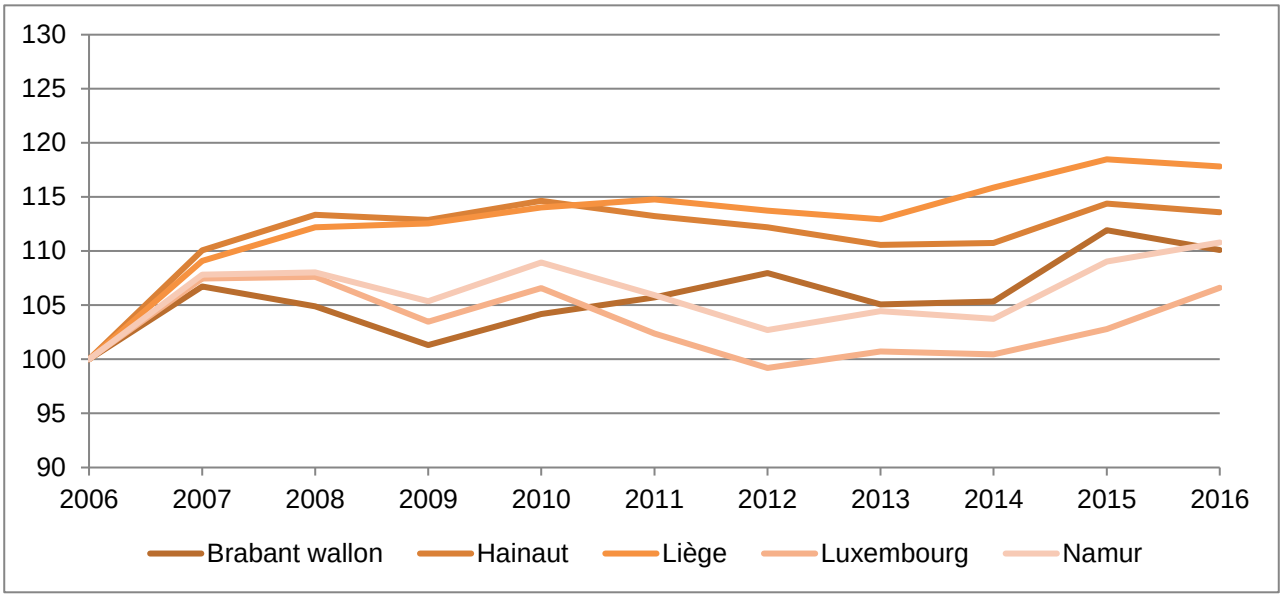
Graphique 86 : Variations annuelles des prix des maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ventes des maisons d'habitation ordinaires.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Les provinces wallonnes connaissent des évolutions différentes pour ce qui concerne le prix des maisons d'habitation ordinaires déflaté avec l'indice des prix à la consommation (*cf*. Graphique 87). Depuis l'année 2011, c'est en province de Liège que l'indice des prix des maisons est le plus élevé. Dans cette province, l'indice atteint la valeur de 118,5 en 2015 puis baisse à 117,8 en 2016. Dans le Hainaut, l'indice est également en hausse en 2015 puis légèrement en baisse en 2016 (113,6 en 2016). Dans les provinces du Brabant wallon, de Luxembourg et de Namur, l'indice a connu une baisse significative en 2008 et 2009. Depuis 2009, les prix constants des maisons d'habitation ordinaires dans les provinces du Brabant wallon et de Namur ont évolué en dans de scie mais au-dessus de l'indice des prix à la consommation. Dans la province de Luxembourg, l'indice des prix des maisons a connu une chute très importante en 2012, jusqu'à être inférieur à l'indice des prix à la consommation (99,2) ; cet indice est en hausse dans cette province en 2015 et en 2016, atteignant de 106,6 en 2016.

Graphique 87 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des maisons d'habitation ordinaires vendues par année dans chaque province (base 100 en 2006)

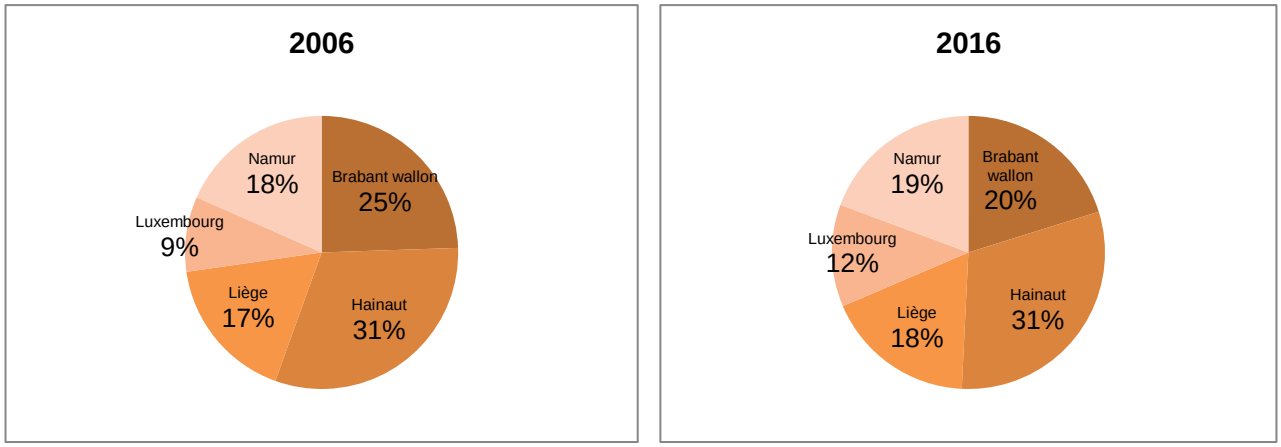


Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : prix des ventes immobilières résidentielles et de terrains à bâtir en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

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

Entre 2006 et 2016, le Brabant wallon et la province de Luxembourg sont les deux provinces wallonnes dont les parts relatives des ventes de villas, bungalows et maisons de campagne connaissent les plus grandes évolutions (*cf*. Graphique 88). La part du Brabant wallon a diminué, passant de 25% à 20%. La part de la province de Luxembourg a, par contre, augmenté de 9% à 12%. La part du Hainaut reste stable, à 31%. Les provinces de Namur et de Liège représentent chacune un peu moins de 20% des ventes de villas, bungalows et maisons de campagne en Wallonie en 2016.

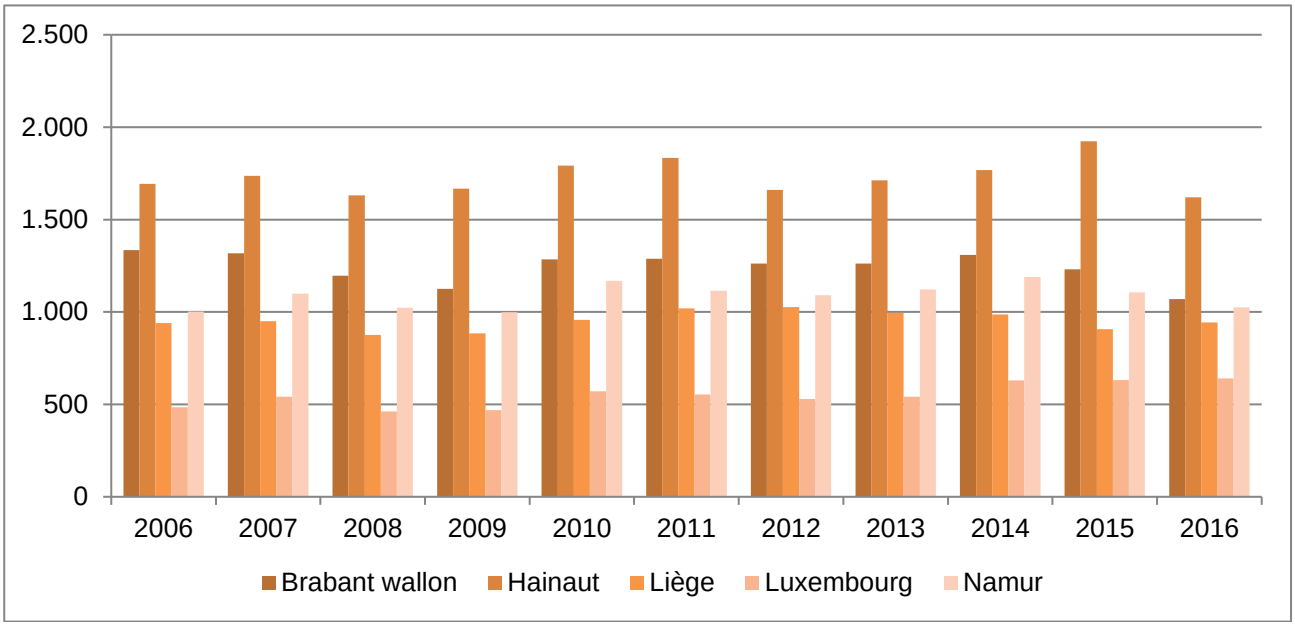
Graphique 88 : Distribution des villas, bungalows et maisons de campagne vendus par province



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des ventes des villas, bungalows et maisons de campagne en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres pour 2016 sont provisoires.

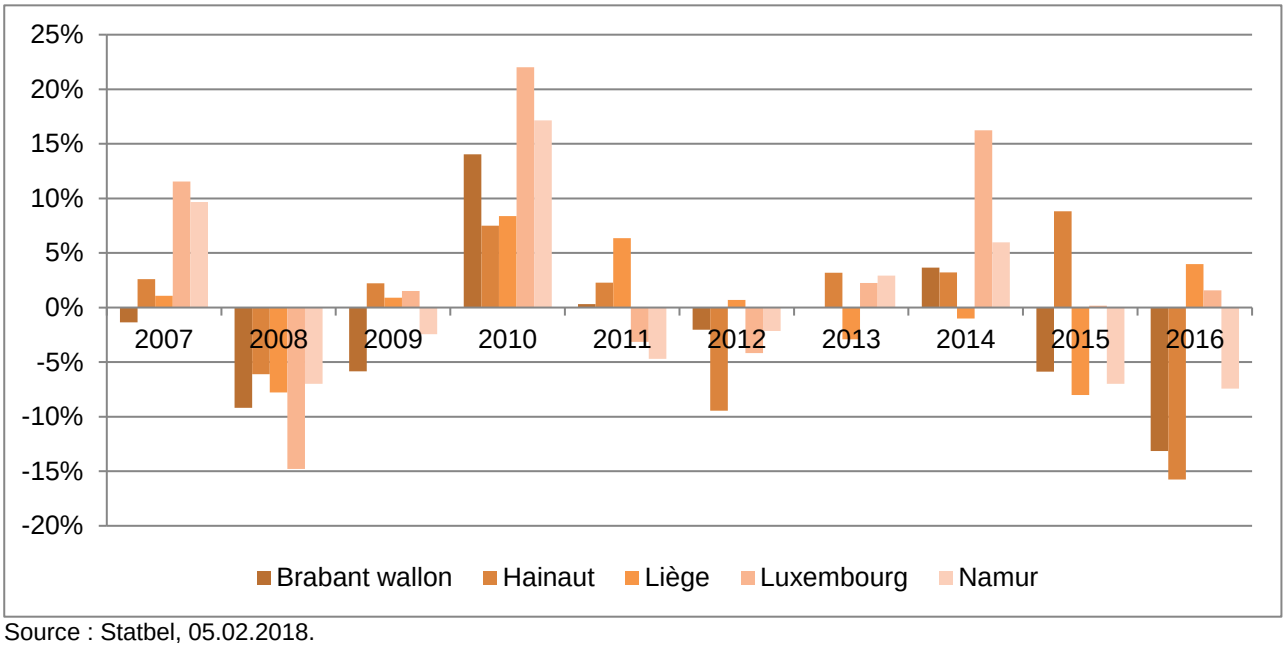
Au cours de la période 2006-2016, le nombre de ventes concernant des villas, bungalows et maisons de campagne connait des variations dans toutes les provinces (*cf*. Graphique 89). Les évolutions sont différentes selon la province concernée ; 2010 est la seule année où des évolutions positives sont constatées dans toutes les provinces (*cf*. Graphique 90). Le Brabant wallon connaît plusieurs variations annuelles négatives, de -5% ou plus, en 2008, 2009, 2015 et 2016, ce qui explique la diminution de sa part relative aux seins des ventes de ce type de biens que nous avons déjà évoquée. En 2016, le nombre de ventes a diminué de 13,2% en Brabant wallon, de 15,8% dans le Hainaut et de 7,4% dans la province de Namur. Par contre, le nombre de transactions est en hausse en 2016 dans les provinces de Liège et de Luxembourg.

Graphique 89 : Nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province (2006-2016)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Graphique : CEHD
Champ : ventes des villas, bungalows et maisons de campagne.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Graphique 90 : Variations annuelles du nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ventes des villas, bungalows et maisons de campagne.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Dans toutes les provinces, la superficie moyenne des terrains occupés par les villas, les bungalows ou les maisons de campagne vendus durant l'année a diminué entre 2006 et 2016 (*cf*. Tableau 14). Au cours des années 2006-2015, c'est en province du Luxembourg que les terrains occupés par ce type de biens ont la plus grande superficie moyenne. En 2016, les superficies moyennes des terrains occupés par les villas, les bungalows ou les maisons de campagne vendus durant l'année dans la province de Namur (1 565 m²) et en Brabant wallon (1 507 m²) dépassent la superficie moyenne observée en province de Luxembourg (1 500 m²). Toujours en 2016, la plus faible superficie moyenne est observée dans le Hainaut (1 171 m²).

Tableau 14 : Superficie moyenne des terrains occupés par des villas, des bungalows et des maisons de campagne vendues durant l'année dans chaque province entre 2006 et 2016 (en m2)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Brabant wallon	1.650	1.719	1.602	1.643	1.580	1.583	1.561	1.632	1.547	1.560	1.507
Hainaut	1.349	1.393	1.391	1.411	1.366	1.358	1.339	1.442	1.395	1.385	1.261
Liège	1.751	1.732	1.564	1.738	1.601	1.727	1.460	1.651	1.626	1.208	1.171
Luxembourg	2.529	2.454	2.663	2.153	2.349	2.115	2.250	1.974	2.266	1.703	1.500
Namur	1.657	1.502	1.758	1.619	1.705	1.608	1.795	1.516	1.812	1.512	1.565

Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ventes des villas, bungalows et maisons de campagne.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Les prix moyens de vente des villas, des bungalows et des maisons de campagne ont augmenté dans toutes les provinces entre 2006 et 2016 (*cf*. Tableau 15). Le prix moyen en Brabant wallon est le plus élevé de toutes les provinces sur l'ensemble de la période, il dépasse 400 000€ en 2011, 2012, 2013 et 2015 ; en 2016, il est sensiblement inférieur à cette valeur. En Hainaut, le prix moyen en 2016 est proche de 246 000€. Les prix moyens

des villas, des bungalows et des maisons de campagne vendus durant l'année dans les provinces de Liège, de Luxembourg et de Namur en 2016 sont similaires et compris entre 235 000€ et 238 000€.

Tableau 15 : Prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province entre 2006 et 2016 (en €)

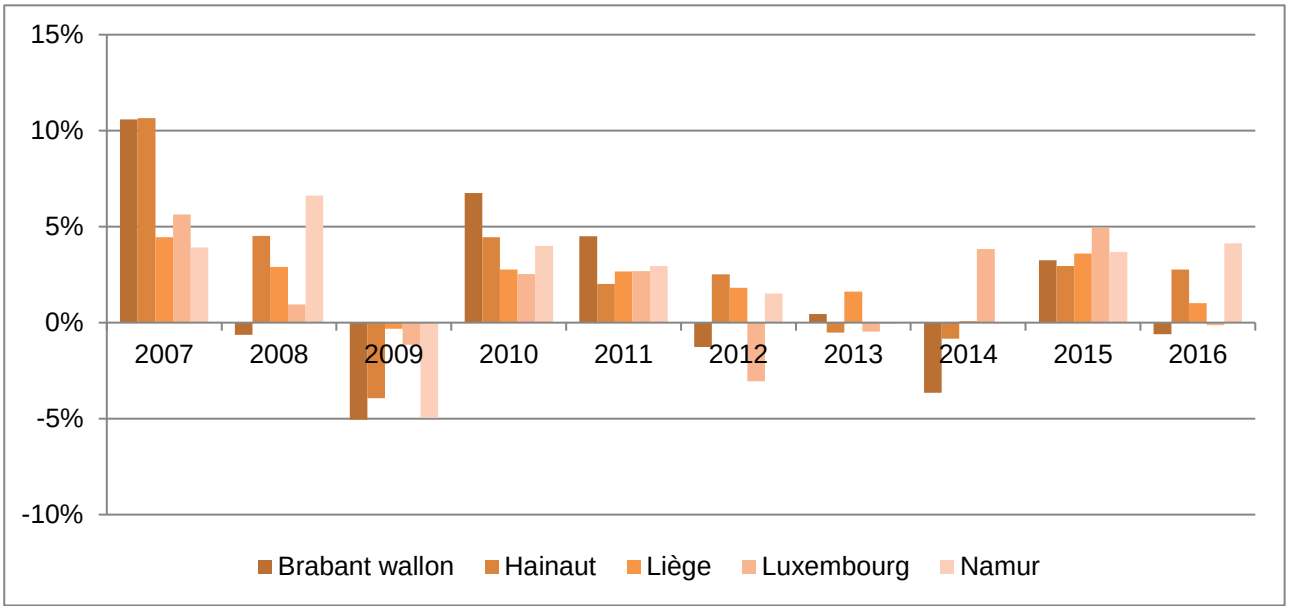
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Brabant wallon	348.689	385.582	383.142	363.777	388.316	405.809
Hainaut	194.143	214.831	224.545	215.694	225.309	229.840
Liège	192.040	200.579	206.384	205.738	211.421	217.065
Luxembourg	204.039	215.530	217.592	215.077	220.530	226.430
Namur	192.634	200.194	213.429	202.909	211.039	217.270

	2012	2013	2014	2015	2016
Brabant wallon	400.647	402.475	387.780	400.372	397.973
Hainaut	235.617	234.382	232.428	239.275	245.893
Liège	221.008	224.561	224.756	232.854	235.226
Luxembourg	219.512	218.485	226.851	238.084	237.766
Namur	220.564	220.396	220.317	228.418	237.846

Source : Statbel, 05.02.2018.
Champ : ventes des villas, bungalows et maisons de campagne.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Si, en 2009, les variations annuelles des prix des villas, des bungalows et des maisons de campagne étaient négatives dans toutes les provinces (comprises entre -0,3% et -5%, *cf*. Graphique 91), les évolutions positives prévalent depuis lors. En 2015, les prix sont en hausse quelle que soit la province considérée (de 3% à 5%). En 2016, les trajectoires des provinces diffèrent : les variations sont positives dans les provinces du Hainaut, de Liège et de Namur et sont faiblement négatives en Brabant wallon (-0,6%) ainsi que dans la province de Luxembourg (-0,1%).

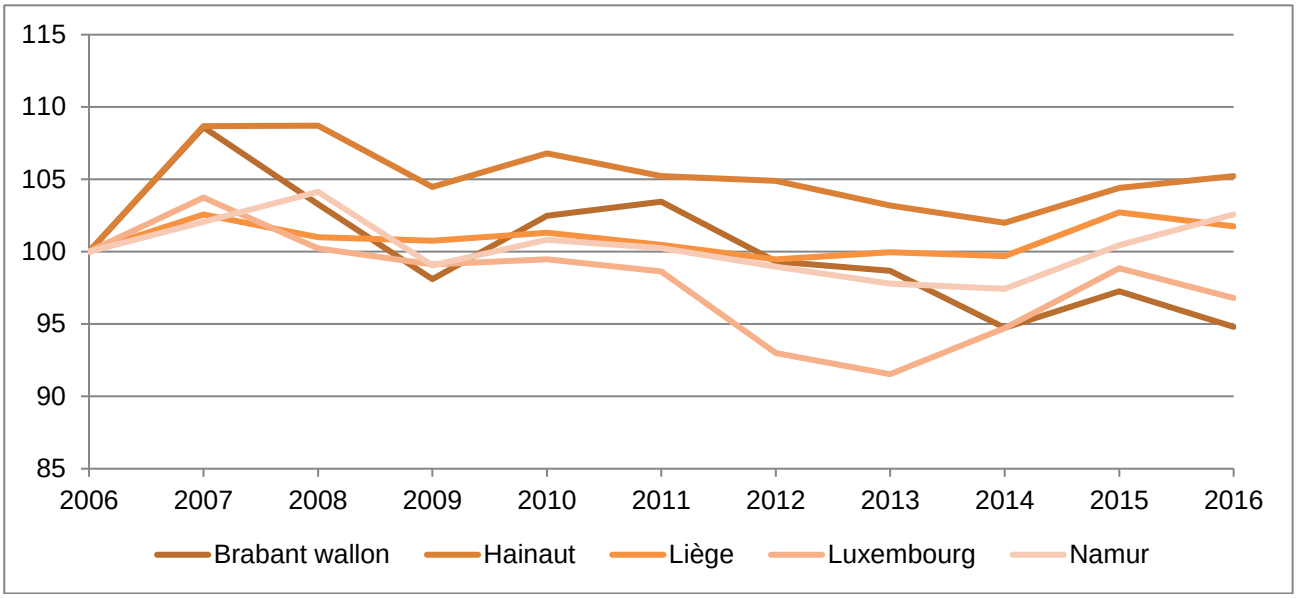
Graphique 91 : Variations annuelles des prix moyens des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ventes des villas, bungalows et maisons de campagne.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Les indices des prix déflatés évoluent différemment selon la province considérée (*cf*. Graphique 92). Le Hainaut est la seule province dont le prix constant est toujours supérieur à l'indice des prix à la consommation. En 2016, l'indice des prix des villas, bungalows et maisons de campagne dans le Hainaut est de 105,2. Les trajectoires des provinces de Liège et de Namur sont relativement stables et proches de l'indice des prix à la consommation ; en 2016, les indices des prix déflatés pour cette province se situent entre 101 et 103. En Brabant wallon et en province de Luxembourg, les indices des prix déflatés évoluent au-dessous de 100 depuis 2012 pour le premier et depuis 2009 pour la seconde. En 2016, l'indice des prix dans ces provinces est respectivement de 94,8 et de 96,8.

Graphique 92 : Évolution des indices des prix moyens déflatés de vente des villas, bungalows et maisons de campagne pour chaque province (base 100 en 2006)

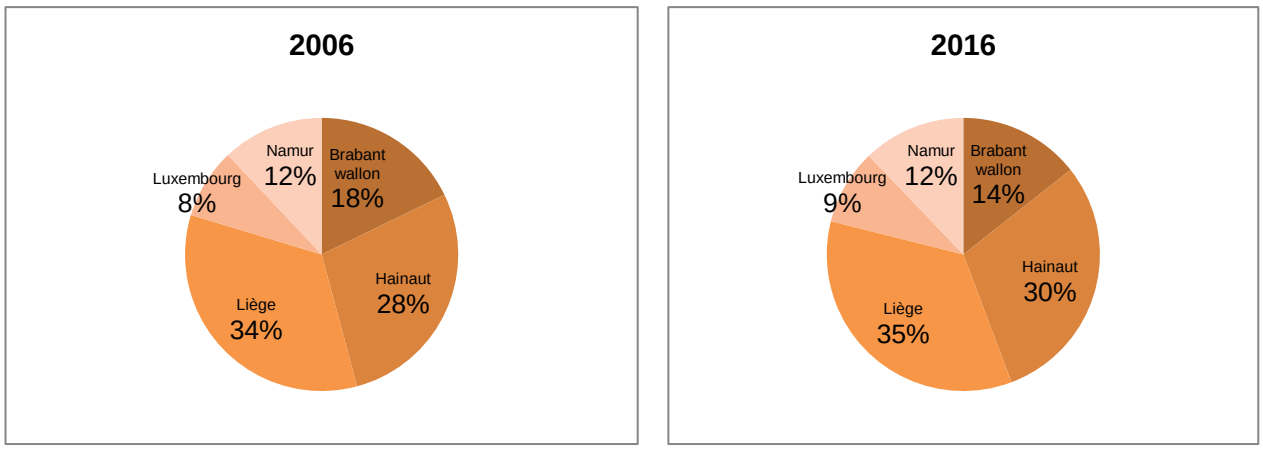


Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ventes des villas, bungalows et maisons de campagne.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

2.2.3. Les ventes d'appartements

La province de Liège représente plus d'un tiers des appartements vendus durant l'année en Wallonie, soit 35% en 2016 (*cf*. Graphique 93). La part relative du Hainaut est de 30% en 2016. Entre 2006 et 2016, la part relative du Brabant wallon est passée de 18% à 14%. Les provinces de Namur et de Luxembourg concentrent respectivement 12% et 9% des ventes d'appartements en Wallonie en 2016.

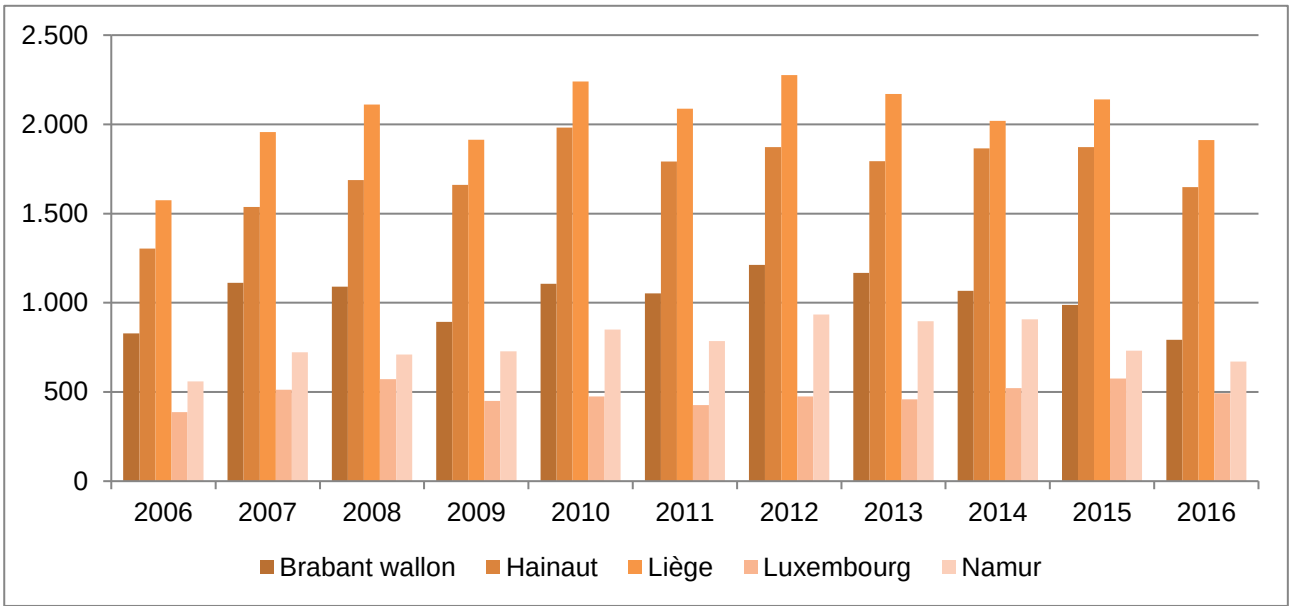
Graphique 93 : Distribution des appartements, flats et studios vendus par province (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres pour 2016 sont provisoires.

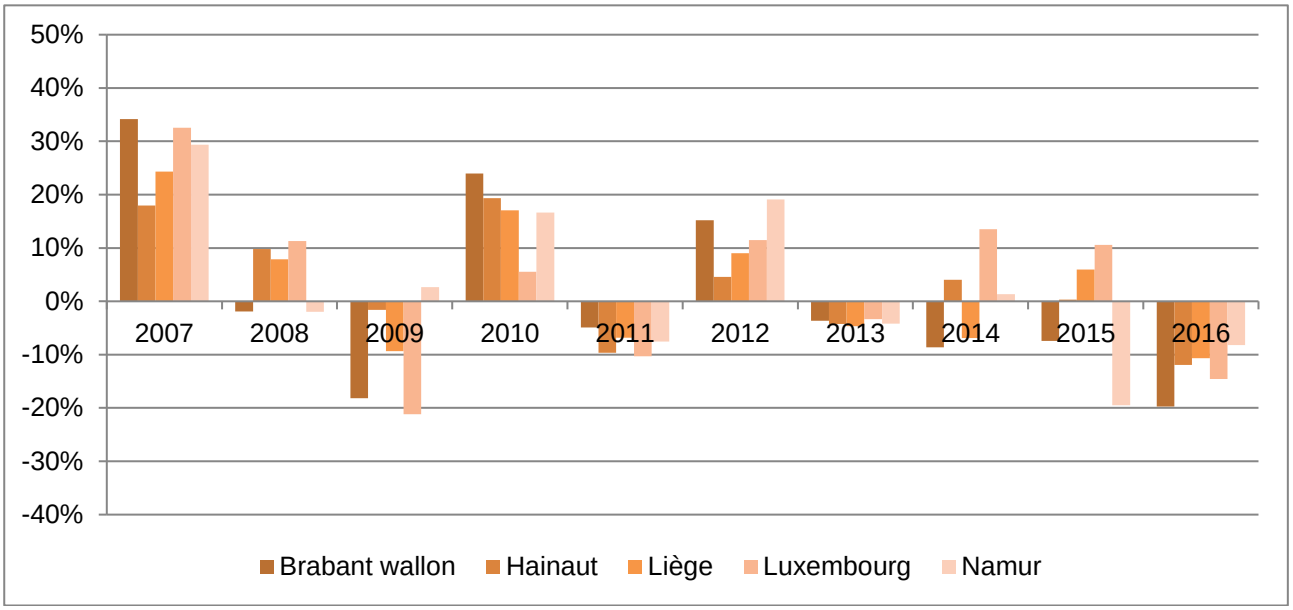
Entre 2006 et 2016, le nombre d'appartements vendus par année a diminué en Brabant wallon (de 828 à 793) et a augmenté dans toutes les autres provinces (*cf*. Graphique 94). Néanmoins, dans les cinq provinces wallonnes, le nombre de transactions en 2016 est inférieur à celui des années précédentes. Les variations annuelles du nombre de ventes d'appartements sont parfois positives (2007, 2010 et 2012) et parfois négatives (2011, 2013 et 2016), ce qui reflète une grande instabilité du marché (*cf*. Graphique 95). Pour 2016, on constate une chute du nombre de ventes dans toutes les provinces ; cette baisse est comprise entre -8,2% (dans la province de Namur) et -19,7% (en Brabant wallon).

Graphique 94 : Nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans chaque province (2006-2016)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Graphique 95 : Variations annuelles du nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans chaque province (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Entre 2006 et 2016, le prix moyen des appartements vendus durant l'année augmente de manière importante dans toutes les provinces (*cf*. Tableau 16). L'augmentation la plus forte est observée dans la province de Liège, où le prix de vente moyen situé à 101 027€ en 2006 atteint 172 111€ en 2016, soit une hausse de 70,4%. Le Brabant wallon est la province présentant le prix moyen le plus haut sur l'ensemble de la période ; ce prix moyen atteint presque 225 000€ en 2016. Au cours des années 2007-2012, les variations annuelles des prix des appartements étaient positives quelle que soit la province considérée (*cf*. Graphique 96). En 2015, les évolutions des prix des appartements sont positives en Hainaut, Brabant wallon, province de Liège et province du Luxembourg (comprises entre +1,9% à +9,2%) et négatives en province de Namur (-1,9%). En 2016, la province de Namur connaît à nouveau une variation annuelle positive des prix moyens pour ce type de biens (+2%). Dans les provinces du Hainaut et de Liège, les prix moyens continuent leur augmentation (entre +6% et +7%) en 2016, alors qu'on observe une dynamique négative en Brabant wallon (-6,1%) ainsi que dans la province de Luxembourg (-2,7%).

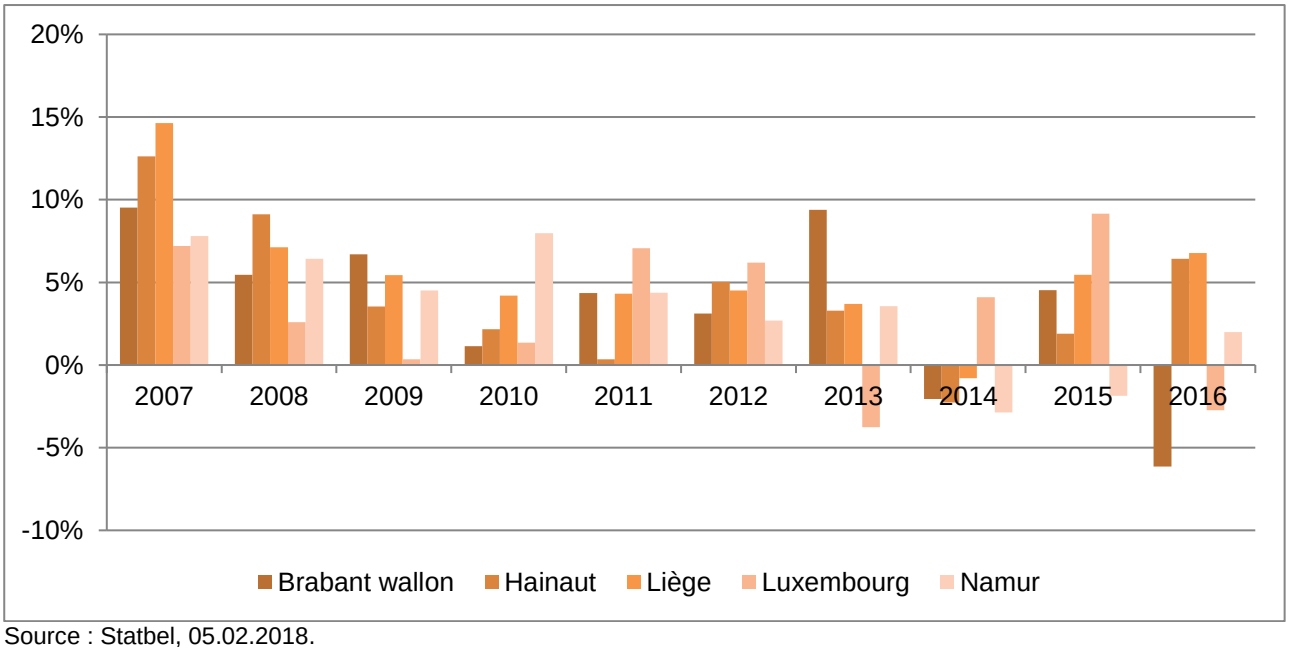
Tableau 16 : Prix moyen des appartements, des flats et des studios vendus dans chaque province entre 2006 et 2016 (en €)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Brabant wallon	159.488	174.690	184.236	196.585	198.812	207.468
Hainaut	101.476	114.274	124.691	129.114	131.908	132.371
Liège	101.027	115.814	124.055	130.796	136.290	142.181
Luxembourg	124.609	133.570	137.035	137.507	139.376	149.216
Namur	123.915	133.571	142.149	148.559	160.392	167.395

	2012	2013	2014	2015	2016
Brabant wallon	213.935	234.037	229.238	239.627	224.910
Hainaut	139.018	143.580	140.321	142.977	152.170
Liège	148.583	154.075	152.850	161.187	172.111
Luxembourg	158.468	152.503	158.766	173.293	168.558
Namur	171.898	178.024	172.910	169.702	173.091

Source : Statbel, 05.02.2018.
Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

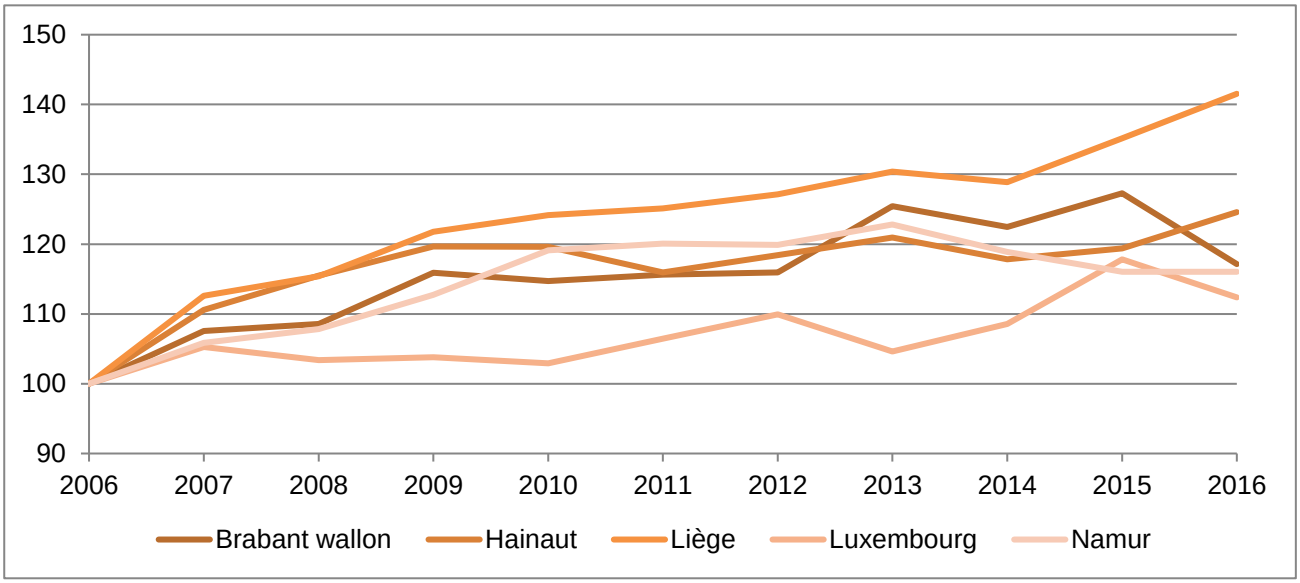
Graphique 96 : Variations annuelles des prix moyens des appartements, des flats et des studios vendus dans chaque province (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Entre 2006 et 2016, l'indice des prix des appartements vendus durant l'année se situe bien au-dessus de l'indice des prix à la consommation, quelle que soit la province (*cf*. Graphique 97). Comme pour les prix courants, c'est en province de Liège que les prix déflatés augmentent le plus rapidement. L'indice des prix des appartements dans cette province est de 141,5 en 2016. Dans la province de Luxembourg, l'indice des prix des appartements évolue relativement moins rapidement ; la valeur de cet indice est de 112,4 en 2016.

Graphique 97 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des appartements, des flats et des studios vendus dans chaque province (base 100 en 2006)

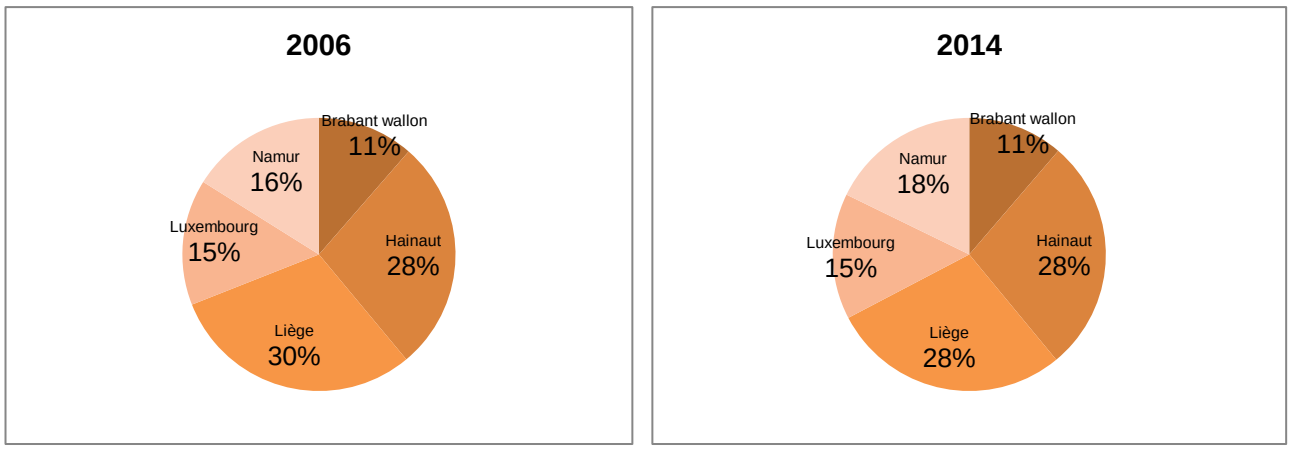


Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

2.2.4. Les ventes de terrains à bâtir

De manière liminaire, rappelons que les données sur les transactions des terrains à bâtir pour les années 2015 et 2016 ne sont pas disponibles actuellement. Entre 2006 et 2014, la distribution des ventes de terrains à bâtir par provinces a peu changé (*cf*. Graphique 98). En 2014, les provinces du Hainaut et de Liège concentraient chacune 28% des transactions concernant ce type de biens ; la province de Namur en concentrait 18% et la province du Luxembourg 15%. Le Brabant wallon possède la plus faible part de transactions pour ce type de biens (11%).

Graphique 98 : Distribution des ventes de terrains à bâtir entre les provinces (en %)

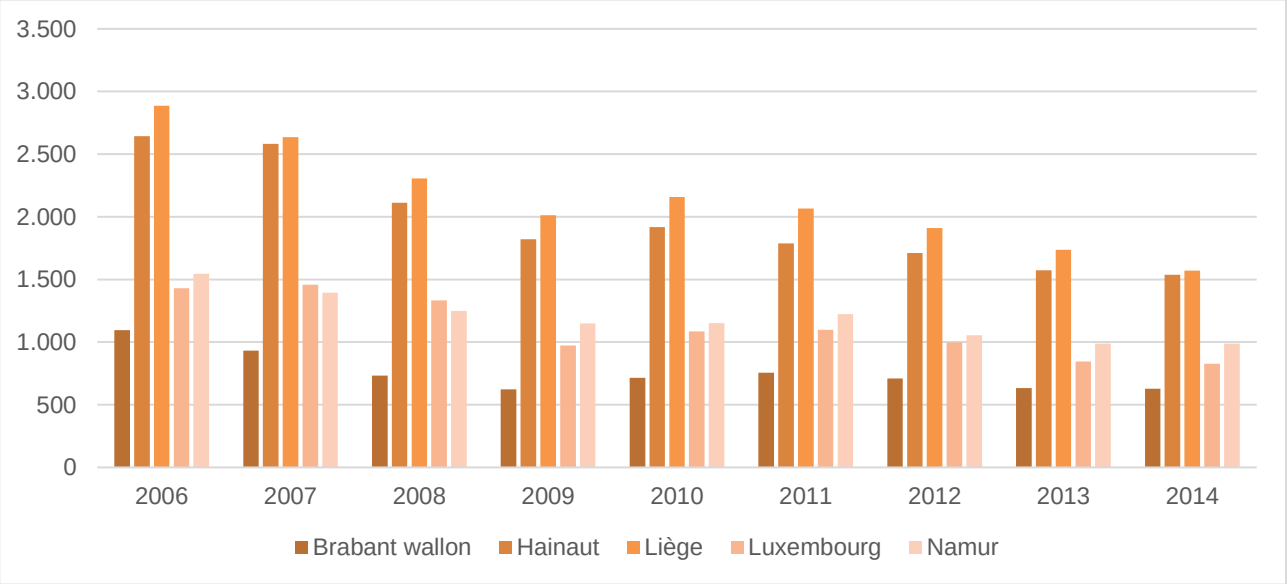


Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Le nombre de ventes de terrains à bâtir a diminué fortement dans toutes les provinces wallonnes entre 2006 et 2014 (*cf*. Graphique 99). La baisse est comprise entre 36% et 46%. Dans la province de Liège, qui connait la baisse la plus importante, le nombre de ventes est passé de 2 886 unités en 2014 à 1 571 unités en 2014. Sur la période 2006 à 2014, les variations annuelles du nombre de transactions sont majoritairement négatives, quelle que soit la province considérée (*cf*. Graphique 100). Ainsi, ces variations sont négatives pour toutes les provinces en 2008, 2009, 2012, 2013 et 2014. L'année 2010 est la seule année sur la période où les variations sont positives pour toutes les provinces. En 2011, l'évolution est positive pour le Brabant wallon, la province du Luxembourg et la province de Namur. Notons que pour la dernière année où les données sont disponibles (soit 2014), les variations sont négatives mais moins importantes que les années précédentes. Seule la province de Liège connaît encore une forte baisse du nombre de vente de terrains à bâtir (-9,5%). En province de Namur, le nombre de ventes de ce type de biens est resté stable.

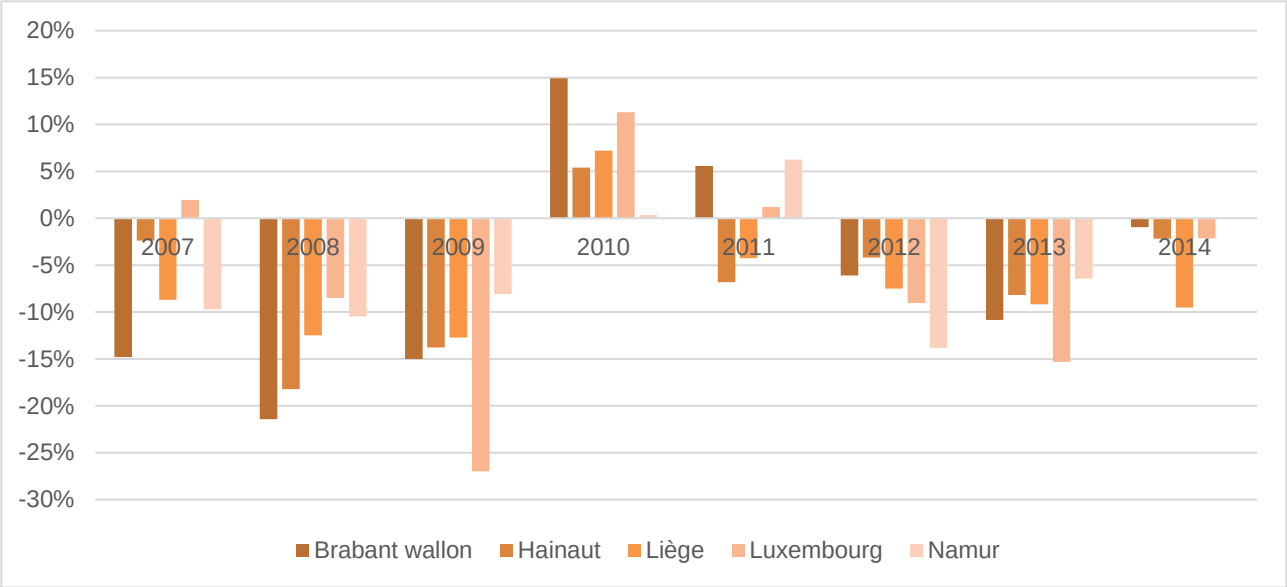
La diminution du nombre de transactions concernant des terrains à bâtir est à mettre en relation avec la baisse de la construction de maisons individuelles. Elle pourrait être un signe de la baisse de l'auto-promotion dans la production de logements en Wallonie.

Graphique 99 : Nombre de ventes de terrains à bâtir dans chaque province (2006-2014)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Graphique : CEHD
Champ : Ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Graphique 100 : Variations annuelles du nombre de ventes de terrains à bâtir dans chaque province (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ventes de terrains à bâtir.

La superficie moyenne des terrains à bâtir vendus durant l'année a augmenté de façon significative durant deux années consécutives (2007 et 2008) avant de diminuer de façon importante en 2009, quelle que soit la province (*cf*. Tableau 17). Depuis cette date, dans toutes les provinces, cette superficie moyenne a connu des variations à la hausse comme à la baisse, sans jamais retrouver les niveaux atteints en 2007 et 2008. Au final, en 2014, la superficie moyenne des terrains à bâtir en Brabant wallon est plus petite qu'en 2006. Elle est plus élevée en 2014 qu'en 2006 en province de Namur ; c'est d'ailleurs dans cette province que l'on observe la superficie moyenne la plus grande en 2014 (de presque 1 800 m²). Dans les trois autres provinces, elle a peu changé et est comprise entre 1 576 m² et 1 692 m².

Tableau 17 : Superficie moyenne des terrains à bâtir vendus par année dans chaque province entre 2006 et 2014 (en m2)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Brabant wallon	1.827	2.074	2.137	1.856	1.582	1.835	1.594	1.433	1.688
Hainaut	1.609	1.761	1.813	1.609	1.497	1.600	1.768	1.552	1.607
Liège	1.592	1.664	1.831	1.556	1.433	1.647	1.725	1.722	1.576
Luxembourg	1.719	1.751	1.805	1.558	1.644	1.798	1.788	1.687	1.692
Namur	1.677	1.668	1.996	1.594	1.696	1.666	1.601	1.618	1.792

Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie

Entre 2006 et 2014, le prix moyen des terrains à bâtir vendus durant l'année a augmenté dans toutes les provinces (*cf*. Tableau 18). En 2014, le prix moyen en Brabant wallon (155 500€) est bien supérieur aux autres provinces. Néanmoins, en Brabant wallon, ce prix moyen a atteint un pic en 2011 (174 684€) et a baissé depuis, se rapprochant ainsi des autres provinces. Sur l'ensemble de la période, la province du Luxembourg est celle où les prix moyens des terrains à bâtir sont les plus faibles (56 656€ en 2014).

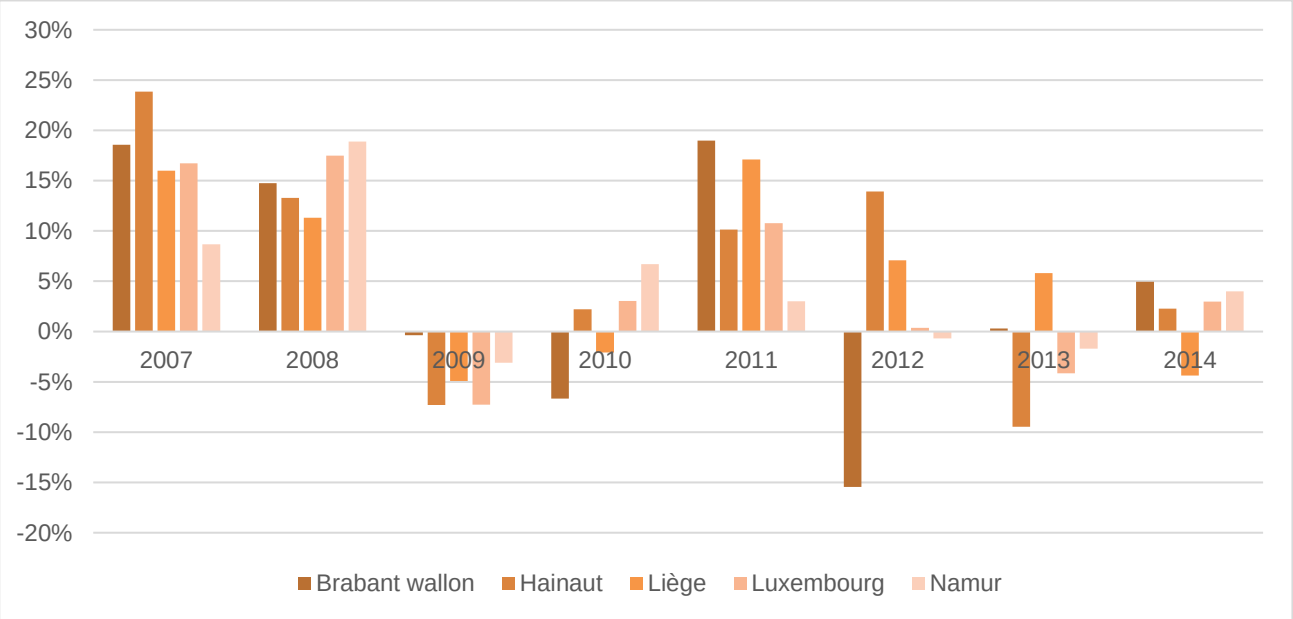
Sur la période 2006 - 2014, les variations annuelles relatives aux prix des terrains à bâtir sont le plus souvent positives dans toutes les provinces. Des évolutions positives importantes sont d'ailleurs constatées en 2007, 2008 et 2011. En 2009, au contraire, les variations annuelles des prix des terrains à bâtir étaient négatives dans toutes les provinces (*cf*. Graphique 101). En 2014, ces variations sont positives (comprises entre 2,3% et 5%) dans quatre provinces ; seule la province de Liège voit le prix moyen de ce type de biens diminuer (-4,4%).

Tableau 18 : Prix moyen des terrains à bâtir vendus durant l'année dans chaque province entre 2006 et 2014 (en €)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Brabant wallon	116.019	137.557	157.868	157.308	146.830	174.684	147.723	148.167	155.497
Hainaut	53.289	65.996	74.770	69.321	70.856	78.035	88.910	80.484	82.323
Liège	51.314	59.521	66.263	63.011	61.704	72.267	77.390	81.875	78.298
Luxembourg	39.395	45.980	54.016	50.097	51.626	57.192	57.395	55.019	56.656
Namur	50.480	54.864	65.220	63.192	67.431	69.459	68.986	67.811	70.531

Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie

Graphique 101 : Variations annuelles des prix des terrains à bâtir vendus durant l'année dans chaque province (en %)

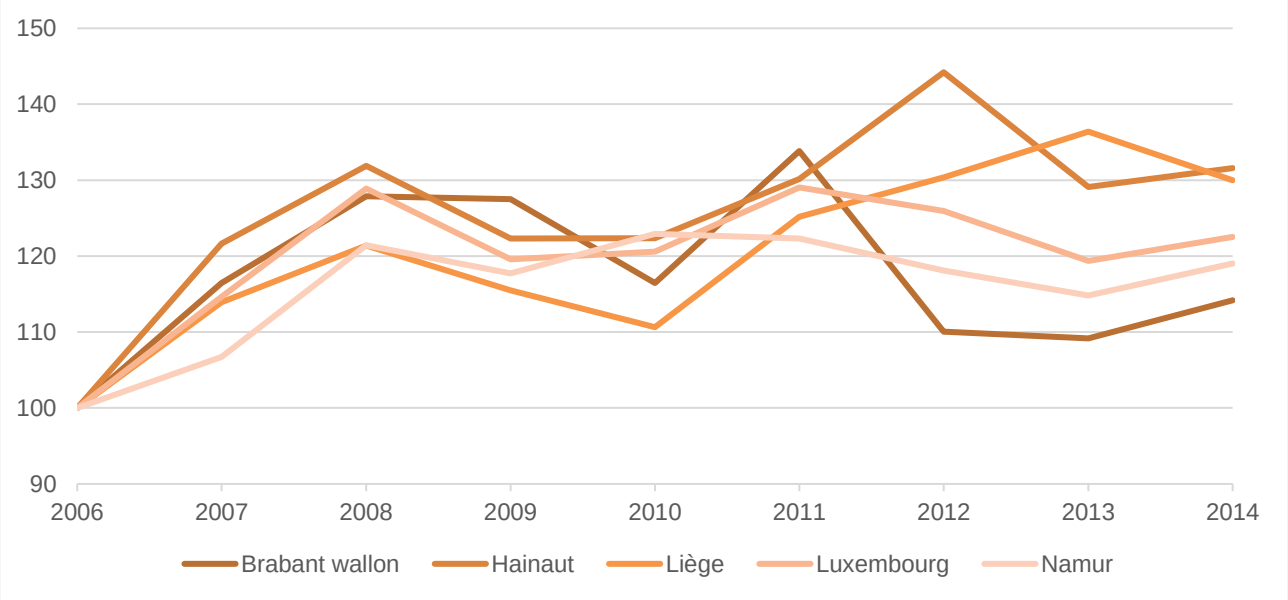


Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie

Entre 2004 et 2016, l'indice des prix des terrains à bâtir vendus durant l'année évolue plus rapidement que l'indice des prix à la consommation quelle que soit la province concernée, mais les trajectoires ne sont pas stables (*cf*. Graphique 102). En 2014, le prix moyen déflaté augmente en Brabant wallon, en Hainaut, en province du Luxembourg et en province de Namur ; à l'inverse, il diminue en province de Liège. Pour cette même année, c'est en Hainaut et en province de Liège que l'indice des prix des terrains à bâtir est le plus élevé

(131,6 et 130 respectivement). Dans les trois autres provinces, il est compris entre 114,2 et 122,5.

Graphique 102 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des terrains à bâtir vendus dans chaque province (base 100 en 2006)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie

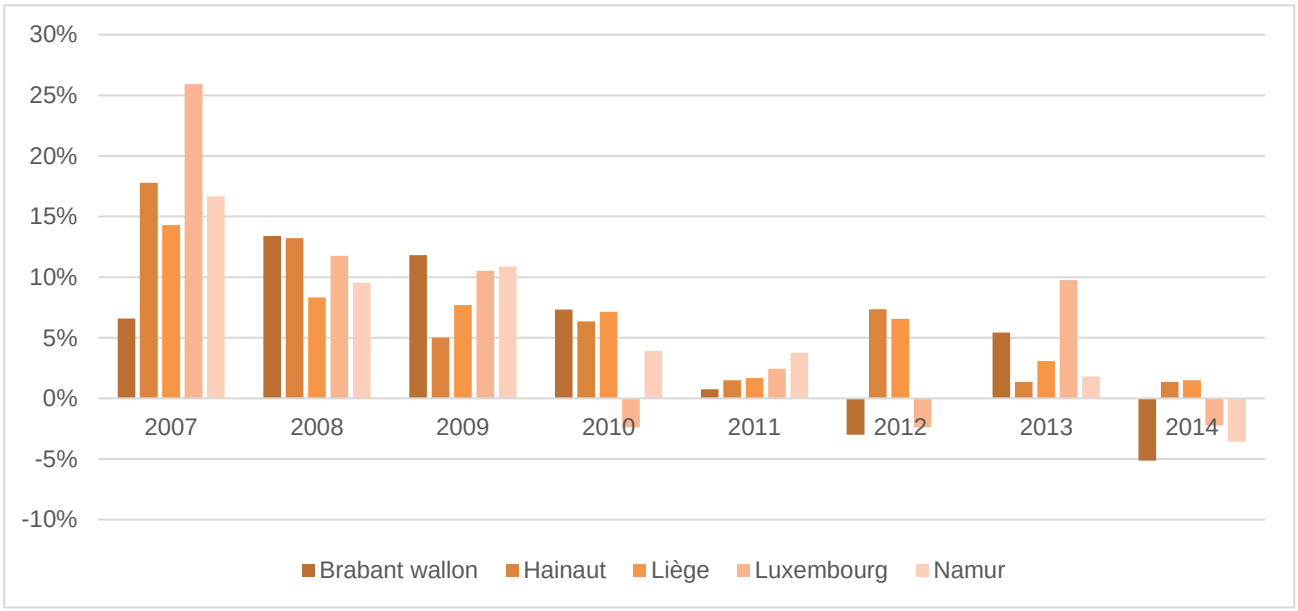
Les évolutions des prix moyens au mètre carré des terrains à bâtir vendus durant l'année sont plus stables que celles des prix moyens totaux. Entre 2006 et 2016, le prix par mètre carré a augmenté dans toutes les provinces, passant d'une moyenne comprise entre 27€ à 91€ selon les provinces en 2006 à une moyenne de 44€ à 129€ en 2014 (*cf*. Tableau 19). Entre 2007 et 2013, les variations annuelles des prix au mètre carré sont presque toujours positives, quelle que soit la province concernée (*cf*. Graphique 103). En 2014, la variation du prix moyen au mètre carré reste positive dans les provinces de Liège et du Hainaut (respectivement +1,5% et +1,4%), mais est négative dans les autres trois provinces ; en Brabant wallon une baisse de -5,2% est enregistrée. Néanmoins, c'est en Brabant wallon que le prix moyen au mètre carré est le plus élevé en 2014 (129€) ; il est presque deux fois plus élevé que dans les provinces du Hainaut et de Liège, 2,4 fois plus élevé que dans la province de Namur et presque trois fois plus élevé que dans la province de Luxembourg (*cf.* Tableau 20).

Tableau 19 : Prix moyen du mètre carré des terrains à bâtir vendus durant l'année dans chaque province entre 2006 et 2014 (en €/m2)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Brabant wallon	91	97	110	123	132	133	129	136	129
Hainaut	45	53	60	63	67	68	73	74	75
Liège	42	48	52	56	60	61	65	67	68
Luxembourg	27	34	38	42	41	42	41	45	44
Namur	36	42	46	51	53	55	55	56	54

Source : Statbel, 05.02.2018.
Champ : Ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie

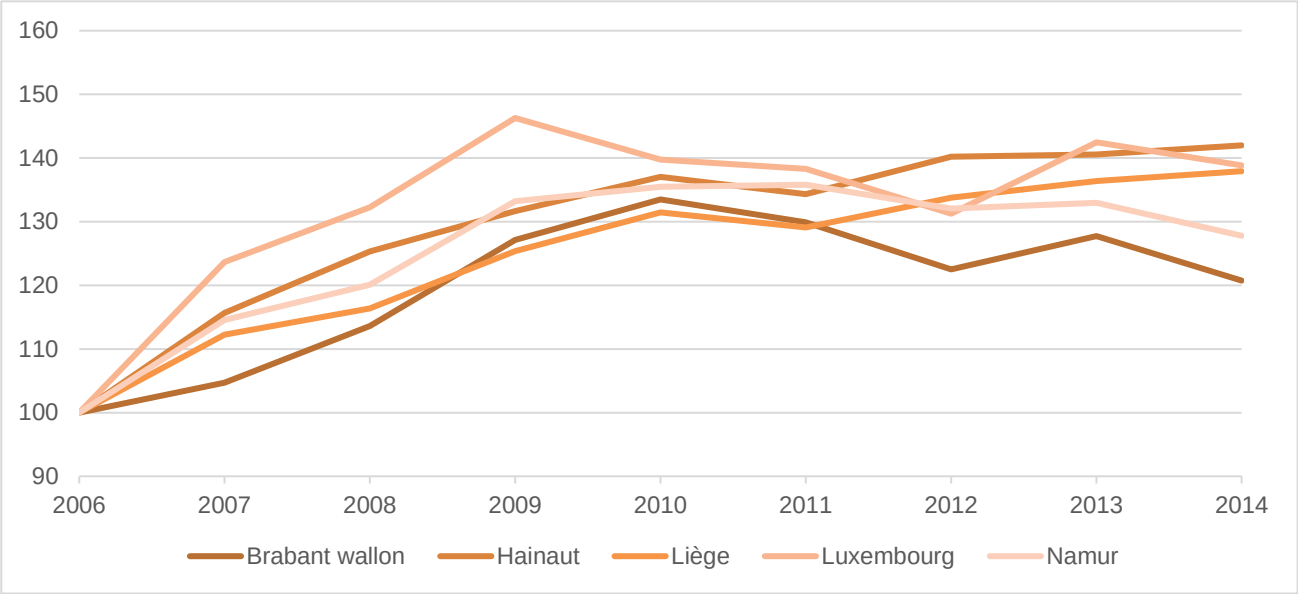
Graphique 103 : Variations annuelles des prix au mètre carré des terrains à bâtir vendus durant l'année dans chaque province (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie

Les indices des prix moyens au mètre carré déflatés des terrains à bâtir vendus durant l'année ont augmenté dans toutes les provinces entre 2006 et 2009 (*cf*. Graphique 104). En 2011, on constate, selon les provinces, soit une diminution, soit une stagnation de ces indices. En 2013, les prix moyens déflatés au mètre carré augmentent dans toutes les provinces, mais avec une intensité différente selon la province. En 2014, l'indice est en hausse dans les provinces du Hainaut et de Liège et en baisse dans les trois autres provinces. Pour cette même année, par rapport à l'année 2006, le prix moyen déflaté au mètre carré des terrains à bâtir a augmenté de 40% dans les provinces du Hainaut, de Liège et de Luxembourg, de 28% dans la province de Namur et de 21% en Brabant wallon.

Graphique 104 : Évolution des indices des prix moyens déflatés au mètre carré des terrains à bâtir vendus dans chaque province (base 100 en 2006)



Source : Statbel, 05.02.2018.
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 30% des ventes immobilières et de terrains à bâtir de l'ensemble de la Wallonie (*cf*. Tableau 20). A elles seules, ces villes représentent presque le tiers des ventes d'appartements réalisées en Wallonie. Elles représentent également 16,5% 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 8,7%, tandis qu'elles concentrent 5,3% de l'ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Tableau 20 : Parts des ventes wallonnes réalisées par type de biens dans les quatre principales villes régionales

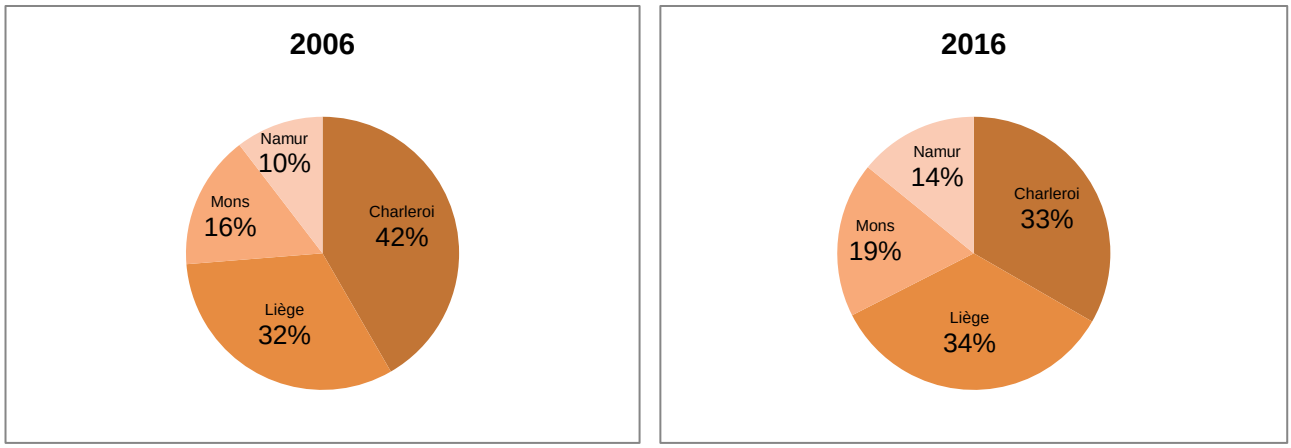
	Nombre de ventes	Part à l'échelle de la Wallonie
Maisons d'habitation ordinaires, 2016	3.376	16,5%
Villas, bungalows et maisons de campagne, 2016	463	8,7%
Appartements, flats et studios, 2016	1.652	29,9%
Terrains à bâtir, 2014	294	5,3%

Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des ventes immobilières et de terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres pour 2016 sont provisoires.

2.3.1 Les ventes de maisons d'habitation ordinaires

La répartition des maisons d'habitation ordinaires vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes est présentée au Graphique 105. Par rapport à l'année 2006, la part relative de la ville de Charleroi en 2016 dans l'ensemble des ventes ayant eu lieu sur le territoire des quatre villes a diminué, passant de 42% à un tiers[29]. Les parts relatives des trois autres villes ont augmenté en 2016. A Liège, cette part relative a augmenté de plus d'un tiers ; à Mons, de presque un cinquième et à Namur, de 14%.

Graphique 105 : Distribution des maisons d'habitation ordinaires vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %)

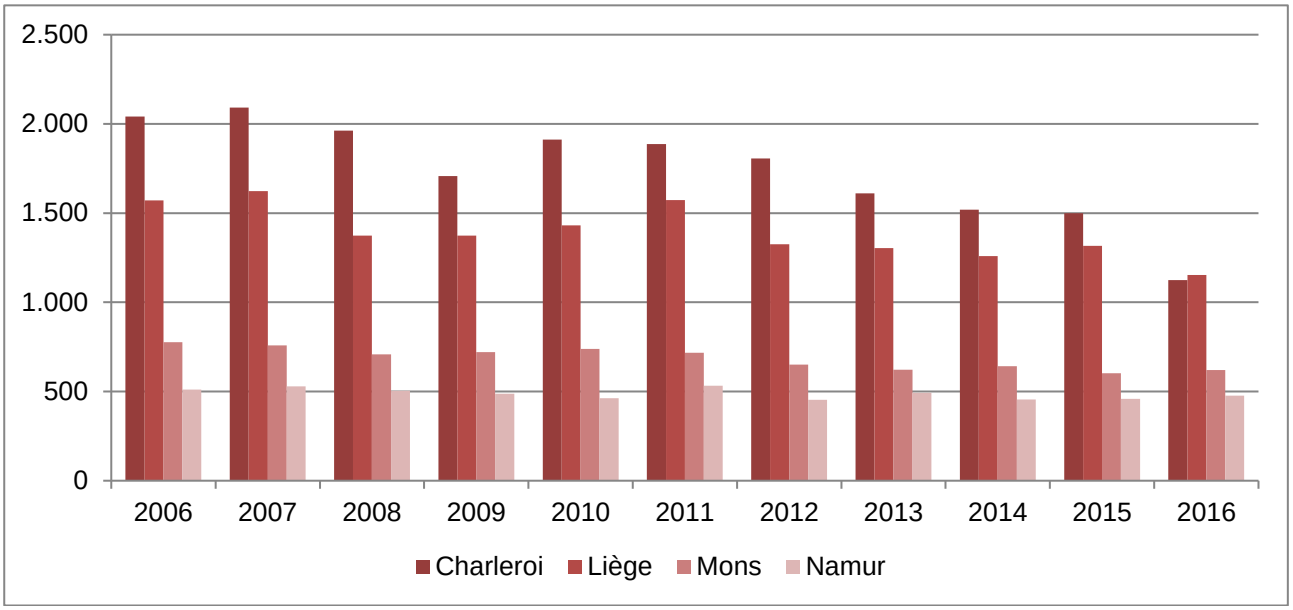


Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres pour 2016 sont provisoires.

Le nombre de ventes des maisons d'habitation ordinaires a diminué dans chacune des quatre villes principales wallonnes entre 2006 et 2016, mais de manière différente, de 6% à Namur à 45% à Charleroi (*cf*. Graphique 106). Les variations annuelles du nombre de transactions sont différentes, notamment après l'année 2012 (*cf*. Graphique 107). En 2016 par rapport à 2015, les variations sont fortement négatives à Charleroi et à Liège (de -25% et de -12,3% respectivement) et positives à Namur et à Mons (de 3,9% et de 2,8% respectivement).

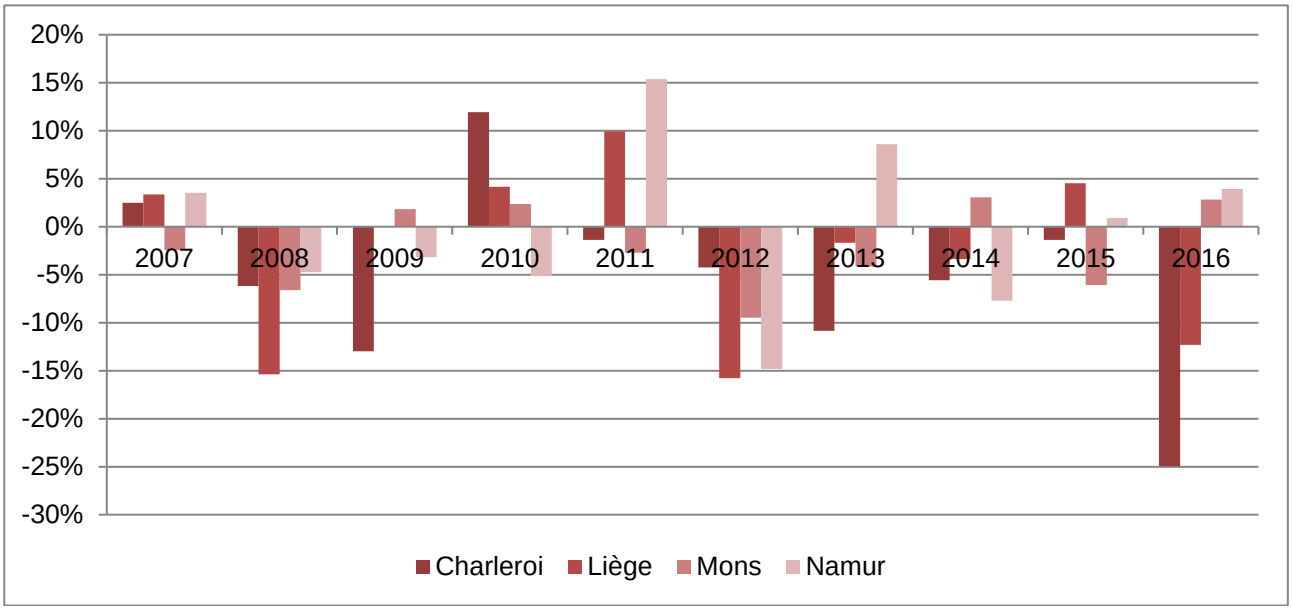
[29] Selon les données provisoires pour l'année 2016.

Graphique 106 : Nombre de ventes de maisons d'habitation ordinaires dans les quatre principales villes wallonnes (2006-2016)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Graphique : CEHD
Champ : ventes de maisons d'habitation ordinaires à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Graphique 107 : Variations annuelles du nombre de maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ventes de maisons d'habitation ordinaires à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

La superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes est plus faible que la superficie moyenne constatée à l'échelle de leur province respective (*cf*. Tableau 21 et

Tableau 12). Entre 2006 et 2016, cette superficie a diminué dans ces quatre villes (*cf*. Tableau 21). Pourtant, on constate que la superficie moyenne des terrains en 2015 est similaire à ce qu'elle était en 2006 à Liège, voire supérieure à ce niveau de 2006 à Mons et à Namur. En 2016, c'est à Namur que les terrains occupés par les maisons d'habitation vendus durant l'année sont les plus grands (668 m², en moyenne) et à Liège qu'ils sont les plus petits (206 m², en moyenne).

Tableau 21 : Superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2016 (en m2)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Charleroi	357	342	365	336	395	353	361	355	343	324	309
Liège	213	213	232	205	218	270	219	232	228	214	206
Mons	453	434	428	425	412	429	422	433	454	476	378
Namur	760	688	625	607	678	723	638	645	670	778	668

Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ventes de maisons d'habitation ordinaires à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Dans les quatre principales villes wallonnes, les prix moyens des maisons d'habitation ordinaires en 2016 sont plus élevés qu'en 2006 mais ils sont légèrement moins élevés qu'en 2015 (*cf*. Tableau 22). En 2016, le prix moyen le plus élevé est observé à Namur (211 142€) et le prix moyen le plus bas, à Charleroi (106 083€, soit la moitié du prix moyen à Namur). Les variations annuelles des prix pour ce type de biens sont presque toujours positives entre 2007 et 2015 (*cf*. Graphique 108). Namur est la seule ville dont le prix des maisons d'habitation ordinaires a évolué de manière positive chaque année au cours de cette période. En 2016, en revanche, les variations annuelles sont négatives dans toutes les villes ; faiblement à Liège et à Namur (respectivement -0,1% et -0,4%) et de manière plus marquée à Mons et à Charleroi (respectivement -3,3% et -1,2%).

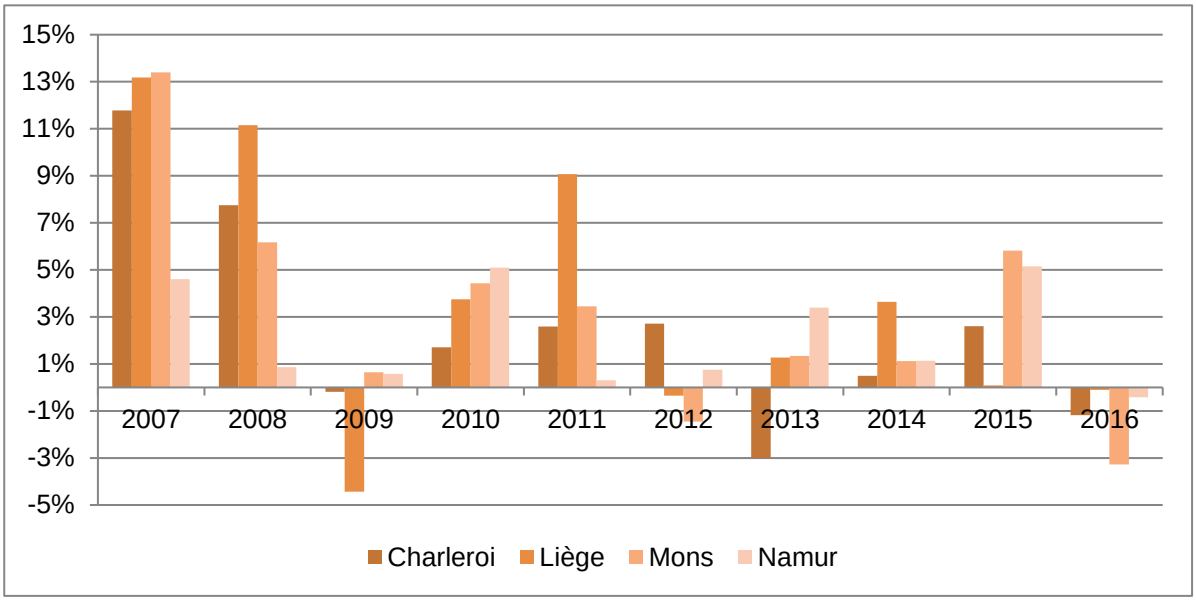
Tableau 22 : Prix moyen des maisons d'habitation ordinaires vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2016 (en €)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Charleroi	83.293	93.101	100.319	100.139	101.842	104.481
Liège	103.230	116.834	129.855	124.098	128.751	140.431
Mons	97.345	110.393	117.207	117.969	123.192	127.436
Namur	171.074	178.960	180.491	181.541	190.790	191.368

	2012	2013	2014	2015	2016
Charleroi	107.315	104.093	104.614	107.344	106.083
Liège	139.941	141.713	146.870	146.995	146.847
Mons	125.580	127.264	128.684	136.163	131.712
Namur	192.811	199.363	201.618	212.013	211.142

Source : Statbel, 05.02.2018.
Champ : Ventes de maisons d'habitation ordinaires à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

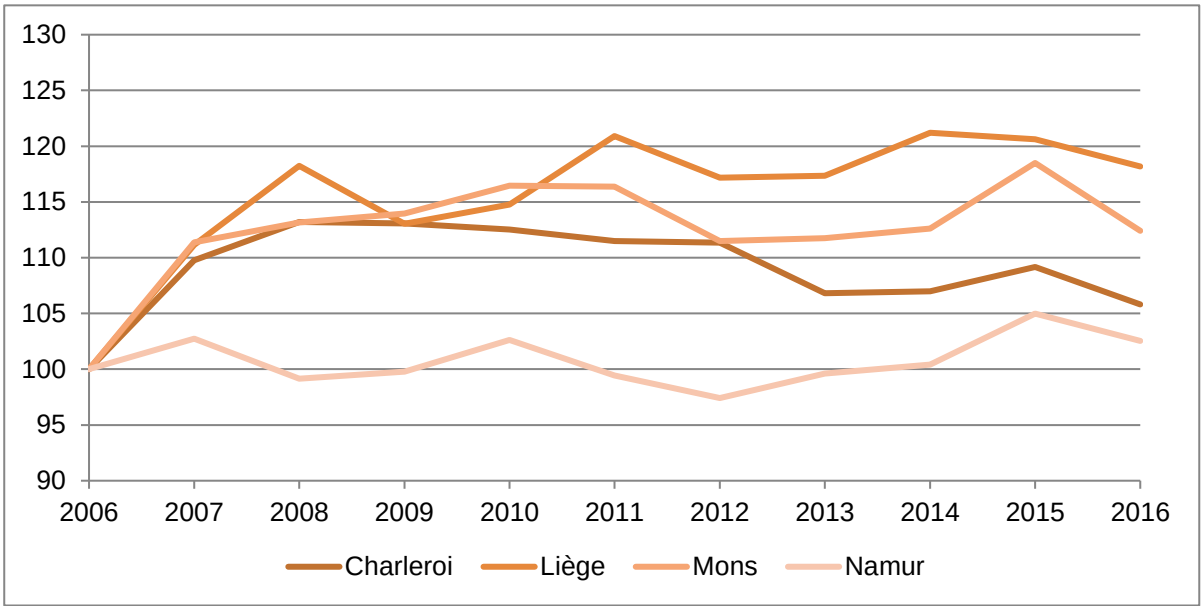
Graphique 108 : Variations annuelles des prix des maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ventes de maisons d'habitation ordinaires à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Entre 2006 et 2016, l'évolution des prix moyens des maisons d'habitation ordinaires vendues durant l'année est supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation à Liège, Mons et Charleroi (*cf*. Graphique 109). À Namur, l'indice des prix des maisons d'habitation ordinaires ne dépasse quasiment pas l'inflation (soit la valeur de 100 sur le graphique) et est parfois inférieure à celle-ci, notamment en 2012 où il atteint la valeur de 97,4. Entre 2015 et 2016, les prix déflatés sont en baisse dans les quatre principales villes wallonnes. En 2016, c'est à Liège et Mons que la valeur de l'indice est la plus élevée (118,2 et 112,4 respectivement). La même année, la valeur de l'indice est de 105,8 à Charleroi et de 102,5 à Namur.

Graphique 109 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2006)

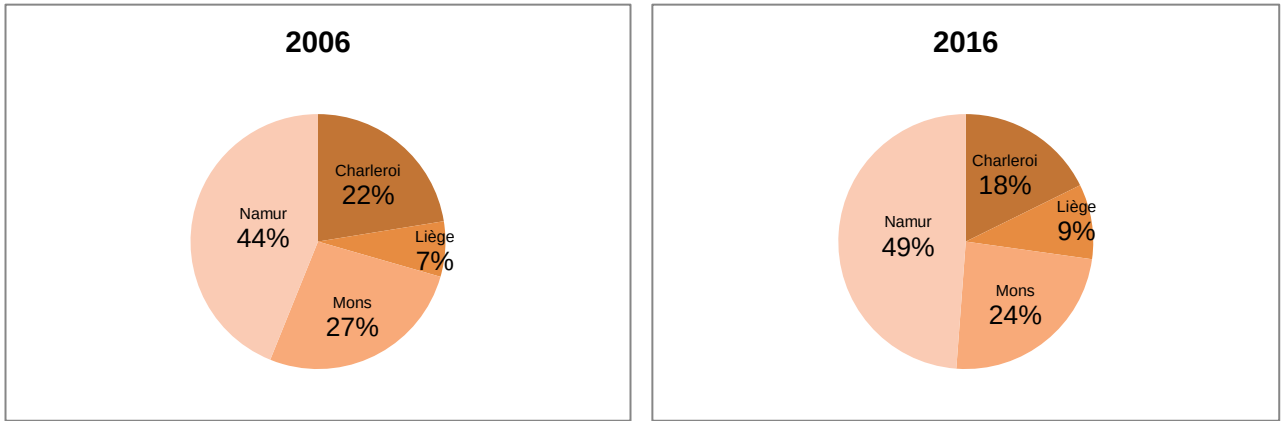


Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ventes de maisons d'habitation ordinaires à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

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

En 2006, Namur concentrait 44% des ventes des villas, bungalows et maisons de campagne réalisées dans les quatre principales villes wallonnes (*cf*. Graphique 110). En 2016, Namur représente 49% de ces ventes, Mons 24%, Charleroi 18% et Liège 9%.

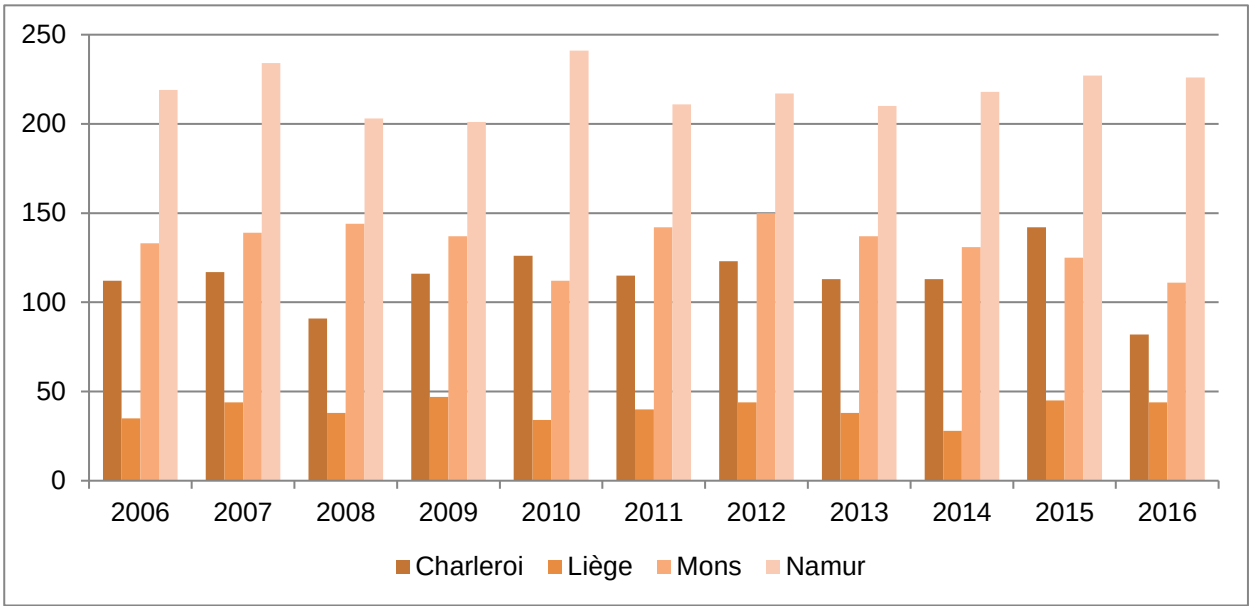
Graphique 110 : Distribution des villas, bungalows et maisons de campagne vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ensemble des ventes des villas, bungalow et maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres pour 2016 sont provisoires.

Entre 2006 et 2016, le nombre de ventes des villas, bungalows et maisons de campagne a diminué à Charleroi (passant de 112 à 82) et à Mons (de 133 à 111) et a augmenté légèrement à Liège (de 35 à 44) ainsi qu'à Namur (de 219 à 226) (*cf*. Graphique 111).

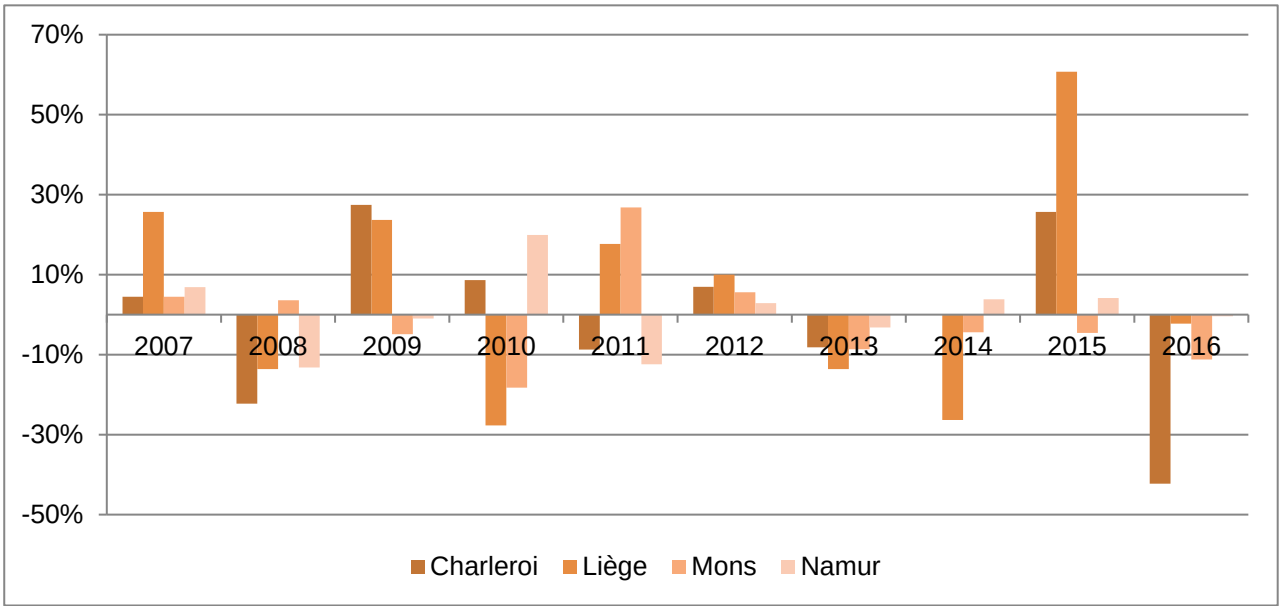
Graphique 111 : Nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (2006-2016)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Graphique : CEHD
Champ : Ventes des villas, bungalow et maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Dans les quatre villes, les variations annuelles pour ce type de biens sont parfois à la baisse, parfois à la hausse entre 2007 et 2016 (*cf*. Graphique 112). Avant l'année 2015, ces fluctuations ne dépassent pas une fourchette de plus ou moins 30%. Etant donné le nombre relativement faible de transactions de villas, bungalows et maisons de campagne dans ces villes, cette fourchette ne peut pas être considérée comme large. Toutefois, au cours des deux années les plus récentes, l'amplitude des variations annuelles augmente à Charleroi (de +25,7% en 2015 à -42,3% en 2016) et à Liège (+60,7% en 2015, soit un nombre de ventes passant de 28 unités à 45 unités).

Graphique 112 : Variations annuelles du nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ventes des villas, bungalow et maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Entre 2006 et 2016, la superficie moyenne des terrains occupés par les villas, bungalows et maisons de campagne et vendus durant l'année ne change pas de manière très importante dans ces quatre villes (*cf*. Tableau 23). Le changement le plus important est observé à Namur où cette superficie passe de 1 417 m² à 1 238 m². Malgré cette diminution, Namur reste en 2016 la ville où la superficie moyenne des terrains occupés par les villas vendues est la plus grande. Cette même année, c'est à Charleroi que l'on observe la plus petite superficie moyenne pour ce type de biens (981 m²).

Tableau 23 : Superficie moyenne des terrains occupés par les villas, les bungalows et les maisons de campagne vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2016 (en m2)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Charleroi	978	1.139	990	1.071	1.006	1.277	984	1.072	1.139	1.062	981
Liège	1.123	1.591	1.257	1.188	898	1.583	1.508	1.411	1.468	1.045	1.073
Mons	1.027	1.122	1.150	1.141	1.319	1.332	1.147	1.083	1.281	1.113	1.183
Namur	1.471	1.378	1.537	1.211	1.405	1.260	1.534	1.483	1.465	1.199	1.238

Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ventes des villas, bungalow et maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Le prix des villas, bungalows et maisons de campagne vendus a augmenté dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2016 (*cf*. Tableau 24). En 2016, le prix moyen le plus élevé est observé à Liège (307 761€) et le prix moyen le plus faible à Charleroi (215 307€). Les prix connaissent de nombreuses fluctuations annuelles (*cf*. Graphique 113). Les variations annuelles (positives et négatives) les plus importantes sont observées à Liège. En 2015, les prix moyens sont en hausse dans les quatre villes et notamment à Liège (+16,3%). En 2016, les prix moyens continuent à augmenter à Mons et Charleroi

(respectivement +6,2% et +4%). A l'inverse, ils sont légèrement en baisse à Namur (-0,8%). A Liège ces prix sont stables.

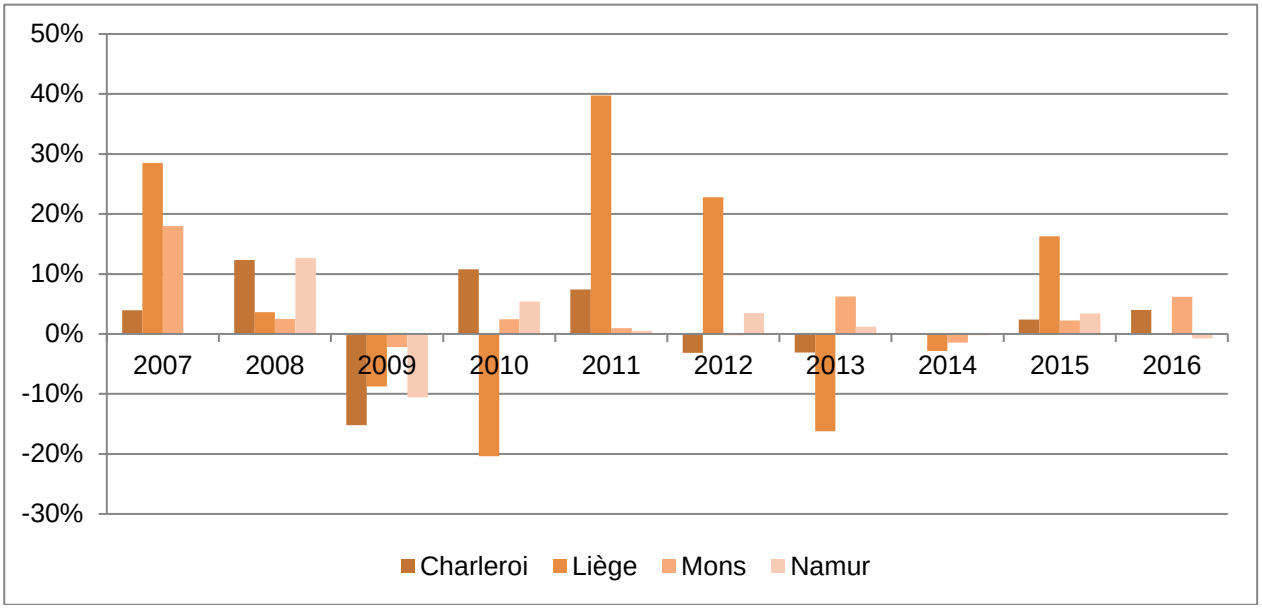
Tableau 24 : Prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2016 (en €)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Charleroi	182.974	190.167	213.588	181.092	200.604	215.522
Liège	196.084	251.974	261.123	238.213	189.625	265.000
Mons	172.358	203.346	208.475	203.866	208.919	210.898
Namur	235.450	235.377	265.173	237.175	250.018	251.369

	2012	2013	2014	2015	2016
Charleroi	208.732	202.301	202.113	206.993	215.307
Liège	325.302	272.539	264.773	307.913	307.761
Mons	210.409	223.551	220.319	225.293	239.186
Namur	260.086	263.252	262.719	271.716	269.638

Source : Statbel, 05.02.2018.
Champ : Ventes des villas, bungalow et maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Graphique 113 : Variations annuelles du prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %)

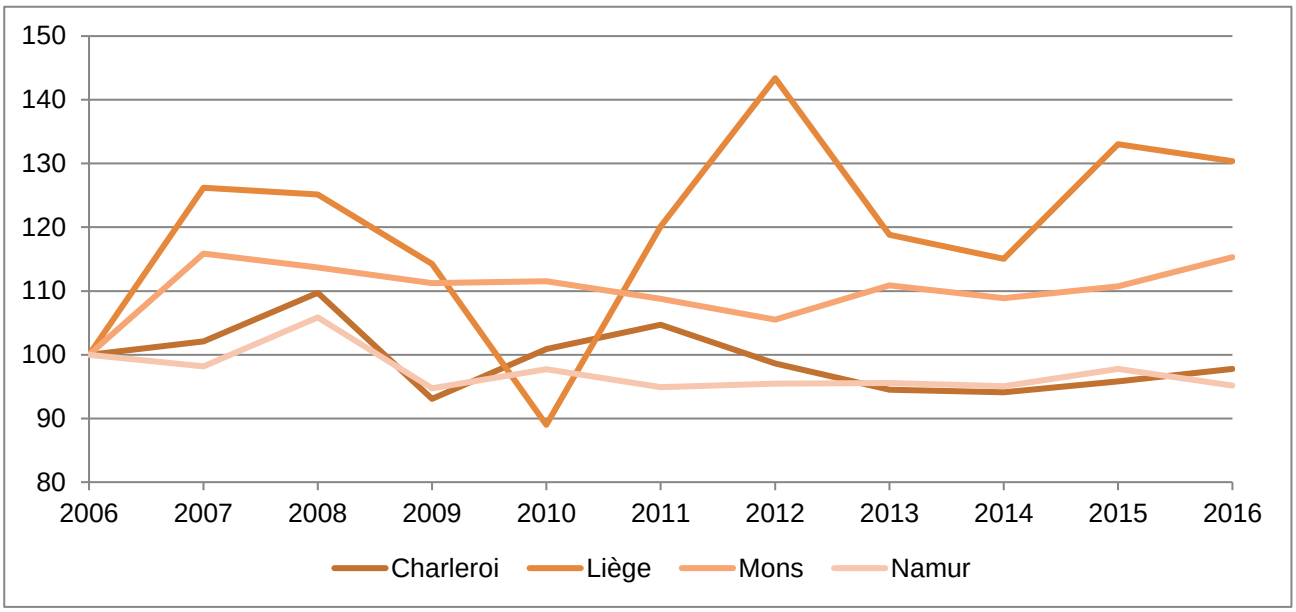


Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ventes des villas, bungalow et maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Les évolutions depuis 2006 des prix moyens déflatés des villas, bungalows et maisons de campagne dans les quatre principales villes wallonnes sont contrastées (*cf*. Graphique 114). A Liège, comme constaté auparavant, les fluctuations sont les plus importantes ; la valeur de l'indice des prix moyens déflatés pour ce type de biens passant de 90 en 2010 à 143,4 en 2012. En 2016, Liège possède l'indice le plus élevé parmi les quatre villes (130,4). A Mons, le prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne est plus stable et toujours plus rapidement que l'indice des prix à la consommation. En 2016, l'indice des prix pour ce type de bien dans cette ville atteint 115,3. Les profils de Charleroi et Namur sont

assez similaires. Dans ces deux villes, les prix des villas, bungalows et maisons de campagne évoluent souvent moins rapidement que l'inflation. En 2016, l'indice des prix déflatés est de 97,8 à Charleroi et de 95,1 à Namur.

Graphique 114 : Évolution des indices des prix déflatés des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2006)

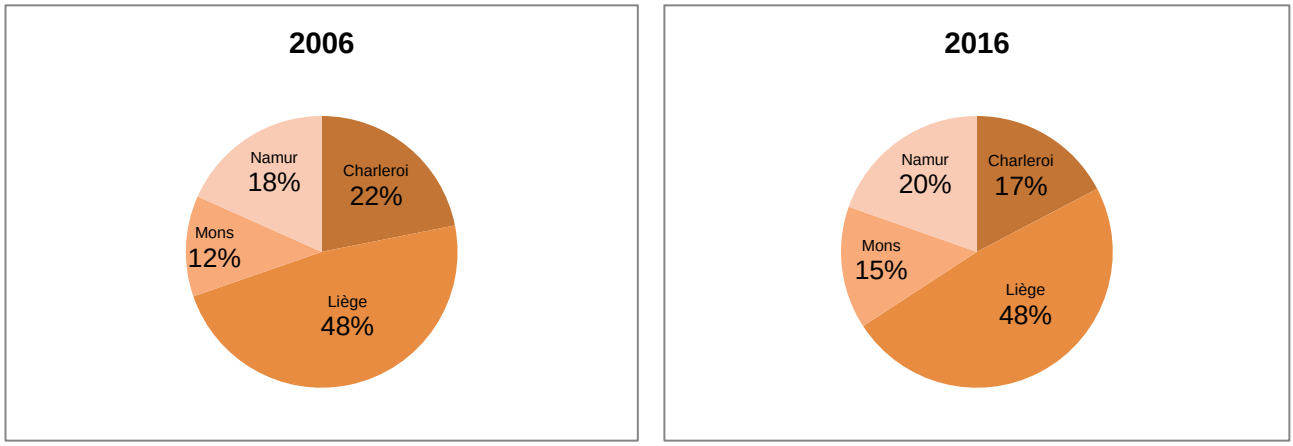


Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ventes des villas, bungalow et maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

2.3.3 Les ventes d'appartements

En 2016, comme en 2006, Liège concentre presque la moitié des ventes d'appartements, flats et studios des quatre villes (48%, *cf*. Graphique 115). La part relative de chacune de trois autres villes se situe entre 15% et 20% en 2016. Au cours des dix dernières années, la part relative de Charleroi a diminué de 5%, alors que les parts relatives de Namur et de Mons ont augmenté. Pour mettre en perspective ces chiffres, notons que du point de vue du nombre de ventes d'appartements, Charleroi est proche de Namur et Mons alors que sa population est deux fois supérieure à celles de ces villes.

Graphique 115 : Distribution des appartements, flats et studios vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %)

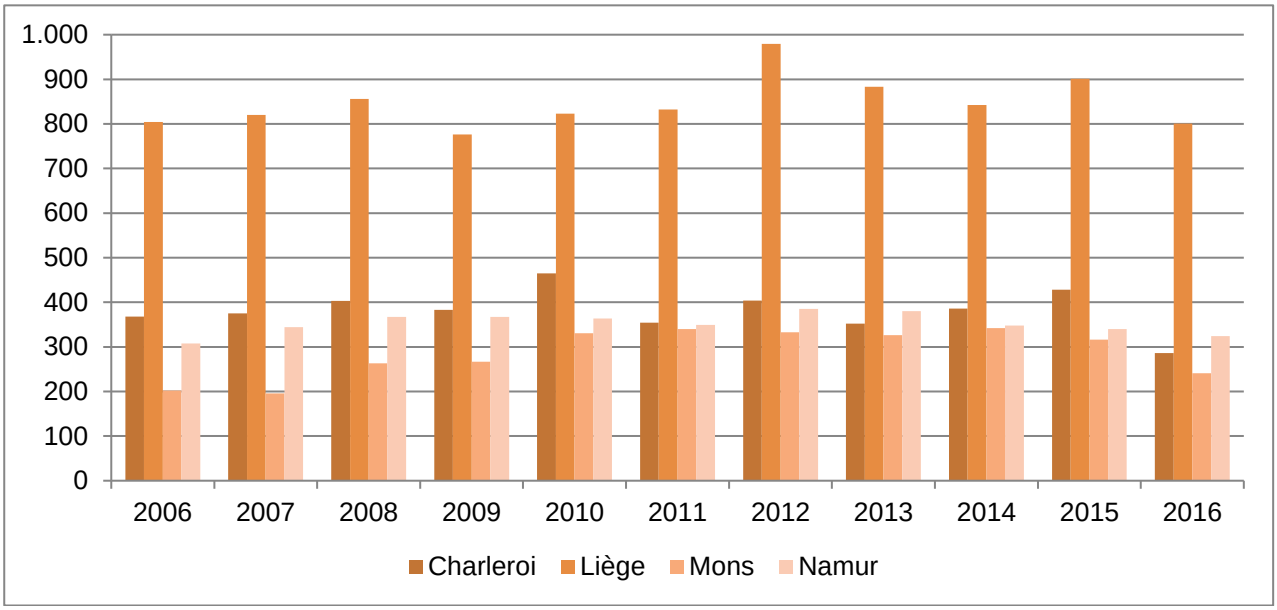


Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ventes des appartements à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres pour 2016 sont provisoires.

Au cours de la dernière décennie, le nombre de ventes d'appartements dans les quatre principales villes wallonnes a connu des variations importantes d'une année à l'autre (*cf*. Graphique 116). Entre 2006 et 2016, le nombre de ventes d'appartements a peu évolué à Liège (restant au niveau de 800 unités) mais il a diminué à Charleroi (atteignant un minimum de 286 unités en 2016 contre 368 en 2006) et il a légèrement augmenté à Mons et à Namur. C'est entre 2010 et 2014 que les transactions d'appartements ont été les plus nombreuses ; ainsi, à Liège, 979 ventes ont été enregistrées en 2012.

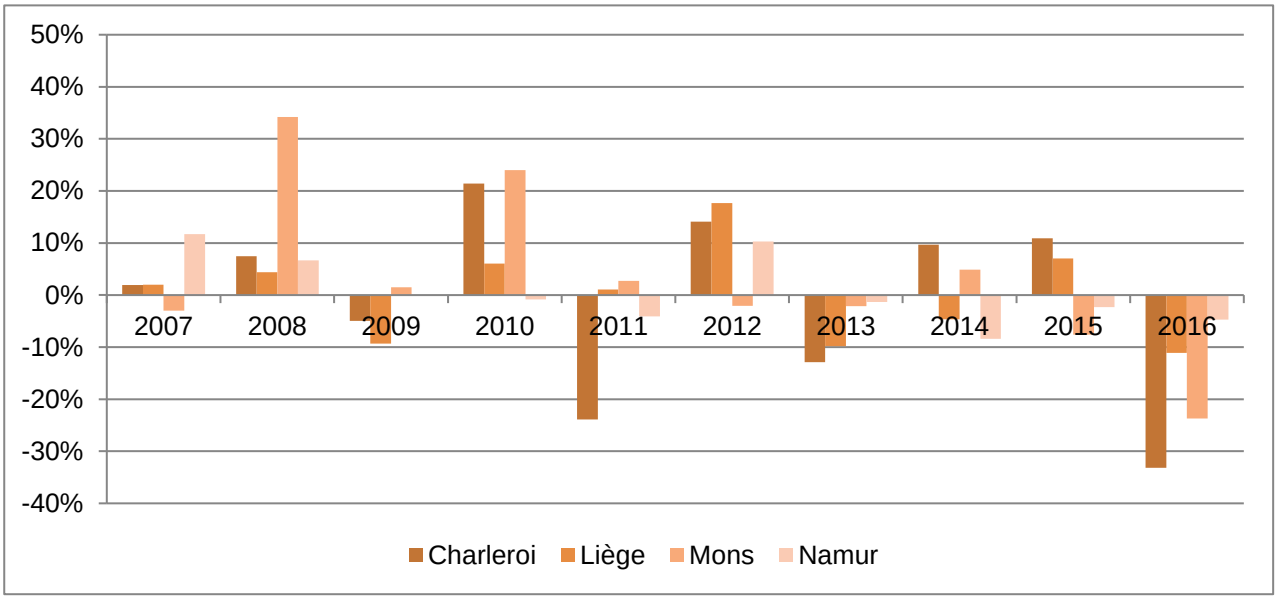
En 2015, les variations annuelles du nombre d'appartements vendus durant l'année sont positives à Charleroi et à Liège et négatives à Mons et à Namur (*cf*. Graphique 117). En 2016, les évolutions sont en baisse dans les quatre villes, notamment à Charleroi (-33,2%) et à Mons (-23,7%).

Graphique 116 : Nombre d'appartements, de flats et de studios vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (2006-2016)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Graphique : CEHD
Champ : ventes des appartements à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Graphique 117 : Variations annuelles du nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ventes des appartements à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Les prix moyens des appartements, flats et studios vendus en 2016 sont significativement supérieurs à 2006 dans les quatre principales villes wallonnes (*cf*. Tableau 25Graphique 94). Ceci est particulièrement vrai pour la ville de Liège où le prix moyen est passé de 93 022€ à 167 395€. Quelle que soit l'année considérée, le prix moyen le plus élevé est

observé à Namur (191 679€ en 2016) et le plus bas à Charleroi (110 294€ en 2016). Liège est la seule ville parmi les quatre principales villes wallonnes présentant des variations annuelles du prix moyen positives sur toute la période 2007-2016 (*cf*. Graphique 118). Pour les trois autres villes, les évolutions des prix sont unanimement positives avant 2011 ainsi qu'en 2012 mais, pour les autres années, certaines villes enregistrent des variations négatives. En 2016, la dynamique des prix des appartements, flats et studios est en hausse à Liège (+11,6%) ainsi qu'à Namur (+6,6%) alors qu'elle est en recul à Charleroi (-2,5%) et Mons (-1,2%).

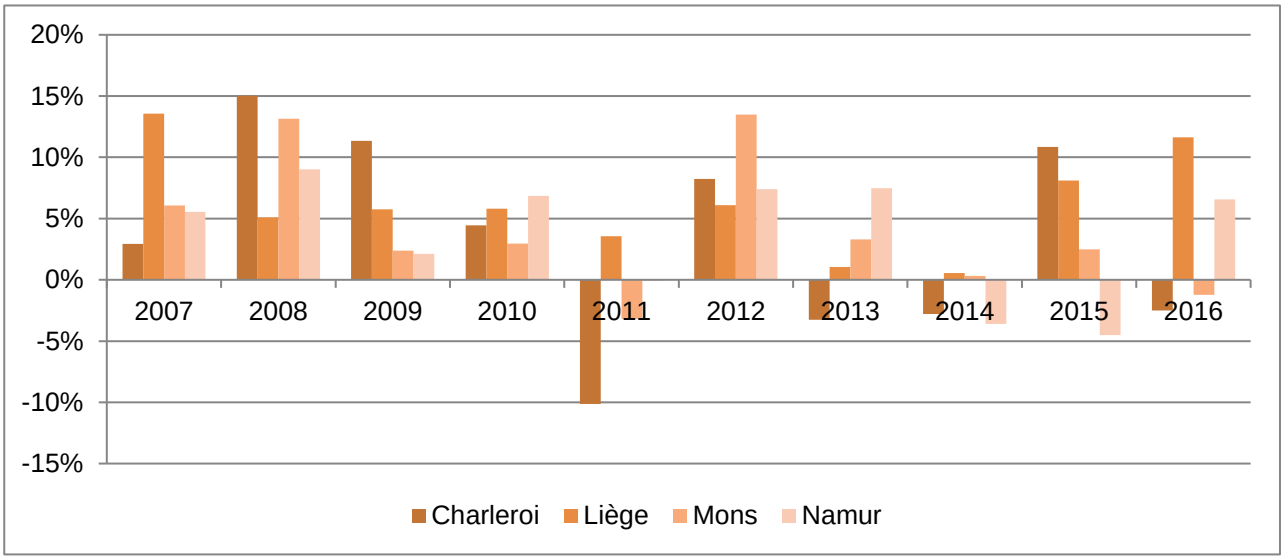
Tableau 25 : Prix moyen des appartements, flats et studios vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2016 (en €)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Charleroi	81.016	83.389	95.929	106.824	111.587	100.268
Liège	93.022	105.630	111.022	117.411	124.239	128.673
Mons	106.385	112.841	127.681	130.719	134.602	130.302
Namur	134.922	142.397	155.233	158.525	169.399	169.296

	2012	2013	2014	2015	2016
Charleroi	108.514	104.989	102.067	113.128	110.294
Liège	136.498	137.927	138.707	149.950	167.395
Mons	147.875	152.733	153.230	157.029	155.089
Namur	181.808	195.420	188.374	179.891	191.679

Source : Statbel, 05.02.2018.
Champ : Ventes des appartements à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

Graphique 118 : Variations annuelles du prix moyen des appartements, flats et studios vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %)

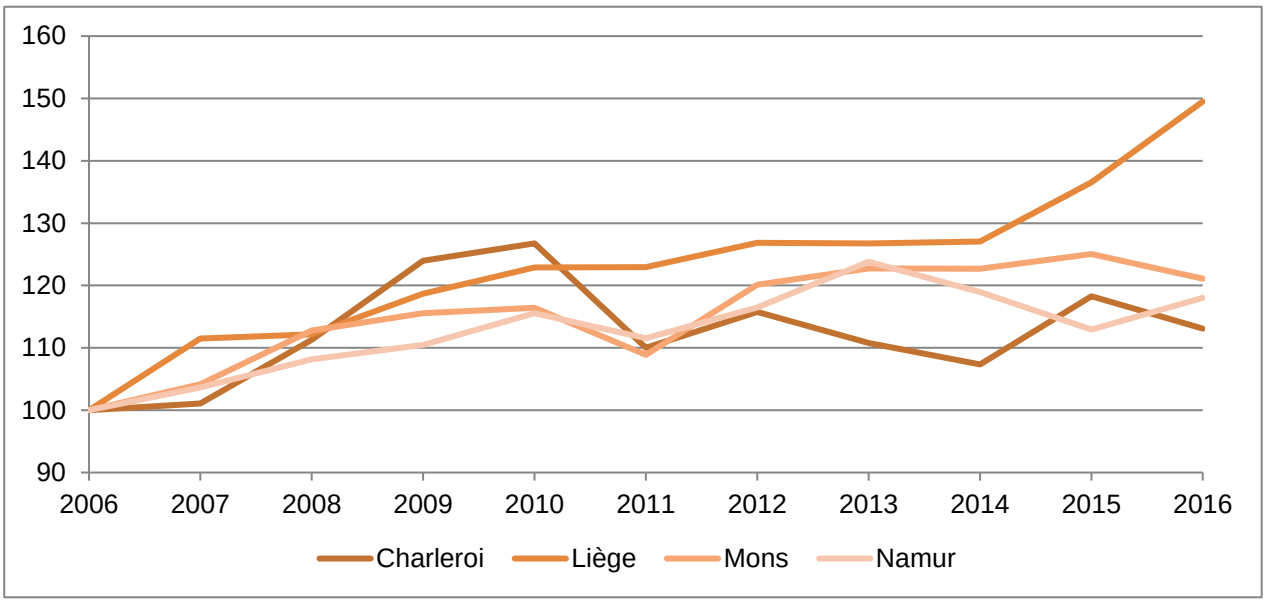


Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ventes des appartements à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

De 2006 à 2016, l'évolution des indices des prix déflatés des appartements, flats et studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes est supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation (*cf*. Graphique 119). Depuis 2011, c''est à Liège que l'indice des prix déflatés le plus élevé est observé. Dans cette ville, l'indice a passé de 127 en 2014 à 149,5

en 2016. Dans les trois autres villes, l'indice des prix déflatés des appartements en 2016 se situe entre 113,1 (à Charleroi) et 121,1 (à Mons) ; donc, ces prix ont augmenté de 13% à 21% par rapport à l'année 2006.

Graphique 119 : Évolution des indices des prix déflatés des appartements, flats et studios vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2006)

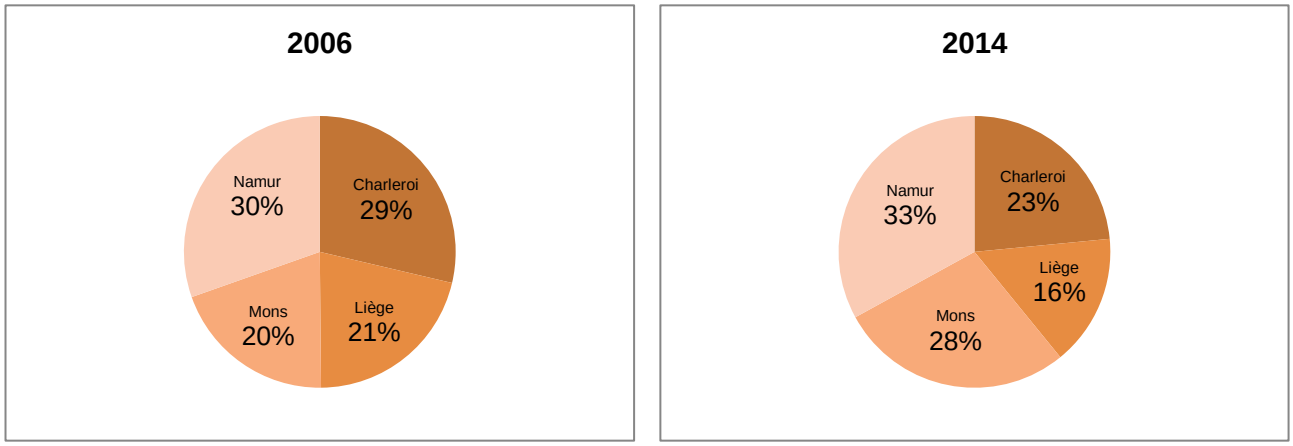


Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ventes des appartements à Charleroi, Liège, Mons et Namur.
Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires.

2.3.4 Les ventes de terrains à bâtir

La part relative de Charleroi dans le nombre de ventes de terrains à bâtir situés sur le territoire des quatre principales villes wallonnes a diminué, passant de 29% en 2006 à 23% en 2014 (*cf*. Graphique 120). Les parts relatives des trois autres villes ont augmenté, surtout celle de Mons (passant de 20% jusqu'à 28%). La ville de Namur rassemble un tiers des transactions des terrains de bâtir.

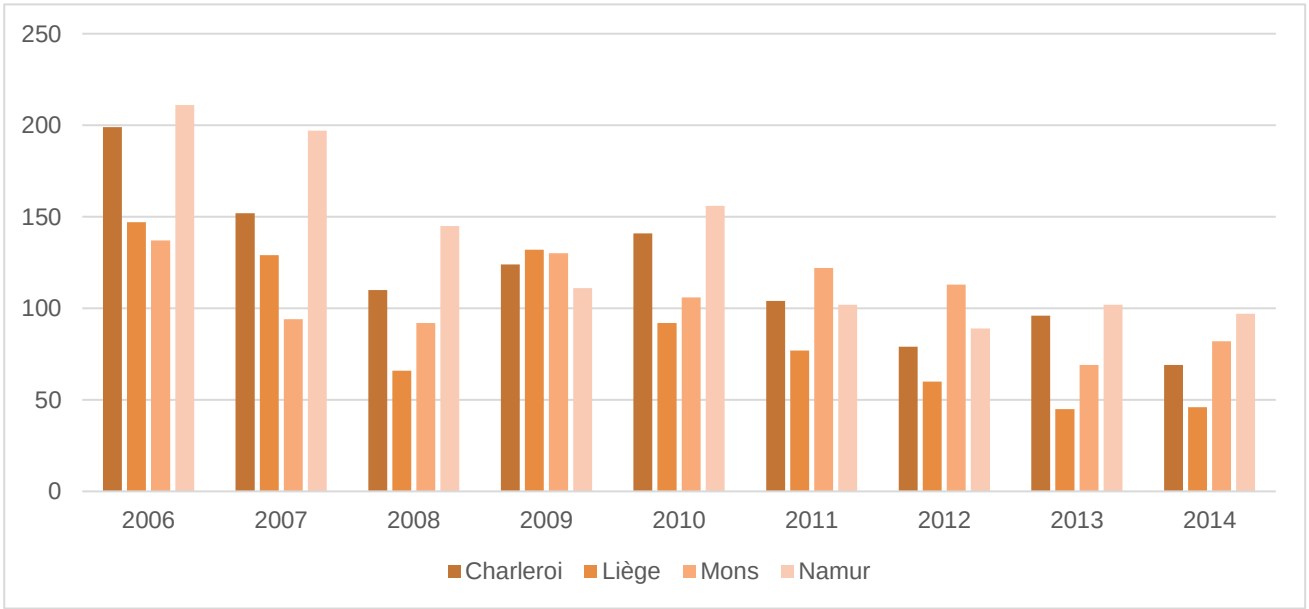
Graphique 120 : Distribution des terrains à bâtir vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ventes des terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

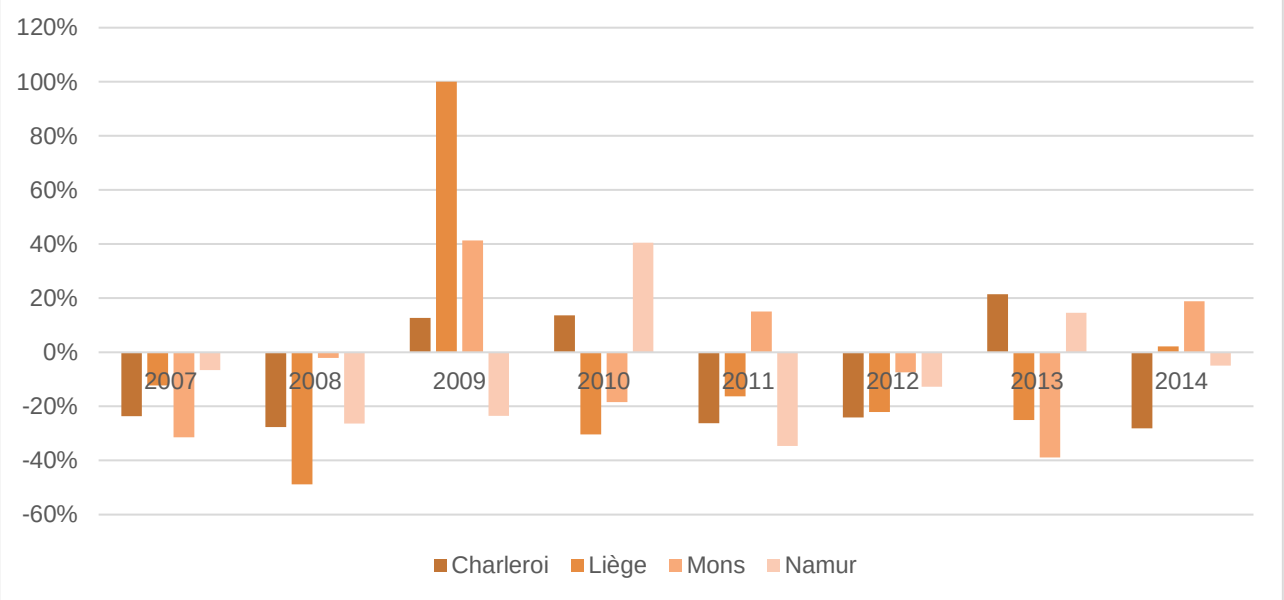
Entre 2006 et 2014, le nombre de transactions de terrains à bâtir a diminué significativement dans les quatre villes (*cf*. Graphique 121). Par exemple, à Liège, le nombre de ventes était de 147 ventes en 2006 ; il n'est plus que de 46 ventes en 2014. Les variations annuelles sont majoritairement négatives sur la période, mais il y a des exceptions, notamment en 2009 (*cf*. Graphique 122). En 2016, l'évolution du nombre de transactions est positive à Mons (+18,8%) et, dans une moindre mesure, à Liège (+2,2%). Elle est par contre négative à Charleroi (-28,1%) ainsi qu'à Namur (-4,9%).

Graphique 121 : Nombre de ventes de terrains à bâtir dans les quatre principales villes wallonnes (2006-2014)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Graphique : CEHD
Champ : Ventes des terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Graphique 122 : Variations annuelles du nombre de terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : ventes des terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Entre 2006 et 2014, la superficie moyenne des terrains à bâtir vendus durant l'année à diminué à Charleroi et à Mons mais a augmenté à Namur ainsi qu'à Liège (*cf*. Tableau 26). En 2013, la superficie moyenne était comprise entre 1 000 m² et 1 250 m² à Charleroi et à Liège alors qu'elle était proche de 2 000 m² à Mons et Namur. En 2014, la superficie moyenne des terrains à bâtir vendus durant l'année à Namur atteint 2 218 m² ; elle est donc en augmentation. A l'inverse, on constate une diminution à Charleroi (963 m²), Liège (853 m²) et Mons (790 m²).

Tableau 26 : Superficie moyenne des terrains à bâtir vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2014 (en m2)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Charleroi	1.195	1.965	1.587	1.356	1.091	1.030	1.444	1.057	963
Liège	682	1.008	1.048	641	696	959	1.194	1.235	853
Mons	1.049	2.052	1.968	2.140	1.161	1.443	1.310	1.992	790
Namur	1.712	1.539	1.643	1.440	1.793	1.654	1.884	1.962	2.218

Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ventes des terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Entre 2006 et 2014, les prix moyens des terrains à bâtir vendus sont en hausse dans les quatre principales villes wallonnes (*cf*. Tableau 27). A Liège, le prix moyen a plus que doublé au cours de cette période. Cependant, les évolutions de ces prix ne sont pas stables. A Charleroi, Liège et Mons, le prix moyen en 2012 et/ou en 2013 était supérieur à celui de 2014. En 2007, Mons a connu une variation annuelle très conséquente du prix moyen de ce type de biens : 157% (*cf*. Graphique 123). Notons qu'il faut prendre en compte ici le fait que la superficie moyenne des terrains vendus dans cette ville en 2007, 2008 et 2009 était très élevée, autour de 2 000 m² (*cf*. Tableau 26). Entre 2008 et 2013, les variations annuelles ont été relativement stables. En 2014, on observe une chute des prix moyens à Mons

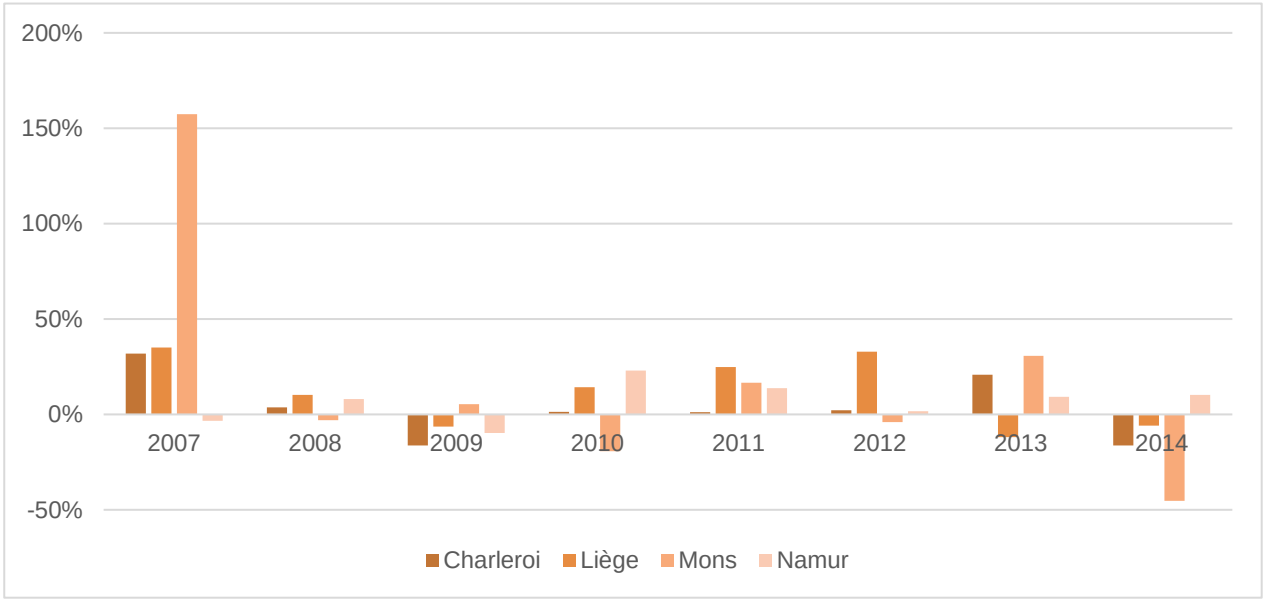
(- 45,3%) et, dans une moindre mesure, à Charleroi (-16,3%) et Liège (-5,9%). Notons que la chute des prix à Mons est corrélée à une diminution importante de la superficie moyenne. A Namur, par contre, le prix moyen a augmenté de 10,3% en 2014.

Tableau 27 : Prix moyen des terrains à bâtir vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2014 (en €)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Charleroi	36.295	47.880	49.689	41.598	42.168	42.633	43.548	52.584	44.026
Liège	31.786	42.924	47.350	44.314	50.639	63.229	84.022	74.045	69.691
Mons	29.992	77.183	74.847	78.915	63.698	74.317	71.320	93.166	50.931
Namur	72.866	70.384	76.049	68.597	84.346	95.983	97.612	106.662	117.640

Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ventes des terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Graphique 123 : Variations annuelles du prix moyen des terrains à bâtir vendus par an dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ventes des terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Le prix moyen au mètre carré des terrains à bâtir vendus a augmenté entre 2006 et 2014 dans les quatre principales villes wallonnes (*cf*. Tableau 28). L'augmentation la plus forte est observée à Mons (passant de 40 €/m² à 72 €/m²) et à Liège (de 56 €/m² à 99 €/m²).

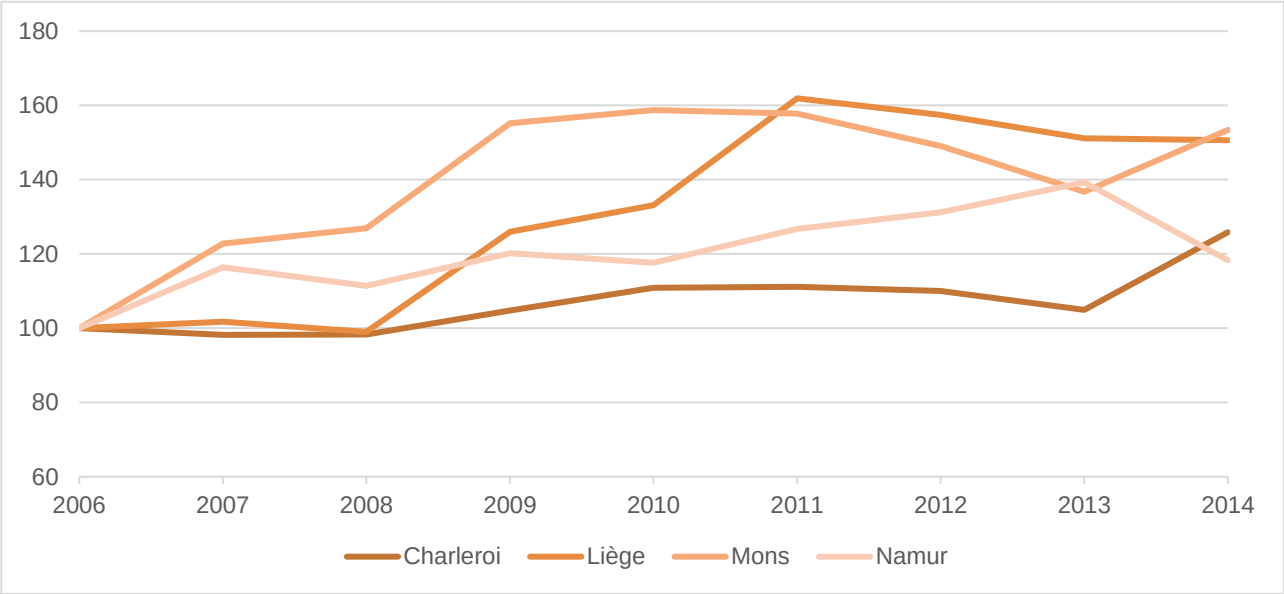
Tableau 28 : Prix moyen au mètre carré des terrains à bâtir vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2014 (en €/m2)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Charleroi	44	44	46	49	53	55	56	54	65
Liège	56	58	59	75	81	102	102	99	99
Mons	40	50	54	66	69	71	69	64	72
Namur	54	64	64	69	69	77	82	88	75

Source : Statbel, 05.02.2018.
Champ : Ventes des terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Depuis 2008, l'indice des prix au mètre carré des terrains à bâtir vendus est supérieur à l'inflation quelle que soit la ville considérée (*cf*. Graphique 124). En 2014, à Mons et à Liège, l'indice est supérieur à 150. A Namur, l'indice a été en hausse entre 2006 et 2013, mais a baissé en 2014, descendant à 118,3. Rappelons que la superficie moyenne des terrains à bâtir vendus à Namur en 2014 est environ deux fois supérieure à celles des terrains vendus dans les autres villes. A Charleroi, la dynamique de l'indice des prix déflatés a été la plus faible parmi les valeurs observées jusqu'en 2013, mais en 2014 l'indice a augmenté jusqu'à dépasser celui calculé à Namur (respectivement, 125,8 et 118,3).

Graphique 124 : Évolution des indices des prix moyens déflatés au mètre carré des terrains à bâtir vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2006)



Source : Statbel, 05.02.2018.
Calcul : CEHD
Champ : Ventes des terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

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

En 2016, parmi les 32,4% de ménages locataires (SILC, 2016) [30] https://mail.google.com/mail/u/0/?tab=wm_-_151c1358a97fedeb__ftn1, une très grande majorité (75,5%) relèvent d'une location dans le secteur privé et à un loyer de marché, 20,6% relèvent de la location d'un logement social et 3,9% de ces ménages louent un logement en bénéficiant d'une diminution de leur loyer de la part de leur employeur ou de leurs famille ou 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 de logements publics destinés à la location

3.1.1. Les principaux acteurs du logement public en Wallonie

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

Parmi les organismes proposant des logements publics (au sens défini plus haut) en Wallonie, on peut citer les communes, les Centres Publics d'Action Sociale (CPAS), le Fonds du Logement des Familles nombreuses (FLW), les Offices Centraux d'Action Sociale et Culturelle (OCASC), les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP), les Agences Immobilières Sociales (AIS). Notons que les logements gérés par les AIS et assimilés ici à des logements publics sont en fait détenus par des propriétaires privés. Les AIS sont des organismes de logement à finalité sociale qui agissent en tant qu'intermédiaires entre des propriétaires privés et des locataires aux revenus précaires ou modestes ; elles permettent à ces locataires d'accéder à des logements du parc privé à un loyer réduit.

Si les acteurs du logement public sont relativement nombreux en Wallonie, il n'en reste pas moins que l'essentiel du parc public est constitué par les logements propriétés des 64 SLSP ou gérés par elles. Aussi, cette partie consacrée à la description du parc public se concentre sur les logements des SLSP.

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

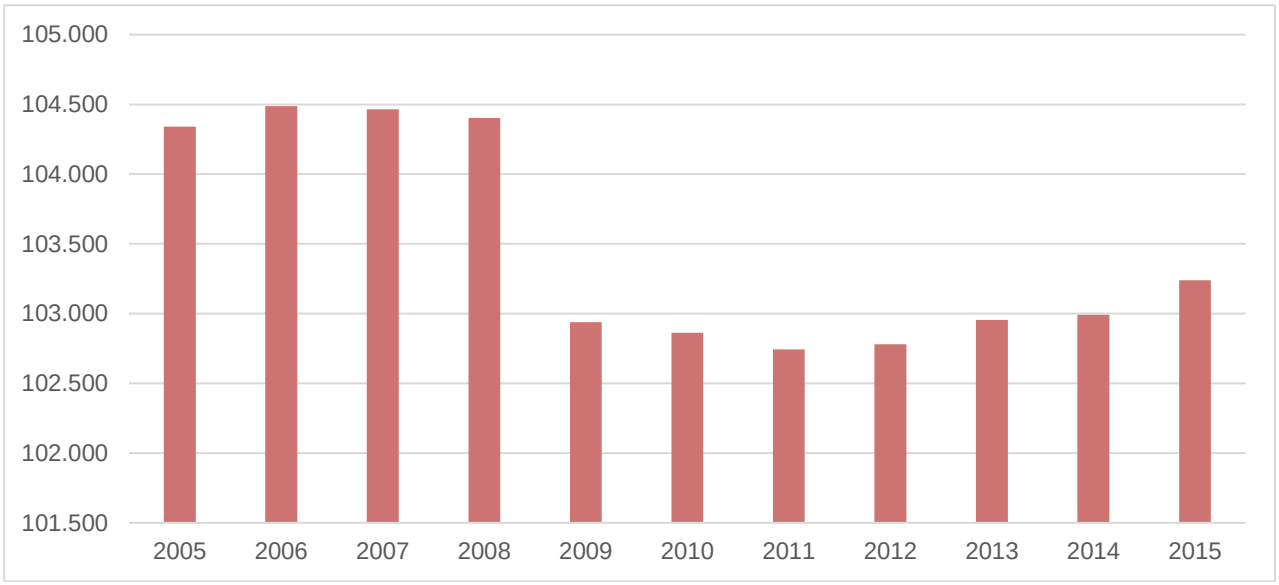
De façon liminaire, notons que ce chapitre se base uniquement sur les données de la SWL concernant les logements gérés par les SLSP. Il ne prend pas en compte les logements gérés par d'autres organismes : communes, AIS, FLW…

[30] Notons également que 65,9% des ménages wallons sont propriétaires de leur logement et 1,7% des ménages wallons sont logés à titre gratuit (SILC, 2016)

Les logements gérés par les SLSP sont recensés par la Société wallonne du Logement (SWL), organisme de tutelle des SLSP. Parmi les logements ainsi recensés, 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.

En 2005, le nombre de logements gérés par les SLSP s'élevait à 104 341 (*cf.* Graphique 125). Ce nombre est resté relativement stable jusqu'en 2008, atteignant 104 402 logements à cette date. Puis, il a baissé entre 2008 et 2009, à 102 938 logements. Cette diminution a persisté jusqu'en 2011, où le nombre de logements gérés par les SLSP n'était plus que de 102 743 unités. Sur la période 2012-2015, le nombre de ces logements a augmenté à nouveau jusqu'à atteindre 103 240.

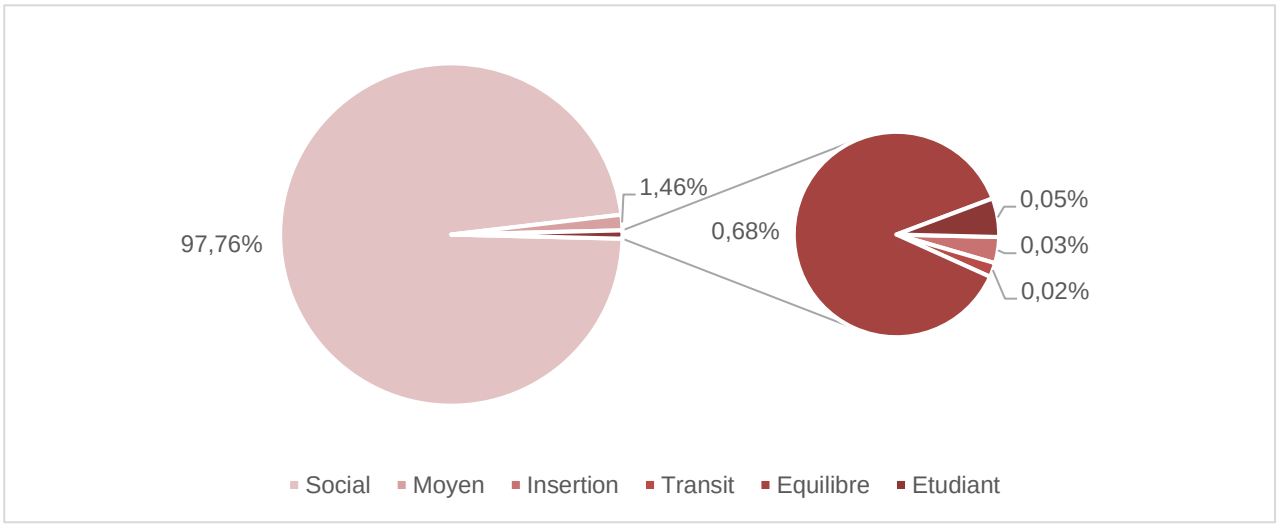
Graphique 125 : Nombre de logements gérés par les SLSP de 2005 à 2015



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

La quasi-totalité de ces logements sont des logements sociaux*. A lui seul, ce type de logement représente presque 98% du parc de logements publics gérés par les SLSP (*cf.* Graphique 126). Les logements moyens regroupent 1,46% du parc. Les autres types de logement (logement de transit, logement à loyer d'équilibre, logement d'insertion et logement étudiant) représentent tous ensemble moins de 1% du parc.

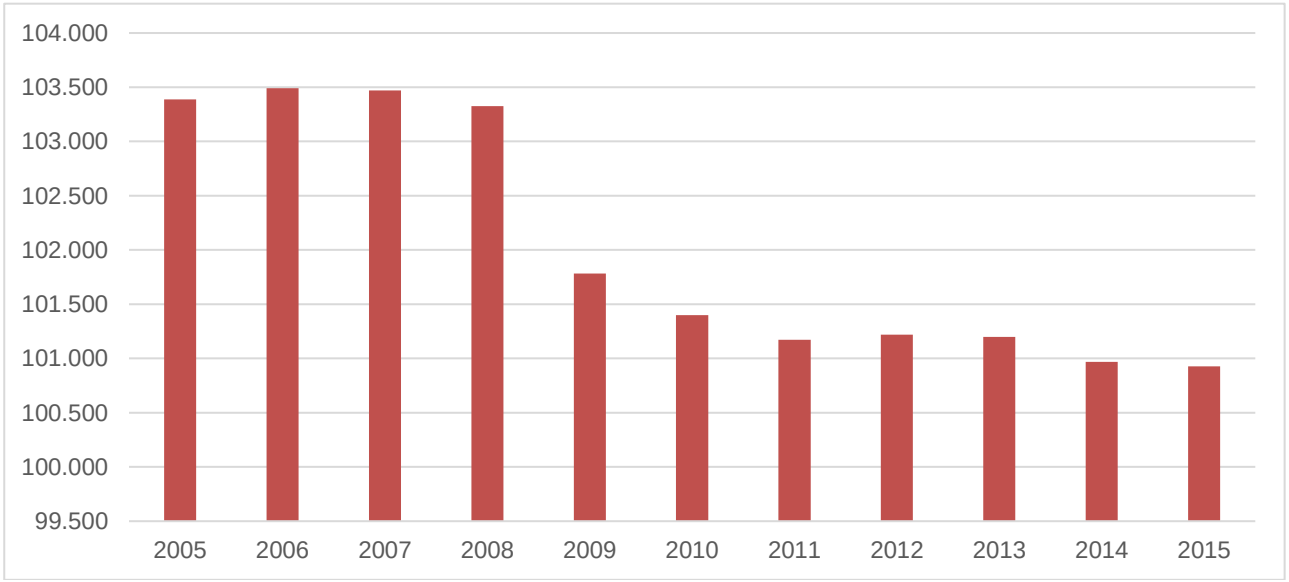
Graphique 126 : Distribution des logements publics gérés par les SLSP, par type de logement en 2015.



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Sur la période 2005-2015, le nombre de logements sociaux gérés par les SLSP atteint son maximum en 2006 - 2007 avec environ 103 500 unités (*cf*. Graphique 127). Leur nombre a connu une rapide décroissance entre 2008 et 2009 (101 782 unités en 2009). Depuis, leur nombre continue de diminuer (malgré une légère remontée en 2012). En 2015, on compte 100 926 logements sociaux gérés par les SLSP en Wallonie.

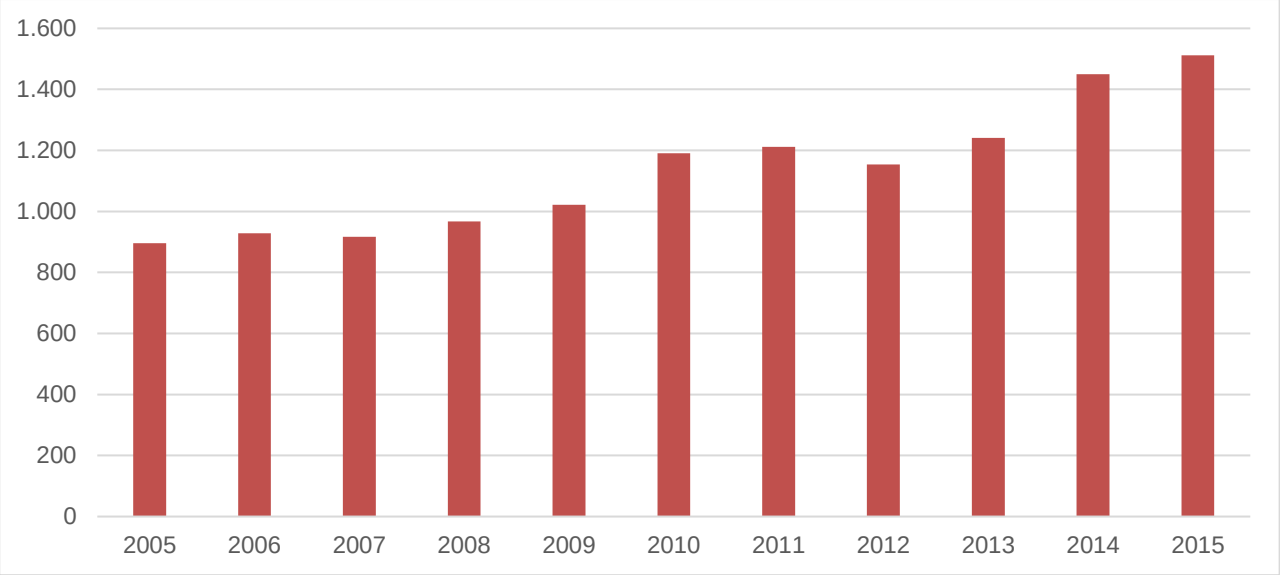
Graphique 127 : Nombre de logements sociaux gérés par les SLSP de 2005 à 2015



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Les logements moyens* constituent le deuxième groupe le plus important au sein des logements gérés par les SLSP après les logements sociaux. Sur la période 2005 à 2015, ils ont connu une forte croissance, passant de 896 à 1 512 unités (*cf.* Graphique 128).

Graphique 128 : Nombre de logements moyens gérés par les SLSP de 2005 à 2015



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Les logements à loyer d'équilibre*, inexistants avant 2008, comptent 702 unités en 2015 (*cf.* Graphique 129). Ils deviennent ainsi le type de logement le plus fréquent, après les logements sociaux et les logements moyens, au sein du parc géré par les SLSP.

Les logements de transit* et les logements d'insertion* sont bien moins nombreux dans le parc des SLSP (*cf.* Graphique 129). Sur la période 2005 à 2015, le nombre de logements d'insertion varie entre 34 et 25 unités. Sur la même période, le nombre de logement de transit est compris, quant à lui, entre 18 unités (en 2015) et 35 unités (en 2014).

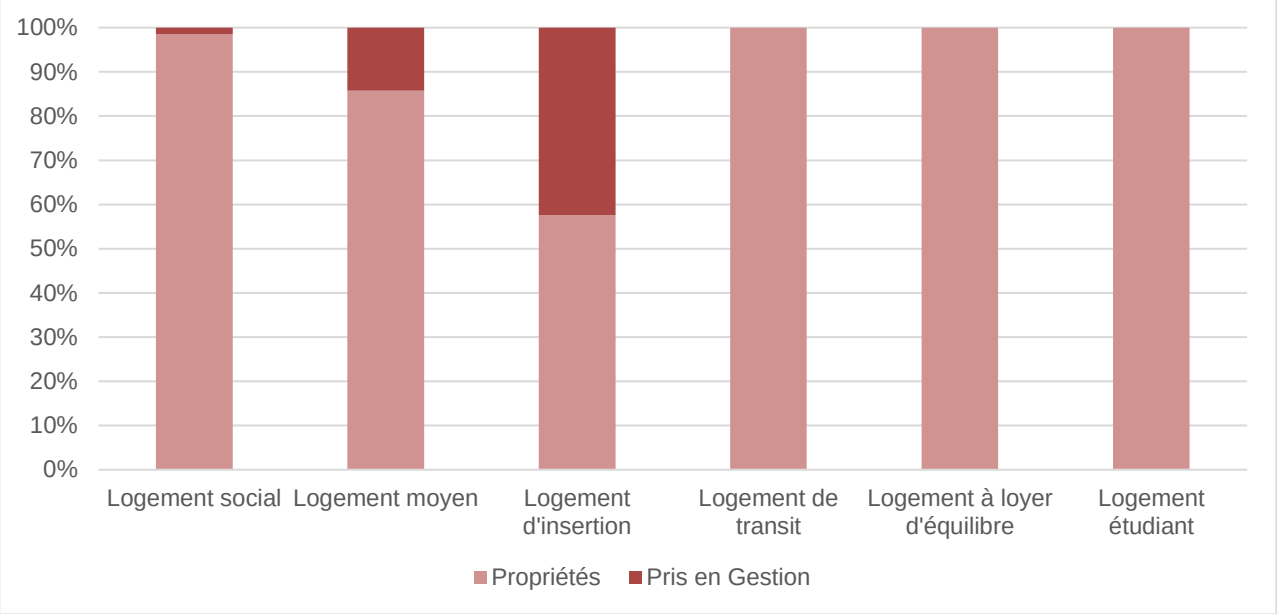
Enfin, depuis 2015, le parc géré par les SLSP comporte 49 logements étudiants (*cf.* Graphique 129).

Graphique 129 : Nombre de logements de transit, d'insertion, à loyer d'équilibre et étudiants gérés par les SLSP de 2005 à 2015

Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Notons que, en 2015, l'essentiel des logements gérés par les SLSP leur appartiennent quelle que soit la catégorie de logements considérée (*cf.* Graphique 130). C'est au sein des logements d'insertion que la proportion de logements appartenant à d'autres organismes que les SLSP et pris en gestion par elles est la plus importante (42,4%). Cette part n'est que de 14,2% pour les logements moyens et de 1,4% pour les logements sociaux. La totalité des logements de transit, à loyer d'équilibre et étudiants gérés par les SLSP leur appartiennent.

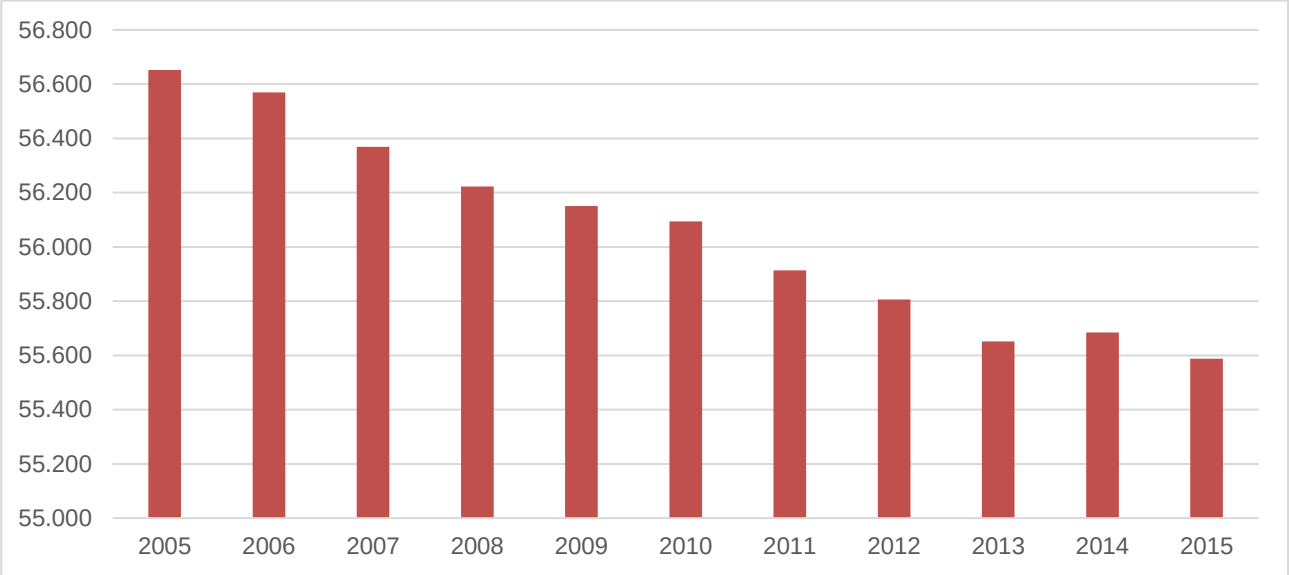
Graphique 130 : Part des logements propriétés des SLSP et des logements pris en gestion au sein des logements gérés par les SLSP en 2015



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

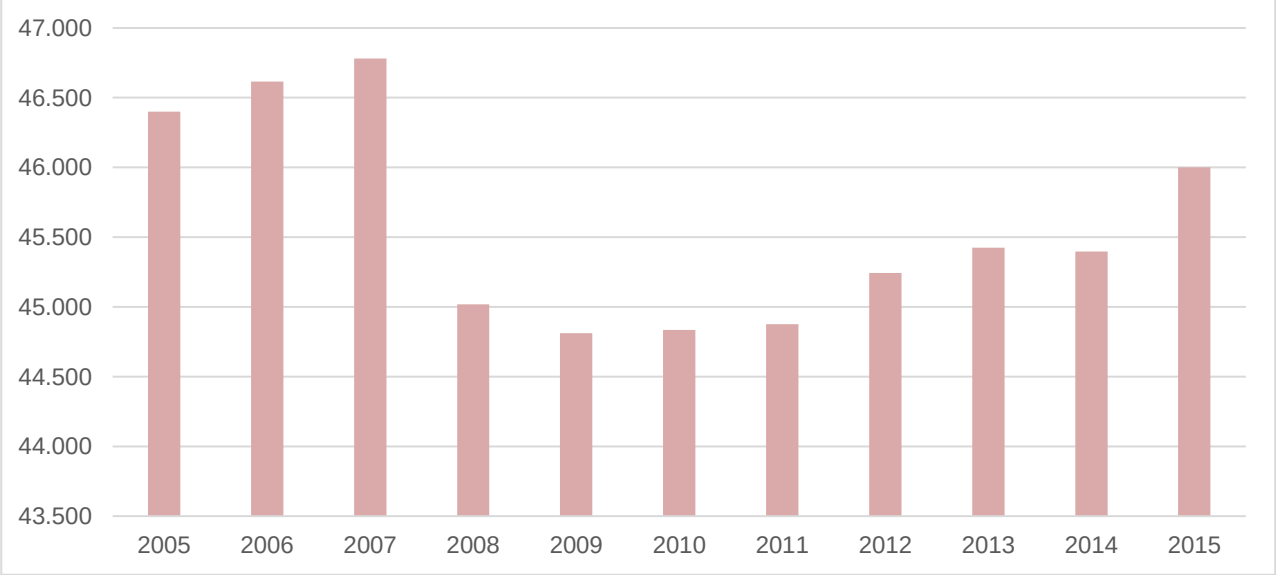
La proportion d'appartements et de maisons au sein du parc de logements gérés par les SLSP est stable sur la période 2005 à 2015. En effet, les appartements représentaient 45% de ces logements en 2005 ; ils en représentent 45,3% en 2015. Néanmoins, en termes d'effectifs, des évolutions sont perceptibles quant à la composition du parc. Pour ce qui concerne les maisons, on observe en effet une décroissance faible mais régulière du nombre de ces logements sur l'ensemble de la période (*cf.* Graphique 131), ceux-ci passant de 56 652 unités à 55 588. Les appartements, quant à eux, étaient aux alentours de 45 500 logements jusqu'en 2007 (*cf.* Graphique 132). Ils connaissent ensuite une diminution importante dans les années 2008 et 2009, tombant à 44 811 unités. Cette décroissance du nombre d'appartements est due, notamment, à la déconstruction du quartier de Droixhe à Liège. Depuis 2010, le nombre d'appartements croît à nouveau progressivement jusqu'à atteindre 46 001 unités en 2015.

Graphique 131 : Nombre de maisons au sein des logements gérés par les SLSP de 2005 à 2015



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Graphique 132 : Nombre d'appartements au sein des logements gérés par les SLSP de 2005 à 2015



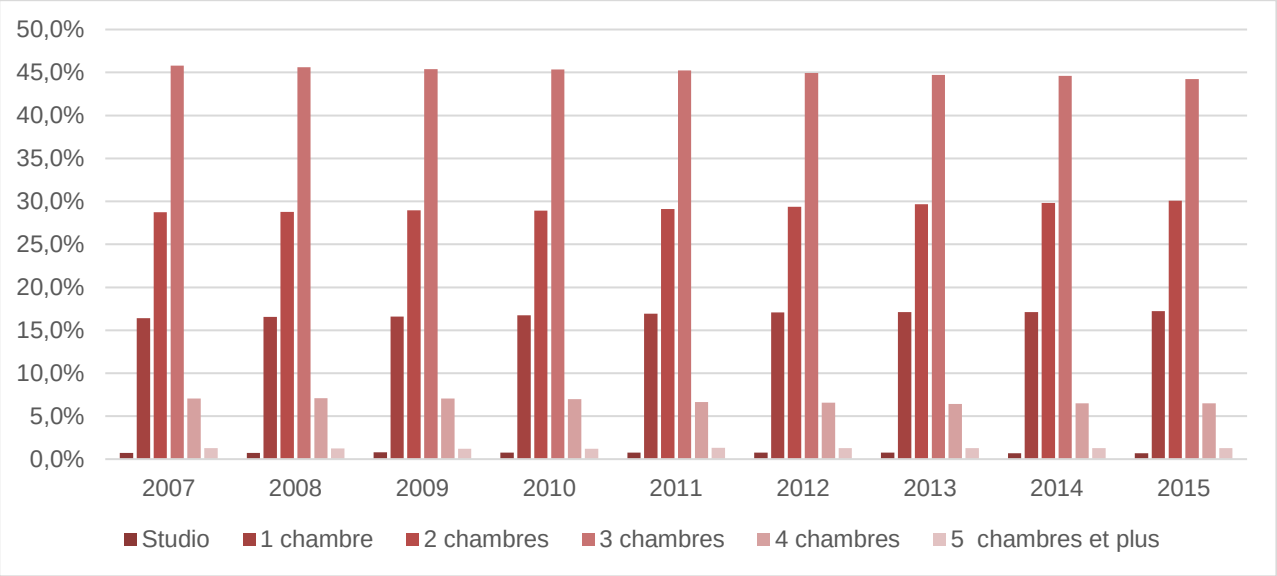
Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Concernant la taille des logements (*cf.* Graphique 133), les logements les plus fréquents dans le parc de logements propriétés des SLSP[31] sont les logements trois chambres

[31] Les chiffres présentés dans le reste de cette partie concernent exclusivement les logements propriétés des SLSP et gérés par elles, les données n'étant pas disponibles pour les logements pris en gestion et les logements donnés en location à d'autres organismes.

(environ 44% du parc en 2015), suivis des logements deux chambres (30% environ), des logements une chambre (17,2%), des logements quatre chambres (6,5%), des logements cinq chambres (1,3%) et enfin des studios (0,7%). Notons que la part des logements trois chambres a connu une baisse légère (mais significative) de 1,6% sur la période 2007 – 2015. Sur la même période, la part des logements une chambre et deux chambres a légèrement augmenté (de respectivement 0,8% et 1,4%).

Graphique 133 : Distribution des logements gérés par les SLSP selon le nombre de chambres de 2005 à 2015



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

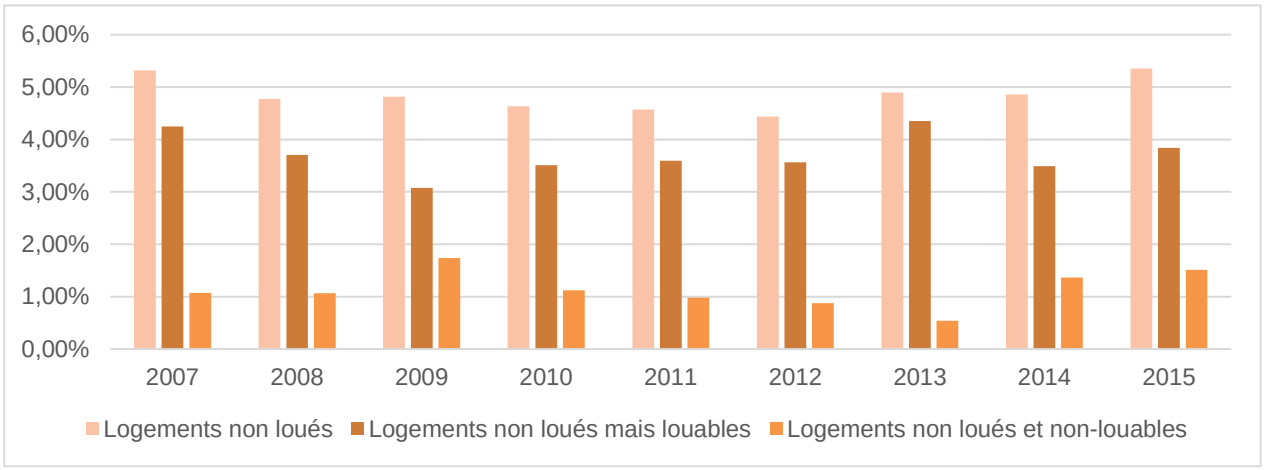
Sur la période 2007-2015, la proportion de logements propriétés des SLSP et qui ne sont pas loués est comprise entre 4,44% (en 2012) et 5,35% (en 2015) (*cf.* Graphique 134).

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. Le temps d'inoccupation de ces logements est généralement très court. La seconde catégorie désigne des logements nécessitant des travaux importants avant de pouvoir être remis en location ; ils peuvent donc être inoccupés pendant une durée plus longue.

Sur la période 2007-2015, 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 jusque 3,07%, puis a réaugmenté en 2013 pour atteindre 4,36%. En 2015, ces logements représentent 3,84% des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

La part des logements non loués et non louables est comprise entre 0,54% des logements propriétés des SLSP (en 2013) et 1,74% (en 2009). En 2015, leur proportion se situe dans la partie haute de cette fourchette puisqu'ils représentent 1,51% des logements propriétés des SLSP.

Graphique 134 : Proportion de logements inoccupés au sein du parc propriété des SLSP de 2007 à 2015

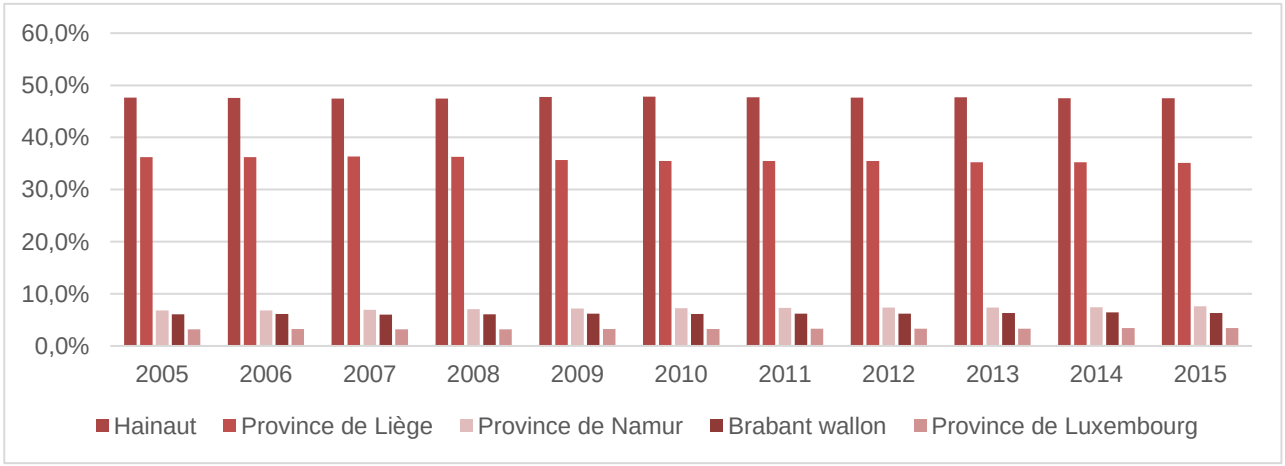


Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

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 sur la période 2005-2015 ; en 2015, cette province représente à elle seule 47,5% de ces logements (*cf.* Graphique 135). La province de Liège en regroupe un peu plus d'un tiers (36,2% en 2005 et 35,1% en 2015). La province de Namur arrive en troisième position avec environ 7% des logements sociaux propriétés des SLSP (6,8% en 2005 et 7,6% en 2015). Le Brabant wallon représente quant à lui entre 6,1% et 6,3% des logements sociaux et la province du Luxembourg, 3,5% en 2015.

Graphique 135 : Distribution des logements sociaux gérés par les SLSP par province de 2005 à 2015 (en pourcentages)

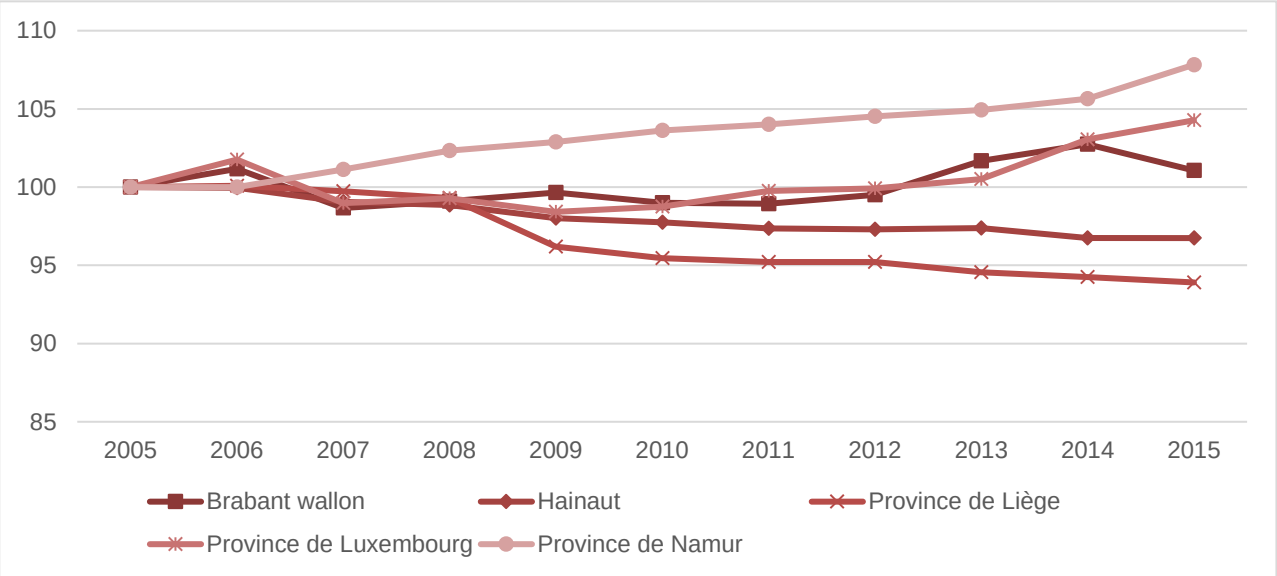


Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Notons que ces différences très importantes entre les parts relatives de chaque province résultent pour partie de la différence de densité de population : on retrouve dans le parc public les différences déjà constatées pour l'ensemble du parc (privé et public) quant au nombre de logements dans les différentes provinces (*cf.* Chapitre 2. Le stock de logements : dénombrement et évolution). De plus, la prépondérance des provinces du Hainaut et de Liège dans le parc public s'explique par des raisons historiques : plus anciennement industrialisées, ces provinces ont également développé plus précocement un parc de logements destinés à répondre aux besoins des populations modestes, notamment les ouvriers.

Si les parts relatives de chaque province restent relativement stables dans le temps, les provinces peuvent néanmoins connaître des évolutions assez importantes du nombre de logements sociaux dans leurs parcs respectifs comme le montre le Graphique 136 qui présente l'évolution du nombre de ces logements en base 100 pour la période 2005 à 2015 (base 100 = 2005). Ce graphique fait apparaître trois types de trajectoire différentes parmi les provinces. Le premier type correspond aux provinces du Hainaut et de Liège qui connaissent une diminution de leur parc sur l'ensemble de la période ; l'indice base 100 de ces deux provinces est, en 2015, respectivement de 97 pour le Hainaut (-1 616 logements sociaux sur la période) et de 94 pour la province de Liège (-2 299 logements sociaux). Cette diminution du parc social dans ces provinces est à mettre en relation avec des opérations de déconstruction/reconstruction qui sont en cours sur la période et qui ont pour but de rénover une frange vieillissante du parc. La deuxième trajectoire, celle de la province de Namur, est opposée à la première : elle correspond à une croissance du parc social sur l'ensemble de la période. Ainsi, en 2015, l'indice base 100 de la province de Namur concernant le nombre de logements sociaux est de 108. Ceci correspond à 556 logements en plus. Enfin, la troisième trajectoire correspond à un profil intermédiaire, soit une alternance de périodes de croissance et de décroissance du parc. Cette trajectoire concerne les provinces du Brabant wallon et du Luxembourg. Celles-ci voient leur parc de logements sociaux augmenter en 2006. Puis, en 2007, l'indice de ces provinces passe en-dessous de 100 et ce, jusqu'en 2013. En 2015, l'indice était de 101 pour le Brabant wallon (+67 logements sociaux sur la période 2005 à 2015) et de 104 pour la province du Luxembourg (+143 logements sociaux entre 2005 et 2015).

Graphique 136 : Evolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP par province entre 2005 et 2015 (base 100 = 2005)

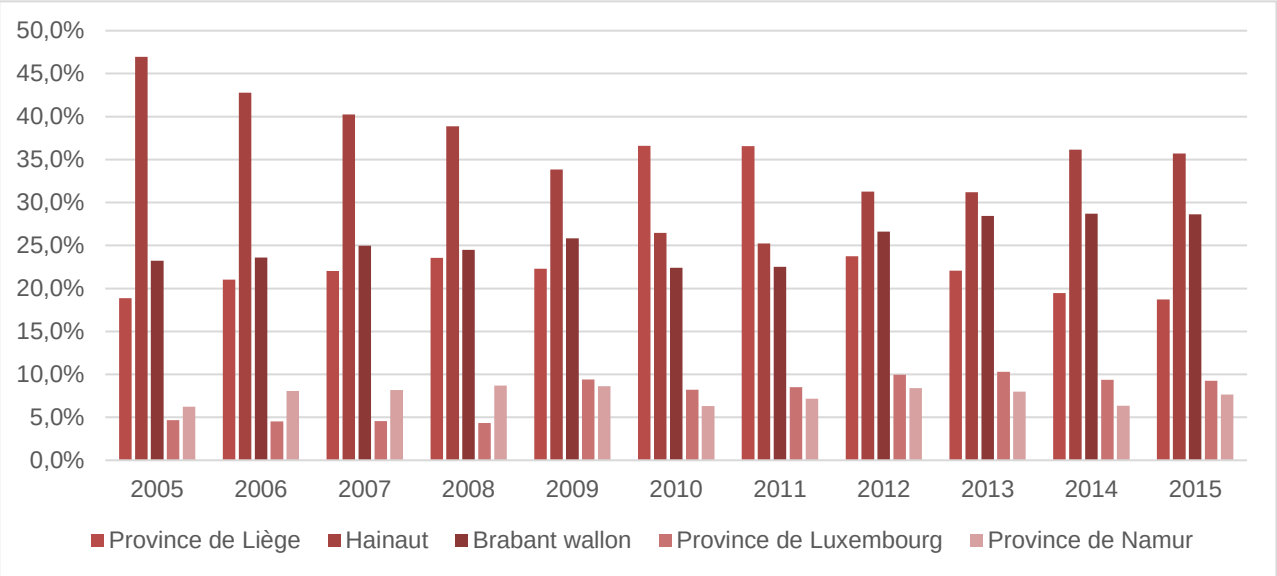


Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Concernant les logements moyens, les écarts entre les parts relatives de chaque province sont moins importants (*cf.* Graphique 137). Si le Hainaut est toujours la province concentrant l'essentiel des logements de ce type, la part des autres provinces est plus conséquente, notamment vers la fin de la période observée. Ainsi, en 2012, année où les écarts entre les provinces sont les moins importants, la part des logements moyens gérés par les SLSP était de 31,3% pour le Hainaut, de 26,6% pour le Brabant wallon, de 23,7 pour la province de Liège, de 10% pour la province de Luxembourg et de 8,4% pour la province de Namur. Depuis cette date, le Hainaut et le Brabant wallon ont vu leur part augmenter passant respectivement à 35,7% et 28,6%. Les trois autres provinces ont vu leur part diminuer.

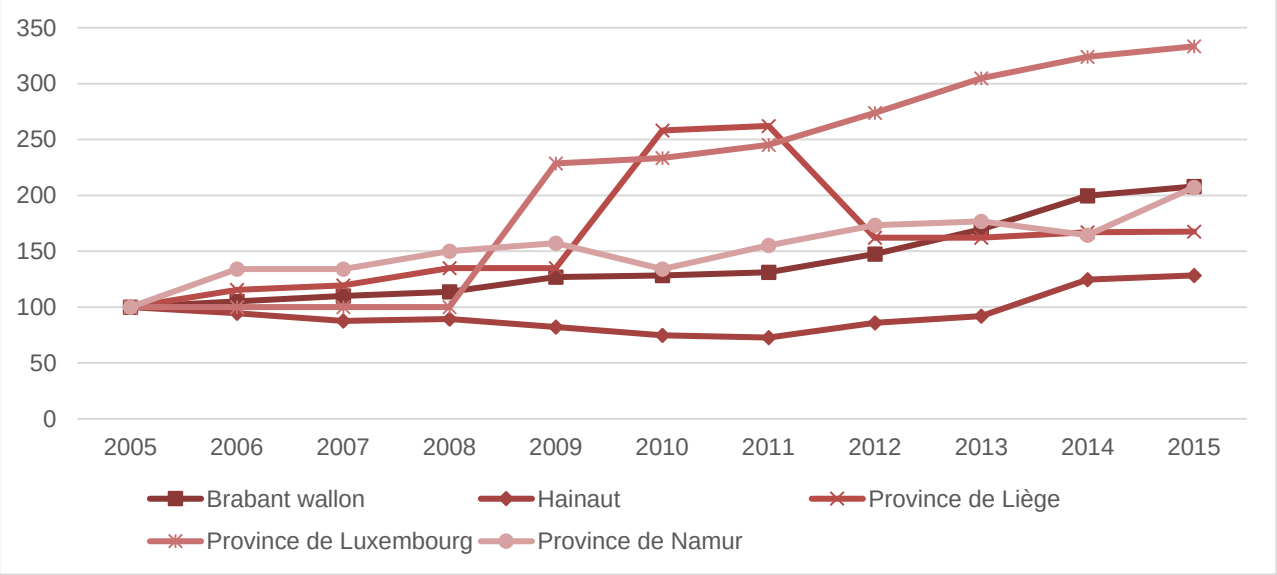
Sur la période 2005-2015, le Hainaut et le Brabant wallon sont les deux provinces ayant connu la plus forte augmentation de leur parc de logements moyens en termes d'effectifs Néanmoins, à l'échelle de leurs parcs respectifs, les autres provinces ont connu également une progression importante de leur parc de logements moyens comme le montre l'indice en base 100 du nombre de ces logements (cf. Graphique 138 ; base 100 = 2005). La province de Luxembourg est celle qui a connu la plus forte progression de son indice qui atteint 333 en 2015 (soit un nombre de logements plus que triplé). Viennent ensuite les provinces du Brabant wallon et de Luxembourg (indice à 207 en 2015), puis la province de Liège (167 en 2015) et le Hainaut (128 en 2015). Ces progressions d'indice correspondent à des augmentations du nombre de logements de 60 unités pour la province de Namur, 98 unités pour la province du Luxembourg, 114 pour la province de Liège, 119 pour le Hainaut et 225 pour le Brabant wallon.

Graphique 137 : Distribution des logements moyens gérés par les SLSP par province de 2005 à 2015 (en pourcentages)



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Graphique 138 : Evolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP par province entre 2005 et 2015 (base 100 = 2005)



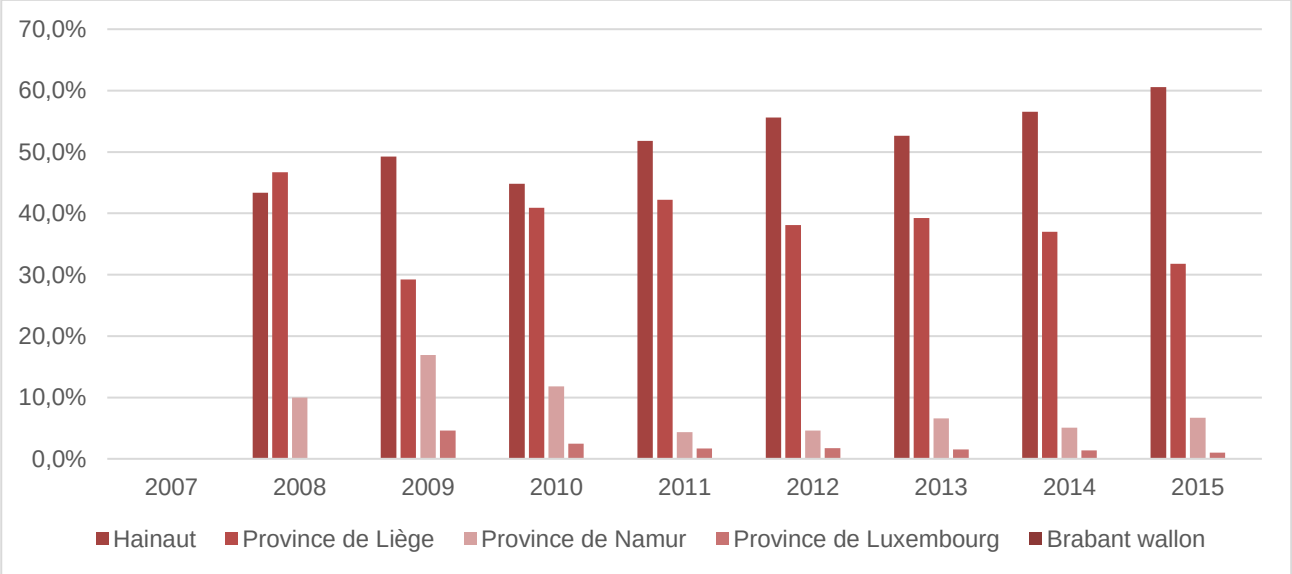
Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Concernant les logements à loyer d'équilibre*, leur répartition entre les différentes provinces présente des similitudes avec la répartition des autres types de logement, à savoir que la majorité des logements à loyer d'équilibre se situent en Hainaut ou en province de Liège (*cf.* Graphique 139). Ainsi, en 2015, le Hainaut rassemble 60,5% de ces logements et la province de Liège 31,8%. La province de Namur est en troisième position avec 6,7% des

logements à loyers d'équilibre wallons, suivie par la province du Luxembourg (1%). Le Brabant wallon n'a, en 2015, pas encore développé ce genre de logements publics.

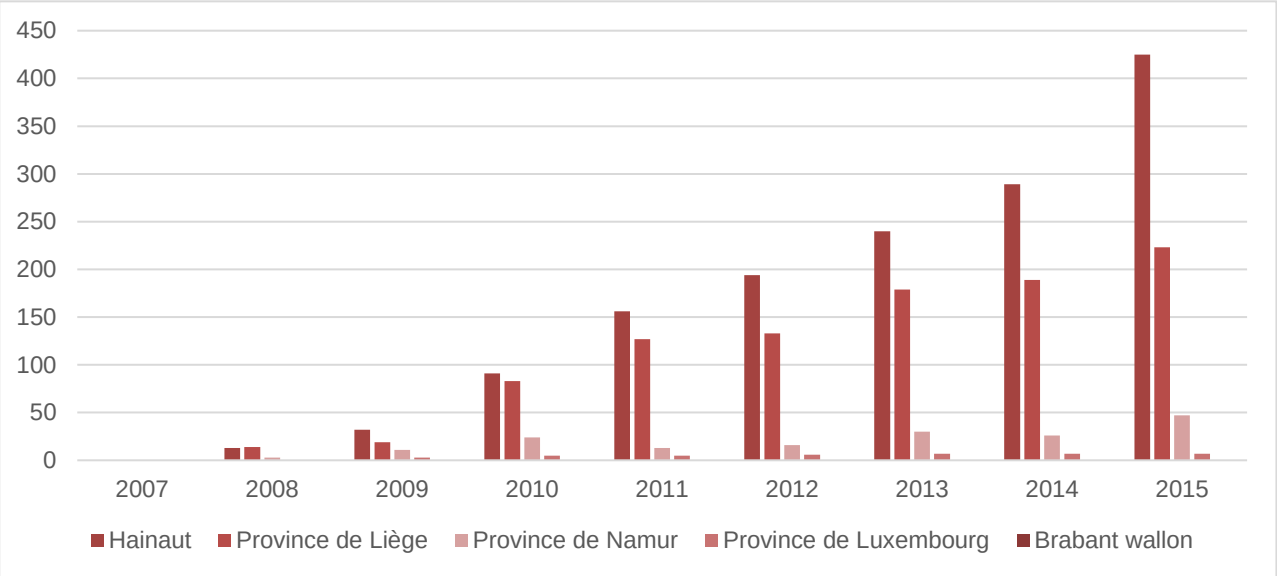
Rappelons que les logements à loyer d'équilibre sont des logements sociaux ou moyens qui n'ont pas trouvé preneur parmi les candidats au logement public (c'est-à-dire les personnes répondant aux conditions d'admission fixées par le code wallon de logement public et de l'habitat durable pour pouvoir bénéficier d'un logement public et ayant déposé une demande valide auprès d'une SLSP) et qui disposent d'une dérogation pour pouvoir être loués au prix du marché à des personnes n'ayant pas déposé une candidature pour un logement public. Il ne s'agit pas de logements spécialement créés pour une catégorie de personne. Dans ce contexte, il est logique que les provinces du Hainaut et de Liège, qui bénéficient des parcs de logements publics les plus importants, aient plus de logements à proposer en tant que logements à loyer d'équilibre. L'évolution du nombre de ces logements par province (*cf*. Graphique 140) montre que depuis 2008 (année d'apparition de ces logements), les effectifs augmentent en cohérence avec la taille des parcs respectifs des provinces. Ainsi, quelle que soit l'année concernée, le Hainaut arrive en tête, suivi par la province de Liège, puis la province de Namur et enfin, la province du Luxembourg. En 2015, le Hainaut comptait 425 logements de ce type, la province de Liège 223, la province de Namur 47 et la province du Luxembourg 7.

Graphique 139 : Distribution des logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP par province de 2008 à 2015 (en pourcentages)



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Graphique 140 : Nombre de logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP par province de 2008 à 2015

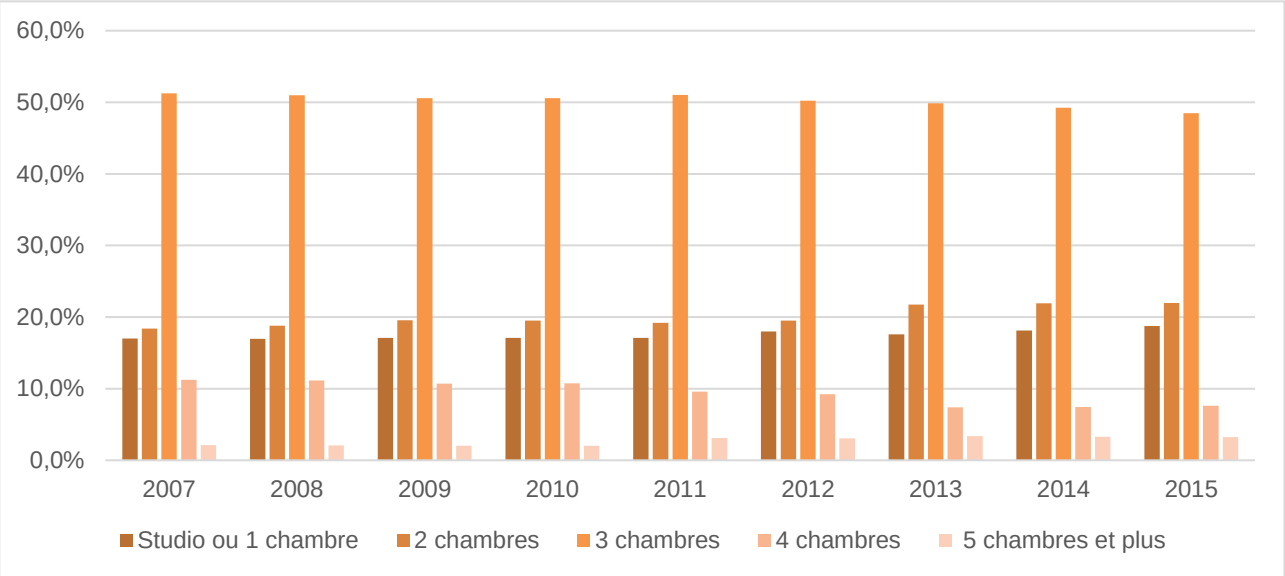


Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

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 38,7% du parc quelle que soit la province ou l'année considérée. Les logements les mieux représentés sont ensuite, dans l'ordre : les logements deux chambres, les studios et logements 1 chambre (excepté pour la province du Luxembourg), les logements 4 chambres puis les logements 5 chambres. Connaître la proportion des différentes tailles de logements est importante dans la mesure où cela permet de mieux évaluer l'adéquation de l'offre en logements à la demande. Cela permet, par exemple, d'observer si l'offre en grands logements est suffisante pour accueillir les familles nombreuses ou s'il y a suffisamment de logements pour les petits ménages (composé d'une ou deux personnes). Il apparaît que la composition actuelle du parc des SLSP présente un fort excédent de logements trois chambres par rapport à la demande actuelle (Anfrie M.N., Gobert O. 2016). Si, comme nous l'avons déjà dit, les logements trois chambres sont prédominants dans toutes les provinces, de légères évolutions sont en cours, plus ou moins prononcées selon les provinces.

En Brabant wallon, les logements 3 chambres dominent largement le parc : ils représentaient 51,2% du parc en 2007 et 48,5% en 2013 (*cf.* Graphique 187). En 2007, les logements 2 chambres représentaient 18,4% du parc, immédiatement suivis par les studios et logements 1 chambre (17%). En 2015, ces deux types de logements ont vu leur part augmenter : la part des studios et logements 1 chambre atteignant 18,7% et celle des 2 chambres 22%. Les logements 4 chambres arrivent en quatrième position avec 11,2% du parc en 2007. En 2015, la part de ce type de logement a diminué à 7,6%. Les logements 5 chambres représentaient 2,1% du parc de la province en 2007 et 3,2% en 2015.

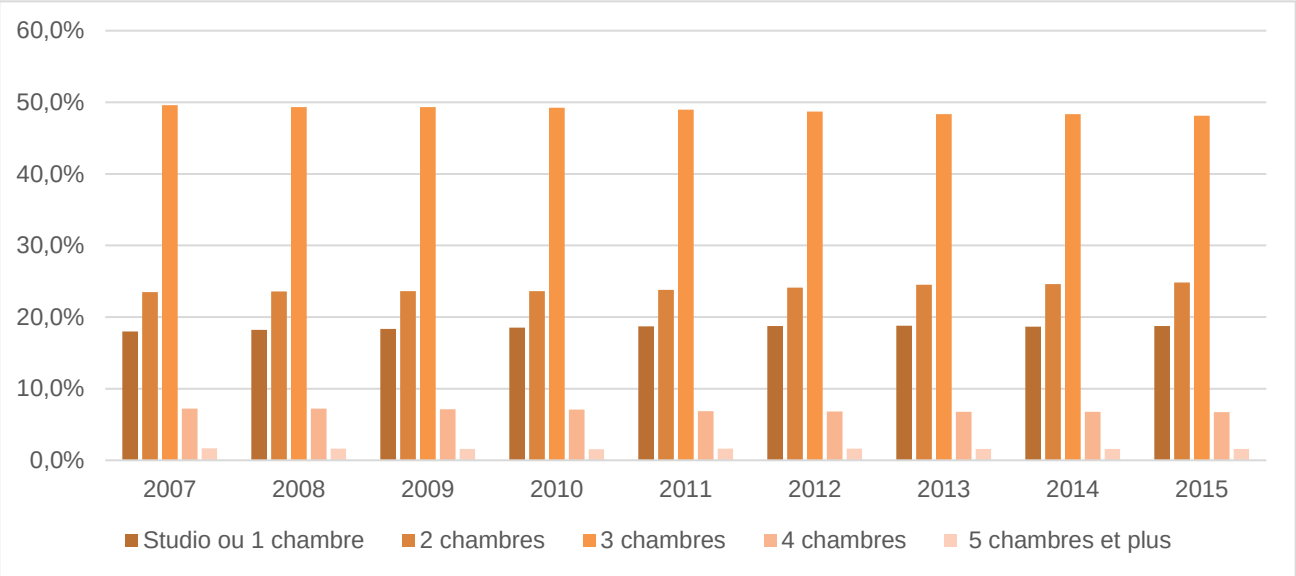
Graphique 141 : Distribution des logements situés en Brabant wallon, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentage)



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

En Hainaut, les logements 3 chambres représentent également près de la moitié du parc (*cf.* Graphique 142). 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 48,1% en 2015. 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 6,7% sur la période. A l'inverse, les parts des logements 2 chambres ainsi que les studios et les logements 1 chambre augmentent dans cette province. Les logements 2 chambres passent ainsi de 23,5% du parc en 2007 à 24,8% en 2015 ; les studios et logements 1 chambre de 18% à 18,7% sur la même période. La part des logements de 5 chambres et plus est de l'ordre de 1,6% sur l'ensemble de la période.

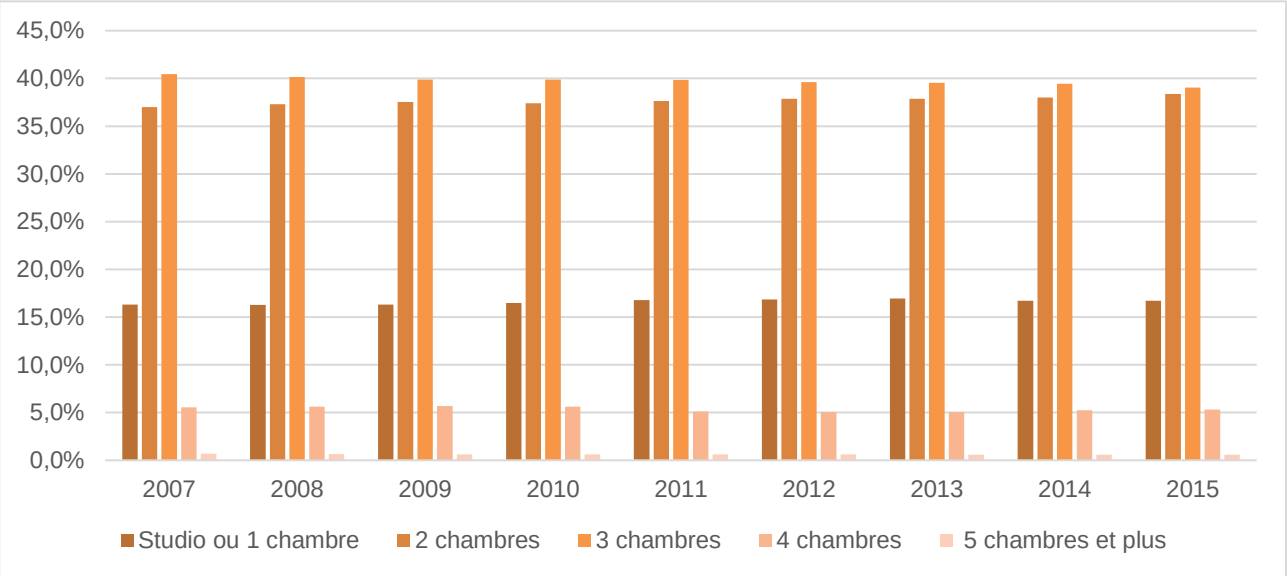
Graphique 142 : Distribution des logements situés en Hainaut, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentage)



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

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 logements dominent le parc : les logements 3 chambres et les logements 2 chambres (*cf.* Graphique 143). En 2007, la part respective de ces deux types de logements était de 40,4% et de 37%. Notons qu'en 2015, l'écart entre ces deux catégories de logements s'est resserré, la part des logements 3 chambres ayant légèrement diminué (39,1%) et celle des logements 2 chambres ayant légèrement augmenté (38,4%). La part des studios et logements 1 chambre a également augmenté dans cette province sur la période 2007-2015, passant de 16,3% à 16,7%. Les logements 5 chambres et plus sont restés stables sur la période : leur part est de l'ordre de 0,6%.

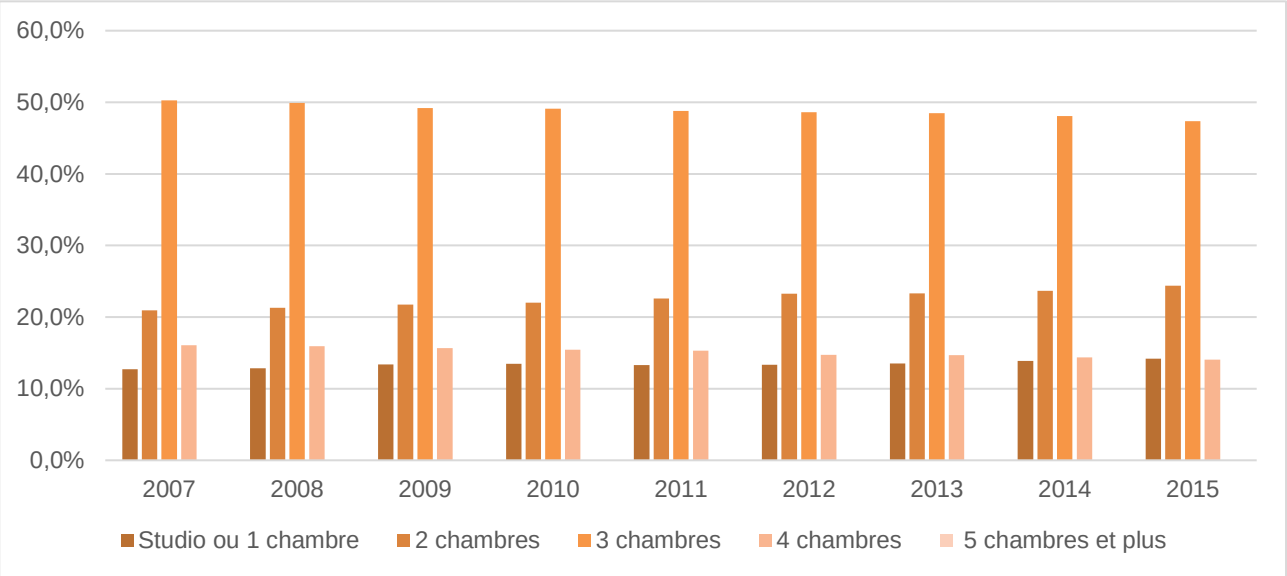
Graphique 143 : Distribution des logements situés en province de Liège, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentage)



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

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 de 5 chambres et plus (*cf.* Graphique 144). Les logements 3 chambres, qui représentent 50,3% du parc en 2007 connaît une baisse significative sur la période pour atteindre 47,4% en 2015. Bien que plus important que dans les autres provinces, le parc de logements 4 chambres connaît aussi une diminution sur la période : il passe de 16,1% en 2007 à 14,1% en 2015. La part des logements 2 chambres connait une augmentation significative, passant de 20,9% à 24,4% du parc. Les studios et logement 1 chambre voit également leur part augmenter sur la période ; de 12,7% à 14,2%.

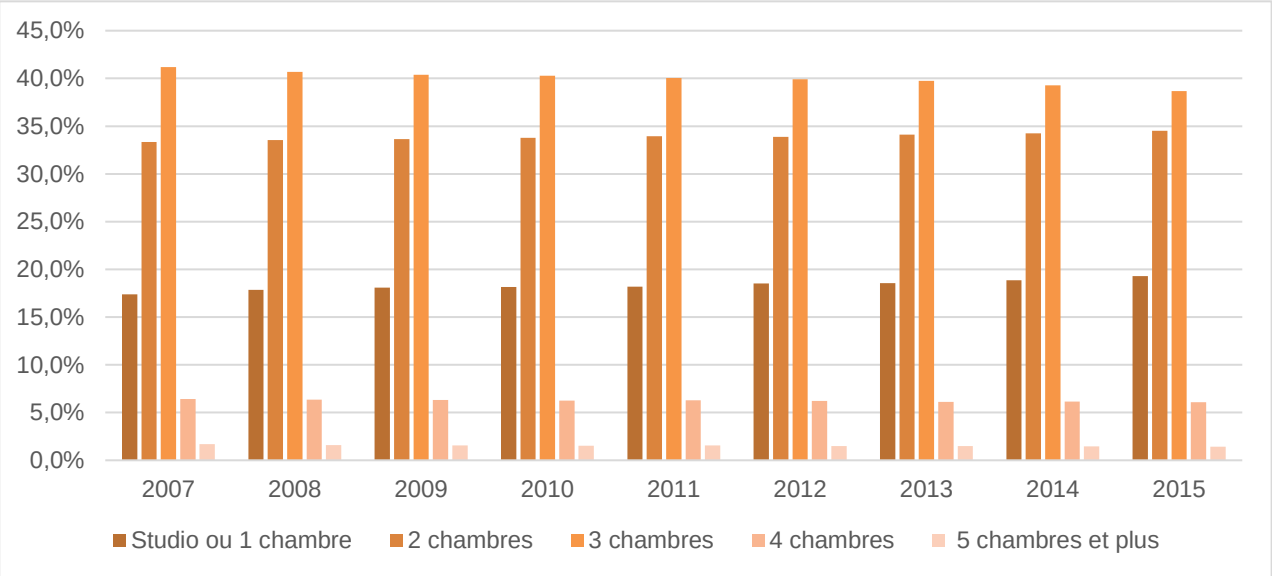
Graphique 144 : Distribution des logements situés en province du Luxembourg, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentage)



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

En province de Namur, les logements 3 chambres représentent environ 40% du parc sur l'ensemble de la période (*cf.* Graphique 145). Néanmoins, comme dans les autres provinces, ce type de logement connait une diminution de sa part relative : il passe ainsi de 41,2% en 2007 à 38,7% en 2015. Les logements 2 chambres, dont la proportion est plus forte que dans la plupart des autres provinces, constituent environ 34% du parc sur l'ensemble de la période et sont en légère augmentation. La part des studios et logements 1 chambre est comprise entre 17,4% en 2007 et 19,3% en 2015. Celle des logements 4 chambres reste relativement stable et de l'ordre de 6% sur l'ensemble de la période. Quant aux logements 5 chambres et plus, leur part est de l'ordre de 1,5% du parc.

Graphique 145 : Distribution des logements situés en province de Namur, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentage)

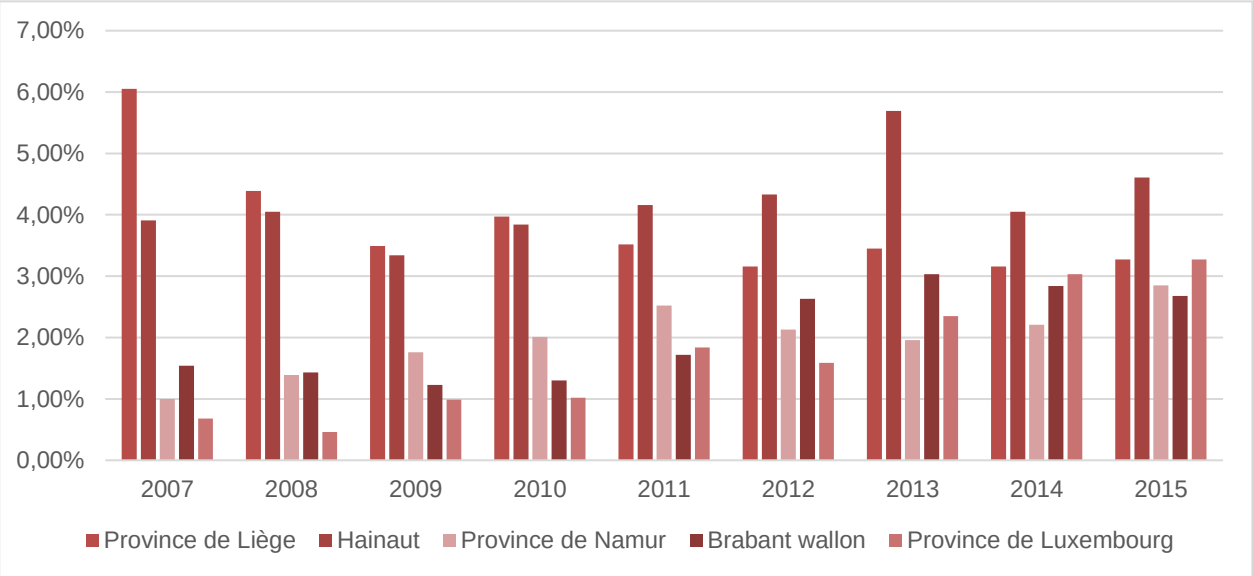


Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

Pour achever la description du parc de logements public, notons que l'inoccupation de ce parc est faible, quelle que soit la province concernée. Globalement, deux cas de figure peuvent expliquer la non-occupation d'un logement. Dans le premier cas de figure, le logement vient d'être libéré et est en cours d'attribution à un autre ménage. Le logement est alors déclaré « Non loué mais louable ». Dans ce cas, en général, l'inoccupation est de courte durée. Le deuxième cas de figure renvoie à des situations où le logement nécessite des travaux de rénovation importants et ne peut être remis en location en l'état. Le logement est alors considéré comme « Non loué et non louable ».

Concernant les logements non loués mais louables, la proportion est au maximum de 6% sur l'ensemble de la période (*cf.* Graphique 146). Notons cependant que cette proportion est exceptionnelle est n'est atteinte qu'une fois (en 2007) dans une seule province (celle de Liège). Dans les faits, la situation concernant l'inoccupation varie fortement d'une province à l'autre. Ainsi, la province de Liège et le Hainaut connaissaient une proportion de logements non loués mais louables nettement plus importantes que les trois autres provinces en début de période : la part de ces logements était au minimum de 3,3% dans ces provinces entre 2007 et 2010 alors qu'elle était comprise entre 0,6% et 2% dans les autres provinces sur la même période. A partir de 2011, cet écart entre les deux groupes de provinces tend à s'amenuiser, notamment en raison de la hausse de l'inoccupation dans les provinces de Namur, du Brabant wallon et du Luxembourg. En 2015, à l'exception du Hainaut qui présente un taux d'inoccupation de 4,6%, toutes les autres provinces ont une part de logements non loués mais louables comprise entre 2,7% (en Brabant wallon) et 3,3% (provinces de Liège et du Luxembourg).

Graphique 146 : Proportion de logements non loués mais louables au sein des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, par province

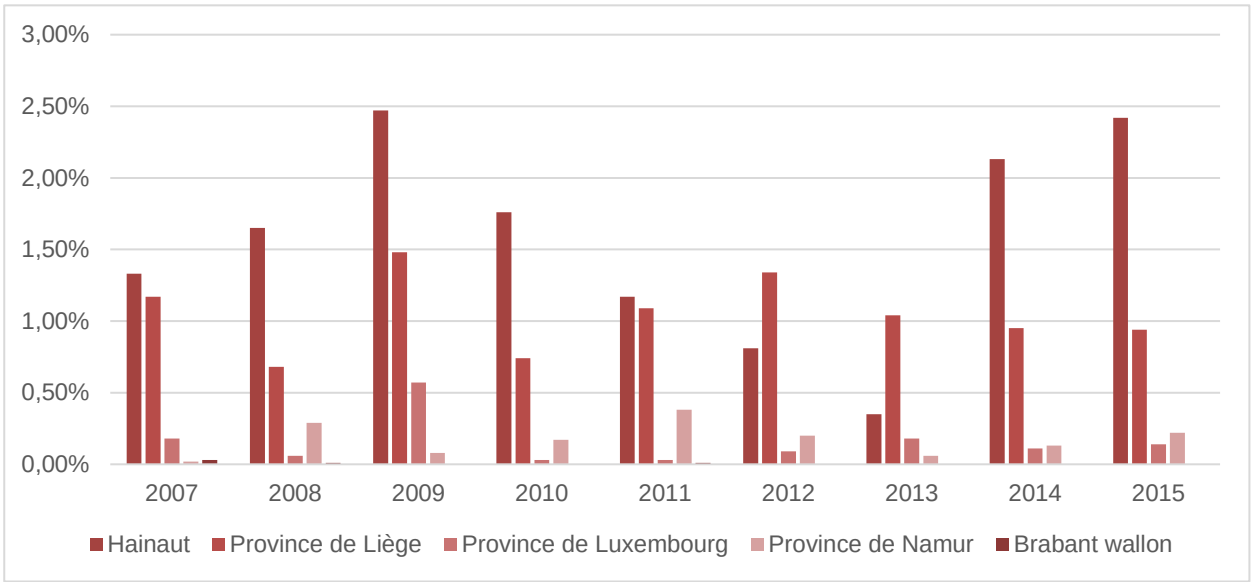


Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

La proportion de logements non loués et non louables est plus faible que celle des logements non loués mais louables dans toutes les provinces (cf. Graphique 147. En effet, la proportion de logements non loués et louables est, au maximum de 2,5% (en Hainaut) sur l'ensemble de la période 2007 – 2015. C'est le Hainaut qui présente la plus forte proportion de ces logements sur l'ensemble de la période (à l'exception de 2012 et 2013) : la proportion est comprise entre 0,35% (en 2013) et 2,5% (en 2009 et 2015). Puis, vient la province de Liège avec des proportions de logements non loués et non louables comprises entre 0,7% et 1,5%. Dans les autres provinces, la proportion de logement non loués et non louables est toujours inférieure à 0,6% quelle que soit l'année et la province concernée. Dans la mesure où les provinces du Hainaut et de Liège ont un parc plus ancien que les trois autres provinces[32], il est logique qu'elles aient davantage de logements nécessitant de grosses rénovations et donc davantage de logements non louables.

[32] 32% des logements publics de la province de Liège et 24% de logements publics du Hainaut ont été construits avant 1960 alors que cette proportion est de 12% pour la province de Namur, 9% pour la province de Brabant wallon et 5,6% pour la province du Luxembourg (Anfrie M.N., Gobert O. 2016)

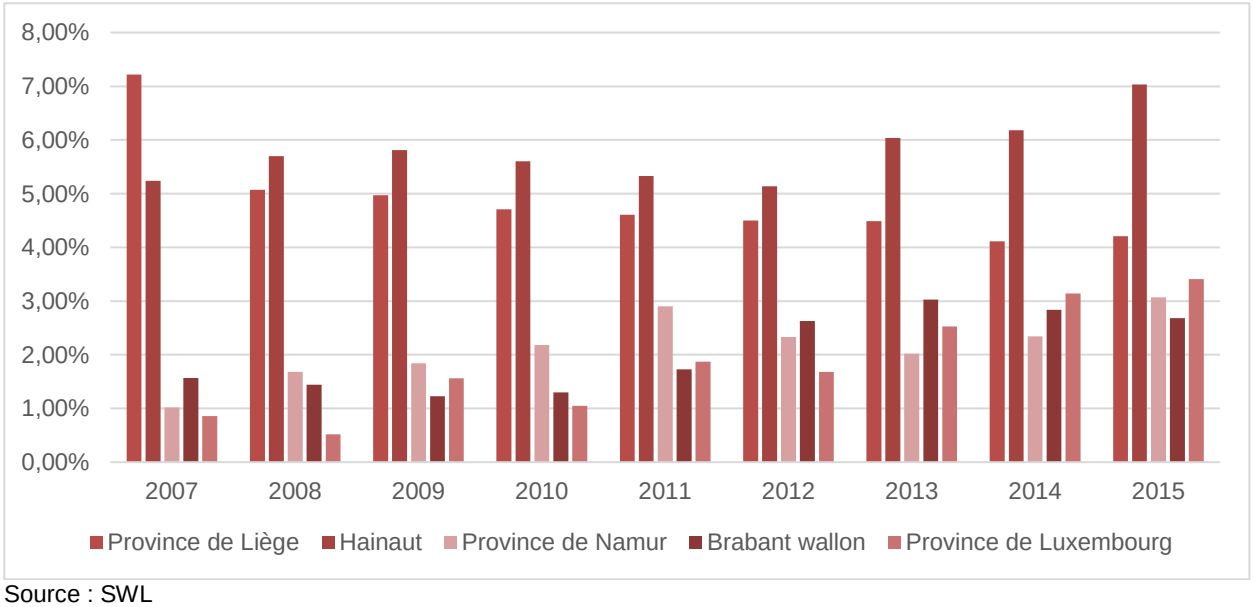
Graphique 147 : Proportion de logements non loués et non louables au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par province



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

Au total, au 31 décembre 2015, l'inoccupation totale des logements propriétés des SLSP et gérés par elles était au maximum de 7% (en Hainaut) et au minimum de 2,7% (en Brabant wallon).

Graphique 148 : Proportion de logements non loués et non louables au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par province

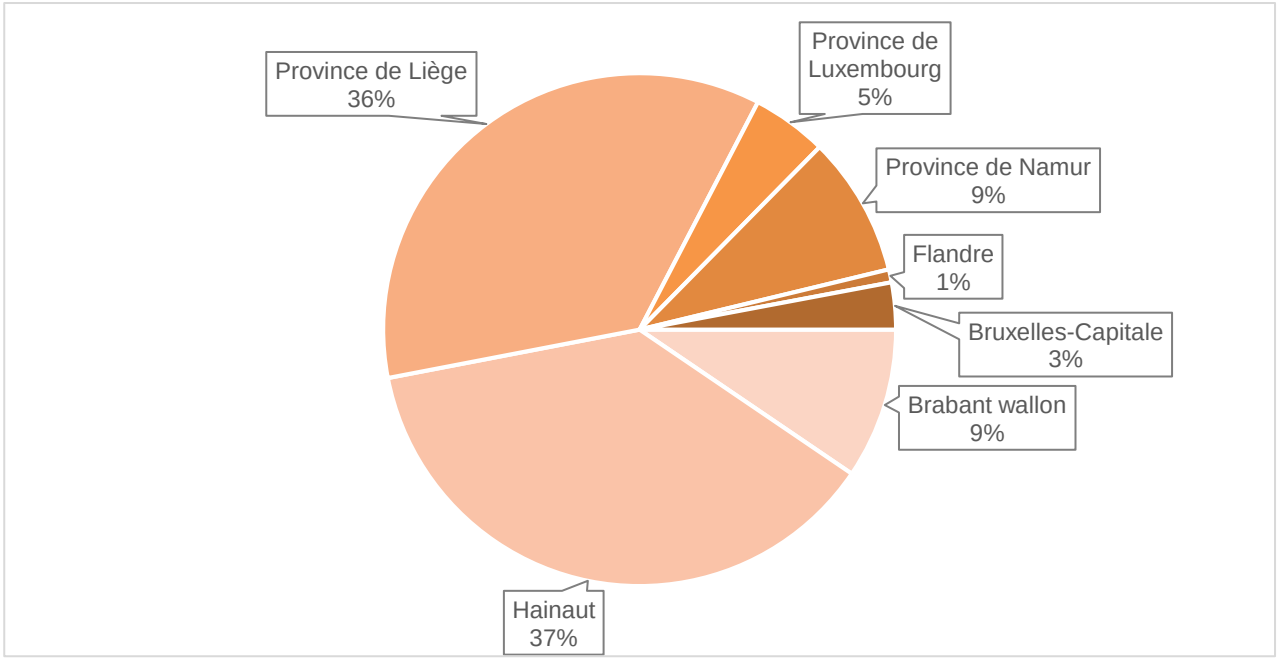


Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

3.1.4. Les candidatures au logement public

Au 1er janvier 2017, il y avait 39 464 ménages candidats au logement public en Wallonie. Les provinces du Hainaut et de Liège concentrent, à elles deux, 73,2% des ménages candidats. Plus précisément, la majorité des ménages candidats résident en Hainaut avec 14 791 ménages, soit 37,5% des candidatures en Wallonie (cf. Graphique 149). Vient ensuite la province de Liège avec 14 072 ménages candidats (35,7%), le Brabant wallon (3 748 ménages candidats, soit 9,5% des candidatures), la province de Namur (8,8%, 3 488 ménages candidats) et la province de Luxembourg (4,8%, 1 875 ménages). Enfin, 1 167 ménages venant des autres régions du royaume sont également candidats au logement public en Wallonie ; les ménages en provenance de la région Bruxelles-Capitale représentent 3,0% des ménages candidats en Wallonie et ceux en provenance de Flandre 0,8%.

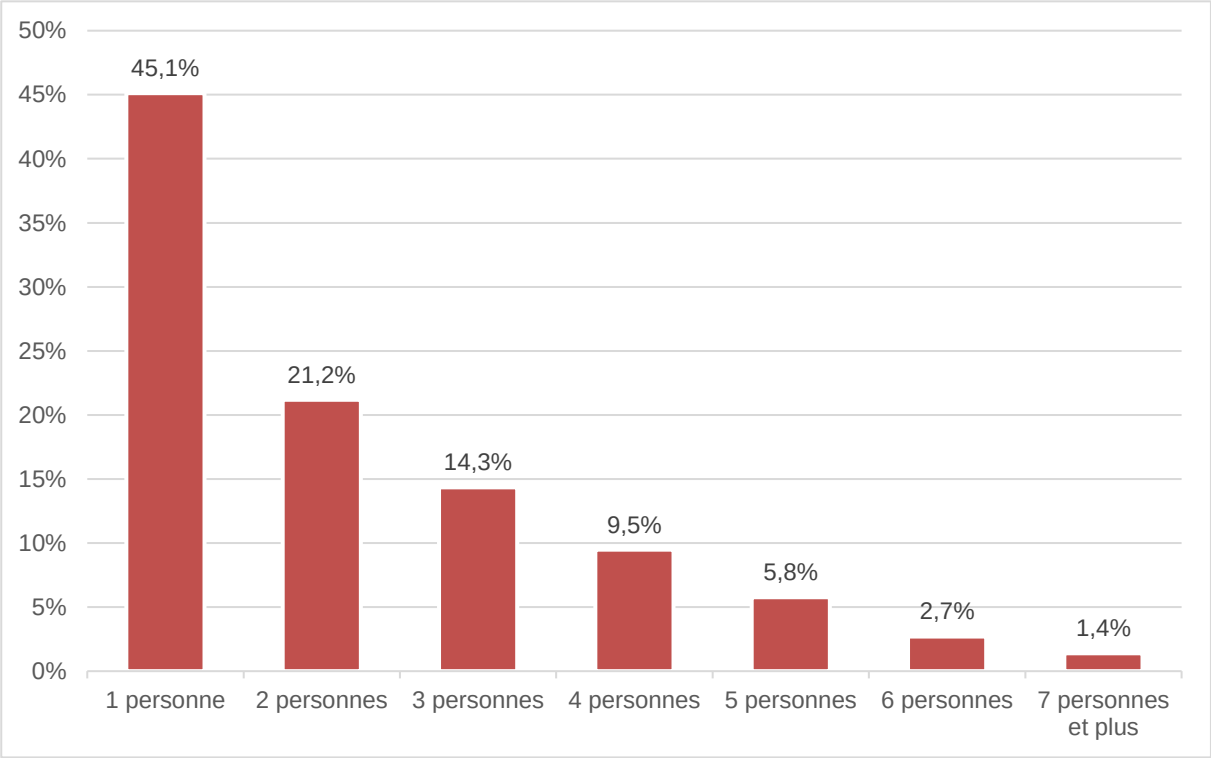
Graphique 149 : Distribution des ménages candidats à un logement public selon leur lieu de résidence actuel au 1.1.2017



Source : SWL
Graphique : CEHD
Champ : 39 464 ménages candidats à un logement public

Concernant la taille des ménages candidats au logement public, les ménages d'une personne sont les plus nombreux. Ils représentent 45,1% de l'ensemble des ménages candidats (*cf.* Graphique 150). Les ménages de 2 personnes viennent ensuite (21,2%), puis ceux de 3 personnes (14,3%) et de 4 personnes (9,5%). Enfin, un ménage candidat sur dix (9,9%) en Wallonie est un ménage de 5 personnes et plus.

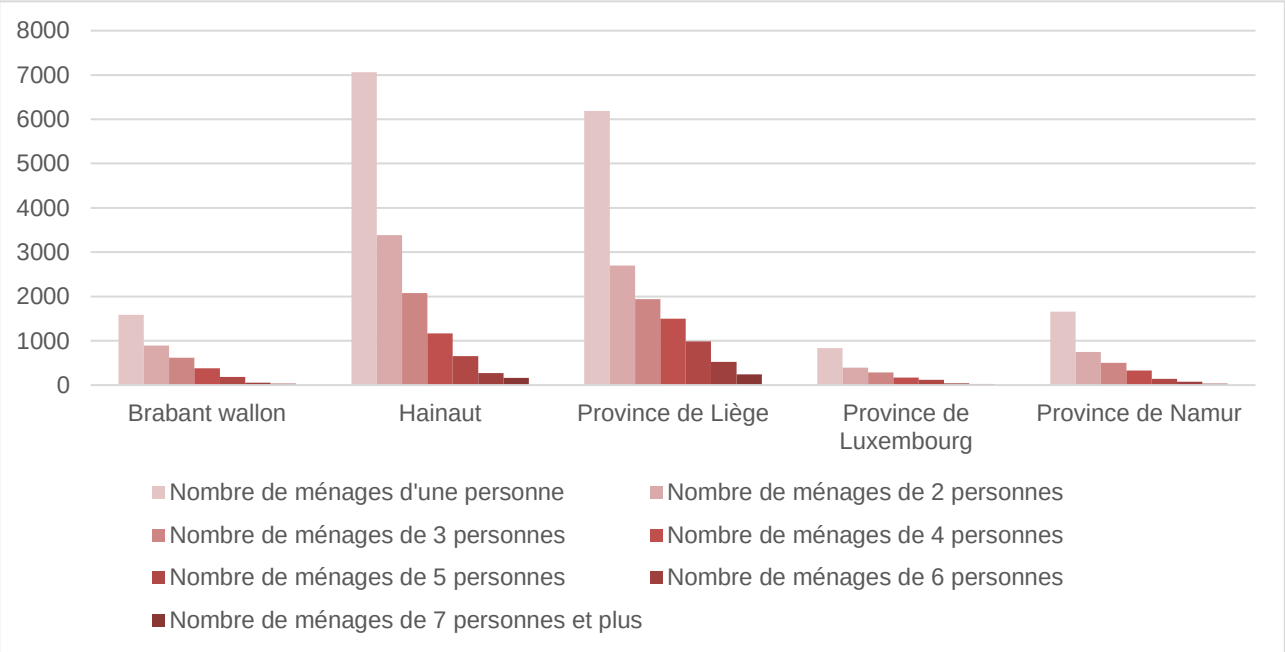
Graphique 150 : Distribution des ménages candidats à un logement public en Wallonie selon la taille du ménage au 1.1.2017



Source : SWL
Champ : 39 464 ménages candidats à un logement public

A l'échelle des provinces, c'est en Hainaut et à Namur que l'on trouve les plus fortes proportions de ménages candidats composé d'une seule personne ; celles-ci sont respectivement de 47,8% et 47,4% (*cf.* Graphique 151). Le Brabant wallon est la province où la proportion de ce type de ménage est la moins importante (42,3%). Par contre, elle possède la plus forte proportion de ménages candidats de 2 personnes (23,9%) et 3 personnes (16,4%). Dans les autres provinces, les ménages de 2 personnes représentent entre 22,9% des candidatures (en Hainaut) et 19,20% (en province de Liège). Les ménages candidats de 3 personnes représentent quant eux de 15,4% des candidatures (en province de Liège) et 14,1% (en Hainaut). Comme on peut le constater, les ordres de grandeur sont similaires dans les différentes provinces quelle que soit la taille de ménage considérée. Néanmoins, la province de Liège se distingue par une plus forte représentation des ménages de 4 personnes et plus. En effet, elle arrive en tête des provinces pour toutes les tailles de ménage supérieures à 3 personnes. Elle possède ainsi 10,6% de ménages candidats de 4 personnes, 7% de ménages de 5 personnes, 3,7% de ménages de 6 personnes et 1,7% de ménage de 7 personnes et plus. Ceci explique que la taille moyenne des ménages candidats est plus grande en province de Liège avec 2,36 personnes par ménage. À l'inverse, elle est plus faible en Hainaut avec 2,09 personnes par ménage.

Graphique 151 : Distribution des ménages candidats à un logement public en Wallonie selon la taille du ménage au 1.1.2017 et selon la province

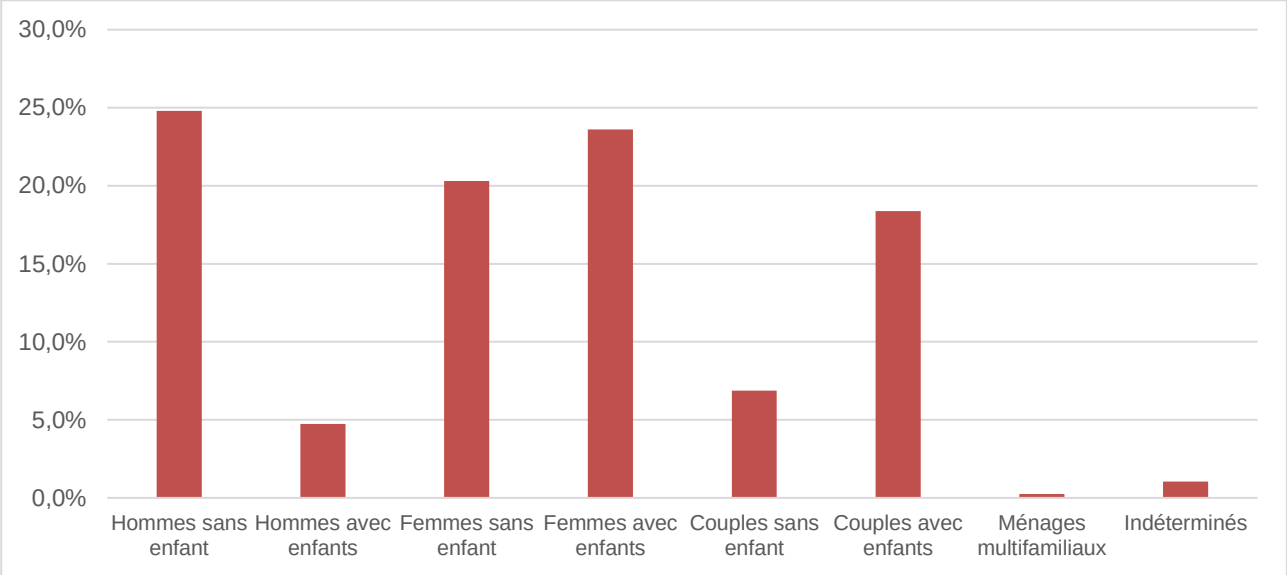


Source : SWL
Champ : 39 464 ménages candidats à un logement public

Du point de vue de la composition des ménages candidats, il apparaît que le type de ménage le plus fréquent est le ménage composé d'un homme sans enfant (24,8% des ménages candidats) (*cf.* Graphique 152), immédiatement suivi par les femmes seules avec enfants (23,6%). Viennent ensuite les femmes sans enfant (20,3%) et les couples avec enfants (18,4%). Les autres types de ménages sont beaucoup moins fréquents. Ainsi, les couples sans enfants ne représentent que 6,9% des candidatures et les hommes avec enfants 4,7%. Les ménages indéterminés et les ménages familiaux rassemblent, à eux deux, mois de 1,5% des candidatures. Cette répartition par type de ménage montre que, de façon logique, sont candidats au logement public les ménages qui sont le plus susceptibles d'avoir des difficultés à entrer sur le marché public du logement, c'est-à-dire les personnes seules (quel que soit leur genre) et singulièrement les personnes seules avec enfants. A ce propos, notons que les familles monoparentales sont largement surreprésentées parmi les ménages candidats au logement public puisque la proportion de femmes monoparentales était de 10% en Wallonie[33] au 1 janvier 2017 et celle d'hommes monoparentaux de 2,2%. Il en va de même pour les personnes isolées mais dans une moindre mesure. La proportion d'hommes isolés parmi l'ensemble des ménages wallons est en effet de 17% et celle des femmes isolées de 18,4%.

[33] https://walstat.iweps.be/

Graphique 152 : Distribution des ménages candidats à un logement public en Wallonie selon la composition du ménage au 1.1.2017



Source : SWL
Champ : 39 464 ménages candidats à un logement public

3.2. **Les loyers moyens**

Cette partie sur les loyers moyens en Wallonie est rédigée sur base des données de l'enquête sur les revenus et les conditions de vie des ménages (en anglais, SILC, Statistics on Income and Living Conditions) réalisée à l'échelle de l'union européenne. Etant donné qu'il s'agit de données d'enquêtes, seul un échantillon de la population a été interrogé. Par conséquent, les résultats présentés ici pourraient différer d'autres sources, notamment les données concernant les loyers des locataires des SLSP. Nous avons choisi de nous baser uniquement sur l'enquête SILC car d'une part, se limiter à une seule source permet une meilleure comparaison entre les différents groupes et, d'autre part, le logement public ne se limite pas aux SLSP mais englobe d'autres organismes (CPAS, commune, *etc.)* qui peuvent être pris en compte dans SILC.

Selon les données SILC 2016, en Wallonie, le loyer mensuel moyen (hors charges) est de 480€. Pour la même année, le loyer moyen est de 552€ en Flandre et de 641€ à Bruxelles. Le loyer mensuel moyen est significativement plus élevé pour les locataires payant un loyer de marché que pour ceux louant un logement social : 528€ contre 320€ en Wallonie, 619€ contre 365€ en Flandre et 691€ contre 388€ dans la région de Bruxelles-Capitale. Les locataires wallons du secteur locatif privé payent donc un loyer moyen inférieur de 14,7% au loyer moyen flamand et de 23,6% au loyer moyen bruxellois. Pour les loyers moyens du parc social, les écarts sont un peu moins élevés, de respectivement -12,3% et de -17,5%. Les loyers mensuels moyens du secteur privé wallon diffèrent significativement selon la densité de population. Les montants sont plus élevés dans les aires intermédiaires (552€) et dans les aires faiblement peuplées (550€) que dans les aires densément peuplées (470 €) où la taille des logements est plus petite (*cf*. Tableau 29).

Tableau 29 : Loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie en 2016 selon le type d'aires de population (en €)

	Ensemble de la Wallonie	Aires densément peuplées	Aires intermédiaires	Aires faiblement peuplées
Ménages locataires payant un loyer de marché	528	470	552	550
Ménages locataires louant un logement social	320	**Nombre d'observations insuffisant**	331	**Nombre d'observations insuffisant**

Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD à partir de 509 ménages locataires.

Entre 2006 et 2016, les loyers moyens ont augmenté chaque année pour l'ensemble des ménages locataires wallons (*cf*. Tableau 30Tableau 1). C'est le cas également pour les loyers moyens du marché, à l'exception de l'année 2010. Dans le parc locatif social, les variations annuelles sont positives de 2012 jusqu'à 2015. En 2016, le loyer moyen du logement social a stagné, voire a connu un léger recul. Depuis 2011, l'écart entre le loyer mensuel moyen du marché locatif privé et celui du parc social est constamment de l'ordre de 200€.

Tableau 30 : Evolution des loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie entre 2006 et 2016 (en €)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ensemble des ménages locataires	365	378	390	406	410	417	441	452	471	476	480
Ménages locataires payant un loyer de marché	409	428	436	463	456	489	493	508	518	520	528
Ménages locataires louant un logement social	230	248	270	273	299	270	290	301	308	324	320

Source : SILC 2006 à 2016.
Calcul : CEHD à partir des ménages locataires.

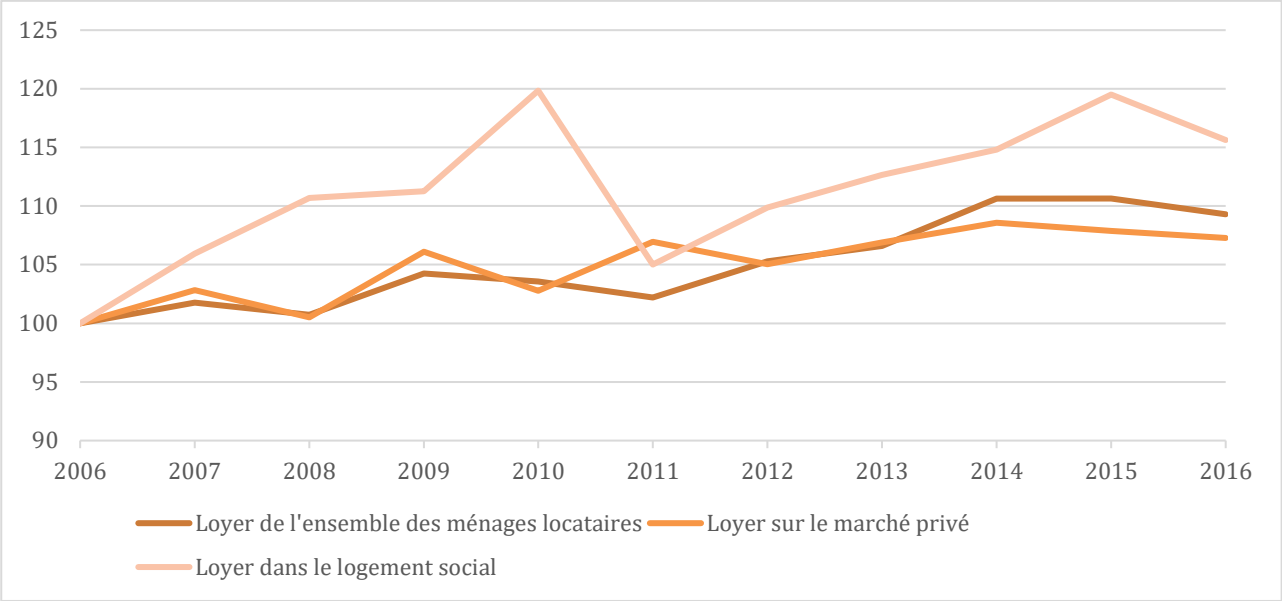
Le loyer mensuel moyen des logements appartenant au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie est de 382€ en 2016 (FLW, 2016). Ce montant est supérieur aux loyers moyens constatés pour l'ensemble des logements sociaux. Ceci est logique dans la mesure où les logements mis en location par le FWL sont destinés à des familles nombreuses ; ils présentent donc une superficie plus grande.

L'évolution des loyers moyens constants (c'est-à-dire déflatés par l'indice santé) sont présentées au Graphique 153. Depuis 1994, l'indice de santé belge[34] est utilisé pour l'indexation des loyers 2007 (Arrêté royal du 24.12.1993). Par conséquent, sur la période 2007-2016, les indices des loyers en Wallonie évoluent constamment au-dessus de l'indice santé. Néanmoins, en 2008, le loyer moyen constant du marché privé a baissé, retrouvant quasiment son niveau de 2006. En 2014, l'indice du loyer dans le logement social était supérieur à l'indice du loyer du marché privé (les valeurs de ces indices étaient

[34] 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. Statbel 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.

respectivement de 114,8 et 108,6). En 2015 et 2016, on constate un léger recul des loyers constants du marché, l'indice atteignant 107,3 en 2016. Toujours en 2015 et 2016, les loyers moyens dans le logement social connaissent des fluctuations importantes. En 2016, leur indice est de 115,6.

Graphique 153 : Évolution des indices des loyers moyens déflatés en Wallonie (base 100 en 2006)



Sources : SILC 2006 à 2016 et Statbel.
Calcul : CEHD à partir des ménages locataires.

3.3. Les loyers au mètre carré

Entre 2012 et 2015[35], les trajectoires des loyers par mètre carré en Wallonie ne sont pas stables (*cf.* Tableau 31). Sur le marché locatif privé, le loyer moyen a augmenté en 2013 (atteignant 8,34€/m²) puis a diminué en 2014 mais surtout en 2015. Dans le parc social, le loyer moyen au mètre carré a baissé en 2013 et 2014, puis a augmenté en 2015. Cette même année, le loyer mensuel moyen au mètre carré est de 7,28€ dans le secteur privé et de 4,60€ dans le parc social. Par rapport à l'année 2012, les loyers au mètre carré ont diminué en 2015 sur le marché privé ainsi que dans le parc social. Ceci est lié à l'augmentation de la superficie habitable des logements loués entre 2012 et 2015 : de 80 m² à 84,8 m² sur le marché privé et de 74,7 m² à 76,3 m² dans le parc social.

Tableau 31 : Loyer mensuel moyen par mètre carré (hors charges) en Wallonie entre 2012 et 2015 (en €/m2)

	2012	2013	2014	2015
Ensemble des ménages locataires	7,13	7,21	7,44	6,75
Ménages locataires payant un loyer de marché	7,79	8,34	8,24	7,28
Ménages locataires louant un logement social	5,29	4,34	4,24	4,60

Source : SILC 2012 à 2015.
Calcul : CEHD à partir des ménages locataires.

[35] Pour cet indicateur, la dernière année disponible est 2015, l'enquête SILC 2016 ne contenant pas d'information sur la superficie habitable des logements.

Selon la loi économique du rendement décroissant, chaque mètre carré supplémentaire de superficie habitable du logement ajoute moins à la valeur du loyer. Cette loi explique la diminution du loyer au mètre carré quand la superficie augmente (*cf*. Tableau 32). Ainsi, sur le marché locatif en 2015, le loyer moyen est de 11,96 €/m² pour les plus petits logements (inférieurs à 50 m²) mais seulement de 4,50 €/m² pour les logements d'une superficie supérieure à 100 m². La même tendance est constatée dans le parc locatif social, quand le nombre d'effectifs est suffisant : le loyer au mètre carré des plus petits logements (de 50 m² à 75 m²) est 23% supérieur à celui des logements de plus grande taille (de 76 m² à 100 m²).

Tableau 32 : Loyer mensuel moyen par mètre carré (hors charges) en Wallonie en 2015 (en €/m2) selon la superficie habitable

Superficie habitable, en m²	Ménages locataires payant un loyer de marché	Ménages locataires louant un logement social
Inférieur à 50 m²	11,96	**Nombre d'observations insuffisant**
De 50 m² à 75 m²	7,73	4,87
De 76 m² à 100 m²	6,19	3,95
Supérieur à 100 m²	4,50	**Nombre d'observations insuffisant**

Source : SILC 2015.
Calcul : CEHD à partir des ménages locataires.

Chapitre 6. Le financement du logement avec les prêts immobiliers sociaux

1. Prêts hypothécaires sociaux

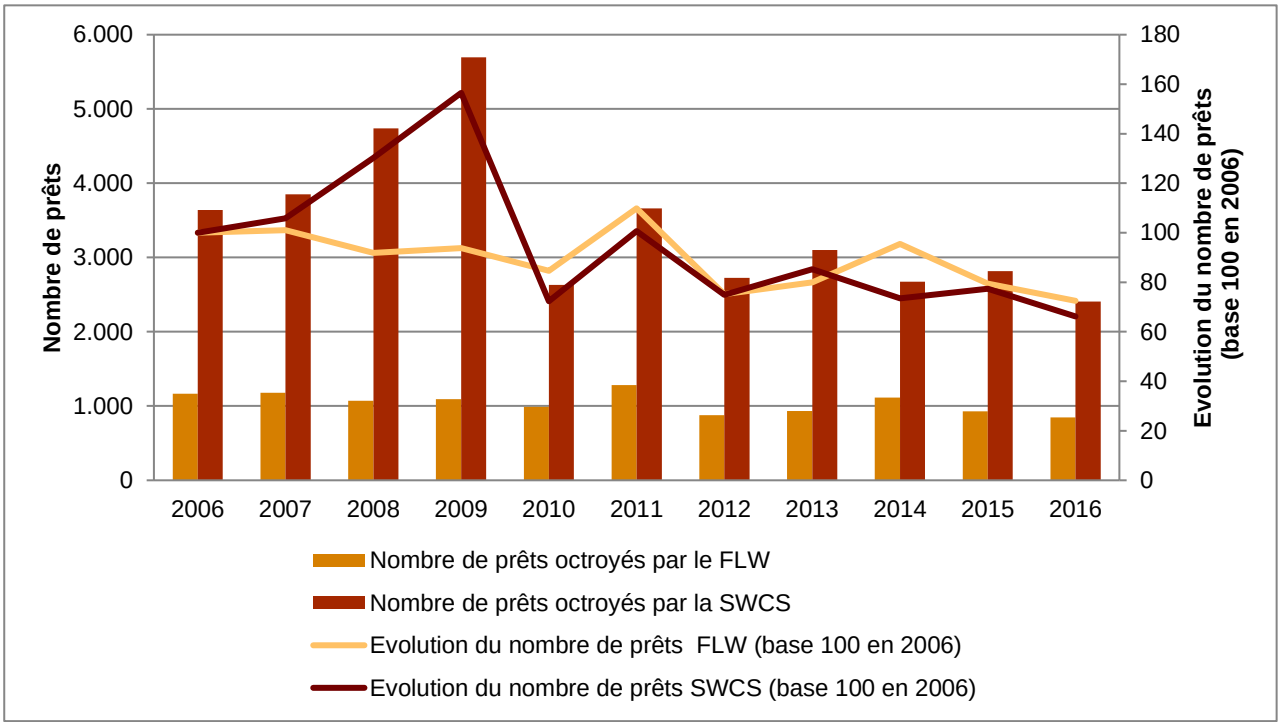
1.1. Le nombre et le montant total de prêts hypothécaires sociaux

En 2016, la SWCS et le FLW ont octroyé au total 3 254 prêts hypothécaires[36] : 26% de ces prêts ont été octroyés par le FLW (soit 846 prêts) et 74% par la SWCS (soit 2 408 prêts) (*cf*. Graphique 154). L'importance démographique des familles nombreuses (ayant au moins trois enfants à charge) auxquelles s'adresse le FLW est bien moindre que celle des ménages auxquels s'adresse la SWCS.

Les prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS et le FLW représentent une part minoritaire par rapport à l'ensemble des crédits hypothécaires octroyés en Wallonie, essentiellement par le marché financier. Ainsi, 140 328 nouveaux crédits hypothécaires ont été octroyés dans la région en 2016 selon la Centrale des Crédits aux Particuliers – Banque Nationale de Belgique. Les prêts hypothécaires de la SWCS et du FLW représentent seulement 2,3% de ce total.

[36] Les chiffres sont présentés hors écoprêts qui ne sont plus octroyés depuis 2013 et hors écopacks et rénopacks qui sont analysés séparément.

Graphique 154 : Évolution du nombre de prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2006-2016)



Sources :
Pour le FWL : Rapports d'activités du FLW de 2006 à 2016.
Pour la SWCS : Les chiffres pour l'année 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 2016 proviennent des rapports d'activité 2012, 2013, 2014, 2015 et 2016 de la SWCS.
Calcul : CEHD
Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors écoprêts) ou par la SWCS entre 2006 et 2016.

Le nombre de prêts hypothécaires octroyés par le FLW est passé de 1 167 prêts en 2006 à 846 prêts en 2016 (soit 27,5% de moins). Après un pic en 2011[37], les années 2012 et 2013 sont marquées par une diminution qui ramène le nombre de prêts à un niveau inférieur à 2010. Une hausse en 2014 ramène le nombre de prêts sur l'année à 1 114, qui reste cependant inférieur au nombre enregistré en 2011. En 2015 et en 2016, on constate une diminution du nombre de prêts hypothécaires octroyés par le FLW. Le rapport d'activité du FLW (2016) explique que cette année, la production en accesspack n'a véritablement atteint son rythme de croisière qu'au milieu de l'année suite à l'entrée en vigueur du nouveau dispositif, le 1er janvier 2016.

Le nombre de prêts hypothécaires octroyés par la SWCS, a diminué de 3 638 à 2 408 (soit de 33,8%) entre 2006 et 2016[38], en passant par un pic de 5 693 en 2009[39]. Au cours des

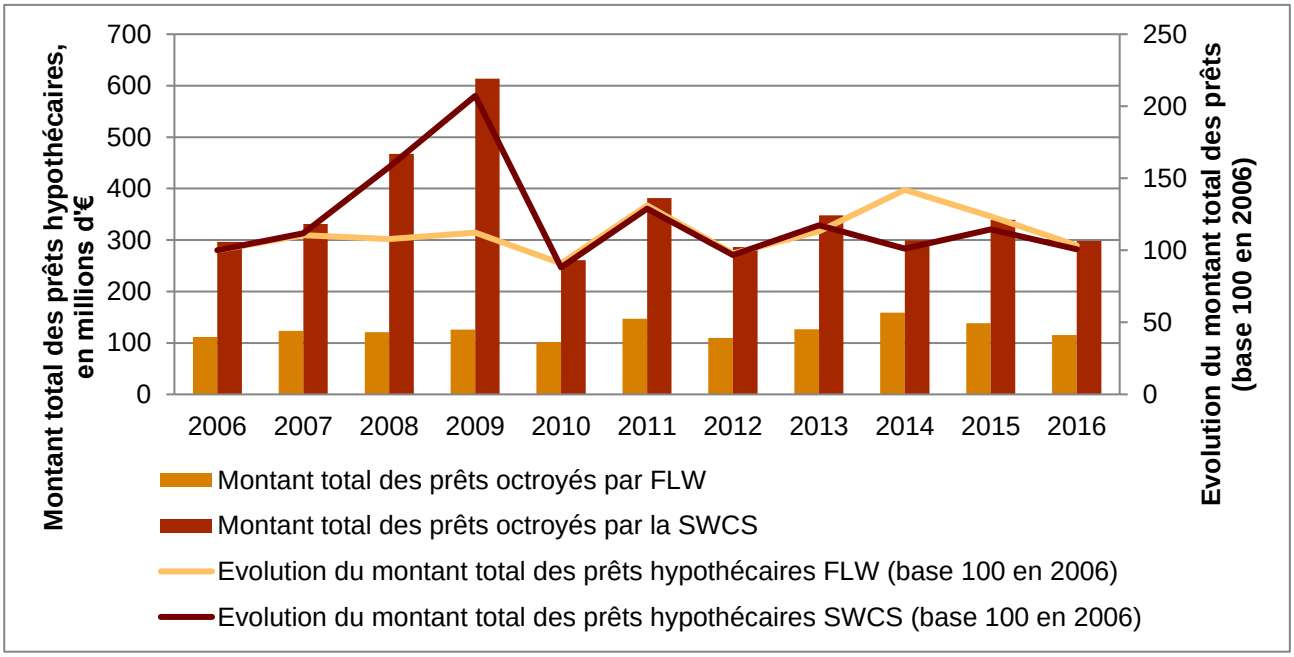
[37] Voir à ce sujet les explications conjoncturelles dans le rapport d'activités du FLW (2012), notamment la forte conjoncture immobilière et un niveau des taux d'intérêt relativement bas ayant conduit de nombreux ménages à se lancer et à concrétiser une opération d'acquisition d'un bien immobilier.
[38] L'accesspack a remplacé Habitat pour Tous au 1er janvier 2016. Cependant, 711 prêts de type Habitat pour Tous ont encore été octroyés en 2016, la demande ayant été introduite en 2015.
[39] 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.

trois dernières années de la période d'observation, l'évolution du nombre de prêts hypothécaires n'est pas stable : après une diminution en 2014, elle était faiblement en hausse en 2015, puis a à nouveau diminué en 2016. La raison expliquant la dernière diminution est la vague de refinancements au profit de secteur bancaire, suite à ses taux particulièrement intéressants, alors que les taux pratiqués par le SWCS durant les 10 premiers mois de 2016 étaient considérés comme anormalement élevés, selon le rapport d'activité de la SWCS. Une autre raison expliquant le nombre élevé de prêts auprès de la SWCS en 2015 réside dans la fin du « bonus logement » au 1er janvier 2016 : anticipant cette fin, certains ménages se sont empressés de concrétiser leur projet immobilier.

Le montant total des prêts hypothécaires (hors écoprêts) octroyés par le FLW est passé de 111,9 M€ en 2006 à 115,6 M€ en 2016 (*cf*. Graphique 155). Ce montant était en hausse en 2013 et en 2014, mais en baisse en 2015 et en 2016. En terme de volume de réalisation, la diminution entre 2015 et 2016 est de 16,4%.

Au cours de la période 2006-2016, le montant total des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS a connu des fluctuations importantes. Après un pic en 2009 (avec un montant de 613,7 M€), le montant octroyé annuellement évolue dans un intervalle compris entre 261 M€ et 382 M€. En 2015, l'évolution annuelle était en hausse alors qu'en 2016 elle est en baisse. Le montant octroyé en 2016 est de 298 M€[40].

Graphique 155 : Évolution du montant total des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2006-2016)



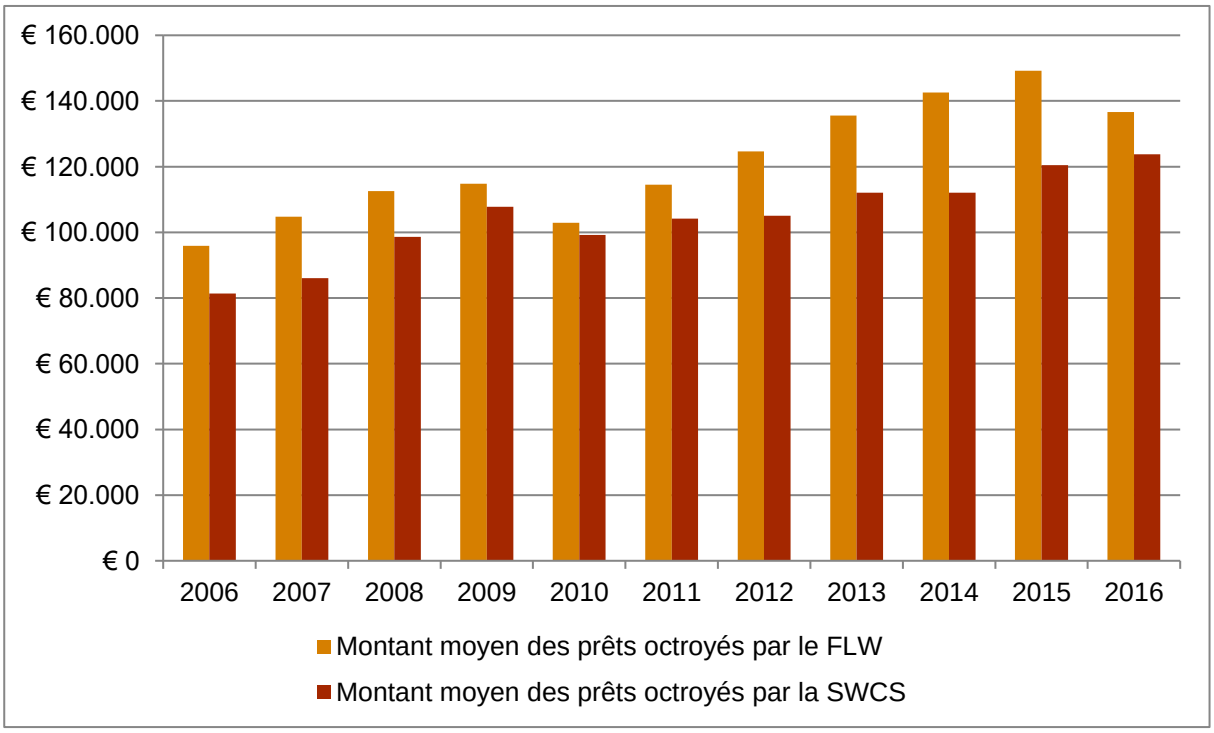
Sources :
Pour le FWL : Rapports d'activités du FLW de 2006 à 2016.
Pour la SWCS : Les chiffres pour l'année 2006 proviennent du rapport d'activités 2008 de la SWCS. Les chiffres pour les années 2007 à 2011 proviennent du rapport d'activités 2011 de la SWCS. Les chiffres pour les années 2012 à 2016 proviennent des rapports d'activité 2012, 2013, 2014, 2015 et 2016 de la SWCS.
Calcul : CEHD
Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors écoprêts) ou par la SWCS entre 2006 et 2016.

[40] Y compris les prêts mixtes (soit accesspack + éco/rénopack), comme dans le rapport d'activités de la SWCS.

1.2. Le montant moyen de prêts hypothécaires sociaux

Les évolutions des montants moyens des prêts hypothécaires octroyés par le FLW et la SWCS entre 2006 et 2016 sont nuancées (*cf*. Graphique 156). Les montants moyens octroyés par les deux organismes étaient en hausse entre 2006 et 2009 et en baisse en 2010. Depuis 2011, les montants moyens des prêts de la SWCS augmentent lentement presque chaque année (avec des stagnations en 2012 et en 2014). En 2016, le montant moyen des prêts de la SWCS est de 123 778 €. Les variations annuelles des montants moyens étaient plus fortes pour les prêts du FLW entre 2011 et 2015, mais entre 2015 et 2016 ce montant a diminué de 149 209 € à 136 634 €. Notons que le montant moyen des prêts hypothécaires octroyés par le FLW est toujours supérieur à celui octroyé par la SWCS étant donné que les familles nombreuses ont besoin d'un logement plus grand que les ménages empruntant auprès de la SWCS et donc plus cher. En 2016, l'écart entre les montants moyens des prêts hypothécaires octroyés par les deux organismes est de 10%.

Graphique 156 : Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS entre 2006 et 2016 (en €)



Sources :
Pour le FWL : Rapports d'activités du FLW de 2006 à 2016.
Pour la SWCS :
Pour la SWCS : Les chiffres pour l'année 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 2016 proviennent des rapports d'activité 2012, 2013, 2014, 2015 et 2016 de la SWCS.
Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors écoprêts) ou par la SWCS entre 2006 et 2016.

Les caractéristiques des prêts hypothécaires sociaux octroyés pour les habitants des quatre principales villes wallonnes sont regardées séparément pour les prêts du FLW (*cf*. Tableau

33) et les prêts de la SWCS (*cf*. Tableau 34). En comparant ces deux tableaux[41], on peut constater que dans chaque ville, le montant initial moyen du prêt et la mensualité moyenne sont toujours significativement plus élevés pour le FLW. L'âge moyen de l'emprunteur à la signature de l'acte est aussi plus élevé pour les familles nombreuses. La durée d'emprunt, par contre, est de 3 ou 4 ans plus longue en moyenne pour les crédits octroyés par la SWCS.

Parmi les quatre principales villes wallonnes, le montant moyen le plus élevé des prêts est observé à Namur dans le cas du FLW (de 120 339 €) et à Liège dans le cas de la SWCS (de 88 020 €). Pour les prêts hypothécaires du FLW, le montant moyen est peu différent à Liège, Mons et Charleroi (pour ces trois villes, il est compris entre 103 000 € et 106 000 €) ; il en va de même pour la mensualité moyenne (comprise entre 470 € et 480 €). A Mons, le prêt hypothécaire moyen octroyé par la SWCS (de 76 478 €) est le plus bas parmi les quatre villes.

Tableau 33 : Caractéristiques moyennes des prêts hypothécaires octroyés par le FLW dans les quatre principales villes wallonnes

Ville	Montant initial du prêt, en €	Mensualité, en €	Âge de l'emprunteur à la signature de l'acte	Durée d'emprunt, en années
Charleroi	103 271	468	39	23
Liège	106 274	474	41	23
Mons	104 614	477	39	23
Namur	120 339	558	40	23

Sources : Données du FLW de 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des prêts hypothécaires en cours du FLW (hors interventions spéciales).

Tableau 34 : Caractéristiques moyennes des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS dans les quatre principales villes wallonnes

Ville	Montant initial du prêt, en €	Mensualité, en €	Âge de l'emprunteur à la signature de l'acte	Durée d'emprunt, en années
Charleroi	85 764	398	33	27
Liège	88 020	420	34	26
Mons	76 478	380	33	26
Namur	86 929	441	34	26

Sources : Données de la SWCS de 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des prêts hypothécaires en cours de la SWCS en 2016.

[41] Ces deux tableaux comportent l'information sur l'ensemble des prêts hypothécaires sociaux *en cours*. Pour le cas du FLW, il y a les données avec les dates d''ouverture du crédit d'entre 1987 et 2016. Pour le cas de la SWCS, les crédits disponibles sont datés d'entre 2013 et 2016.

1.3. Distribution des prêts hypothécaires sociaux par catégories de revenus

Alors que le FLW octroie des prêts hypothécaires aux familles nombreuses (trois enfants à charge ou plus), le public de la SWCS est composé par les ménages ayant au maximum deux enfants à charge. Par conséquent, les deux organismes appliquent différentes définitions des catégories de revenus (*cf*. Tableau 35). Les seuils de catégories de revenus utilisés par le FLW sont par défaut majorés de 15 000 € pour 3 enfants à charge. En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4.

Tableau 35 : Catégories de revenus des ménages bénéficiaires appliquées par le FLW et la SWCS

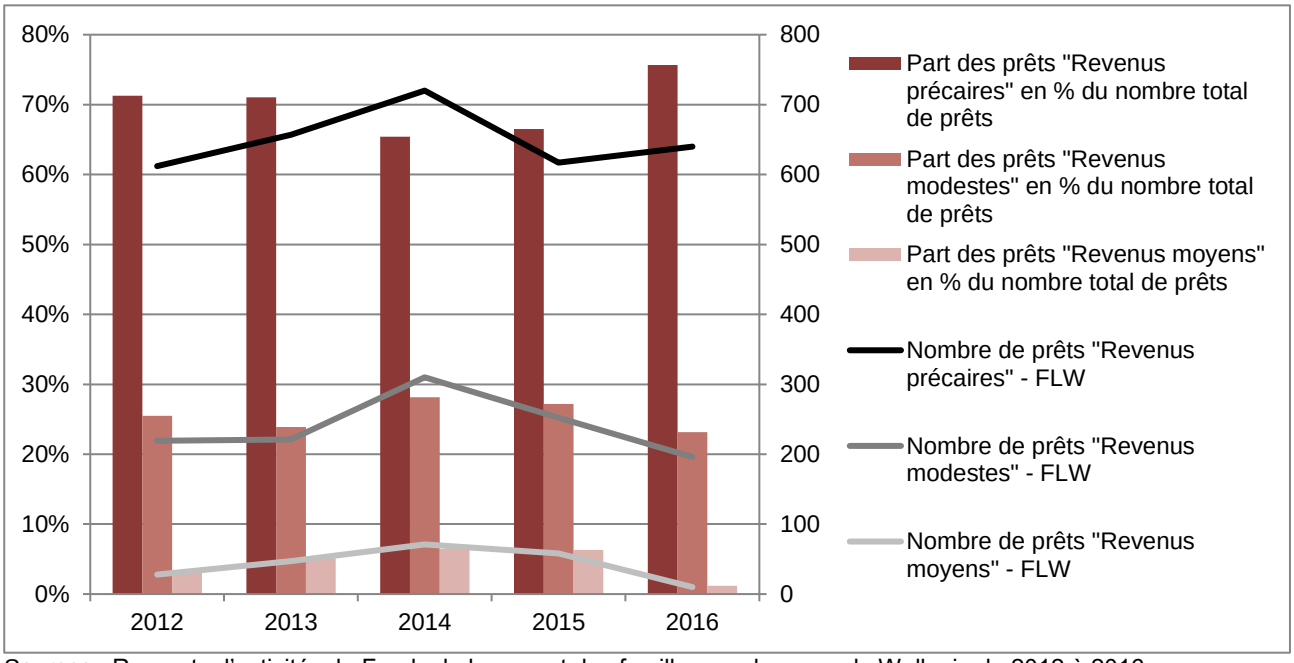
Ancienne classification	Classification 2016	Revenu imposable global (RIG)	
		FLW	SWCS
Revenus précaires	**C1**	Inférieur à 36 900 €*	Inférieur à 21 900 €**
Revenus modestes	**C2**	Entre 36 900 € et 46 100 €*	Entre 21 900 € et 31 100 €**
Revenus moyens	**C3 et C4**	Entre 46 100,01 € et 66 300 €*	Entre 31 100,01 € et 51 300 €**

* majoré de 5.000 € par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge
** majoré de 5.000 € par enfant à charge

Les prêts hypothécaires octroyés par le FLW bénéficient majoritairement à des ménages aux revenus précaires (*cf*. Graphique 157). Entre 2012 et 2016, la part des prêts octroyées par le FLW aux ménages à revenus précaires représente au moins 65,4%. Cette part a augmenté jusqu'à atteindre 75,7% des prêts du FLW en 2016 (soit 640 prêts sur 846). Le rapport d'activité du FLW pour l'année 2016 explique qu'une grande partie de cette augmentation du nombre de prêts dans cette catégorie est due au passage de la majoration pour enfant à charge de 2 500 € à 5 000 € : en raison de cette augmentation des plafonds, un plus grand nombre de ménages a été classé comme ménage précaire.

Pour la même raison, les parts des prêts octroyés aux familles à revenus modeste et celles à revenus moyen se sont effondrées entre 2015 et 2016. Ainsi, en 2016, ces parts sont respectivement de 23,2% (ce qui est comparable au niveau des années précédentes) et de 1,2% (soit un niveau bien inférieur aux années précédentes).

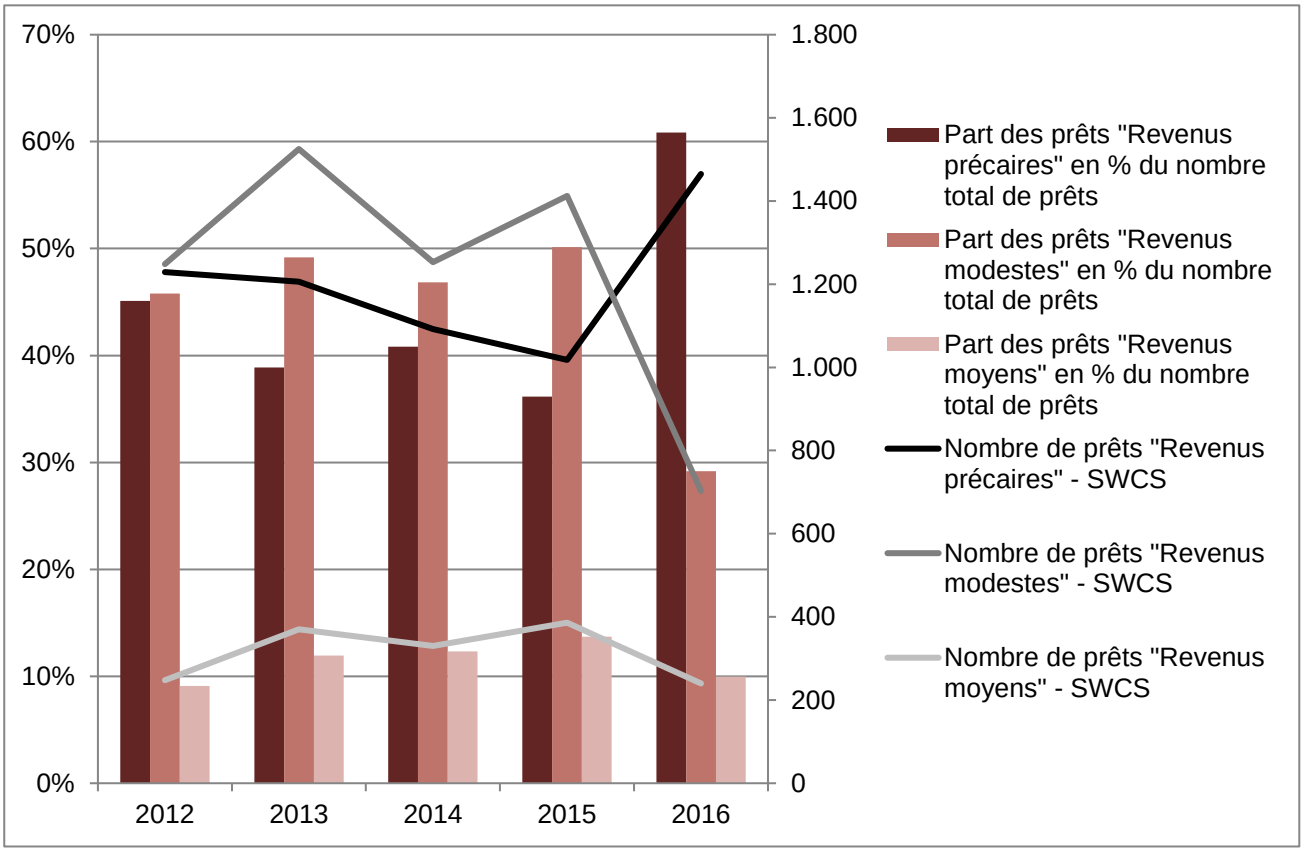
Graphique 157 : Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2016)



Sources : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2012 à 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des prêts hypothécaires (hors écoprêts, écopacks et interventions spéciales) octroyés par le FLW entre 2010 et 2016.
Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Ces quatre catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3 et C4). En 2016, le FLW considère les revenus comme « précaires » lorsque le revenu imposable global (RIG) est inférieur à 36 900€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge ; ils sont définis comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 36 900€ et 46 100€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 46 100€ et 66 300€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge.

En 2014, les nombres de prêts octroyés par la SWCS aux ménages à « revenus précaires » et à « revenus modestes » étaient proches (*cf*. Graphique 158). En 2015, le nombre de prêts « revenus modestes » était supérieur, alors que sa part relative était d'environ 50%. La part de prêts « revenus moyens » a augmenté de 9,1% à 13,7% entre 2012 et 2015. En 2016, on observe un changement important : l'augmentation du nombre des prêts « revenus précaires » dont la part atteint 60,8% au détriment des parts relatives des prêts « revenus modestes » et « revenus moyens ». La part des prêts de la catégorie « revenu précaires » octroyés par la SWCS est maintenant plus proche de celle des prêts octroyés par le FLW pour la même catégorie.

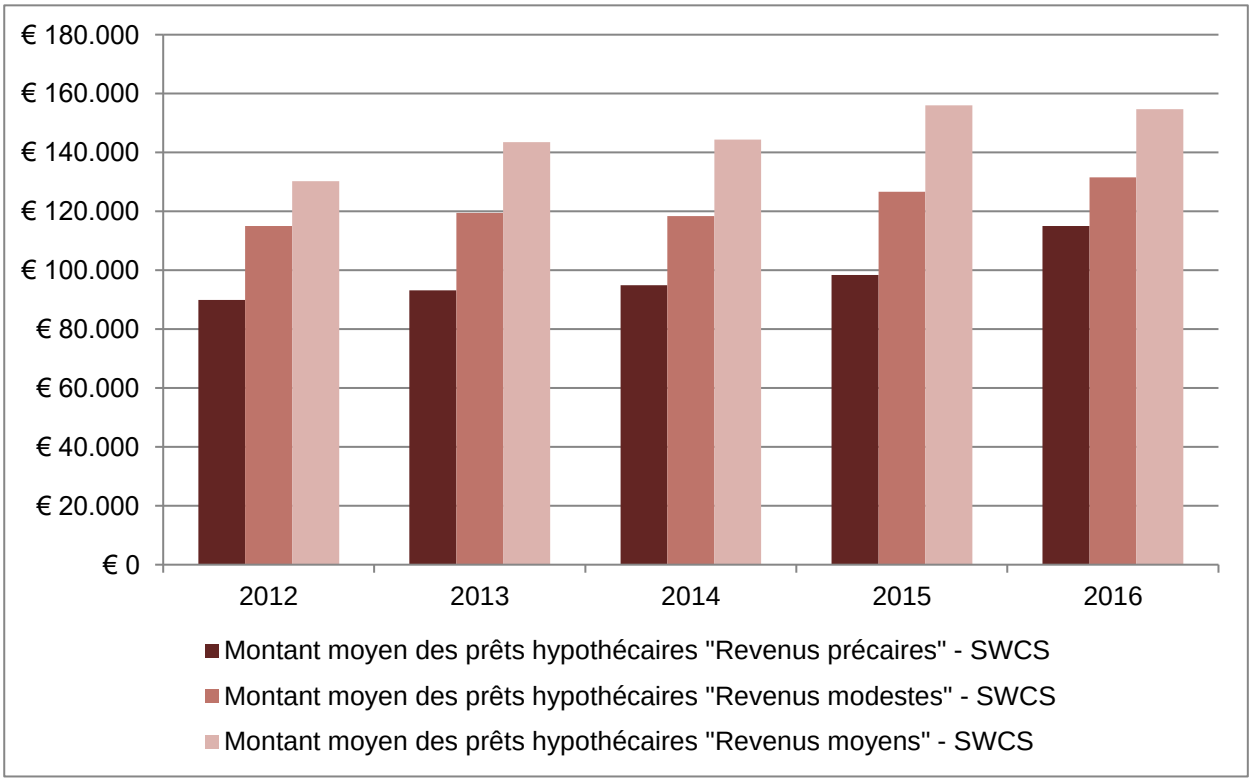
Graphique 158 : Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus des emprunteurs (2012-2016)



Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2012 à 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des prêts hypothécaires (hors écopacks) octroyés par la SWCS entre 2012 et 2016.
Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Ces quatre catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3 et C4). Dans ce rapport, pour les chiffre de la SWCS de 2016, on considère les revenus comme « précaires » lorsque le revenu imposable global (RIG) est inférieur à 21 900 € majoré de 5 000€ par enfant à charge ; ils sont considérés comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 21 900 € et 31 100€ majoré de 5 000€ par enfant à charge ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 31 100,01 € et 51 300€ majoré de 5 000€ par enfant à charge.

Plus un ménage a un revenu élevé, plus il peut emprunter auprès de la SWCS (*cf.* Graphique 159). Au cours de la période 2012-2016, le montant moyen tend à augmenter pour chaque catégorie de revenus : « précaires », « modestes » et « moyens » mais on constate une stagnation (voire une petite diminution) pour les prêts « revenus moyens » en 2016 par rapport à 2015. En 2016, le montant moyen des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS était de 114 982 € pour les ménages à « revenus précaires », 131 553 € pour les ménages à « revenus modestes » et de 154 695 € pour les ménages à « revenus moyens ».

Graphique 159 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2012 et 2016 (en €)

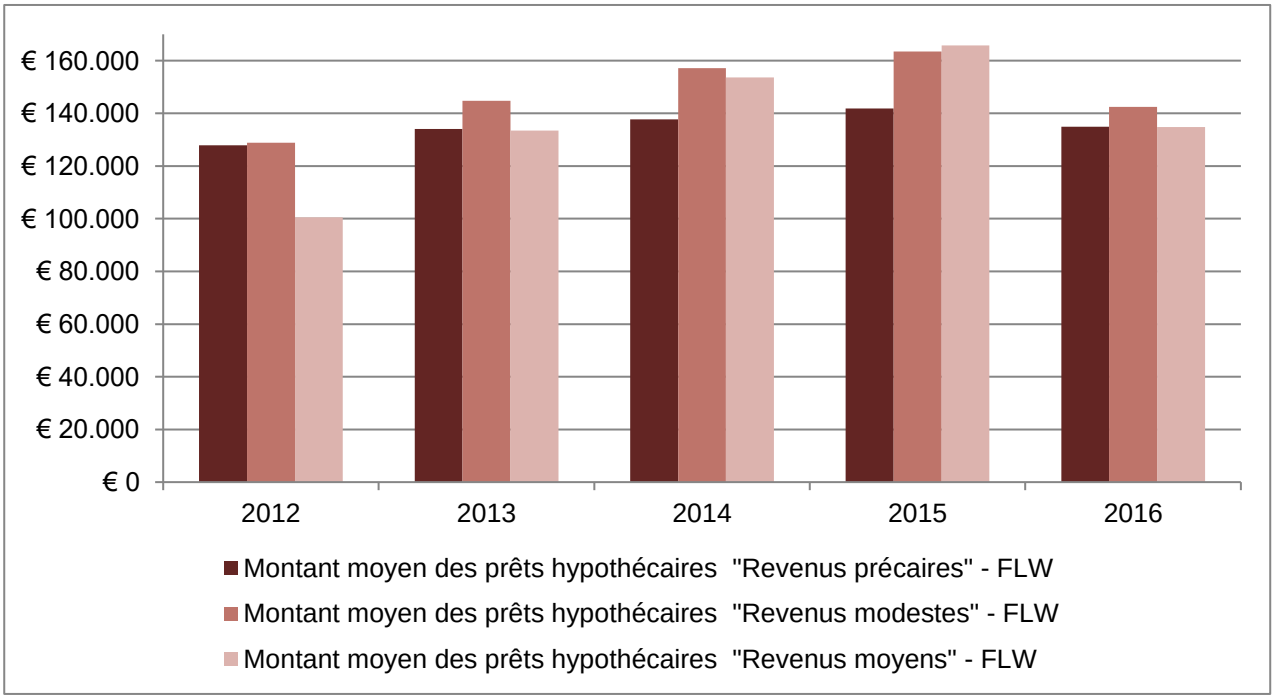


Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2012 à 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des prêts hypothécaires (hors écopacks) octroyés par la SWCS entre 2012 et 2016.
Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Ces quatre catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3 et C4). Dans ce rapport, pour les chiffre de la SWCS de 2016, on considère les revenus comme « précaires » lorsque le revenu imposable global (RIG) est inférieur à 21 900 € majoré de 5 000€ par enfant à charge ; ils sont considérés comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 21 900 € et 31 100€ majoré de 5 000€ par enfant à charge ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 31 100,01 € et 51 300€ majoré de 5 000€ par enfant 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 d'une forte pression immobilière). Entre 2012 et 2015, le montant moyen des prêts octroyés ont été en hausse pour toutes les catégories de revenus (*cf*. Graphique 160). Néanmoins, la dynamique d'augmentation a été différente selon les catégories. La hausse la plus rapide a été celle des ménages à revenus moyens, le montant moyen pour cette catégorie est passé de 100 546 € en 2012 à 165 769 € en 2015. En 2015, le montant moyen des prêts pour les ménages à « revenus moyens » est supérieur à celui des prêts « revenus modestes » ; il s'agit de la seule année où ce fait est observé sur l'ensemble de la période d'observation. Parmi les trois catégories de revenus, l'évolution du montant moyen des prêts « revenus précaires » a été la moins rapide sur la période 2012 à 2015. Nous pouvons donc conclure que l'augmentation du montant moyen des prêts du FLW en 2015 (*cf*. Graphique 156) a surtout été soutenue par l'augmentation des prêts des catégories « revenus modestes » et « revenus moyens », même si leurs parts relatives étaient bien inférieures à celle de la catégorie « revenus précaires » (*cf*. Graphique 157). En 2016, on constate une diminution importante du montant moyen des prêts pour toutes les catégories de revenus. Pour cette dernière année, le

montant moyen des prêts hypothécaires est de 134 894 € pour les « revenus précaires », 142 412 € pour les « revenus modestes » et 134 752 € pour les « revenus moyens ».

Graphique 160 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2010 et 2014 (en €)



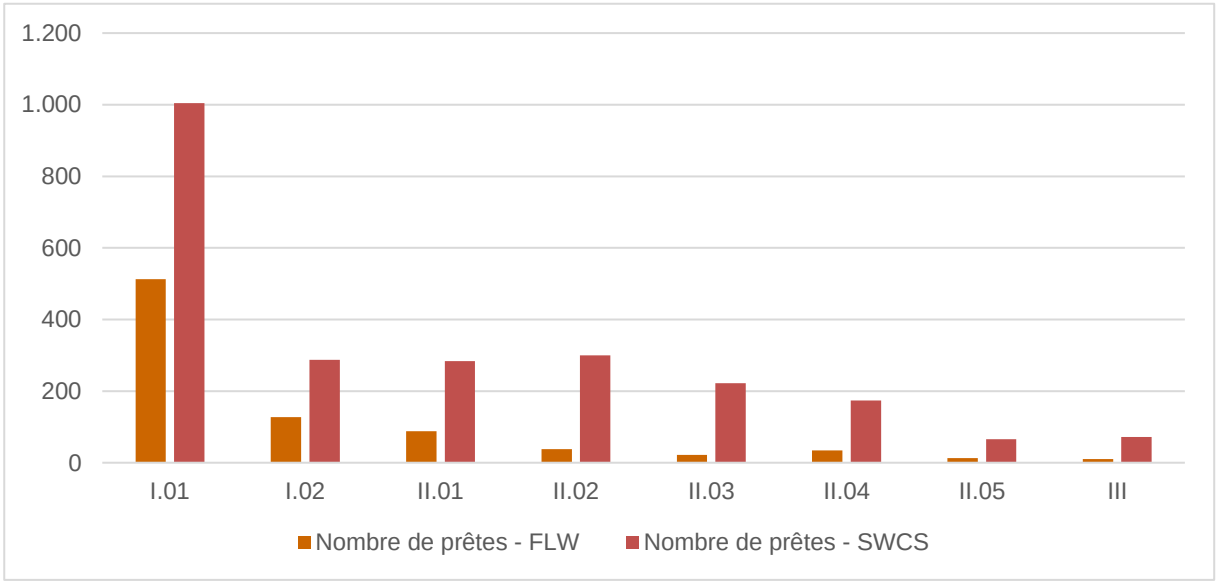
Sources : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2012 à 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des prêts hypothécaires (hors écoprêts, écopacks et interventions spéciales) octroyés par le FLW entre 2010 et 2016.
Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Ces quatre catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3 et C4). En 2016, le FLW considère les revenus comme « précaires » lorsque le revenu imposable global (RIG) est inférieur à 36 900€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge ; ils sont définis comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 36 900€ et 46 100€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 46 100€ et 66 300€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge.

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 plus détaillées de revenus, la répartition des prêts hypothécaires sociaux est établie selon les sous-barèmes de revenus établis 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 161). Tant le FLW que la SWCS doivent se reporter aux 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 2016, la tranche de revenus les plus bas (soit I.01) est de loin la première bénéficiaire des prêts sociaux (*cf.* Graphique 161). Cela concerne les prêts octroyés par le FLW ainsi que ceux de la SWCS. Le ciblage sur les catégories les plus précaires est donc marqué dans l'octroi des crédits hypothécaires sociaux. Pour les prêts du FLW, la part des catégories de revenus supérieures diminue au fur et à mesure que l'on s'élève dans le sous-

barème établi par le Gouvernement wallon. Du côté de la SWCS, on observe la même tendance ; cependant, les nombres de prêts octroyés aux sous-barèmes I.02, II.01 et II.02 sont comparables.

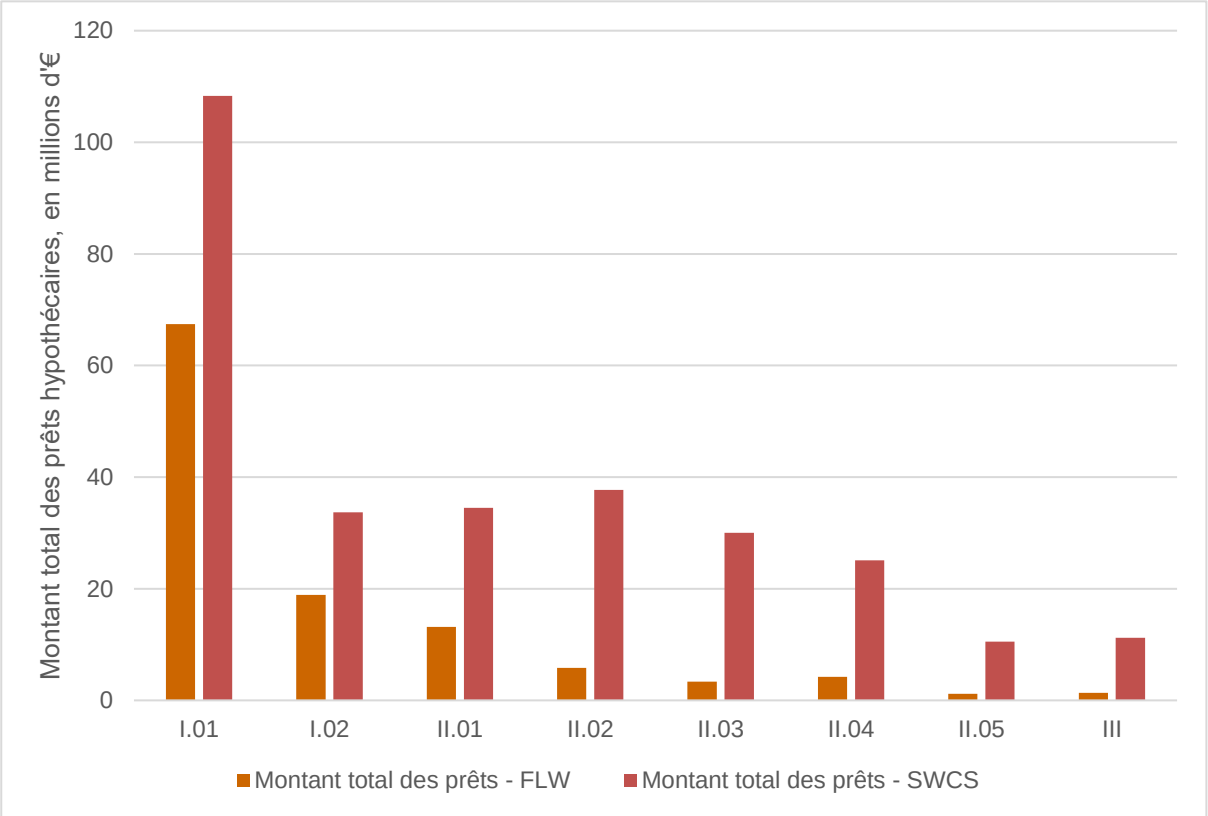
Graphique 161 : Nombre des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2016



Sources : Pôle Logement – Plateforme de données (FLW, SWCS, SWL, SPW DGO4, CEHD), 2016.
Calculs : CEHD
Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) ou par la SWCS en 2016.
Nota bene : Pour la catégorie des revenus III, les cinq sous-barèmes ne sont pas détaillés à cause des faibles effectifs.

En cohérence avec les nombres de prêts octroyés, le montant total prêté aux revenus les plus précaires (soit le sous-barème I.01) est le plus élevé (de 67 millions pour le FLW et de 108 millions pour la SWCS ; *cf.* le Graphique 162). Le montant total prêté par le FLW diminue ensuite de manière très importante pour les sous-barèmes plus élevés. Pour le montant prêté par la SWCS, on observe le même niveau pour les sous-barèmes I.02 et II.01 et même une augmentation (jusqu'à presque 38 millions) pour le sous-barème II.02. Pour les sous-barèmes suivants, le montant total des prêts diminue.

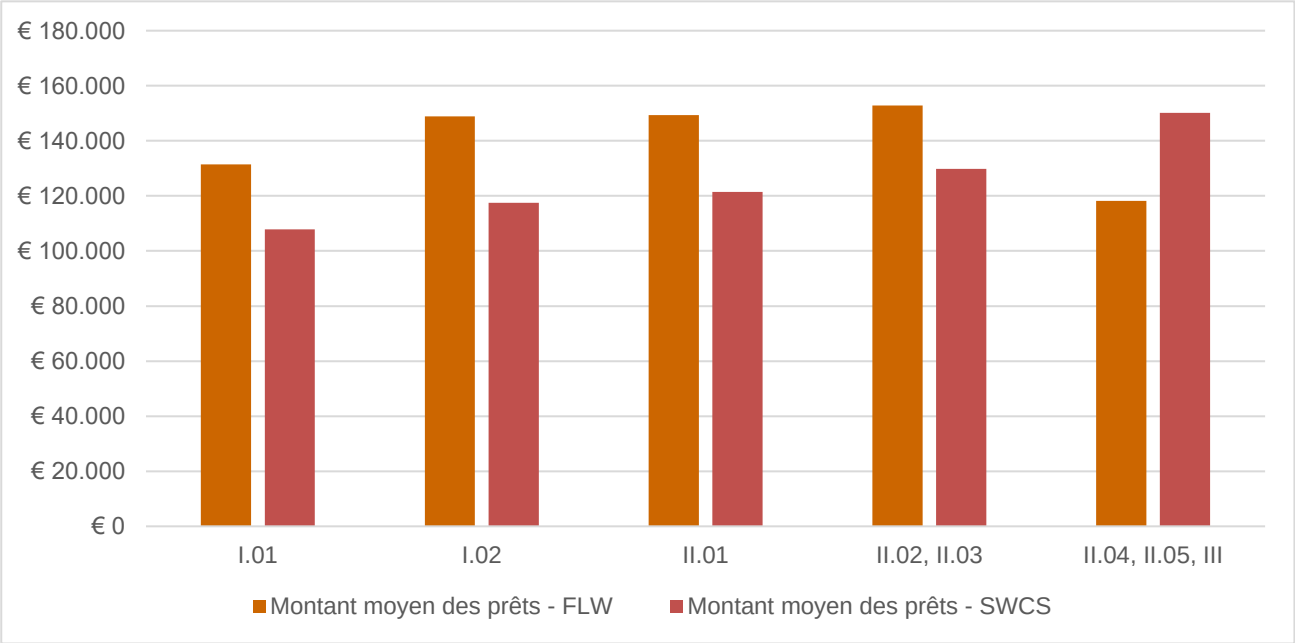
Graphique 162 : Montant total des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2016 (en €)



Sources : Pôle Logement – Plateforme de données (FLW, SWCS, SWL, SPW DGO4, CEHD), 2016.
Calculs : CEHD
Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) ou par la SWCS en 2016.
Nota bene : Pour la catégorie des revenus III, les cinq sous-barèmes ne sont pas détaillés à cause des faibles effectifs.

Le montant moyen des prêts octroyés change en fonction des catégories de revenus des ménages bénéficiaires (*cf*. Graphique 163). Le prêt moyen octroyé par la SWCS augmente toujours avec le revenu des ménages, de 108 000 € (pour le sous-barème I.01) à 150 000 € (pour les sous-barèmes fusionnés des revenus les plus élevés). Le FLW octroie un prêt hypothécaire de 131 400 € en moyenne pour les revenus les plus précaires (I.01) et de 149 000 € à 153 000 € pour les sous-barèmes de I.02 à II.03. L'ensemble des sous-barèmes II.04, II.05 et III (soit les revenus les plus élevés) présente un montant moyen du prêt du FLW de 118 .000 €, soit inférieur aux sous-barèmes précédents.

Graphique 163 : Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2016 (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 : Quelques sous-barèmes sont fusionnés, car les effectifs sont inférieurs à 30.

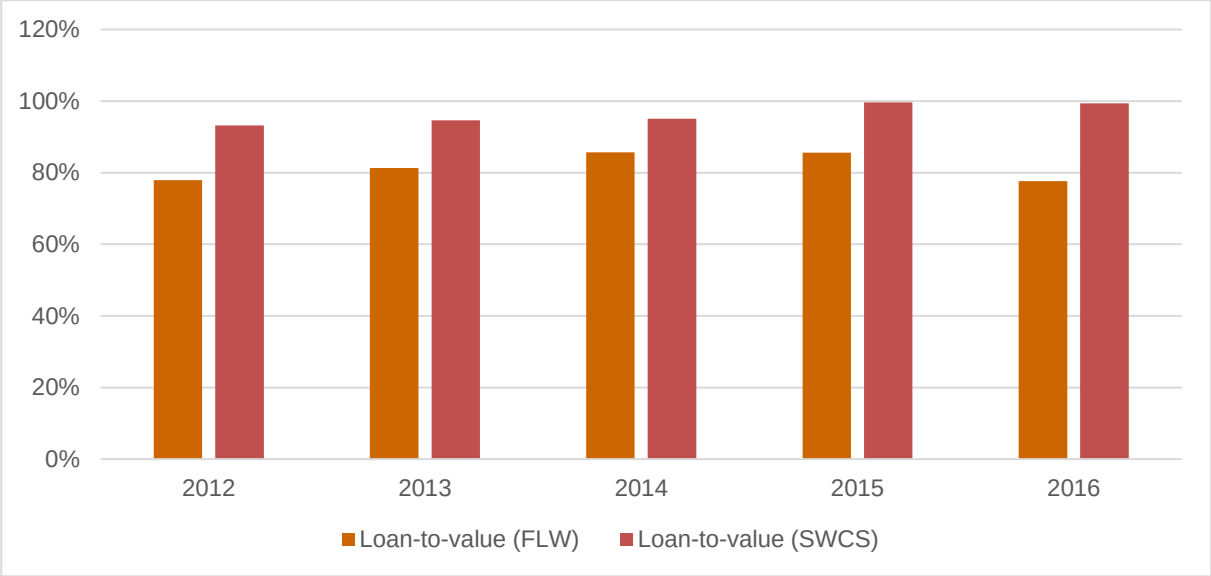
1.4. Loan-to-value et maturité moyenne annuelle des prêts hypothécaires sociaux par catégories de revenus

La politique de crédit hypothécaire peut se mesurer sous l'angle de deux indicateurs très fréquents : le ratio *loan-to-value* (LTV) (c'est-à-dire le montant emprunté rapporté à la valeur vénale du bien immobilier hypothéqué) qui permet d'apprécier le niveau de sécurité qu'exige le prêteur, et la *maturité* (c'est-à-dire la durée d'emprunt). Le ratio *loan-to-value* annuel est calculé sur l'ensemble du portefeuille de crédits conclus durant l'année considérée.

Sur l'ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW, le ratio moyen *loan-to-value* était en hausse entre 2012 et 2014, le montant emprunté dépassant 80% de la valeur vénale du bien et s'approchant de plus en plus des 90% de cette valeur. En 2015, le ratio moyen *loan-to-value* s'est stabilisé, mais en 2016 il a diminué significativement, jusqu'à atteindre 77,6%.

Les prêts hypothécaires de la SWCS s'établissent sur la période à un niveau moyen bien supérieur à 90% de la valeur vénale. Depuis 2014, le niveau de 95% est dépassé. En 2015 et 2016, le ratio moyen *loan-to-value* va jusqu'à atteindre 99% à 100% de cette valeur. Selon le rapport annuel de la SWCS pour 2016, pour 70% des prêts hypothécaires octroyés au cours de cette année, le ratio *loan-to-value* est égale ou supérieur à 100% afin, entre autres, de couvrir les frais de notaire et les droits d'enregistrement. Seulement 12% des prêts correspondent à un montant inférieur à 80% de la valeur vénale. Pour la SWCS, prêter un montant proche de la valeur vénale du bien ou la dépassant, constitue un moyen d'exercer son rôle de facilitateur social de l'accession à la propriété.

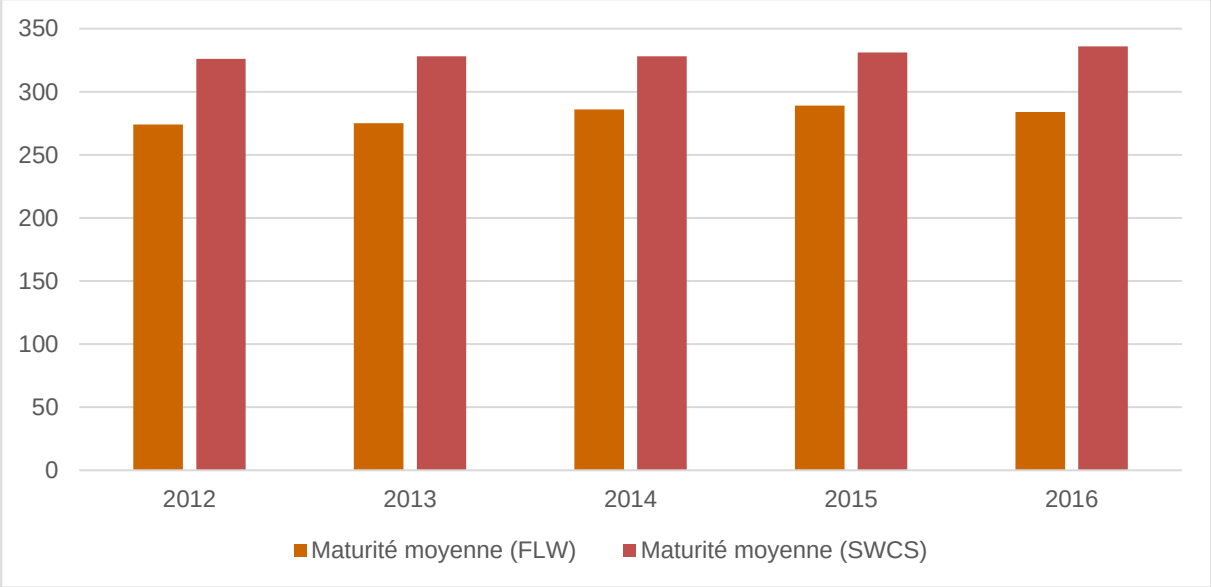
Graphique 164 : Évolution du ratio loan-to-value pour l'ensemble des prêts hypothécaires sociaux (2012-2014)



Sources : Pôle Logement – Plateforme de données (FLW, SWCS, SWL, SPW DGO4, CEHD), 2012-2016
Calcul : CEHD
Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) ou par la SWCS en 2012-2016.

La maturité moyenne des crédits hypothécaires octroyés par le FLW est toujours inférieure à celle des prêts octroyés par la SWCS (*cf*. Graphique 165). Entre 2012 et 2016, la maturité moyenne des crédits hypothécaires du FLW a augmenté de 274 à 284 mois (soit de moins de 23 ans à presque 24 ans), avec un pic en 2015 (un peu plus de 24 ans). Au cours de la même période de 5 ans, la maturité moyenne des crédits hypothécaires de la SWCS est aussi en hausse, d'un peu plus de 27 ans à 28 ans.

Graphique 165 : Évolution de la maturité moyenne des prêts hypothécaires sociaux (2012-2016)



Sources : Pôle Logement – Plateforme de données (FLW, SWCS, SWL, SPW DGO4, CEHD), 2012-2016

Calcul : CEHD
Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) ou par la SWCS en 2012-2016.

2. Prêts à tempérament

2.1. Le nombre et le montant des prêts à tempérament

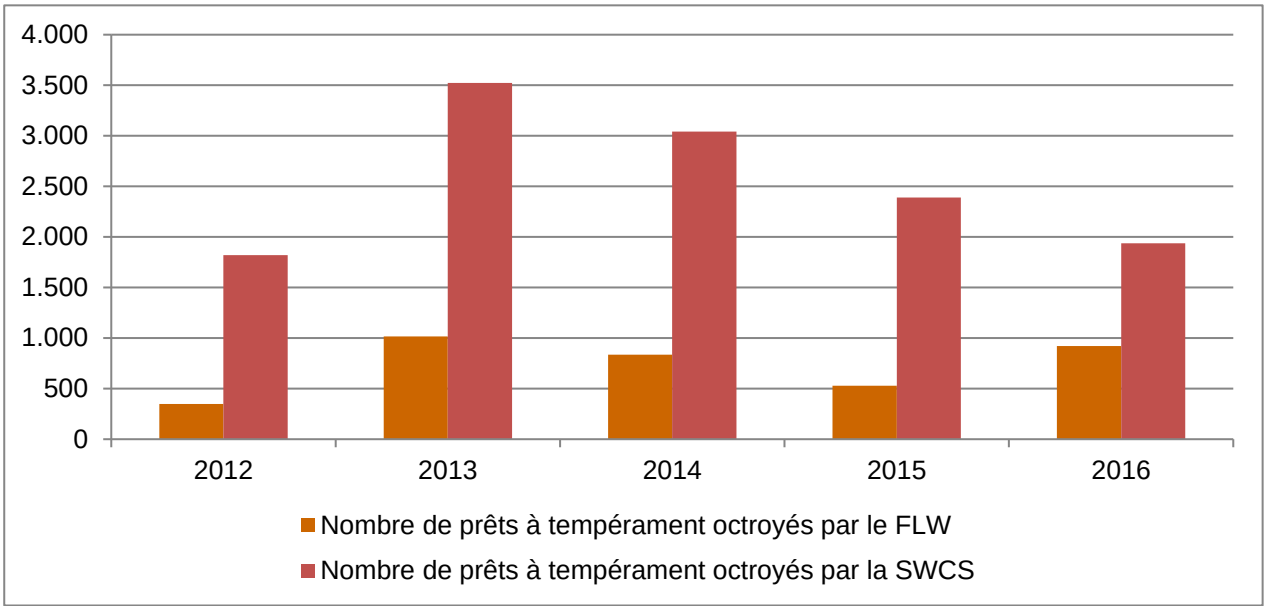
Il y a deux types de prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS : « écopacks » et « rénopacks ». La SWCS accorde aussi les « éco/rénopacks » combinés.

L'écopack, lancé en 2012, est un prêt à tempérament à 0% pour réaliser des travaux économiseurs d'énergie avec préfinancement des primes. Depuis le 1er janvier 2016, le rénopack complète l'écopack. Le rénopack est un prêt à tempérament à 0% pour réaliser les travaux de rénovation avec préfinancement des primes.

Pour la période 2012-2015, nous présentons uniquement l'évolution des écopacks, puisqu'ils étaient les seuls prêts à tempérament existants à cette époque (*cf*. Graphique 166). L'année 2013 a connu un pic du nombre d'écopacks octroyés par le FLW et par la SWCS (respectivement 1 016 et de 3 522). En 2014 et plus encore en 2015, le nombre d'écopacks a diminué significativement. La baisse concerne notamment les écopacks octroyés par le FLW : en 2015, suite au moratoire décrété sur l'octroi des primes, seulement 529 écopacks ont été conclus (soit 1,9 fois moins qu'en 2013). En 2016, les rénopacks et les éco/rénopacks (pour la SWCS) s'ajoutent aux écopacks. Le nombre de prêts à tempérament octroyés cette année-là s'élève à 920 pour le FLW (soit un nombre proche de celui des écopacks en 2013) et à 1 938 pour la SWCS[42]. Parmi les prêts à tempérament octroyés par le FLW en 2016, on compte 443 écopacks (soit 48,2% de l'ensemble des prêts à tempérament de cet organisme) et 477 rénopacks (soit 51,8%). En cette même année 2016, la SWCS a octroyé 339 écopacks (17,5% de l'ensemble des prêts à tempérament de cet organisme), 408 rénopacks (21%) et 1 191 éco/rénopacks (61,5%)[43].

[42] En comptant, 575 prêts mixtes (accesspack + éco/rénopacks) sont exclus de ce décompte des prêts à tempérament de la SWCS, comme dans le rapport d'activités de cette dernière. En tenant compte de ces prêts mixtes, le nombre total des prêts à tempérament en 2016 s'élèverait à 2 513, et serait donc supérieur au nombre observé en 2015.
[43] Parmi les 575 prêts mixtes, qui ne sont pas comptés ici, il y a 41 écopacks, 255 rénopacks et 279 éco/rénopacks.

Graphique 166 : Évolution du nombre de prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2016)

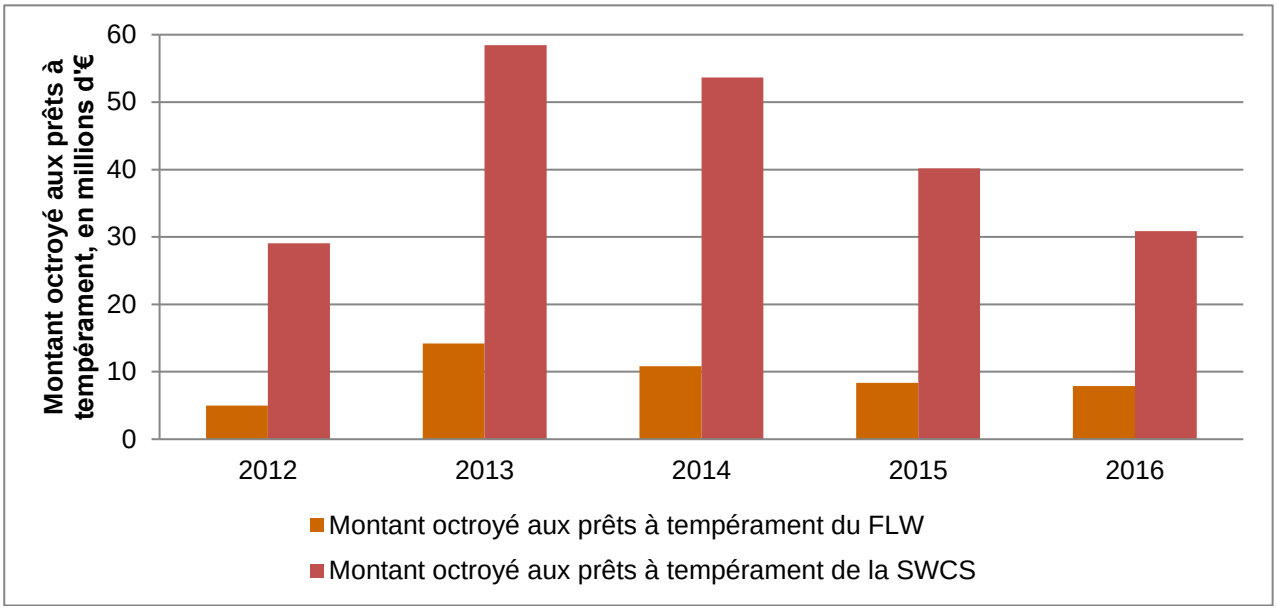


Sources : Rapports d'activités du FLW et de la SWCS de 2012 à 2016.
Graphique : CEHD
Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par le FLW ou par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2012 et 2016.

Nous analysons les montants des prêts à tempérament accordés hors prime de la Région wallonne[44]. Les montants des écopacks octroyés par le FLW et par la SWCS ont connu une hausse en 2013 (atteignant un montant total de 14,2 millions d'euros pour le FLW et de 58,4 millions d'euros pour la SWCS) mais ils ont baissé en 2014 et 2015 (*cf.*Graphique 167). En 2016, les montants octroyés sous forme de prêts à tempérament ont encore baissé par rapport à l'année précédente. Cette année-là, le FLW a prêté presque 8 millions d'euros sous forme de prêts à tempérament, dont 3,2 millions d'euros pour les écopacks (soit 40,5%) et 4,7 millions d'euros pour les rénopacks (soit 59,5%). La même année, la SWCS a consacré 30,9 millions d'euros aux prêts à tempérament[45], dont 3,5 millions d'euros pour les écopacks (soit 11,3%), 4,5 millions d'euros pour les rénopacks (soit 14,6%) et 22,9 millions d'euros pour les éco/rénopacks (soit 74,1%). Les éco/rénopacks combinés représentent donc près des trois quarts du montant total octroyé par la SWCS pour les prêts à tempérament.

[44] Les montants accordés sous forme de prime sont exclus de l'analyse dans cette publication. Les reformes des primes du Gouvernement wallon entrainent des changements importants au cours des années récentes (attribution des primes Rénovation à partir du 1er avril 2015 et des primes Énergie à partir du 1 mars 2018).
[45] Ce chiffre exclue les prêts à tempérament combinés avec un accesspack (soit 7,1 million d'euros).

Graphique 167 : Évolution du montant des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2016)



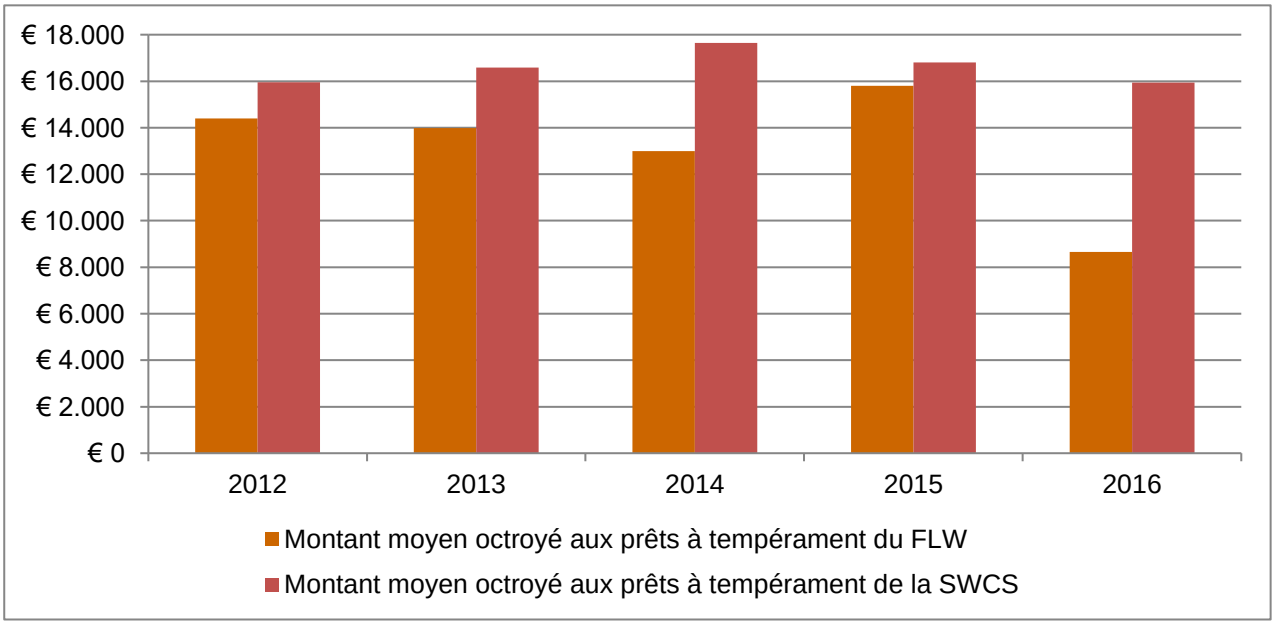
Sources : Rapports d'activités du FLW et de la SWCS de 2012 à 2016.
Graphique : CEHD
Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par le FLW ou par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2012 et 2016.
Nota bene : Les montants octroyés présentés dans le graphique sont hors primes accordées par la Région wallonne.

2.2. Le montant moyen des prêts à tempérament

Le montant moyen des prêts à tempérament est dépendant de la nature des travaux financés. Cette nature peut varier d'une année à l'autre. Au cours des années 2012-2015, le montant moyen prêté aux écopacks était compris entre 13 000 € et 16 000 € pour le FLW et entre 16 000 € et 17 600 € pour la SWCS (*cf*. Graphique 168). En 2016, pour le FLW, le montant des prêts à tempérament a diminué jusqu'à 8 660 € en moyenne (le montant moyen d'un écopack étant proche de 7 150 € et le montant moyen d'un rénopack étant proche de 10 050 €). En 2016, le montant des prêts à tempérament de la SWCS a également diminué, mais de manière moins importante, s'élevant à 15 940 € en moyenne (le montant moyen d'un écopack était de 10 340 €, celui d'un rénopack de 11 040 € et celui d'un éco/rénopack de 17 950 €)[46]. On constate donc que le montant moyen des prêts à tempérament octroyé par le FLW est inférieur à celui octroyé par la SWCS quelle que soit l'année concernée.

[46] Dans le calcul, les chiffres excluent les prêts à tempérament combinés avec un accesspack.

Graphique 168 : Montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2016)

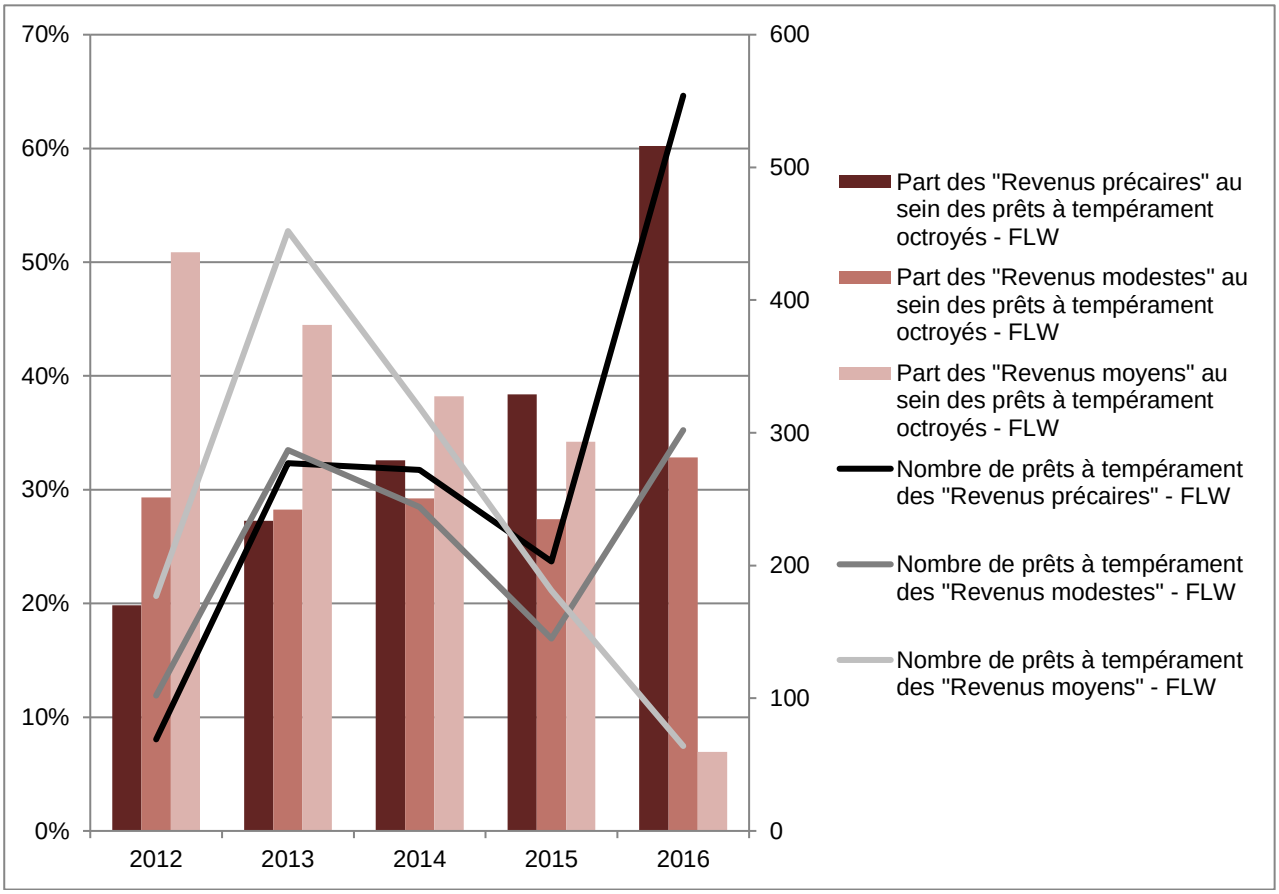


Sources : Rapports d'activités du FLW et de la SWCS de 2012 à 2016.
Calcul : CEHD
Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par le FLW ou par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2012 et 2016.
Nota bene : Les montants octroyés présentés dans le graphique sont hors primes accordées par la Région wallonne.

2.3. Distribution des prêts à tempérament par catégories de revenus

En ce qui concerne la distribution des prêts à tempérament octroyés par le FLW selon les catégories de revenus des ménages bénéficiaires (*cf*. Graphique 169), il apparaît que la proportion des prêts octroyés aux ménages à revenus précaires a augmenté de manière très importante entre 2012 et 2016, passant de 20% à plus de 60%, au détriment de la part octroyée aux ménages à revenus moyens (qui est passée de 51% à 7%). La part octroyée aux ménages à revenus modestes est relativement stable et évolue dans un intervalle compris entre 27,4% à 32,8% au cours de cette période. En 2016, le nombre d'écopacks et de rénopacks octroyés est similaire pour les trois catégories de revenus.

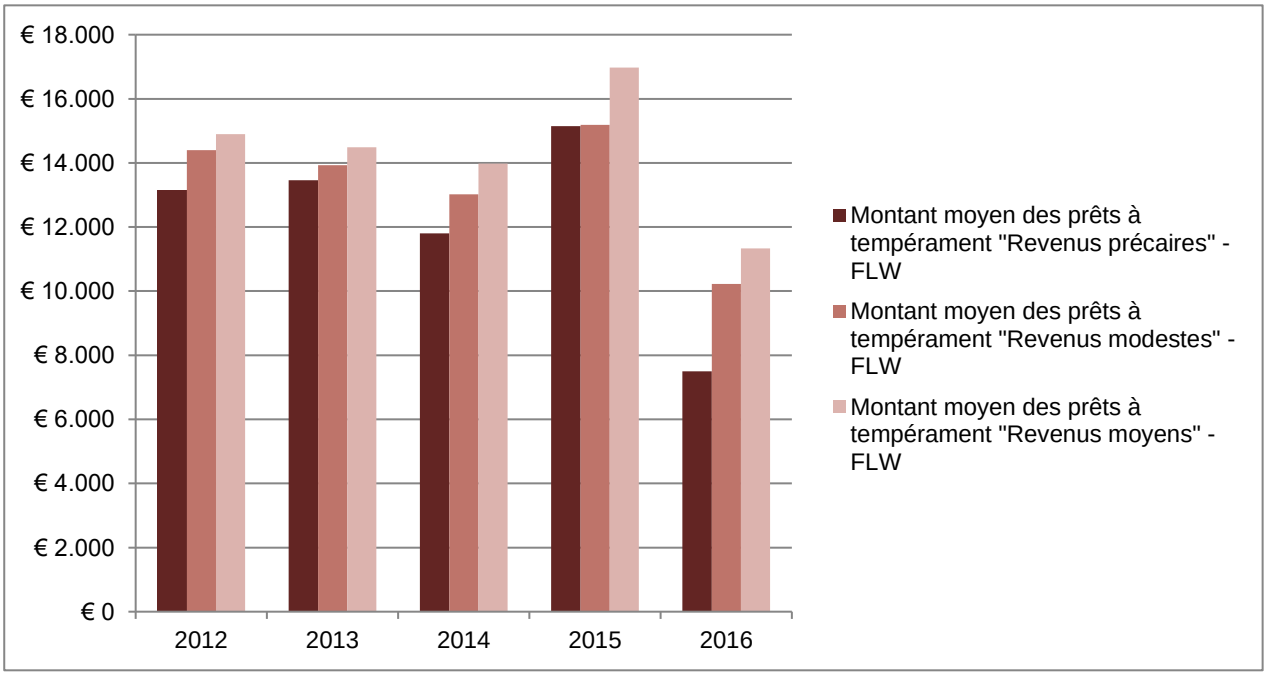
Graphique 169 : Évolution de la distribution des prêts à tempérament octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2016)



Sources : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2012 à 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des écopacks et rénopacks octroyés par le FLW entre 2012 et 2016.
Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Ces quatre catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3 et C4). En 2016, le FLW considère les revenus comme « précaires » lorsque le revenu imposable global (RIG) est inférieur à 36 900€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge ; ils sont définis comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 36 900€ et 46 100€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 46 100€ et 66 300€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge.
Les montants octroyés présentés dans le graphique sont hors primes accordées par la Région wallonne.

Le montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW varie selon la catégorie de revenus : c'est pour les ménages à revenus précaires que ce montant moyen est le plus faible ; puis viennent les ménages à revenus modestes avec un montant moyen légèrement plus élevé (sauf en 2015) et enfin les ménages à revenus moyens (*cf*. Graphique 170). Entre 2012 et 2015, l'évolution du montant moyen des prêts à tempérament s'est développé presque toujours dans un intervalle compris entre 12 000 € et 16 000 €. En 2016, par comparaison avec les années précédentes, le montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW a diminué significativement pour toutes les catégories de revenus, et notamment pour les ménages à revenus précaires (le montant du prêt moyen pour cette catégorie était de 7 500 € en 2016). Cette même année 2016, le montant moyen octroyé aux ménages à revenus modestes et aux revenus moyens est respectivement de 10 222 € et 11 336 €.

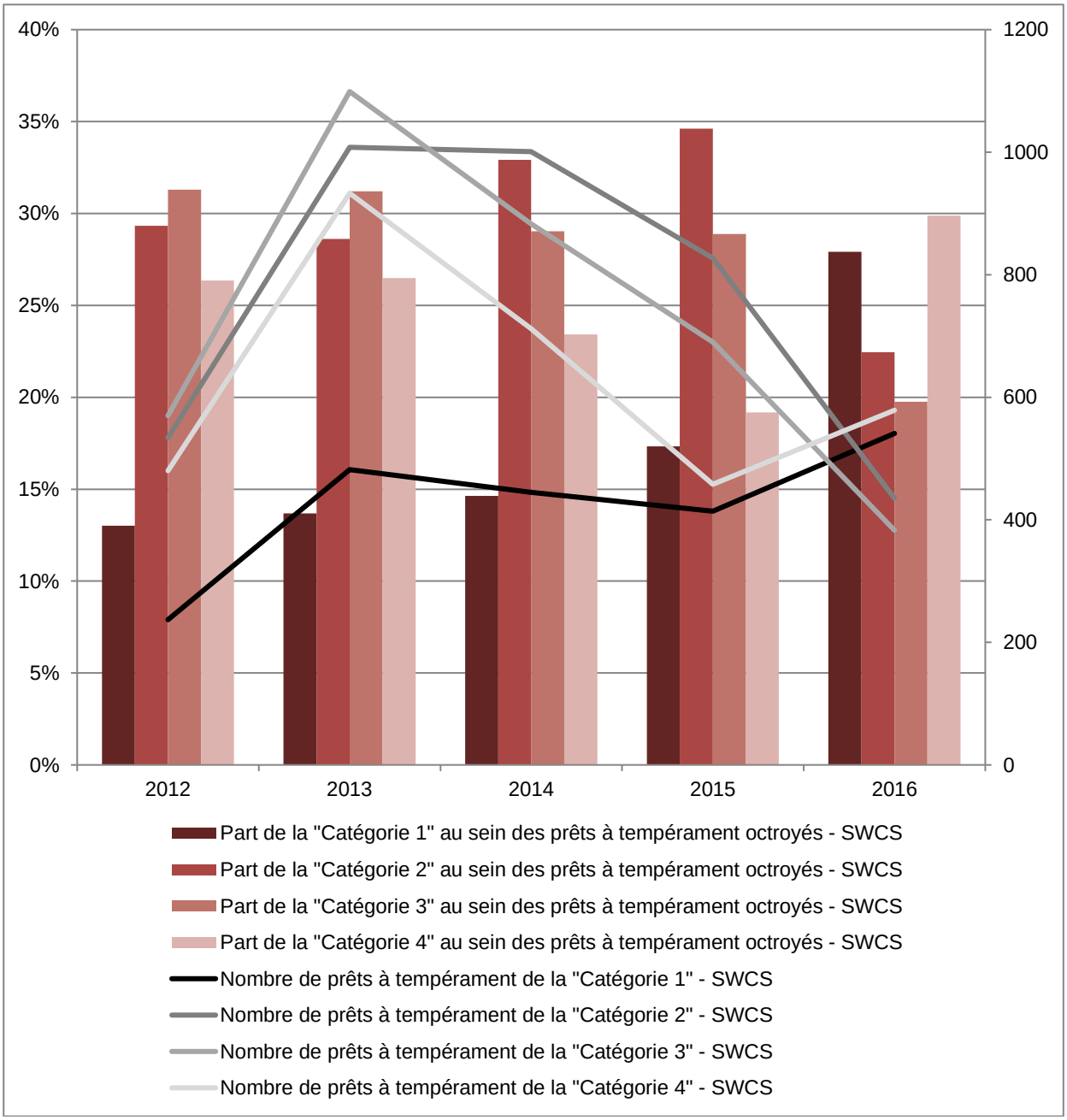
Graphique 170 : Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2012 et 2016 (en €)



Sources : Pôle Logement – Plateforme de données (FLW, SWCS, SWL, SPW DGO4, CEHD), 2012-2016
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des écopacks et réno packs octroyés par le FLW entre 2012 et 2016.
Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Ces quatre catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3 et C4). En 2016, le FLW considère les revenus comme « précaires » lorsque le revenu imposable global (RIG) est inférieur à 36 900€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge ; ils sont définis comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 36 900€ et 46 100€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 46 100€ et 66 300€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge.
Les montants octroyés présentés dans le graphique sont hors primes accordées par la Région wallonne.

La distribution de nombres de prêts à tempérament octroyés par la SWCS selon la catégorie de revenus des ménages bénéficiaires (*cf*. Graphique 171) montre que les ménages des catégories de revenus 2 et 3 représentaient ensemble la majorité des prêts octroyés de 2012 à 2015. Cependant, en 2016, ces deux catégories ensemble ne représentaient plus que 42% du nombre total de prêts à tempérament. La part des revenus les plus faibles (catégorie 1) a augmenté chaque année sur la période observée, passant de 13% en 2012 à 28% en 2016. Par contre, la part des ménages les plus fortunés a diminué entre 2012 et 2015 (passant de 26% à 19%) ; elle a cependant connu une hausse importante (passant de 19% à 30%) en 2016.

Graphique 171 : Évolution de distribution des prêts à tempérament octroyés par la SWCS en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2016)

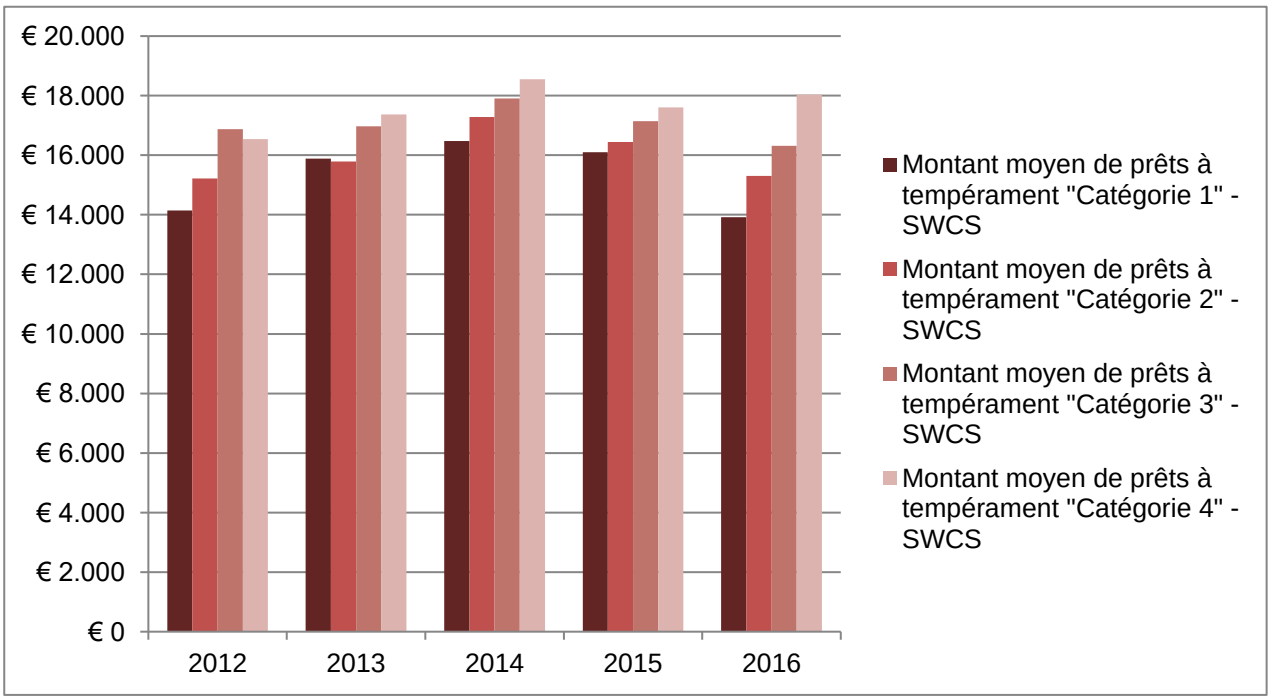


Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2012 à 2016.
Calculs : CEHD
Champs : ensemble des prêts à tempérament octroyés par la SWCS entre 2012 et 2016 (sans prêts mixtes).
Nota bene : En 2014, la SWCS définit les revenus comme « Catégorie 1 » lorsque le revenu imposable 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€.

Entre 2012 et 2014, le montant moyen des prêts à tempérament octroyés par la SWCS a augmenté chaque année pour l'ensemble des catégorie de revenus des ménages bénéficiaires (*cf*. Graphique 172). En 2015, ce montant moyen a diminué pour toutes les catégories de revenus. En 2016, cette diminution s'est poursuivie pour les trois premières catégories. A l'inverse, le montant moyen pour la catégorie 4 a à nouveau augmenté,

dépassant légèrement 18 000 €. En 2016, l'écart entre le montant moyen des prêts à tempérament de la SWCS octroyés aux ménages de la catégorie 1 et ceux octroyés aux ménages de la catégorie 4 est de 30%.

Graphique 172 : Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2012 et 2016 (en €)



Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2012 à 2016.
Calculs : CEHD
Champs : ensemble des prêts à tempérament octroyés par la SWCS entre 2012 et 2016 (sans prêts mixtes accespack + écopacks ou rénopacks).
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€.

Pour comparer les montants moyens des prêts à tempérament du FLW et de la SWCS par catégorie de revenus des bénéficiaires en 2016, nous fusionnons les catégories 3 et 4 de la SWCS (*cf*. Tableau 36). Pour chaque catégorie de revenu, le montant moyen des prêts de la SWCS dépasse de manière importante celui du FLW. L'écart le plus élevé est observé pour la catégorie 1 où le montant moyen octroyé par la SWCS est presque le double de celui octroyé par le FLW alors que pour les autres catégories, le montant octroyé par la SWCS représente environ 150% de celui octroyé par le FLW.

Tableau 36 : Montant moyens des prêts à tempéraments octroyés par le FLW et par la SWCS en 2016 par catégorie de revenus, en €

	FLW	SWCS
Catégorie 1	7 498	13 922
Catégorie 2	10 222	15 310
Catégories 3 et 4	11 336	17 351

Sources : Rapports d'activités du FLW et de la SWCS de 2016.
Graphique : CEHD
Champs : ensemble des prêts à tempérament octroyés par le FLW ou par la SWCS entre 2012 et 2016 (sans prêts mixtes).

Chapitre 7. Les dimensions sociales de l'habitat

Les dimensions sociales de l'habitat sont abordées ici de la manière la plus similaire possible avec les précédentes éditions des chiffres clés afin de permettre au lecteur d'en suivre l'évolution. Ce chapitre se base sur les résultats de l'enquête SILC menée en 2016 (*cf*. Encadré 1).

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 2016.

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, nous aborderons successivement ces dimensions sociales.

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 2016[47] ; il s'agit de l'année la plus récente disponible au moment de la rédaction de l'étude. C'est une enquête annuelle réalisée auprès des ménages et 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 Etat 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 description des quelques chiffres de cadrage sous un angle régional, 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 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 »[48] 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.

[47] Plus d'information sur les données SILC pour la Belgique sur : http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/collecte_donnees/enquetes/silc/.

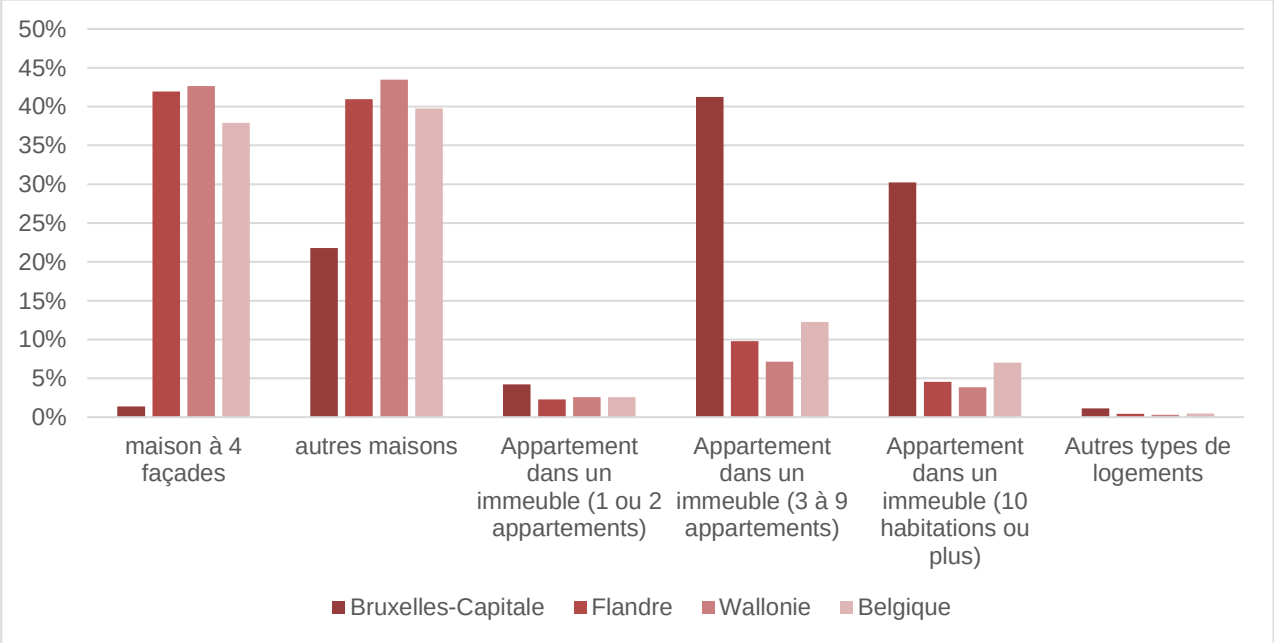
1. Situer la population wallonne en matière d'habitat

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. Le type de logement

La population wallonne habite majoritairement dans des maisons (86,1% ; *cf*. Graphique 173). Le constat est le même pour la Flandre avec 82,9% de sa population résidant dans des maisons. La proportion de maisons à quatre façades est similaire en Wallonie et en Flandre (respectivement 42,6% et 41,9%). La population de Bruxelles-Capitale habite quant à elle majoritairement (75,7%) dans des appartements.

Graphique 173 : Répartition de la population belge et par région selon le type de logement habité (en %)



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population belge.

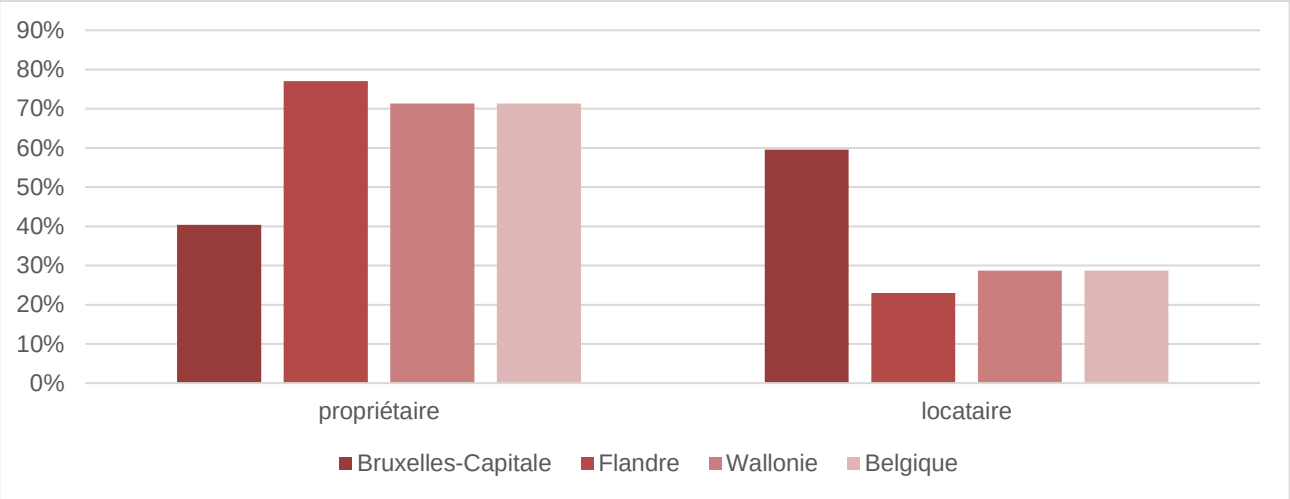
1.2. Le statut d'occupation

Les habitants de Wallonie et de Flandre font majoritairement partie de ménages ayant le statut de propriétaire : cela concerne respectivement 71,3% et 77% de la population

[48] 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).

wallonne et flamande (*cf*. Graphique 174). C'est seulement dans la région Bruxelles-Capitale que les personnes faisant partie de ménages locataires sont majoritaires (59,6%).

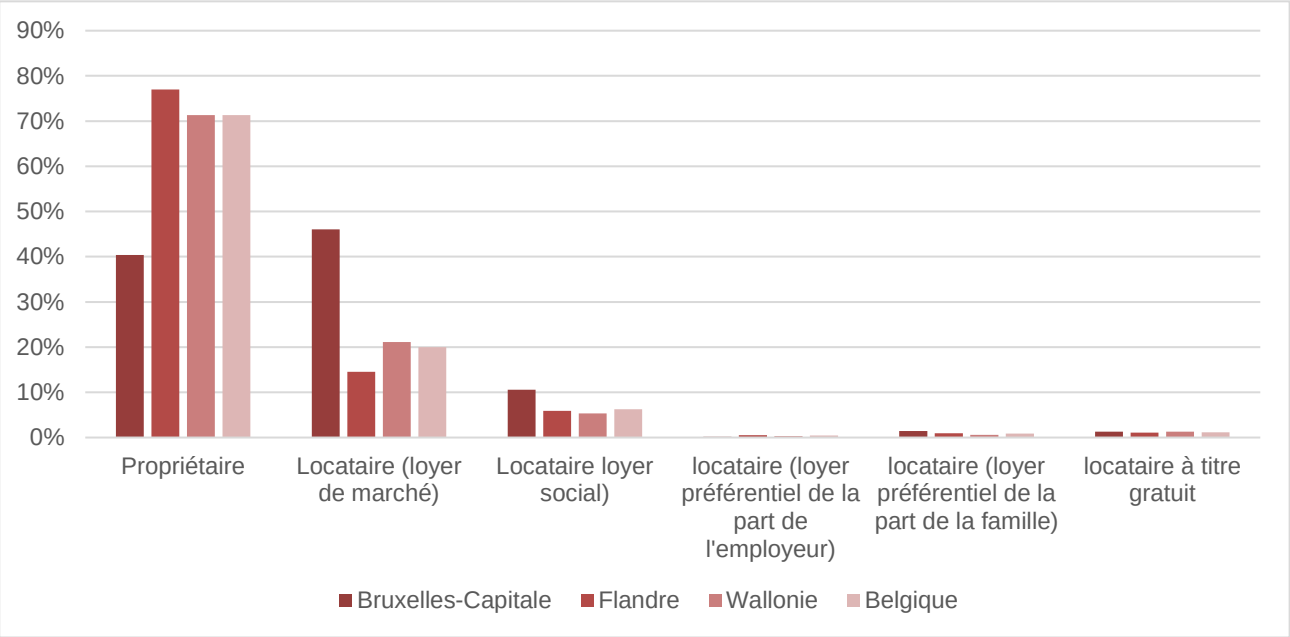
Graphique 174 : Répartition de la population belge selon son statut d'occupation et par région (en %)



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population belge.

En prenant en compte l'hétérogénéité de la catégorie des locataires, il apparaît que ceux payant un loyer de marché sont relativement plus nombreux que les autres locataires (loyer social, loyer préférentiel par l'intervention de l'employeur ou de la famille, logement à titre gratuit ; *cf*. Graphique 175). Plus spécifiquement en Wallonie 21,1% de la population est locataire au loyer de marché, 5,3% à un loyer social, 0,3% à un loyer préférentiel de la part de l'employeur, 0,6% à un loyer préférentiel de la part de la famille et 1,3% sont logés à titre gratuit.

Graphique 175 : Répartition de la population belge selon son statut d'occupation détaillé et par région (en %)



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population belge.

1.3. **L'importance des coûts liés au logement**

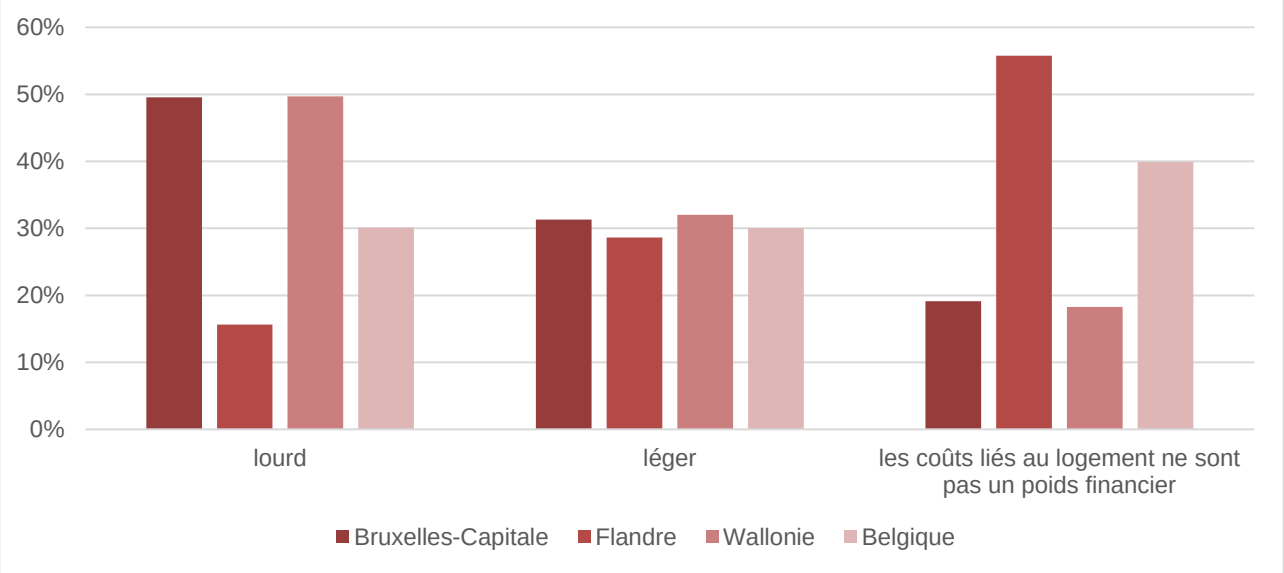
A titre de cadrage financier, soulignons que la moyenne des revenus annuels équivalents adulte est de 24 256€ à l'échelle de l'ensemble de la Belgique. C'est en Flandre qu'elle est la plus élevée (25 573€), puis à Bruxelles-Capitale (23 002€). C'est en Wallonie que cette moyenne est la plus faible (22 299€).

Nous nous focalisons sur la perception du poids financier des coûts liés au logement. Il s'agit de la perception qu'a la personne interrogée de ces coûts sur son budget. Constituent-ils une charge importante ? 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. Trois modalités de réponse sont proposées : « lourd », « léger » et « pas un poids ».

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 49,7% et 49,6% pour la Wallonie et Bruxelles-Capitale ; *cf*. Graphique 176), seulement 15,6% 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 : 55,8% de la population flamande est de cet avis, contre respectivement 18,3% et 19,1%

des populations wallonne et de Bruxelles-Capitale. Enfin, environ un tiers de la population juge ces coûts d'un point financier léger quelle que soit la région.

Graphique 176 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Belgique et selon la région (en %)



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population belge.

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 37). Au sein de l'ensemble des personnes faisant partie de ménages locataires à titre payant, c'est en Flandre et à Bruxelles-Capitale que le revenu annuel moyen équivalent adulte est le plus élevé, tandis qu'il est plus faible en Wallonie.

Tableau 37 : 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	19.439	404	24,9%
Wallonie	16.082	322	24%
Flandre	19.386	355	22%
Belgique	18.348	323	23,2%

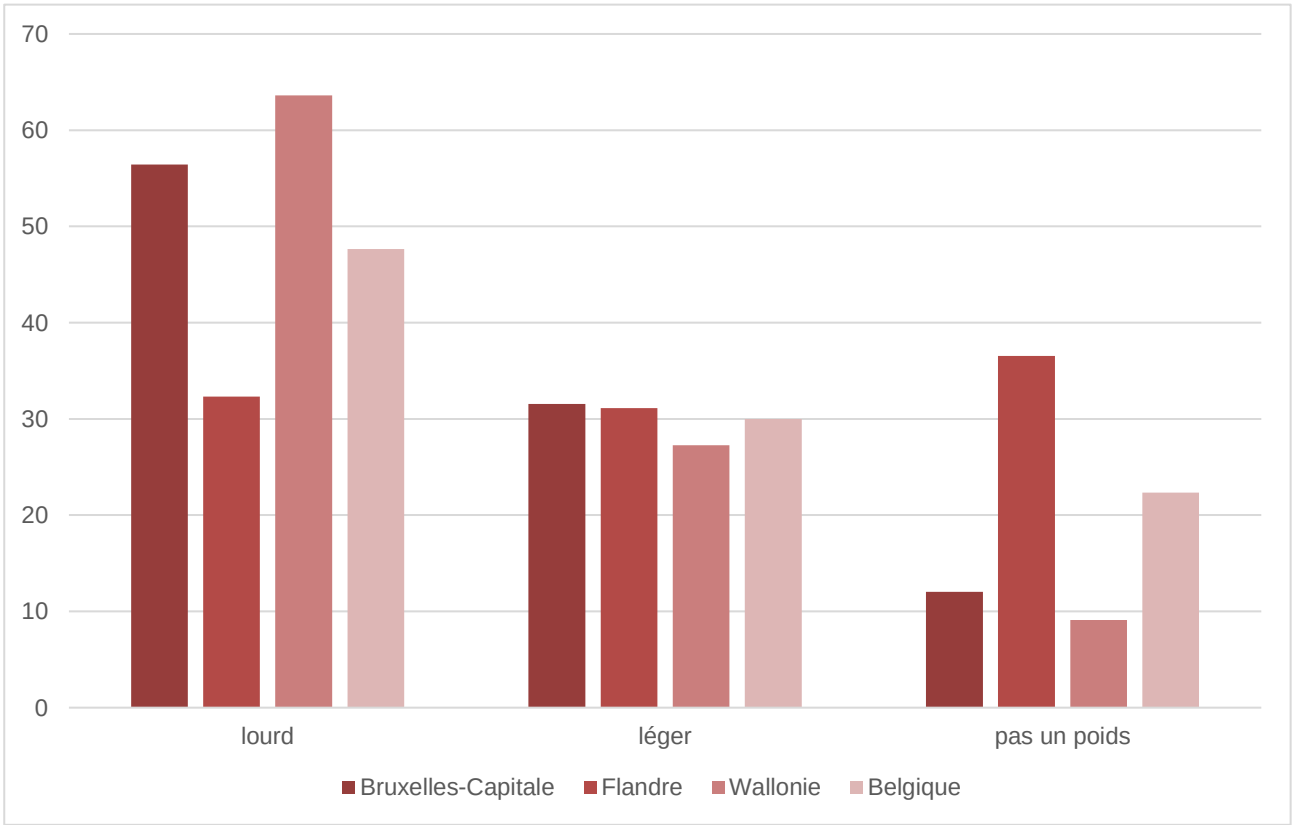
Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population belge des ménages locataires à titre payant.

Le loyer moyen équivalent adulte est plus élevé pour les locataires à titre payant de Bruxelles-Capitale (404€ équivalent adulte par personne) tandis qu'il est moins élevé pour les locataires wallons à titre payant (322€ équivalent adulte par personne). Le loyer moyen équivalent adulte des locataires à titre payant en Flandre est dans la moyenne de l'ensemble de la Belgique (355€ 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, soit entre 22% et 24,9%.

Sous l'angle de la perception de l'ampleur du poids financier des coûts liés au logement, on observe un profil globalement similaire sous l'angle régional lorsque l'on se focalise sur les locataires à titre payant que pour l'ensemble de la population. En effet, tandis que les profils de la Wallonie et de Bruxelles-Capitale sont similaires, avec une majorité des locataires à titre payant jugeant lourde l'ampleur de ce poids financier (respectivement 63,6% et 56,4% pour la Wallonie et Bruxelles-Capitale ; *cf*. Graphique 177), la Flandre se distingue avec seulement 32,3% des locataires à titre payant partageant cet avis. La situation est inverse lorsqu'il s'agit de dire que ces coûts liés au logement ne sont pas un poids financier : 36,6% des locataires à titre payant en Flandre sont de cet avis, contre respectivement 18,3% et 19,1% des locataires à titre payant en Wallonie et à Bruxelles-Capitale. Enfin, environ un tiers des locataires à titre payant juge ces coûts d'un poids financier léger quelle que soit la région.

Graphique 177 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Belgique selon les locataires à titre payant et selon la région (en %)

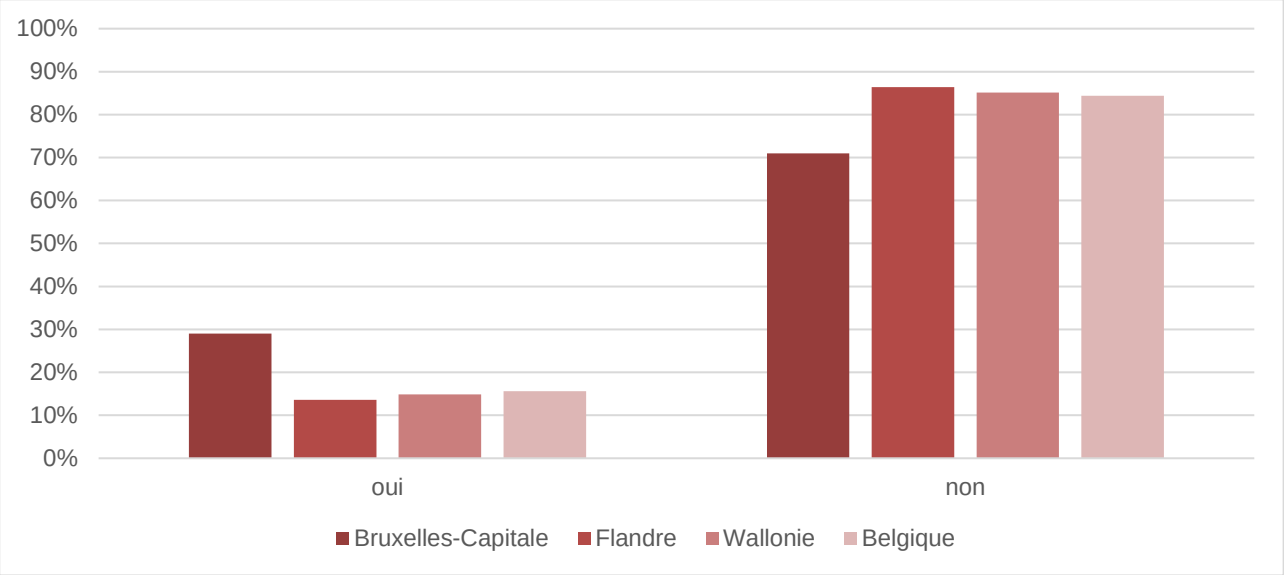


Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population belge des ménages locataires à titre payant.

1.4. **Les abords et les caractéristiques des logements**

Avec 14,9% 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 (15,6% ; *cf*. Graphique 178). La population de Bruxelles-Capitale est proportionnellement plus touchée par ces nuisances sonores (29% de sa population), tandis que 13,6% la population de la Flandre est touchée.

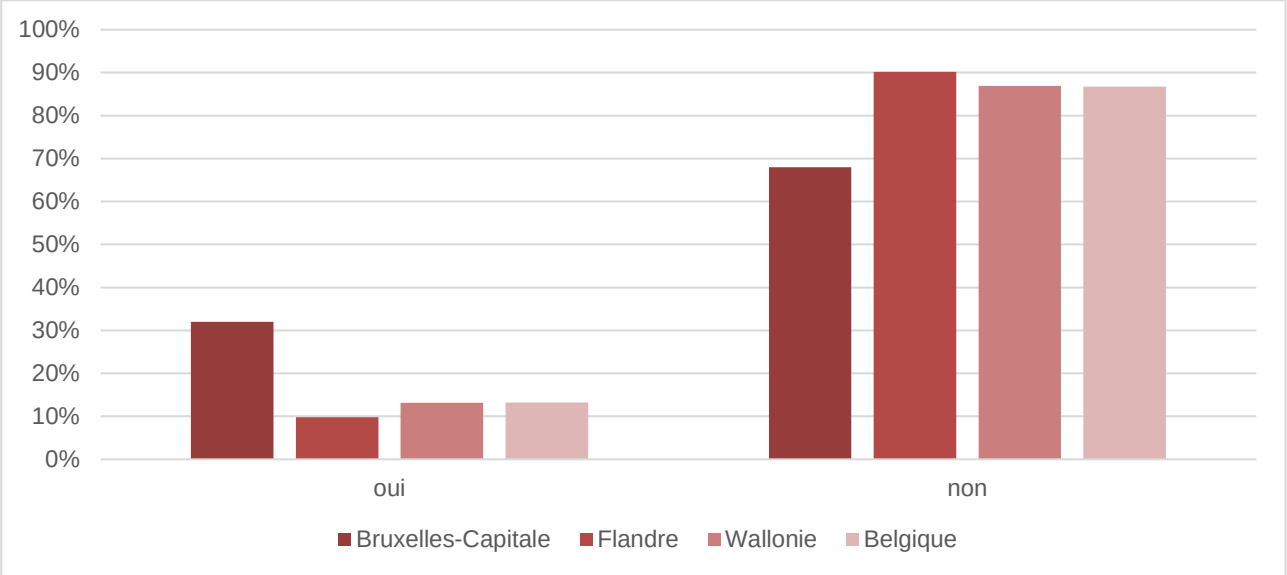
Graphique 178 : Part de la population belge ayant des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement (en %) - Focus sur les régions



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population belge.

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 (32%), puis en Wallonie (13,1%) et en Flandre (9,8% ; *cf*. Graphique 179).

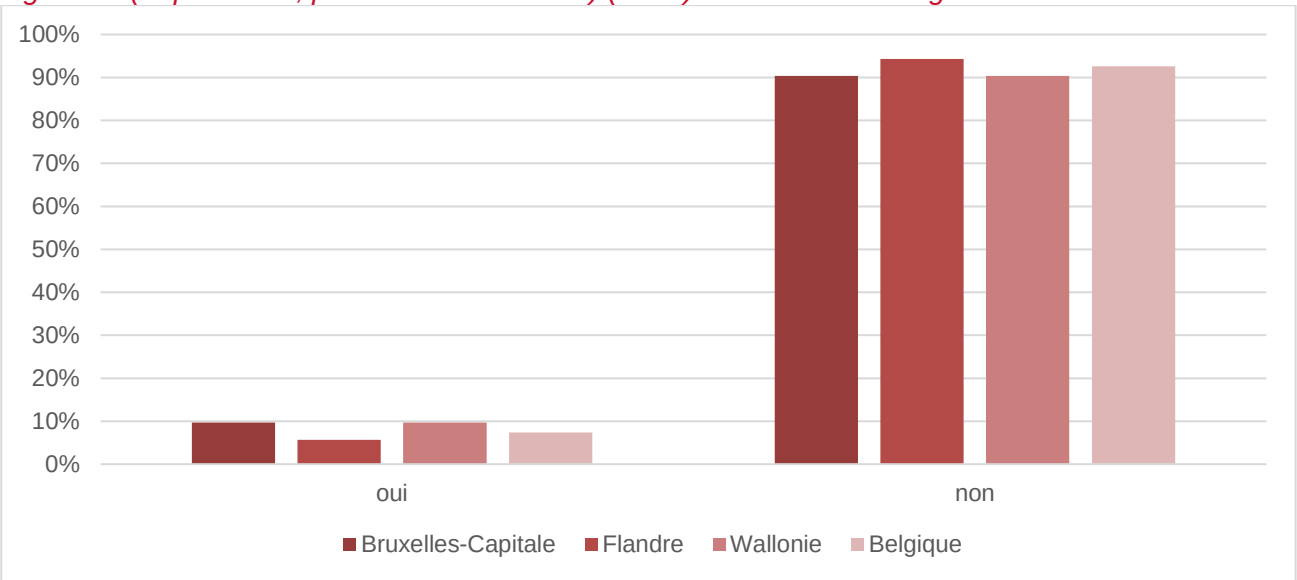
Graphique 179 : Part de la population belge ayant des problèmes environnementaux à proximité du logement (en %) - Focus sur les régions



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population belge.

La proportion de la population touchée par des problèmes de luminosité est de 9,7% que ce soit en Wallonie ou à Bruxelles-Capitale (13% ; *cf.* Graphique 180). En Flandre, elle est de 5,7%.

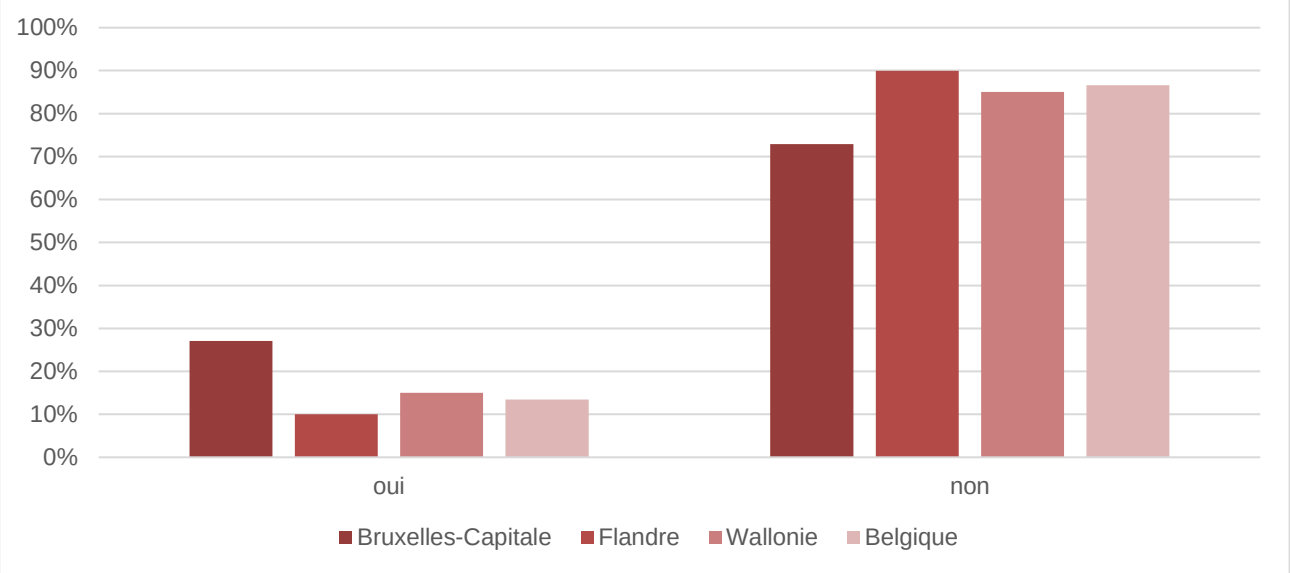
Graphique 180 : Part de la population belge ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) (en %) - Focus sur les régions



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population belge.

Concernant les problèmes de criminalité et de vandalisme à proximité du logement, c'est à Bruxelles-Capitale que la population est la plus touchée (27,1%), puis de manière moindre en Wallonie (15%) et en Flandre (10% ; *cf.* Graphique 181).

Graphique 181 : Part de la population belge ayant des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement (en %) - Focus sur les régions



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population belge.

2. La dimension sociale du genre en Wallonie

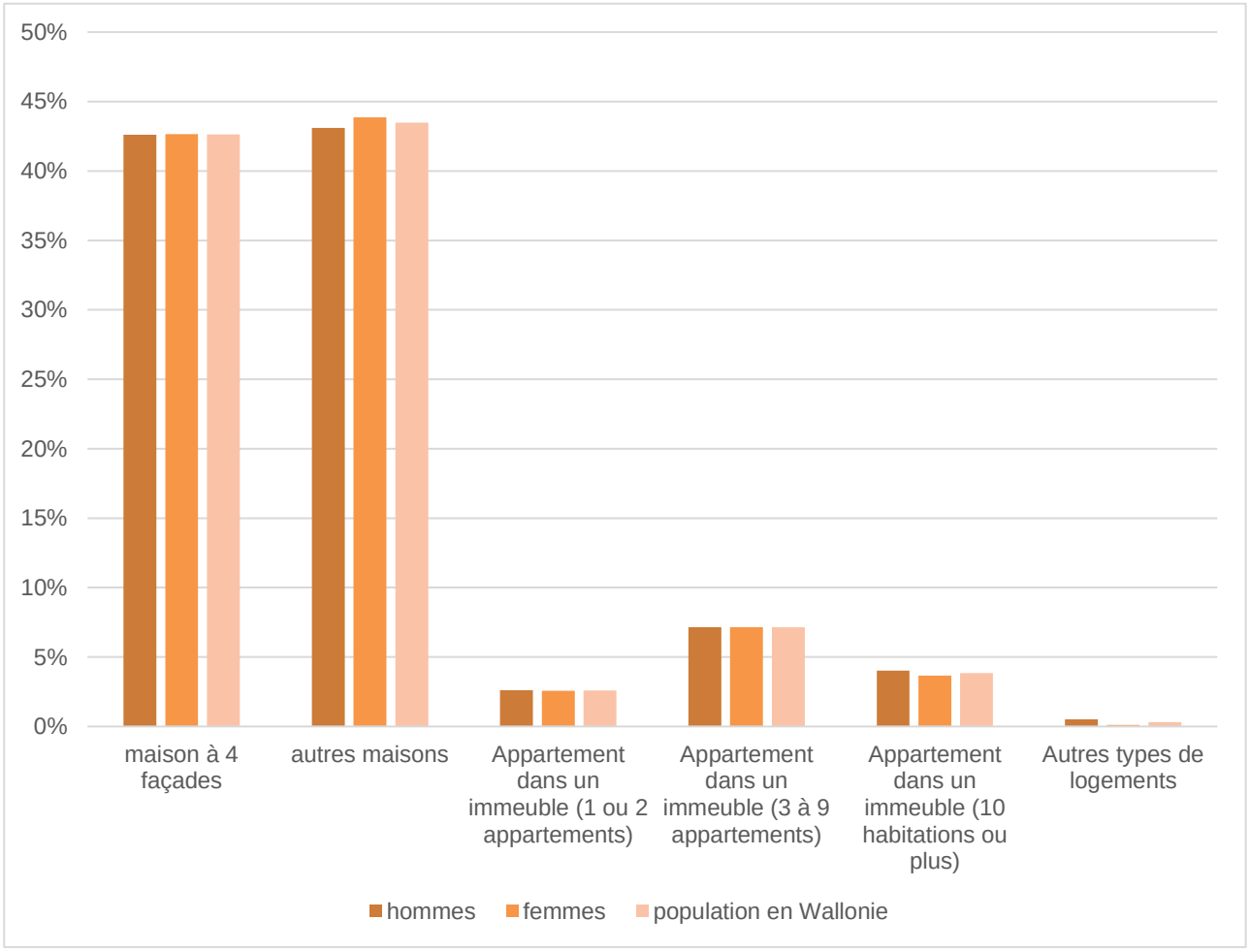
Les proportions d'hommes et de femmes sont en Wallonie respectivement de 48,8% et de 51,2% (SILC, 2016). Le constat concernant l'approche du genre par des données individuelles en articulation avec des variables ménages est similaire à celui réalisé pour la précédente édition des chiffres clés. On ne peut exclure que les résultats concernant les hommes et les femmes soient similaires en Wallonie, sans doute parce que les variables sous-jacentes sont collectées au niveau du ménage. 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).

2.1. **Le type de logement**

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 182). Plus de 80% des hommes comme des femmes résident dans des maisons. Plus spécifiquement, respectivement 42,6% et 43,1% des hommes résident dans une maisons 4 façades ou une autre maison ; 42,7% et 43,9% des femmes résident respectivement dans ces mêmes types de maison. Concernant les appartements, 2,6% des hommes comme des femmes résident dans un appartement localisé dans un petit immeuble (composé de 1 ou 2 appartements) et autour de 7,1% résident dans un appartement localisé dans un immeuble de 3 à 9

appartements. Concernant les appartements localisés dans de plus grands ensembles (10 habitations ou plus), cela concerne respectivement 4% des hommes et 3,7% des femmes. Enfin, les autres types de logements sont marginaux, quel que soit le sexe.

Graphique 182 : Répartition de la population wallonne par genre selon le type de logement habité (en %)

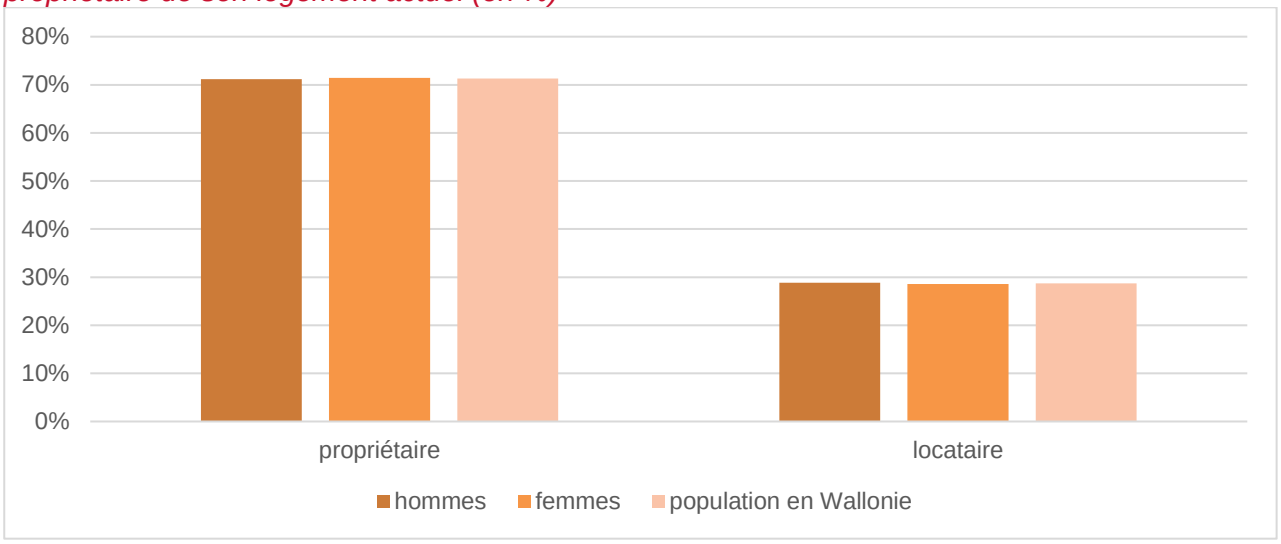


Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne.

2.2. **Le statut d'occupation**

La répartition des hommes et des femmes selon le statut d'occupation du logement est similaire (*cf*. Graphique 183). La grande majorité des hommes et des femmes fait partie de ménages propriétaires ; cela concerne respectivement 71,4% et 71,2% des femmes et des hommes.

Graphique 183 : Selon le genre, part de la population wallonne faisant partie d'un ménage propriétaire de son logement actuel (en %)

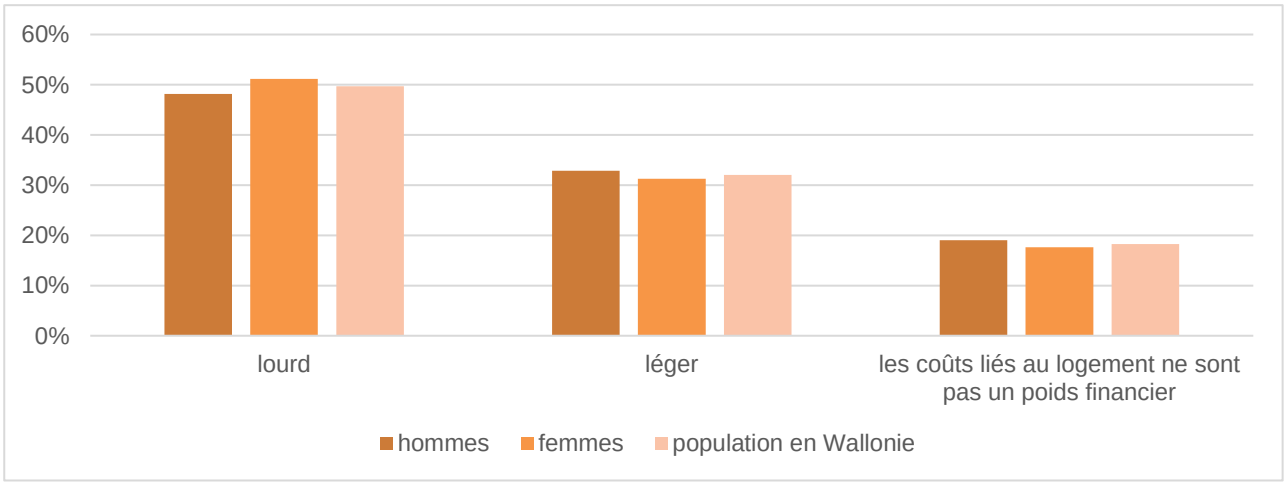


Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne.

2.3. **L'importance des coûts liés au logement**

A titre de cadrage financier, soulignons qu'en Wallonie, la moyenne du revenu annuel équivalent adulte des femmes est de 21 812€ équivalent adulte et de 22 810€ équivalent adulte pour les hommes. La perception du fardeau financier que représentent les coûts liés au logement souligne que 48,2% des hommes et 51,1% des femmes considèrent ces coûts comme un lourd fardeau financier (*cf.* Graphique 184). Près du tiers des Wallons comme des Wallonnes considèrent que ce fardeau est léger. Enfin, pour 19% des hommes et 17,6% des femmes ces coûts ne sont pas un poids financier.

Graphique 184 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le genre (en %)



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne.

Concernant les locataires à titre payant, les femmes disposent annuellement de 15 891€ équivalent adulte et les hommes de 16 282€ équivalent adulte (*cf*. Tableau 38). Quel que soit le sexe, le loyer mensuel équivalent adulte représente une part similaire du revenu équivalent adulte à l'échelle du mois.

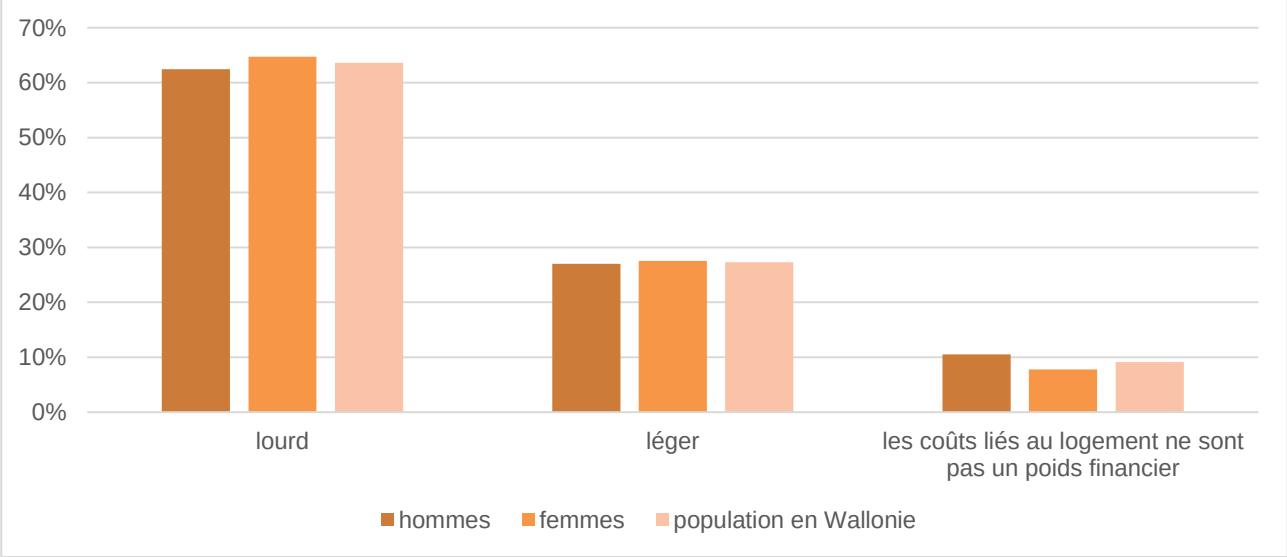
Tableau 38 : Revenus annuels, coûts totaux de logement et loyers (équivalent adulte) en Wallonie - Hommes et femmes faisant partie de ménages locataires à titre payant

	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	16 282	328, 1357	24,2%
Femmes	15 891	318, 1324	24%

Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des locataires à titre payant au sein de la population wallonne.

Sous l'angle de la perception de l'ampleur du poids financier des coûts liés au logement, on observe pour les hommes comme pour les femmes qu'une majorité des locataires à titre payant jugent lourde l'ampleur de ce poids financier (respectivement 62,4% et 64,7% pour les hommes et les femmes ; *cf*. Graphique 185). Le fait que ces coûts ne soient pas un poids concerne 10,5% des hommes et 7,8% des femmes en Wallonie ; cette proportion est autour de 27,3% quel que soit le sexe lorsque ce poids est jugé léger.

Graphique 185 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon les locataires à titre payant et selon le genre (en %)

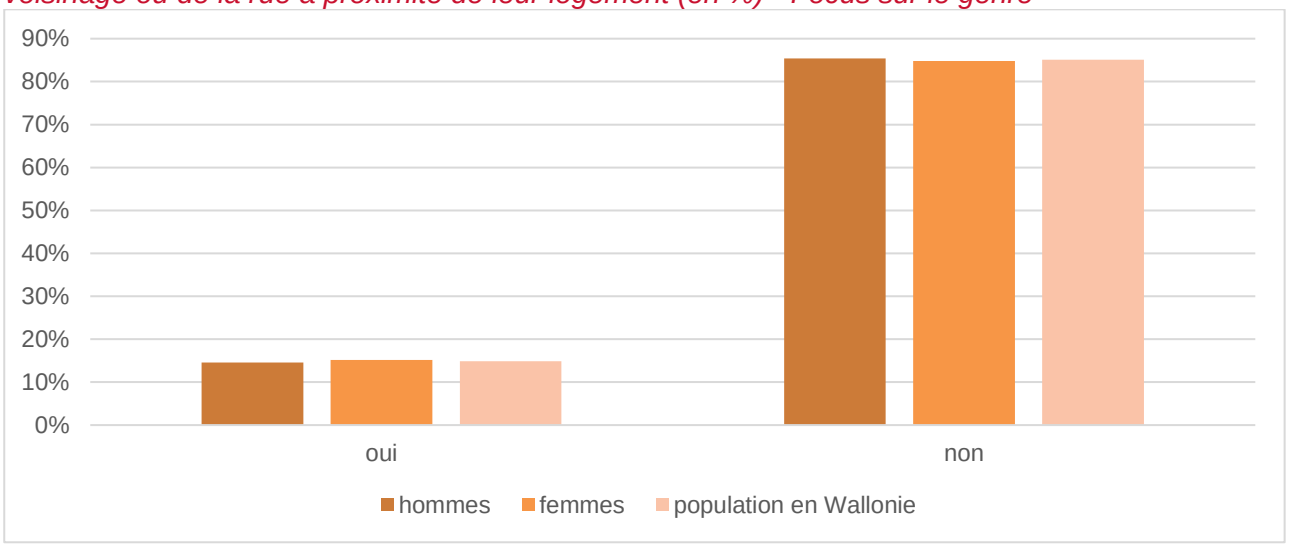


Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des locataires à titre payant au sein de la population wallonne.

2.4. **Les abords et les caractéristiques des logements**

Il n'y a pas de différence en termes de genre concernant les problèmes de nuisances sonores (voisinage, rue), qui concernent 15,2% des Wallonnes et 14,6% des Wallons (*cf*. Graphique 186).

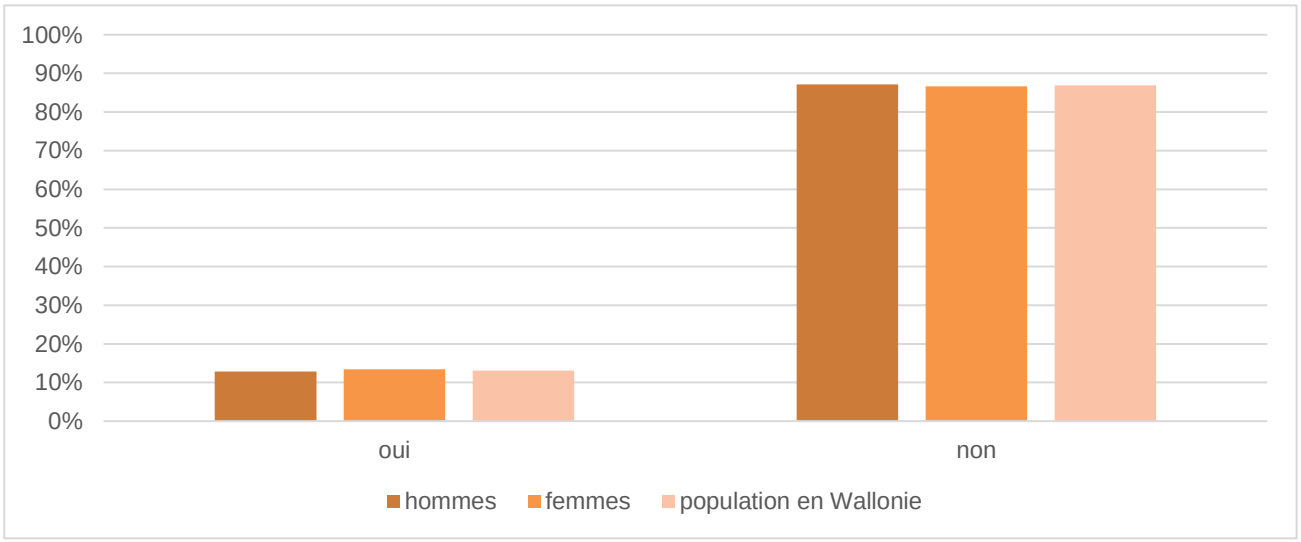
Graphique 186 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement (en %) - Focus sur le genre



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne.

De même concernant les nuisances environnementales, qui concernent 13,4% des Wallonnes et 12,8% des Wallons (*cf*. Graphique 187).

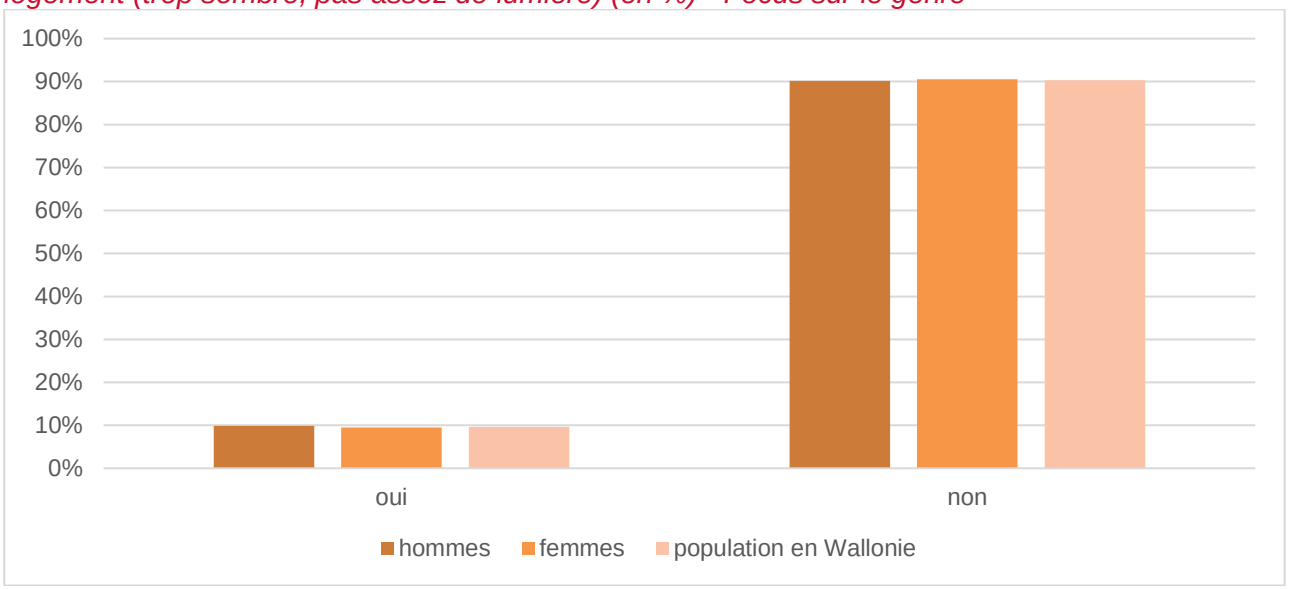
Graphique 187 : Part de la population wallonne ayant des problèmes environnementaux à proximité du logement (en %) - Focus sur le genre



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne.

Il n'y a pas non plus de différence en termes de genre concernant les problèmes de luminosité dans le logement, qui concernent 9,5% des Wallonnes et 9,8% des Wallons (*cf*. Graphique 188).

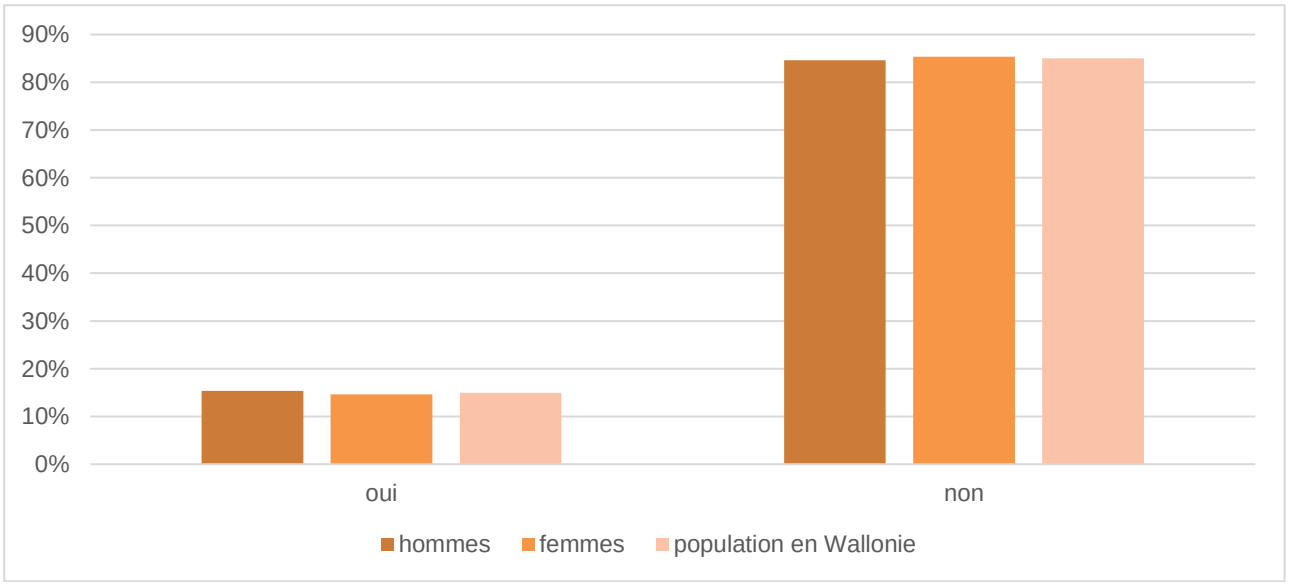
Graphique 188 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) (en %) - Focus sur le genre



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne.

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 14,6% des Wallonnes et 15,4% des Wallons (*cf*. Graphique 189).

Graphique 189 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement (en %) - Focus sur le genre



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne.

3. La dimension sociale de l'âge en Wallonie

Les tranches d'âge (*cf*. Encadré 2 pour la définition des tranches d'âge) sont présentes de manière similaire sur l'ensemble du territoire belge. En Wallonie, les enfants représentent 18,6% de la population, les adultes 63,6% et les seniors 17,8%.

Encadré 2 : 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.

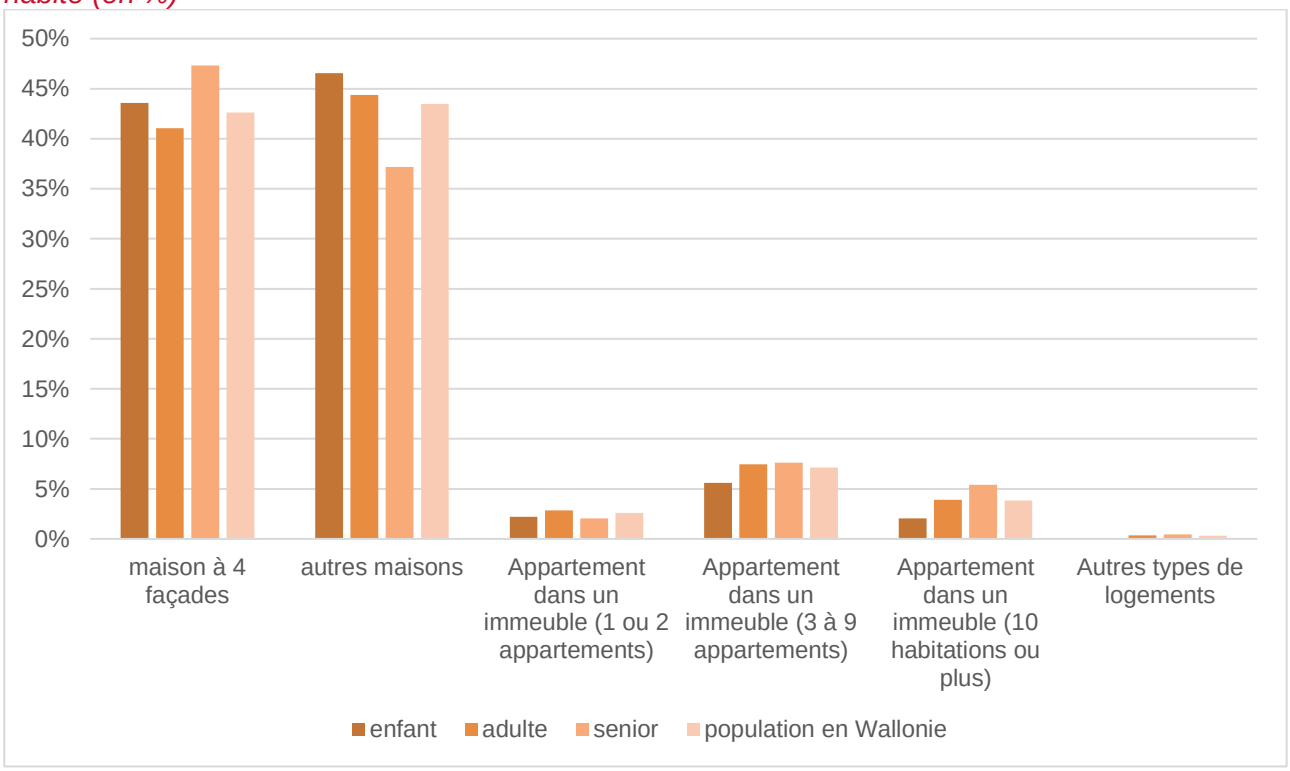
Dans SILC, certaines informations ne sont pas collectées pour les enfants (moins de 16 ans), notamment la situation de handicap. Les analyses ne seront donc pas effectuées pour cette tranche d'âge par la suite.

3.1. **Le type de logement**

A l'image de l'ensemble de la population wallonne, les enfants, les adultes et les seniors habitent majoritairement dans des maisons : respectivement 43,6%, 41% et 47,3% des enfants, des adultes et des seniors habitent dans une maison à quatre façades et ils sont respectivement 46,5%, 44,4% et 37,2% dans les autres types de maisons (*cf*. Graphique 190).

Concernant le fait d'habiter dans un appartement, respectivement 2,2% des enfants, 2,9% des adultes et 2% des seniors logent dans un appartement situé dans un ensemble de 1 à 2 habitations. Lorsque l'appartement est localisé dans un ensemble de 3 à 9 habitations, cela concerne 5,6% des enfants, 7,5% des adultes et 7,6% des seniors. Enfin, pour les appartements situés dans un ensemble de 10 habitations ou plus, cela concerne 2,1% des enfants, 3,9% des adultes et 5,4% des seniors. Les autres types de logements sont marginaux quelle que soit la tranche d'âge.

Graphique 190 : Répartition de la population wallonne par tranche d'âge selon le type de logement habité (en %)

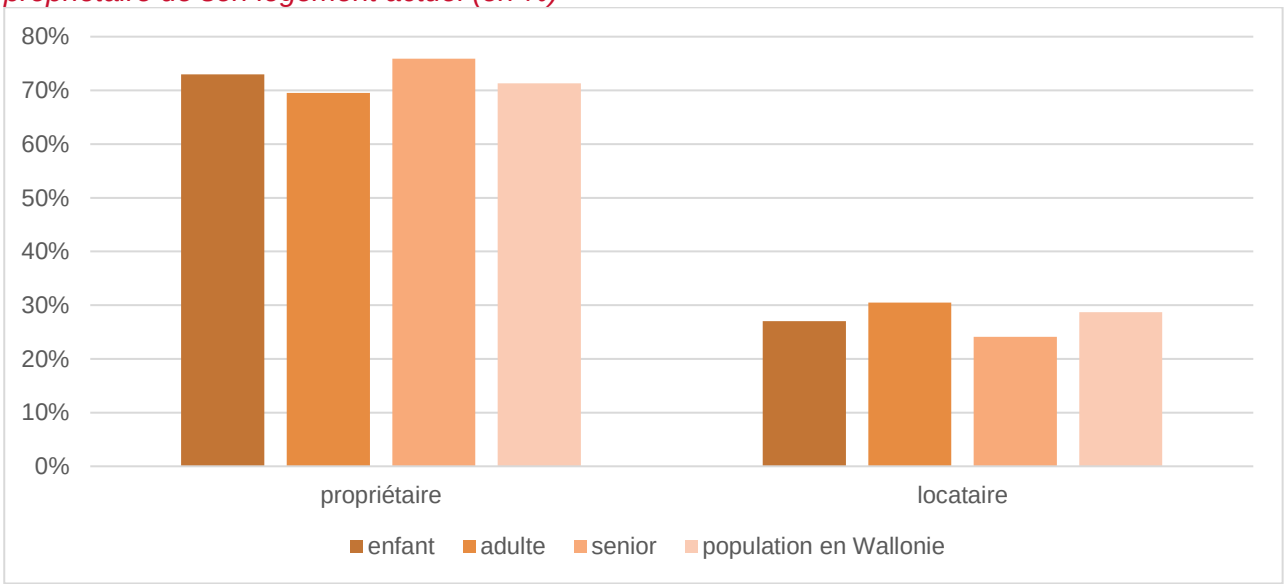


Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne.

3.2. **Le statut d'occupation**

Les trois quarts des seniors font partie d'un ménage propriétaire de son logement (*cf*. Graphique 191). Cela concerne respectivement 73% et 69,5% des adultes et des enfants.

Graphique 191 : Selon la tranche d'âge, part de la population wallonne faisant partie d'un ménage propriétaire de son logement actuel (en %)

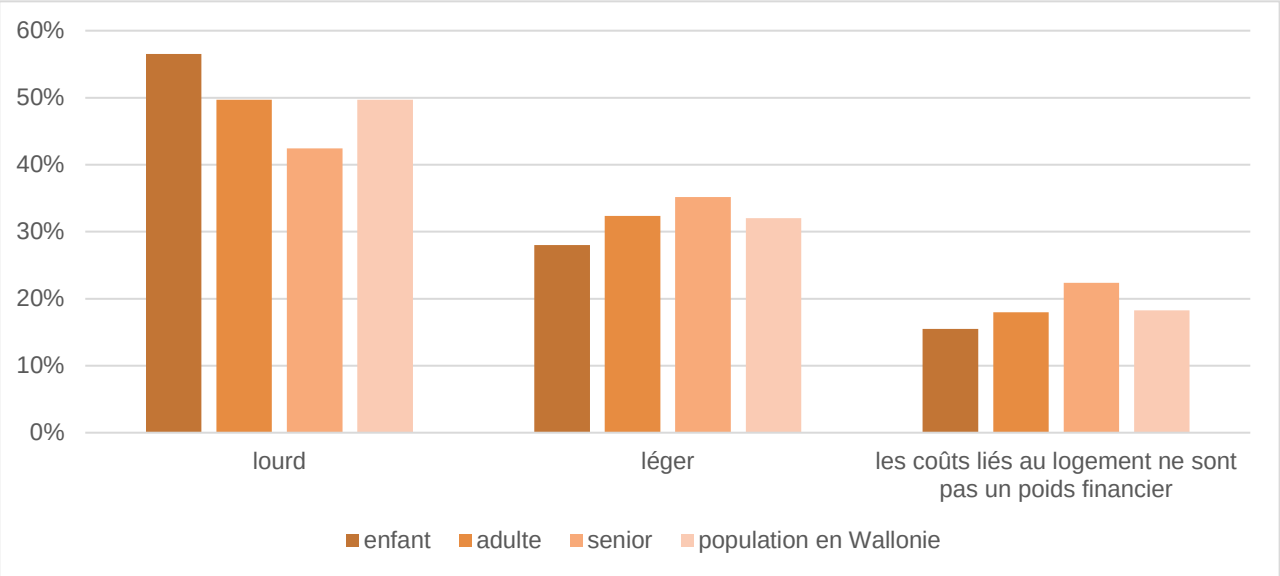


Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne.

3.3. **L'importance des coûts liés au logement**

C'est pour les adultes que le niveau de vie est le plus élevé (23 030€ de revenu annuel disponible en équivalent adulte), puis pour les enfants (22 213€) et les seniors (19 781€). Sous l'angle de l'importance des coûts liés au logement, le fait qu'ils soient lourds est plus prégnant pour toutes les tranches d'âge, tout en présentant un profil différencié selon que l'on soit un senior, un adulte ou un enfant (*cf*. Graphique 192). En effet, pour 42,4% des seniors ce poids est lourd, puis pour 35,2% d'entre eux il s'agit d'un poids léger et 22,4% indiquent que ces coûts ne sont pas un poids financier. Le profil est inverse pour les enfants : pour 56,5% le poids de ces coûts liés au logement est lourd, pour 28% il est léger et pour 15,5% 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 (49,7%, contre 32,3% face à un poids léger et 18% qui considèrent que ce n'est pas un poids financier).

Graphique 192 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie et selon la tranche d'âge (en %)



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne.

En se focalisant sur les locataires à titre payant, les locataires seniors disposent en moyenne de 17 797€ de revenu annuel équivalent adulte, les adultes de 16 288€ équivalent adulte et les enfants de 13 951€ équivalent adulte en moyenne par an (*cf.* Tableau 39). Le loyer moyen équivalent adulte représente ainsi 25,8% du revenu équivalent adulte mensuel des seniors ; il représente 24% du revenu équivalent adulte mensuel des adultes et 22,4% dans le cas des enfants.

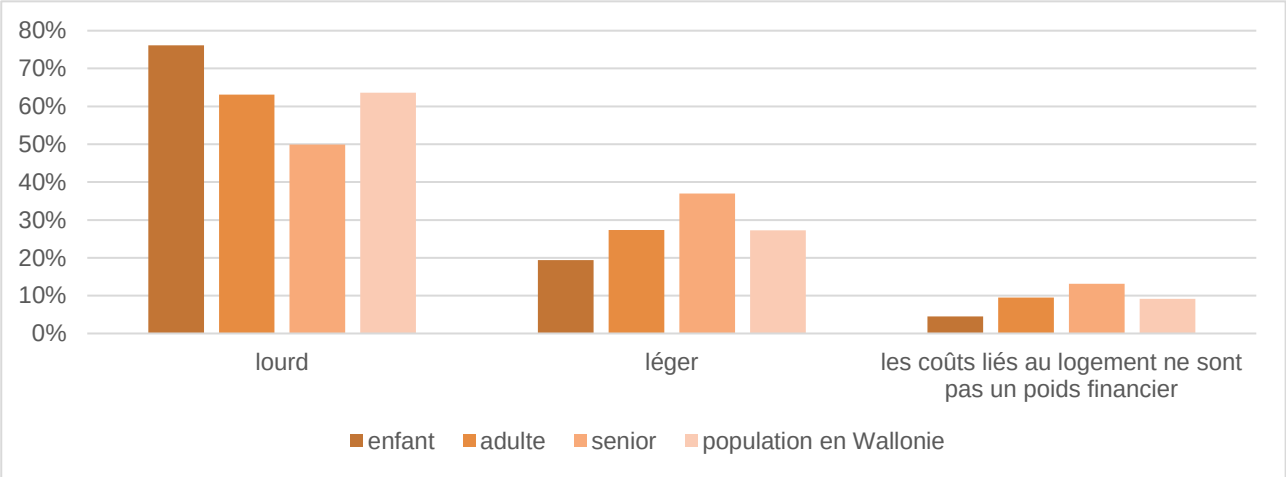
Tableau 39 : Revenus annuels et loyers (équivalent adulte) en Wallonie - Enfants, adultes et seniors faisant partie de ménages locataires à titre payant

	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	13 951	260	22,4%
Adulte	16 288	326	24%
Senior	17 797	382	25,8%

Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des locataires à titre payant au sein de la population wallonne.

Pour les locataires à titre payant, les enfants font majoritairement partie de ménages considérant les coûts liés au logement « lourds » d'un point de vue financier : cela concerne 76,1% des enfants locataires à titre payant, tandis que 19,4% sont face à des coûts « légers » et 4,5% dans une situation où ces coûts ne sont pas un poids financier (*cf.* Graphique 193). Pour les adultes locataires à titre payant, 63,1% sont face à des coûts jugés lourds, 27,4% face à des coûts jugés légers et 9,5% ne considèrent pas ces coûts comme un poids financier. Enfin, 49,9% des seniors locataires à titre payant considèrent les coûts liés au logement comme un poids lourd financièrement, 37% considèrent ce poids comme léger et 13,1% ne considèrent pas que cela représente un poids.

Graphique 193 : : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie pour les locataires à titre payant et selon la tranche d'âge (en %)

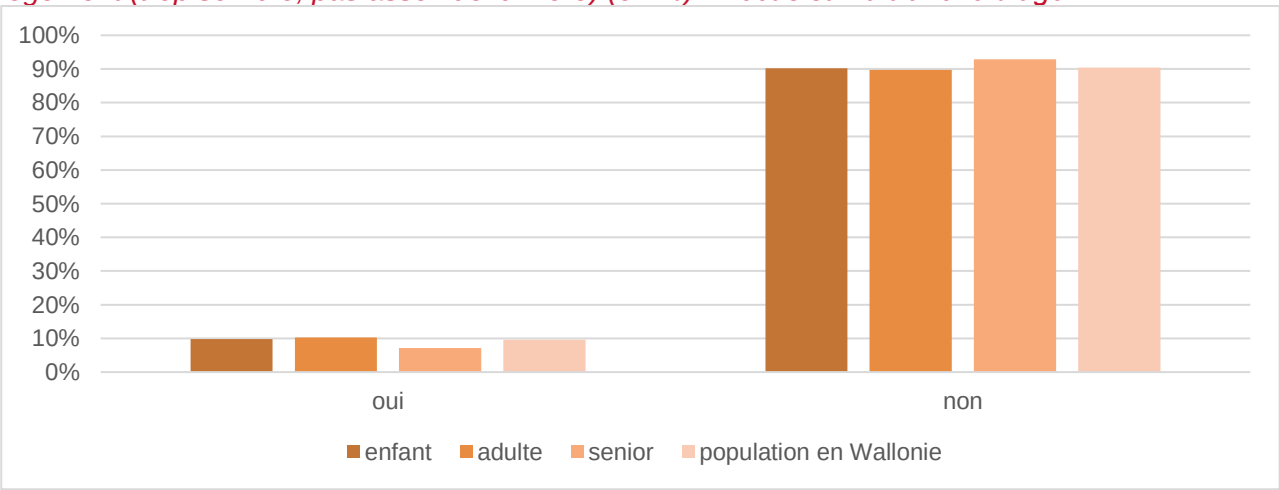


Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble des locataires à titre payant au sein de la population wallonne.

3.4. **Les abords et les caractéristiques des logements**

Concernant la luminosité, 7,1% des seniors wallons sont confrontés à des problèmes de luminosité dans leur logement tandis que cela concerne 10,3% des adultes et 9,8% des enfants (*cf*. Graphique 194).

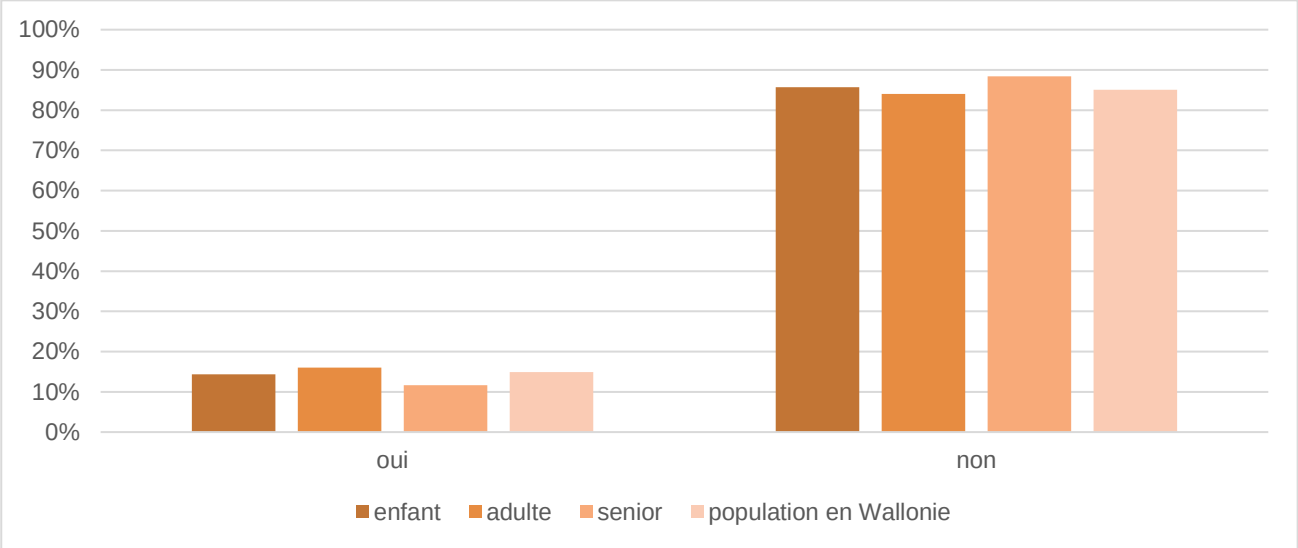
Graphique 194 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) (en %) - Focus sur la tranche d'âge



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne.

Pour ce qui a trait à l'environnement du logement, 14,3% des enfants, 16% des adultes et 11,6% des seniors en Wallonie sont concernés par des nuisances sonores en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement (*cf*. Graphique 195).

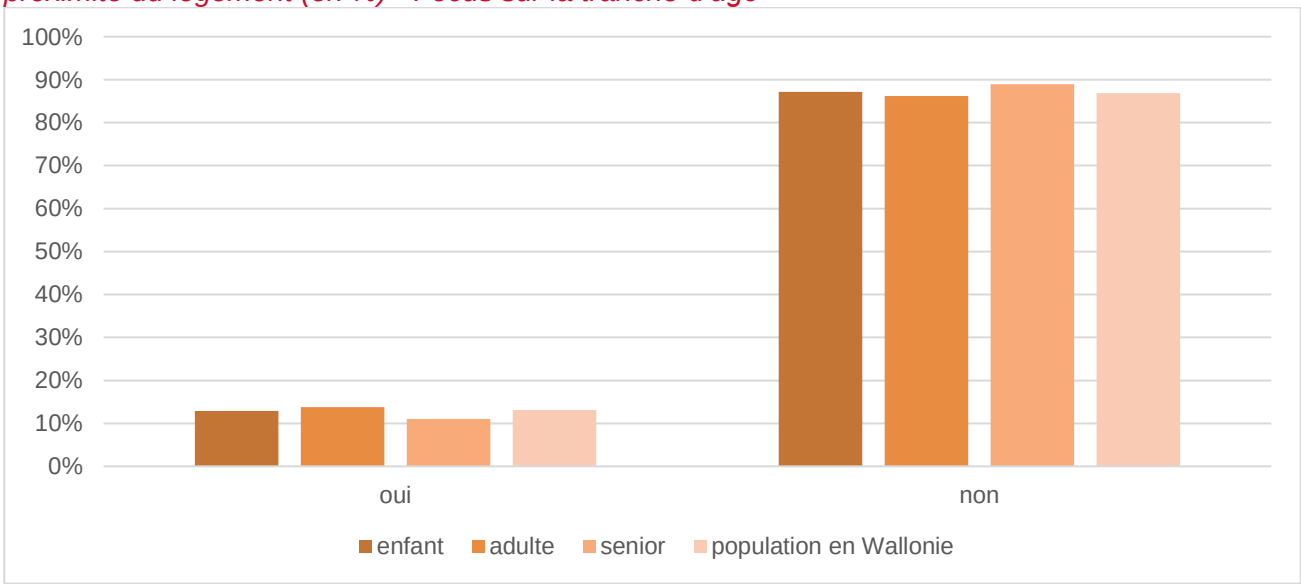
Graphique 195 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement (en %) - Focus sur la tranche d'âge



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne.

Les problèmes environnementaux à proximité du logement touchent 12,9% des enfants, 13,8% des adultes et 11% des seniors en Wallonie (*cf*. Graphique 196).

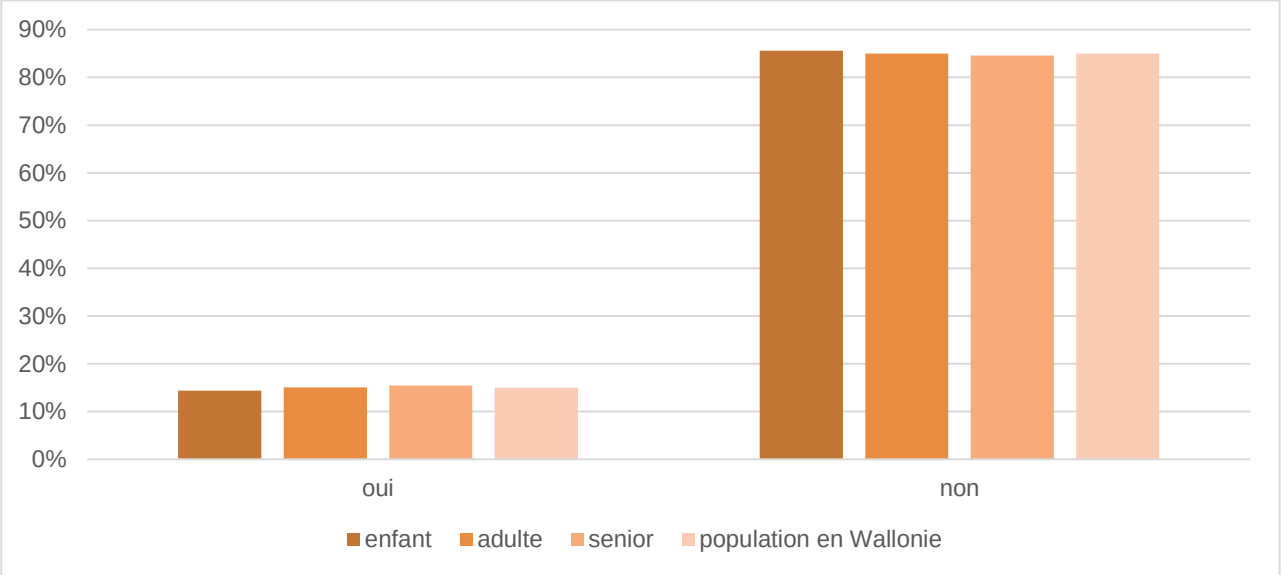
Graphique 196 : Part de la population wallonne ayant des problèmes environnementaux à proximité du logement (en %) - Focus sur la tranche d'âge



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne.

Les problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement concernent 14,4% des enfants, 15% des adultes et 15,4% des seniors en Wallonie (*cf*. Graphique 197).

Graphique 197 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement (en %) - Focus sur la tranche d'âge



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne.

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 2016. 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 61 ans. Les personnes indiquant une limitation non-sévère ont en moyenne 57,4 ans. Enfin, celles n'ayant pas de limitation sont les plus jeunes, avec une moyenne de 44 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 physique réduites (Surkyn, 2010). Diverses enquêtes en Europe montre 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)[49].

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, 9,3% des personnes de 16 ans ou plus indiquent des limitations sévères, 18,2% des limitations non-sévères et 72,1% une absence de limitation.

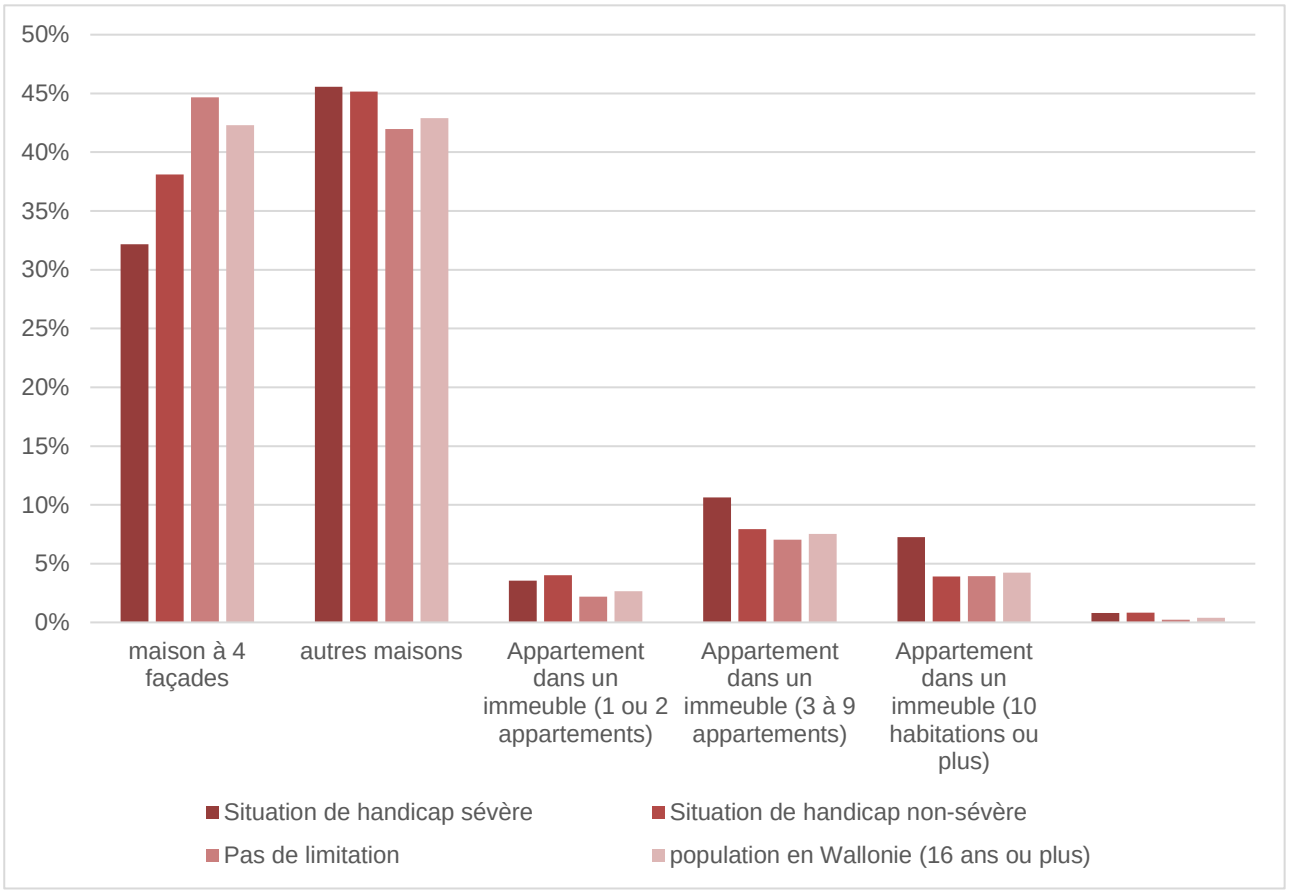
4.1. **Le type de logement**

Selon la situation de handicap, plus des deux cinquièmes (44,7%) des personnes sans limitation habitent dans une maison quatre façades, contre 38,1% des personnes connaissant des limitations non-sévères et 32,2% des personnes connaissant des limitations sévères (*cf*. Graphique 198). Concernant les maisons trois et deux façades, respectivement 45,6% et 45,2% des personnes avec des limitations sévères ou non-sévères y habitent, contre 42% des personnes sans limitation.

Les personnes en situation de limitation sévère habitent par ailleurs pour 3,5% d'entre elles dans un appartement situé dans un immeuble de 1 à 2 habitations, 10,6% dans un appartement localisé dans un immeuble de 3 à 9 habitations et 7,3% dans un appartement faisant partie d'un immeuble de 10 habitations ou plus. Les personnes en situation de limitation non-sévère habitent pour 4% d'entre elles dans un appartement situé dans un immeuble de 1 à 2 habitations, 7,9% dans un appartement localisé dans un immeuble de 3 à 9 habitations et 3,9% dans un appartement faisant partie d'un immeuble de 10 habitations ou plus. Les personnes n'ayant pas de limitation habitent pour 2,2% d'entre elles dans un appartement situé dans un immeuble de 1 à 2 habitations, 7% dans un appartement localisé dans un immeuble de 3 à 9 habitations et 3,9% dans un appartement faisant partie d'un immeuble de 10 habitations ou plus. Les autres logements sont marginaux, concernant de 0,2% à 0,8% des personnes selon leur situation de handicap.

[49] 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).

Graphique 198 : Répartition de la population wallonne de 16 ans ou plus par situation de handicap selon le type de logement habité (en %)

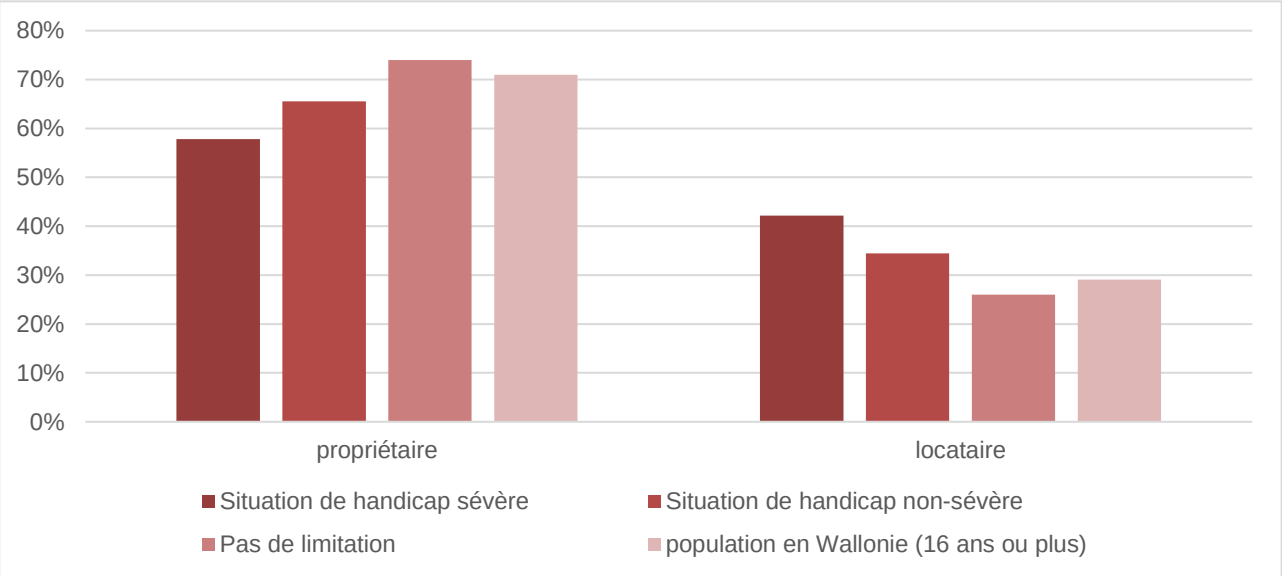


Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus.

4.2. **Le statut d'occupation**

Les personnes en situation de limitation sévère dans leurs activités quotidiennes sont majoritairement propriétaires (57,8% versus 42,2% de locataires ; *cf*. Graphique 199). Il en est de même concernant les personnes en situation de handicap non-sévère avec 65,5% de propriétaires, ainsi que pour les personnes sans limitation (74% de propriétaires).

Graphique 199 : Selon le statut de limitation dans les activités quotidiennes, part de la population wallonne de 16 ans ou plus faisant partie d'un ménage propriétaire de son logement actuel (en %)



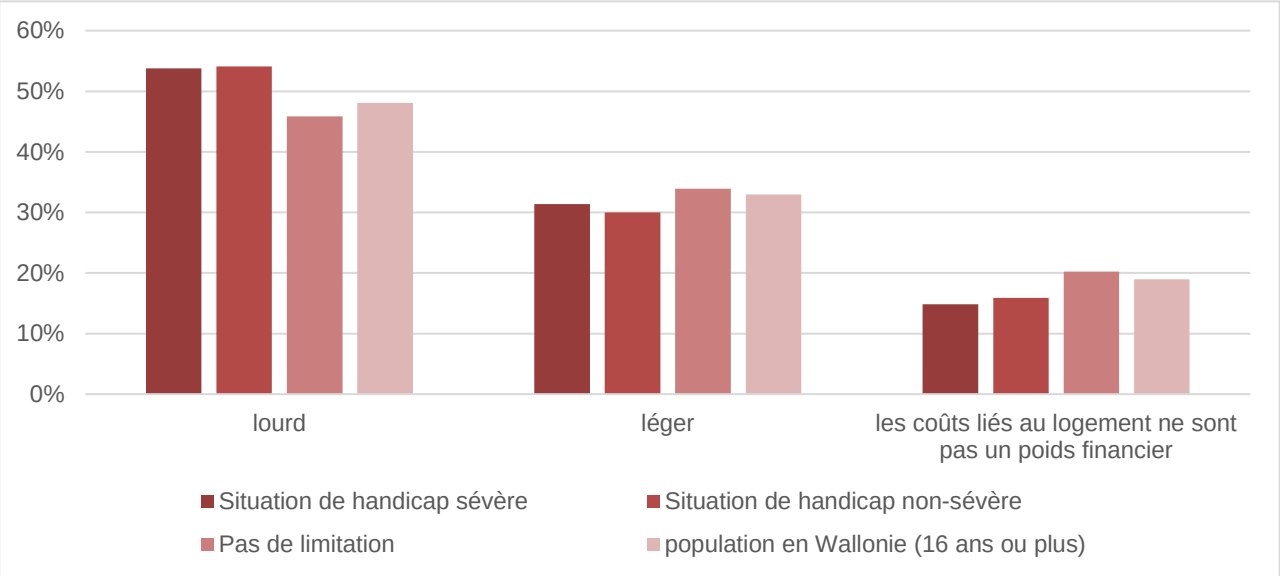
Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus.

4.3. **L'importance des coûts liés au logement**

A titre de cadrage financier, soulignons qu'en Wallonie, pour les personnes de 16 ans ou plus, la moyenne du revenu annuel équivalent adulte des personnes ayant une limitation sévère dans leurs activités quotidiennes et de 18 806€ ; il est de 19 408€ équivalent adulte pour les personnes ayant une limitation non-sévère et 23 503€ pour celles n'ayant pas de limitation. La moyenne des revenus annuels équivalent adulte pour les personnes de 16 ans ou plus est de 22 318€.

La perception du fardeau financier que représentent les coûts liés au logement souligne que 53,8% des personnes de 16 ans ou plus ayant une limitation sévère dans leurs activités quotidiennes considèrent ces coûts comme un lourd fardeau financier (*cf*. Graphique 200). Toujours pour la même tranche d'âge, il en est de même pour 54,1% des personnes ayant une limitation non-sévère et de 45,9% des personnes n'ayant pas de limitation. Lorsque ces coûts sont considérés comme « légers », cela concerne 31,4% des personnes en situation de handicap sévère, 30% de celles en situation de handicap non-sévère et 33,9% des personnes n'indiquant aucune limitation dans leur quotidien. Enfin, le fait de considérer ces coûts comme n'étant pas un poids financier concerne au maximum un cinquième des personnes de 16 ans ou plus, soit 14,8% des personnes en situation de limitation sévère, 15,9% de celles en situation de limitation non-sévère et 20,2% de celles n'ayant pas de limitation.

Graphique 200 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon la situation de handicap (en %)



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus.

En se focalisant sur les locataires à titre payant de 16 ans ou plus, le revenu moyen annuel équivalent adulte est de 15 195€ pour les personnes ayant une limitation sévère, 15 567€ pour celles ayant une limitation non-sévère et 17 164€ pour celles n'ayant pas de limitation (*cf*. Tableau 40). La moyenne des revenus annuels équivalent adulte pour les locataires de 16 ans ou plus est de 16 544€. Mensuellement, le loyer équivalent adulte représente respectivement 29,1%, 26% et 22,9% du revenu équivalent adulte des locataires à titre payant de 16 ans ou plus en situation de limitation sévère, de limitation non-sévère ou sans limitation.

Tableau 40 : Revenus annuels et loyers (équivalent adulte) en Wallonie - Personnes en situation ou non de handicap faisant partie de ménages locataires à titre payant

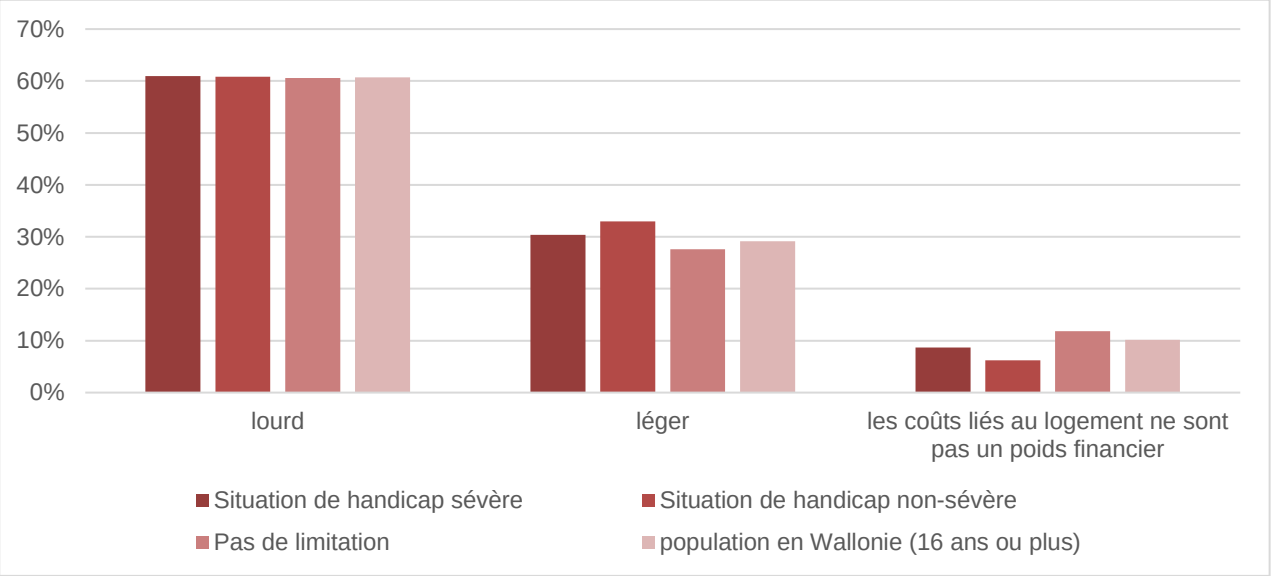
	Moyenne des revenus annuels (euros)	Moyenne du loyer mensuel équivalent adulte (euros)	A l'échelle du mois, le loyer représente (%) du revenu équivalent adulte
Situation de handicap sévère	15.195	368	29,1%
Situation de handicap non-sévère	15.567	337	26%
Pas de limitation	17.164	328	22,9%
Ensemble des personnes de 16 ans ou plus	16.544	335	24,3%

Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus et locataire à titre payant.

La perception de l'ampleur du poids financier associé aux coûts de logement est similaire quelle que soit la situation de handicap lorsqu'il est considéré comme lourd : cela concerne entre 60,6% et 60,9% des locataires à titre payant de 16 ans ou plus (*cf*. Graphique 201). Puis, entre 27,6% et 33% considèrent ce poids comme léger. Ces coûts ne représentent

pas un poids financier pour 8,7% des locataires à titre payant de 16 ans ou plus en situation de limitation sévère, 6,2% lorsque la limitation est non-sévère et 11,8% lorsqu'il n'y a pas de limitation.

Graphique 201 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie pour les locataires à titre payant et selon la situation de handicap (en %)

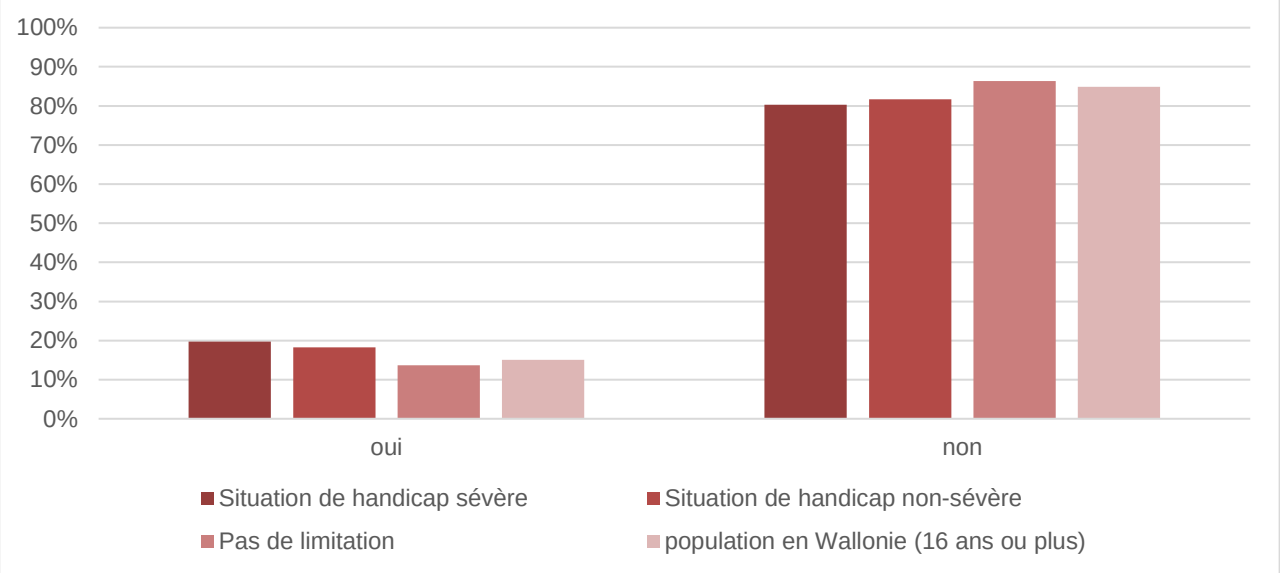


Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus et locataire à titre payant.

4.4. **Les abords et les caractéristiques des logements**

Les personnes de 16 ans ou plus ayant des limitations sévères ou non-sévères dans leurs activités quotidiennes du fait d'un handicap sont pour 18,3% à 19,7% d'entre elles exposées à des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement (*cf*. Graphique 202). Pour les personnes de 16 ans ou plus n'ayant pas de limitation, cette proportion est de 13,7%.

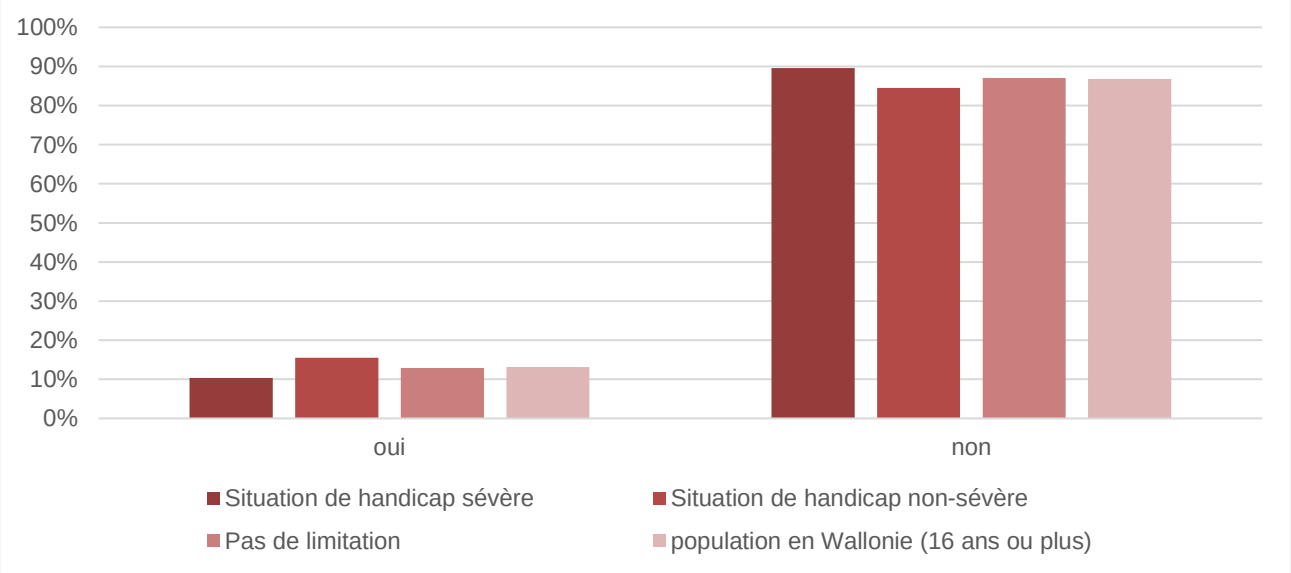
Graphique 202 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement (en %) - Focus sur la situation de handicap



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus.

Concernant les problèmes environnementaux à proximité du logement, 10,4% des personnes de 16 ans ou plus ayant des limitations sévères dans leurs activités quotidiennes y sont exposées ; cela concerne 15,5% des personnes ayant des limitations non-sévères et 12,9% de celles n'ayant pas de limitation (*cf*. Graphique 203).

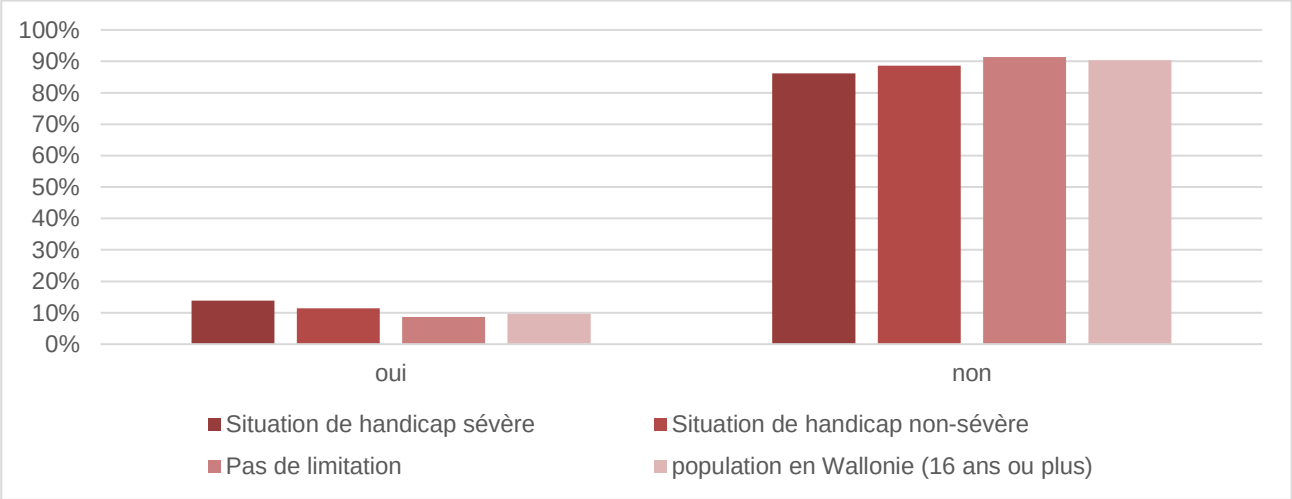
Graphique 203 : Part de la population wallonne ayant des problèmes environnementaux à proximité du logement (en %) - Focus sur la situation de handicap



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus.

Concernant les problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) cela concerne 13,9% des personnes de 16 ans ou plus ayant des limitations sévères dans leurs activités quotidiennes, 11,4% de celles ayant des limitations non-sévères et 8,7% de celles n'ayant pas de limitation (*cf*. Graphique 204).

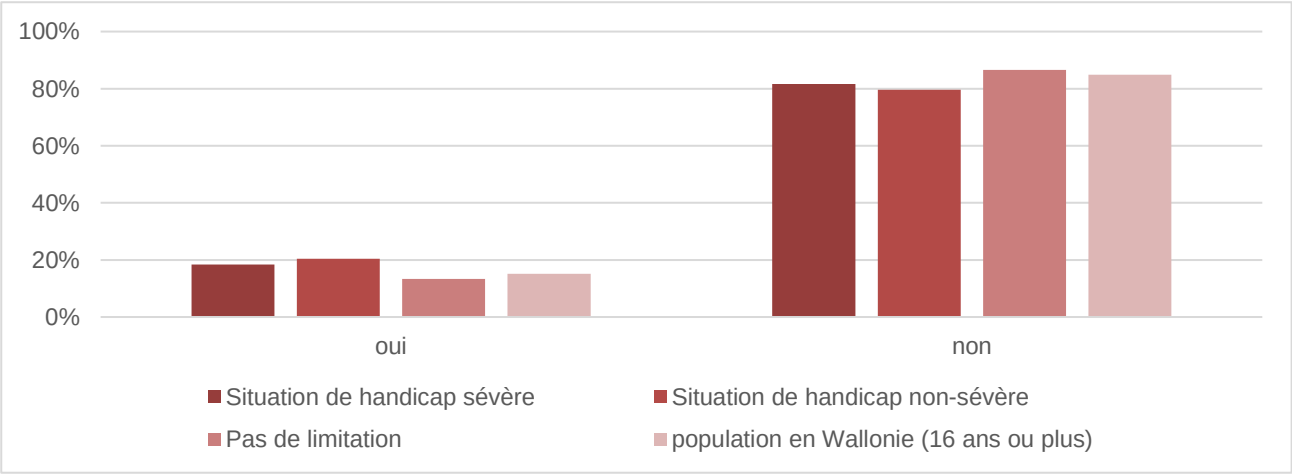
Graphique 204 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) (en %) - Focus sur la situation de handicap



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus.

Enfin, concernant les problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement cela concerne 18,4% des personnes de 16 ans ou plus ayant des limitations sévères dans leurs activités quotidiennes, 20,4% de celles ayant des limitations non-sévères et 13,4% de celles n'ayant pas de limitation (*cf*. Graphique 205).

Graphique 205 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement (en %) - Focus sur la situation de handicap



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD
Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus.

Conclusion

Chapitre 1

Le nombre de ménage est toujours en augmentation en Wallonie, néanmoins des différences inter-régionales sont perceptibles. Ainsi cette croissance est moindre dans la partie ouest de la région (Hainaut, Sud-ouest de la province de Namur) que dans la partie est. Les communes connaissant la croissance la plus forte en nombre de ménage sont situées en Brabant wallon et dans le nord de la province de Namur ainsi que dans le sud de la province du Luxembourg. Le besoin en logements devrait donc davantage s'exprimer dans ces dernières zones. Plusieurs communes connaissent une décroissance du nombre de ménages, notamment les centres urbains de Charleroi et Liège.

La taille moyenne des ménages tend à se stabiliser. Cependant, la part des ménages d'une seule personne continue à augmenter atteignant 35,4% des ménages wallons en 2017. Les ménages isolés sont plus nombreux que les familles avec enfants (couples avec enfants et familles monoparentales ensemble) dans 27 communes wallonnes. Parmi ces communes, on retrouve les principales villes wallonnes (Liège, Namur, Charleroi, Mons, Tournai, Nivelles) mais aussi certaines communes rurales.

Chapitre 2

La tendance observée dans l'édition 2015 des Chiffres clés se confirme : actuellement, il y a davantage de construction d'appartements que de maisons individuelles et ce depuis 2014. Néanmoins, les maisons constituent toujours l'essentiel du stock de logement en Wallonie.

La proportion d'appartements dans le stock de logements augmente dans toutes les provinces (le plus rapidement en Brabant wallon et dans la province de Namur) ainsi que dans le parc des quatre principales villes wallonnes (le plus rapidement à Mons).

Chapitre 3

Du point de vue de la certification énergétique, la majorité des certificats délivrés en Wallonie sont classés au sein des labels E, F et G qui rassemblent à eux trois 61% des logements certifiés. Les labels A, A+ et A++ ne représentent que 1% de ces logements et les certificats B, 9%. Les labels C et D représentent chacun environ 15% de ces logements.

C'est en Brabant wallon que l'on observe les proportions les plus importantes pour les labels A, A+ et A++, B, C et D, puis en province de Namur. Le label E est présent de manière relativement équivalente dans l'ensemble des provinces. Le Hainaut possède la plus forte proportion de labels F et G.

Il apparaît que, parmi les éléments évalués lors de la certification de la performance énergétique, la qualité de l'enveloppe des bâtiments et le système de ventilation sont ceux qui reçoivent le plus souvent une note défavorable, voire très défavorable, quelle que soit la province observée. Les installations d'eau chaude sont, quant à elles, majoritairement considérées comme « médiocres » (39,6% à l'échelle de la Wallonie) ou comme « bonnes » (38,3% en Wallonie) ; les autres notes (« insuffisante », « satisfaisante » et excellente ») ne représentant chacune que moins de 10% des certificats. Enfin, les installations de chauffage

sont l'élément posant le moins de problèmes du point de vue de la performance énergétique : quelle que soit la province observée, au moins 38,6% des installations de chauffage sont considérées comme « satisfaisantes ». A l'échelle régionale, elles sont 42,5% à recevoir cette note, 18 % à être considérées comme « bonnes » et 5,3% comme « excellentes ».

Chapitre 4

La part du territoire wallon occupée par des terrains résidentiels continue d'augmenter. En 2017, ces terrains représentaient 6,4% du territoire wallon.

Le nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction de maisons ou d'appartements n'a toujours pas retrouvé son niveau d'avant 2008. En 2014, ce nombre a connu une augmentation mais a continué à décroitre par après ; sur la période 2006 à 2016, la dernière année est donc celle qui a vu le plus faible nombre de logements autorisés. Les permis de bâtir pour rénovation restent, quant à eux, stables sur la période. Quelle que soit la province considérée, plus de la moitié des bâtiments concernés par un permis de bâtir sont des bâtiments à rénover en 2016

Chapitre 5

Sur la période 2006 à 2016, la part des maisons d'habitation ordinaire a baissé significativement, passant de 72% à 65%. Parallèlement, la part des appartements au sein des ventes est passée de 13% à 18%.

Les ventes de terrains à bâtir ont considérablement diminué sur la période 2006 à 2014 ; le nombre de ventes en 2014 ne représente que 58% du nombre de ventes de 2006.

Les prix des biens immobiliers en Wallonie restent bien inférieurs aux prix immobiliers observés dans les deux autres régions du royaume et ce, quel que soit le type de bien considéré. Néanmoins ces prix augmentent en Wallonie. Ainsi, sur la période 2006 à 2016, le prix des appartements a augmenté de 49,3% et celui des maisons ordinaires de 36,9%.

Parmi les provinces wallonnes, les prix immobiliers les plus élevés sont observés en Brabant wallon. Parmi les quatre principales villes wallonnes, les prix les plus élevés pour les maisons d'habitation ordinaires ainsi que pour les appartements, flats et studios se situent à Namur. C'est à Liège que les prix pour les villas, bungalows et maisons de campagne sont les plus élevés. Il en va de même pour les terrains à bâtir.

Chapitre 6

Le nombre de prêts accordés par la FLW et la SWC a connu une baisse notable depuis 2006. Néanmoins, sur la période 2012, ce nombre tend à se stabiliser. Pour ce qui concerne la montant moyen de ces prêts, la tendance est à la hausse sur la période 2006 à 2016, tant pour le FLW que pour la SWCS. Des baisses ponctuelles peuvent toutefois être observée pour l'un et l'autre organisme.

L'évolution du montant moyen des prêts évolue de façon différente selon l'organisme considéré mais également selon la catégorie de revenus des emprunteurs (« précaires », « modestes » ou « moyens »).

Chapitre 7

En matière d'habitat, la population wallonne connaît une situation semblable à celle de la Flandre quant au type de logement occupé (majoritairement des maisons individuelles) et au statut d'occupation de ces logements (majoritairement en tant que propriétaire). Par contre, les Wallons ont une perception des coûts liés au logement plus proche de celle des habitants de la région Bruxelles-capitale : dans ces deux régions, près de la moitié des habitants considèrent ces coûts comme lourds contre seulement 16% en Flandre.

Sous l'angle des dimensions sociales, plusieurs différences apparaissent, principalement en termes d'âge et de situation de handicap. 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.

Glossaire des termes utilisés

Appartement

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

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 du bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages.

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 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,* StatBel, http://census2011.fgov.be/info/gloss1_fr.html, 02/01/2018°)

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.

Surface habitable (*Statistiques des permis de bâtir,* Statbel,)

La surface destinée à l'habitation, appelée aussi surface habitable, est la surface totale de toutes les pièces d'habitation des différents niveaux.

Surface totale (*Statistiques des permis de bâtir,* Statbel,)

La surface totale est la somme des surfaces des différents niveaux calculées entre les murs extérieurs, y compris la surface occupée par ces murs eux-mêmes.

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.

Bibliographie

Anfrie M.N, Cassilde S., Kryvobokov M., Pradella S., *Chiffres-clés du logement 2012*, Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable, 172p.

Anfrie M.-N. (coord.) & Gobert O. (2016), *Les chiffres-clés du logement public en Wallonie – 2016,* Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, 179 pages.

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 (2013), *Rapports annuels 2012*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 132 p.

FLW (2014), *Rapports annuels 2013*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 134 p.

FLW (2015), *Rapports annuels 2014*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 136 p.

FLW (2016), *Rapports annuels 2015*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 128 p.

FLW (2016), *Rapports annuels 2016*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 139 p.

FLW (2017), *Rapports annuels 2016*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 136 p.

IWEPS (2018), *Tendances Économiques. Analyses et prévisions conjoncturelles*, Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, n° 54, mars, 70 p.

ONSS (2016), *Travailleurs assujettis à la sécurité sociale répartis par lieu de travail : données au 30 juin 2016*, Office National de Sécurité Sociale, 80 p.

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.

SWCS (2016), *Rapport annuel 2015*, Société wallonne de Crédit social, 85 p.

SWCS (2017), *Rapport annuel 2016*, Société wallonne de Crédit social, 57 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.

Annexes

Annexe 1 : Nombre et part de certificats PEB par label et commune

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
Aiseau-Presles	Effectif	1	30	60	134	135	143	329	832
	%	0%	3,6%	7,2%	16,1%	16,2%	17,2%	39,5%	100,0%
Amay	Effectif	17	119	124	135	215	214	596	1420
	%	1%	8,4%	8,7%	9,5%	15,1%	15,1%	42,0%	100,0%
Amel/Amblève	Effectif	7	34	38	46	43	35	67	270
	%	2,6%	12,6%	14,1%	17,0%	15,9%	13,0%	24,8%	100,0%
Andenne	Effectif	61	322	480	488	532	421	935	3239
	%	1,9%	9,9%	14,8%	15,1%	16,4%	13,0%	28,9%	100,0%
Anderlues	Effectif	0	66	90	131	143	157	497	1084
	%	0,0%	6,1%	8,3%	12,1%	13,2%	14,5%	45,8%	100,0%
Anhée	Effectif	0	22	64	80	116	94	277	653
	%	0,0%	3,4%	9,8%	12,3%	17,8%	14,4%	42,4%	100,0%
Ans	Effectif	14	170	247	394	488	445	948	2706
	%	0,5%	6,3%	9,1%	14,6%	18,0%	16,4%	35,0%	100,0%
Anthisnes	Effectif	0	15	27	39	48	69	142	340
	%	0,0%	4,4%	7,9%	11,5%	14,1%	20,3%	41,8%	100,0%
Antoing	Effectif	5	46	66	110	103	104	313	747
	%	0,7%	6,2%	8,8%	14,7%	13,8%	13,9%	41,9%	100,0%
Arlon	Effectif	66	792	840	721	530	402	536	3887
	%	1,7%	20,4%	21,6%	18,5%	13,6%	10,3%	13,8%	100,0%
Assesse	Effectif	4	27	89	82	103	71	169	545
	%	0,7%	5,0%	16,3%	15,0%	18,9%	13,0%	31,0%	100,0%
Ath	Effectif	38	383	446	465	467	474	993	3266
	%	1,2%	11,7%	13,7%	14,2%	14,3%	14,5%	30,4%	100,0%
Attert	Effectif	8	50	74	74	50	38	57	351
	%	2,3%	14,2%	21,1%	21,1%	14,2%	10,8%	16,2%	100,0%
Aubange	Effectif	8	325	374	310	291	259	462	2029
	%	0,4%	16,0%	18,4%	15,3%	14,3%	12,8%	22,8%	100,0%

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
Aubel	Effectif	15	20	50	48	46	49	107	335
	%	4,5%	6,0%	14,9%	14,3%	13,7%	14,6%	31,9%	100,0%
Awans	Effectif	8	82	68	78	107	109	271	723
	%	1,1%	11,3%	9,4%	10,8%	14,8%	15,1%	37,5%	100,0%
Aywaille	Effectif	31	100	168	195	159	178	533	1364
	%	2,3%	7,3%	12,3%	14,3%	11,7%	13,0%	39,1%	100,0%
Baelen (Lg.)	Effectif	3	53	71	62	40	46	85	360
	%	0,8%	14,7%	19,7%	17,2%	11,1%	12,8%	23,6%	100,0%
Bassenge	Effectif	2	41	89	94	110	109	294	739
	%	0,3%	5,5%	12,0%	12,7%	14,9%	14,7%	39,8%	100,0%
Bastogne	Effectif	44	423	357	295	238	177	192	1726
	%	2,5%	24,5%	20,7%	17,1%	13,8%	10,3%	11,1%	100,0%
Beaumont	Effectif	6	17	55	78	87	81	250	574
	%	1,0%	3,0%	9,6%	13,6%	15,2%	14,1%	43,6%	100,0%
Beauraing	Effectif	12	66	122	145	164	157	339	1005
	%	1,2%	6,6%	12,1%	14,4%	16,3%	15,6%	33,7%	100,0%
Beauvechain	Effectif	1	60	103	102	90	98	183	637
	%	0,2%	9,4%	16,2%	16,0%	14,1%	15,4%	28,7%	100,0%
Beloeil	Effectif	1	77	133	186	193	214	609	1413
	%	0,1%	5,4%	9,4%	13,2%	13,7%	15,1%	43,1%	100,0%
Berloz	Effectif	0	17	27	31	47	39	105	266
	%	0,0%	6,4%	10,2%	11,7%	17,7%	14,7%	39,5%	100,0%
Bernissart	Effectif	3	54	91	137	155	168	438	1046
	%	0,3%	5,2%	8,7%	13,1%	14,8%	16,1%	41,9%	100,0%
Bertogne	Effectif	1	40	51	37	40	32	61	262
	%	0,4%	15,3%	19,5%	14,1%	15,3%	12,2%	23,3%	100,0%
Bertrix	Effectif	4	74	92	118	137	118	227	770
	%	0,5%	9,6%	11,9%	15,3%	17,8%	15,3%	29,5%	100,0%
Beyne-Heusay	Effectif	3	48	77	147	143	168	444	1030
	%	0,3%	4,7%	7,5%	14,3%	13,9%	16,3%	43,1%	100,0%
Bièvre	Effectif	2	15	41	56	65	50	149	378
	%	0,5%	4,0%	10,8%	14,8%	17,2%	13,2%	39,4%	100,0%
Binche	Effectif	17	207	282	399	444	539	1299	3187

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
	%	0,5%	6,5%	8,8%	12,5%	13,9%	16,9%	40,8%	100,0%
Blégny	Effectif	3	57	106	137	155	147	356	961
	%	0,3%	5,9%	11,0%	14,3%	16,1%	15,3%	37,0%	100,0%
Bouillon	Effectif	22	43	98	139	124	124	235	785
	%	2,8%	5,5%	12,5%	17,7%	15,8%	15,8%	29,9%	100,0%
Boussu	Effectif	1	88	244	203	282	331	849	1998
	%	0,1%	4,4%	12,2%	10,2%	14,1%	16,6%	42,5%	100,0%
Braine-l'Alleud	Effectif	48	725	1072	907	677	455	626	4510
	%	1,1%	16,1%	23,8%	20,1%	15,0%	10,1%	13,9%	100,0%
Braine-le-Château	Effectif	2	125	157	146	151	132	286	999
	%	0,2%	12,5%	15,7%	14,6%	15,1%	13,2%	28,6%	100,0%
Braine-le-Comte	Effectif	9	189	382	381	358	316	565	2200
	%	0,4%	8,6%	17,4%	17,3%	16,3%	14,4%	25,7%	100,0%
Braives	Effectif	9	41	49	62	89	93	241	584
	%	1,5%	7,0%	8,4%	10,6%	15,2%	15,9%	41,3%	100,0%
Brugelette	Effectif	12	73	36	49	60	56	148	434
	%	2,8%	16,8%	8,3%	11,3%	13,8%	12,9%	34,1%	100,0%
Brunehaut	Effectif	0	22	40	64	63	93	326	608
	%	0,0%	3,6%	6,6%	10,5%	10,4%	15,3%	53,6%	100,0%
Büllingen/Bullange	Effectif	1	21	36	49	55	62	100	324
	%	0,3%	6,5%	11,1%	15,1%	17,0%	19,1%	30,9%	100,0%
Burdinne	Effectif	4	17	23	21	51	34	100	250
	%	1,6%	6,8%	9,2%	8,4%	20,4%	13,6%	40,0%	100,0%
Burg-Reuland	Effectif	8	9	32	42	61	44	57	253
	%	3,2%	3,6%	12,6%	16,6%	24,1%	17,4%	22,5%	100,0%
Bütgenbach/Butgenbach	Effectif	1	22	46	40	72	48	69	298
	%	0,3%	7,4%	15,4%	13,4%	24,2%	16,1%	23,2%	100,0%
Celles (Ht.)	Effectif	2	28	35	47	68	78	205	463
	%	0,4%	6,0%	7,6%	10,2%	14,7%	16,8%	44,3%	100,0%
Cerfontaine	Effectif	0	20	57	69	78	89	185	498
	%	0,0%	4,0%	11,4%	13,9%	15,7%	17,9%	37,1%	100,0%
Chapelle-lez-Herlaimont	Effectif	34	121	201	214	229	195	432	1426
	%	2,4%	8,5%	14,1%	15,0%	16,1%	13,7%	30,3%	100,0%

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
Charleroi	Effectif	161	1571	2727	3542	3881	3914	8995	24791
	%	0,6%	6,3%	11,0%	14,3%	15,7%	15,8%	36,3%	100,0%
Chastre	Effectif	9	68	105	110	107	85	113	597
	%	1,5%	11,4%	17,6%	18,4%	17,9%	14,2%	18,9%	100,0%
Châtelet	Effectif	8	151	330	465	584	599	1230	3367
	%	0,2%	4,5%	9,8%	13,8%	17,3%	17,8%	36,5%	100,0%
Chaudfontaine	Effectif	11	180	259	315	329	334	727	2155
	%	0,5%	8,4%	12,0%	14,6%	15,3%	15,5%	33,7%	100,0%
Chaumont-Gistoux	Effectif	9	139	254	267	162	126	195	1152
	%	0,8%	12,1%	22,0%	23,2%	14,1%	10,9%	16,9%	100,0%
Chièvres	Effectif	2	29	53	98	96	91	230	599
	%	0,3%	4,8%	8,8%	16,4%	16,0%	15,2%	38,4%	100,0%
Chimay	Effectif	3	21	60	113	131	149	286	763
	%	0,4%	2,8%	7,9%	14,8%	17,2%	19,5%	37,5%	100,0%
Chiny	Effectif	0	14	48	93	88	87	208	538
	%	0,0%	2,6%	8,9%	17,3%	16,4%	16,2%	38,7%	100,0%
Ciney	Effectif	56	283	366	320	337	292	492	2146
	%	2,6%	13,2%	17,1%	14,9%	15,7%	13,6%	22,9%	100,0%
Clavier	Effectif	1	21	32	50	50	65	150	369
	%	0,3%	5,7%	8,7%	13,6%	13,6%	17,6%	40,7%	100,0%
Colfontaine	Effectif	0	75	148	230	312	339	1006	2110
	%	0,0%	3,6%	7,0%	10,9%	14,8%	16,1%	47,7%	100,0%
Comblain-au-Pont	Effectif	3	13	30	58	73	91	268	536
	%	0,6%	2,4%	5,6%	10,8%	13,6%	17,0%	50,0%	100,0%
Comines-Warneton/Komen-Waasten	Effectif	2	136	270	321	276	265	465	1735
	%	0,1%	7,8%	15,6%	18,5%	15,9%	15,3%	26,8%	100,0%
Courcelles	Effectif	16	142	252	330	494	513	1262	3009
	%	0,5%	4,7%	8,4%	11,0%	16,4%	17,0%	41,9%	100,0%
Court-Saint-Etienne	Effectif	74	145	160	141	141	141	264	1066
	%	6,9%	13,6%	15,0%	13,2%	13,2%	13,2%	24,8%	100,0%
Couvin	Effectif	12	78	165	304	247	244	532	1582
	%	0,8%	4,9%	10,4%	19,2%	15,6%	15,4%	33,6%	100,0%
Crisnée	Effectif	6	22	40	36	29	24	94	251

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
	%	2,4%	8,8%	15,9%	14,3%	11,6%	9,6%	37,5%	100,0%
Dalhem	Effectif	48	102	93	66	65	76	181	631
	%	7,6%	16,2%	14,7%	10,5%	10,3%	12,0%	28,7%	100,0%
Daverdisse	Effectif	2	10	16	20	27	28	61	164
	%	1,2%	6,1%	9,8%	12,2%	16,5%	17,1%	37,2%	100,0%
Dinant	Effectif	11	202	216	288	358	281	538	1894
	%	0,6%	10,7%	11,4%	15,2%	18,9%	14,8%	28,4%	100,0%
Dison	Effectif	2	142	233	281	296	227	377	1558
	%	0,1%	9,1%	15,0%	18,0%	19,0%	14,6%	24,2%	100,0%
Doische	Effectif	0	5	20	18	40	49	143	275
	%	0,0%	1,8%	7,3%	6,5%	14,5%	17,8%	52,0%	100,0%
Donceel	Effectif	2	20	13	33	31	28	111	238
	%	0,8%	8,4%	5,5%	13,9%	13,0%	11,8%	46,6%	100,0%
Dour	Effectif	8	54	103	161	206	244	765	1541
	%	0,5%	3,5%	6,7%	10,4%	13,4%	15,8%	49,6%	100,0%
Durbuy	Effectif	35	88	182	234	242	290	845	1916
	%	1,8%	4,6%	9,5%	12,2%	12,6%	15,1%	44,1%	100,0%
Ecaussinnes	Effectif	5	103	116	156	151	166	333	1030
	%	0,5%	10,0%	11,3%	15,1%	14,7%	16,1%	32,3%	100,0%
Eghezée	Effectif	8	188	184	215	199	209	390	1393
	%	0,6%	13,5%	13,2%	15,4%	14,3%	15,0%	28,0%	100,0%
Ellezelles	Effectif	1	21	46	35	56	78	275	512
	%	0,2%	4,1%	9,0%	6,8%	10,9%	15,2%	53,7%	100,0%
Enghien/Edingen	Effectif	25	253	289	245	247	167	299	1525
	%	1,6%	16,6%	19,0%	16,1%	16,2%	11,0%	19,6%	100,0%
Engis	Effectif	11	44	47	59	84	118	275	638
	%	1,7%	6,9%	7,4%	9,2%	13,2%	18,5%	43,1%	100,0%
Erezée	Effectif	1	9	30	76	59	82	216	473
	%	0,2%	1,9%	6,3%	16,1%	12,5%	17,3%	45,7%	100,0%
Erquelinnes	Effectif	6	30	53	104	143	175	459	970
	%	0,6%	3,1%	5,5%	10,7%	14,7%	18,0%	47,3%	100,0%
Esneux	Effectif	4	67	117	203	231	229	623	1474
	%	0,3%	4,5%	7,9%	13,8%	15,7%	15,5%	42,3%	100,0%

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
Estaimpuis	Effectif	1	52	158	178	188	186	363	1126
	%	0,1%	4,6%	14,0%	15,8%	16,7%	16,5%	32,2%	100,0%
Estinnes	Effectif	2	36	65	60	75	105	241	584
	%	0,3%	6,2%	11,1%	10,3%	12,8%	18,0%	41,3%	100,0%
Etalle	Effectif	4	31	68	75	46	48	82	354
	%	1,1%	8,8%	19,2%	21,2%	13,0%	13,6%	23,2%	100,0%
Eupen	Effectif	43	255	298	293	250	177	284	1600
	%	2,7%	15,9%	18,6%	18,3%	15,6%	11,1%	17,8%	100,0%
Faimes	Effectif	1	12	27	41	40	49	133	303
	%	0,3%	4,0%	8,9%	13,5%	13,2%	16,2%	43,9%	100,0%
Farciennes	Effectif	0	53	64	106	136	146	501	1006
	%	0,0%	5,3%	6,4%	10,5%	13,5%	14,5%	49,8%	100,0%
Fauvillers	Effectif	5	8	35	27	32	30	42	179
	%	2,8%	4,5%	19,6%	15,1%	17,9%	16,8%	23,5%	100,0%
Fernelmont	Effectif	10	69	75	87	82	73	198	594
	%	1,7%	11,6%	12,6%	14,6%	13,8%	12,3%	33,3%	100,0%
Ferrières	Effectif	2	16	43	56	80	57	194	448
	%	0,4%	3,6%	9,6%	12,5%	17,9%	12,7%	43,3%	100,0%
Fexhe-le-Haut-Clocher	Effectif	0	6	19	25	27	42	107	226
	%	0,0%	2,7%	8,4%	11,1%	11,9%	18,6%	47,3%	100,0%
Flémalle	Effectif	17	160	232	309	396	423	1046	2583
	%	0,7%	6,2%	9,0%	12,0%	15,3%	16,4%	40,5%	100,0%
Fléron	Effectif	18	150	228	204	179	225	528	1532
	%	1,2%	9,8%	14,9%	13,3%	11,7%	14,7%	34,5%	100,0%
Fleurus	Effectif	7	116	189	276	367	363	692	2010
	%	0,3%	5,8%	9,4%	13,7%	18,3%	18,1%	34,4%	100,0%
Flobecq/Vloesberg	Effectif	1	42	28	36	45	49	132	333
	%	0,3%	12,6%	8,4%	10,8%	13,5%	14,7%	39,6%	100,0%
Floreffe	Effectif	1	55	56	88	92	98	213	603
	%	0,2%	9,1%	9,3%	14,6%	15,3%	16,3%	35,3%	100,0%
Florennes	Effectif	3	72	116	144	185	173	374	1067
	%	0,3%	6,7%	10,9%	13,5%	17,3%	16,2%	35,1%	100,0%
Florenville	Effectif	1	28	92	105	119	124	224	693

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
	%	0,1%	4,0%	13,3%	15,2%	17,2%	17,9%	32,3%	100,0%
Fontaine-l'Evêque	Effectif	6	95	168	202	244	258	632	1605
	%	0,4%	5,9%	10,5%	12,6%	15,2%	16,1%	39,4%	100,0%
Fosses-la-Ville	Effectif	3	62	88	129	132	156	285	855
	%	0,4%	7,3%	10,3%	15,1%	15,4%	18,2%	33,3%	100,0%
Frameries	Effectif	5	116	221	287	309	407	952	2297
	%	0,2%	5,1%	9,6%	12,5%	13,5%	17,7%	41,4%	100,0%
Frasnes-lez-Anvaing	Effectif	2	31	84	107	120	130	505	979
	%	0,2%	3,2%	8,6%	10,9%	12,3%	13,3%	51,6%	100,0%
Froidchapelle	Effectif	4	20	110	76	57	79	183	529
	%	0,8%	3,8%	20,8%	14,4%	10,8%	14,9%	34,6%	100,0%
Gedinne	Effectif	2	15	43	69	65	70	214	478
	%	0,4%	3,1%	9,0%	14,4%	13,6%	14,6%	44,8%	100,0%
Geer	Effectif	2	12	28	33	36	25	102	238
	%	0,8%	5,0%	11,8%	13,9%	15,1%	10,5%	42,9%	100,0%
Gembloux	Effectif	128	833	518	541	509	386	617	3532
	%	3,6%	23,6%	14,7%	15,3%	14,4%	10,9%	17,5%	100,0%
Genappe	Effectif	24	167	243	268	243	227	399	1571
	%	1,5%	10,6%	15,5%	17,1%	15,5%	14,4%	25,4%	100,0%
Gerpinnes	Effectif	12	57	105	178	204	154	315	1025
	%	1,2%	5,6%	10,2%	17,4%	19,9%	15,0%	30,7%	100,0%
Gesves	Effectif	3	56	70	100	95	83	197	604
	%	0,5%	9,3%	11,6%	16,6%	15,7%	13,7%	32,6%	100,0%
Gouvy	Effectif	2	59	67	82	105	68	132	515
	%	0,4%	11,5%	13,0%	15,9%	20,4%	13,2%	25,6%	100,0%
Grâce-Hollogne	Effectif	3	105	196	206	303	319	760	1892
	%	0,2%	5,5%	10,4%	10,9%	16,0%	16,9%	40,2%	100,0%
Grez-Doiceau	Effectif	8	151	210	238	233	189	317	1346
	%	0,6%	11,2%	15,6%	17,7%	17,3%	14,0%	23,6%	100,0%
Habay	Effectif	10	56	148	166	132	119	154	785
	%	1,3%	7,1%	18,9%	21,1%	16,8%	15,2%	19,6%	100,0%
Ham-sur-Heure-Nalinnes	Effectif	1	62	142	204	196	185	408	1198
	%	0,1%	5,2%	11,9%	17,0%	16,4%	15,4%	34,1%	100,0%

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
Hamoir	Effectif	0	11	54	45	63	70	208	451
	%	0,0%	2,4%	12,0%	10,0%	14,0%	15,5%	46,1%	100,0%
Hamois	Effectif	0	32	79	93	101	104	197	606
	%	0,0%	5,3%	13,0%	15,3%	16,7%	17,2%	32,5%	100,0%
Hannut	Effectif	15	201	270	227	209	218	556	1696
	%	0,9%	11,9%	15,9%	13,4%	12,3%	12,9%	32,8%	100,0%
Hastière	Effectif	19	19	53	82	127	169	707	1176
	%	1,6%	1,6%	4,5%	7,0%	10,8%	14,4%	60,1%	100,0%
Havelange	Effectif	0	19	48	75	92	82	191	507
	%	0,0%	3,7%	9,5%	14,8%	18,1%	16,2%	37,7%	100,0%
Hélécine	Effectif	0	22	35	45	62	34	112	310
	%	0,0%	7,1%	11,3%	14,5%	20,0%	11,0%	36,1%	100,0%
Hensies	Effectif	0	18	33	57	74	78	285	545
	%	0,0%	3,3%	6,1%	10,5%	13,6%	14,3%	52,3%	100,0%
Herbeumont	Effectif	2	7	13	30	28	31	79	190
	%	1,1%	3,7%	6,8%	15,8%	14,7%	16,3%	41,6%	100,0%
Héron	Effectif	0	28	44	51	57	56	165	401
	%	0,0%	7,0%	11,0%	12,7%	14,2%	14,0%	41,1%	100,0%
Herstal	Effectif	7	195	378	443	551	616	1605	3795
	%	0,2%	5,1%	10,0%	11,7%	14,5%	16,2%	42,3%	100,0%
Herve	Effectif	4	159	183	240	224	192	348	1350
	%	0,3%	11,8%	13,6%	17,8%	16,6%	14,2%	25,8%	100,0%
Honnelles	Effectif	1	9	22	41	49	60	271	453
	%	0,2%	2,0%	4,9%	9,1%	10,8%	13,2%	59,8%	100,0%
Hotton	Effectif	3	35	53	74	84	78	233	560
	%	0,5%	6,3%	9,5%	13,2%	15,0%	13,9%	41,6%	100,0%
Houffalize	Effectif	7	37	97	116	140	111	148	656
	%	1,1%	5,6%	14,8%	17,7%	21,3%	16,9%	22,6%	100,0%
Houyet	Effectif	1	20	42	68	94	80	269	574
	%	0,2%	3,5%	7,3%	11,8%	16,4%	13,9%	46,9%	100,0%
Huy	Effectif	25	372	452	473	507	427	961	3217
	%	0,8%	11,6%	14,1%	14,7%	15,8%	13,3%	29,9%	100,0%
Incourt	Effectif	19	62	108	90	90	54	127	550

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
	%	3,5%	11,3%	19,6%	16,4%	16,4%	9,8%	23,1%	100,0%
Ittre	Effectif	11	80	82	114	84	86	187	644
	%	1,7%	12,4%	12,7%	17,7%	13,0%	13,4%	29,0%	100,0%
Jalhay	Effectif	8	66	100	100	107	108	153	642
	%	1,2%	10,3%	15,6%	15,6%	16,7%	16,8%	23,8%	100,0%
Jemeppe-sur-Sambre	Effectif	7	122	154	235	260	252	560	1590
	%	0,4%	7,7%	9,7%	14,8%	16,4%	15,8%	35,2%	100,0%
Jodoigne	Effectif	17	238	265	286	254	206	355	1621
	%	1,0%	14,7%	16,3%	17,6%	15,7%	12,7%	21,9%	100,0%
Juprelle	Effectif	0	53	94	100	92	88	200	627
	%	0,0%	8,5%	15,0%	15,9%	14,7%	14,0%	31,9%	100,0%
Jurbise	Effectif	6	114	155	174	149	121	314	1033
	%	0,6%	11,0%	15,0%	16,8%	14,4%	11,7%	30,4%	100,0%
Kelmis/La Calamine	Effectif	10	103	187	195	148	123	177	943
	%	1,3%	10,9%	19,8%	20,7%	15,7%	13,0%	18,8%	100,0%
La Bruyère	Effectif	0	45	111	132	105	90	197	680
	%	0,0%	6,6%	16,3%	19,4%	15,4%	13,2%	29,0%	100,0%
La Hulpe	Effectif	8	106	197	183	146	89	141	870
	%	0,9%	12,2%	22,6%	21,0%	16,8%	10,2%	16,2%	100,0%
La Louvière	Effectif	29	526	866	1053	1244	1337	2706	7761
	%	0,4%	6,8%	11,2%	13,6%	16,0%	17,2%	34,9%	100,0%
La-Roche-en-Ardenne	Effectif	2	27	56	120	111	119	255	690
	%	0,3%	3,9%	8,1%	17,4%	16,1%	17,2%	37,0%	100,0%
Lasne	Effectif	15	139	373	398	309	196	266	1696
	%	0,9%	8,2%	22,0%	23,5%	18,2%	11,6%	15,7%	100,0%
Le Roeulx	Effectif	1	56	90	94	135	110	290	776
	%	0,1%	7,2%	11,6%	12,1%	17,4%	14,2%	37,4%	100,0%
Léglise	Effectif	4	39	62	81	60	55	109	410
	%	1,0%	9,5%	15,1%	19,8%	14,6%	13,4%	26,6%	100,0%
Lens	Effectif	0	17	52	69	85	62	180	465
	%	0,0%	3,7%	11,2%	14,8%	18,3%	13,3%	38,7%	100,0%
Les Bons Villers	Effectif	5	67	101	148	133	140	263	857
	%	0,6%	7,8%	11,8%	17,3%	15,5%	16,3%	30,7%	100,0%

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
Lessines	Effectif	5	69	165	240	265	345	790	1879
	%	0,3%	3,7%	8,8%	12,8%	14,1%	18,4%	42,0%	100,0%
Leuze-en-Hainaut	Effectif	3	81	151	168	186	231	520	1340
	%	0,2%	6,0%	11,3%	12,5%	13,9%	17,2%	38,8%	100,0%
Libin	Effectif	4	38	64	82	65	61	136	450
	%	0,9%	8,4%	14,2%	18,2%	14,4%	13,6%	30,2%	100,0%
Libramont-Chevigny	Effectif	5	179	214	181	153	97	164	993
	%	0,5%	18,0%	21,6%	18,2%	15,4%	9,8%	16,5%	100,0%
Liège	Effectif	238	2584	4870	5052	4753	4360	9163	31020
	%	0,8%	8,3%	15,7%	16,3%	15,3%	14,1%	29,5%	100,0%
Lierneux	Effectif	0	7	34	65	62	49	128	345
	%	0,0%	2,0%	9,9%	18,8%	18,0%	14,2%	37,1%	100,0%
Limbourg	Effectif	2	39	47	94	92	85	167	526
	%	0,4%	7,4%	8,9%	17,9%	17,5%	16,2%	31,7%	100,0%
Lincent	Effectif	0	14	33	44	50	45	104	290
	%	0,0%	4,8%	11,4%	15,2%	17,2%	15,5%	35,9%	100,0%
Lobbes	Effectif	2	35	51	45	77	67	225	502
	%	0,4%	7,0%	10,2%	9,0%	15,3%	13,3%	44,8%	100,0%
Lontzen	Effectif	6	44	64	73	55	43	79	364
	%	1,6%	12,1%	17,6%	20,1%	15,1%	11,8%	21,7%	100,0%
Malmedy	Effectif	17	168	204	210	201	211	337	1348
	%	1,3%	12,5%	15,1%	15,6%	14,9%	15,7%	25,0%	100,0%
Manage	Effectif	5	148	189	275	346	333	699	1995
	%	0,3%	7,4%	9,5%	13,8%	17,3%	16,7%	35,0%	100,0%
Manhay	Effectif	0	14	35	61	63	55	148	376
	%	0,0%	3,7%	9,3%	16,2%	16,8%	14,6%	39,4%	100,0%
Marche-en-Famenne	Effectif	24	207	249	304	345	338	609	2076
	%	1,2%	10,0%	12,0%	14,6%	16,6%	16,3%	29,3%	100,0%
Marchin	Effectif	1	17	55	47	72	69	185	446
	%	0,2%	3,8%	12,3%	10,5%	16,1%	15,5%	41,5%	100,0%
Martelange	Effectif	1	11	31	28	47	26	60	204
	%	0,5%	5,4%	15,2%	13,7%	23,0%	12,7%	29,4%	100,0%
Meix-devant-Virton	Effectif	0	7	16	25	37	42	97	224

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
	%	0,0%	3,1%	7,1%	11,2%	16,5%	18,8%	43,3%	100,0%
Merbes-le-Château	Effectif	0	5	24	29	64	60	149	331
	%	0,0%	1,5%	7,3%	8,8%	19,3%	18,1%	45,0%	100,0%
Messancy	Effectif	6	79	166	150	112	90	158	761
	%	0,8%	10,4%	21,8%	19,7%	14,7%	11,8%	20,8%	100,0%
Mettet	Effectif	23	73	133	146	165	141	364	1045
	%	2,2%	7,0%	12,7%	14,0%	15,8%	13,5%	34,8%	100,0%
Modave	Effectif	2	12	34	43	52	71	140	354
	%	0,6%	3,4%	9,6%	12,1%	14,7%	20,1%	39,5%	100,0%
Momignies	Effectif	2	12	19	60	83	79	211	466
	%	0,4%	2,6%	4,1%	12,9%	17,8%	17,0%	45,3%	100,0%
Mons	Effectif	192	1512	2031	1951	1949	1878	4021	13534
	%	1,4%	11,2%	15,0%	14,4%	14,4%	13,9%	29,7%	100,0%
Mont-de-l'Enclus	Effectif	1	19	29	38	32	46	137	302
	%	0,3%	6,3%	9,6%	12,6%	10,6%	15,2%	45,4%	100,0%
Mont-Saint-Guibert	Effectif	8	199	152	164	119	97	140	879
	%	0,9%	22,6%	17,3%	18,7%	13,5%	11,0%	15,9%	100,0%
Montigny-le-Tilleul	Effectif	0	63	104	158	157	186	373	1041
	%	0,0%	6,1%	10,0%	15,2%	15,1%	17,9%	35,8%	100,0%
Morlanwelz	Effectif	3	103	150	208	252	312	692	1720
	%	0,2%	6,0%	8,7%	12,1%	14,7%	18,1%	40,2%	100,0%
Mouscron/Moeskroen	Effectif	55	778	1156	1188	1116	1022	1604	6919
	%	0,8%	11,2%	16,7%	17,2%	16,1%	14,8%	23,2%	100,0%
Musson	Effectif	1	17	49	59	51	58	118	353
	%	0,3%	4,8%	13,9%	16,7%	14,4%	16,4%	33,4%	100,0%
Namur	Effectif	303	2219	2638	2388	2287	1894	3234	14963
	%	2,0%	14,8%	17,6%	16,0%	15,3%	12,7%	21,6%	100,0%
Nandrin	Effectif	2	15	48	53	67	79	143	407
	%	0,5%	3,7%	11,8%	13,0%	16,5%	19,4%	35,1%	100,0%
Nassogne	Effectif	2	18	67	95	94	99	215	590
	%	0,3%	3,1%	11,4%	16,1%	15,9%	16,8%	36,4%	100,0%
Neufchâteau	Effectif	4	55	119	145	125	116	126	690
	%	0,6%	8,0%	17,2%	21,0%	18,1%	16,8%	18,3%	100,0%

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
Neupré	Effectif	12	67	120	134	141	135	253	862
	%	1,4%	7,8%	13,9%	15,5%	16,4%	15,7%	29,4%	100,0%
Nivelles	Effectif	129	664	881	708	585	345	540	3852
	%	3,3%	17,2%	22,9%	18,4%	15,2%	9,0%	14,0%	100,0%
Ohey	Effectif	3	28	53	64	76	62	123	409
	%	0,7%	6,8%	13,0%	15,6%	18,6%	15,2%	30,1%	100,0%
Olne	Effectif	1	16	30	41	52	54	117	311
	%	0,3%	5,1%	9,6%	13,2%	16,7%	17,4%	37,6%	100,0%
Onhaye	Effectif	0	7	29	56	49	63	94	298
	%	0,0%	2,3%	9,7%	18,8%	16,4%	21,1%	31,5%	100,0%
Oreye	Effectif	0	33	31	39	44	43	126	316
	%	0,0%	10,4%	9,8%	12,3%	13,9%	13,6%	39,9%	100,0%
Orp-Jauche	Effectif	4	118	107	139	144	126	280	918
	%	0,4%	12,9%	11,7%	15,1%	15,7%	13,7%	30,5%	100,0%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	Effectif	147	1300	1217	996	762	510	702	5634
	%	2,6%	23,1%	21,6%	17,7%	13,5%	9,1%	12,5%	100,0%
Ouffet	Effectif	0	4	15	28	48	31	79	205
	%	0,0%	2,0%	7,3%	13,7%	23,4%	15,1%	38,5%	100,0%
Oupeye	Effectif	15	204	245	277	292	345	744	2122
	%	0,7%	9,6%	11,5%	13,1%	13,8%	16,3%	35,1%	100,0%
Paliseul	Effectif	5	43	63	65	78	80	169	503
	%	1,0%	8,5%	12,5%	12,9%	15,5%	15,9%	33,6%	100,0%
Pecq	Effectif	2	52	68	53	94	73	222	564
	%	0,4%	9,2%	12,1%	9,4%	16,7%	12,9%	39,4%	100,0%
Pepinster	Effectif	0	38	103	143	168	162	293	907
	%	0,0%	4,2%	11,4%	15,8%	18,5%	17,9%	32,3%	100,0%
Péruwelz	Effectif	17	91	158	256	267	279	712	1780
	%	1,0%	5,1%	8,9%	14,4%	15,0%	15,7%	40,0%	100,0%
Perwez	Effectif	14	270	170	148	131	104	181	1018
	%	1,4%	26,5%	16,7%	14,5%	12,9%	10,2%	17,8%	100,0%
Philippeville	Effectif	1	60	141	132	136	161	339	970
	%	0,1%	6,2%	14,5%	13,6%	14,0%	16,6%	34,9%	100,0%
Plombières	Effectif	16	68	139	129	149	155	291	947

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
	%	1,7%	7,2%	14,7%	13,6%	15,7%	16,4%	30,7%	100,0%
Pont-à-Celles	Effectif	7	93	166	215	292	274	532	1579
	%	0,4%	5,9%	10,5%	13,6%	18,5%	17,4%	33,7%	100,0%
Profondeville	Effectif	20	85	168	212	206	163	346	1200
	%	1,7%	7,1%	14,0%	17,7%	17,2%	13,6%	28,8%	100,0%
Quaregnon	Effectif	1	84	133	225	267	320	821	1851
	%	0,1%	4,5%	7,2%	12,2%	14,4%	17,3%	44,4%	100,0%
Quévy	Effectif	1	18	68	66	125	93	288	659
	%	0,2%	2,7%	10,3%	10,0%	19,0%	14,1%	43,7%	100,0%
Quiévrain	Effectif	1	38	60	108	103	106	341	757
	%	0,1%	5,0%	7,9%	14,3%	13,6%	14,0%	45,0%	100,0%
Raeren	Effectif	9	85	182	183	118	85	147	809
	%	1,1%	10,5%	22,5%	22,6%	14,6%	10,5%	18,2%	100,0%
Ramillies	Effectif	3	30	72	101	75	75	171	527
	%	0,6%	5,7%	13,7%	19,2%	14,2%	14,2%	32,4%	100,0%
Rebecq	Effectif	1	89	130	162	182	157	335	1056
	%	0,1%	8,4%	12,3%	15,3%	17,2%	14,9%	31,7%	100,0%
Remicourt	Effectif	19	34	58	52	81	62	165	471
	%	4,0%	7,2%	12,3%	11,0%	17,2%	13,2%	35,0%	100,0%
Rendeux	Effectif	0	12	37	61	68	56	260	494
	%	0,0%	2,4%	7,5%	12,3%	13,8%	11,3%	52,6%	100,0%
Rixensart	Effectif	20	289	449	554	450	333	474	2569
	%	0,8%	11,2%	17,5%	21,6%	17,5%	13,0%	18,5%	100,0%
Rochefort	Effectif	18	114	146	225	197	223	457	1380
	%	1,3%	8,3%	10,6%	16,3%	14,3%	16,2%	33,1%	100,0%
Rouvroy	Effectif	1	7	23	49	39	22	57	198
	%	0,5%	3,5%	11,6%	24,7%	19,7%	11,1%	28,8%	100,0%
Rumes	Effectif	0	7	35	46	52	47	196	383
	%	0,0%	1,8%	9,1%	12,0%	13,6%	12,3%	51,2%	100,0%
Saint-Georges-sur-Meuse	Effectif	0	28	53	81	90	118	354	724
	%	0,0%	3,9%	7,3%	11,2%	12,4%	16,3%	48,9%	100,0%
Saint-Ghislain	Effectif	3	150	299	315	297	286	884	2234
	%	0,1%	6,7%	13,4%	14,1%	13,3%	12,8%	39,6%	100,0%

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
Saint-Hubert	Effectif	0	21	89	109	133	102	184	638
	%	0,0%	3,3%	13,9%	17,1%	20,8%	16,0%	28,8%	100,0%
Saint-Léger (Lux.)	Effectif	3	12	47	74	53	39	72	300
	%	1,0%	4,0%	15,7%	24,7%	17,7%	13,0%	24,0%	100,0%
Saint-Nicolas (Lg.)	Effectif	6	123	154	271	344	365	826	2089
	%	0,3%	5,9%	7,4%	13,0%	16,5%	17,5%	39,5%	100,0%
Sainte-Ode	Effectif	0	19	38	34	35	38	62	226
	%	0,0%	8,4%	16,8%	15,0%	15,5%	16,8%	27,4%	100,0%
Sambreville	Effectif	28	147	247	369	453	453	1032	2729
	%	1,0%	5,4%	9,1%	13,5%	16,6%	16,6%	37,8%	100,0%
Sankt Vith/Saint-Vith	Effectif	2	47	108	127	107	79	104	574
	%	0,3%	8,2%	18,8%	22,1%	18,6%	13,8%	18,1%	100,0%
Seneffe	Effectif	6	52	129	159	162	151	272	931
	%	0,6%	5,6%	13,9%	17,1%	17,4%	16,2%	29,2%	100,0%
Seraing	Effectif	10	411	796	1032	1240	1323	2992	7804
	%	0,1%	5,3%	10,2%	13,2%	15,9%	17,0%	38,3%	100,0%
Silly	Effectif	0	21	61	104	113	87	222	608
	%	0,0%	3,5%	10,0%	17,1%	18,6%	14,3%	36,5%	100,0%
Sivry-Rance	Effectif	0	26	27	59	79	83	160	434
	%	0,0%	6,0%	6,2%	13,6%	18,2%	19,1%	36,9%	100,0%
Soignies	Effectif	17	253	359	388	437	435	829	2718
	%	0,6%	9,3%	13,2%	14,3%	16,1%	16,0%	30,5%	100,0%
Sombreffe	Effectif	1	36	91	134	126	103	229	720
	%	0,1%	5,0%	12,6%	18,6%	17,5%	14,3%	31,8%	100,0%
Somme-Leuze	Effectif	0	16	59	93	99	111	347	725
	%	0,0%	2,2%	8,1%	12,8%	13,7%	15,3%	47,9%	100,0%
Soumagne	Effectif	6	125	172	168	219	180	429	1299
	%	0,5%	9,6%	13,2%	12,9%	16,9%	13,9%	33,0%	100,0%
Spa	Effectif	20	202	271	264	266	229	336	1588
	%	1,3%	12,7%	17,1%	16,6%	16,8%	14,4%	21,2%	100,0%
Sprimont	Effectif	7	139	179	178	192	162	412	1269
	%	0,6%	11,0%	14,1%	14,0%	15,1%	12,8%	32,5%	100,0%
Stavelot	Effectif	8	58	79	131	116	113	268	773

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
	%	1,0%	7,5%	10,2%	16,9%	15,0%	14,6%	34,7%	100,0%
Stoumont	Effectif	5	14	34	50	51	47	140	341
	%	1,5%	4,1%	10,0%	14,7%	15,0%	13,8%	41,1%	100,0%
Tellin	Effectif	0	6	23	52	35	40	106	262
	%	0,0%	2,3%	8,8%	19,8%	13,4%	15,3%	40,5%	100,0%
Tenneville	Effectif	2	26	42	33	53	28	69	253
	%	0,8%	10,3%	16,6%	13,0%	20,9%	11,1%	27,3%	100,0%
Theux	Effectif	3	90	118	135	150	133	299	928
	%	0,3%	9,7%	12,7%	14,5%	16,2%	14,3%	32,2%	100,0%
Thimister-Clermont	Effectif	1	29	56	60	61	65	103	375
	%	0,3%	7,7%	14,9%	16,0%	16,3%	17,3%	27,5%	100,0%
Thuin	Effectif	9	107	146	197	247	210	473	1389
	%	0,6%	7,7%	10,5%	14,2%	17,8%	15,1%	34,1%	100,0%
Tinlot	Effectif	3	10	17	21	28	29	58	166
	%	1,8%	6,0%	10,2%	12,7%	16,9%	17,5%	34,9%	100,0%
Tintigny	Effectif	1	30	49	43	45	66	104	338
	%	0,3%	8,9%	14,5%	12,7%	13,3%	19,5%	30,8%	100,0%
Tournai	Effectif	185	844	1242	1318	1251	1183	2496	8519
	%	2,2%	9,9%	14,6%	15,5%	14,7%	13,9%	29,3%	100,0%
Trois-Ponts	Effectif	0	3	31	48	41	57	140	320
	%	0,0%	,9%	9,7%	15,0%	12,8%	17,8%	43,8%	100,0%
Trooz	Effectif	0	40	93	112	125	128	331	829
	%	0,0%	4,8%	11,2%	13,5%	15,1%	15,4%	39,9%	100,0%
Tubize	Effectif	78	363	543	447	408	338	576	2753
	%	2,8%	13,2%	19,7%	16,2%	14,8%	12,3%	20,9%	100,0%
Vaux-sur-Sûre	Effectif	4	49	73	77	44	42	81	370
	%	1,1%	13,2%	19,7%	20,8%	11,9%	11,4%	21,9%	100,0%
Verlaine	Effectif	8	39	46	28	33	32	103	289
	%	2,8%	13,5%	15,9%	9,7%	11,4%	11,1%	35,6%	100,0%
Verviers	Effectif	34	658	1096	1217	1243	966	1530	6744
	%	0,5%	9,8%	16,3%	18,0%	18,4%	14,3%	22,7%	100,0%
Vielsalm	Effectif	28	83	133	168	218	364	380	1374
	%	2,0%	6,0%	9,7%	12,2%	15,9%	26,5%	27,7%	100,0%

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
Villers-la-Ville	Effectif	13	76	144	181	151	148	261	974
	%	1,3%	7,8%	14,8%	18,6%	15,5%	15,2%	26,8%	100,0%
Villers-le-Bouillet	Effectif	3	25	58	65	84	83	167	485
	%	0,6%	5,2%	12,0%	13,4%	17,3%	17,1%	34,4%	100,0%
Viroinval	Effectif	0	15	59	113	133	152	314	786
	%	0,0%	1,9%	7,5%	14,4%	16,9%	19,3%	39,9%	100,0%
Virton	Effectif	0	51	241	295	241	209	424	1461
	%	0,0%	3,5%	16,5%	20,2%	16,5%	14,3%	29,0%	100,0%
Visé	Effectif	55	150	177	247	241	240	581	1691
	%	3,3%	8,9%	10,5%	14,6%	14,3%	14,2%	34,4%	100,0%
Vresse-sur-Semois	Effectif	0	8	35	63	90	88	204	488
	%	0,0%	1,6%	7,2%	12,9%	18,4%	18,0%	41,8%	100,0%
Waimes/Weismes	Effectif	5	68	98	103	98	79	144	595
	%	0,8%	11,4%	16,5%	17,3%	16,5%	13,3%	24,2%	100,0%
Walcourt	Effectif	3	68	156	213	241	274	513	1468
	%	0,2%	4,6%	10,6%	14,5%	16,4%	18,7%	34,9%	100,0%
Walhain	Effectif	17	67	84	114	106	76	141	605
	%	2,8%	11,1%	13,9%	18,8%	17,5%	12,6%	23,3%	100,0%
Wanze	Effectif	15	145	111	130	183	172	482	1238
	%	1,2%	11,7%	9,0%	10,5%	14,8%	13,9%	38,9%	100,0%
Waremme	Effectif	47	302	329	215	226	249	436	1804
	%	2,6%	16,7%	18,2%	11,9%	12,5%	13,8%	24,2%	100,0%
Wasseiges	Effectif	1	25	26	36	54	30	83	255
	%	0,4%	9,8%	10,2%	14,1%	21,2%	11,8%	32,5%	100,0%
Waterloo	Effectif	48	841	879	797	590	394	462	4011
	%	1,2%	21,0%	21,9%	19,9%	14,7%	9,8%	11,5%	100,0%
Wavre	Effectif	53	960	1090	842	677	467	605	4694
	%	1,1%	20,5%	23,2%	17,9%	14,4%	9,9%	12,9%	100,0%
Welkenraedt	Effectif	27	148	147	140	131	116	172	881
	%	3,1%	16,8%	16,7%	15,9%	14,9%	13,2%	19,5%	100,0%
Wellin	Effectif	6	17	25	41	45	45	71	250
	%	2,4%	6,8%	10,0%	16,4%	18,0%	18,0%	28,4%	100,0%
Yvoir	Effectif	14	37	90	130	153	155	337	916

		Label, classe caractéristique							Total
		A, A+ et A++	B	C	D	E	F	G	
	%	1,5%	4,0%	9,8%	14,2%	16,7%	16,9%	36,8%	100,0%
Total	**Effectif**	**3806**	**36093**	**53147**	**59059**	**60273**	**56817**	**121127**	**390322**
	%	1,0%	9,2%	13,6%	15,1%	15,4%	14,6%	31,0%	100,0%

Liste des tableaux

Tableau 1. Répartition selon l'époque de construction des logements occupés par les ménages wallons (en %).....25

Tableau 2 : Évolution de la part des appartements au sein du parc de logements entre 2006 et 2017 par province (en %).....26

Tableau 3. Evolution de la part des appartements au sein du parc entre 2007 et 2017 (en%) 37

Tableau 4. Les terrains artificialisés et les terrains résidentiels en Wallonie (2005 – 2017) 74

Tableau 5 : Nombre d'entreprises employant des salariés et nombre de salariés dans les secteurs de la construction et des activités immobilières par province.....89

Tableau 6. Répartitions (en %) des ménages wallons selon leur statut d'occupation.....94

Tableau 7. Répartitions (en %) des ménages flamands et de Bruxelles-Capitale selon leur statut d'occupation.....94

Tableau 8 : Superficie moyenne des terrains des biens vendus en Wallonie entre 2006 et 2016 (en m2) 97

Tableau 9 : Prix moyen des transactions à l'échelle de la Belgique en 2016 et en 2014 (en €) 98

Tableau 10 : Prix moyen des ventes réalisées par type de biens en Wallonie entre 2006 et 2016 (en €) 99

Tableau 11 : Prix moyen par mètre carré pour les transactions des terrains à bâtir en Wallonie entre 2006 et 2014 (en €/m2).....99

Tableau 12 : Superficie moyenne des terrains occupés par des maisons d'habitation ordinaires et vendues dans chaque province entre 2006 et 2016 (en m2) 104

Tableau 13 : Prix moyen des maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province entre 2006 et 2016 (en €) 104

Tableau 14 : Superficie moyenne des terrains occupés par des villas, des bungalows et des maisons de campagne vendues durant l'année dans chaque province entre 2006 et 2016 (en m2) 108

Tableau 15 : Prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province entre 2006 et 2016 (en €) 109

Tableau 16 : Prix moyen des appartements, des flats et des studios vendus dans chaque province entre 2006 et 2016 (en €).....114

Tableau 17 : Superficie moyenne des terrains à bâtir vendus par année dans chaque province entre 2006 et 2014 (en m2).....117

Tableau 18 : Prix moyen des terrains à bâtir vendus durant l'année dans chaque province entre 2006 et 2014 (en €) 118

Tableau 19 : Prix moyen du mètre carré des terrains à bâtir vendus durant l'année dans chaque province entre 2006 et 2014 (en €/m2) 119

Tableau 20 : Parts des ventes wallonnes réalisées par type de biens dans les quatre principales villes régionales 121

Tableau 21 : Superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2016 (en m2) 124

Tableau 22 : Prix moyen des maisons d'habitation ordinaires vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2016 (en €).....124

Tableau 23 : Superficie moyenne des terrains occupés par les villas, les bungalows et les maisons de campagne vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2016 (en m2) 128

Tableau 24 : Prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2016 (en €).....129

Tableau 25 : Prix moyen des appartements, flats et studios vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2016 (en €) 133

Tableau 26 : Superficie moyenne des terrains à bâtir vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2014 (en m2) 136

Tableau 27 : Prix moyen des terrains à bâtir vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2014 (en €) 137

Tableau 28 : Prix moyen au mètre carré des terrains à bâtir vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2006 et 2014 (en €/m2) 137

Tableau 29 : Loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie en 2016 selon le type d'aires de population (en €) 164

Tableau 30 : Evolution des loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie entre 2006 et 2016 (en €) 164

Tableau 31 : Loyer mensuel moyen par mètre carré (hors charges) en Wallonie entre 2012 et 2015 (en €/m2) 165

Tableau 32 : Loyer mensuel moyen par mètre carré (hors charges) en Wallonie en 2015 (en €/m2) selon la superficie habitable 166

Tableau 33 : Caractéristiques moyennes des prêts hypothécaires octroyés par le FLW dans les quatre principales villes wallonnes 171

Tableau 34 : Caractéristiques moyennes des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS dans les quatre principales villes wallonnes 171

Tableau 35 : Catégories de revenus des ménages bénéficiaires appliquées par le FLW et la SWCS 172

Tableau 36 : Montant moyens des prêts à tempéraments octroyés par le FLW et par la SWCS en 2016 par catégorie de revenus, en €.....189

Tableau 37 : Revenus annuels et loyers (équivalent adulte) - Personnes faisant partie de ménages locataires à titre payant 195

Tableau 38 : Revenus annuels, coûts totaux de logement et loyers (équivalent adulte) en Wallonie - Hommes et femmes faisant partie de ménages locataires à titre payant.....202

Tableau 39 : Revenus annuels et loyers (équivalent adulte) en Wallonie - Enfants, adultes et seniors faisant partie de ménages locataires à titre payant 208

Tableau 40 : Revenus annuels et loyers (équivalent adulte) en Wallonie - Personnes en situation ou non de handicap faisant partie de ménages locataires à titre payant 215

Liste des graphiques

Graphique 1 : Evolution de la taille moyenne des ménages wallons de 1997 à 2017 11
Graphique 2 : Proportion des ménages privés wallons par taille (en nombre de personnes) 11
Graphique 3 : Proportion des ménages privés en Wallonie selon leur composition en 2007 et 2017.....12
Graphique 4. Taux de croissance annuel de la population en Wallonie 19
Graphique 5. Distribution des ménages wallons selon leur composition en 2017 et 2061 20
Graphique 6. Evolution de la répartition annuelle des logements wallons selon leur type (2006 – 2017) 22
Graphique 7. Nombre de logements par type en Wallonie (2006 – 2017) 23
Graphique 8. Variations annuelles du nombre de logements par type en Wallonie (2006 – 2017).....24
Graphique 9. Evolution de la proportion d'appartements dans le stock de logements de chaque province (en %).....26
Graphique 10. Distribution des logements par province 27
Graphique 11. Répartition du parc de logements en Brabant wallon (2007 – 2017).....28
Graphique 12. Nombre de logements par type en Brabant wallon (2007 – 2017) 29
Graphique 13. Variations annuelles du nombre de logements par type en Brabant wallon (en %) 29
Graphique 14. Répartition du parc de logements en Hainaut (2007 – 2017).....30
Graphique 15. Nombre de logements par type en Hainaut (2007 – 2017) 31
Graphique 16. Variations annuelles du nombre de logements par type en Hainaut (en %) 31
Graphique 17. Répartition du parc de logements en province de Liège (2007 – 2017).....32
Graphique 18. Nombre de logements par type en province de Liège (2007 – 2017).....33
Graphique 19. Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Liège (en %) 33
Graphique 20. Répartition du parc de logements en province de Luxembourg (2007 – 2017) 34
Graphique 21. Nombre de logements par type en province de Luxembourg (2007 – 2017) 35
Graphique 22. Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Luxembourg (en %) 35
Graphique 23. Répartition du parc de logements en province de Namur (2007 – 2017)...36
Graphique 24. Nombre de logements par type en province de Namur (2007 – 2017).....36

Graphique 25. Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Namur (en %) 37
Graphique 26. Evolution de la part des appartements dans le stock de logements des quatre principales villes wallonnes entre 2007 et 2017 (en %) 38
Graphique 27. Répartition du parc de logements dans les quatre principales villes wallonnes en 2017 (en %) 39
Graphique 28. Nombre de logements par type à Charleroi (2007 – 2017) 40
Graphique 29. Variations annuelles du nombre de logements par type à Charleroi (en %) 41
Graphique 30. Nombre de logements par type à Liège (2007 – 2017) 42
Graphique 31. Variations annuelles du nombre de logements par type à Liège (en %) 42
Graphique 32. Nombre de logements par type à Mons (2007 – 2017) 43
Graphique 33. Variations annuelles du nombre de logements par type à Mons (en %) 44
Graphique 34. Nombre de logements par type à Namur (2007 – 2017) 45
Graphique 35. Variations annuelles du nombre de logements par type à Namur (en %) ..45
Graphique 36 : Répartition des certificats selon la province 48
Graphique 37 : Nombre de certificats par province et par année....49
Graphique 38 : Nombre de certificats par province et par type de logement 50
Graphique 39 : Part de chaque province pour chaque type de logement 51
Graphique 40 : Nombre de certificats par province et par période de construction 52
Graphique 41 : Part de chaque période de construction au sein de chaque province 53
Graphique 42 : Nombre de certificats par province et par label énergétique 54
Graphique 43 : Part de chaque label énergétique pour chaque province 55
Graphique 44 : Répartition (%) des certificats concernant des constructions d'avant 1971 selon les différents labels énergétiques 56
Graphique 45 : Répartition (%) des certificats concernant des constructions entre 1971 et 1984 selon les différents labels énergétiques 57
Graphique 46 : Répartition (%) des certificats concernant des constructions après 1984 selon les différents labels énergétiques 57
Graphique 47 : Répartition des évaluations de l'enveloppe par province 58
Graphique 48 : Présence (ou non) d'une installation de chauffage 59
Graphique 49 : Présence ou non d'une installation de chauffage selon la période de construction dans le Brabant Wallon 60
Graphique 50 : Présence ou non d'une installation de chauffage selon la période de construction dans le Hainaut....60
Graphique 51 : Présence ou non d'une installation de chauffage selon la période de construction dans la province de Liège....61

Graphique 52 : Présence ou non d'une installation de chauffage selon la période de construction dans la province de Luxembourg....61

Graphique 53 : Présence ou non d'une installation de chauffage selon la période de construction dans la province de Namur....62

Graphique 54 : Répartition des évaluations des installations de chauffage par province ..63

Graphique 55 : Répartition des évaluations des installations d'eau chaude par province .64

Graphique 56 : Evaluation des systèmes de ventilation par province pour les logements certifiés avant le 7 novembre 2014....65

Graphique 57 : Evaluation des systèmes de ventilation par province pour les logements certifiés à partir du 7 novembre 2014....66

Graphique 58. Evolution du nombre total de logements autorisés à la construction et de la surface totale en logements autorisée en Wallonie (2006 – 2016) 75

Graphique 59. Evolution du nombre de logements autorisés à la construction et du nombre de bâtiments autorisés à la rénovation en Wallonie (2006 – 2016) 76

Graphique 60 : Distribution des logements autorisés à la construction selon le type de logement (2006 et 2016)....77

Graphique 61 : Variations annuelles du nombre de logements autorisés à la construction, du nombre de bâtiment à rénover et des superficies totales autorisées (2006 à 2016)....78

Graphique 62 : Evolution du nombre de logements neufs, appartements ou maisons unifamiliales, autorisés à la construction par province (2006 à 2016)....79

Graphique 63 : Evolution du nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction, par province (2006 à 2016)....79

Graphique 64 : Evolution du nombre d'appartements neufs autorisés à la construction, par province (2006 à 2016)....80

Graphique 65 : Evolution du nombre bâtiments à rénover, par province (2006 à 2016)....81

Graphique 66 : Distribution des permis de bâtir selon les provinces en 2016....82

Graphique 67 : Proportion de bâtiments à construire et de bâtiments à rénover au sein des bâtiments concernés par un permis de bâtir par province en 2016 83

Graphique 68 : Proportion d'appartements et de bâtiments avec un seul logement au sein des logements autorisés à la construction au sein de chaque province en 2016 83

Graphique 69 : Evolution des logements neufs autorisés à la construction (appartements ou bâtiments avec un seul logement) dans les quatre principales villes wallonnes (2006 – 2016) 84

Graphique 70 : Evolution du nombre de bâtiments à rénover dans les quatre principales villes wallonnes (2006 – 2016)....85

Graphique 71 : Distribution des permis de bâtir entre les quatre principales villes wallonnes en 2016....86

Graphique 72 : Proportion de bâtiments à construire et de bâtiments à rénover au sein des bâtiments concernés par un permis de bâtir dans les quatre principales villes wallonnes en 2016 87

Graphique 73 : Proportion d'appartements et de bâtiments avec un seul logements au sein des logements autorisés à la construction dans les quatre principales villes wallonnes en 2016 87

Graphique 74 : Indice mensuel désaisonnalisé de la production dans la construction en Belgique entre 2010 et 2017 (base 100 en 2010) 90

Graphique 75 : Valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de construction et des activités immobilières (en millions d'euros) 91

Graphique 76 : Variations annuelles de la valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de construction et des activités immobilières 91

Graphique 77 : Répartition des ventes par type de biens résidentiels en Wallonie 95

Graphique 78 : Nombre de ventes par type de biens en Wallonie (2006-2016) 96

Graphique 79 : Variations annuelles du nombre de ventes par type de biens en Wallonie (en %) 96

Graphique 80 : Variations annuelles des prix moyens des transactions en Wallonie (en %) 99

Graphique 81 : Prix des terrains à bâtir en Wallonie en 2014 selon les tranches de superficie (en €/m²) 100

Graphique 82 : Indices des prix immobiliers moyens déflatés en Wallonie (base 100 en 2006) 101

Graphique 83 : Distribution des maisons d'habitation ordinaires vendues durant l'année par province 102

Graphique 84 : Nombre de maisons d'habitation ordinaires vendues par année dans chaque province (2006-2016) 103

Graphique 85 : Variations annuelles du nombre de maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province (en %) 103

Graphique 86 : Variations annuelles des prix des maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province (en %) 105

Graphique 87 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des maisons d'habitation ordinaires vendues par année dans chaque province (base 100 en 2006) 106

Graphique 88 : Distribution des villas, bungalows et maisons de campagne vendus par province 106

Graphique 89 : Nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province (2006-2016) 107

Graphique 90 : Variations annuelles du nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province (en %) 108

Graphique 91 : Variations annuelles des prix moyens des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province (en %) 110

Graphique 92 : Évolution des indices des prix moyens déflatés de vente des villas, bungalows et maisons de campagne pour chaque province (base 100 en 2006) 111

Graphique 93 : Distribution des appartements, flats et studios vendus par province (en %) 111

Graphique 94 : Nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans chaque province (2006-2016) 112

Graphique 95 : Variations annuelles du nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans chaque province (en %).....113

Graphique 96 : Variations annuelles des prix moyens des appartements, des flats et des studios vendus dans chaque province (en %) 114

Graphique 97 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des appartements, des flats et des studios vendus dans chaque province (base 100 en 2006) 115

Graphique 98 : Distribution des ventes de terrains à bâtir entre les provinces (en %).....115

Graphique 99 : Nombre de ventes de terrains à bâtir dans chaque province (2006-2014) 116

Graphique 100 : Variations annuelles du nombre de ventes de terrains à bâtir dans chaque province (en %).....117

Graphique 101 : Variations annuelles des prix des terrains à bâtir vendus durant l'année dans chaque province (en %) 118

Graphique 102 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des terrains à bâtir vendus dans chaque province (base 100 en 2006).....119

Graphique 103 : Variations annuelles des prix au mètre carré des terrains à bâtir vendus durant l'année dans chaque province (en %).....120

Graphique 104 : Évolution des indices des prix moyens déflatés au mètre carré des terrains à bâtir vendus dans chaque province (base 100 en 2006) 121

Graphique 105 : Distribution des maisons d'habitation ordinaires vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %).....122

Graphique 106 : Nombre de ventes de maisons d'habitation ordinaires dans les quatre principales villes wallonnes (2006-2016) 123

Graphique 107 : Variations annuelles du nombre de maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en %) 123

Graphique 108 : Variations annuelles des prix des maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en %).....125

Graphique 109 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2006) 126

Graphique 110 : Distribution des villas, bungalows et maisons de campagne vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %) 126

Graphique 111 : Nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (2006-2016) 127

Graphique 112 : Variations annuelles du nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %) ...128

Graphique 113 : Variations annuelles du prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %) ...129

Graphique 114 : Évolution des indices des prix déflatés des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2006) 130

Graphique 115 : Distribution des appartements, flats et studios vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %).....131

Graphique 116 : Nombre d'appartements, de flats et de studios vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (2006-2016).....132

Graphique 117 : Variations annuelles du nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en %) 132

Graphique 118 : Variations annuelles du prix moyen des appartements, flats et studios vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %).....133

Graphique 119 : Évolution des indices des prix déflatés des appartements, flats et studios vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2006) 134

Graphique 120 : Distribution des terrains à bâtir vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %) 135

Graphique 121 : Nombre de ventes de terrains à bâtir dans les quatre principales villes wallonnes (2006-2014) 135

Graphique 122 : Variations annuelles du nombre de terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en %) 136

Graphique 123 : Variations annuelles du prix moyen des terrains à bâtir vendus par an dans les quatre principales villes wallonnes (en %).....137

Graphique 124 : Évolution des indices des prix moyens déflatés au mètre carré des terrains à bâtir vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2006).....138

Graphique 125 : Nombre de logements gérés par les SLSP de 2005 à 2015 140

Graphique 126 : Distribution des logements publics gérés par les SLSP, par type de logement en 2015. 141

Graphique 127 : Nombre de logements sociaux gérés par les SLSP de 2005 à 2015 141

Graphique 128 : Nombre de logements moyens gérés par les SLSP de 2005 à 2015....142

Graphique 129 : Nombre de logements de transit, d'insertion, à loyer d'équilibre et étudiants gérés par les SLSP de 2005 à 2015 143

Graphique 130 : Part des logements propriétés des SLSP et des logements pris en gestion au sein des logements gérés par les SLSP en 2015 144

Graphique 131 : Nombre de maisons au sein des logements gérés par les SLSP de 2005 à 2015.....145

Graphique 132 : Nombre d'appartements au sein des logements gérés par les SLSP de 2005 à 2015 145

Graphique 133 : Distribution des logements gérés par les SLSP selon le nombre de chambres de 2005 à 2015 146

Graphique 134 : Proportion de logements inoccupés au sein du parc propriété des SLSP de 2007 à 2015 147

Graphique 135 : Distribution des logements sociaux gérés par les SLSP par province de 2005 à 2015 (en pourcentages) 147

Graphique 136 : Evolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP par province entre 2005 et 2015 (base 100 = 2005) 149

Graphique 137 : Distribution des logements moyens gérés par les SLSP par province de 2005 à 2015 (en pourcentages) 150

Graphique 138 : Evolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP par province entre 2005 et 2015 (base 100 = 2005) 150

Graphique 139 : Distribution des logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP par province de 2008 à 2015 (en pourcentages) 151

Graphique 140 : Nombre de logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP par province de 2008 à 2015 152

Graphique 141 : Distribution des logements situés en Brabant wallon, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentage) 153

Graphique 142 : Distribution des logements situés en Hainaut, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentage) 154

Graphique 143 : Distribution des logements situés en province de Liège, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentage) 155

Graphique 144 : Distribution des logements situés en province du Luxembourg, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentage) 156

Graphique 145 : Distribution des logements situés en province de Namur, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en pourcentage) 157

Graphique 146 : Proportion de logements non loués mais louables au sein des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, par province 158

Graphique 147 : Proportion de logements non loués et non louables au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par province 159

Graphique 148 : Proportion de logements non loués et non louables au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par province 159

Graphique 149 : Distribution des ménages candidats à un logement public selon leur lieu de résidence actuel au 1.1.2017 160

Graphique 150 : Distribution des ménages candidats à un logement public en Wallonie selon la taille du ménage au 1.1.2017 161

Graphique 151 : Distribution des ménages candidats à un logement public en Wallonie selon la taille du ménage au 1.1.2017 et selon la province 162

Graphique 152 : Distribution des ménages candidats à un logement public en Wallonie selon la composition du ménage au 1.1.2017 163

Graphique 153 : Évolution des indices des loyers moyens déflatés en Wallonie (base 100 en 2006) 165

Graphique 154 : Évolution du nombre de prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2006-2016) 168

Graphique 155 : Évolution du montant total des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2006-2016) 169

Graphique 156 : Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS entre 2006 et 2016 (en €) 170

Graphique 157 : Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2016) 173

Graphique 158 : Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus des emprunteurs (2012-2016) 174

Graphique 159 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2012 et 2016 (en €) 175

Graphique 160 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2010 et 2014 (en €) 176

Graphique 161 : Nombre des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2016 177

Graphique 162 : Montant total des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2016 (en €) 178

Graphique 163 : Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2016 (en €) 179

Graphique 164 : Évolution du ratio loan-to-value pour l'ensemble des prêts hypothécaires sociaux (2012-2014) 180

Graphique 165 : Évolution de la maturité moyenne des prêts hypothécaires sociaux (2012-2016) 180

Graphique 166 : Évolution du nombre de prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2016) 182

Graphique 167 : Évolution du montant des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2016) 183

Graphique 168 : Montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2016) 184

Graphique 169 : Évolution de la distribution des prêts à tempérament octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2016) 185

Graphique 170 : Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2012 et 2016 (en €) 186

Graphique 171 : Évolution de distribution des prêts à tempérament octroyés par la SWCS en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2016) 187

Graphique 172 : Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2012 et 2016 (en €) 188

Graphique 173 : Répartition de la population belge et par région selon le type de logement habité (en %) 192

Graphique 174 : Répartition de la population belge selon son statut d'occupation et par région (en %) 193

Graphique 175 : Répartition de la population belge selon son statut d'occupation détaillé et par région (en %) 194

Graphique 176 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Belgique et selon la région (en %) 195

Graphique 177 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Belgique selon les locataires à titre payant et selon la région (en %) 196

Graphique 178 : Part de la population belge ayant des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement (en %) - Focus sur les régions ..197

Graphique 179 : Part de la population belge ayant des problèmes environnementaux à proximité du logement (en %) - Focus sur les régions 198

Graphique 180 : Part de la population belge ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) (en %) - Focus sur les régions 198

Graphique 181 : Part de la population belge ayant des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement (en %) - Focus sur les régions 199

Graphique 182 : Répartition de la population wallonne par genre selon le type de logement habité (en %) 200

Graphique 183 : Selon le genre, part de la population wallonne faisant partie d'un ménage propriétaire de son logement actuel (en %) 201

Graphique 184 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le genre (en %) 201

Graphique 185 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon les locataires à titre payant et selon le genre (en %) 202

Graphique 186 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement (en %) - Focus sur le genre.....203

Graphique 187 : Part de la population wallonne ayant des problèmes environnementaux à proximité du logement (en %) - Focus sur le genre 203

Graphique 188 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) (en %) - Focus sur le genre.....204

Graphique 189 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement (en %) - Focus sur le genre 204

Graphique 190 : Répartition de la population wallonne par tranche d'âge selon le type de logement habité (en %).....206

Graphique 191 : Selon la tranche d'âge, part de la population wallonne faisant partie d'un ménage propriétaire de son logement actuel (en %) 207

Graphique 192 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie et selon la tranche d'âge (en %).....208

Graphique 193 : : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie pour les locataires à titre payant et selon la tranche d'âge (en %).....209

Graphique 194 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) (en %) - Focus sur la tranche d'âge 209

Graphique 195 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement (en %) - Focus sur la tranche d'âge 210

Graphique 196 : Part de la population wallonne ayant des problèmes environnementaux à proximité du logement (en %) - Focus sur la tranche d'âge.....210

Graphique 197 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement (en %) - Focus sur la tranche d'âge.....211

Graphique 198 : Répartition de la population wallonne de 16 ans ou plus par situation de handicap selon le type de logement habité (en %) 213

Graphique 199 : Selon le statut de limitation dans les activités quotidiennes, part de la population wallonne de 16 ans ou plus faisant partie d'un ménage propriétaire de son logement actuel (en %) 214

Graphique 200 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon la situation de handicap (en %).....215

Graphique 201 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie pour les locataires à titre payant et selon la situation de handicap (en %).....216

Graphique 202 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement (en %) - Focus sur la situation de handicap 217

Graphique 203 : Part de la population wallonne ayant des problèmes environnementaux à proximité du logement (en %) - Focus sur la situation de handicap.....217

Graphique 204 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) (en %) - Focus sur la situation de handicap 218

Graphique 205 : Part de la population wallonne ayant des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement (en %) - Focus sur la situation de handicap.....218

Liste des cartes

Carte 1 : Accroissement du nombre de ménages privés entre 2011 à 2017 10
Carte 2. Proportion d'isolés parmi les ménages privés en Wallonie en 2017 13
Carte 3. Proportion de couples sans enfants parmi les ménages privés en Wallonie en 2017 14
Carte 4. Proportion de couples avec enfants parmi les ménages privés en Wallonie en 2017 15
Carte 5. Proportion de familles monoparentales parmi les ménages privés en Wallonie en 2017.....16
Carte 6. Proportion de autres types de ménages parmi les ménages privés en Wallonie en 2017.....17
Carte 7. Différence entre la proportion d'isolés et celle de familles avec enfants au sein des ménages wallons en 2017 18
Carte 8 : Intensité des labels A, A+ et A++ selon les communes 67
Carte 9 : Intensité du label B selon les communes 68
Carte 10 : Intensité du label C selon les communes.....69
Carte 11 : Intensité du label D selon les communes.....70
Carte 12 : Intensité du label E selon les communes 71
Carte 13 : Intensité du label F selon les communes 72
Carte 14 : Intensité du label G selon les communes.....73