

The background of the cover is a light blue-tinted image. It shows a person's hands holding a wooden cutout of a house with a window. In the background, there are various financial charts, including a bar chart with values like 210, 180, 150, 120, 90, 30, 0 and percentages like -11%, 13%, 20%, 30%, 45%, 50%, 56%. There is also a pie chart with segments labeled 10.1%, 16.7%, and 6%. A calculator and a pen are also visible on a desk surface.

CHIFFRES CLÉS DU LOGEMENT EN WALLONIE

CINQUIÈME ÉDITION

RAPPORT

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

Anfrie, MN. (coord.), Coban E., Hubert J., Kryvobokov M. & Pradella, S. (2021), « Chiffres clés du logement en Wallonie – Cinquième édition », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 225 pages.

Editeur responsable CEHD : Sébastien Pradella, Directeur

CEHD asbl
Rue de l'Écluse 21
6000 Charleroi
Belgique
Tél. : +32 (0)71 204 492
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.....	5
Introduction	6
Partie 1. Démographie wallonne et besoins en logement	8
1. Les ménages wallons en 2021.....	9
1.1. Nombre de ménages et évolution.....	9
1.2. Les ménages wallons selon leur composition	10
2. Les perspectives démographiques de la population	18
3. La demande en logements publics	20
3.1. Évolution des candidatures au logement public de 2016 à 2021.....	20
3.2. Le profil des candidats au logement public de 2016 à 2021.....	26
3.3. Les caractéristiques des logements demandés de 2016 à 2021.....	43
Partie 2. Le parc de logements wallon : stock et production	49
1. Le stock de logements : nombre, types et évolutions	50
1.1. Le parc de logements à l'échelle de la Wallonie.....	50
1.2. Le parc de logements à l'échelle des provinces et des villes wallonnes	55
2. La production de logement.....	63
2.1. Évolution de la superficie globale consacrée aux terrains résidentiels.....	63
2.2. Les permis de bâtir.....	63
2.3. Les secteurs de la construction et des activités immobilières	84
Partie 3. Le marché du logement.....	89
1. Statut d'occupation	90
2. Le marché acquisitif	91
2.1. Les ventes à l'échelle de la Wallonie.....	92
2.2. Les ventes à l'échelle des provinces et des quatre principales villes wallonnes.....	97
3. Le marché locatif.....	111
3.1. Structure du parc locatif privé.....	111
3.2. Structure du parc locatif public	115
3.3. Les loyers moyens	135
3.4. Les loyers en fonction de la taille du logement.....	138
Partie 4. Le financement du logement par les prêts immobiliers.....	139
1. Le crédit hypothécaire.....	139
1.1. Le nombre et le montant total de prêts hypothécaires.....	139
1.2. Défauts de paiement des crédits hypothécaires.....	145
2. Prêts hypothécaires sociaux	149
2.1. Le nombre et le montant total de prêts hypothécaires sociaux.....	149

2.2.	Le montant moyen de prêts hypothécaires sociaux	151
2.3.	Distribution des prêts hypothécaires sociaux par catégories de revenus	154
2.4.	Loan-to-value et maturité moyenne annuelle des prêts hypothécaires sociaux 161	
3.	Prêts à tempérament	162
3.1.	Le nombre et le montant des prêts à tempérament.....	162
3.2.	Le montant moyen des prêts à tempérament	165
3.3.	Distribution des prêts à tempérament par catégories de revenus	166
Partie 5. La certification énergétique		171
1.	Contexte de la certification énergétique	171
2.	Description des labels énergétiques au sein du parc wallon.....	171
2.1.	Les labels énergétiques en Wallonie	171
2.2.	Les labels énergétiques par province en 2020	173
2.3.	Intensité des labels par commune	176
3.	Description des indicateurs spécifiques aux composantes du bâtiment	184
3.1.	L'enveloppe du bâtiment	184
3.2.	Performance de l'installation de chauffage.....	185
3.3.	Performance des installations d'eau chaude sanitaire	186
3.4.	Système de ventilation	187
Partie 6. Les dimensions sociales de l'habitat		189
1.	Les conditions de logement des ménages wallons	189
1.1.	Le type de logement.....	189
1.2.	Le statut d'occupation.....	190
1.3.	La perception des coûts liés au logement	192
1.4.	Le confort des logements	193
1.5.	Les abords et l'environnement des logements	194
2.	Les conditions de logement selon les caractéristiques des ménages.....	196
2.1.	Le type de logement.....	196
2.2.	Le statut d'occupation.....	197
2.3.	L'importance des coûts liés au logement.....	198
2.4.	Les abords et les caractéristiques des logements.....	205
Conclusion		207
Glossaire des termes utilisés		210
Bibliographie		213
Liste des tableaux.....		214
Liste des graphiques.....		219
Liste des cartes.....		225

Remerciements

Nous tenons à remercier nos partenaires le SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie – Département de l'Energie et du Bâtiment durable, la SWL, la SWCS et le FLW qui nous ont fourni les données permettant la réalisation de cette cinquième édition des Chiffres clés du logement en Wallonie.

La présente publication souhaite dresser un tableau du logement en Wallonie pour les décideurs, les professionnels et les citoyens. Elle sert également à objectiver et à rendre visible l'action publique en faveur du logement en Wallonie.

Introduction

Les « Chiffres-clés du logement en Wallonie » visent à présenter la situation du logement en Wallonie sous différents angles d'approche, ainsi que son évolution au cours de la décennie passée. 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 six thématiques majeures: les tendances démographiques et leurs impacts sur les besoins en logement ; le parc de logements existant et son renouvellement via la production de logements (constructions et rénovations) ; les marchés acquisitifs et locatifs (privé et public) du secteur résidentiel ; le financement du logement à travers les prêts hypothécaires avec un focus particulier sur les prêts sociaux ainsi que les prêts à tempérament sociaux ; la certification énergétique du parc de bâtiments et enfin, les grandes dimensions sociales du logement.

La partie 1 illustre les tendances démographiques avec une analyse de l'évolution de la taille des ménages afin d'en tirer des conclusions en matière de besoins en logements pour l'avenir. Outre l'évolution de l'ensemble des ménages belges, un focus est opéré sur les candidatures au logement public afin de mesurer les besoins spécifiques de ce segment des ménages ainsi que leur évolution.

La partie 2 présente le parc existant des logements en Wallonie (ou stock de logements) à l'échelle de la région, des provinces wallonnes ainsi que des quatre grandes villes wallonnes (Charleroi, Liège, Mons et Namur). La production de logements y est également abordée à travers l'analyse des permis de bâtir pour la construction et pour la rénovation à l'échelle de la Wallonie, des provinces et des quatre principales villes wallonnes. Une comparaison est opérée pour l'ensemble des aspects abordés dans ce chapitre avec les autres régions du pays.

La partie 3 se penche sur l'évolution à l'échelle de la Wallonie, des provinces et des quatre principales villes wallonnes des ventes des différents types de biens. Deux indicateurs sont utilisés : le volume et le prix (moyen et médian) de ventes. Le marché locatif y est également abordé ; nous nous attachons principalement à décrire les montants des loyers ainsi que les caractéristiques des biens loués. Une attention particulière est accordée au parc locatif du logement public wallon ainsi qu'aux candidatures adressées aux SLSP.

La partie 4 traite du mode principal de financement du logement en Wallonie, le crédit hypothécaire. L'ensemble des crédits hypothécaires répertoriés par la Banque Nationale Belge sont étudiés dans un premier temps. Dans un deuxième temps, nous nous penchons plus particulièrement sur les crédits hypothécaires sociaux, notamment à travers le prisme des catégories de revenus des ménages. Les prêts à tempérament sociaux octroyés par le FLW et la SWCS sont également décrits en fonction des revenus et du type de prêts (écopack, rénopack, éco/rénopack).

La partie 5 se penche sur la performance énergétique du parc de bâtiments wallons. Les données utilisées proviennent de la base de données 2010-2020 des certificats PEB existants.

La partie 7 présente les dimensions sociales du logement en Wallonie. Il s'agit ici de décrire la perception qu'ont les ménages de la qualité de leur logement, de son environnement et de son coût. L'analyse se penche sur les différences en fonction des régions ainsi qu'en fonction de la composition des ménages et du genre.

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

Partie 1. Démographie wallonne et besoins en logement

Dans cette première partie, nous analyserons les tendances de la démographie wallonne afin d'en extraire des informations sur les besoins en matière de logement. Notre analyse focalisera principalement sur les ménages* wallons, au sens statistique du terme, c'est-à-dire une personne seule ou plusieurs personnes, unies ou non par des liens de parenté, et qui vivent habituellement ensemble. Au vu de cette définition, on comprend aisément que le nombre de ménages et leur composition influent sur le besoin en logement. Dans cette partie, nous nous pencherons donc sur l'évolution du nombre de ménages ainsi que sur leur composition (personne isolée, couple avec ou sans enfant, familles monoparentales, etc.) afin de mieux cerner les types de logements nécessaires. Sur ce point, nous regrettons de ne pas pouvoir présenter d'analyse relative à la taille des ménages comme nous le faisons les années précédentes, mais nous n'avons pas pu obtenir les données nécessaires auprès de Statbel.

1. Les ménages wallons en 2021

1.1. Nombre de ménages et évolution

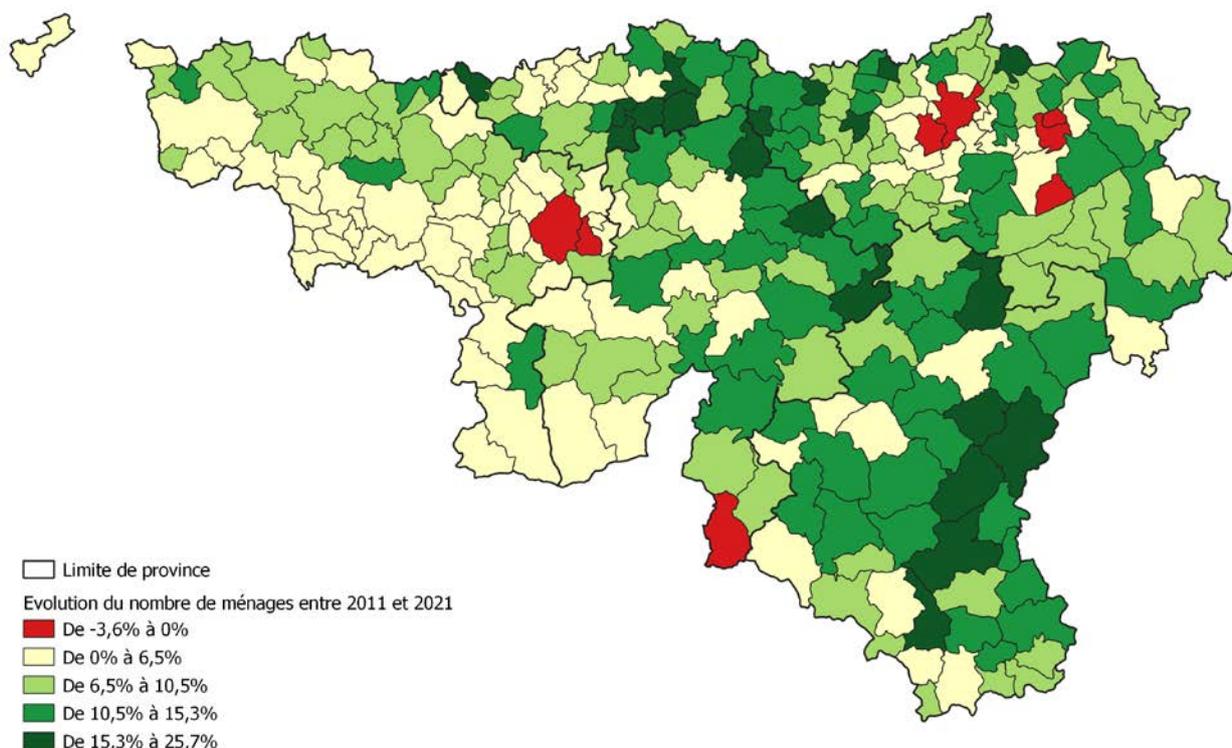
Au 1^{er} janvier 2021, la Wallonie comptait 1.601.700 ménages privés contre 1.519.432 en 2010, soit une augmentation de 5,4%. L'augmentation du nombre de ménages privés s'amenuise ces dernières années. En effet, entre 2007 et 2017, cette augmentation était de 6% et, entre 2009 et 2019, elle était de 5,7%. Ainsi, si la Wallonie connaît toujours une croissance du nombre de ménages habitant sur son territoire, cette croissance va en se ralentissant. Cela ne signifie pas pour autant que le besoin en logement connaît, lui aussi, un ralentissement car on assiste depuis plusieurs années à une nouvelle répartition de la population sur le territoire.

La Carte 1 indique l'évolution du nombre de ménages dans chaque commune wallonne entre 2011 et 2021. Il apparaît que huit communes ont connu une évolution négative du nombre de leurs ménages, parmi lesquelles les deux principales villes du pays en termes de population : Liège et Charleroi. Logiquement, dans ces communes, il n'est pas utile de développer le parc, pour autant que l'existant permet de répondre aux besoins exprimés à l'heure actuelle en termes de qualité et de typologie. Par exemple, une commune dont le parc comporte une forte proportion de petits logements (une ou deux chambres) peut avoir du mal à répondre aux besoins des familles nombreuses.

On peut par ailleurs remarquer que les zones les plus densément peuplées de Wallonie, à savoir le Hainaut, notamment le long de la dorsale wallonne, la périphérie liégeoise ou encore la ville de Namur, ont connu une croissance relativement faible du nombre de leurs ménages, c'est-à-dire comprise entre 0% et 6,5%. À l'inverse, des communes moins peuplées ont connu des évolutions positives beaucoup plus importantes, comprises entre 10,5% et 25,7%. C'est le cas, notamment, des communes situées autour de l'axe Bruxelles-Luxembourg. Ce phénomène, déjà décrit dans les éditions précédentes des "Chiffres clés du logement", témoigne d'une réorganisation de la population à l'échelle de la Wallonie, faisant apparaître un besoin en logements dans les zones nouvellement prisées.

Ce besoin, nous allons essayer de le caractériser à travers l'analyse de la composition des ménages dans la partie suivante.

Carte 1 : Évolution du nombre de ménages par commune entre 2011 et 2021



Source : Statbel.

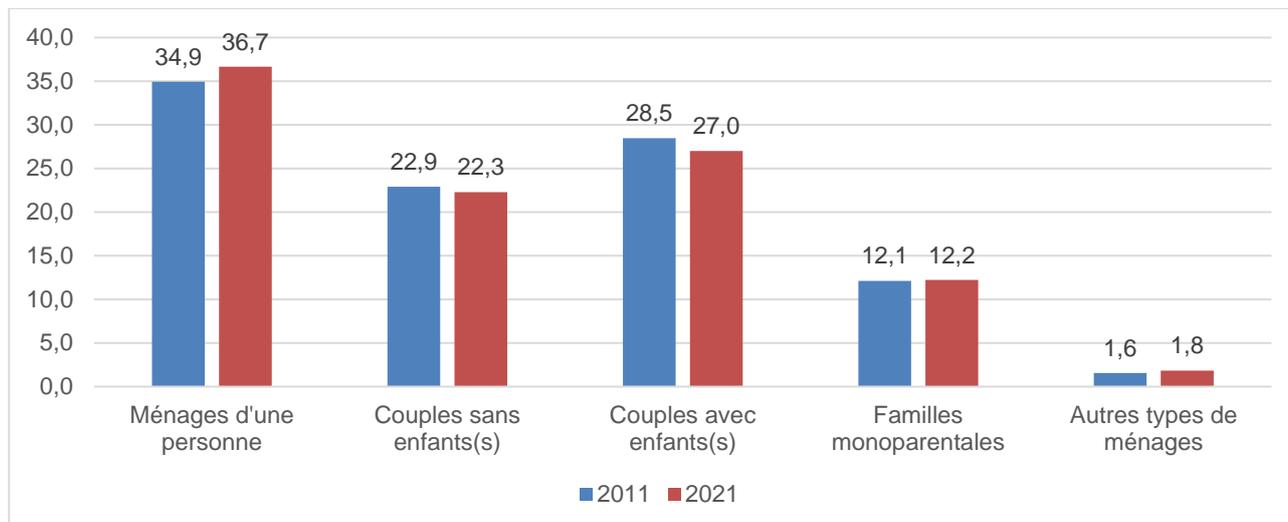
Calcul : CEHD

Champ: Ensemble des ménages privés en Wallonie

1.2. Les ménages wallons selon leur composition

À l'échelle de la Wallonie, les ménages composés d'une seule personne continuent leur progression puisqu'ils représentent à l'heure actuelle 36,7% des ménages privés, contre 34,9% en 2011 (cf. Graphique 1). Ce phénomène résulte d'une part du vieillissement de la population (une partie de la population se retrouve seule à la suite du décès de leur conjoint ou compagnon), à l'augmentation des séparations et des divorces au sein des couples ainsi qu'à une mise en ménage plus tardive des jeunes adultes. Notons que les ménages d'une personne constituent le seul type de ménage qui a connu une augmentation significative de sa représentation au sein des ménages privés. Les autres types ont vu leur fréquence baisser (c'est le cas des couples avec ou sans enfant) ou stagner (comme les familles monoparentales ou les autres types de ménage ; ces derniers n'ayant connu qu'une très faible augmentation de +0.2%).

Graphique 1 : Distribution des ménages privés en Wallonie selon leur composition en 2010 et 2020



Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ: Ensemble des ménages privés en Wallonie

Il semblerait donc que la tendance soit toujours à l'augmentation des besoins en petits logements. Cependant, là encore, il est besoin de nuancer en fonction de la fréquence des différents types de ménage au niveau local. Chaque type de ménage possède en effet sa propre géographie qui impacte les besoins en logement localement.

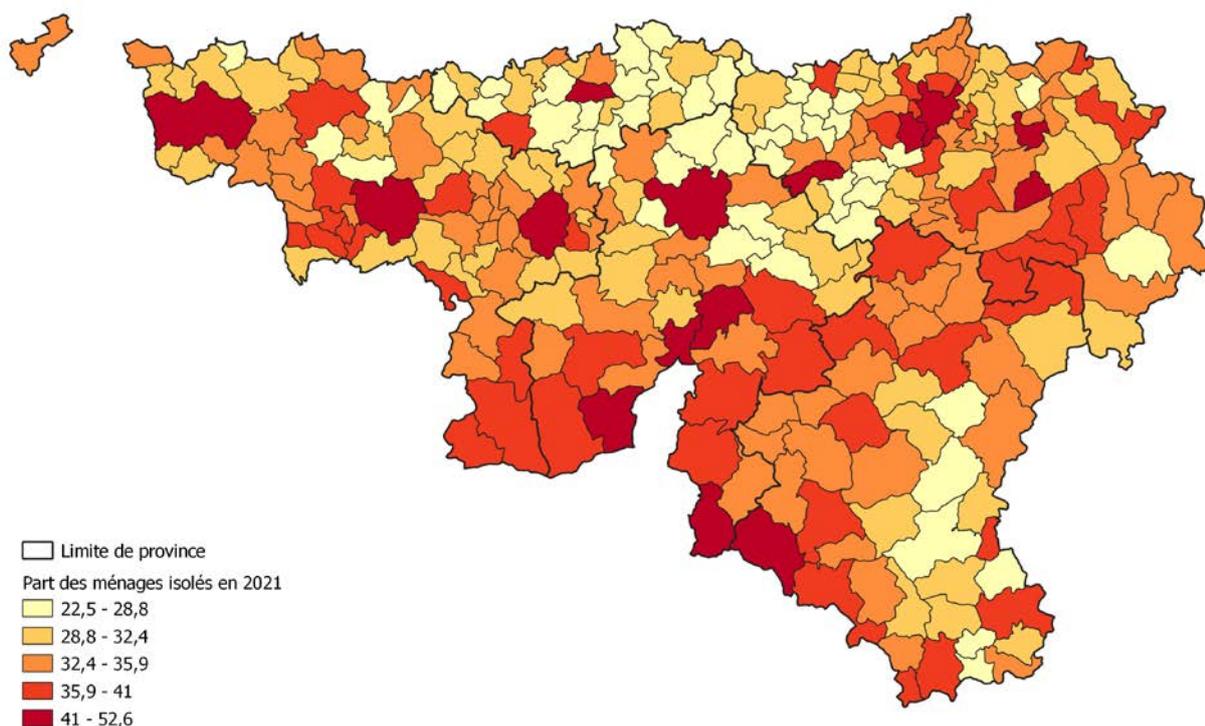
Quelle que soit la commune considérée, les ménages composés d'une seule personne représentent au moins 22,5% des ménages privés de la commune (*cf.* Carte 2). Cependant, ces ménages connaissent une fréquence bien plus importante dans les principales villes situées sur la dorsale wallonne, c'est-à-dire Liège, Namur, Charleroi, Mons, Tournai, Huy et Seraing. Dans ces communes, la proportion des ménages d'isolés est comprise entre 41% et 52,6%. C'est également le cas de villes comme Louvain-La-Neuve, Spa, Verviers ou Dinant ainsi que de communes nettement plus rurales telles que Bastogne, Vresse-sur-Semois, Viroinval ou Hastières.

Cette forte proportion de ménages d'une personne dans ces communes peut être expliquée, selon les cas, par différents facteurs. Pour les villes les plus attractives, deux facteurs sont en œuvre. D'une part, ces villes attirent des personnes jeunes en raison du style de vie et des opportunités qu'elles permettent (études, emplois...). Or, parmi les jeunes, nombreux sont ceux qui ne se sont pas encore mis en couple ou fondé une famille, d'où augmentation de la proportion d'isolés. D'autre part, ces villes connaissent une certaine pression foncière qui fait que les familles avec enfants éprouvent certaines difficultés à se loger en raison du coup du foncier ou préfèrent un environnement moins urbain, moins dense qui leur permettra de trouver un logement plus vaste, éventuellement équipé d'un jardin, soit le genre de logement souvent jugé comme souhaitable pour une famille avec enfants. Par conséquent, ces familles quittent les grands centres urbains et sont peu représentées au sein des principales villes (*cf.* Carte 4), d'où augmentation de la part des types de ménages qui apprécient l'environnement urbain, dont les ménages d'une personne. Notons que, pour des raisons non expliquées, les couples sans enfant sont également peu présents au sein des villes les plus attractives et, plus généralement, le long de la dorsale wallonne (*cf.* Carte 3).

Dans les communes plus rurales, la forte proportion de ménages d'une personne s'explique davantage par le vieillissement de la population. Il s'agit de communes en perte de vitesse démographique où les classes d'âge les plus âgées prennent peu à peu de l'importance. Or, avec l'âge, la probabilité d'être seul augmente (divorce, séparation, décès du conjoint, départ des enfants du foyer...).

La question des besoins en logement se pose différemment dans les communes à forte proportion d'isolés selon qu'il s'agit de communes attractives ou non. Dans les communes attractives, il semble logique de créer suffisamment de logements pour répondre aux besoins des personnes seules. Cependant, il faut également veiller à répondre aux besoins d'autres ménages (dont les familles) qui sont peu à peu évincés de ces territoires ne parvenant pas à trouver des logements à leur convenance. Sans cela, on risque de ne plus trouver que des isolés dans les grandes villes. Notons qu'à Liège, les isolés représentent déjà 52,6% des ménages donc plus que tous les autres types de ménage réunis.

Carte 2 : Part de ménages composés d'une seule personne par commune, en 2021



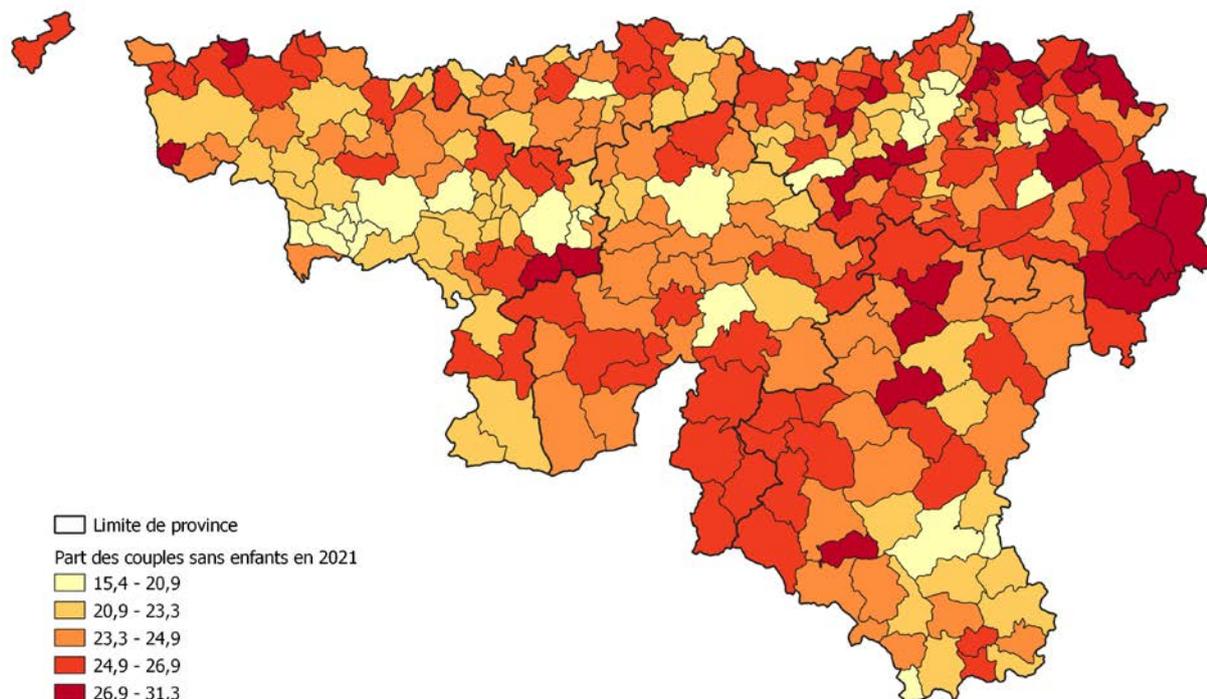
Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ: Ensemble des ménages privés en Wallonie

Pour les zones rurales connaissant une forte proportion d'isolés, le phénomène étant lié au vieillissement, il serait intéressant de veiller à la disponibilité de logements répondant aux besoins de cette population spécifique (logement adapté à des personnes à mobilité réduite, résidences services...), même si toutes les personnes âgées ne souhaitent pas quitter leur logement.

Carte 3 : Part des couples sans enfant par commune, en 2021



Source : Statbel.

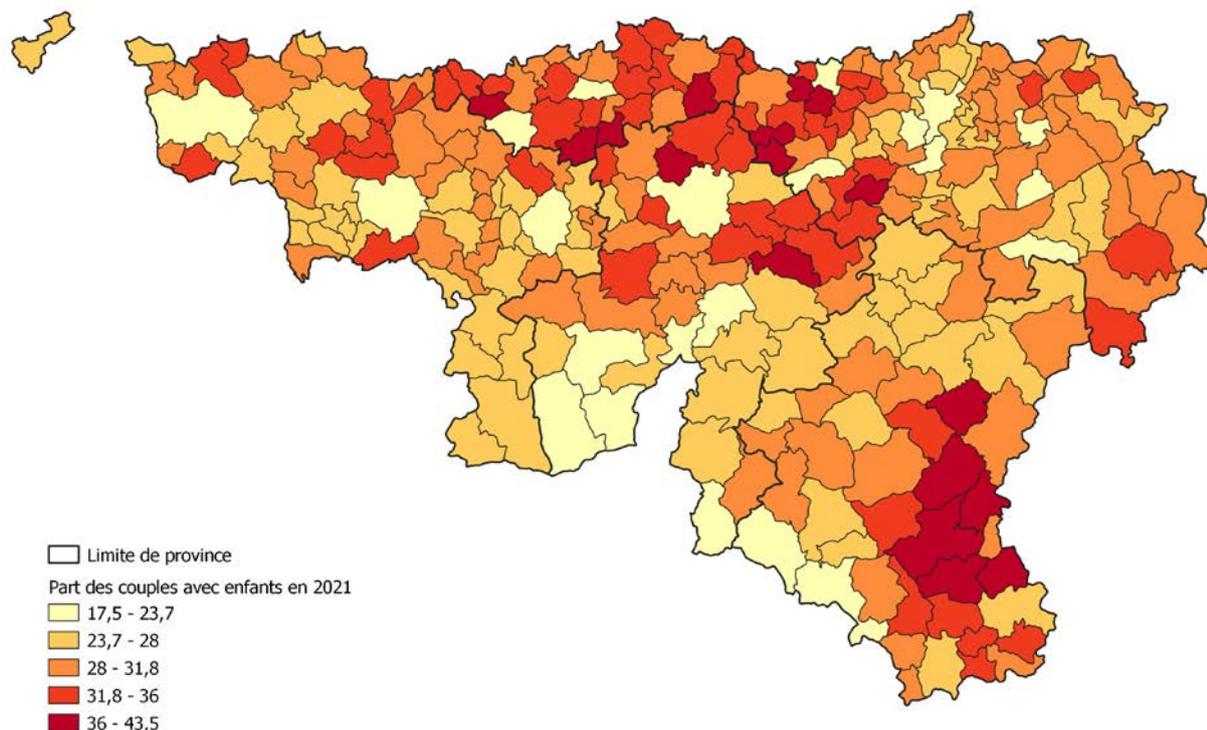
Calcul : CEHD

Champ: Ensemble des ménages privés en Wallonie

Concernant les familles, la géographie est très différente selon qu'il s'agit de couples avec enfants ou de familles monoparentales.

Les couples avec enfants sont plus fortement représentés en Brabant wallon, dans la moitié nord de la province de Namur, l'ouest de la province de Liège ainsi que le sud de la province de Luxembourg (cf. Carte 4). Il s'agit ici également des zones connaissant une augmentation du nombre de ménages (cf. Carte 1). Il semble donc probable, si la tendance continue, qu'il y ait encore besoin de construire des logements familiaux dans ces zones.

Carte 4 : Part des couples avec enfants par commune, en 2021



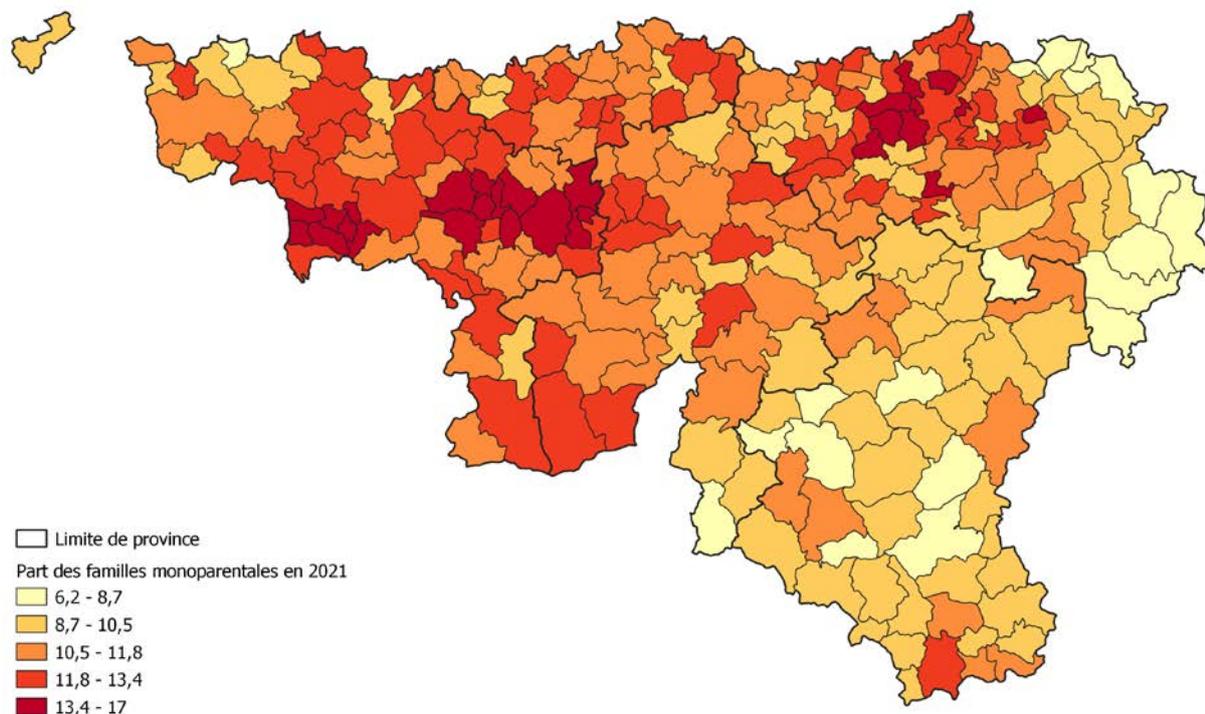
Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ: Ensemble des ménages privés en Wallonie

Les familles monoparentales, quant à elles, sont plus présentes dans la partie nord de la Wallonie que dans la partie sud. Elles sont notamment concentrées le long de la dorsale wallonne, principalement en Hainaut et en périphérie de la ville de Liège (cf. Carte 5). Les ménages monoparentaux étant plus fréquemment confrontés à la précarité, il peut être intéressant de s'assurer que le parc social (SLSP, AIS, CPAS...) soit en mesure de répondre aux besoins de ce public, à la fois en nombre de logements et en taille. Pour rappel, les familles monoparentales ne sont pas forcément de petits ménages.

Carte 5 : Part des familles monoparentales par commune, en 2021



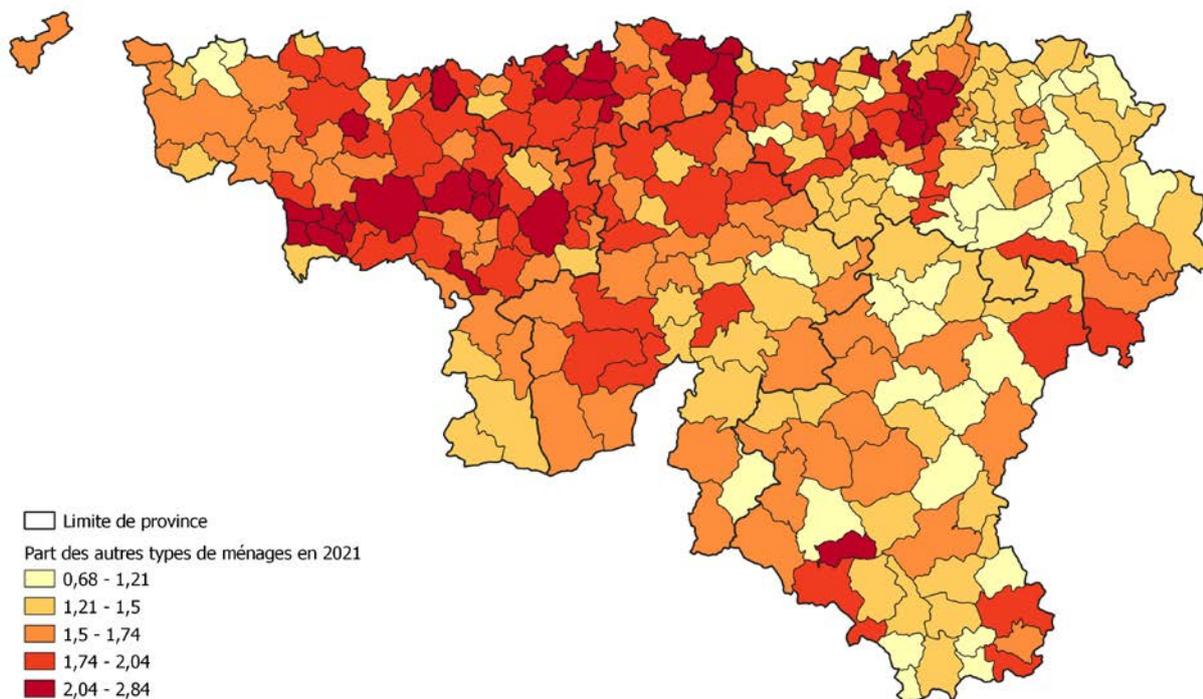
Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ: Ensemble des ménages privés en Wallonie

Pour ce qui concerne les « autres types de ménages », il est difficile de faire une analyse en termes de besoins puisque, par définition, cette dénomination regroupe des ménages très divers, à savoir tous les ménages qui n'entrent pas dans les catégories précédentes. Remarquons simplement que ce type de ménage est plus fréquent (même s'il reste très marginal partout puisqu'il ne regroupe jamais plus que 2,84% des ménages, quelle que soit la commune considérée) le long du sillon Sambre et Meuse et au nord de celui-ci (cf. Carte 6). Les concentrations les plus importantes de ce type de ménage se situent notamment en Hainaut, sur la dorsale wallonne entre la frontière française et Charleroi, à Liège et ses environs ainsi que dans le nord du Brabant wallon. Sans pouvoir être affirmatif sur ce point, il est possible que ce type de ménage soit plus fréquent en ces lieux en raison de plus grandes difficultés à se loger, soit en raison d'une très forte pression foncière entraînant une hausse des prix immobiliers (comme au Brabant wallon, par exemple), soit en raison de la précarité d'une frange de la population. Ces situations obligent ceux qui y sont confrontés à cohabiter avec des personnes qui ne sont ni leur conjoint ni leurs enfants, entraînant la création de ces ménages indéterminés, regroupés dans la catégorie « autres types de ménage ».

Carte 6 : Part des autres types de ménage par commune, en 2021



Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages privés en Wallonie

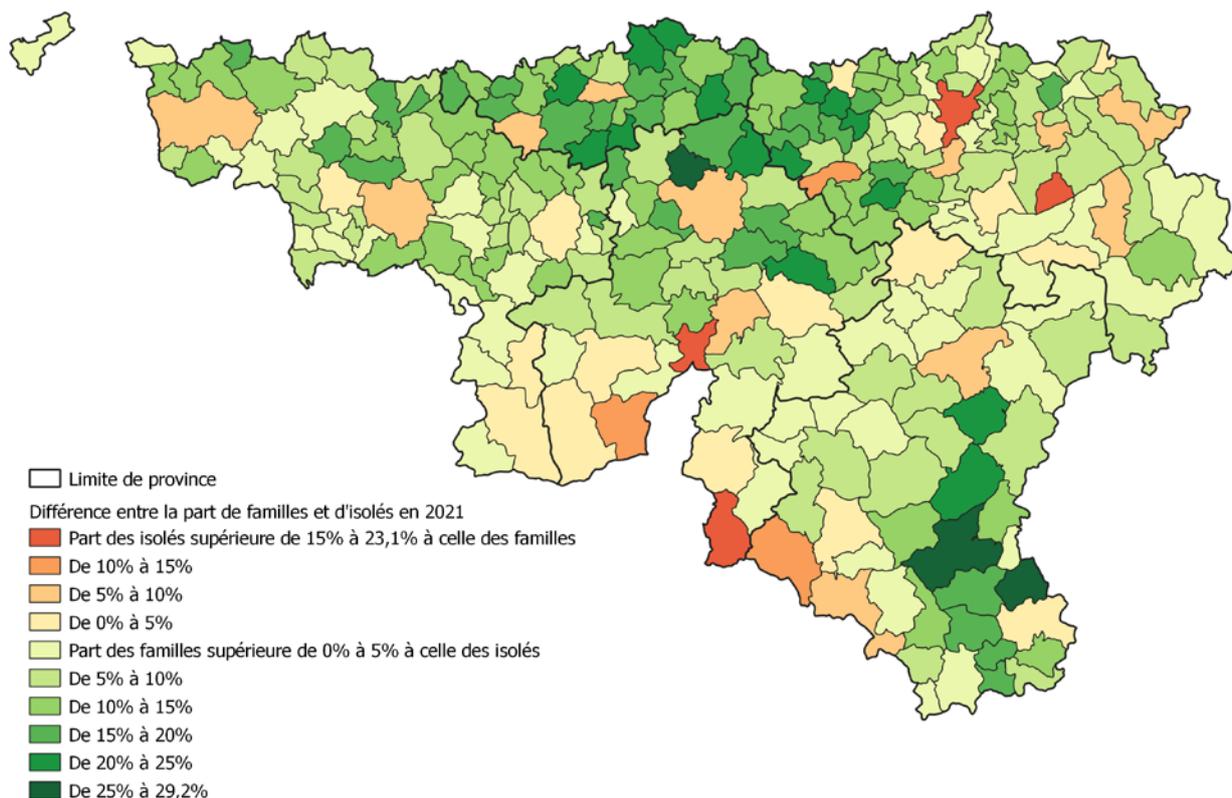
Pour conclure cette analyse des besoins en logement sur base des types de ménage, nous avons réalisé une carte présentant l'écart entre la proportion d'isolés dans la commune et la proportion de familles, c'est-à-dire de couples avec enfants et de familles monoparentales. Il s'agit ici d'identifier les communes plutôt caractérisées par un besoin en petits logements ou en grands logements (cf. Carte 7). Sur la carte, les communes représentées en vert sont celles au sein desquelles la proportion de familles avec enfants est supérieure à la proportion d'isolés. À l'inverse, sont représentées en rouge les communes où la proportion d'isolés est plus importante que celles des familles avec enfants. Le vert et le rouge foncés identifient les communes où la différence de proportion de ces deux types de ménages est la plus marquée alors que les couleurs plus tendres indiquent des communes où les proportions sont plus proches.

Nous remarquons que la proportion d'isolés est supérieure à celles des familles avec enfants dans 35 communes, contre seulement 30 communes en 2019¹.

¹ cf. Anfrie MN. (coord.), Majcher M., Kryvobokov M. (2019), « Chiffres clés du logement en Wallonie – Quatrième édition », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport de recherche*, Charleroi, 262 pages.

L'augmentation des isolés (et ,par-là même, des besoins en petits logements) est donc un phénomène auquel de plus en plus de communes sont confrontées. Les communes les plus fortement concernées par ce phénomène sont Liège, Spa, Hastière et Vresse-sur-Semois avec une proportion d'isolés supérieure de 15% à 23% à celle des familles.

Carte 7 : Écart entre la proportion d'isolés et celle de familles avec enfants au sein des ménages wallons en 2021



Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ: Ensemble des ménages privés en Wallonie

Les communes où la proportion de familles (couples avec enfants et familles monoparentales) est plus élevée que celle d'isolés sont très largement majoritaires ; elles couvrent donc la plus grande partie de la Wallonie. Cependant, les communes où cet écart en faveur des familles est le plus marqué sont surtout situées dans la zone d'attraction de Bruxelles, c'est-à-dire en Brabant wallon, dans le nord de la province de Namur et le nord-est ouest de la province de Liège, ainsi que dans la zone d'attraction du Grand-Duché de Luxembourg, c'est-à-dire dans le sud de la province de Luxembourg.

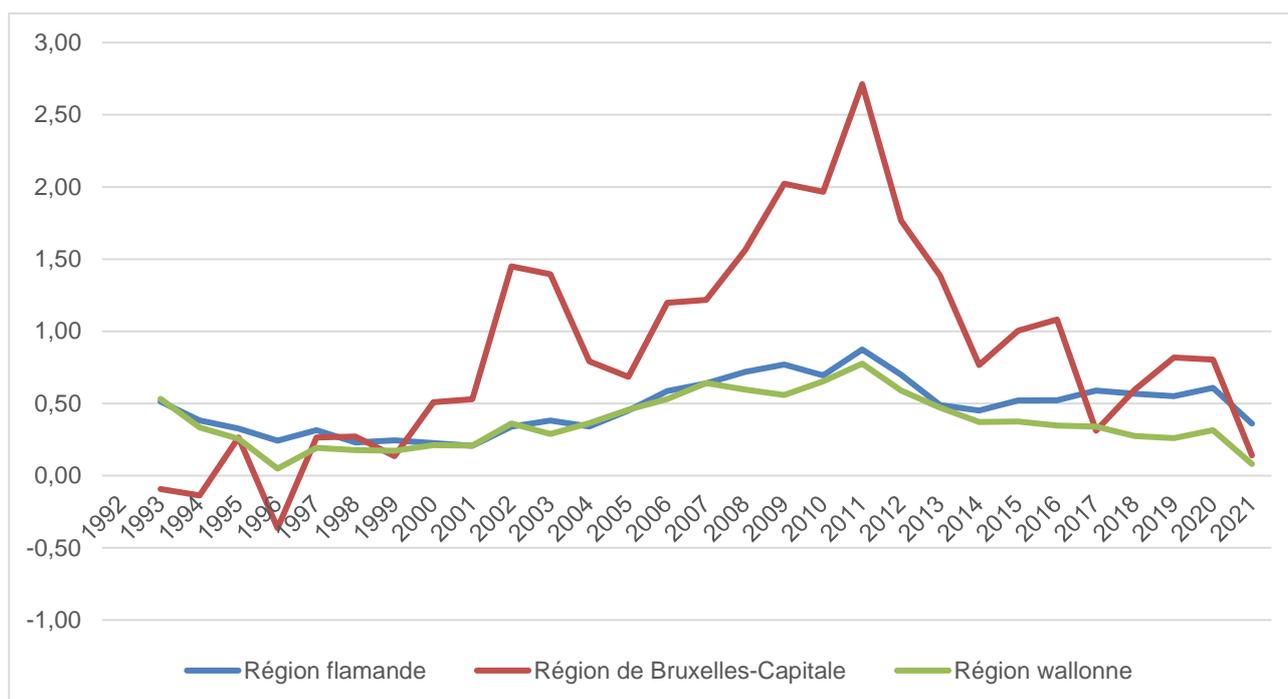
Notons que la prépondérance d'un type de ménage signifie sans doute qu'il faut veiller à ce que le logement produit en cet endroit soit à même de répondre aux besoins de ce type de ménage ; autrement dit, qu'il faut de petits logements là où les isolés sont plus présents et de grands logements (trois chambres et plus), là où les familles sont majoritaires.

Cependant, il faut également veiller à ce que les besoins des autres types de ménage soient rencontrés. Aussi, un fort déséquilibre entre les types de ménage présents sur une commune peut être interprété comme une invitation à diversifier l'offre de logements.

2. Les perspectives démographiques de la population

Depuis le début des années 1990, la croissance annuelle de la population wallonne a toujours été positive, avec un maximum de 0,8% en 2011 (cf. Graphique 2). Notons que, à de rares exceptions près, cette croissance a toujours été inférieure à celles des autres régions belges, faiblement en ce qui concerne la Flandre et beaucoup plus fortement en ce qui concerne la région Bruxelles-Capitale qui a connu une croissance annuelle atteignant 2,71% en 2011. Logiquement, les répercussions sur les besoins en logement se font sentir avec moins d'acuité. Depuis 2011, la croissance annuelle de la population diminue, en Wallonie comme dans les autres régions, et n'est plus que de 0,08% en Wallonie en 2021. Autrement dit, la population ne croît quasiment plus. Entre 2011 et 2021, la croissance de la population a été de 3,5%. Au 1^{er} janvier 2021, la Wallonie comptait 3.648.206 habitants, soit 31,7 % de la population belge (Statbel).

Graphique 2 : Taux de croissance annuelle de la population dans les régions belges entre 1992 et 2021



Source : Statbel.

Calcul : CEHD

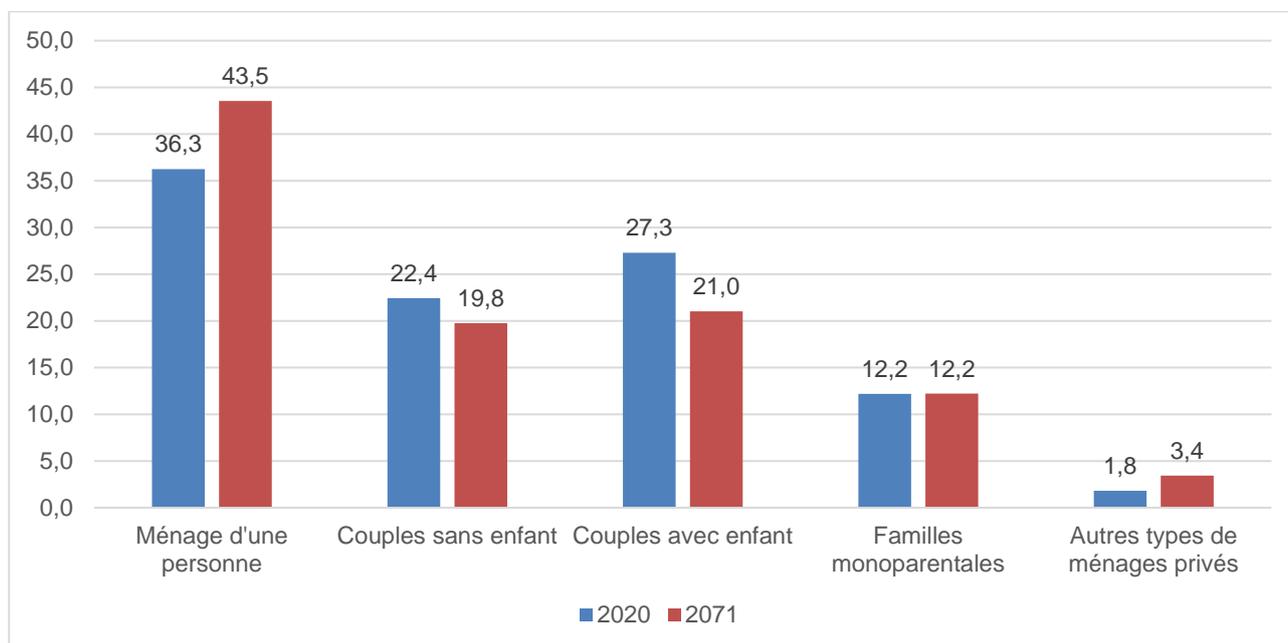
Champ : Population belge

La croissance de la population en Wallonie est essentiellement alimentée par le solde migratoire. En effet, en Région wallonne, le solde naturel est négatif depuis 2015, passant de -881 en 2019 à -9.853 en 2020. Ceci est dû à une augmentation des décès (de 37.409 en 2019 à 44.947 décès en 2020, soit +20,2%) concomitante à une diminution du nombre de naissances (de 36.528 en 2019 à 35.094 en 2020, soit -3,9%).

Le solde migratoire international, quant à lui, reste positif, bien qu'il tende également à diminuer en Wallonie (d'où la baisse de croissance de la population wallonne sur la période récente). Ainsi, il s'élevait à +8.023 en 2020 contre +8.721 en 2019. Du point de vue des migrations internes (donc depuis une région belge vers une autre), un solde positif est observé en Wallonie, tout comme en Flandre².

Cette baisse de la croissance de la population se traduira-t-elle par un ralentissement de l'augmentation du nombre de ménages et, par-là même, un besoin moindre en logements ? Il semble que non. En effet, les projections démographiques du Bureau fédéral du Plan (BfP) prévoient que la population de la Wallonie augmentera de 6,1% pour atteindre 3.868.321 habitants en 2071. Dans le même temps, les ménages verront leur nombre augmenter de 13,9%. La multiplication des ménages est toujours à l'œuvre avec, pour corollaire, une montée en puissance des ménages composés d'une seule personne (cf. Graphique 3). D'après les perspectives du Bureau fédéral du Plan, ces ménages devraient représenter 43,5% des ménages wallons en 2071, soit une augmentation de 7,2% par rapport à 2020. Ils constitueraient le seul type de ménages à connaître une croissance de leur part relative avec les « autres types de ménages », qui passeraient de 1,8 à 3,4%. Les couples, avec ou sans enfant, connaîtraient une diminution, tandis que les familles monoparentales resteraient stables, à 12,2%. L'enjeu majeur, du point de vue démographique, en matière de logement dans les années à venir semble donc de parvenir à convertir le parc wallon de façon à répondre aux besoins des isolés.

Graphique 3 : Distribution des ménages wallons selon leur composition en 2020 et 2071



Source : Statbel/Bureau fédéral du Plan

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages résidant en Wallonie

² <https://statbel.fgov.be/fr/themes/population/mouvement-de-la-population#news> au 15/10/2021

3. La demande en logements publics

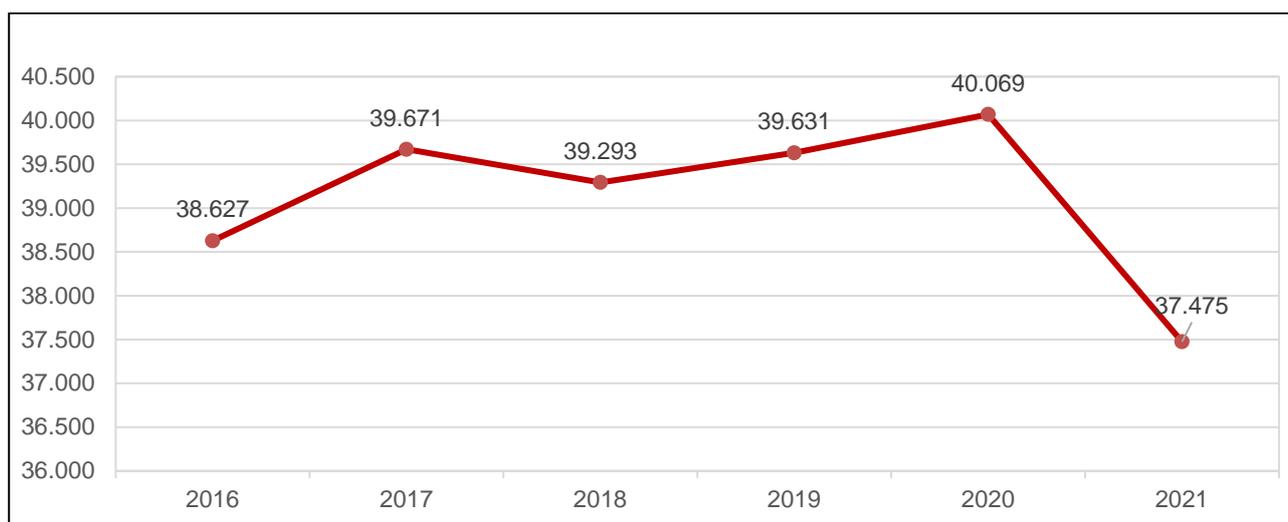
Dans cette partie, nous nous attachons à décrire plus précisément un type de besoin, à savoir la demande en logements publics telle qu'elle peut être appréhendée à travers les candidats au logement public. Il s'agit certes d'un segment très particulier de la demande en logements puisqu'elle concerne essentiellement la frange la plus fragilisée de la population. Néanmoins, cette spécificité la rend d'autant plus importante à prendre en compte pour la conception de toute politique publique en matière de logement public, c'est pourquoi nous tenterons de la décrire ici de la façon la plus détaillée possible, non seulement en termes de nombre de candidats, mais aussi en termes de caractéristiques des ménages candidats et de caractéristiques des logements demandés.

Toute cette partie s'appuie sur les données de la base de données des candidatures, gérées par la Société wallonne du Logement (SWL), répertoriant l'ensemble des candidatures déposées auprès d'une Société de Logement de Service public (SLSP).

3.1. Évolution des candidatures au logement public de 2016 à 2021

De 2016 à 2020, le nombre de candidatures a augmenté, passant de 38.627 en 2016 à 40.069 en 2020. Cette augmentation est le signe d'un certain engorgement du système. En 2021, une brusque décreue des candidatures est constatée avec « seulement » 37.475 candidatures recensées au 1^{er} janvier (cf. Graphique 4). Cette baisse est sans doute conjoncturelle et liée à un effet « Covid » : face à la crise sanitaire, des mesures ont été prises pour protéger les plus fragiles, notamment le gel des expulsions domiciliaires, qui s'est traduit par un moindre recourt au logement public. Cependant, il est peu probable que cette baisse perdure dans les années à venir.

Graphique 4 : Évolution du nombre de candidatures au logement public de 2016 à 2021



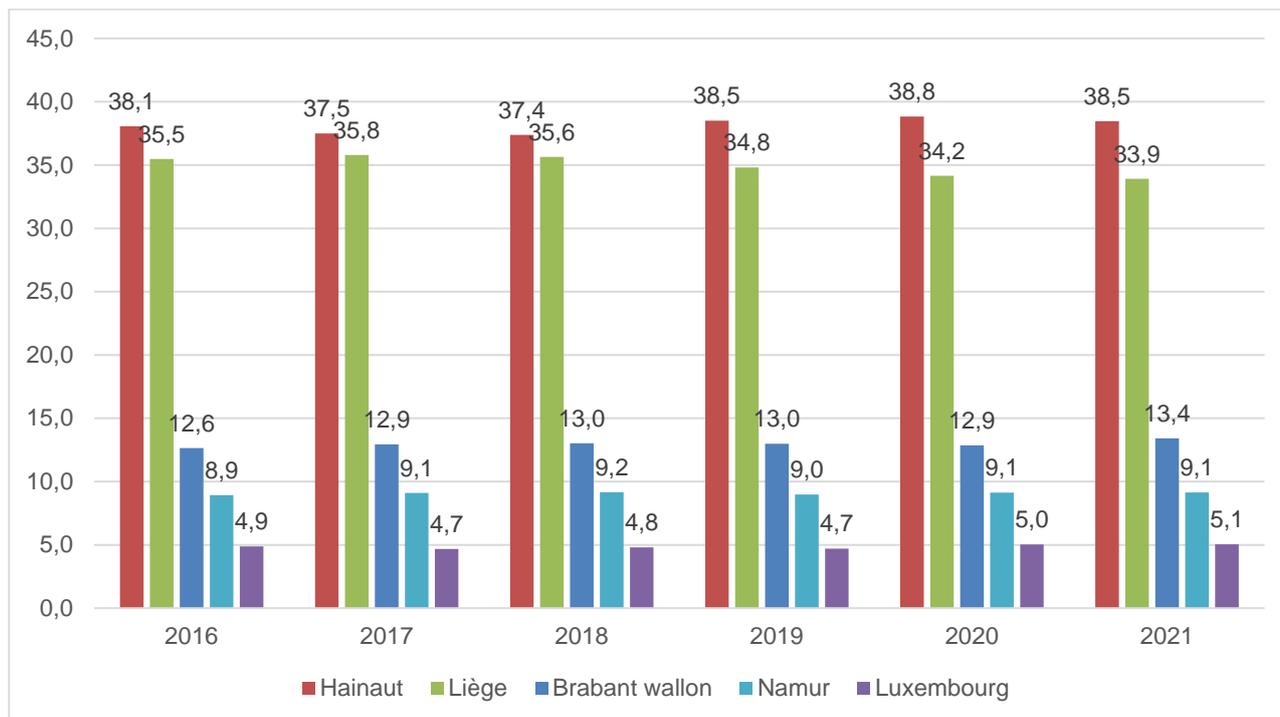
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ: Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

De façon fort logique, ces candidatures sont concentrées essentiellement dans les provinces du Hainaut et de Liège, puisque ces provinces rassemblent l'essentiel des ménages wallons. En 2021, elles représentaient respectivement 38,5% et 33,9% des candidatures. Viennent ensuite le Brabant wallon (13,4%), la province de Namur (9,1%) et enfin, la province de Luxembourg (5,1%).

Graphique 5 : Distribution des candidatures au logement public selon la province de premier choix de 2016 à 2021



Source : SWL

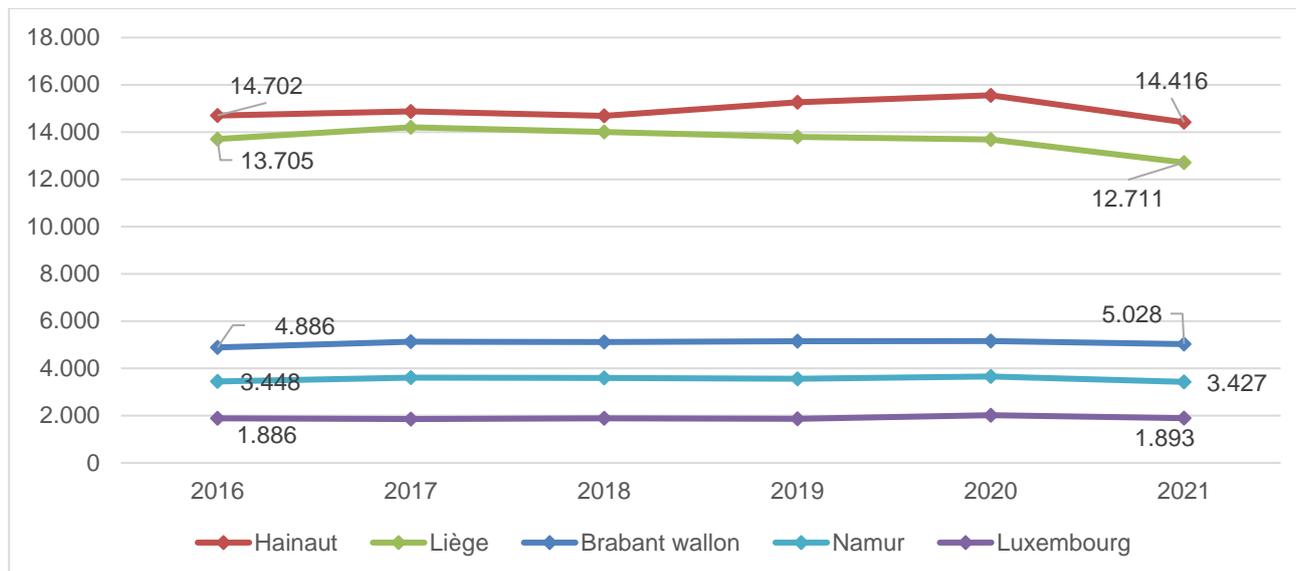
Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Bien que leur poids au sein des candidatures ne soit pas remis en question, les provinces du Hainaut et surtout de Liège connaissent une lente décline des candidatures en termes d'effectifs (*cf.* Graphique 6). Ainsi la province de Liège est passée de 13.705 candidats en 2016 à 12.711 candidats en 2021. La province de Hainaut est quant à elle passée de 14.702 candidats à 14.416.

Dans les autres provinces, les effectifs sont stables (provinces de Namur et de Luxembourg) ou en légère augmentation (Brabant wallon).

Graphique 6 : Évolution du nombre de candidatures au logement public selon la province de premier choix de 2016 à 2021



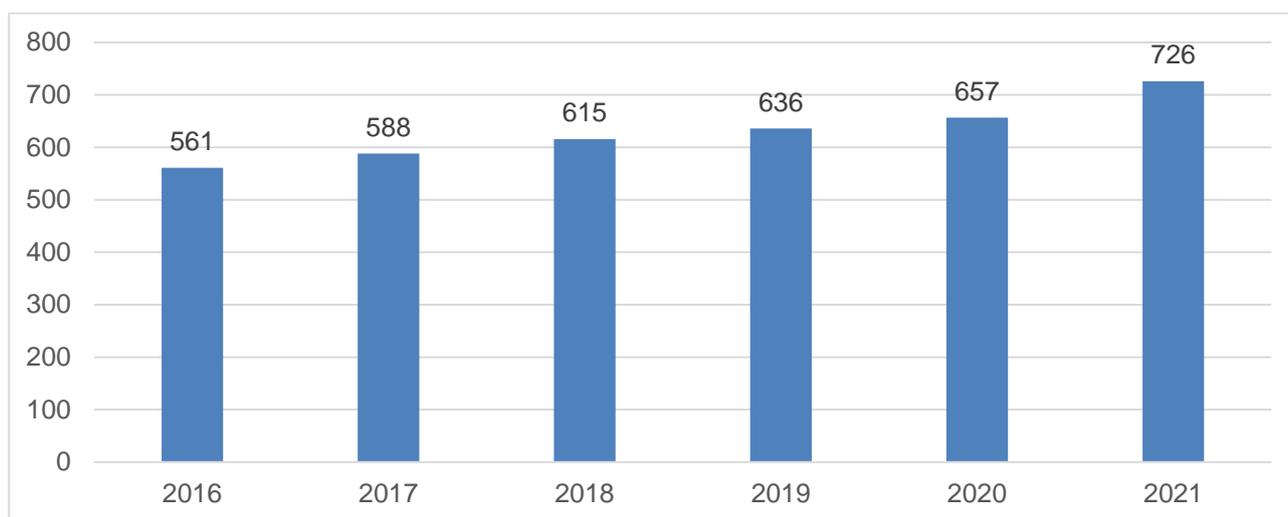
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

L'analyse de l'âge moyen des candidatures met à jour, elle aussi, un certain engorgement du logement public. En effet, année après année, cet âge moyen augmente, passant de 561 jours (soit 1 an, 6 mois et 13 jours) en 2016 à 726 jours (soit 1 an, 11 mois et 26 jours) en 2021 (cf. Graphique 7). En cinq ans, l'âge moyen des candidatures a donc augmenté de cinq mois et treize jours. Ceci indique que les candidats attendent de plus en plus longtemps avant de se voir attribuer un logement par une SLSP.

Graphique 7 : Évolution de l'âge moyen des candidatures de 2016 à 2021 (en jours)



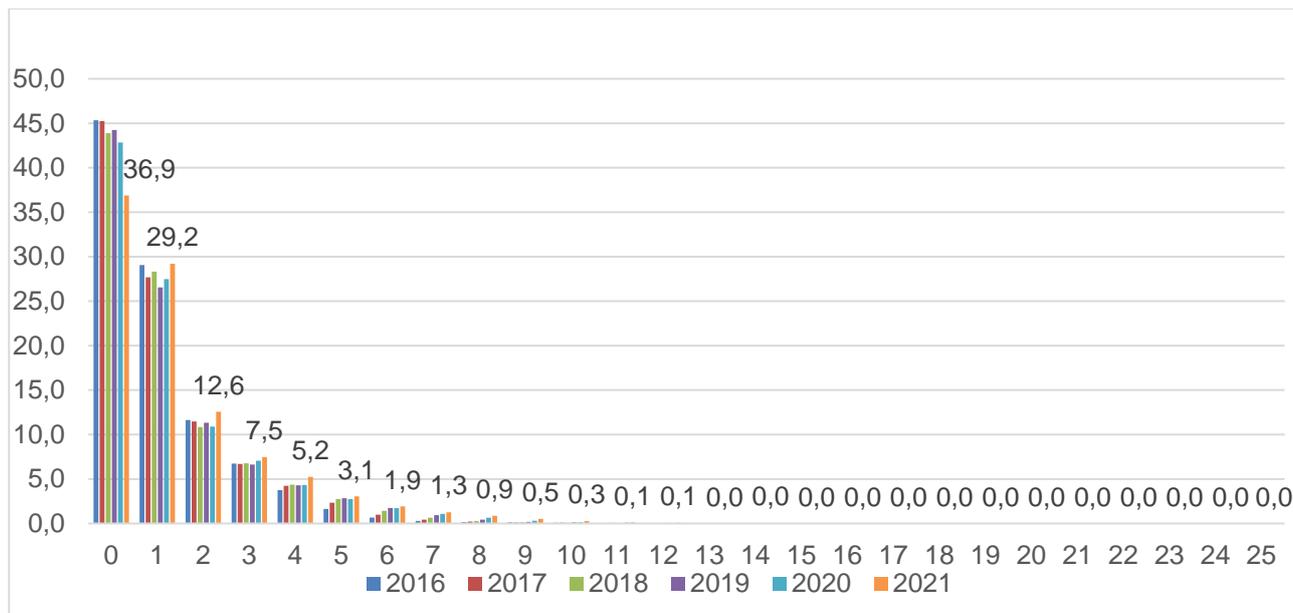
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Il faut cependant remarquer que cet âge moyen recouvre des situations très différentes. Ainsi, au 1^{er} janvier 2021, 66% des candidatures ont moins de deux ans (cf. Graphique 8) ; 33% ont entre deux et dix ans et enfin, moins de 1% des candidatures ont dix ans ou plus. Les candidats attendant depuis longtemps sont donc minoritaires. Néanmoins, on observe que la proportion de candidats depuis deux ans ou plus tend à augmenter sur la période alors que la part des candidatures les plus récentes (moins de un an) décroît fortement, ce qui est un signe d'engorgement du système.

Graphique 8 : Distribution des candidatures au logement public selon l'âge de la candidature de 2016 à 2021



Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

L'augmentation de l'âge moyen des candidatures est une réalité, quelle que soit la taille de logement nécessaire. Ainsi, entre 2016 et 2021, cet âge moyen a augmenté de 129 jours pour les deux chambres, de 162 jours pour les trois chambres, de 170 jours pour les une chambre, de 199 jours pour les quatre chambres et de 313 jours pour les cinq chambres et plus (cf. Tableau 1). Comme on le voit, c'est pour les grands logements (donc pour les grands ménages) que cette hausse est la plus préoccupante, puisque les candidats ayant besoin d'un logement quatre chambres attendent en moyenne deux ans, cinq mois et dix-sept jours et les ménages ayant besoin d'un logement cinq chambres et plus attendent en moyenne depuis trois ans et quatre jours ! Ces chiffres indiquent un réel déficit de ce type de logement dans le parc public avec, pour conséquence, une difficulté certaine des familles nombreuses à entrer dans le parc public.

Tableau 1 : Évolution de l'âge moyen des candidatures au logement public selon la taille de logement nécessaire, de 2016 à 2021

	Attente 2016	Attente 2017	Attente 2018	Attente 2019	Attente 2020	Attente 2021	Attente moyenne 2021	Différence 2016-2020
1 chambre	550	576	614	628	649	720	01 an(s), 11 mois, 19 jours	170
2 chambres	540	565	580	597	611	669	01 an(s), 09 mois, 30 jours	129
3 chambres	580	610	636	655	675	742	02 an(s), 00 mois, 12 jours	162
4 chambres	701	724	728	796	833	900	02 an(s), 05 mois, 17 jours	199
5 chambres et plus	786	853	856	935	1001	1099	03 an(s), 00 mois, 04 jours	313

Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Si l'on considère ces chiffres à l'échelle de la province, on s'aperçoit que l'âge moyen des candidatures est sensiblement plus grand en Brabant wallon et en province de Liège (cf. Tableau 2).

En Brabant wallon, le temps d'attente est d'au moins deux ans, six mois et six jours (pour les une chambre) et culmine à trois ans, six mois et vingt-neuf jours (pour les cinq chambres et plus). Ceci est sans doute dû au fait que cette région est en zone de pression foncière : les prix de l'immobilier (acquisitif ou locatif) sont tels qu'une proportion plus importante de la population est contrainte de se tourner vers le logement public pour espérer se loger. Il en résulte des files d'attente plus longues dans la province.

En province de Liège, l'âge moyen est également nettement supérieur à la moyenne régionale pour les une chambre, les trois chambres, les quatre chambres et les cinq chambres et plus. Mais c'est pour ce dernier type de logement que la différence est la plus nette ; l'âge moyen des candidatures pour ce type de logement dans la province est de trois ans, sept mois et 30 jours en 2021, soit 456 jours de plus qu'en 2016 ! Là encore, nous ne pouvons que constater qu'il y a un indice de saturation de ce segment du parc. Notons que la province de Liège est celle où l'âge moyen des candidatures a le plus augmenté sur la période pour les une chambre, les trois chambres, les quatre chambres ainsi que les cinq chambres et plus. La tendance à l'engorgement du parc est claire.

Les deux parcs qui semblent le moins en tension sont ceux de la province de Luxembourg et de la province de Namur. L'âge moyen selon la taille de logement nécessaire y reste plus faible, quelle que soit la taille considérée, et l'augmentation est moins forte sur la période. Dans ces deux provinces, l'âge moyen a même diminué pour certains types de logements, à savoir les quatre chambres en province de Luxembourg et les cinq chambres et plus en province de Namur.

Tableau 2 : Évolution de l'âge moyen des candidatures au logement public selon la taille de logement nécessaire et la province, de 2016 à 2021

		Attente 2016	Attente 2017	Attente 2018	Attente 2019	Attente 2020	Attente 2021	Attente 2021	Différence 2016-2020
BRABANT WALLON	1 chambre	736	815	832	830	843	919	02 an(s), 06 mois, 06 jours	182
	2 chambres	785	824	833	846	893	943	02 an(s), 06 mois, 30 jours	158
	3 chambres	785	845	867	880	959	1010	02 an(s), 09 mois, 06 jours	225
	4 chambres	938	965	919	1002	1030	1126	03 an(s), 01 mois, 00 jours	188
	5 chambres et plus	1030	1178	1231	1266	1163	1307	03 an(s), 06 mois, 29 jours	277
HAINAUT	1 chambre	506	518	553	548	567	634	01 an(s), 08 mois, 25 jours	128
	2 chambres	483	501	519	535	551	615	01 an(s), 08 mois, 06 jours	131
	3 chambres	422	411	414	440	480	533	01 an(s), 05 mois, 15 jours	111
	4 chambres	527	533	489	534	573	650	01 an(s), 09 mois, 10 jours	123
	5 chambres et plus	533	568	590	645	663	747	02 an(s), 00 mois, 16 jours	213
LIEGE	1 chambre	558	590	644	689	719	807	02 an(s), 02 mois, 16 jours	249
	2 chambres	525	554	567	590	599	661	01 an(s), 09 mois, 22 jours	136
	3 chambres	638	687	720	758	773	880	02 an(s), 04 mois, 28 jours	242
	4 chambres	784	792	855	955	997	1062	02 an(s), 10 mois, 27 jours	278
	5 chambres et plus	883	1002	968	1097	1239	1339	03 an(s), 07 mois, 30 jours	456
LUXEMBOURG	1 chambre	537	535	528	529	546	592	01 an(s), 07 mois, 14 jours	55
	2 chambres	513	504	491	495	491	562	01 an(s), 06 mois, 14 jours	50
	3 chambres	555	598	591	562	534	569	01 an(s), 06 mois, 21 jours	14
	4 chambres	598	564	677	619	672	568	01 an(s), 06 mois, 20 jours	-30
	5 chambres et plus	595	735	700	583	619	612	01 an(s), 08 mois, 03 jours	17
NAMUR	1 chambre	503	520	551	570	583	621	01 an(s), 08 mois, 13 jours	118
	2 chambres	478	499	536	553	549	551	01 an(s), 06 mois, 03 jours	73
	3 chambres	510	517	590	612	584	606	01 an(s), 07 mois, 27 jours	96
	4 chambres	592	666	659	738	673	714	01 an(s), 11 mois, 14 jours	122
	5 chambres et plus	772	637	620	707	698	756	02 an(s), 00 mois, 25 jours	-16

Source : SWL

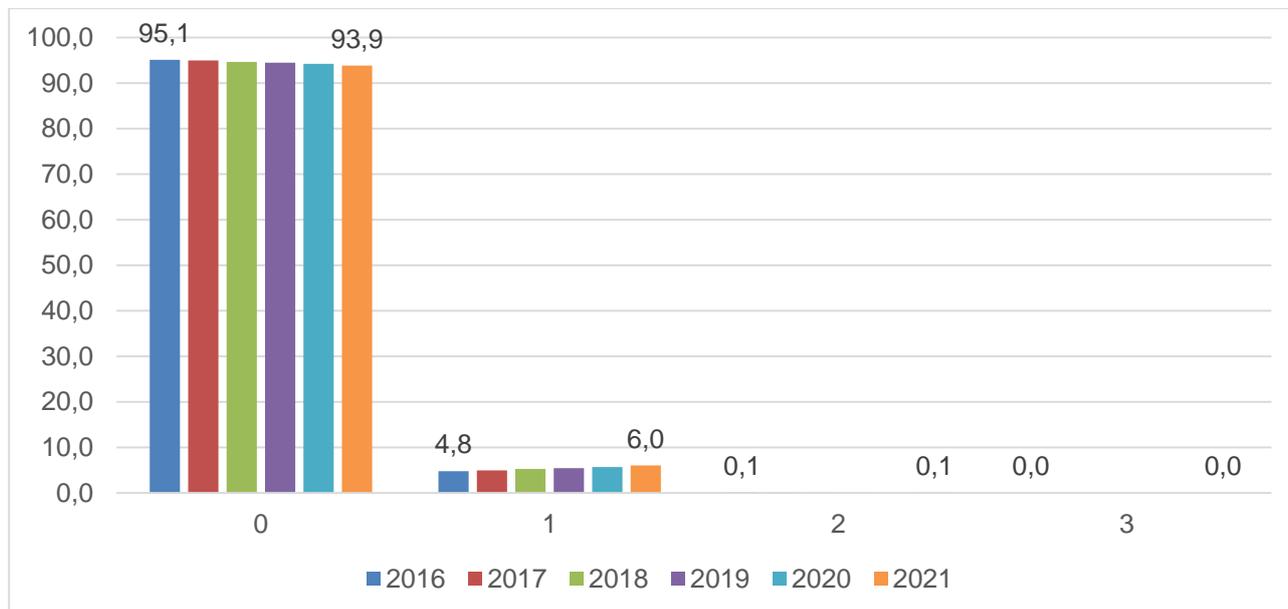
Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Pour finir sur cette présentation de l'évolution générale des candidatures au logement public, notons que l'augmentation des temps d'attente n'est pas liée à une augmentation du nombre de refus par les candidats³. L'analyse des données de la SWL montre en effet que la part des candidats ayant refusé un logement reste très faible (6% en 2021 contre 4,8% en 2016) et ne permet pas de justifier les augmentations de temps d'attente constatées (cf. Graphique 9).

³ Selon les règles d'attribution du logement public, lorsqu'un candidat se voit proposer un logement, il a le droit à un refus, s'il juge que le logement ne lui convient pas. Au deuxième refus, il est radié des listes de candidatures et doit attendre six mois avant de se réinscrire. Sous certaines conditions, un deuxième refus peut être accepté (raisons médicales, par exemple).

Graphique 9 : Distributions des candidatures au logement public selon le nombre de refus exprimés par les candidats, de 2016 à 2021



Source : SWL

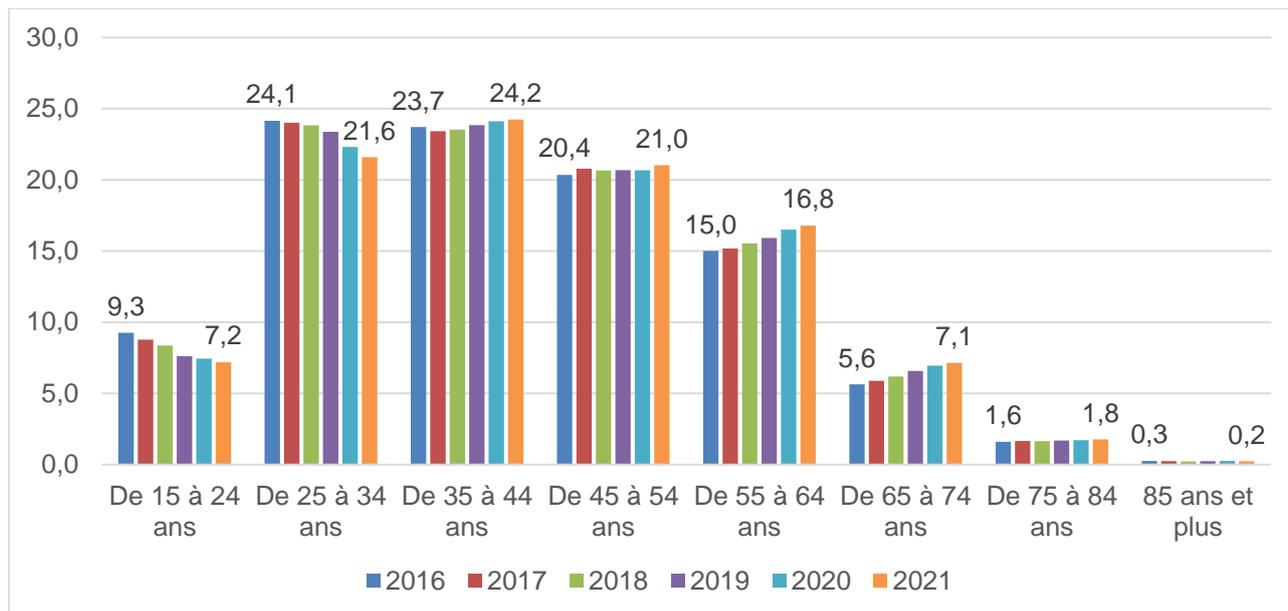
Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

3.2. Le profil des candidats au logement public de 2016 à 2021

Les candidats au logement public sont, pour l'essentiel, âgés de 25 ans à 54 ans ; cette tranche d'âge regroupe en effet 66% des candidatures (cf. Graphique 10). On note que les candidats âgés de 15 à 24 ans sont en diminution sur la période 2016 à 2021. En effet, leur proportion est passée de 9,3% à 7,2%. À l'inverse, les 55-64 ans et les 65-74 ans voient leur proportion augmenter de, respectivement, 1,8% et 1,5% sur la période. Il y a donc une bascule progressive du profil des candidats vers un autre public, plus âgé, et présentant éventuellement des besoins spécifiques en termes de logement (logement adapté aux personnes à mobilité réduite, par exemple).

Graphique 10 : Évolution de la distribution des candidats au logement public selon leur catégorie d'âge de 2016 à 2021



Source : SWL

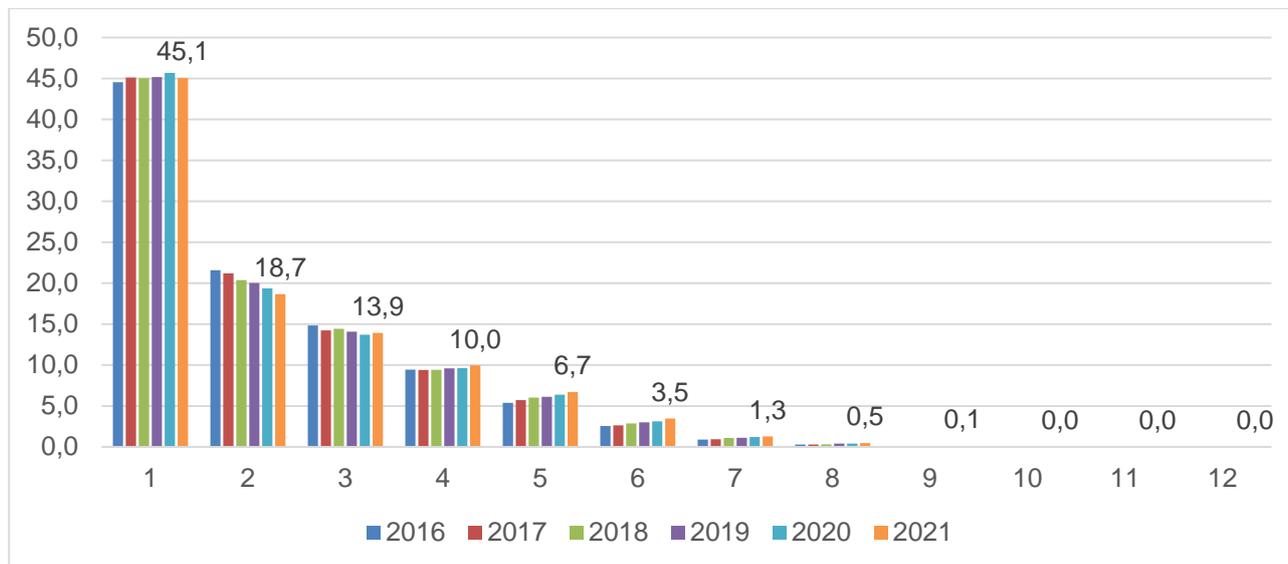
Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Autre constat, les ménages constitués d'une seule personne constituent la situation la plus fréquente au sein des candidatures ; ils représentent à eux seuls 45,1% des candidats en 2021 (cf. Graphique 11). La part des autres ménages diminue au fur et à mesure que leur taille augmente. Ainsi, les ménages de deux personnes rassemblent 18,7%, ceux de trois personnes 13,9%, ceux de quatre personnes 10%, ceux de cinq personnes 6,7% et ceux de six personnes 3,5%. Les ménages plus grands rassemblent moins de 2% des candidatures, toutes tailles confondues.

Notons que les ménages de deux personnes et les ménages de trois personnes sont en baisse sur la période. Ils diminuent respectivement de 2% et de 1%. À l'inverse, les ménages de cinq personnes et de six personnes voient leur part augmenter au sein des candidatures, respectivement de 1,3% et de 0,9%. Cette dernière tendance témoigne sans doute de la difficulté des grands ménages à trouver à se loger sur le marché privé.

Graphique 11 : Évolution de la distribution des candidats au logement public selon le nombre de personnes dans le ménage de 2016 à 2021



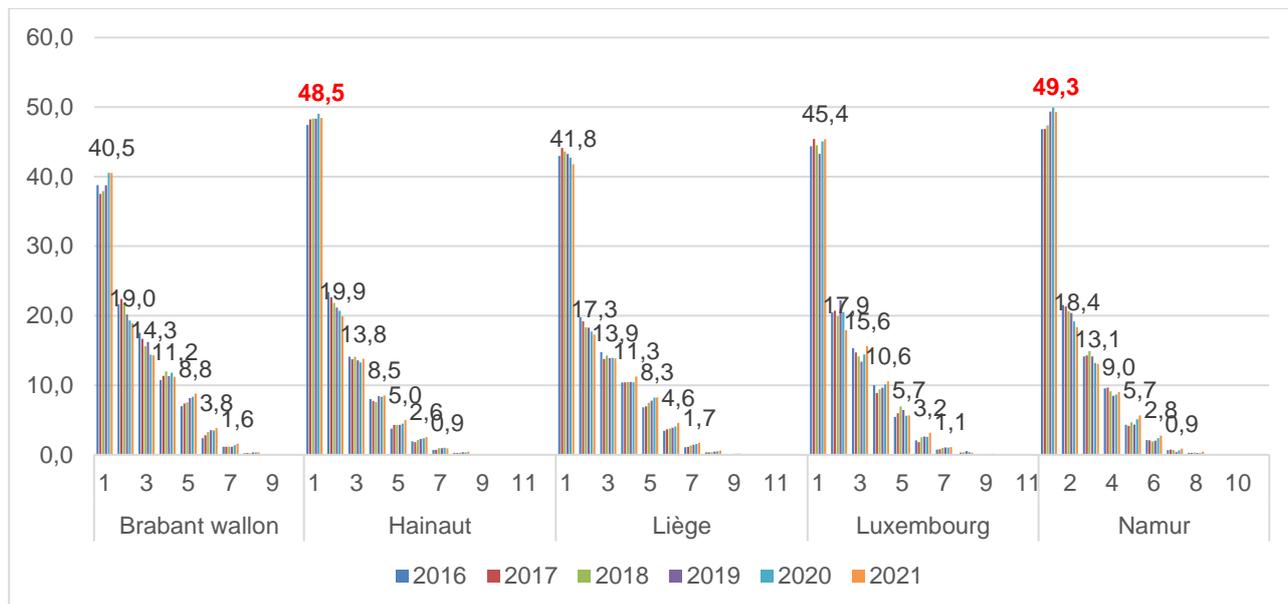
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

À l'échelle des provinces, il est intéressant de remarquer que la part des ménages d'une seule personne augmente, quelle que soit la province considérée. En province de Namur et en province de Luxembourg, ces ménages atteignent des proportions extrêmes puisqu'ils représentent presque la moitié des candidats. Leur part est en effet de 49,3% en province de Namur et de 48,5% en province de Luxembourg (cf. Graphique 12). Le segment des logements une chambre est donc fortement sollicité dans ces provinces et, si la tendance se poursuit, il convient de s'assurer que la production de logements pour ce type de ménage est à même de suivre le mouvement.

Graphique 12 : Évolution de la distribution des candidats au logement public selon le nombre de personnes dans le ménage de 2016 à 2021, par province



Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

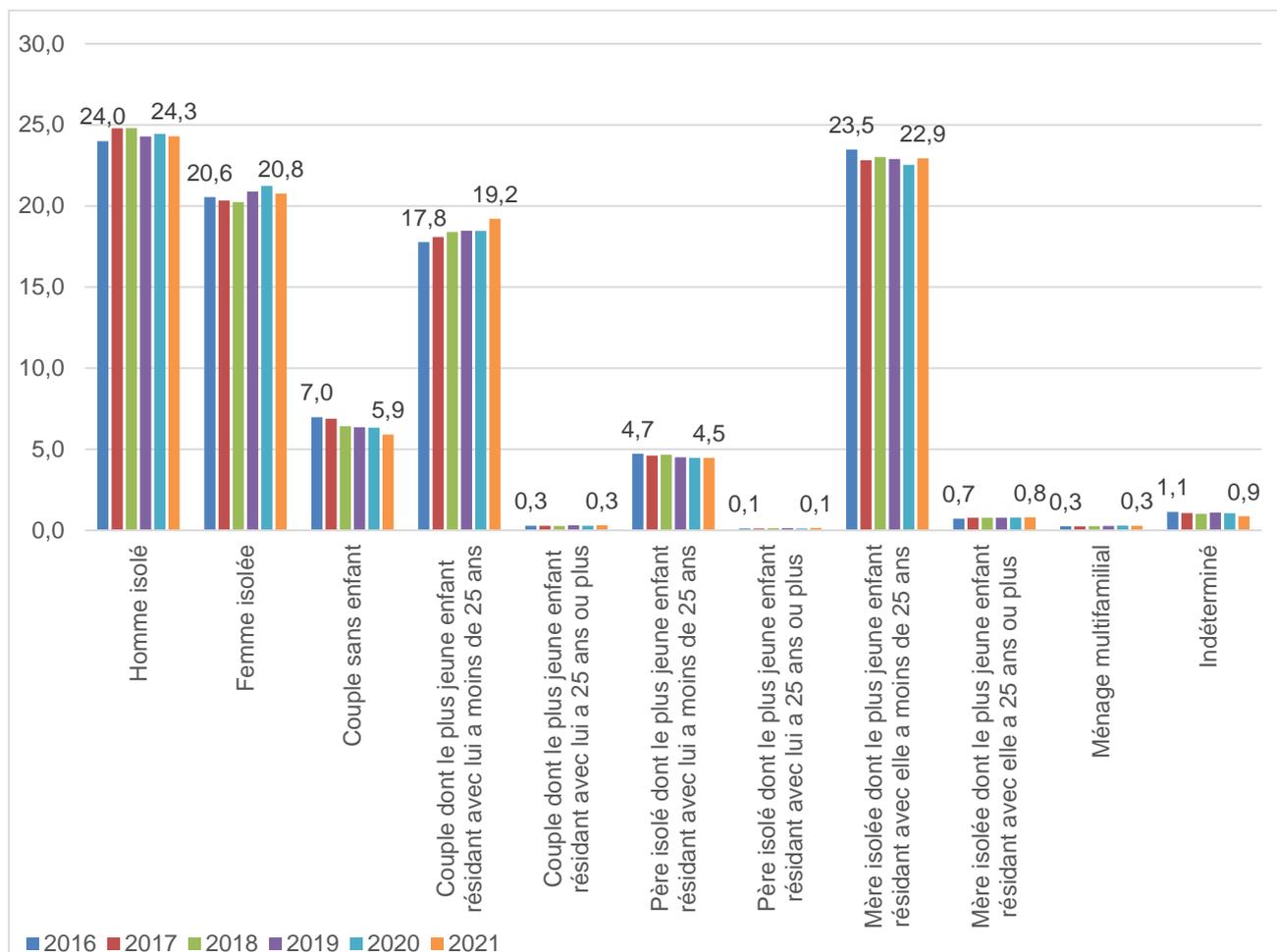
Les types de ménages les plus fréquents sont, dans l'ordre : les hommes isolés (24,3% en 2021), les mères isolées dont le plus jeune enfant a moins de 25 ans (22,9%), les femmes isolées (20,8%), les couples dont le plus jeune enfant a moins de 25 ans (19,2%), les couples sans enfant (5,9%), les pères dont le plus jeune enfant a moins de 25 ans (4,5%). Les autres types de ménage représentent chacun moins 1% des ménages.

Ce qui frappe de prime abord dans cette distribution, c'est la primauté absolue des isolés. Les isolés (avec ou sans enfant) représentent en effet 72,5% des ménages candidats en 2021. En d'autres termes, cela signifie que 72,5% des ménages candidats au logement public n'ont qu'un seul revenu. Cette surreprésentation des isolés et des familles monoparentales dans les candidats au logement public n'est pas totalement surprenante. Un effet, le fait même d'avoir un seul revenu rend ces ménages moins aptes à entrer sur le marché privé, car les propriétaires privés ont tendance à privilégier en général la sécurité et les ménages ayant deux sources de revenus (donc les couples). Il est donc logique que les ménages ayant un seul revenu se tournent davantage vers le secteur public. Il n'empêche que le déséquilibre est frappant ; rappelons que parmi l'ensemble des ménages wallons, les isolés avec ou sans enfant ne représentent que 48,9% des ménages. Ce constat ne peut qu'attirer l'attention sur la difficulté à se loger à laquelle est confrontée cette frange de la population.

Notons un autre déséquilibre dans cette distribution : les couples, avec ou sans enfant, représentent 25% des candidats au logement public. Cependant, pour l'essentiel, il s'agit de couples avec enfants (19,2% des ménages candidats en 2021) ; les couples sans enfant ne représentant que 5,9% des candidats. Or, dans l'ensemble des ménages wallons, la part des couples avec enfants est de 27% et celle des couples sans enfant de 22,3%. Si les couples (avec ou sans enfant) sont sous-représentés au sein des candidats au logement public, les couples sans enfant le sont bien plus que les couples avec enfants.

Il faut voir, là encore, le signe d'une difficulté particulière des couples avec enfants à trouver sur le marché privé. Cette difficulté est certes moins marquée que pour les isolés (avec ou sans enfant), mais elle va en croissant sur la période : en 2016, la part des couples dont le plus jeune enfant a moins de 25 ans n'était que de 17,8%.

Graphique 13 : Évolution de la distribution des candidats au logement public selon le type de ménage de 2016 à 2021



Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Les différences dans la distribution des ménages selon leur composition sont minimales entre les provinces. La province de Namur et le Hainaut présentent une part d'isolés (hommes et femmes) un peu plus élevée que les autres provinces (cf. Tableau 3). À l'inverse, les couples avec enfants sont plus présents en provinces de Luxembourg, de Liège et du Brabant wallon.

Tableau 3 : Distribution des candidats au logement public selon la composition du ménage en 2021

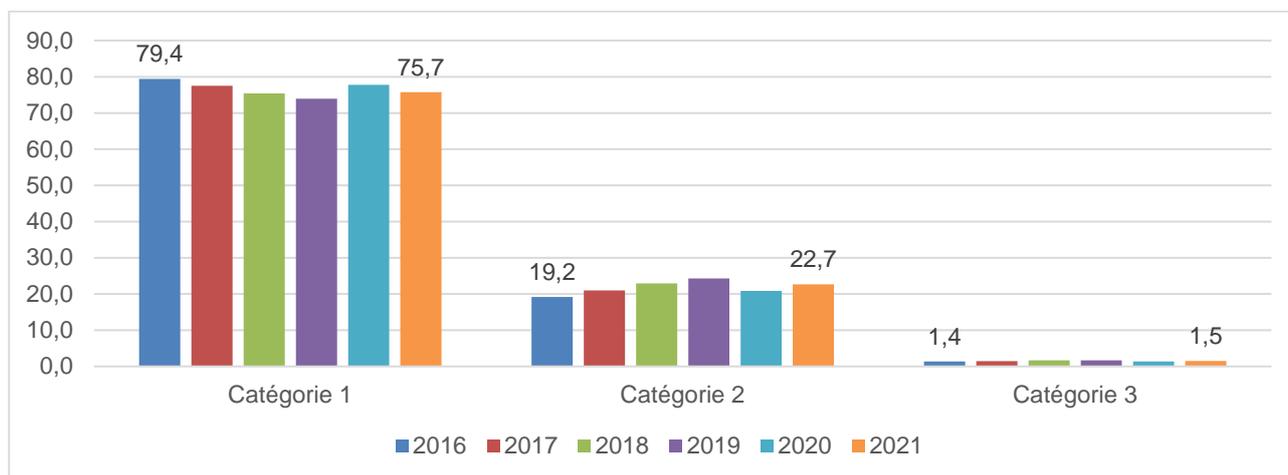
	Homme isolé	Femme isolée	Mère isolée dont le plus jeune enfant résidant avec elle a moins de 25 ans	Couple dont le plus jeune enfant résidant avec lui a moins de 25 ans	Couple sans enfant	Père isolé dont le plus jeune enfant résidant avec lui a moins de 25 ans	Mère isolée dont le plus jeune enfant résidant avec elle a 25 ans ou plus	Indéterminé	Couple dont le plus jeune enfant résidant avec lui a 25 ans ou plus	Ménage multifamilial	Père isolé dont le plus jeune enfant résidant avec lui a 25 ans ou plus
Namur	26,4	22,9	22,5	15,3	5,4	4,9	0,8	1,0	0,4	0,3	0,1
Hainaut	25,9	22,6	23,0	15,4	6,3	4,7	0,9	0,7	0,3	0,2	0,2
Luxembourg	23,3	22,1	23,8	19,7	5,8	3,3	0,8	0,7	0,0	0,3	0,2
Liège	23,4	18,4	22,9	22,9	5,7	4,3	0,6	1,0	0,4	0,3	0,1
Brabant wallon	21,1	19,5	22,8	23,5	5,9	4,5	1,0	0,9	0,3	0,5	0,1

Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Pour ce qui concerne les revenus des ménages candidats, il apparaît que la très grande majorité dispose de revenus très faibles (cf. Graphique 14) : 75,7% sont classés en catégorie 1 (ex « revenus précaires ») et 22,7% en catégorie 2 (ex « revenus modestes »). Notons que sur la période d'observation, les « catégorie 2 » ont légèrement augmenté au détriment des « catégorie 1 ». Les « catégorie 3 » (ex « revenus moyens ») ne représentent que 1,5% des candidatures en 2021. La population des ménages candidats est donc très homogène sur le plan des revenus.

Graphique 14 : Distribution des candidatures au logement public selon la catégorie de revenus, de 2016 à 2021

Source : SWL

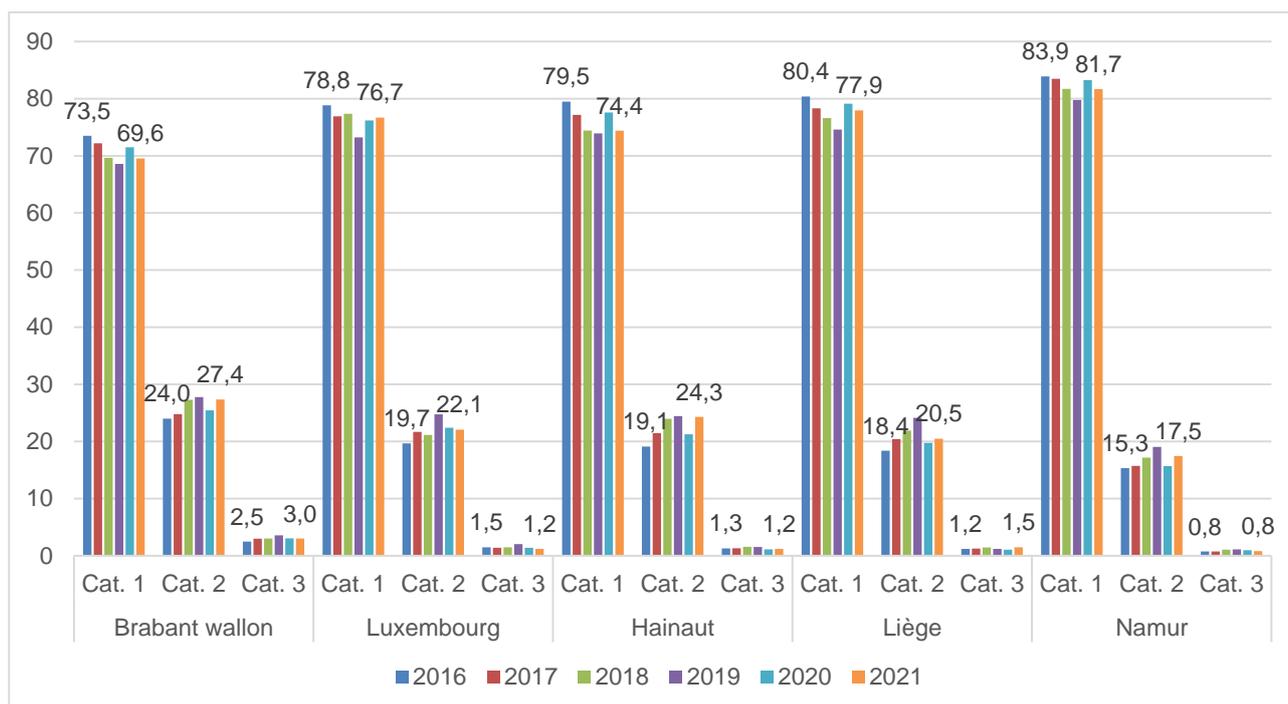
Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Certaines différences sont cependant perceptibles sur ce point entre les provinces (cf. Graphique 15). Ainsi, la province du Brabant wallon se singularise par une proportion relativement faible de « catégorie 1 » (69,6% en 2021) par rapport aux autres provinces.

Dans celles-ci, la catégorie 1 regroupe en effet au moins 74,4% des candidatures et jusqu'à 81,7% en province de Namur. À l'inverse, la proportion de catégories 2 et de catégories 3 est plus importante au Brabant wallon (respectivement 27,4% et 3%) que dans les autres provinces. Cet état de fait résulte sans doute de la pression foncière que connaît la nouvelle province : les prix immobiliers étant sensiblement plus hauts que dans le reste de la Wallonie, une proportion plus importante des ménages ont des difficultés à accéder au marché privé et se tournent donc vers le marché public, et ce, même s'ils ont des revenus plus importants.

Graphique 15 : Distribution des candidatures au logement public selon la catégorie de revenus et la province de 2016 à 2021



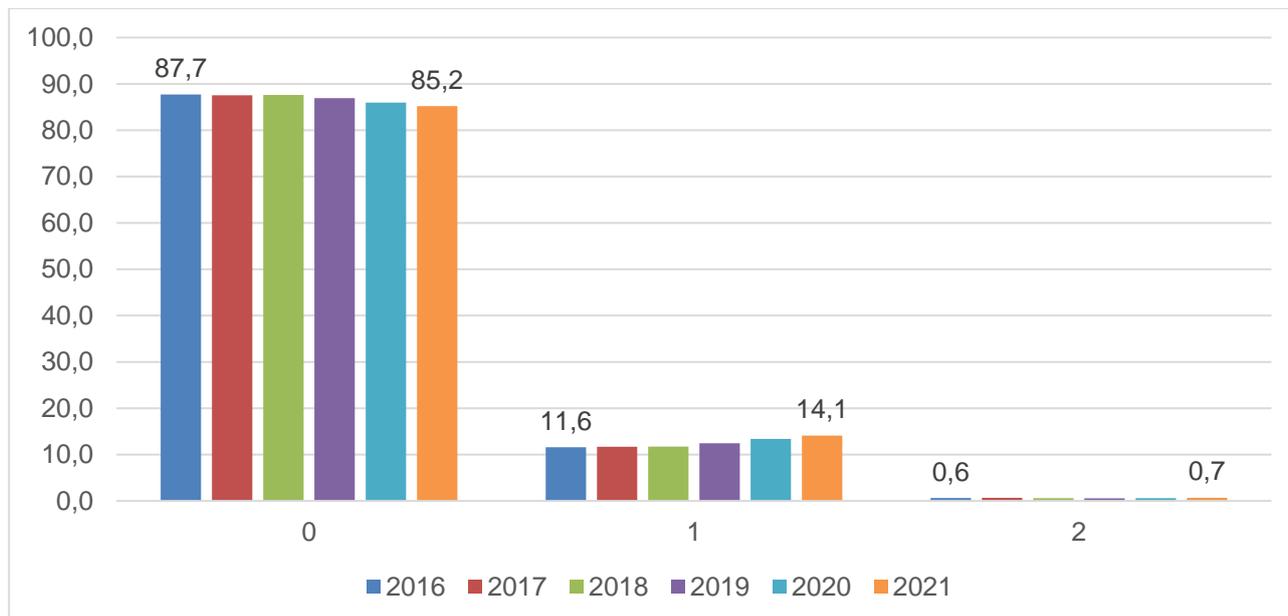
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Pour ce qui concerne les autres caractéristiques des ménages candidats, notons qu'une part croissante d'entre eux comportent une ou plusieurs personnes handicapées en leur sein (cf. Graphique 16). En 2016, 12,2% des ménages candidats comptaient au moins un membre handicapé. Ils sont 14,8% en 2021. Ici encore, on voit comment un segment de la population qui peut avoir plus de difficultés à trouver à se loger sur le marché privé (notamment pour des questions de revenus) est amené à se tourner de plus en plus vers le secteur public. Ce public ayant des besoins spécifiques, il est important de veiller à ce que le parc public soit à même d'y répondre sous forme de logements adaptés ou adaptables aux différents handicaps.

Graphique 16 : Distribution des candidatures selon le nombre de personnes handicapées dans le ménage



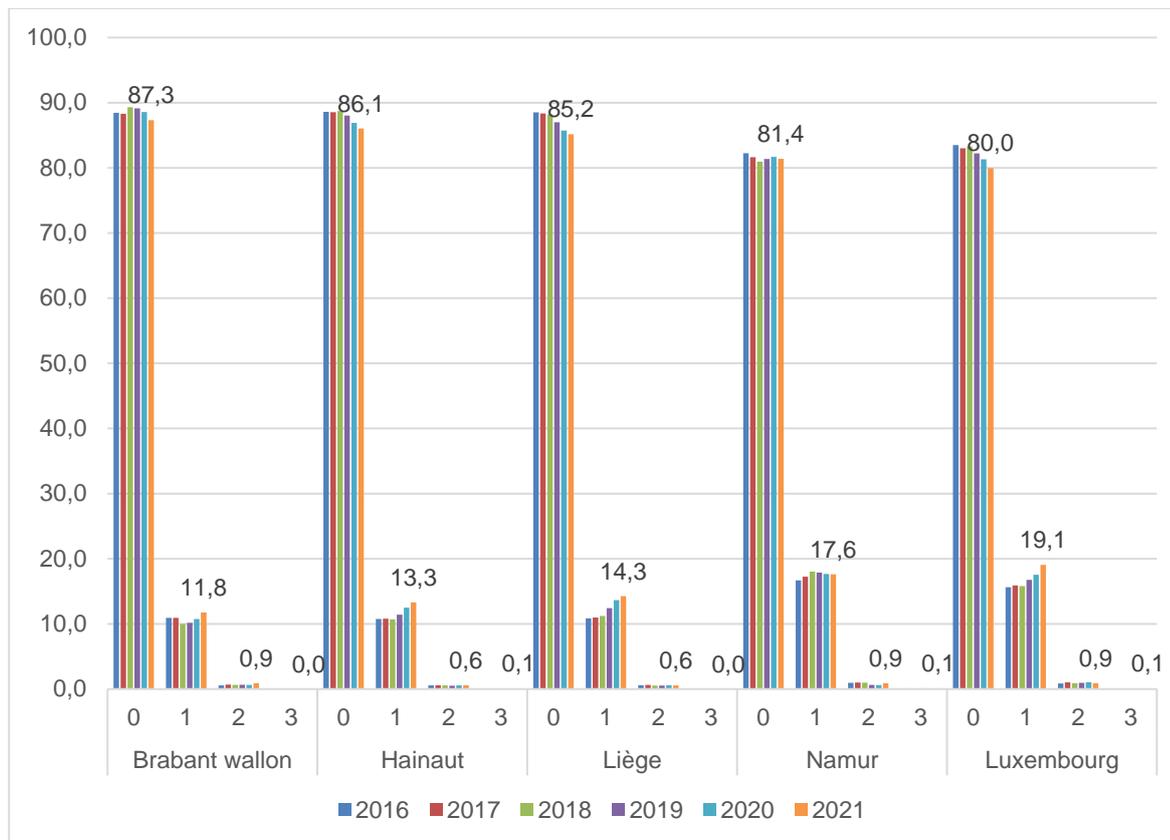
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

À l'échelle des provinces, ce sont les provinces de Luxembourg et Namur qui présentent les plus fortes proportions de ménages candidats comportant au moins une personne handicapée (respectivement 20,1% et 18,6%) (cf. Graphique 17). La proportion de ménages comportant au moins une personne handicapée est en hausse dans toutes les provinces. Cependant, les provinces du Luxembourg et de Liège se caractérisent par des augmentations plus marquées de ce type de ménage (respectivement +3,7% et 3,4%).

Graphique 17 : Distribution des candidatures selon le nombre de personnes handicapées dans le ménage, par province



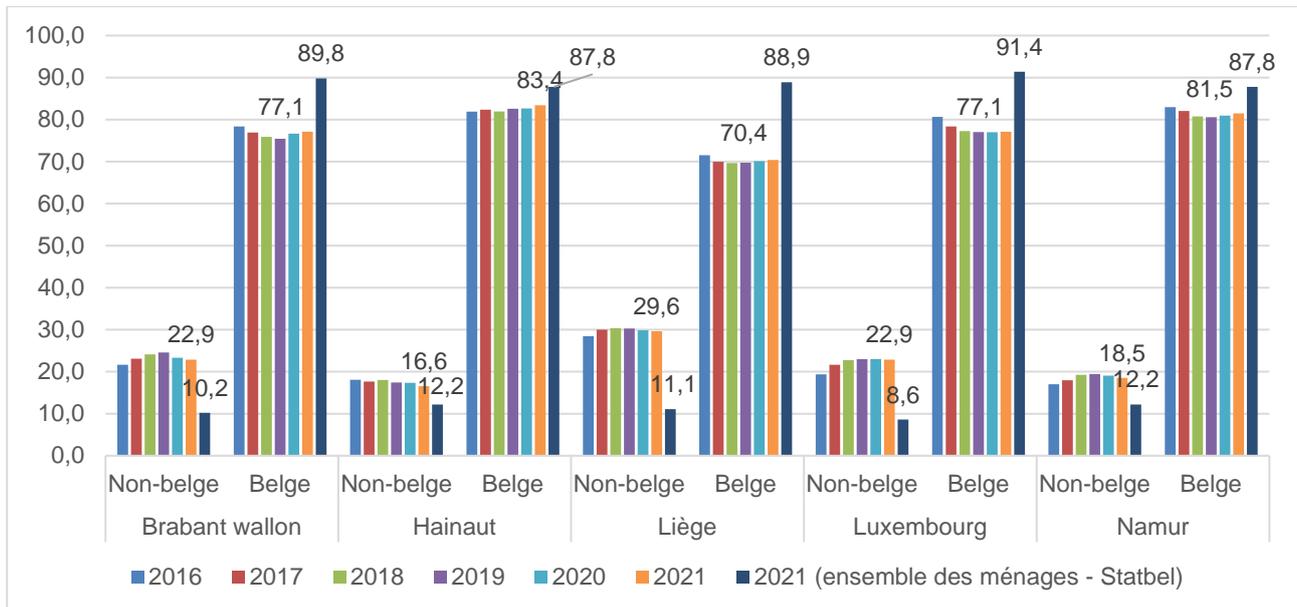
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Pour finir ce point sur les caractéristiques socio-économiques des candidats au logement public, notons que ceux-ci sont Belges dans leur très grande majorité, contrairement aux affirmations que l'on peut souvent entendre. En effet, la proportion de candidats belges est comprise entre 70,4% et 83,4% selon les provinces (*cf.* Graphique 18). Les ménages non belges sont néanmoins surreprésentés par rapport à l'ensemble des ménages. En effet, selon la province observée, leur part au sein des ménages candidats varie de 16,6% à 29,6% alors que, dans l'ensemble des ménages wallons, leur part est comprise entre 8,6% et 12,2% selon la province. Cette surreprésentation témoigne de la difficulté de cette population à trouver à se loger sur le marché privé pour des motifs économiques ou de discrimination. Sur les dernières années, on observe soit une stagnation de la part de candidats non belges dans les candidatures au logement public (province de Luxembourg), soit une diminution (Brabant wallon, Hainaut, provinces de Liège et de Namur).

Graphique 18 : Distribution des candidatures au logement public selon la nationalité et la province, de 2016 à 2021



Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Une autre façon de caractériser les ménages candidats au logement public est de le faire sur base des priorités auxquelles ils ont droit d'après les règles du système d'attribution des logements publics. En effet, ce système affecte un certain nombre de points aux candidats en fonction d'une part de leur situation de logement et, d'autre part, de leur situation personnelle. Les situations ouvrant droit à des points sont reprises dans le Tableau 4. Plus les candidats disposent de points, plus ils sont prioritaires pour obtenir un logement. Les candidats ne peuvent cumuler plus de deux priorités (une pour situation de logement et une pour situation personnelle), même si, dans les faits, ils peuvent justifier de plus de deux priorités. Si un candidat peut justifier de plus de deux priorités, seules les deux priorités rapportant le plus de points seront prises en compte par le système d'attribution, toujours en respectant la règle d'une priorité pour la situation de logement et une pour la situation personnelle.

Dans la suite de cette partie, nous décrivons les candidats à travers l'analyse des priorités et des points dont ils disposent.

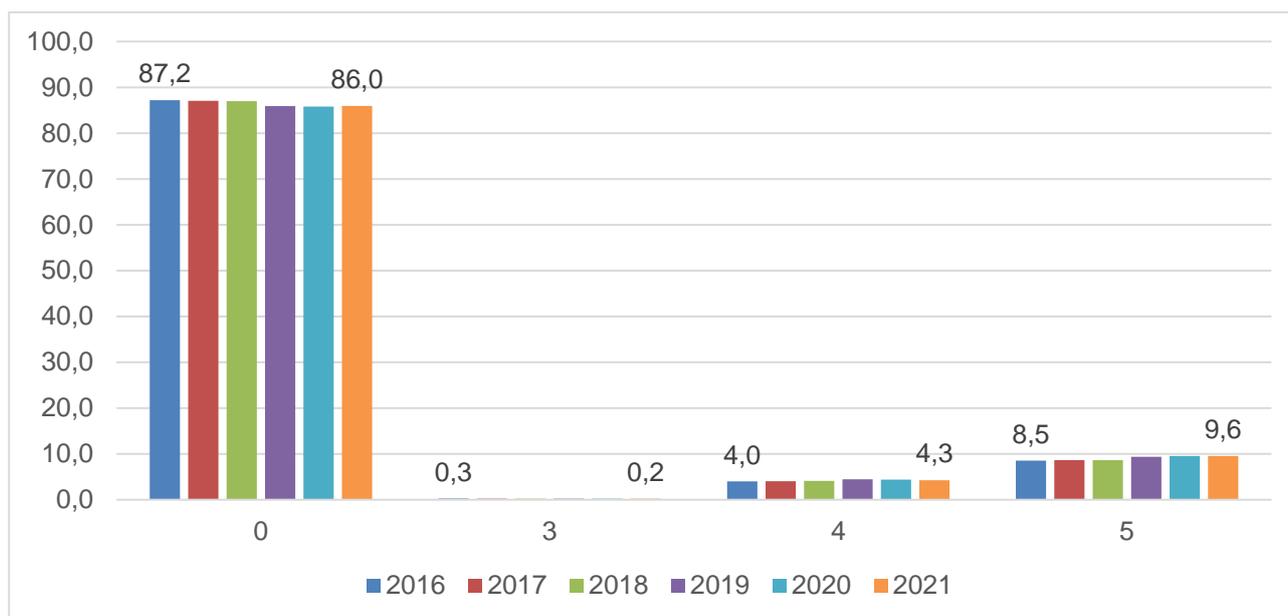
Tableau 4 : Priorités reconnues en raison de situations de logement ou personnelle et nombre de points accordés.

Nombre de points	Priorités liées aux difficultés de logement
5	le ménage occupe un logement de transit ou d'insertion (et se trouve dans les six derniers mois de la location ou de la période d'occupation).
5	le ménage occupe une caravane, un chalet ou un abri précaire à titre de résidence principale dans une zone définie par le plan Habitat permanent, phase 1
5	le ménage est : victime d'un événement calamiteux (ex. : inondation, incendie, éboulement...) ou sans-abri
4	le ménage doit quitter un logement reconnu inhabitable ou surpeuplé, ou ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, de surpeuplement ou d'expropriation
4	le ménage est locataire et son bail est résilié pour occupation personnelle par le propriétaire ou pour travaux importants
4	le ménage doit quitter un logement situé dans un périmètre de rénovation urbaine (déterminé réglementairement, et pour lequel un compromis de vente a été signé au profit d'une personne morale de droit public)
3	le ménage occupe une caravane, un chalet ou un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale dans une zone non définie par le plan « Habitat permanent » ou dans une zone définie par le plan « Habitat permanent » s'il est visé par la phase 2 de ce plan
Nombre de points	Priorités liées aux difficultés personnelles des membres du ménage
5	Le candidat est reconnu sans abri et victime de violences au sein de sa famille et il a quitté son logement dans les 3 mois qui précèdent l'introduction de sa candidature.
4	Les revenus imposables globalement du ménage n'excèdent pas les revenus modestes et sont issus au moins en partie d'un travail
3	Le candidat est un enfant mineur mis en autonomie et encadré par un service d'aide à la jeunesse
3	Un des membres du ménage est handicapé
3	Un des membres du ménage ne peut plus travailler en raison d'un accident du travail ou d'une maladie professionnelle
3	Le seul membre du ménage qui travaillait a perdu son emploi dans les 12 derniers mois
3	Les revenus imposables globalement du ménage n'excèdent pas les revenus précaires et sont issus d'une pension légale en application de la réglementation en la matière
2	Le candidat bénéficie d'une pension de prisonnier de guerre ou est invalide de guerre
2	Le candidat est un ancien prisonnier politique ou un de ses ayants droit
2	Le candidat est un ancien ouvrier mineur

Au 1^{er} janvier 2021, seuls 14,1% des ménages candidats disposent de points en vertu de leur situation de logement (cf. Graphique 19). Cette proportion évolue peu sur la période d'observation ; ils étaient 12,8% en 2016. Cette part est néanmoins en augmentation constante sur la période.

Notons que, parmi les ménages qui disposent de points pour situation de logement, la plus grande part a cinq points, ce qui correspond aux situations suivantes : « le ménage occupe un logement de transit ou d'insertion (et se trouve dans les six derniers mois de la location ou de la période d'occupation) », « le ménage occupe une caravane, un chalet ou un abri précaire à titre de résidence principale dans une zone définie par le plan Habitat permanent, phase 1 » et « le ménage est : victime d'un événement calamiteux (ex. : inondation, incendie, éboulement...) ou sans-abri », soit des situations où le besoin de trouver un logement se fait urgemment sentir.

Graphique 19 : Distribution des candidatures selon le nombre de points de priorité pour situation de logement de 2016 à 2021



Source : SWL

Calcul : CEHD

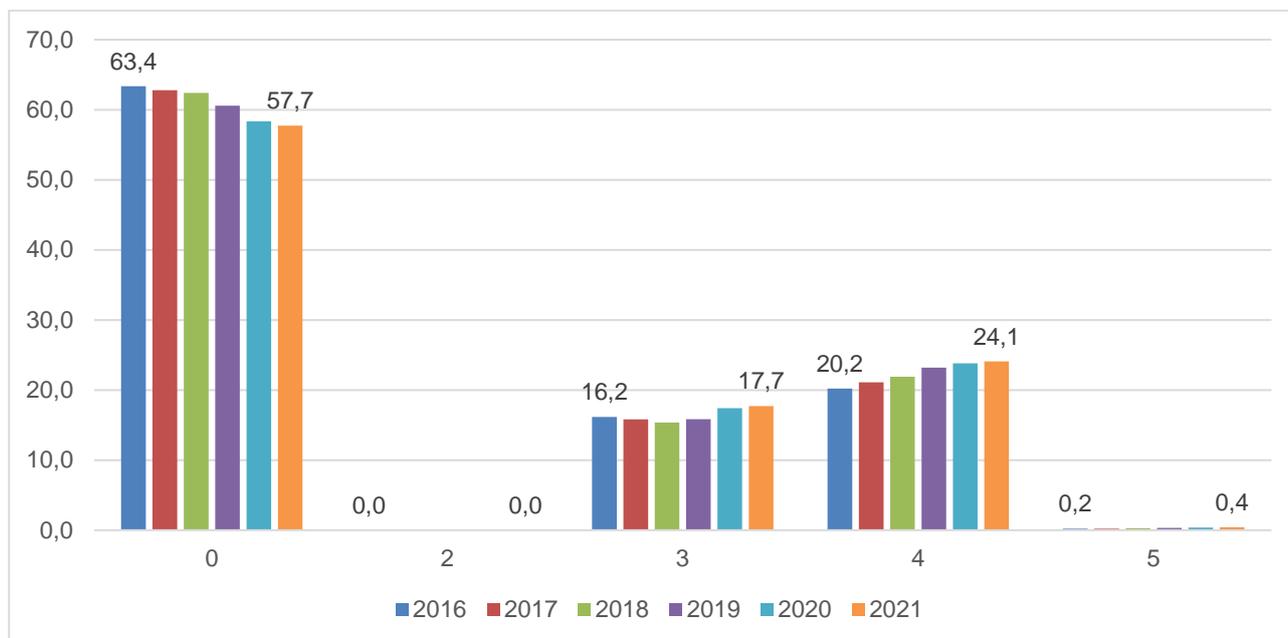
Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

La part de ménages candidats disposant de points de priorité pour situation personnelle est bien plus importante : ils sont 42,2% au 1^{er} janvier 2021 (cf. Graphique 20). Cette part est, comme les candidats disposant d'une priorité pour situation de logement, en augmentation constante sur la période, mais la progression est ici plus marquée. Ainsi, les candidats qui disposaient d'une priorité pour situation personnelle représentaient 36,6% des candidats au 1^{er} janvier 2016. Leur proportion a donc augmenté de 4,6% en cinq ans.

Les ménages qui bénéficient de ce type de priorité ont soit trois points de priorités, mais soit quatre points de priorités. Ce dernier cas est le plus courant (24,1% des ménages candidats) et concerne les ménages dont les « revenus imposables globalement n'excèdent pas les revenus modestes et sont issus au moins en partie d'un travail ». Ceci montre, une fois encore, l'uniformisation du profil des candidats, notamment sur le plan des revenus. La part de ménages bénéficiant de cinq points (priorité affectée au candidat reconnu sans abri et victime de violences au sein de sa famille et il a quitté son logement dans les 3 mois qui précèdent l'introduction de sa candidature) est marginale : 0,4% de l'ensemble des candidats en 2021.

Il en va de même pour les candidats n'ayant que deux points pour situation personnelle, ce qui est peu étonnant car les personnes pouvant prétendre aux priorités rapportant deux points (prisonnier ou invalide de guerre ; prisonnier politique ; ouvrier mineur) ne représentent plus qu'une infime fraction de la population belge.

Graphique 20 : Distribution des candidatures selon le nombre de points de priorité pour situation personnelle de 2016 à 2021



Source : SWL

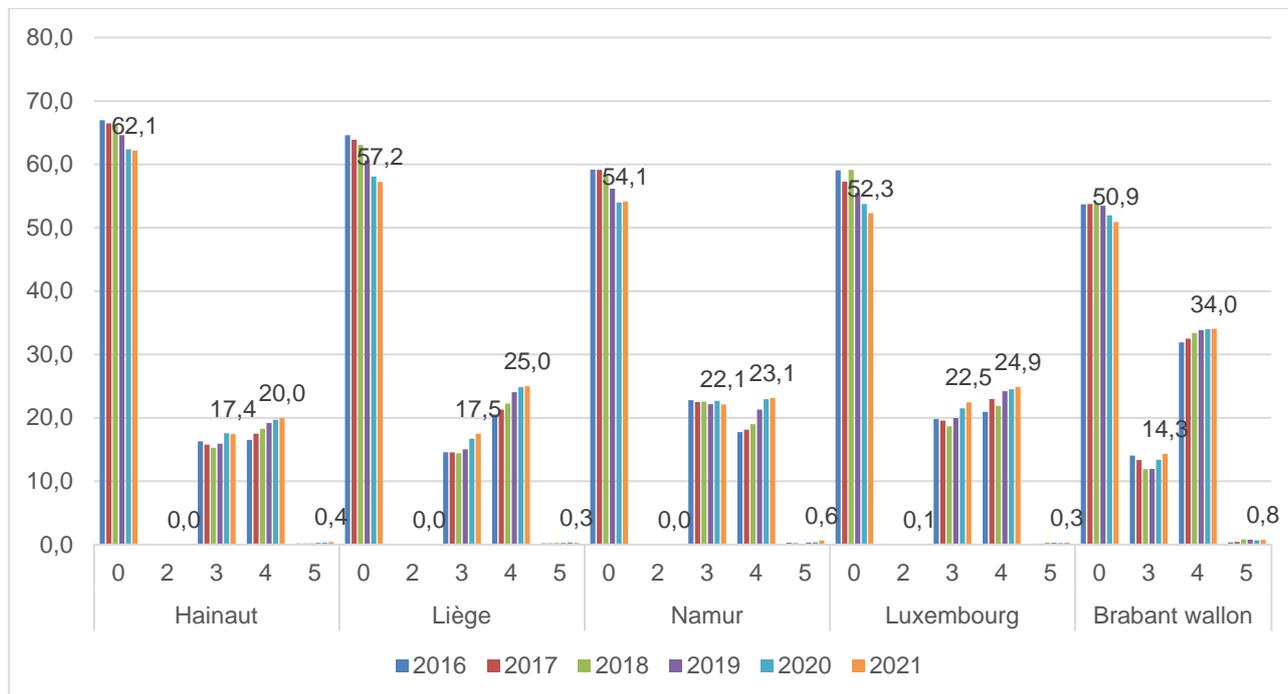
Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

L'analyse des priorités met en évidence un autre signe d'uniformisation du profil des candidats : quelle que soit la province considérée, la part des candidats ne disposant d'aucun point de priorité pour situation personnelle est en baisse sur la période (cf. Graphique 21). Il apparaît donc qu'un nombre croissant de candidats connaissent des difficultés particulières qui les rendent prioritaires selon les règles d'attribution du logement public. Cette augmentation des cas « particuliers » pose problème, non seulement parce qu'elle témoigne des difficultés croissantes auxquelles est confrontée une frange de la société, mais aussi parce qu'elle constitue un risque de grippage du système. En effet, un système de priorité ne peut fonctionner que si une part relativement réduite des candidats peut en profiter : si tout le monde est considéré comme « prioritaire », on ne sait plus à qui donner effectivement la priorité. Dans les faits, cela revient à une annulation de la priorité.

A ce propos, notons que dans plusieurs provinces, les candidats bénéficiant de points de priorités pour situation personnelle constituent près de la moitié des candidats : ils représentent ainsi 49,1% des candidats en Brabant wallon, 47,7% en province du Luxembourg et 45,9% en province de Namur.

Graphique 21 : Distribution des candidatures selon le nombre de points de priorités pour situation personnelle et par province



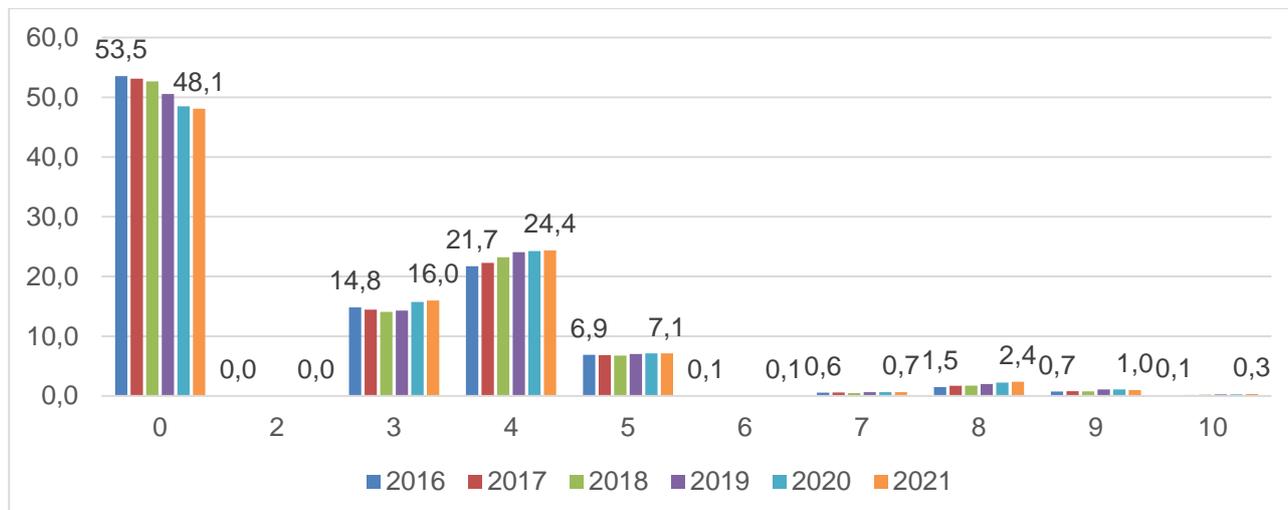
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Si l'on considère la distribution des candidats selon le nombre total de points de priorités (pour situation de logement et situation personnelle) dont ils disposent, on s'aperçoit que plus de la moitié bénéficient de points de priorités puisqu'ils sont 48,1% en 2021 à ne pas en avoir (cf. Graphique 22). La difficulté à faire la distinction entre candidats « prioritaires » et « non prioritaires » se complique donc.

Graphique 22 : Distribution des candidatures selon le nombre de points de priorités de 2016 à 2021



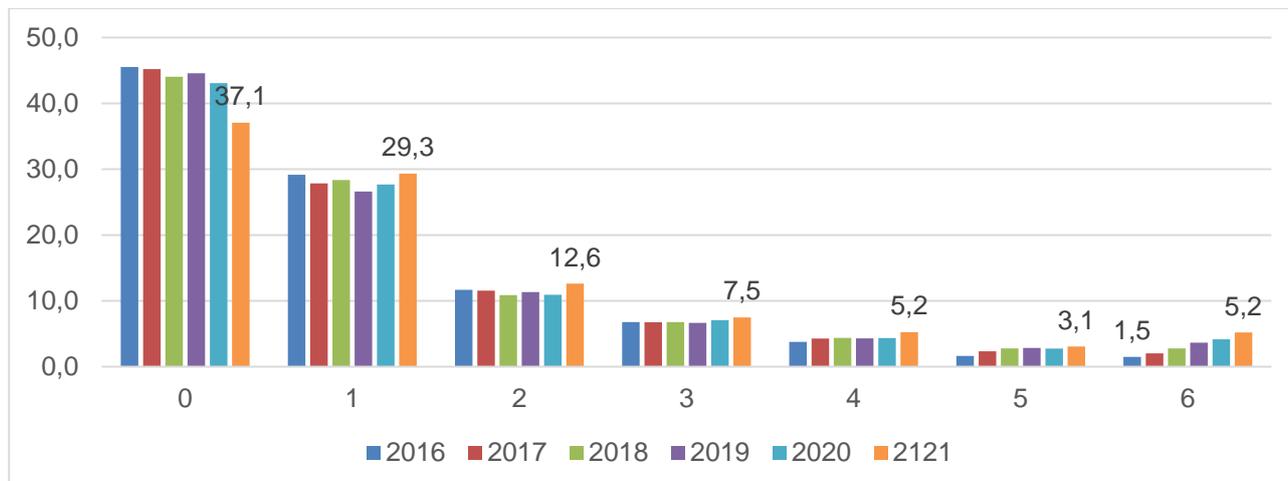
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Les candidats au logement public disposent également de points d'ancienneté : un par année d'attente révolue, dans une limite de six points maximum. La distribution des candidats selon le nombre de points d'ancienneté montre qu'une minorité d'entre eux n'en disposent pas (37,1% au 1^{er} janvier 2021 ; cf. Graphique 23). Parmi ceux qui en bénéficient, ceux qui n'en ont qu'un sont les plus nombreux (29,3%). La proportion des candidats diminue ensuite pour chaque point d'ancienneté ce qui est fort logique puisqu'une partie des candidats sort de la liste d'attente, soit qu'un logement leur ait été attribué, soit qu'ils ne soient plus candidats. Cependant, les candidats bénéficiant de six points d'ancienneté sont plus nombreux (5,2%) que les candidats en ayant cinq (3,1%). Ce phénomène est dû au plafonnement à six points d'ancienneté : les candidats attendant un logement depuis plus de six ans n'ont jamais plus de six points d'ancienneté. Or, ces candidats sont de plus en plus nombreux comme le prouve l'augmentation sur la période de la part des candidats ayant six points d'ancienneté, passant de 1,5% des candidats à 5,2%. Ceci est la conséquence de l'engagement progressif du système.

Graphique 23 : Distribution des candidatures selon le nombre de points d'ancienneté de 2016 à 2021



Source : SWL

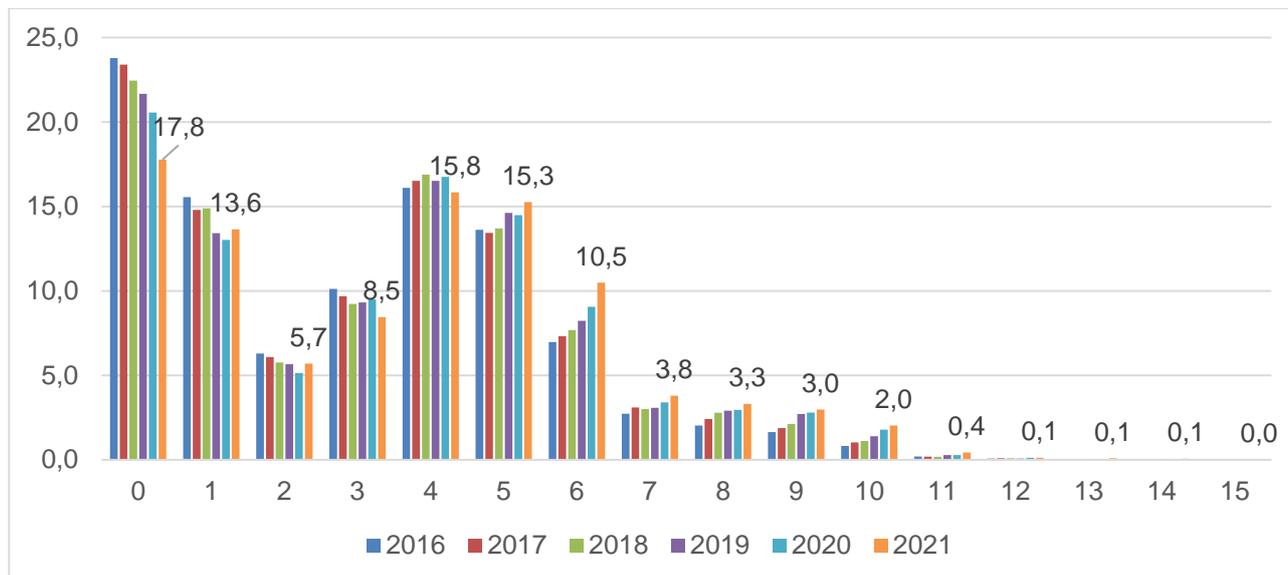
Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Cette augmentation de la proportion de candidats disposant de points de priorité ainsi que de ceux disposant de points d'ancienneté a pour conséquence, de façon très logique, une hausse de la part des candidats bénéficiant de points. Au 1^{er} janvier 2021, seulement 17,8% des candidats ne disposent d'aucun point de priorité ou d'ancienneté (cf. Graphique 24). Ils sont donc largement minoritaires. Dans quelle mesure un système d'attribution basé sur l'obtention de points peut-il fonctionner correctement lorsque plus de 80% des participants disposent de points ? Permet-il encore de faire réellement la différence entre les candidats ? Telles sont les questions qui se posent avec de plus en plus d'acuité face à la distribution des candidats selon le nombre de points dont ils disposent.

Ceci est d'autant plus vrai que les candidats disposant de 5 points et plus sont en constante augmentation sur la période, alors que ceux en ayant moins voient leur part diminuer année après année. Au 1^{er} janvier 2021, les candidats ayant cinq points ou plus représentaient tous ensemble 38,6% des candidats. Ainsi, non seulement de plus en plus de candidats bénéficient de points, mais aussi de plus en plus bénéficient d'un nombre de points qui devrait les classer d'emblée parmi les candidats « très prioritaires ». Mais comment gérer cette « grande priorité » quand elle concerne plus d'un tiers des candidats ?

Graphique 24 : Distribution des candidatures au logement public selon le nombre total de points (priorité et ancienneté) de 2016 à 2021



Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Entre 2016 et 2021, le nombre de points (points de priorités et points d'ancienneté confondus) moyens détenus par les candidats a augmenté dans toutes les provinces (cf. Tableau 5), témoignant du fait qu'un nombre de points n'est plus l'exception, mais devient de plus en plus la norme. Le Brabant wallon est la province où cette homogénéisation des candidats est la plus marquée puisque le nombre de points moyens s'élève à 4,4.

Tableau 5 : Nombre de points moyens (priorité et ancienneté) détenus par les candidats selon la province, en 2016 et 2021

	2016	2021
Brabant wallon	3,8	4,4
Luxembourg	3,1	3,5
Liège	2,9	3,8
Namur	2,9	3,5
Hainaut	2,7	3,2
Wallonie	2,9	3,6

Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Pour finir cette présentation des candidatures, notons que les priorités les plus courantes sont, dans l'ordre, la priorité pour « les ménages dont les revenus globalement imposables n'excèdent pas les revenus modestes et sont issus au moins en partie d'un travail » (24,2% des candidatures en 2021), la priorité pour « les ménages dont au moins un des membres est handicapé » (14,5%), la priorité pour « les ménages sans abri » (8,3%) et la priorité pour « les ménages dont le revenu, exclusivement issu de pension(s) légale(s), ne dépasse pas 12.900 € pour une personne seule ou 17.900 € pour plusieurs personnes (+2.200 € par enfant à charge) » (4%). Les autres priorités rassemblent chacune moins de 2,5% des candidatures (cf. Tableau 6).

Tableau 6 : Distribution des candidats par priorité (situation de logement et situation personnelle) de 2016 à 2021

	Nombre de points	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ménages occupant un logement de transit ou d'insertion et se trouvant dans les six derniers mois de location	5	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2	1,3
Ménages victimes d'un événement calamiteux	5	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Ménages occupant une caravane, un chalet, un abri précaire dans une zone plan HP1	5	1,4	1,5	1,4	1,2	0,3	0,1
Ménages sans abri	5	6,2	7,6	7,5	8,3	8,3	8,3
Ménages devant quitter un logement inhabitable	4	2,2	2,3	2,3	2,5	2,2	1,9
Ménages expropriés	4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ménages devant quitter un logement surpeuplé	4	0,7	0,8	0,8	0,8	1,2	1,3
Ménages dont le bail a été résilié pour occupation personnelle par le propriétaire ou pour travaux importants	4	1,4	1,4	1,3	1,4	1,4	1,5
Ménages devant quitter un logement situé en périmètre de rénovation urbaine	4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ménages occupant une caravane, un chalet, un abri précaire dans une zone plan HP2	3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3
Personnes victimes de violences intrafamiliales	5	0,2	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4
Ménages dont les revenus globalement imposables n'excèdent pas les revenus modestes et sont issus au moins en partie d'un travail	4	20,3	21,1	22,0	23,3	23,9	24,2
Mineurs autonomes	3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ménages dont au moins un des membres est handicapé	3	12,2	12,4	12,3	12,9	13,9	14,5
Ménages dont un membre ne peut plus travailler en raison d'une maladie professionnelle	3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Ménages dont un membre ne peut plus travailler en raison d'un accident de travail	3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Ménages dans lesquels le seul membre qui travaillait a perdu son travail dans les 12 derniers mois	3	2,1	1,7	1,8	2,0	2,2	2,3
Ménages dont le revenu, exclusivement issu de pension(s) légale(s), ne dépasse pas 12.900 € pour une personne seule ou 17.900 € pour plusieurs personnes (+2.200 € par enfant à charge)	3	4,0	3,9	3,3	3,3	4,1	4,0
Anciens prisonniers de guerre ou les invalides de guerre	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anciens prisonniers politiques ou leurs ayants droits	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anciens ouvriers mineurs	2	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Total toutes priorités		52,4	54,6	54,8	57,8	59,9	60,5

Source : SWL

Calcul : CEHD

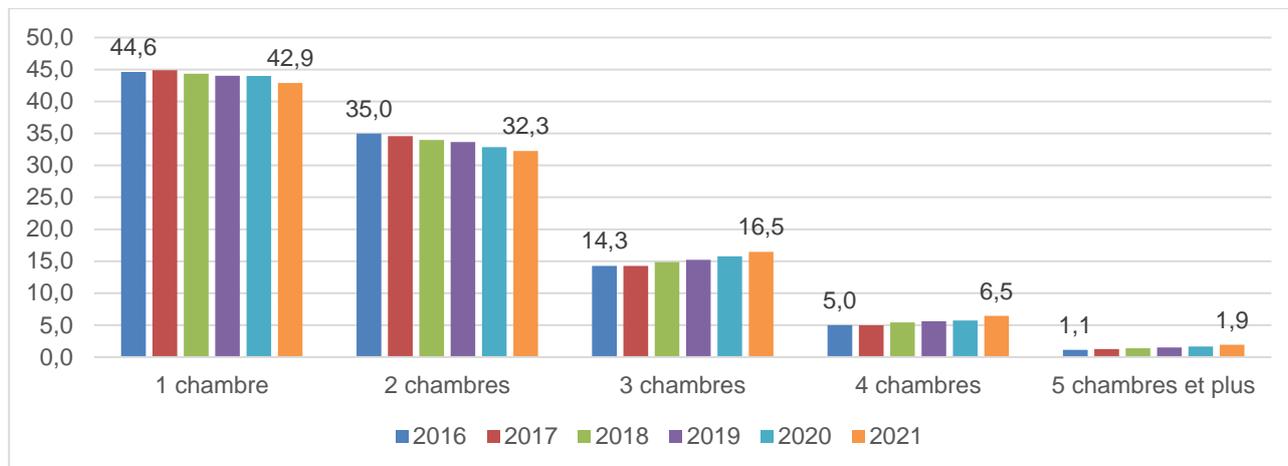
Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

3.3. Les caractéristiques des logements demandés de 2016 à 2021

Dans cette partie, nous nous attacherons à décrire comment les caractéristiques des ménages candidats se traduisent en termes de demande de logements.

La traduction la plus évidente concerne la taille des logements nécessaires. Les petits logements (une et deux chambres) concentrent l'essentiel des demandes (75,2% des candidatures en 2021 ; cf. Graphique 25). Cependant, sur la période 2016-2021, on observe une lente décline de la demande de logements une chambre (de 44,6% à 42,9% des candidatures) ainsi que des logements deux chambres (de 35% à 32,3%). À l'inverse, la demande en logements plus grands augmente : de 14,3% à 16,5% pour les trois chambres, de 5% à 6,5% pour les quatre chambres et enfin, de 1,1% à 1,9% pour les cinq chambres et plus.

Graphique 25 : Distribution des candidatures au logement public selon la taille de logement nécessaire, de 2016 à 2021



Source : SWL

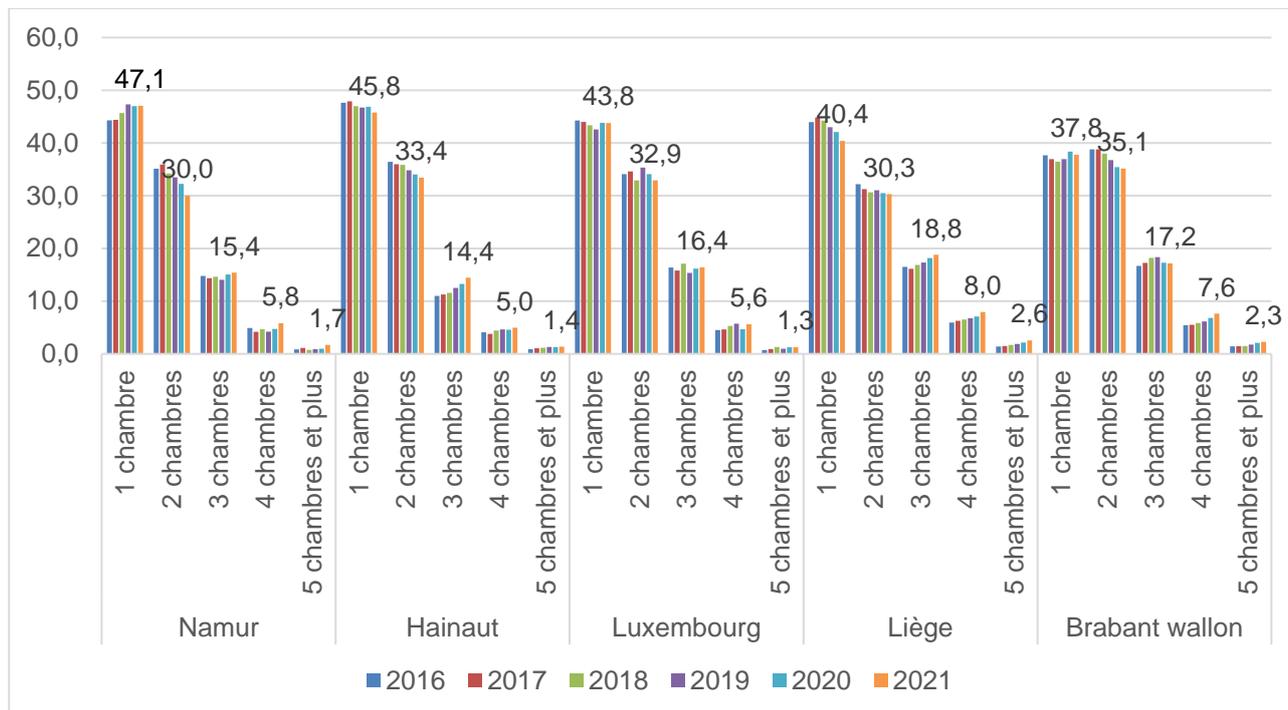
Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

L'analyse à l'échelle de la province met en évidence un besoin plus prononcé de logements une chambre dans les provinces de Namur, du Hainaut et de Luxembourg. Ce type de logement regroupe respectivement 47,1%, 45,8% et 43,8% dans ces provinces (cf. Graphique 26). Le Brabant wallon se distingue des autres provinces par une demande en deux chambres presque aussi forte qu'en une chambre.

Concernant la hausse de la demande en logements trois chambres et plus dont nous parlions précédemment, celle-ci est plus fortement marquée dans les provinces du Brabant wallon (+3,1%), du Hainaut (+4,3%) et surtout en province de Liège (+5,5%). Cette hausse des demandes pour ce type de logement résulte non seulement de la difficulté des familles à se loger sur le marché privé dans ces provinces, mais aussi du déficit de ces tailles de logement dans les parcs provinciaux, entraînant un engorgement.

Graphique 26 : Distribution des candidatures au logement public selon la taille de logement nécessaire et par province, de 2016 à 2021



Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

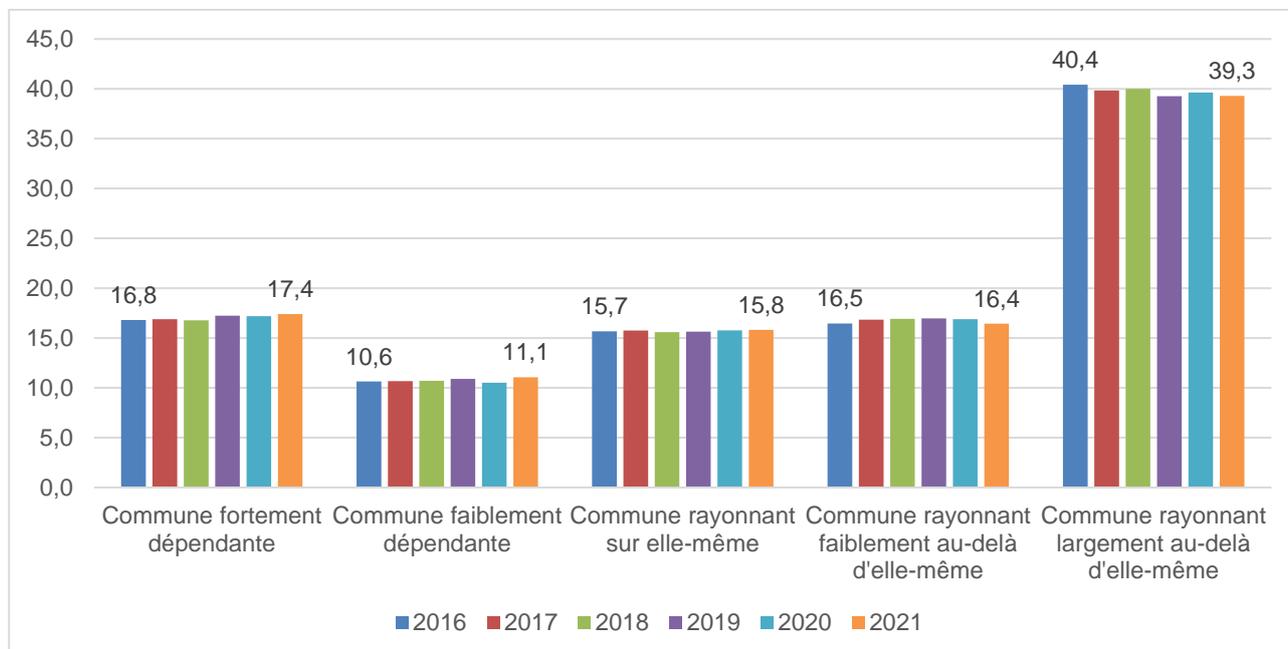
Concernant la répartition géographique de la demande de logements publics, l'analyse des communes de premier choix⁴ des candidats montre que ceux-ci demandent prioritairement un logement dans une ville très attractive ou, pour reprendre les termes utilisés dans le graphique ci-dessous, « une commune rayonnant largement au-delà d'elle-même » ; ils sont 39,3% à demander ce type de commune en 2021 (cf. Graphique 27). Ceci n'est pas étonnant dans la mesure où ces communes correspondent aux plus grandes villes de la région qui, par définition, concentrent une forte proportion de la population. De nombreux candidats résident déjà dans ces villes au moment de leur candidature. Or, comme les candidats ont tendance à choisir leur commune de résidence en premier choix (cf. Graphique 28), il est normal de trouver une forte demande pour les villes les plus attractives. Cependant, ces communes peuvent également être choisies par des candidats venant de lieux plus excentrés afin de se rapprocher de l'emploi et des services.

Les communes fortement dépendantes arrivent en deuxième position parmi les choix des candidats, soit des communes que l'on retrouve souvent en couronne immédiate des villes les plus attractives ; elles regroupent 17,4% des premiers choix des candidats en 2021.

⁴ Lorsqu'il effectue sa demande de logement public, le candidat doit préciser la ou les communes dans lesquelles il souhaite se voir proposer un logement. Il a la possibilité d'exprimer jusqu'à cinq choix. Lorsque nous parlons de « communes de premier choix », nous désignons ici la commune exprimée dans le premier choix des candidats, considérée par nous comme par les SLSP comme la commune de préférence du candidat.

Viennent ensuite les communes rayonnant faiblement au-delà d'elles-mêmes (16,4%) et les communes rayonnant sur elles-mêmes (15,8%) ; autrement dit des villes présentant déjà un niveau de services minimum.

Graphique 27 : Distribution des candidatures au logement public selon le rayonnement de la commune de premier choix, de 2016 à 2021



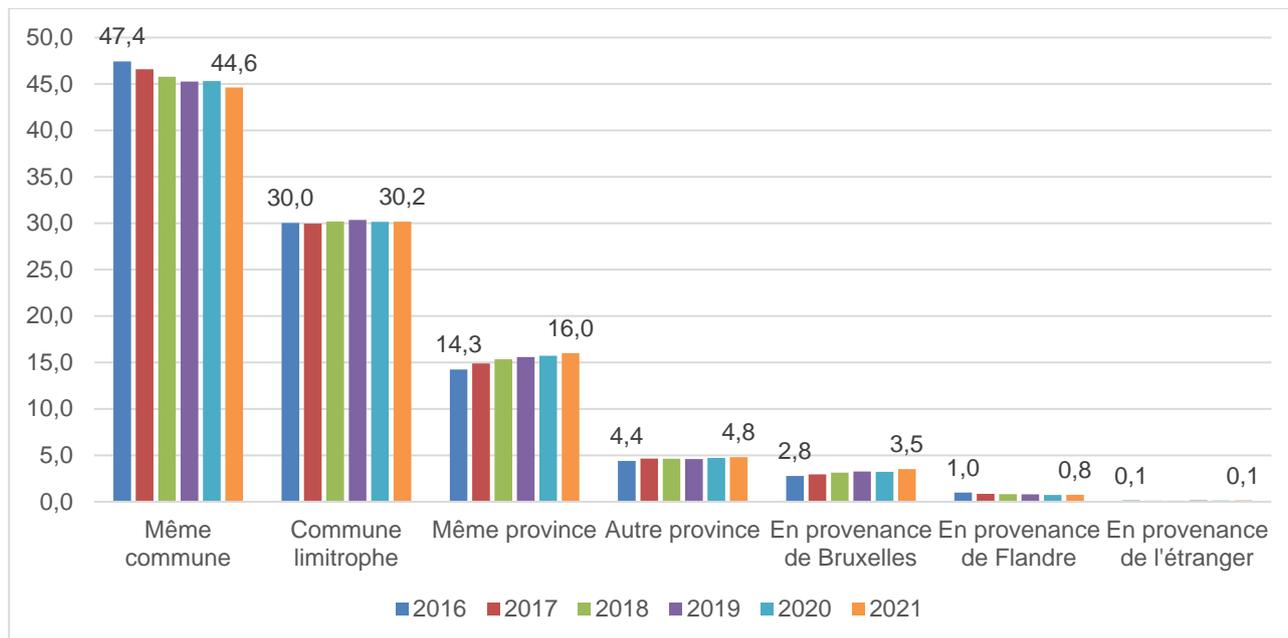
Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Comme nous l'avons déjà dit, les candidats cherchent avant tout à trouver un logement dans la commune qu'ils occupent déjà. Ainsi, ils sont 44,6% en 2021 à préférer un logement dans leur commune de résidence (*cf.* Graphique 28) et 30,2% à chercher un logement dans une commune limitrophe à celle qu'ils habitent au moment de leur dépôt de candidature. Près des trois quarts des candidats cherchent donc un logement public à proximité immédiate de leur lieu de vie. Notons cependant que la part de candidats cherchant dans leur commune diminue sur la période. Les candidats souhaitant un logement situé dans leur province de résidence (mais pas dans leur commune actuelle ni dans une commune limitrophe) représentent 16% de l'ensemble des candidatures et ceux cherchant un logement dans une autre province, 4,8%. Ces deux dernières catégories sont en augmentation sur la période.

Graphique 28 : Distribution des candidatures au logement public selon la commune demandée en premier choix, de 2016 à 2021



Source : SWL

Calcul : CEHD

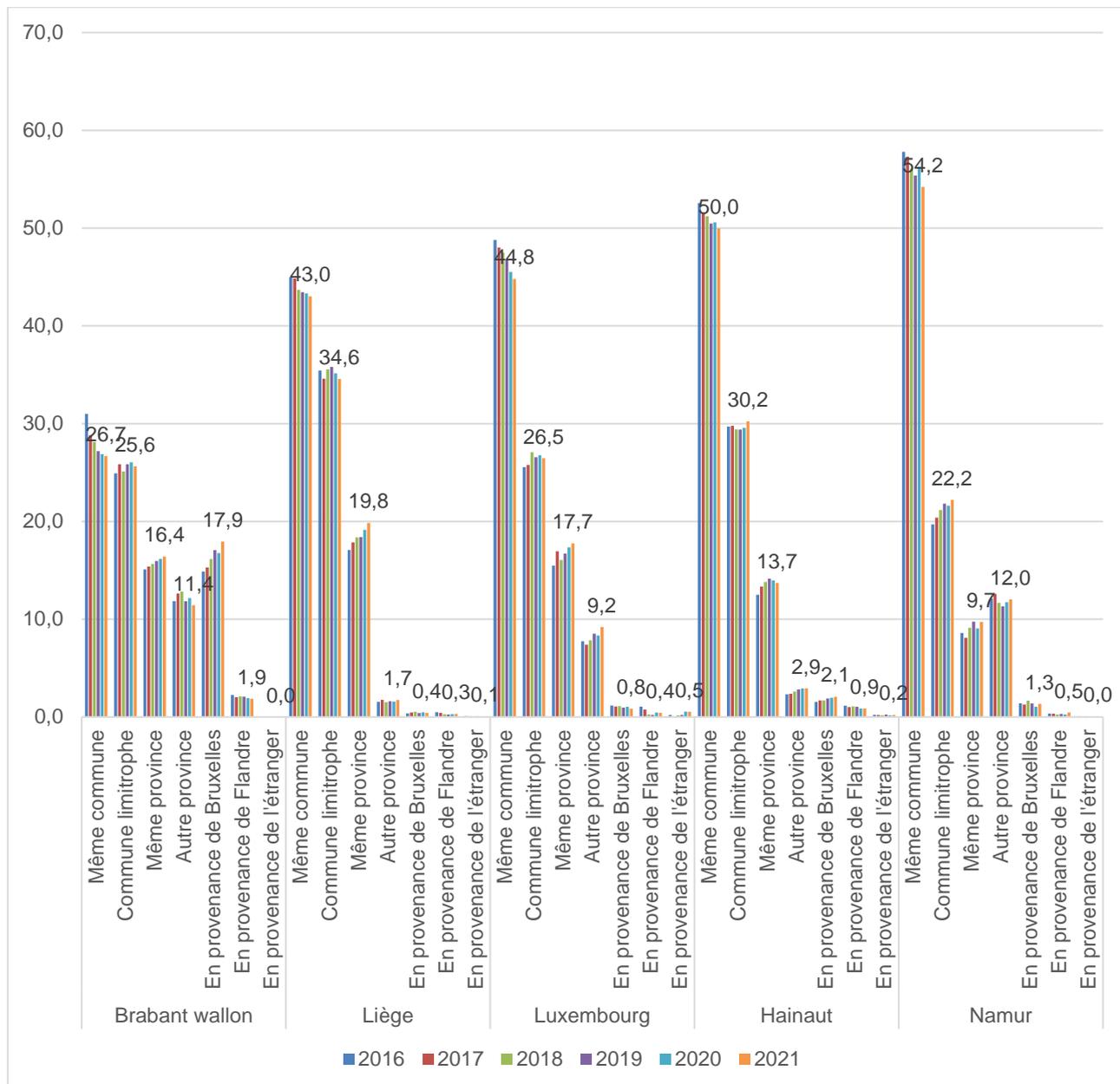
Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

À l'échelle des provinces, on observe une préférence très nette des candidats pour leur commune de résidence en province de Namur et en Hainaut. Dans ces provinces, ils sont respectivement 54,2% et 50% à faire ce choix (cf. Graphique 29).

À l'inverse, les candidats apparaissent beaucoup plus mobiles au Brabant wallon. Ils ne sont en effet que 26,7% à demander leur commune en premier choix et 25,6% à demander une commune limitrophe. Notons que dans cette province, une part beaucoup plus importante des candidats proviennent de la région Bruxelles-Capitale ou de Flandre ; 17,9% des candidats viennent de la première et 1,9% de Flandre. Ceci est la traduction dans le logement public du phénomène bien connu de « tache d'huile » autour de la capitale : la région capitale ne pouvant accueillir tous les ménages qui souhaitent y habiter ou y travailler, le « surplus » a trouvé à se loger dans la périphérie plus ou moins proche, générant peu à peu un phénomène d'urbanisation concentrique autour de Bruxelles et qui concerne, de plus en plus, le Brabant wallon.

Enfin, il apparaît que les provinces de Namur et du Brabant wallon connaissent toutes deux une plus forte proportion de candidats venant d'une autre province wallonne (respectivement 12% et 11,4%). Ceci est cohérent avec ce que nous disions plus haut concernant le dynamisme démographique en Wallonie : les provinces de Namur et du Brabant wallon connaissent un regain d'intérêt comparativement aux provinces du Hainaut et de Liège qui concentrent traditionnellement la population.

Graphique 29 : Distribution des candidatures au logement public selon la commune demandée en premier choix, par province, de 2016 à 2021



Source : SWL
 Calcul : CEHD
 Champ : Ensemble des ménages candidats auprès des SLSP

Partie 2. Le parc de logements wallon : stock et production

L'objectif de la deuxième partie de ce rapport est de faire le point sur le parc de logements wallon, et ce, dans toutes ses dimensions. Combien dénombre-t-on de logements en Wallonie ? Quel est le poids respectif des différents types de logements (maisons, appartements*, maisons de commerce, etc.) ? Quelles sont les spécificités de ce parc par rapport aux autres régions du pays, mais aussi quelles sont les spécificités sous-régionales de ce parc, c'est-à-dire à l'échelle des provinces et des quatre principales villes wallonnes (Charleroi, Liège, Namur, Mons) ? Quelles sont les évolutions à l'œuvre ? Et enfin, comment ce parc se renouvelle-t-il à travers la construction de nouveaux bâtiments ou la rénovation ?

Il s'agit en définitive de décrire ici l'offre, existante et en gestation, en logements en Wallonie. Cette description se fera en trois points. Premièrement, sur base des statistiques cadastrales publiées par Statbel, nous présenterons le parc existant et son évolution sur les dix dernières années. Dans un deuxième temps, nous nous intéresserons à la production de logements à travers l'analyse des données sur les permis de bâtir, également publiées par Statbel. Enfin, nous nous intéresserons à la santé des secteurs de la construction et des activités immobilières afin de nous interroger sur les capacités de la Wallonie à produire du logement.

1. Le stock de logements : nombre, types et évolutions

Ce chapitre présente l'évolution du stock de logements en Wallonie à l'échelle de la région, de la province ainsi que dans les quatre principales villes wallonnes, à savoir Charleroi, Liège, Namur et Mons. Cette présentation s'appuie sur les statistiques cadastrales publiées par Statbel et reprend la classification, utilisée par Statbel, selon le type de bâtiments dans lequel les logements se trouvent. Les logements sont donc dénombrés selon les catégories de bâtiments suivantes : maisons (de type ouvert, demi-ouvert ou fermé), building et immeubles à appartements, maisons de commerce et autres types de bâtiments.

1.1. Le parc de logements à l'échelle de la Wallonie

En 2020, la Wallonie comptait 1.735.201 logements*, répartis comme suit : 520.295 logements dans des maisons de type ouvert, fermes ou châteaux ; 457.356 logements dans des maisons de type fermé (deux façades) ; 384.311 logements dans des maisons de type demi-fermé (trois façades) ; 283.214 logements dans des buildings ou des immeubles à appartements* ; 49.509 logements dans des maisons de commerce ; 40.5016 logements situés dans des autres types de bâtiments* (cf. Tableau 7).

Tableau 7 : Nombre de logements par type de bâtiments en Wallonie, de 2010 à 2020

WALLONIE	Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	Maisons de type fermé	Maisons de type demi fermé	Buildings et immeubles à appartements	Maisons de commerce	Tous les autres bâtiments	Tous les logements
2009	483.710	443.853	358.835	187.903	56.883	39.081	1.570.265
2010	488.922	444.659	361.040	194.877	56.541	38.519	1.584.558
2011	493.927	446.670	363.621	201.847	56.203	38.444	1.600.712
2012	498.151	448.923	366.334	208.112	55.886	38.491	1.615.897
2013	502.263	451.305	369.388	216.227	55.422	38.576	1.633.181
2014	505.880	452.709	371.951	224.473	55.015	38.528	1.648.556
2015	508.773	453.478	373.972	233.166	54.223	38.490	1.662.102
2016	511.208	454.052	375.885	241.886	53.244	39.093	1.675.368
2017	513.337	454.905	377.726	250.710	52.465	39.325	1.688.468
2018	515.871	455.905	380.010	259.954	51.548	39.957	1.703.245
2019	518.219	456.725	382.354	271.249	50.525	40.187	1.719.259
2020	520.295	457.356	384.311	283.214	49.509	40.516	1.735.201

Source : Statbel.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie

Notons que les logements recensés dans les catégories « maisons de type ouvert, fermes ou châteaux », « maisons de type fermé » et « maisons de type demi-fermé » ne désignent pas forcément des maisons individuelles. En effet, si ces bâtiments ont été subdivisés en plusieurs logements, lesdits logements seront recensés selon le type de bâtiments dans lequel ils se situent et non dans la catégorie « building et immeubles à appartements ».

Néanmoins, il est acceptable de penser que la très grande majorité des logements repris dans les catégories « maisons de type ouvert, fermes ou châteaux », « maisons de type fermé » et « maisons de type demi-fermé » correspondent à des maisons individuelles. Par conséquent, d'après ces chiffres, le parc wallon reste très fortement marqué par les maisons individuelles puisque celles-ci représentent ensemble, toutes catégories confondues, 78,5% des logements (cf. Tableau 8). En cela, la Wallonie se distingue des autres régions du pays. En effet, la Flandre ne compte que 67,7% de logements situés dans ces types de bâtiments et la région Bruxelles-Capitale, 35,7% (pour cette dernière, seule la forme la plus dense de maison individuelle – c'est-à-dire les maisons deux façades- existe encore et représente à elle seule 31,6% des logements de la région capitale). À l'inverse, la proportion de logements situés dans des buildings ou des immeubles à appartements est relativement faible en Wallonie par rapport aux autres régions. Cette proportion s'y élève en effet à 16,3% contre 27,1% en Flandre et 56,8% en région bruxelloise. Ces différences de types d'habitat découlent évidemment des différences de densité de population : comparée à un territoire saturé comme celui de Bruxelles-Capitale ou très densément peuplé comme la Flandre, la Wallonie apparaît comme une région disposant encore relativement d'espace, d'où la place importante qu'occupent encore les maisons individuelles.

Tableau 8 : Comparaison de la distribution relative des types de logements dans les trois régions belges (en %)

2020	Flandre	Wallonie	Bruxelles-Capitale
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	27,9	30,0	1,1
Maisons de type fermé	21,4	26,4	31,6
Maisons de type demi fermé	18,4	22,1	3,0
Buildings et immeubles à appartements	27,1	16,3	56,8
Maisons de commerce	2,4	2,9	6,0
Tous les autres bâtiments	2,8	2,3	1,6

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Belgique.

Malgré un territoire déjà fortement bâti, notons que la Flandre a connu une augmentation relative du nombre de logements plus importante que la Wallonie. Ainsi, sur la période 2010-2020, le parc flamand de logements a crû de 10,12% (tous types de logements confondus) alors que, dans le même temps, le parc wallon a augmenté de 9,51% (cf. Tableau 9). Bruxelles-Capitale a connu une augmentation de 7,71% de son parc sur la période.

Malgré ce que nous avons dit précédemment sur le caractère « moins dense » de la Wallonie, l'analyse des variations du nombre de logements selon le type de bâtiments met en évidence une certaine densification de l'habitat. Ainsi, les logements situés dans des buildings et immeubles à appartements constituent le type qui a connu la plus forte progression relative entre 2010 et 2020 (+45,33%) en Wallonie, surpassant la progression de ce même type dans les autres régions du pays, puisqu'elle est de 33,58% en Flandre et de 17,98% en région Bruxelles-Capitale. Dans le même temps, les logements situés dans des maisons ont vu, au mieux, leurs effectifs progresser de 6,45% (maisons de type demi-fermé) et, au pire, de 2,86% (maison de type fermé).

Tableau 9 : Variations du nombre de logements par type en Wallonie entre 2010 et 2020

Evolution 2010-2020 (%)	Flandre	Wallonie	Bruxelles-Capitale
Buildings et immeubles à appartements	33,58	45,33	17,98
Maisons de type demi fermé	7,95	6,45	0,92
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	4,21	6,42	1,48
Maisons de type fermé	0,85	2,86	-4,49
Maisons de commerce	-17,66	-12,44	-10,45
Tous les autres bâtiments	9,26	5,18	65,85
Tous les logements	10,12	9,51	7,71

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Belgique.

Il est important de remarquer que cette bonne performance des logements situés dans des buildings et des immeubles à appartements est en partie liée à la relative faiblesse des effectifs de ce type de logement en Wallonie en début de période. En effet, si les effectifs sont plus faibles au départ, la construction d'un faible nombre de logements suffira à produire une augmentation relative importante. Notons cependant que, quelle que soit l'année considérée, le nombre de logements situés dans des buildings et des immeubles à appartements augmente davantage que tous les autres types de logements (cf. Tableau 10). En début de période, l'accroissement annuel du nombre de logements situés dans des buildings et des immeubles à appartements n'était que faiblement supérieur à celui des logements situés dans des maisons de type ouvert, des fermes ou des châteaux (à savoir le type de logement qui connaît la variation annuelle positive la plus importante après les buildings et immeubles à appartements). En effet, la variation annuelle du nombre de logements pour ces deux types de bâtiments est respectivement de +6.974 et +5.212 en 2010. Cependant, alors que les maisons de type ouvert voient leurs variations annuelles diminuer d'année en année jusqu'à un minimum de +2.076 logements en 2020, les buildings et immeubles à appartements voient les leurs augmenter jusqu'à atteindre +11.965 logements.

Les variations des autres types de bâtiments sont toutes inférieures à celles des deux premiers types. En 2020, elles sont de +1.957 pour les logements situés dans des maisons de type demi-fermé ; de +631 pour ceux situés dans les maisons de type fermé ; de +329 pour la catégorie « tous les autres bâtiments » et de -1.016 pour les logements situés dans des maisons de commerce. Pour cette dernière catégorie de logement, notons que les variations annuelles sont négatives sur l'ensemble de la période, ce qui annonce l'extinction de ce type de logement.

En 2020, les logements situés dans buildings et appartements représentent, en effectifs, plus des deux tiers de l'accroissement total du nombre de logements en Wallonie, soit 11.965 unités sur les 15.492 unités en plus que connaît le parc wallon.

Tableau 10 : Variations annuelles (effectifs) des logements selon le type de bâtiments en Wallonie, de 2010 à 2020

WALLONIE - Variations annuelles (effectifs)	Maisons de type ouvert, fermes, chateaux	Maisons de type fermé	Maisons de type demi fermé	Buildings et immeubles à appartements	Maisons de commerce	Tous les autres bâtiments	Tous les logements
2010	5.212	806	2.205	6.974	-342	-562	14.293
2011	5.005	2.011	2.581	6.970	-338	-75	16.154
2012	4.224	2.253	2.713	6.265	-317	47	15.185
2013	4.112	2.382	3.054	8.115	-464	85	17.284
2014	3.617	1.404	2.563	8.246	-407	-48	15.375
2015	2.893	769	2.021	8.693	-792	-38	13.546
2016	2.435	574	1.913	8.720	-979	603	13.266
2017	2.129	853	1.841	8.824	-779	232	13.100
2018	2.534	1.000	2.284	9.244	-917	632	14.777
2019	2.348	820	2.344	11.295	-1.023	230	16.014
2020	2.076	631	1.957	11.965	-1.016	329	15.942

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

Au vu de ce qui est dit précédemment, il n'est pas étonnant que les logements situés dans des buildings et des immeubles à appartements soient le type de logements qui connaît les plus fortes variations annuelles relatives : sur l'ensemble de la période, elles ne sont jamais inférieures à 3,1% (cf. Tableau 11). En comparaison, aucun autre type de bâtiments ne connaît des variations positives supérieures à 1,08% sur la période et, dans bien des cas, elles sont bien inférieures, voire négatives (notamment pour ce qui concerne les maisons de commerce).

Tableau 11 : Variations annuelles (%) des logements selon le type de bâtiments en Wallonie, de 2010 à 2020

WALLONIE - Variations annuelles (%)	Maisons de type ouvert, fermes, chateaux	Maisons de type fermé	Maisons de type demi fermé	Buildings et immeubles à appartements	Maisons de commerce	Tous les autres bâtiments	Tous les logements
2010	1,08	0,18	0,61	3,71	-0,60	-1,44	0,91
2011	1,02	0,45	0,71	3,58	-0,60	-0,19	1,02
2012	0,86	0,50	0,75	3,10	-0,56	0,12	0,95
2013	0,83	0,53	0,83	3,90	-0,83	0,22	1,07
2014	0,72	0,31	0,69	3,81	-0,73	-0,12	0,94
2015	0,57	0,17	0,54	3,87	-1,44	-0,10	0,82
2016	0,48	0,13	0,51	3,74	-1,81	1,57	0,80
2017	0,42	0,19	0,49	3,65	-1,46	0,59	0,78
2018	0,49	0,22	0,60	3,69	-1,75	1,61	0,88
2019	0,46	0,18	0,62	4,34	-1,98	0,58	0,94
2020	0,40	0,14	0,51	4,41	-2,01	0,82	0,93

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

L'accroissement du nombre de logements en Wallonie est donc tiré par les appartements. Ils constituent d'ailleurs le seul type dont la part relative est en progression sur la période 2010 à 2020 (cf. Tableau 12), passant de 12,3% en 2010 à 16,3% en 2020. Les logements situés dans les autres types de bâtiments connaissent une lente érosion de leurs parts relatives.

Tableau 12 : Part relative des logements selon le type de bâtiments en Wallonie, de 2010 à 2020

REGION WALLONNE	Maisons de type ouvert fermes chateaux	Maisons de type fermé	Maisons de type demi fermé	Buildings et immeubles à appartements	Maisons de commerce	Tous les autres bâtiments
2010	30,9	28,1	22,8	12,3	3,6	2,4
2011	30,9	27,9	22,7	12,6	3,5	2,4
2012	30,8	27,8	22,7	12,9	3,5	2,4
2013	30,8	27,6	22,6	13,2	3,4	2,4
2014	30,7	27,5	22,6	13,6	3,3	2,3
2015	30,6	27,3	22,5	14,0	3,3	2,3
2016	30,5	27,1	22,4	14,4	3,2	2,3
2017	30,4	26,9	22,4	14,8	3,1	2,3
2018	30,3	26,8	22,3	15,3	3,0	2,3
2019	30,1	26,6	22,2	15,8	2,9	2,3
2020	30,0	26,4	22,1	16,3	2,9	2,3

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

Cette tendance à l'expansion de la part des appartements tendra sans doute à s'accroître dans les années à venir, en raison avec la politique « stop béton » que souhaite le gouvernement wallon consistant à réduire la consommation de terres non artificialisées en la plafonnant d'ici 2025 afin de mettre fin à l'étalement urbain d'ici 2050.

1.2. Le parc de logements à l'échelle des provinces et des villes wallonnes

Dans cette partie, notre analyse s'attachera à décrire le parc de logements des cinq provinces wallonnes ainsi que des quatre principales villes de la région, à savoir Liège, Charleroi, Namur et Mons.

Le parc de logements des différentes provinces s'élève en 2020 à 642.812 logements pour la province du Hainaut, 530.970 pour la province de Liège, 235.425 pour la province de Namur, 181.309 pour le Brabant wallon et enfin, 144.685 pour la province de Luxembourg (cf. Tableau 13). On voit ici que, de manière parfaitement logique, l'ampleur du parc de logements suit la densité de population. Pour la même raison, c'est la ville de Liège qui possède le plus grand parc (109.609 logements en 2020), suivie de Charleroi (102.144 logements), puis de Namur (54.456 logements) et enfin, de Mons (51.459) (cf. Tableau 14).

Tableau 13 : Nombre de logements par types et provinces en 2020

Logements selon le type de bâtiment en 2020	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Namur	Province de Brabant wallon	Province de Luxembourg
Maisons de type fermé	224.674	148.967	38.529	26.880	18.306
Maisons de type demi fermé	154.627	111.841	51.421	35.800	30.622
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	149.082	141.766	92.843	70.984	65.620
Buildings et immeubles à appartements	87.533	100.695	34.902	42.612	17.472
Maisons de commerce	18.007	18.300	6.425	2.985	3.792
Tous les autres bâtiments	8.889	9.401	11.305	2.048	8.873
Total logements	642.812	530.970	235.425	181.309	144.685

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

Tableau 14 : Nombre de logements par type dans les quatre principales villes wallonnes en 2020

Logements selon le type de bâtiment en 2020	Charleroi	Mons	Liège	Namur
Maisons de type fermé	43.763	18.931	51.320	11.675
Maisons de type demi fermé	23.575	10.313	9.616	7.824
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	6.829	7.828	3.544	15.584
Buildings et immeubles à appartements	22.286	12.394	36.979	16.353
Maisons de commerce	4.103	1.577	7.002	2.448
Tous les autres bâtiments	1.588	416	1.148	572
Total logements	102.144	51.459	109.609	54.456

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

On retrouve ce même classement pour ce qui concerne la croissance de ces parcs en termes d'effectifs. Là encore, rien que de très logique : le besoin de logements se fait le plus sentir là où la population est la plus importante et où les activités économiques sont les plus présentes. C'est donc dans les provinces les plus peuplées et les grandes villes que l'augmentation en effectifs a été la plus prononcée sur les dix dernières années. Ainsi, la croissance du parc a été de +48.190 logements en Hainaut, de +2.398 en province de Liège, de +24.389 en province de Namur, de +19.189 en Brabant wallon et de +16.477 en province de Luxembourg (cf. Tableau 15).

Pour ce qui concerne les villes, Charleroi arrive en tête avec une augmentation de 8.248 logements sur la période, suivie par Liège (+5.058 logements), Namur (+5.033) et enfin, Mons (+4.383). Notons au passage le poids que représentent les trois principales villes dans la croissance du parc de leur province. Ainsi, Charleroi représente 17% de la croissance du parc du Hainaut ; Liège, 11% de celle de sa province et Namur, 20% de la sienne. Les villes apparaissent donc comme des lieux importants dans la production de logements.

Si l'on considère maintenant la croissance relative des parcs des provinces et villes wallonnes, un autre classement se fait jour (cf. Tableau 16).

Tableau 15 : Évolution du nombre de logements par type de bâtiments dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes de 2010 à 2020

Evolution 2010-2020	Liège	Charleroi	Namur	Mons	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Namur	Province de Brabant wallon	Province de Luxembourg
Buildings et immeubles à appartements	6.569	5.212	3.620	3.660	27.126	30.120	12.445	11.120	7.526
Tous les autres bâtiments	257	312	59	-14	1.564	213	58	101	61
Maisons de type demi-fermé	110	578	411	443	6.933	5.711	3.898	3.508	3.221
Maisons de type fermé	-847	1.810	623	265	6.874	675	2.416	1.552	1.180
Maison de type ouvert, fermes, châteaux	104	314	587	280	7.787	8.668	6.354	3.432	5.132
Maisons de commerce	-1.135	22	-267	-251	-2.094	-2.989	-782	-524	-643
Tous les logements	5.058	8.248	5.033	4.383	48.190	42.398	24.389	19.189	16.477

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

Tableau 16 : Croissance relative du nombre de logements par type de bâtiments dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes de 2010 à 2020

Evolution 2010-2020	Liège	Charleroi	Namur	Mons	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Namur	Province de Brabant wallon	Province de Luxembourg	Wallonie
Buildings et immeubles à appartements	21,6	30,5	28,4	41,9	44,9	42,7	55,4	35,3	75,7	45,3
Tous les autres bâtiments	28,8	24,5	11,5	-3,3	21,4	2,3	0,5	5,2	0,7	5,2
Maisons de type demi-fermé	1,2	2,5	5,5	4,5	4,7	5,4	8,2	10,9	11,8	6,4
Maisons de type fermé	-1,6	4,3	5,6	1,4	3,2	0,5	6,7	6,1	6,9	2,9
Maison de type ouvert, fermes, châteaux	3,0	4,8	3,9	3,7	5,5	6,5	7,3	5,1	8,5	6,4
Maisons de commerce	-13,9	0,5	-9,8	-13,7	-10,4	-14,0	-10,9	-14,9	-14,5	-12,4
Tous les logements	4,8	8,8	10,2	9,3	8,1	8,7	11,6	11,8	12,9	9,5

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

En effet, en termes de croissance relative, c'est la province de Luxembourg qui arrive en tête (+12,9% de 2010 à 2020), suivie du Brabant wallon (+11,8%), de la province de Namur (+11,6%), de la province de Liège (+8,7%) et du Hainaut (+8,1%). Pour ce qui concerne les principales villes wallonnes, Namur apparaît comme la plus dynamique (+10,2%), suivie de Mons (+9,3%), de Charleroi (+8,8%), Liège fermant la marche avec une croissance de 4,8%. Certes, ce renversement du classement est en partie dû à la taille des effectifs. Comme nous le signalions plus tôt dans ce rapport, pour une même augmentation en termes d'effectifs, la croissance sera plus grande pour un parc de petite taille que pour un parc de grande taille. Ainsi, il n'est pas douteux que les bonnes performances des provinces de Luxembourg, du Brabant wallon ou de Namur soient pour partie liées à des parcs de logements beaucoup plus petits que ceux des provinces de Liège ou du Hainaut.

À titre d'illustration, notons que, par exemple, le parc de la province de Luxembourg correspond à un peu plus d'un cinquième du parc du Hainaut (22,5%). Dans ces conditions, on comprend que toute création de logements aura un impact bien plus important en province de Luxembourg qu'en Hainaut. Cependant, le dynamisme de la croissance du parc en province de Luxembourg ne peut être réduit à la seule taille initiale du parc. En effet, proportionnellement, cette province construit plus que ne le fait le Hainaut ; la preuve en est que l'accroissement du nombre de logements en province de Luxembourg représente un peu plus d'un tiers de celui du Hainaut (34,2%) alors que, comme nous venons de le dire, son parc équivaut à un cinquième de celui du Hainaut. Il en va de même pour les provinces du Brabant wallon et de Namur.

Le constat qui vient d'être fait est encore plus flagrant lorsque l'on se place à l'échelle des quatre principales villes wallonnes. En effet, en termes d'effectifs, la croissance du nombre de logements à Namur est équivalente à celle de Liège : elles sont respectivement de 5.033 et de 5.058 logements. Cependant, le parc de Namur équivaut à la moitié de celui de Liège (respectivement 54.456 logements contre 109.609). Il y a donc un réel surplus de dynamisme au profit de Namur. Un constat similaire peut être fait pour Mons.

Ainsi, l'analyse de la croissance relative du parc dans les différentes provinces met à jour de nouvelles dynamiques. Si les provinces du Hainaut et de Liège concentrent toujours l'essentiel du parc wallon, elles se voient de plus en plus concurrencées par les provinces plus au sud qui jouent leurs atouts, notamment leur proximité avec le nouvel axe structurant Bruxelles-Luxembourg qui attire bien des navetteurs. D'autres facteurs peuvent également intervenir localement. Dans le cas particulier de la ville de Namur, le fait que celle-ci endosse peu à peu son rôle de capitale régionale renforce son attractivité. D'autre part, la question de la disponibilité du foncier (et donc du prix de celui-ci) joue sans doute pour l'instant en faveur des provinces de Namur et du Luxembourg. Ce phénomène se fait sentir avec encore plus d'acuité dans les villes ; en effet, face au territoire de la ville de Liège qui paraît, pour la plus grande part, saturé, les villes de Namur, Mons ou Charleroi semblent bien plus à même d'accueillir de nouveaux projets. La densité du foncier influence d'ailleurs la nature des logements créés dans les différentes provinces et villes.

Les provinces de Namur, du Brabant wallon et du Luxembourg connaissent une progression des logements situés dans des maisons plus forte que les provinces de Hainaut et de Liège, et ce, quel que soit le type de maison considéré, à l'exception des maisons de type ouvert au Brabant wallon (cf. Tableau 16). Ainsi, la croissance relative pour les maisons de type ouvert, les fermes et châteaux entre 2010 et 2020 est de +7,3% en province de Namur et de +8,5% alors qu'elle n'est que de +5,5% en Hainaut et +6,5% en province de Liège. Pour les maisons de type demi-fermé (trois façades), la croissance relative est de +8,2% en province de Namur, de +10,9% en Brabant wallon et de +11,8% en province de Luxembourg contre +4,7% en Hainaut et +5,4% en province de Liège. Enfin, pour les maisons de type fermé, la croissance est de +6,7% en province de Namur, +6,1% en Brabant wallon et +6,9% en province de Luxembourg contre +3,2% en province de Hainaut et +0,5% en province de Liège. Sur ce dernier type de bâtiment, notons que les provinces de Namur, Brabant wallon et Luxembourg ont chacune produit davantage en termes d'effectifs que la province de Liège alors même que leur parc est bien plus restreint : le parc de la province de Liège a ainsi crû de 675 unités pour ce type de bâtiment alors que les provinces de Namur, Brabant wallon et Luxembourg ont vu leurs croître respectivement de 2.416 unités, 1.552 unités et 1.180 unités (cf. Tableau 15).

Ces trois provinces semblent donc plus à même de produire des formes de logements moins denses. Ce qui dans le cas du Brabant wallon peut sembler curieux au vu de la pression foncière que subit cette province.

En province de Hainaut et en province de Liège, les logements situés dans des buildings ou des immeubles à appartements sont le type de logements ayant connu la plus forte hausse sur la période ; la croissance relative pour ce type de bâtiments est respectivement de +44,9% en Hainaut et de +42,7% en province de Liège. La production de logements situés dans des buildings et immeubles à appartements a connu une très forte progression sur la période 2010-2020, en province de Luxembourg (+75,7%) et en province de Namur (+55,4%). Elle est moins marquée au Brabant wallon (+35,3%) bien que toujours importante. Notons qu'en Hainaut, on observe également une croissance importante (+21,4%) des logements situés dans la catégorie « Tous les autres bâtiments », témoignant peut-être d'une reconversion d'anciens bâtiments non résidentiels en bâtiments résidentiels. Ce type de logements a également connu une augmentation notable au Brabant wallon (+5,2%), mais reste assez anecdotique dans les autres provinces. Les logements situés dans des maisons de commerce, quant à eux, continuent à disparaître, quelle que soit la province observée.

Pour ce qui concerne les quatre principales villes de Wallonie, des phénomènes similaires sont observables. La croissance relative des maisons, quel que soit le type, y reste limitée (cf. Tableau 16) et tout particulièrement à Liège. En effet, sur la période, celle-ci n'a connu qu'une croissance de +3% des maisons de type ouvert, fermes et châteaux, de 1,2% des maisons de type demi-fermé et une évolution négative des logements situés dans des maisons de type fermé (-1,6%). L'accroissement du parc de logements ne se fait plus, ou presque plus, sous forme de maisons dans cette ville. Pour les villes de Charleroi, Namur et Mons, on assiste à une croissance relative limitée du nombre de logements situés dans des maisons. Pour les maisons de type fermé, celle-ci est comprise entre +1,4% (à Mons) et +5,6% (à Namur). Pour les maisons de type demi-fermé, la croissance est comprise entre +2,5% (Charleroi) et +5,5% (à Namur). Enfin, pour les maisons de type ouvert, fermes et châteaux, elle se situe entre +3,7% (à Mons) et +4,8% (à Charleroi).

Les logements situés dans les buildings et les immeubles à appartements sont ceux qui ont connu la plus forte croissance relative sur la dernière décennie ; elle est de +21,6% à Liège, de +28,4% à Namur, de 30,5% à Charleroi et atteint 41,9% à Mons. Pour cette dernière, cette bonne performance est sans doute liée à la faible présence de ce type de logements en début de période (8.734 unités en 2010).

Les logements situés dans la catégorie « tous les autres bâtiments » ont connu également une forte croissance sur la période 2010-2020. À Liège, ils constituent même la catégorie qui a connu la plus forte croissance relative (+28,8%). À Liège, cette croissance est de 24,5% et à Namur de 11,5%. Il y a peut-être là le signe d'une reconstruction de la ville sur la ville où des bâtiments qui, à l'origine, n'étaient pas destinés à être résidentiels sont convertis en logements. Notons cependant que ce phénomène, s'il existe, est de faible ampleur car les effectifs restent très limités : +257 unités à Liège, +312 à Charleroi et +59 à Namur (cf. Tableau 15). Mons ne connaît pas ce phénomène, bien au contraire, puisqu'elle voit une diminution de ce type de logements dans son parc. Dans ces villes, comme dans le reste de la Wallonie, les logements situés dans des maisons de commerce disparaissent.

Pour rendre compte de ces phénomènes dans la durée, il est nécessaire d'observer les variations annuelles du nombre de logements selon le type de bâtiments (cf. Tableau 17). L'examen de celles-ci nous permet de confirmer que les logements situés dans des buildings et immeubles à appartements constituent le segment essentiel de la croissance du parc : quel que soit le territoire considéré, les logements situés dans ce type de bâtiments connaissent des variations annuelles constamment positives et comprises entre +1,22% et +9,36%, à l'exception de la ville de Liège en 2011 et 2012 (respectivement +0,08% et -0,12%) et de Mons en 2012 (-1,75%). Les logements situés dans la catégorie « tous les autres bâtiments » connaissent également de fortes (voire de très fortes) variations annuelles ; par exemple, à Liège, en 2013, les logements de cette catégorie ont connu un bond de +20,35%. Mais ces fortes variations sont dues à la faiblesse de ce type de logements dans les parcs des villes et provinces : la moindre variation d'effectifs génère une forte variation relative. Cette catégorie est d'ailleurs celle qui connaît également les plus fortes variations annuelles négatives.

Pour ce qui concerne les maisons, quel que soit le type, les variations annuelles sont très faibles et comprises entre -0,50% (maisons de type fermé, à Liège en 2018 et 2019) et +1,48% (maisons de type demi-fermé, en province de Luxembourg, en 2013). Ces variations sont généralement positives, ce qui indique que le parc des maisons continue à s'accroître de façon régulière. Cependant, la faiblesse de ces variations évoque une tendance à la stagnation. Notons que pour la ville de Mons, la ville de Liège ainsi que la province de Liège, les logements situés dans des maisons de type fermé connaissent quasiment constamment des variations négatives, indiquant une lente décroissance de ce type de logements.

Les logements situés dans des maisons de commerce connaissent quasiment exclusivement des variations négatives sur l'ensemble de la période étudiée, quelle que soit la province ou la ville considérée. Les très rares variations positives observées sont très faibles et ne peuvent en aucun cas renverser la tendance de fond observée.

Les variations annuelles pour l'ensemble des logements, tous types confondus, sont toujours positives, quel que soit le territoire considéré, et comprises entre +0,05% et +1,64%. C'est dans les villes que l'on trouve les variations les moins fortes, ce qui est logique au vu de la rareté du foncier sur ces territoires. Les provinces de Luxembourg, de Namur et du Brabant wallon connaissent en général des variations annuelles plus fortes que les autres territoires, témoignant d'un plus grand dynamisme dans la production de logement.

Tableau 17 : Variations annuelles (%) du nombre de logements selon le type de bâtiments dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes de 2010 à 2020

	Année	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Province de Brabant wallon	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Luxembourg	Province de Namur	Wallonie
Buildings et immeubles à appartements	2010	2,51	4,36	1,22	2,22	3,44	4,32	2,54	9,36	3,82	3,71
	2011	3,14	3,56	0,08	2,63	3,99	3,87	2,38	6,44	4,70	3,58
	2012	2,56	-1,75	-0,12	1,91	3,37	3,26	2,19	4,52	4,49	3,10
	2013	3,49	3,44	1,24	3,42	4,19	4,28	2,75	5,01	5,45	3,90
	2014	4,18	4,19	2,16	2,19	3,48	4,27	3,10	4,71	4,76	3,81
	2015	3,01	3,46	2,95	1,58	2,46	3,75	4,45	5,28	3,80	3,87
	2016	2,98	5,62	1,77	2,22	3,15	3,74	3,70	6,01	3,61	3,74
	2017	2,05	4,78	1,96	2,81	2,14	3,78	3,62	6,16	4,22	3,65
	2018	2,06	3,87	3,24	2,74	1,51	3,19	4,57	5,45	4,41	3,69
	2019	1,50	5,29	3,46	3,01	2,73	3,77	4,99	6,38	5,00	4,34
	2020	2,06	3,35	3,07	2,85	3,72	3,87	4,49	8,05	4,64	4,41
Tous les autres bâtiments	2010	4,33	0,00	-1,76	-0,19	-1,42	1,09	-0,60	-0,34	-4,48	-1,44
	2011	6,82	-0,23	0,11	4,48	-0,98	2,12	0,14	-1,77	-0,60	-0,19
	2012	1,17	0,47	1,91	0,00	0,67	0,21	1,76	-0,91	-0,58	0,12
	2013	8,12	1,62	20,35	-0,37	-1,39	1,85	0,58	-0,83	-0,09	0,22
	2014	3,69	-7,08	-0,09	-0,94	-1,88	-0,86	0,68	0,60	-0,55	-0,12
	2015	1,42	-0,49	-0,73	-0,76	0,00	0,21	-0,63	0,64	-0,44	-0,10
	2016	1,53	2,22	-0,18	-0,38	-0,75	6,04	0,29	0,44	0,86	1,57
	2017	0,82	0,48	8,03	1,91	5,42	0,05	0,17	-0,17	1,14	0,59
	2018	-1,12	1,68	4,96	7,69	2,54	4,14	0,64	0,58	1,23	1,61
	2019	0,06	-0,47	-0,57	-0,17	0,60	1,67	-0,91	2,04	-0,11	0,58
	2020	0,00	-1,19	-5,98	-0,17	1,04	4,33	-0,39	0,12	-0,31	0,82
Maisons de type fermé	2010	0,29	0,59	0,06	0,77	0,74	-0,05	0,24	0,63	0,74	0,18
	2011	0,55	0,80	0,16	0,66	0,41	0,52	0,29	0,67	0,64	0,45
	2012	1,08	0,49	0,28	0,65	0,65	0,51	0,34	0,78	0,89	0,50
	2013	1,30	0,47	0,23	0,43	0,80	0,58	0,37	0,68	0,61	0,53
	2014	0,50	0,09	0,23	0,77	0,51	0,28	0,22	0,57	0,63	0,31
	2015	0,13	-0,03	-0,45	0,22	0,58	0,16	-0,05	0,84	0,53	0,17
	2016	-0,08	-0,24	-0,40	0,26	0,40	0,11	-0,06	0,60	0,56	0,13
	2017	0,15	-0,01	-0,22	0,34	0,65	0,25	-0,12	0,57	0,53	0,19
	2018	0,26	0,00	-0,50	0,87	0,60	0,29	-0,17	0,85	0,82	0,22
	2019	0,14	-0,02	-0,50	1,06	0,47	0,24	-0,20	0,61	0,89	0,18
	2020	0,21	-0,14	-0,45	0,24	0,91	0,18	-0,17	0,52	0,40	0,14
Maisons de type demi fermé	2010	0,27	0,41	0,35	0,64	0,66	0,46	0,70	1,23	0,53	0,61
	2011	0,43	0,82	0,29	0,67	0,89	0,59	0,67	1,13	0,83	0,71
	2012	0,53	1,20	0,08	0,96	1,08	0,52	0,75	1,12	1,01	0,75
	2013	0,59	0,65	0,25	0,41	1,22	0,61	0,81	1,48	0,92	0,83
	2014	0,45	0,58	0,38	0,85	1,26	0,48	0,67	1,12	0,77	0,69
	2015	0,04	0,35	0,00	0,48	1,00	0,31	0,52	1,15	0,66	0,54
	2016	0,04	0,28	0,00	0,27	1,00	0,36	0,37	1,00	0,65	0,51
	2017	0,07	0,28	0,05	0,18	0,83	0,42	0,33	0,93	0,57	0,49
	2018	0,14	0,01	0,06	0,43	1,13	0,44	0,39	1,13	0,89	0,60
	2019	0,11	0,05	0,16	0,44	0,86	0,47	0,44	1,19	0,94	0,62
	2020	0,09	0,18	-0,12	0,71	1,10	0,39	0,30	0,92	0,68	0,51
Maisons de type ouvert, fermes, chateaux	2010	0,34	0,63	0,85	0,78	0,48	1,08	1,07	1,47	1,28	1,08
	2011	1,06	1,35	0,87	0,47	0,89	0,99	0,94	1,33	1,10	1,02
	2012	0,90	0,13	0,29	0,67	0,65	0,70	0,87	1,15	1,04	0,86
	2013	0,33	0,14	0,32	0,50	0,66	0,67	0,90	1,15	0,88	0,83
	2014	0,51	0,57	0,52	0,37	0,61	0,55	0,80	0,93	0,81	0,72
	2015	0,15	0,27	0,34	0,39	0,48	0,47	0,59	0,75	0,65	0,57
	2016	0,10	0,44	0,00	0,30	0,31	0,45	0,55	0,62	0,45	0,48
	2017	0,28	0,03	-0,17	0,34	0,31	0,38	0,36	0,56	0,54	0,42
	2018	0,53	0,24	0,17	0,34	0,39	0,46	0,41	0,67	0,63	0,49
	2019	0,37	0,39	0,03	0,26	0,31	0,43	0,45	0,54	0,55	0,46
	2020	0,49	0,09	0,62	0,21	0,35	0,29	0,46	0,48	0,46	0,40
Maisons de commerce	2010	-0,20	-0,05	-0,70	-0,40	-1,07	-0,38	-0,53	-1,60	-0,59	-0,60
	2011	0,32	-1,04	-0,48	-0,52	-1,20	-0,39	-0,62	-0,99	-0,58	-0,60
	2012	3,47	-1,11	-1,20	-1,33	-1,04	0,07	-0,78	-0,98	-1,24	-0,56
	2013	2,83	-0,34	-0,66	-0,71	-1,43	-0,46	-0,91	-1,43	-0,99	-0,83
	2014	-0,34	-0,95	0,99	-0,76	-1,63	-0,87	-0,21	-1,33	-1,11	-0,73
	2015	-1,04	-2,21	-2,04	-1,03	-1,83	-1,27	-1,67	-1,18	-1,21	-1,44
	2016	-1,35	-2,14	-2,53	-2,08	-1,50	-1,70	-2,12	-1,89	-1,26	-1,81
	2017	-1,16	-1,30	-1,55	-0,83	-1,90	-1,36	-1,61	-1,73	-0,96	-1,46
	2018	-0,53	-2,58	-2,31	0,48	-1,71	-1,52	-2,42	-2,11	-0,22	-1,75
	2019	-0,02	-1,66	-2,92	-1,38	-2,19	-1,50	-2,52	-1,95	-1,72	-1,98
	2020	-1,51	-1,31	-2,15	-2,12	-1,62	-1,93	-2,14	-1,94	-2,10	-2,01
Total logements	2010	0,72	1,21	0,37	1,04	1,06	0,78	0,84	1,64	0,89	0,91
	2011	1,10	1,32	0,12	1,09	1,35	0,98	0,81	1,30	1,20	1,02
	2012	1,31	0,09	0,05	0,92	1,24	0,83	0,82	1,16	1,23	0,95
	2013	1,64	0,99	0,63	1,17	1,44	0,99	0,91	1,27	1,25	1,07
	2014	1,20	0,95	0,87	0,95	1,25	0,78	0,90	1,16	1,11	0,94
	2015	0,65	0,70	0,50	0,61	0,97	0,63	0,87	1,19	0,91	0,82
	2016	0,55	1,12	0,15	0,69	1,03	0,69	0,73	1,12	0,88	0,80
	2017	0,49	1,03	0,46	0,97	0,88	0,70	0,67	1,08	1,01	0,78
	2018	0,58	0,81	0,67	1,23	0,81	0,72	0,84	1,20	1,23	0,88
	2019	0,43	1,20	0,68	1,17	0,95	0,76	0,93	1,34	1,21	0,94
	2020	0,52	0,74	0,60	0,95	1,33	0,74	0,88	1,35	0,99	0,93

Source : Statbel. / Calcul : CEHD.

Au final, les parcs de logements des provinces contrastent fortement avec ceux des quatre principales villes wallonnes. Les parcs provinciaux sont en effet principalement composés de maisons (*cf.* Tableau 18). Quelle que soit la province considérée, le parc est, en 2020, composé à plus de 70% de logements situés dans des maisons, tous types de maisons confondus. La proportion la plus faible de ce type de logement est observée en Brabant wallon (73,7%) et la plus haute en Hainaut (82,2%). De légères nuances apparaissent néanmoins dans ces parcs de maisons. En Brabant wallon, en province de Namur et en province de Luxembourg, la proportion de logements situés dans des maisons de type ouvert, des fermes ou des châteaux est supérieure à la moyenne wallonne (30%) faisant de ce type de logements le plus fréquent au sein des parcs de ces provinces ; cette proportion est respectivement de 39,2%, 39,4% et 45,4%. À l'inverse, dans ces provinces, la proportion de maisons de type fermé et demi fermé est inférieure à la moyenne wallonne. On a donc des parcs où l'habitat peu dense est très présent. À l'inverse, dans les provinces de Hainaut et de Liège, les logements situés dans des maisons de type ouvert, les fermes et châteaux sont moins fréquents que dans l'ensemble de la Wallonie : leur proportion est inférieure à la moyenne wallonne et s'élève, respectivement, à 23,2% et 26,7%. Par contre, la proportion de logements situés dans des maisons de type fermé est supérieure à la moyenne wallonne : 35% en Hainaut et 28,1% en province de Liège contre 26,4% en Wallonie. L'habitat est clairement plus dense dans ces provinces.

Pour ce qui concerne les buildings et immeubles à appartements, la proportion des logements situés dans ce type de bâtiment est relativement proche de la moyenne régionale (16,3%), quelle que soit la province considérée, à l'exception du Brabant wallon. En effet, la part des logements situés dans ce type de bâtiment est comprise entre 12,1% (en province du Luxembourg) et 19% (en province de Liège), mais le Brabant wallon se singularise avec une proportion plus importante de logements situés dans des buildings et immeubles à appartements (23,5%).

La composition du parc des quatre principales villes wallonnes s'éloigne de ce schéma (*cf.* Tableau 19). Le parc de logements situés dans des maisons, tous types confondus, est sensiblement plus restreint que dans les provinces. D'ailleurs, la proportion de ce type de logement est inférieure à la moyenne wallonne (78,5%), quelle que soit la province considérée : elle est de 76,2% à Charleroi, de 72% à Mons, de 64,4% à Namur et de 58,8% à Liège. De façon fort logique, c'est la forme d'habitat la moins dense qui diminue le plus dans ces parcs urbains : les logements situés dans des maisons de type ouvert, des fermes ou des châteaux sont très peu fréquents à Liège (3,2%), à Charleroi (6,7%) et à Mons (15,2%) ; il n'y a qu'à Namur qu'ils parviennent à se maintenir et forment un peu plus d'un quart de parc (28,6%). À l'inverse, les logements situés dans des maisons de type fermé (deux façades) sont les plus fréquents dans les parcs de maisons (à l'exclusion de Namur) ; ils représentent 46,8% du parc de logements à Liège, 42,8% à Charleroi et 36,8% à Mons.

Les logements situés dans des buildings et immeubles à appartements sont fortement représentés dans le parc de ces quatre villes. À Charleroi, ville où ils sont les moins présents, ils constituent 21,8% du parc, soit 5,5 points de pourcentage de plus que dans l'ensemble de la Wallonie. À Liège, ville où ce type de logement est le mieux représenté, ils rassemblent 33,7% du parc. On est là très loin des valeurs constatées à l'échelle des provinces, ce qui est logique au vu de la plus forte densité des villes.

Tableau 18 : Parts relatives des types de logements au sein des parcs des provinces wallonnes en 2020

2020	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Brabant wallon	Province de Namur	Province de Luxembourg	Wallonie
Maisons de type ouvert, fermes, chateaux	23,2	26,7	39,2	39,4	45,4	30,0
Maisons de type demi fermé	24,1	21,1	19,7	21,8	21,2	22,1
Maisons de type fermé	35,0	28,1	14,8	16,4	12,7	26,4
Buildings et immeubles à appartements	13,6	19,0	23,5	14,8	12,1	16,3
Maisons de commerce	2,8	3,4	1,6	2,7	2,6	2,9
Tous les autres bâtiments	1,4	1,8	1,1	4,8	6,1	2,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

Tableau 19 : Parts relatives des types de logements au sein des parcs des quatre principales villes wallonnes en 2020

2020	Liège	Charleroi	Mons	Namur	Wallonie
Maisons de type ouvert, fermes, chateaux	3,2	6,7	15,2	28,6	30,0
Maisons de type demi fermé	8,8	23,1	20,0	14,4	22,1
Maisons de type fermé	46,8	42,8	36,8	21,4	26,4
Buildings et immeubles à appartements	33,7	21,8	24,1	30,0	16,3
Maisons de commerce	6,4	4,0	3,1	4,5	2,9
Tous les autres bâtiments	1,0	1,6	0,8	1,1	2,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

2. La production de logement

Dans le chapitre précédent, nous avons décrit le parc wallon et son évolution. Nous focaliserons ici sur la production de logements, à travers l'évolution de la superficie consacrée aux terrains résidentiels* d'une part, et celle du nombre de permis de bâtir octroyés annuellement pour la construction ou la rénovation de bâtiments, d'autre part. Enfin, nous aborderons l'évolution du secteur de la construction et des activités immobilières.

2.1. Évolution de la superficie globale consacrée aux terrains résidentiels

D'après les chiffres publiés par l'IWEPS, l'artificialisation du territoire wallon a progressé durant la dernière décennie. En effet, entre 2005 et 2021, la part des terrains artificialisés (y compris les terrains non cadastrés) est passée de 14,4% à 16% du territoire de la Wallonie (cf. Tableau 20), soit une artificialisation de 264,6 km² sur les 16 901 km² que compte la superficie de la Wallonie. Au sein de ces terrains artificialisés, la part des terrains résidentiels a également augmenté au cours de cette période, passant de 39,3% à 40,9% (ceci correspond respectivement à 5,7% et 6,5% du territoire wallon). Si la superficie des terrains résidentiels a augmenté de 147,5 km² depuis 2005, on constate une baisse de sa croissance annuelle moyenne, de 10,9 km²/an entre 2005 et 2010 à 7,7 km²/an entre 2015 et 2020. La consommation du territoire tend donc à se ralentir.

Tableau 20 : Les terrains artificialisés et les terrains résidentiels en Wallonie (2005 – 2020)

Année		2005	2010	2015	2020	2021	
Superficie artificialisée (y compris les terrains non cadastrés)		en km ²	2.439,8	2.519,0	2.582,1	2.693,7	2.704,4
		en %	14,4%	14,9%	15,3%	15,9%	16,0%
dont	Terrains résidentiels	en km ²	958,5	1.012,9	1.059,7	1.098,2	1.106,0
		en %	39,3%	40,2%	41,0%	40,8%	40,9%

Source : IWEPS

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la Wallonie, soit 16 901,4 km².

2.2. Les permis de bâtir

Les données Statbel relatives aux permis de bâtir distinguent ceux-ci en deux grandes catégories : d'une part, les permis de bâtir concernant des nouvelles constructions et, d'autre part, ceux concernant des rénovations. Les informations collectées pour chacune de ces catégories sont légèrement différentes. Pour ce qui concerne les nouvelles constructions, les données disponibles informent sur le nombre de nouveaux bâtiments autorisés à la construction, le nombre total de logements que cela représente et distinguent ces logements selon leur type : appartement ou bâtiment avec un seul logement (autrement dit, dans la plupart des cas, une maison individuelle). La surface totale construite est également disponible.

Pour ce qui concerne les permis pour rénovation, la seule information disponible est le nombre de bâtiments concernés, sans indication du nombre de logements rénovés ou créés ni d'information sur le type de bâtiment concerné (appartement ou maison). Dans l'analyse qui suit, l'inégalité de traitement entre les nouvelles constructions et les rénovations est liée au déséquilibre dans l'information disponible.

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

D'après les données de Statbel, il apparaît que le nombre de permis de bâtir accordés en Wallonie est bien inférieur à la Flandre. Certes, cette différence est sans doute liée en partie à la plus forte densité de population de la Flandre. Cependant, même si l'on tient compte de la différence de taille des parcs flamand et wallon, la production de logement semble plus dynamique côté flamand.

En effet, le parc flamand compte 3.255.725 logements alors que le parc wallon en compte 1.735.201 ; le parc wallon représente donc un peu plus de la moitié du parc flamand. Si l'on considère le nombre de bâtiments autorisés à la construction, ils sont 21.655 en Flandre contre 6.839 en Wallonie (cf. Tableau 21) ; le nombre de bâtiments autorisés en Wallonie correspond à un peu moins du tiers du nombre autorisé en Flandre. À parc équivalent, l'évolution est moindre. Cette différence se retrouve, plus ou moins prononcée, pour l'ensemble des indicateurs permettant de décrire les nouvelles constructions, que ce soit le nombre de logements (43.326 en Flandre contre 11.320 en Wallonie, soit environ quatre fois moins en Wallonie qu'en Flandre), le nombre d'appartements (24.580 en Flandre contre 5.138 en Wallonie, soit presque cinq fois moins), le nombre de bâtiments avec un seul logement (18.746 en Flandre contre 6.182 en Wallonie, soit trois fois moins) ou encore la surface totale construite (6.259.857 m² en Flandre contre 2.214.719 m² en Wallonie, soit presque trois fois moins). Il n'y a qu'en matière de rénovation que le dynamisme semble équivalent en Wallonie et en Flandre. En effet, les permis de bâtir pour rénovation ont porté sur 18.973 bâtiments en Flandre contre 8.784 en Wallonie ; les permis « wallons » représentent donc environ la moitié des permis « flamands ». Le parc wallon équivalant à environ la moitié du parc flamand, l'effort de rénovation semble similaire dans les deux régions.

Précisons ici que notre propos n'est pas de déplorer, une fois encore, que la Wallonie fait « moins bien » que la Flandre. Après tout, au vu des enjeux environnementaux auxquels la Belgique est confrontée, une moindre urbanisation n'est pas un forcément un mal. Notre propos consiste simplement à décrire des dynamiques afin de pouvoir replacer la Wallonie dans son contexte proche. De ce point de vue, si elle semble moins apte à produire du logement que nos voisins du nord (et, éventuellement, répondre aux besoins de la population sur ce point), elle semble, en 2020, au moins aussi apte à réinvestir son parc existant pour l'améliorer ou le développer (par exemple, par la transformation de bâtiments non résidentiels en bâtiments résidentiels).

Nous ne présentons pas de comparaison avec la région Bruxelles-Capitale, car les effectifs concernés par les permis de bâtir (bâtiments et logements) pour cette région sont anecdotiques au vu des autres régions.

Tableau 21 : Les permis de bâtir en Belgique en 2020

Permis de bâtir autorisés en 2020	Nouvelles constructions					Rénovations
	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Nombre appartements	Nombre de bâtiments avec un seul logement	Surface totale (m ²)	Nombre de bâtiments
Flandre	21.655	43.326	24.580	18.746	6.259.857	18.973
Wallonie	6.839	11.320	5.138	6.182	2.214.719	8.784
Bruxelles-capitale	152	900	809	91	160.140	1.698

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Belgique.

Pour finir cette comparaison entre régions du pays, notons que le nombre de permis de bâtir a connu une évolution globalement négative en Wallonie alors qu'elle a été globalement positive en Flandre. En effet, dans cette dernière région tous les indicateurs ont connu une augmentation, à l'exception du nombre de mètres carrés autorisés à la construction (cf. Tableau 22). À l'inverse, la Wallonie a connu une diminution sur l'ensemble des indicateurs disponibles, que ce soit pour les nouvelles constructions ou les rénovations. Sur base de la comparaison des années 2010 et 2020, la production de logements ralentit donc en Wallonie. Notons toutefois que ce ralentissement n'est rien comparé à celui constaté en région Bruxelles-Capitale, qui voit un effondrement total des permis de bâtir pour nouvelles constructions.

Tableau 22 : Évolution du nombre de permis de bâtir entre 2010 et 2020, en Belgique

Permis de bâtir autorisés	Année	RESIDENTIEL					
		NOUVELLES CONSTRUCTIONS					RENOVATION
		Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Nombre d'appartements	Nombre de bâtiments avec un seul logement	Surface totale (m ²)	Nombre de bâtiments
Flandre	2010	18.888	34.940	18.100	16.840	6.872.997	18.054
	2020	21.655	43.326	24.580	18.746	6.259.857	18.973
Wallonie	2010	8.148	12.944	5.609	7.335	2.526.599	9.374
	2020	6.839	11.320	5.138	6.182	2.214.719	8.784
Bruxelles-capitale	2010	256	2.661	2.538	123	439.512	1.460
	2020	152	900	809	91	160.140	1.698
Flandre	Evolution 2010 - 2020 (%)	15	24	36	11	-9	5
Wallonie	Evolution 2010 - 2020 (%)	-16	-13	-8	-16	-12	-6
Bruxelles-capitale	Evolution 2010 - 2020 (%)	-41	-66	-68	-26	-64	16

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Belgique.

Si l'on observe plus en détail l'évolution des permis de bâtir en Wallonie, ce constat de ralentissement doit être nuancé car il n'est pas constant sur la dernière décennie. Ainsi, si le nombre de bâtiments autorisés à la construction a régulièrement diminué de 2010 à 2016, passant de 8.148 à 6.067 unités, il est en progression constante depuis 2017 (cf. Tableau 23). Le nombre de bâtiments autorisés à la rénovation a, quant à lui, atteint un pic en 2015 avec 9.854 unités et connaît depuis une lente décrue.

Tableau 23 : Nombre de bâtiments autorisés à la construction et à la rénovation en Wallonie, de 2010 à 2020

Permis de bâtir autorisés en Wallonie	Nouveaux bâtiments autorisés à la construction (% du nombre total de bâtiments faisant l'objet d'un permis de bâtir)	Bâtiments autorisés à la rénovation (% du nombre total de bâtiments faisant l'objet d'un permis de bâtir)
2010	47	53
2011	45	55
2012	44	56
2013	42	58
2014	41	59
2015	39	61
2016	39	61
2017	41	59
2018	41	59
2019	43	57
2020	44	56

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie.

Le nombre de logements autorisés à la construction a connu une évolution globalement à la baisse de 2010 à 2016. À partir de cette date, le nombre de logements autorisés à la construction a de nouveau augmenté avant de légèrement décroître en 2020 (cf. Tableau 24). Le nombre d'appartements autorisés à la construction reste relativement stable, oscillant entre 4.936 et 6.477 unités sur la période. Le nombre de bâtiments avec un seul logement (c'est-à-dire dans la plupart des cas, les maisons) autorisés à la construction a connu une diminution régulière de 2010 à 2016, passant de 7.335 unités à 5.384 unités. Depuis 2017, ce nombre augmente à nouveau, pour atteindre 6.182 unités en 2020.

Tableau 24 : Nombre de logements, d'appartements et de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction en Wallonie, de 2010 à 2020

Permis de bâtir autorisés en Wallonie	NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
	Nombre de logements	Nombre d'appartements	Nombre de bâtiments avec un seul logement
2010	12.944	5.609	7.335
2011	11.928	5.239	6.689
2012	11.634	4.998	6.636
2013	11.202	5.218	5.984
2014	12.137	6.477	5.660
2015	11.326	5.920	5.406
2016	10.320	4.936	5.384
2017	11.184	5.318	5.866
2018	11.681	5.817	5.864
2019	11.670	5.668	6.002
2020	11.320	5.138	6.182

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

Ces évolutions nous montrent que, si la production de logements est effectivement moindre en 2020 qu'en 2010, la tendance n'est pas clairement à la baisse : des périodes de croissance ont été observées dans le passé récent et des inversions de tendance ne sont pas à exclure pour les années à venir. Le Tableau 25, qui synthétise les variations annuelles sur l'ensemble des indicateurs disponibles concernant les permis de bâtir en Wallonie de 2010 à 2020, nous permet de mieux nous rendre compte de l'absence de tendance claire.

En effet, quel que soit l'indicateur observé, les périodes de variations positives alternent avec des périodes de variations négatives. De plus, l'impression donnée par un indicateur peut être contredite par un autre. Ainsi, sur les quatre dernières années, le nombre de bâtiments autorisés à la construction a connu des variations positives après plusieurs années de variations négatives, laissant penser que la production reprend. Cependant, sur les deux dernières années, le nombre de logements connaît des variations négatives, notamment parce que les bâtiments autorisés à la construction sont des maisons et non des immeubles à appartements.

Tableau 25 : Variations annuelles des indicateurs relatifs aux permis de bâtir pour les nouvelles constructions et les rénovations, en Wallonie, de 2010 à 2020

Permis de bâtir autorisés en Wallonie	NOUVELLES CONSTRUCTIONS					RENOVATION
	Année	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Nombre d'appartements	Nombre de bâtiments avec un seul logement	Surface totale (m ²)
2010	307	60	-231	291	17.025	245
2011	-724	-1.016	-370	-646	-174.555	-361
2012	-89	-294	-241	-53	-10.396	141
2013	-635	-432	220	-652	-179.074	20
2014	-217	935	1.259	-324	119.894	50
2015	-296	-811	-557	-254	-134.900	630
2016	-120	-1.006	-984	-22	-142.293	-215
2017	524	864	382	482	169.821	-129
2018	6	497	499	-2	126.613	-119
2019	58	-11	-149	138	-8.902	-519
2020	184	-350	-530	180	-78.088	-88

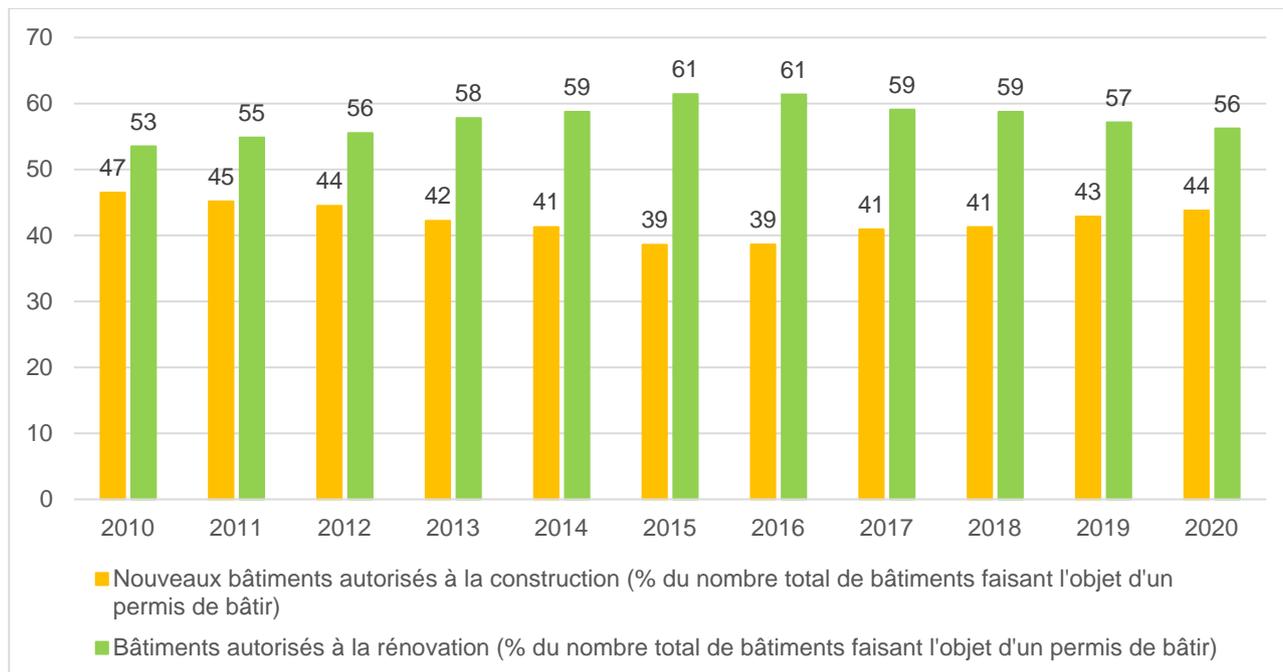
Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie.

Pour compléter cette description des permis de bâtir délivrés en Wallonie sur la période 2010-2020, notons que, sur l'ensemble de la période, le nombre de permis de bâtir pour rénovation a surpassé celui pour les nouvelles constructions, du moins en termes de bâtiments concernés (cf. Graphique 30). Le nombre de bâtiments autorisés à la rénovation représente au moins 53% des bâtiments faisant l'objet d'un permis de bâtir et jusqu'à 61% de cet ensemble (en 2015 et 2016). Cette proportion tend à décroître depuis et est de 56% en 2020. Ces chiffres laissent à penser que la rénovation joue un rôle important dans la production de logement en Wallonie. Cependant, ils ne permettent pas de conclure qu'elle en constitue le moteur principal. En effet, ces chiffres ne concernent que les bâtiments et ne permettent pas de savoir combien de logements sont remis en service ou créés par ces rénovations. Si ces rénovations portent essentiellement sur des maisons individuelles et qu'elles n'entraînent pas la création de nouveaux logements, il est possible que, *in fine*, les rénovations contribuent moins à la production de logements que les nouvelles constructions. Malheureusement, les données disponibles auprès de Statbel ne nous permettent pas de lever l'incertitude sur ce point.

Graphique 30 : Proportion de bâtiments autorisés à la construction et à la rénovation au sein des permis de bâtir en Wallonie de 2010 à 2020



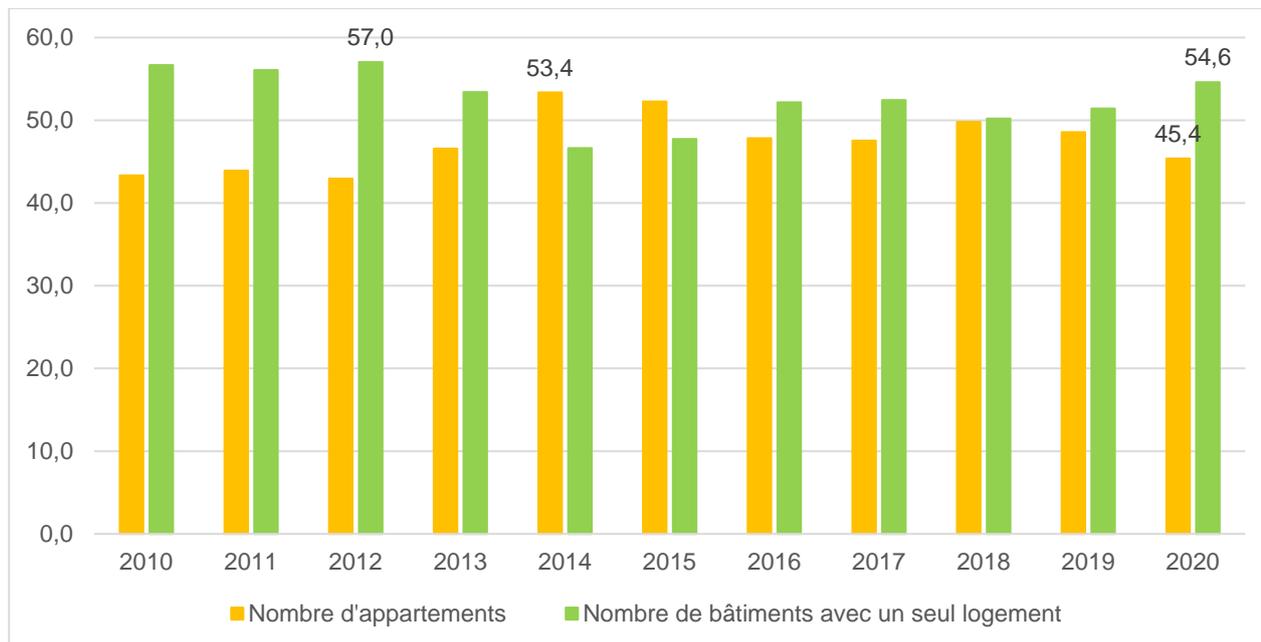
Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie.

Enfin, il faut noter la recrudescence des bâtiments avec un seul logement (autrement dit les maisons) au sein des logements autorisés à la construction (cf. Graphique 31). Ceci vient confirmer une tendance qui s'exprime depuis plusieurs années maintenant. En 2014, le nombre d'appartements autorisés à la construction dépassait pour la première fois celui des maisons ; ce phénomène fut confirmé en 2015. Mais, dès l'année suivante, les bâtiments avec un seul logement revenaient en tête. En 2020, cette tendance est réaffirmée et les bâtiments avec un seul logement creusent l'écart en rassemblant 54,6% des logements autorisés à la construction. Le changement de type d'habitat, que l'on aurait pu croire advenir en 2014, s'éloigne donc.

Graphique 31 : Évolution de la proportion d'appartements et de maisons au sein des permis délivrés pour de nouvelles constructions entre 2010-2020 (en %)



Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

1.1.2. Les permis de bâtir à l'échelle des provinces et principales villes wallonnes

De façon fort logique, ce sont les provinces du Hainaut et de Liège qui enregistrent le plus grand nombre de bâtiments autorisés à la construction sur la période, respectivement 22.031 et 20.628 (cf. Tableau 26). Viennent ensuite la province de Namur (13.415), la province de Luxembourg (9.548) et enfin, le Brabant wallon (9.404). Ainsi, en termes de bâtiments, l'essentiel des nouvelles constructions est situé dans les deux provinces dont le parc est déjà le plus développé.

Pour ce qui concerne les quatre principales villes wallonnes, l'écart sur l'ensemble de la période est beaucoup moins marqué. Namur arrive en tête avec 1.931 bâtiments autorisés à la construction, suivie par Mons (1.296), Charleroi (1.144) et Liège (1.104). Néanmoins, des trajectoires différentes sont perceptibles : alors que Namur reste sur une production annuelle haute (au moins 142 bâtiments autorisés à la construction ; 196 en 2020), les villes de Charleroi et Liège voient leurs nombres de bâtiments autorisés à la construction décroître passant pour Liège de 132 à 94 et, pour Charleroi, de 165 à 67. Mons, quant à elle, maintient sa production à un niveau un peu moindre que celui de Namur (112 bâtiments autorisés à la construction en 2020). Les deux plus grandes villes de Wallonie construisent donc de moins en moins et il semble que le principal moteur de la production de logements dans ces deux villes soit à chercher du côté de la rénovation.

Tableau 26 : Nombre de bâtiments autorisés à la construction de 2010 à 2020 dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes

Permis de bâtir autorisés pour des nouvelles constructions (bâtiments)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	165	133	132	208	1.039	2.350	2.247	1.122	1.390
2011	122	176	93	142	927	2.221	1.991	916	1.369
2012	63	125	139	125	835	2.049	2.112	921	1.418
2013	106	77	89	152	883	2.076	1.748	838	1.155
2014	99	101	94	146	798	2.046	1.797	761	1.081
2015	107	134	76	230	712	1.934	1.608	741	1.192
2016	93	77	55	160	819	1.835	1.604	695	1.114
2017	85	113	79	242	831	1.917	1.817	749	1.277
2018	139	112	123	146	883	2.015	1.839	848	1.012
2019	98	136	130	184	828	1.826	1.933	907	1.161
2020	67	112	94	196	849	1.762	1.932	1.050	1.246
Total	1.144	1.296	1.104	1.931	9.404	22.031	20.628	9.548	13.415

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

Les variations annuelles concernant le nombre de bâtiments autorisés à la construction sont relativement similaires en termes d'effectifs pour l'ensemble des provinces. Elles sont comprises entre -364 et 213 (cf. Tableau 27), ce qui est, rapporté à l'ensemble des bâtiments autorisés à la construction dans chaque province, relativement peu pour la province du Hainaut, mais évidemment plus conséquent pour la province du Luxembourg. Aussi, les variations annuelles relatives (cf. Tableau 28) présentent-elles moins d'amplitude en Hainaut (de -9,4% à +5,1%) que dans les provinces dont le nombre bâtiments autorisés à la construction est moins important, c'est-à-dire le Brabant wallon, la province de Namur ou la province de Luxembourg. En province de Liège, des fluctuations parfois importantes en effectifs donnent lieu à des variations relatives également importantes.

La ville de Namur se distingue des autres grandes villes wallonnes par l'ampleur de ses variations en effectifs : elles sont comprises entre -96 et +84 sur la période observée. En comparaison, les variations dans les trois autres villes sont comprises entre -59 et 54. Il faut néanmoins rappeler que le nombre de bâtiments autorisés à la construction est, chaque année, largement supérieur à ceux des autres villes. Néanmoins, en termes relatifs, les variations annuelles sont dans le même ordre de grandeur que celles des autres villes wallonnes et comprises entre -48,4% et +68,3%. Ces fortes variations sont dues à la faiblesse des effectifs, amplifiant les moindres évolutions.

Enfin, notons qu'aucune évolution nette ne se dégage de l'analyse des variations annuelles, celles-ci tantôt négatives, tantôt positives, tant pour les provinces que pour les villes. Seule, la province de Luxembourg semble connaître une évolution positive durable depuis 2017.

Tableau 27 : Variations annuelles en effectifs du nombre de bâtiments autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020

Permis de bâtir autorisés pour des nouvelles constructions (bâtiments; effectifs)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	43	-8	26	49	173	36	88	63	-53
2011	-43	43	-39	-66	-112	-129	-256	-206	-21
2012	-59	-51	46	-17	-92	-172	121	5	49
2013	43	-48	-50	27	48	27	-364	-83	-263
2014	-7	24	5	-6	-85	-30	49	-77	-74
2015	8	33	-18	84	-86	-112	-189	-20	111
2016	-14	-57	-21	-70	107	-99	-4	-46	-78
2017	-8	36	24	82	12	82	213	54	163
2018	54	-1	44	-96	52	98	22	99	-265
2019	-41	24	7	38	-55	-189	94	59	149
2020	-31	-24	-36	12	21	-64	-1	143	85

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

Tableau 28 : Variations annuelles (%) du nombre de bâtiments autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020

Permis de bâtir autorisés pour des nouvelles constructions (bâtiments; %)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	35,2	-5,7	24,5	30,8	20,0	1,6	4,1	5,9	-3,7
2011	-26,1	32,3	-29,5	-31,7	-10,8	-5,5	-11,4	-18,4	-1,5
2012	-48,4	-29,0	49,5	-12,0	-9,9	-7,7	6,1	0,5	3,6
2013	68,3	-38,4	-36,0	21,6	5,7	1,3	-17,2	-9,0	-18,5
2014	-6,6	31,2	5,6	-3,9	-9,6	-1,4	2,8	-9,2	-6,4
2015	8,1	32,7	-19,1	57,5	-10,8	-5,5	-10,5	-2,6	10,3
2016	-13,1	-42,5	-27,6	-30,4	15,0	-5,1	-0,2	-6,2	-6,5
2017	-8,6	46,8	43,6	51,3	1,5	4,5	13,3	7,8	14,6
2018	63,5	-0,9	55,7	-39,7	6,3	5,1	1,2	13,2	-20,8
2019	-29,5	21,4	5,7	26,0	-6,2	-9,4	5,1	7,0	14,7
2020	-31,6	-17,6	-27,7	6,5	2,5	-3,5	-0,1	15,8	7,3

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

En matière de rénovation, il apparaît que, comme pour les nouvelles constructions, les provinces du Hainaut et de Liège concentrent les bâtiments autorisés à la rénovation ; elles en comptent respectivement 33.005 et 31.961 sur la période (cf. Tableau 29). Viennent ensuite les provinces de Namur (16.387), le Brabant wallon (11.849) et la province du Luxembourg (8.788). Notons que le nombre de bâtiments autorisés à la rénovation diminue sur la période pour toutes les provinces, à l'exception du Hainaut qui voit ce nombre légèrement augmenter.

Dans les quatre principales villes wallonnes, le nombre de bâtiments autorisés à la rénovation est plus important que le nombre de bâtiments autorisés à la construction. En 2020, c'est Liège qui en compte le plus (393 bâtiments autorisés à la rénovation), suivie de Charleroi (309), Namur (244) et enfin, Mons (202). Cette plus grande importance des permis pour rénovation s'explique sans doute par une certaine saturation du territoire, limitant les nouvelles constructions, notamment dans le cas de Liège et Charleroi.

Tableau 29 : Nombre de bâtiments autorisés à la rénovation de 2010 à 2020 dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes

Permis de bâtir autorisés pour des rénovations (bâtiments)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	432	150	338	233	1.112	2.752	3.227	827	1.456
2011	387	196	307	215	1.130	2.931	2.664	794	1.494
2012	260	182	322	250	1.164	2.812	2.827	825	1.526
2013	322	216	375	240	1.115	2.855	2.823	829	1.552
2014	374	223	377	239	1.015	2.957	2.913	811	1.528
2015	430	258	352	227	1.094	3.242	3.046	843	1.629
2016	384	250	365	278	1.158	3.126	2.900	821	1.634
2017	342	204	428	242	1.107	3.067	3.084	788	1.464
2018	378	233	399	292	1.026	3.194	2.939	746	1.486
2019	367	191	394	259	931	3.123	2.729	762	1.327
2020	309	220	393	244	997	2.946	2.809	742	1.291
Total	3985	2323	4050	2.719	11.849	33.005	31.961	8.788	16.387

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour rénovation.

Pour ce qui concerne les variations annuelles du nombre de bâtiments autorisés à la construction, des différences notables sont perceptibles, en termes d'effectifs, entre provinces (cf. Tableau 30). Ainsi, les provinces du Hainaut et de Liège ont des variations annuelles d'ordre comparable : elles sont comprises entre -177 et +285 pour le Hainaut et entre -563 et +218 pour la province de Liège (la plus forte variation négative de cette province apparaissant comme exceptionnelle). Le Brabant wallon et la province de Namur forment un deuxième ensemble, avec des variations annuelles comprises entre -100 et +106 pour le premier et entre -170 et +101 pour la seconde. Enfin, en province de Luxembourg, les variations annuelles sont encore plus modestes, comprises entre -81 et +32. Néanmoins, en termes relatifs, les variations annuelles sont peu différentes entre provinces (cf. Tableau 31), bien qu'un peu plus marquées au Brabant wallon.

Si l'on se place à l'échelle des quatre principales villes de Wallonie, c'est Charleroi qui connaît les plus fortes variations annuelles, tant en termes d'effectifs (-127 à +212) qu'en termes relatifs (-32,8% à +96,4%). Les variations annuelles des autres villes sont d'amplitude plus modeste, comprises entre -46 et +63 en termes d'effectifs, et entre -18,4% et 30,7% en termes relatifs. Rappelons, une fois encore, que les plus fortes variations relatives observées pour les villes sont dues aux plus faibles effectifs de l'ensemble de référence (en l'occurrence, l'ensemble des bâtiments autorisés à la rénovation).

Tableau 30 : Variations annuelles en effectifs du nombre de bâtiments autorisés à la rénovation dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020

Permis de bâtir autorisés pour des rénovations (bâtiments; effectifs)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	212	-23	56	-11	106	94	218	-81	-92
2011	-45	46	-31	-18	18	179	-563	-33	38
2012	-127	-14	15	35	34	-119	163	31	32
2013	62	34	53	-10	-49	43	-4	4	26
2014	52	7	2	-1	-100	102	90	-18	-24
2015	56	35	-25	-12	79	285	133	32	101
2016	-46	-8	13	51	64	-116	-146	-22	5
2017	-42	-46	63	-36	-51	-59	184	-33	-170
2018	36	29	-29	50	-81	127	-145	-42	22
2019	-11	-42	-5	-33	-95	-71	-210	16	-159
2020	-58	29	-1	-15	66	-177	80	-20	-36

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour rénovation.

Tableau 31 : Variations annuelles (%) du nombre de bâtiments autorisés à la rénovation dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020

Permis de bâtir autorisés pour des rénovations (bâtiments; %)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	96,4	-13,3	19,9	-4,5	10,5	3,5	7,2	-8,9	-5,9
2011	-10,4	30,7	-9,2	-7,7	1,6	6,5	-17,4	-4,0	2,6
2012	-32,8	-7,1	4,9	16,3	3,0	-4,1	6,1	3,9	2,1
2013	23,8	18,7	16,5	-4,0	-4,2	1,5	-0,1	0,5	1,7
2014	16,1	3,2	0,5	-0,4	-9,0	3,6	3,2	-2,2	-1,5
2015	15,0	15,7	-6,6	-5,0	7,8	9,6	4,6	3,9	6,6
2016	-10,7	-3,1	3,7	22,5	5,9	-3,6	-4,8	-2,6	0,3
2017	-10,9	-18,4	17,3	-12,9	-4,4	-1,9	6,3	-4,0	-10,4
2018	10,5	14,2	-6,8	20,7	-7,3	4,1	-4,7	-5,3	1,5
2019	-2,9	-18,0	-1,3	-11,3	-9,3	-2,2	-7,1	2,1	-10,7
2020	-15,8	15,2	-0,3	-5,8	7,1	-5,7	2,9	-2,6	-2,7

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour rénovation.

Au vu de l'évolution du nombre de bâtiments autorisés à la construction et de celui des bâtiments autorisés à la rénovation, il apparaît que dans quatre des cinq provinces wallonnes, la majorité des bâtiments faisant l'objet d'un permis de bâtir le sont pour rénovations (cf. Tableau 32). C'est le cas du Hainaut, de la province de Liège, de la province de Namur et du Brabant wallon. Seule la province du Luxembourg voit le nombre de bâtiments autorisés à la construction supplanter celui des bâtiments autorisés à la rénovation sur la majeure partie de la période d'observation.

Tableau 32 : Distribution des bâtiments selon le type de permis de bâtir par province, entre 2010 et 2020

Année	Brabant wallon		Hainaut		Liège		Luxembourg		Namur	
	Constructions	Rénovations	Constructions	Rénovations	Constructions	Rénovations	Constructions	Rénovations	Constructions	Rénovations
2010	48,3	51,7	46,1	53,9	41,0	59,0	57,6	42,4	48,8	51,2
2011	45,1	54,9	43,1	56,9	42,8	57,2	53,6	46,4	47,8	52,2
2012	41,8	58,2	42,2	57,8	42,8	57,2	52,7	47,3	48,2	51,8
2013	44,2	55,8	42,1	57,9	38,2	61,8	50,3	49,7	42,7	57,3
2014	44,0	56,0	40,9	59,1	38,2	61,8	48,4	51,6	41,4	58,6
2015	39,4	60,6	37,4	62,6	34,6	65,4	46,8	53,2	42,3	57,7
2016	41,4	58,6	37,0	63,0	35,6	64,4	45,8	54,2	40,5	59,5
2017	42,9	57,1	38,5	61,5	37,1	62,9	48,7	51,3	46,6	53,4
2018	46,3	53,7	38,7	61,3	38,5	61,5	53,2	46,8	40,5	59,5
2019	47,1	52,9	36,9	63,1	41,5	58,5	54,3	45,7	46,7	53,3
2020	46,0	54,0	37,4	62,6	40,8	59,2	58,6	41,4	49,1	50,9

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie.

La distribution entre constructions et rénovations penche encore plus en faveur des rénovations dans les grandes villes wallonnes. Sur l'ensemble de la période, les rénovations concernent en effet entre 50 et 67% des bâtiments faisant l'objet d'un permis de bâtir à Namur, entre 53% et 77% à Mons, entre 72% et 82% à Charleroi, et enfin, entre 70% et 87% à Liège. On perçoit ici la difficulté de réaliser de nouvelles constructions dans ces grandes villes (cf. Tableau 33).

Tableau 33 : Distribution des bâtiments selon le type de permis de bâtir dans les quatre principales villes wallonnes, entre 2010 et 2020

Année	Charleroi		Mons		Liège		Namur	
	Constructions	Rénovations	Constructions	Rénovations	Constructions	Rénovations	Constructions	Rénovations
2010	27,6	72,4	47,0	53,0	28,1	71,9	47,2	52,8
2011	24,0	76,0	47,3	52,7	23,3	76,8	39,8	60,2
2012	19,5	80,5	40,7	59,3	30,2	69,8	33,3	66,7
2013	24,8	75,2	26,3	73,7	19,2	80,8	38,8	61,2
2014	20,9	79,1	31,2	68,8	20,0	80,0	37,9	62,1
2015	19,9	80,1	34,2	65,8	17,8	82,2	50,3	49,7
2016	19,5	80,5	23,5	76,5	13,1	86,9	36,5	63,5
2017	19,9	80,1	35,6	64,4	15,6	84,4	50,0	50,0
2018	26,9	73,1	32,5	67,5	23,6	76,4	33,3	66,7
2019	21,1	78,9	41,6	58,4	24,8	75,2	41,5	58,5
2020	17,8	82,2	33,7	66,3	19,3	80,7	44,5	55,5

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie.

Si l'on se concentre sur les logements (et non plus les bâtiments) autorisés à la construction, on s'aperçoit que, là encore, les provinces de Liège et du Hainaut sont les mieux dotées. Sur l'ensemble de la période 2010-2020, 38.599 logements ont été autorisés à la construction en province de Liège et 35.709 au Hainaut (cf. Tableau 34). La province de Namur vient ensuite avec 20.704 logements autorisés à la construction, puis le Brabant wallon avec 16.896 logements et enfin, la province du Luxembourg avec 15.437 logements.

Notons que le Brabant wallon, le Hainaut et la province de Namur voient le nombre annuel de logements autorisés à la construction décroître légèrement sur la période.

À l'échelle des villes, c'est Liège qui rassemble le plus de logements autorisés à la construction sur l'ensemble de la période 2010-2020 : elle en compte 4.093. Elle est suivie, dans l'ordre, par Mons (3.751), Namur (3.695) et enfin, Charleroi (2.628).

Tableau 34 : Nombre de logements autorisés à la construction de 2010 à 2020 dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes

Logements neufs autorisés à la	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	422	435	319	340	1.795	3.758	3.616	1.613	2.162
2011	265	265	319	301	1.509	3.347	3.368	1.428	2.276
2012	255	299	395	240	1.241	3.262	3.596	1.353	2.182
2013	236	284	269	293	1.662	3.495	2.947	1.177	1.921
2014	179	622	365	358	1.505	3.851	3.396	1.520	1.865
2015	194	418	409	413	1.302	3.317	3.723	1.270	1.714
2016	196	194	304	348	1.406	2.830	3.100	1.291	1.693
2017	162	455	236	530	1.286	3.102	3.575	1.317	1.904
2018	370	274	427	260	1.652	3.388	3.631	1.475	1.535
2019	210	171	706	296	2.190	2.630	3.975	1.283	1.592
2020	139	334	344	316	1.348	2.729	3.672	1.710	1.860
Total	2.628	3.751	4.093	3.695	16.896	35.709	38.599	15.437	20.704

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

Les variations annuelles du nombre de logements autorisés à la construction sont généralement plus importantes dans les provinces du Brabant wallon, du Hainaut et de Liège que dans celles du Luxembourg et de Namur (cf. Tableau 35). Ceci est dû au fait que, dans les trois premières provinces, les permis de bâtir concernant des appartements sont plus fréquents. Or, il est évident que des projets concernant la réalisation d'un ou plusieurs immeubles à appartements font davantage varier le nombre de logements que des projets concernant la réalisation de maisons individuelles. En termes de variations relatives, cependant, seul le Brabant wallon se distingue vraiment des autres provinces, avec des variations annuelles le plus souvent supérieures à 15% (en négatif et positif) et comprises entre -38,4% et +33,9% (cf. Tableau 36). Dans les autres provinces, les variations annuelles ne dépassent le plus souvent pas 15%, en négatif comme en positif.

Pour ce qui concerne les villes, Mons connaît d'importantes variations annuelles tout au long de la période d'observation, ainsi que Liège à partir de 2018. À Charleroi et Namur, la production de logements semble plus stable et régulière en termes d'effectifs. Néanmoins, les variations relatives sont très fortes, quelle que soit la ville considérée, dépassant généralement les 15% (en positif comme en négatif) et atteignant parfois des valeurs extrêmes (+128% à Charleroi, +135% à Mons) ; une fois encore, ces fortes variations sont dues à la faiblesse des effectifs de départ.

Tableau 35 : Variations annuelles en effectifs du nombre de logements autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020

Logements neufs autorisés à la construction (effectifs)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	135	200	-2	-6	259	242	-184	-10	-247
2011	-157	-170	0	-39	-286	-411	-248	-185	114
2012	-10	34	76	-61	-268	-85	228	-75	-94
2013	-19	-15	-126	53	421	233	-649	-176	-261
2014	-57	338	96	65	-157	356	449	343	-56
2015	15	-204	44	55	-203	-534	327	-250	-151
2016	2	-224	-105	-65	104	-487	-623	21	-21
2017	-34	261	-68	182	-120	272	475	26	211
2018	208	-181	191	-270	366	286	56	158	-369
2019	-160	-103	279	36	538	-758	344	-192	57
2020	-71	163	-362	20	-842	99	-303	427	268

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

Tableau 36 : Variations annuelles (%) du nombre de logements autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020

Logements neufs autorisés à la construction (%)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	47,0	85,1	-0,6	-1,7	16,9	6,9	-4,8	-0,6	-10,3
2011	-37,2	-39,1	0,0	-11,5	-15,9	-10,9	-6,9	-11,5	5,3
2012	-3,8	12,8	23,8	-20,3	-17,8	-2,5	6,8	-5,3	-4,1
2013	-7,5	-5,0	-31,9	22,1	33,9	7,1	-18,0	-13,0	-12,0
2014	-24,2	119,0	35,7	22,2	-9,4	10,2	15,2	29,1	-2,9
2015	8,4	-32,8	12,1	15,4	-13,5	-13,9	9,6	-16,4	-8,1
2016	1,0	-53,6	-25,7	-15,7	8,0	-14,7	-16,7	1,7	-1,2
2017	-17,3	134,5	-22,4	52,3	-8,5	9,6	15,3	2,0	12,5
2018	128,4	-39,8	80,9	-50,9	28,5	9,2	1,6	12,0	-19,4
2019	-43,2	-37,6	65,3	13,8	32,6	-22,4	9,5	-13,0	3,7
2020	-33,8	95,3	-51,3	6,8	-38,4	3,8	-7,6	33,3	16,8

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

La province de Liège est incontestablement celle qui réunit le plus grand nombre d'appartements autorisés à la construction : sur l'ensemble de la période, leur nombre s'élève à 21.157 (cf. Tableau 37). Le Hainaut, qui arrive en deuxième position, n'en compte « que » 15.766. Viennent ensuite la province de Namur (9.351), le Brabant wallon (8.269) et enfin, la province de Luxembourg (6.793). Notons qu'aucune tendance à la baisse ou à la hausse n'est repérable pour le nombre d'appartements autorisés à la construction.

À l'échelle des villes, c'est un Liège que l'on compte le plus grand nombre d'appartements autorisés à la construction (3.378), suivie de Mons (2.652), Namur (2.009) et Charleroi (1.749). Pour cette dernière, l'effectif paraît particulièrement faible au vu de la taille de la ville ; il équivaut à la moitié de celui de Liège, seule ville de population équivalente en Wallonie.

Tableau 37 : Nombre d'appartements autorisés à la construction de 2010 à 2020 dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes

Appartement neufs autorisés à la construction (effectifs)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	306	331	228	155	839	1.654	1.655	576	885
2011	168	104	258	181	668	1.333	1.631	589	1.018
2012	211	194	290	131	470	1.393	1.752	512	871
2013	157	218	206	157	842	1.623	1.484	404	865
2014	99	543	317	241	791	2.016	1.934	846	890
2015	114	312	367	209	652	1.602	2.420	627	619
2016	130	128	274	213	655	1.160	1.778	664	679
2017	93	359	185	323	521	1.360	2.060	654	723
2018	256	182	343	133	839	1.571	2.088	720	599
2019	131	40	627	132	1.443	942	2.324	445	514
2020	84	241	283	134	549	1.112	2.031	756	688
Total	1.749	2.652	3.378	2.009	8.269	15.766	21.157	6.793	8.351

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

Les provinces du Brabant wallon, du Hainaut et de Liège connaissent des variations annuelles en effectifs généralement plus importantes que les provinces de Luxembourg et de Namur (cf. Tableau 38). En termes de variations relatives, la province de Namur semble la plus stable de toutes, avec des variations annuelles le plus souvent inférieures à 20%, voire à 10%, même si elle connaît deux valeurs extrêmes de -30,4% et +33,9% (cf. Tableau 39). Dans les autres provinces, le nombre d'appartements autorisés à la production semble plus fluctuant. Les variations annuelles sont comprises entre -40% et 24,2% pour le Hainaut ; -62% et 79% pour le Brabant wallon ; -26,5% et +30% pour la province de Liège ; et -38% et +109% pour la province du Luxembourg.

La ville de Mons connaît les plus fortes variations en termes d'effectifs pour les appartements autorisés à la construction sur l'ensemble de la période ; ces variations dépassent régulièrement 150 (en négatif et en positif), les valeurs extrêmes étant -231 et +325. Seule Liège égale ces variations, mais uniquement sur la fin de la période ; à partir de 2018 les variations annuelles sont comprises entre +158 et -344. Charleroi et Namur connaissent des variations en effectifs beaucoup plus modestes, généralement inférieures à 50 unités. Si l'on tient compte des variations annuelles relatives, l'évolution du nombre d'appartements autorisés à la construction à Mons semble un peu chaotique, passant d'une année à l'autre de -78% à +502%. En comparaison, Charleroi, Liège et Namur semblent avoir une production de ce type de logements plus lissée dans le temps, même si, parfois, des valeurs extrêmes se font jour (par exemple, +175% en 2018 à Liège).

Tableau 38 : Variations annuelles en effectifs du nombre d'appartements autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020

Appartements neufs autorisés à la construction (effectifs)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	115	223	-17	-61	75	249	-287	-68	-200
2011	-138	-227	30	26	-171	-321	-24	13	133
2012	43	90	32	-50	-198	60	121	-77	-147
2013	-54	24	-84	26	372	230	-268	-108	-6
2014	-58	325	111	84	-51	393	450	442	25
2015	15	-231	50	-32	-139	-414	486	-219	-271
2016	16	-184	-93	4	3	-442	-642	37	60
2017	-37	231	-89	110	-134	200	282	-10	44
2018	163	-177	158	-190	318	211	28	66	-124
2019	-125	-142	284	-1	604	-629	236	-275	-85
2020	-47	201	-344	2	-894	170	-293	311	174

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

Tableau 39 : Variations annuelles (%) du nombre d'appartements autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020

Appartements neufs autorisés à la construction (%)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	60,2	206,5	-6,9	-28,2	9,8	17,7	-14,8	-10,6	-18,4
2011	-45,1	-68,6	13,2	16,8	-20,4	-19,4	-1,5	2,3	15,0
2012	25,6	86,5	12,4	-27,6	-29,6	4,5	7,4	-13,1	-14,4
2013	-25,6	12,4	-29,0	19,8	79,1	16,5	-15,3	-21,1	-0,7
2014	-36,9	149,1	53,9	53,5	-6,1	24,2	30,3	109,4	2,9
2015	15,2	-42,5	15,8	-13,3	-17,6	-20,5	25,1	-25,9	-30,4
2016	14,0	-59,0	-25,3	1,9	0,5	-27,6	-26,5	5,9	9,7
2017	-28,5	180,5	-32,5	51,6	-20,5	17,2	15,9	-1,5	6,5
2018	175,3	-49,3	85,4	-58,8	61,0	15,5	1,4	10,1	-17,2
2019	-48,8	-78,0	82,8	-0,8	72,0	-40,0	11,3	-38,2	-14,2
2020	-35,9	502,5	-54,9	1,5	-62,0	18,0	-12,6	69,9	33,9

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

Pour ce qui concerne les bâtiments avec un seul logement (catégorie essentiellement composée de maisons) autorisés à la construction, le Hainaut arrive en tête avec 19.943 logements de ce type autorisés sur la période 2010-2020 (cf. Tableau 40). La province de Liège arrive deuxième avec 17.442 logements de ce type autorisés sur son territoire ; la province de Namur (12.353), puis la province du Luxembourg (8.644) et le Brabant wallon (8.627) en quasi-égalité.

Du côté des villes, Namur se caractérise par un nombre très élevé de ce type de logements autorisés à la construction par rapport aux autres grandes villes.

Elle en compte 1.686 unités sur l'ensemble de la période contre 1.099 pour Mons, 879 pour Charleroi et 715 pour Liège. Ces chiffres viennent confirmer la difficulté pour les plus grandes villes de produire du logement sous forme de maisons individuelles.

Tableau 40 : Nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction de 2010 à 2020 dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes

Bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction (effectifs)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	116	104	91	185	956	2.104	1.961	1.037	1.277
2011	97	161	61	120	841	2.014	1.737	839	1.258
2012	44	105	105	109	771	1.869	1.844	841	1.311
2013	79	66	63	136	820	1.872	1.463	773	1.056
2014	80	79	48	117	714	1.835	1.462	674	975
2015	80	106	42	204	650	1.715	1.303	643	1.095
2016	66	66	30	135	751	1.670	1.322	627	1.014
2017	69	96	51	207	765	1.742	1.515	663	1.181
2018	114	92	84	127	813	1.817	1.543	755	936
2019	79	131	79	164	747	1.688	1.651	838	1.078
2020	55	93	61	182	799	1.617	1.641	954	1.172
Total	879	1.099	715	1.686	8.627	19.943	17.442	8.644	12.353

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

L'analyse des variations annuelles en effectifs montre que toutes les provinces ont connu plusieurs années avec de fortes, voire très fortes, variations négatives (cf. Tableau 41). Pour le Brabant wallon, le Hainaut, la province de Liège et la province de Luxembourg, ces variations négatives sont plutôt concentrées au début de la période d'observation, soit de 2011 à 2016. Pour la province de Namur, ces fortes variations négatives apparaissent un peu plus tard, soit entre 2013 et 2018. Ceci semble indiquer une période de baisse d'intérêt pour ce type de logements dans l'ensemble des provinces. Cependant, lorsque l'on considère les évolutions relatives, le phénomène est considérablement atténué, les variations annuelles relatives étant peu importantes (cf. Tableau 42). Certes, plusieurs années négatives se cumulent, ce qui est effectivement un signe de perte de vitesse de ce type de logement. Mais il faut noter qu'il semble bénéficier d'un regain d'intérêt sur la fin de la période en provinces de Liège, de Luxembourg et de Namur.

À l'échelle des villes, les variations annuelles en termes d'effectifs les plus fortes sont constatées à Namur, les trois autres villes étant peu différentes sur ce point. Néanmoins, les différences entre villes s'estompent lorsque l'on observe les variations annuelles relatives. Partout elles sont fortes, étant comprises entre -55% et +80%, étant donné la faiblesse des effectifs de départ. Tantôt positives, tantôt négatives, ces variations annuelles ne permettent de déterminer aucune tendance claire quant à la production de ce type de logement dans les quatre principales villes wallonnes.

Tableau 41 : Variations annuelles en effectifs du nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020

Bâtiments neufs avec un seul logement autorisés à la construction (effectifs)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	20	-23	15	55	184	-7	103	58	-47
2011	-19	57	-30	-65	-115	-90	-224	-198	-19
2012	-53	-56	44	-11	-70	-145	107	2	53
2013	35	-39	-42	27	49	3	-381	-68	-255
2014	1	13	-15	-19	-106	-37	-1	-99	-81
2015	0	27	-6	87	-64	-120	-159	-31	120
2016	-14	-40	-12	-69	101	-45	19	-16	-81
2017	3	30	21	72	14	72	193	36	167
2018	45	-4	33	-80	48	75	28	92	-245
2019	-35	39	-5	37	-66	-129	108	83	142
2020	-24	-38	-18	18	52	-71	-10	116	94

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

Tableau 42 : Variations annuelles (%) du nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020

Bâtiments neufs avec un seul logement autorisés à la construction (%)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	20,8	-18,1	19,7	42,3	23,8	-0,3	5,5	5,9	-3,5
2011	-16,4	54,8	-33,0	-35,1	-12,0	-4,3	-11,4	-19,1	-1,5
2012	-54,6	-34,8	72,1	-9,2	-8,3	-7,2	6,2	0,2	4,2
2013	79,5	-37,1	-40,0	24,8	6,4	0,2	-20,7	-8,1	-19,5
2014	1,3	19,7	-23,8	-14,0	-12,9	-2,0	-0,1	-12,8	-7,7
2015	0,0	34,2	-12,5	74,4	-9,0	-6,5	-10,9	-4,6	12,3
2016	-17,5	-37,7	-28,6	-33,8	15,5	-2,6	1,5	-2,5	-7,4
2017	4,5	45,5	70,0	53,3	1,9	4,3	14,6	5,7	16,5
2018	65,2	-4,2	64,7	-38,6	6,3	4,3	1,8	13,9	-20,7
2019	-30,7	42,4	-6,0	29,1	-8,1	-7,1	7,0	11,0	15,2
2020	-30,4	-29,0	-22,8	11,0	7,0	-4,2	-0,6	13,8	8,7

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

De façon cohérente avec les données déjà présentées, les provinces de Liège et du Hainaut présentent les plus importantes surfaces autorisées à la construction sur l'ensemble de la période 2010-2020 (cf. Tableau 43), respectivement 7.582.149m² et 6.366.786 m². Suivent ensuite les provinces de Namur (3.919.547 m²), du Brabant wallon (3.630.460 m²) et enfin, du Luxembourg (3.303.564 m²).

Pour ce qui concerne les villes, Namur arrive en tête avec 688.343 m² autorisés à la construction entre 2010 à 2020, juste devant Liège (684.860 m²).

Mons et Charleroi se situent bien en deçà avec respectivement 536.573 m² et 434.109 m² autorisés à la construction.

Tableau 43 : Surfaces autorisées à la construction (en m²) dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020

Surface autorisées à la construction (m ²)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	62.226	54.788	55.885	64.719	373.427	648.774	727.674	347.892	428.832
2011	38.725	43.797	53.256	50.622	337.178	633.363	655.325	314.525	411.653
2012	35.441	48.699	59.655	45.436	333.471	594.774	699.419	290.136	423.848
2013	44.428	48.129	45.984	51.949	327.704	616.415	584.769	274.438	359.248
2014	29.860	73.450	64.120	69.666	314.318	633.008	674.223	313.342	347.577
2015	33.659	46.611	56.054	78.657	296.421	560.548	691.484	268.558	330.557
2016	35.320	27.026	42.978	63.267	321.306	520.220	585.510	266.683	311.556
2017	28.877	61.561	51.034	100.289	277.425	567.127	703.071	270.927	356.546
2018	63.293	46.248	85.162	50.507	328.144	602.440	773.367	304.157	293.601
2019	36.892	33.042	113.387	56.487	419.589	494.297	767.710	299.219	311.992
2020	25.388	53.222	57.345	56.744	301.477	495.820	719.597	353.687	344.137
Total	434.109	536.573	684.860	688.343	3.630.460	6.366.786	7.582.149	3.303.564	3.919.547

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

Les variations annuelles des surfaces autorisées à la construction sont plus souvent négatives que positives, quelle que soit la province considérée (cf. Tableau 44 et Tableau 45). Les provinces de Liège, du Hainaut et du Brabant wallon connaissent les plus fortes variations annuelles en mètres carrés. Cependant, ces variations négatives sont compensées en provinces de Liège et du Brabant wallon par les variations positives, ce qui n'est pas le cas au Hainaut, d'où une diminution importante du nombre de mètres carrés autorisés annuellement dans cette dernière province. Notons que les variations, absolues et relatives, tendent à s'amplifier au Brabant wallon sur la fin de la période.

Pour ce qui concerne les quatre principales villes de Wallonie, les variations annuelles positives maximales en mètres carrés sont à peu près similaires : aux environs de 35.000 m². Par contre, Namur et surtout Liège connaissent des variations annuelles négatives maximales plus fortes que les deux autres villes ; elles sont respectivement de -56.042m² et -49.782 m² contre environ -26.000m² dans les deux autres villes. Par contre, les variations relatives positives maximales sont plus marquées pour les villes de Charleroi et de Mons ; elles s'élèvent respectivement à +119,2% et +127,8%. Notons que les variations sont tantôt négatives, tantôt positives, ce qui rend difficile l'identification d'une quelconque tendance. Néanmoins, on observe une augmentation des variations, tant absolues que relatives, en fin de période, notamment pour ce qui concerne les variations positives. Ainsi Liège connaît trois années successives de variations relatives supérieures à 18% en 2017, 2018 et 2019 (respectivement 18,7%, 66,9% et 33,1%). Charleroi voit le nombre de mètres carrés autorisés à la construction bondir de +119,2% en 2018. Mons connaît une forte augmentation de ceux-ci en 2017 (+127,8%) et en 2020 (+61,1%). À Namur, le phénomène est plus modeste et se limite à une augmentation de +58,5% en 2017. Ces augmentations subites (souvent suivies de variations négatives conséquentes) s'expliquent sans doute par l'autorisation de grands projets immobiliers de logements collectifs (appartements).

Tableau 44 : Variations annuelles des surfaces autorisées à la construction (en m²) dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020

Surface autorisées à la construction (m ²)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	19742	14226	4923	3336	56905	-2631	-18314	-6630	-12305
2011	-23501	-10991	-2629	-14097	-36249	-15411	-72349	-33367	-17179
2012	-3284	4902	6399	-5186	-3707	-38589	44094	-24389	12195
2013	8987	-570	-13671	6513	-5767	21641	-114650	-15698	-64600
2014	-14568	25321	18136	17717	-13386	16593	89454	38904	-11671
2015	3799	-26839	-8066	8991	-17897	-72460	17261	-44784	-17020
2016	1661	-19585	-13076	-15390	24885	-40328	-105974	-1875	-19001
2017	-6443	34535	8056	37022	-43881	46907	117561	4244	44990
2018	34416	-15313	34128	-49782	50719	35313	70296	33230	-62945
2019	-26401	-13206	28225	5980	91445	-108143	-5657	-4938	18391
2020	-11504	20180	-56042	257	-118112	1523	-48113	54468	32145

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

Tableau 45 : Variations annuelles relatives des surfaces autorisées à la construction (en m²) dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020

Surface autorisées à la construction (évolution en %)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2010	46,5	35,1	9,7	5,4	18,0	-0,4	-2,5	-1,9	-2,8
2011	-37,8	-20,1	-4,7	-21,8	-9,7	-2,4	-9,9	-9,6	-4,0
2012	-8,5	11,2	12,0	-10,2	-1,1	-6,1	6,7	-7,8	3,0
2013	25,4	-1,2	-22,9	14,3	-1,7	3,6	-16,4	-5,4	-15,2
2014	-32,8	52,6	39,4	34,1	-4,1	2,7	15,3	14,2	-3,2
2015	12,7	-36,5	-12,6	12,9	-5,7	-11,4	2,6	-14,3	-4,9
2016	4,9	-42,0	-23,3	-19,6	8,4	-7,2	-15,3	-0,7	-5,7
2017	-18,2	127,8	18,7	58,5	-13,7	9,0	20,1	1,6	14,4
2018	119,2	-24,9	66,9	-49,6	18,3	6,2	10,0	12,3	-17,7
2019	-41,7	-28,6	33,1	11,8	27,9	-18,0	-0,7	-1,6	6,3
2020	-31,2	61,1	-49,4	0,5	-28,1	0,3	-6,3	18,2	10,3

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour de nouvelles constructions.

Pour finir cette analyse des permis de bâtir, notons qu'en 2020, quel que soit l'indicateur considéré pour les nouvelles constructions (nombre de bâtiments, nombre de logements, nombre d'appartements, nombre de bâtiments avec un seul logement et surface totale), la province de Liège concentre toujours la plus grande part de la production wallonne (cf. Tableau 46). Suivent ensuite les provinces du Hainaut, de Namur, du Luxembourg et du Brabant wallon. Cet ordre ne correspond qu'imparfaitement à celui du nombre de ménages par province. En effet, en 2020, le Hainaut compte davantage de ménages que la province de Liège. Il en va de même pour la province du Brabant wallon par rapport à la province du Luxembourg. Il semble donc que le Hainaut et le Brabant wallon ne produisent pas tout à fait autant de logements que ne le laisseraient présager leurs nombres de ménages.

Tableau 46 : Distribution des permis de bâtir selon les provinces wallonnes

Permis de bâtir 2020		Liège	Hainaut	Namur	Luxembourg	Brabant wallon	Total
Nouvelles constructions	Nombre de bâtiments	28,2	25,8	18,2	15,4	12,4	100
	Nombre de logements	32,4	24,1	16,4	15,1	11,9	100
	Nombre d'appartements	39,5	21,7	13,4	14,7	10,7	100
	Nombre de bâtiments avec un seul logement	26,5	26,2	19,0	15,4	12,9	100
	Surface totale (m ²)	32,5	22,4	15,5	16,0	13,6	100
Rénovations	Nombre de bâtiments	32,0	33,5	14,7	8,4	11,3	100

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir dans les provinces wallonnes en 2020

En ce qui concerne les villes, en 2020, Namur arrive en tête pour le nombre de bâtiments autorisés à la construction et surtout, le nombre de bâtiments avec un seul logement puisqu'elle regroupe respectivement 41,8% des bâtiments autorisés à la construction au sein des quatre principales villes wallonnes et 46,5% des bâtiments avec un seul logement (cf. Tableau 47). Ceci témoigne de la singularité de son développement parmi les grandes villes où elle est la seule à faire une telle place aux habitations individuelles. Liège et Mons produisent davantage de logements et surtout d'appartements puisqu'elles regroupent respectivement 30,4% et 29,5% des logements autorisés à la construction dans les quatre principales villes ainsi que 38,1% et 32,5% des appartements. À titre de comparaison, Namur ne rassemble que 18,1% des appartements autorisés à la construction au sein des quatre principales villes. Enfin, notons que Charleroi représente toujours moins de 15% de la production en nouvelles constructions, quel que soit l'indicateur considéré, bien loin de ce que sa taille pourrait laisser escompter : en termes de nombre de ménages, Charleroi se situe en effet en deuxième position après Liège et loin devant Namur et Mons.

Tableau 47 : Distribution des permis de bâtir entre les quatre principales villes wallonnes

Permis de bâtir 2020		Namur	Mons	Liège	Charleroi	Total
Nouvelles constructions	Nombre de bâtiments	41,8	23,9	20,0	14,3	100
	Nombre de logements	27,9	29,5	30,4	12,3	100
	Nombre d'appartements	18,1	32,5	38,1	11,3	100
	Nombre de bâtiments avec un seul logement	46,5	23,8	15,6	14,1	100
	Surface totale (m ²)	29,4	27,6	29,8	13,2	100
Rénovations	Nombre de bâtiments	20,9	18,9	33,7	26,5	100

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir dans les quatre principales villes wallonnes en 2020

2.3. Les secteurs de la construction et des activités immobilières

L'activité des secteurs de la construction et des activités immobilières peut être vue comme un indicateur de la capacité d'une région à répondre au besoin en logements de ses ménages. Aussi, dans ce chapitre, nous réunissons quelques chiffres permettant de caractériser le dynamisme de ces secteurs en Wallonie.

Selon Statbel, au 31 décembre 2019 en Wallonie, 34.906 entreprises actives assujetties à la TVA appartiennent au secteur de la construction (dont 7.735 entreprises de construction de bâtiments et 26.240 entreprises de travaux de construction spécialisés, soit installations électriques, plomberie, finition, etc.) et 6.670 autres entreprises assujetties à la TVA font partie du secteur des activités immobilières.

Parmi les entreprises du secteur de la construction assujetties à la TVA, trois quarts (26.308) n'ont pas d'employés, 8.462 (soit 24,2%) ont de 1 à 49 employés, 133 (soit 0,4%) ont de 50 à 499 employés et 3 ont 500 employés ou plus.

Parmi les entreprises du secteur des activités immobilières assujetties à la TVA, 5.617 (soit 84,2%) n'ont pas d'employés, 1.039 (soit 15,6%) ont de 1 à 49 employés, et 14 (soit 0,2%) ont de 50 à 199 employés.

Concernant les entreprises employant des salariés, les données de l'ONSS peuvent être analysées (au 31 décembre 2019⁵). Selon ces données, la Wallonie compte 9.813 entreprises du secteur de la construction et 1.831 entreprises du secteur des activités immobilières. Par rapport à l'ensemble de la Belgique, la Wallonie représente un tiers (33,6%) des entreprises de construction et presque un quart (24,4%) des entreprises des activités immobilières. La présence de la Wallonie dans le secteur de la construction (selon le nombre d'entreprises) est donc plus forte. Au cours de la période 2014-2019, le secteur des activités immobilières a connu un plus fort dynamisme que le secteur de la construction, en termes de nombre d'entreprises employant des salariés. Effectivement, pendant cette période, le nombre d'entreprises dans la région a augmenté de 8,6% dans le secteur des activités immobilières et de 4,7% dans le secteur de la construction.

En termes d'emplois, par rapport à toute la Belgique, la part de la Wallonie dans le secteur de la construction est de 29,1% (ONSS, 31.12.2019). Le secteur des activités immobilières wallon rassemble 27,0% des salariés du secteur de la Belgique. Entre 2014 et 2019 en Wallonie, dans le secteur de la construction, on constate une baisse du nombre de salariés de 3,7% (jusqu'à 60.625). Cette baisse est perceptible dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception de la province de Luxembourg. La branche des activités immobilières en Wallonie, par contre, a augmenté le nombre de salariés de 11,9% au cours de la même période. En décembre 2019, cette branche compte 6.184 salariés. Au Brabant wallon, il y a davantage 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 la construction (cf. Tableau 48).

À l'échelle de la Wallonie, la taille moyenne d'une entreprise du secteur de la construction est supérieure à une entreprise de la branche des activités immobilières (6,2 salariés et 3,4 salariés, respectivement). Par rapport à l'année 2014, en 2019 la taille moyenne d'une entreprise du secteur de la construction a diminué de 6,7 salariés à 6,2 salariés.

⁵ Les dernières données disponibles concernent la période avant la crise de la COVID-19.

Cette tendance est observée dans toutes les provinces sauf la province de Luxembourg. Au cours de la même période, le nombre moyen de salariés dans une entreprise de la branche des activités immobilières reste stable en Wallonie (3,3 en 2014 et 3,4 en 2019).

C'est en province de Luxembourg que la taille moyenne des entreprises du secteur de la construction est la plus grande (plus de 8 salariés). En Brabant wallon et en province de Namur, on compte, en moyenne, 5 salariés par entreprise, ce qui est inférieur aux autres provinces wallonnes (cf. Tableau 48). Dans la branche des activités immobilières, les entreprises du Hainaut sont plus grandes (5 salariés, en moyenne) que celles des autres provinces (avec environ 3 salariés par entreprise, en moyenne).

Tableau 48 : 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	1 028	312	4 998	830	4,9	2,7
Hainaut	3 178	463	20 764	2 271	6,5	4,9
Liège	3 126	674	21 150	2 001	6,8	3,0
Luxembourg	816	125	6 572	355	8,1	2,8
Namur	1 409	236	7 032	709	5,0	3,0
Indéterminé	256	21	109	18	-	-
Wallonie	9 813	1 831	60 625	6 184	6,2	3,4

Source : ONSS, chiffres au 31.12.2019.

Calcul : CEHD

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

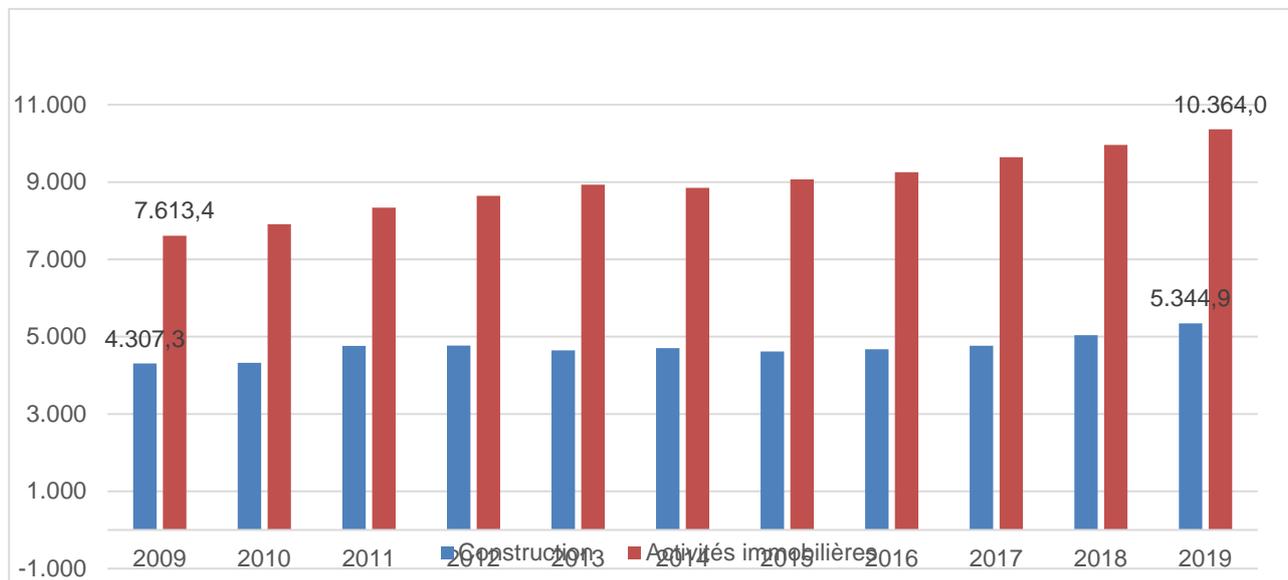
Nota bene : « Indéterminé » concerne les travailleurs mis au travail par des employeurs étrangers sans unité d'établissement en Belgique et qui sont principalement occupés en Région wallonne.

En Wallonie en 2019, les secteurs des activités immobilières et de la construction représentent respectivement 10,6% et 5,4% de la valeur ajoutée brute totale. La part du secteur des activités immobilière est donc presque deux fois plus élevée que celle de la construction. En chiffres absolus, cela fait 10.364 millions d'euros pour le secteur des activités immobilières et 5.344,9 millions d'euros pour le secteur de la construction. Notons que les valeurs ajoutées brutes n'ont jamais été aussi élevées depuis 2009 (cf. Graphique 32).

Les variations annuelles de la valeur ajoutée brute sont plus stables dans le secteur des activités immobilières (cf. Graphique 33). Dans ce secteur, la variation annuelle moyenne est de 3,1%, la variation maximale est de 5,5% (en 2011) et la variation minimale est de -0,9% (en 2014). Pour le secteur de la construction, la variation annuelle moyenne est plus basse (2,2%), mais l'amplitude des variations est plus grande, avec un maximum de +10,1% (en 2011) et un minimum de -2,6% (en 2013). Entre 2016 et 2019, la valeur ajoutée brute était en hausse chaque année dans les deux secteurs.

En 2019, soit avant la crise de la COVID-19, la valeur ajoutée brute a augmenté de 6,0% dans le secteur de la construction et de 4,1% dans le secteur des activités immobilières.

Graphique 32 : Valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de la construction et des activités immobilières (en millions d'euros)



Source : BNB, 03.10.2021

Graphique : CEHD

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

Graphique 33 : Variations annuelles de la valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de la construction et des activités immobilières



Source : BNB, 03.10.2021

Calcul : CEHD

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

Selon Statbel, en deuxième trimestre 2021 (la dernière période disponible), les chiffres d'affaires (d'après les déclarations à la TVA) dans le secteur de la construction en Wallonie sont de 4,2 milliards d'euros. Cela dépasse les chiffres d'affaires du secteur de chaque trimestre de l'année 2020, ainsi que ceux de chaque trimestre de l'année 2019 et des années antérieures. À titre de comparaison, les chiffres d'affaires dans le secteur de la construction en deuxième trimestre 2021 sont de 15,5 milliards d'euros en Flandre et de 2,4 milliards d'euros dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Il est important de noter qu'au premier semestre 2021 le secteur de la construction se trouve en troisième place parmi tous les secteurs des activités en Wallonie, selon les chiffres d'affaires (7,75 milliards d'euros). De plus, les chiffres d'affaires du secteur de la construction au premier semestre 2021 ont augmenté de 24,8% par rapport au premier semestre 2020. Ceci est le deuxième meilleur résultat parmi les secteurs des activités wallons⁶. Pour la même période, les investissements dans le secteur de la construction wallon sont en hausse de 42,2%. Cela correspond également au deuxième meilleur résultat parmi tous les secteurs économiques⁷.

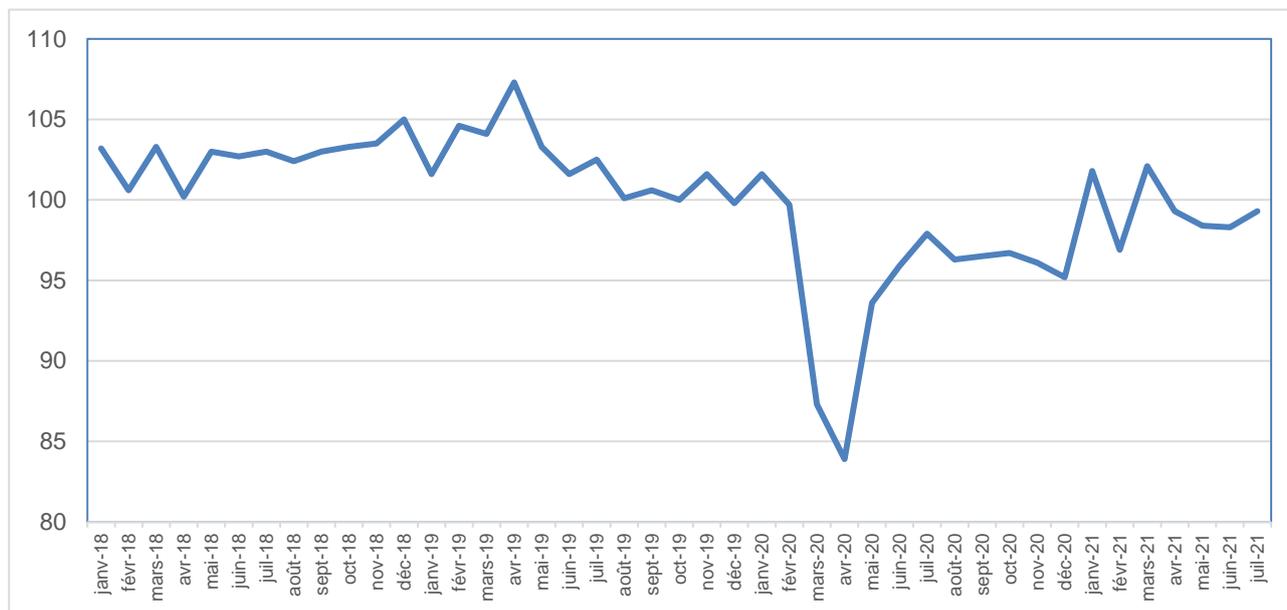
L'indice de la production dans la construction en Belgique est calculé sur base du volume d'heures travaillées. Il permet de suivre l'évolution de l'activité économique du secteur de la construction⁸. Entre janvier 2018 et février 2020, l'indice désaisonnalisé de la production dans la construction a varié dans l'intervalle entre 100 et 107 (cf. Graphique 34). Suite à la crise de la COVID-19, l'indice est tombé jusqu'à 87,3 en mars 2020 et jusqu'à 83,9 en avril 2020. Cela signifie que le nombre d'heures travaillées dans le secteur de la construction en avril 2020 était de 16,1% inférieur par rapport à l'année 2015. Cependant, depuis mai 2020, l'indice a repris une tendance de croisement. Ainsi, entre juin 2020 et juillet 2021, l'indice a évolué dans l'intervalle entre 95 et 102. Cette reprise relativement rapide peut être expliquée par le fait que le secteur de la construction figure au centre des politiques de relance. En particulier, en Wallonie, le plan infrastructure, le plan de rénovation des logements publics et le plan de rénovation des logements privés tous demandent de main-d'œuvre et contribuent au développement du secteur. Pourtant, l'influence négative de la crise sanitaire n'est pas surmontée complètement. Au cours de quatre derniers mois (avril-juillet 2021), l'indice de la production dans la construction avait une valeur comprise entre 98 et 99, soit légèrement au-dessous de 100.

⁶ Actuellement, les statistiques pour trois secteurs ne sont pas disponibles pour un ou deux trimestres de 2020.

⁷ Actuellement, les statistiques complètes pour cinq secteurs ne sont pas disponibles.

⁸ Depuis 2017, les modèles appliqués pour le calcul de l'indice ont été changés, alors que la méthode utilisée n'a pas été modifiée. Sur le site Statbel, l'indice est disponible à partir de janvier 2018 (avec la base 100 en 2015).

Graphique 34 : Indice mensuel désaisonnalisé de la production dans la construction en Belgique entre 2018 et 2021 (base 100 en 2015)



Source : Statbel, 15.09.2021

Champ : indice mensuel désaisonnalisé de la production dans la construction en Belgique.

Nota bene : les indices pour mai, juin et juillet 2021 sont provisoires.

L'indice des prix à la production dans la construction⁹ en Belgique est toujours en hausse depuis 2015. En 2020, la valeur annuelle était de 109,9 (base 100 en 2015). Pour le deuxième trimestre 2021, l'indice des prix à la production dans la construction était égal à 115,1, soit supérieur de 15% par rapport à 2015. L'indice ABEX¹⁰ donne un chiffre comparable de l'évolution du prix de la construction en Belgique entre mai 2015 (744) et mai 2021 (878) : +18%. Selon ces deux indices, la hausse des prix dans le secteur de la construction dépasse significativement l'inflation (mesurée à 8,4% entre juin 2015 et juin 2021, selon l'indice des prix à la consommation IPC). L'explosion des prix de certains matériaux de construction au niveau mondial pendant la crise de la COVID-19 a contribué à cette hausse.

Les évolutions de cet indice, ainsi que des chiffres d'affaires et des investissements montrent les signes de rétablissement du secteur de la construction en Wallonie après la crise sanitaire. Cela devrait avoir un impact positif sur le nombre de nouvelles constructions et de rénovations dans la région.

⁹ 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.

¹⁰ L'indice ABEX de l'Association belge des Experts représente l'évolution du prix de la construction. Deux fois par an, la Commission de l'indice ABEX édite cet indice. L'indice est une compilation des observations des membres de la Commission dont l'activité s'exerce au niveau national. Elle analyse le coût de la construction d'habitations et de logements privés. Une moyenne nationale est tirée de données territorialement récoltées.

Partie 3. Le marché du logement

Le marché du logement est compris ici comme l'ensemble des échanges marchands concernant les logements existants. Ces échanges peuvent être de deux natures différentes : le transfert de propriété et la location. Le présent chapitre est articulé de la manière suivante. Dans un premier temps, nous présenterons un aperçu de l'occupation du parc wallon en termes de statut (locataires ou propriétaires). Nous nous intéresserons dans un deuxième temps au marché acquisitif, notamment à l'évolution du nombre de ventes et aux prix des différents biens immobiliers. Enfin, dans un troisième temps, nous nous attacherons à décrire le marché locatif. Dans cette dernière partie, nous inclurons une description du parc de logements publics proposés à la location par les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) ainsi qu'une analyse des candidats au logement public en termes de points de priorités. L'attribution des logements publics en Wallonie étant basée sur un système de points, il nous en effet a semblé essentiel pour comprendre ce « marché » de caractériser les priorités dont disposent les candidats.

2. Statut d'occupation

Selon le census 2011, pratiquement deux tiers des ménages wallons (65,6%) sont propriétaires de leur logement¹¹. L'enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie (2012-2013) donne une proportion similaire de ménages propriétaires occupants, soit 66,6%. Dans les deux cas, il s'agit de pleins propriétaires ainsi que de propriétaires accédants.

Selon les trois vagues de l'enquête SILC (2016, 2018 et 2020), la proportion des ménages propriétaires est entre 64,3% et 67,1% (cf. Tableau 49)¹². Pour l'année 2020, cela inclut 32,1% de pleins propriétaires et 32,2% de propriétaires accédants qui paient toujours leur crédit hypothécaire. Près d'un quart des ménages wallons loue son logement sur le marché locatif privé. Moins d'un ménage sur dix est locataire payant un loyer inférieur au prix du marché. Cette catégorie inclut les locataires d'un logement social (entre 6,6% et 7,4%), ainsi que les locataires bénéficiant d'un loyer diminué accordé soit par leur employeur (moins de 1%), soit par leur famille ou leurs amis (moins de 1,5%). Finalement, entre 2% et 3% des ménages wallons occupent un logement à titre gratuit.

Tableau 49. Répartitions (en %) des ménages en Wallonie selon leur statut d'occupation selon les trois vagues de l'enquête SILC

	SILC 2016	SILC 2018	SILC 2020
Propriétaires	65,9%	67,1%	64,3%
Locataires payant un loyer correspondant au prix du marché	24,5%	22,2%	23,8%
Locataires louant un logement social	6,7%	6,6%	7,4%
Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché, car leurs employeurs leur accordent une diminution de loyer	0,3%	0,5%	0,4%
Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché, car leur famille ou leurs amis leur accordent une diminution de loyer	0,9%	1,3%	1,3%
Occupants d'un logement à titre gratuit	1,7%	2,2%	2,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0%
Nombre d'observations	1 818	1 891	2 373

Source : SILC 2016, 2018, 2020.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages résidant en Wallonie.

Selon l'enquête SILC (2020), la proportion des ménages propriétaires en Wallonie (64,3%) est inférieure à celle de la Flandre (72,7%) et nettement supérieure à celle de la région bruxelloise (avec 38,3% propriétaires seulement) (cf. Tableau 50). On constate la même position de la Wallonie par rapport aux pleins propriétaires. Leur proportion en Wallonie (32,1%) est un peu plus basse qu'en Flandre (35,7%), mais presque deux fois plus élevée qu'à Bruxelles (17,8%). Le parc locatif privé wallon, avec un loyer correspondant au prix du marché, est proportionnellement plus important qu'en Flandre, mais deux fois moins important qu'à Bruxelles. La proportion des ménages qui louent un logement social est assez similaire dans les trois régions belges (entre 6,7% et 8,8%).

¹¹ À titre de comparaison, la proportion des ménages propriétaires était de 67,1% selon le recensement de 1991 et de 69,9% selon l'enquête socio-économique générale de 2001.

¹² L'effectif d'une vague de l'enquête SILC en Wallonie fait environ 2 000 ménages.

Tableau 50. Répartitions (en %) des ménages en Flandre et dans la région de Bruxelles-Capitale selon leur statut d'occupation

	Flandre	Bruxelles-Capitale
Propriétaires	72,7%	38,3%
Locataires payant un loyer correspondant au prix du marché	18,3%	47,6%
Locataires louant un logement social	6,7%	8,8%
Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché, car leurs employeurs leur accordent une diminution de loyer	0,2%	0,6%
Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché, car leur famille ou leurs amis leur accordent une diminution de loyer	1,2%	3,1%
Occupants d'un logement à titre gratuit	0,9%	1,6%
Total	100,0%	100,0%
Nombre d'observations	3 502	1 213

Source : SILC 2020.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages résidant en Flandre et dans la région Bruxelles-Capitale.

Dans les aires densément peuplées de la Région wallonne, il y a proportionnellement moins de propriétaires. Effectivement, seulement la moitié des ménages (50,8%, selon SILC 2020) sont propriétaires dans les zones densément peuplées (cf. Tableau 51). Inversement, il y a beaucoup plus de locataires dans ces zones-là : un tiers payant un loyer du marché et 13,7% payant un loyer inférieur au prix du marché, y compris 12,1% locataires d'un logement social. Dans les aires faiblement peuplées, la proportion des ménages propriétaires est significativement supérieure à la moyenne, atteignant quasiment trois quarts (73,9%), alors qu'il y a très peu de locataires d'un logement social (2,2%).

Tableau 51. Répartitions (en %) des ménages en Wallonie selon leur statut d'occupation

	Échelle géographique			
	Wallonie	Aires densément peuplées	Aires intermédiaires	Aires faiblement peuplées
Propriétaires	64,3%	50,8%	65,1%	73,9%
Locataires payant un loyer correspondant au prix du marché	23,8%	33,7%	21,6%	19,1%
Locataires louant un logement social	7,4%	12,1%	8,2%	2,2%
Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché, car leurs employeurs leur accordent une diminution de loyer	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%
Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché, car leur famille ou leurs amis leur accordent une diminution de loyer	1,3%	1,2%	1,2%	1,7%
Occupants d'un logement à titre gratuit	2,8%	1,8%	3,5%	2,6%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Nombre d'observations	2 373	569	1 164	640

Source : SILC 2020.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages résidant en Wallonie.

3. Le marché acquisitif

Pour réaliser cette partie, nous nous appuyons sur les statistiques cadastrales publiées par Statbel et nous reprenons les catégories utilisées dans celles-ci pour décrire les biens vendus. En 2018, Statbel a modifié la dénomination des catégories utilisées pour décrire les biens immobiliers. Alors qu'auparavant ceux-ci étaient classés en « maisons d'habitation », « villas, bungalows et maisons de campagne », « appartements, flats et studios » et « terrains à bâtir », les nouvelles dénominations sont les suivantes : « maisons avec 2 ou 3 façades », « maisons avec 4 façades ou plus », « appartements ».

Comme les données avec les nouvelles dénominations sont disponibles depuis 2010 et que cette date marque le début de notre période d'observation, nous avons décidé de faire l'ensemble de l'analyse avec les ces nouvelles catégories.

Notons que, depuis 2014, Statbel ne publie plus de données sur les ventes de terrains à bâtir. Ce type de bien ne sera donc pas analysé ici. D'autre part, concernant les prix des biens immobiliers, Statbel ne communique plus les prix moyens par catégorie de bien, mais uniquement les prix médians. Toutes les analyses présentées ici s'appuieront donc sur les prix médians.

3.1. Les ventes à l'échelle de la Wallonie

En 2020, les ventes de biens immobiliers en Wallonie ont porté dans 55,2% des cas sur des maisons avec deux ou trois façades, dans 29,8% des cas sur des maisons avec quatre façades ou plus et dans 15% des cas, sur des appartements (cf. Tableau 52). Les maisons (tous types confondus) constituent donc le bien plébiscité par les Wallons puisqu'elles regroupent quasiment 85% du marché. En cela, la Wallonie se distingue des autres régions du pays qui semblent plus favorables aux appartements. En Flandre, bien que toujours minoritaires ceux-ci représentent 31% des transactions, soit le double de la Wallonie, et en région Bruxelles-Capitale, les ventes d'appartements concernent 80% des ventes.

Tableau 52 : Distribution des ventes de biens immobiliers par catégorie et par région, en Belgique en 2020

Nombres de ventes en 2020	Wallonie	Flandre	Bruxelles-Capitale
Maisons avec 2 ou 3 façades	55,2%	45,8%	18,6%
Maisons avec 4 façades ou plus	29,8%	23,1%	1,5%
Appartements	15,0%	31,0%	80,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Il faut cependant noter que si en Wallonie, les ventes d'appartements sont un peu à la traîne par rapport aux autres régions, on note un nouvel intérêt pour ce type de logement. En effet, les appartements ne représentaient que 11% des ventes en 2010 ; ils ont donc connu une augmentation de leur part de 4% en 10 ans (cf. Tableau 53). Dans le même temps, les maisons avec quatre façades ou plus n'ont connu une progression que d'un pourcent et les maisons deux ou trois façades ont vu leur part passer de 60% à 55%, soit une diminution de 5%.

Tableau 53 : Distribution des ventes de biens immobiliers par catégorie en Wallonie en 2010 et 2020

Année	Maisons avec 2 ou 3 façades (type fermé + type demi-fermé)	Maisons avec 4 ou plus de façades (type ouvert)	Appartements
2010	60	29	11
2020	55	30	15

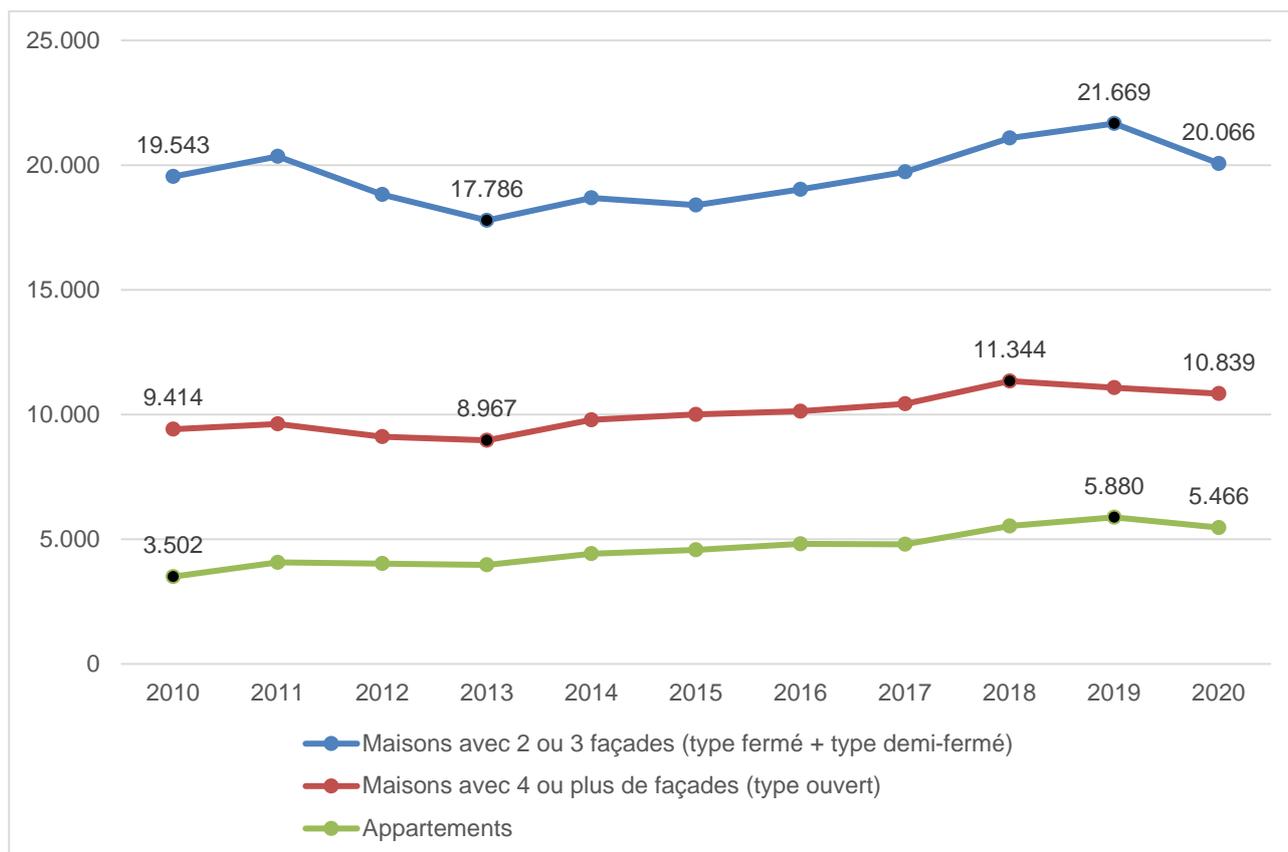
Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

En termes d'effectifs, ce sont également les appartements qui ont connu la plus forte progression : ils sont passés de 3.502 ventes à 5.466 ventes, soit une augmentation de 56% (cf. Graphique 35). Les maisons quatre façades et plus concernaient 9.414 ventes en 2010 contre 10.839 ventes en 2020, soit une augmentation de 15,1%, et les ventes des maisons deux ou trois façades ont augmenté de 2,7%, passant de 19.543 unités à 20.066. Notons que les ventes sont en décline, quel que soit le type de biens, sur la fin de la période.

Graphique 35 : Évolution du nombre de transactions immobilières en Wallonie entre 2010 et 2020, selon le type de bien



Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Les variations annuelles sont en effet négatives depuis 2019 pour les maisons quatre façades ou plus, et en 2020, pour les maisons deux ou trois façades ainsi que les appartements (cf. Tableau 54). Ces variations négatives closent une période de plusieurs années de variations positives, voire fortement positives, indiquant un ralentissement du marché pour l'ensemble des biens immobiliers. Il est important de se rappeler que nous ne présentons pas ici les chiffres de 2021, inconnus encore à l'heure où nous écrivons ces lignes, mais que tout laisse penser que l'année 2021 devrait connaître un nouveau changement de tendance.

Tableau 54 : Variations annuelles du nombre de transactions en Wallonie, selon le type de bien, de 2011 à 2020

Année	Maisons avec 2 ou 3 façades (type fermé + type demi-fermé)	Maisons avec 4 ou plus de façades (type ouvert)	Appartements
2011	4,1%	2,2%	16,3%
2012	-7,5%	-5,3%	-1,2%
2013	-5,5%	-1,6%	-1,3%
2014	5,1%	9,1%	11,3%
2015	-1,5%	2,2%	3,5%
2016	3,4%	1,3%	5,2%
2017	3,7%	2,9%	-0,4%
2018	6,9%	8,8%	15,3%
2019	2,8%	-2,4%	6,3%
2020	-7,4%	-2,1%	-7,0%

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Pour ce qui concerne le coût des biens immobiliers, les prix médians s'élevaient en 2020 à 155.000€ pour les maisons deux ou trois façades, à 254.000€ pour les maisons avec quatre façades ou plus et à 155.000€ pour les appartements (cf. Tableau 55). Ces prix sont bien inférieurs aux prix médians des autres régions. Le type de bien pour lequel la différence avec les autres régions est la moins marquée est les appartements : le prix médian de ceux-ci n'est supérieur « que » de 35% en Flandre et de 47% en région Bruxelles-Capitale. De même, le prix des maisons quatre façades et plus n'est « que » de 37% plus élevé en Flandre. Par contre, par rapport à la Wallonie, le prix médian d'une maison deux ou trois façades est supérieur de 61% en Flandre et de 181% en région Bruxelles-Capitale. La différence est maximale pour les maisons quatre façades et plus à Bruxelles-Capitale où les prix médians dépassent de 278% les prix médians wallons.

Notons que l'écart des prix médians entre la Wallonie et les autres régions belges s'est accru sur la période 2010-2020 (cf. Tableau 56). Pour les appartements en Flandre et en Région Bruxelles-Capitale ainsi que pour les maisons quatre façades et plus en Flandre, l'écart a relativement peu augmenté (de 3% à 8% selon le type de bien et la région considérée). Par contre, il s'est nettement creusé concernant les maisons à deux ou trois façades : de 13% en Flandre (l'écart entre régions est de 48% en 2010 et de 61% en 2020) et de 23% à Bruxelles-Capitale (l'écart était de 158% en 2010 et de 181% en 2020). Visiblement, la Wallonie ne connaît pas une fièvre immobilière de même intensité que les autres régions du pays. Néanmoins, cela ne signifie pas pour autant qu'elle ne connaît pas de hausse des prix immobiliers.

Tableau 55 : Comparaison des prix médians des biens immobiliers en Wallonie, Flandre et région Bruxelles-Capitale en 2020

Prix médians (€) 2020	Wallonie	Flandre		Bruxelles-Capitale	
	Prix médian (€) 2020	Prix médian (€) 2020	Différence relative avec la Wallonie	Prix médian (€) 2020	Différence relative avec la Wallonie
Maisons avec 2 ou 3 façades (type fermé + type demi-fermé)	155.000	249.000	+61%	435.000	+181%
Maisons avec 4 ou plus de façades (type ouvert)	254.000	349.000	+37%	960.000	+278%
Appartements	155.000	210.000	+35%	228.000	+47%

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Belgique.

Tableau 56 : Comparaison des prix médians des biens immobiliers en Wallonie, Flandre et région Bruxelles-Capitale en 2010

Prix médians 2010	Wallonie	Flandre		Bruxelles-Capitale	
	Prix médian (€) 2010	Prix médian (€) 2010	Différence relative avec la Wallonie	Prix médian (€) 2010	Différence relative avec la Wallonie
Maisons avec 2 ou 3 façades (type fermé + type demi-fermé)	122.000	180.000	+48%	315.000	+158%
Maisons avec 4 ou plus de façades (type ouvert)	200.000	267.500	+34%	775.000	+288%
Appartements	115.000	150.000	+30%	160.000	+39%

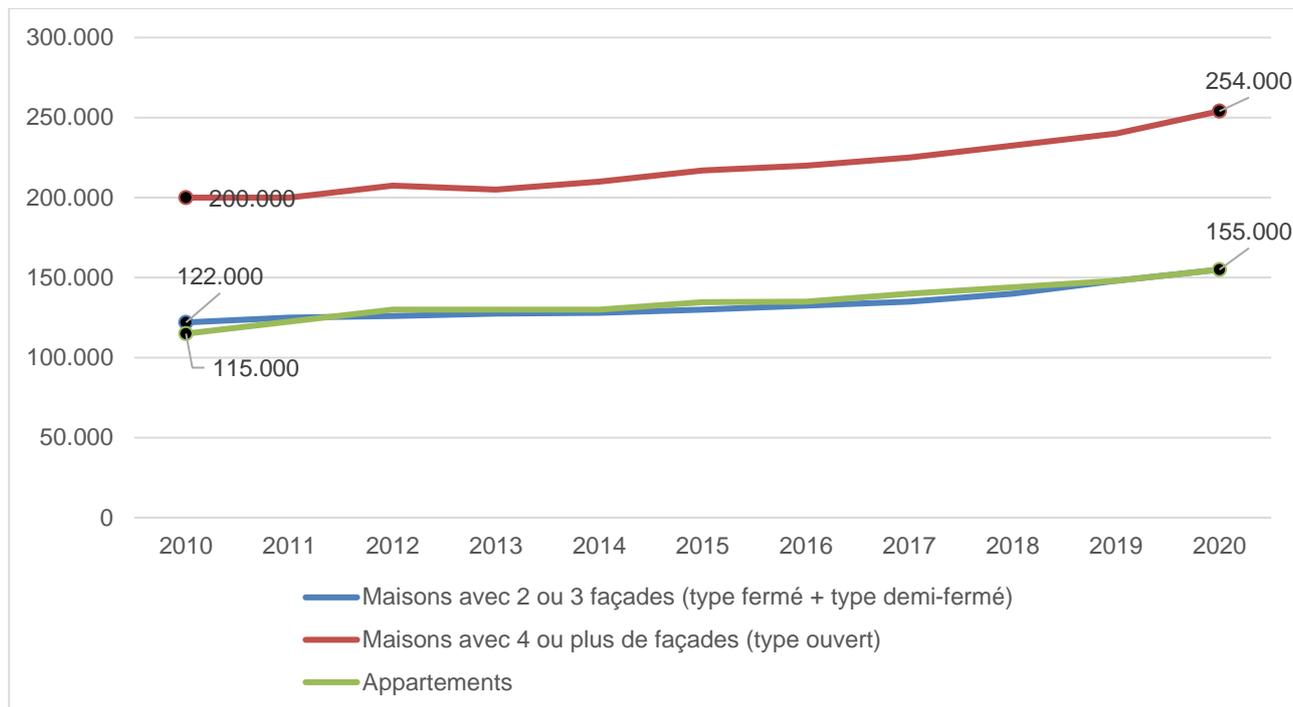
Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Belgique.

Sur la période 2010-2020, les prix médians des biens immobiliers sont passés de 122.000€ pour les maisons deux ou trois façades à 155.000€ et de 200.000€ à 254.000€ pour les maisons quatre façades ou plus, soit une augmentation de 27% chacun (cf. Graphique 36). Les appartements, quant à eux, sont passés de 115.000€ à 155.000€, soit une augmentation de 34,8%. Fait remarquable, les variations annuelles des prix médians ont, à de rares exceptions près, toujours été positives sur la période 2010-2020, quel que soit le type de bien considéré (cf. Tableau 57). La seule variation négative observée concerne les maisons quatre façades et plus en 2013. Dans trois cas, les variations annuelles sont nulles : pour les quatre façades et plus en 2011 ainsi que pour les appartements en 2013 et 2014. Depuis 2015, toutes les variations annuelles sont positives et tendent à augmenter année après année ; traduisant une augmentation de plus en plus rapide des prix.

Graphique 36 : Évolution des prix médians, selon le type de biens, en Wallonie entre 2010 et 2020



Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Tableau 57 : Variations annuelles des prix médians, selon le type de biens immobiliers, de 2010 à 2020 en Wallonie

Année	Maisons avec 2 ou 3 façades (type fermé + type demi-fermé)	Maisons avec 4 ou plus de façades (type ouvert)	Appartements
2011	2,5%	0,0%	6,5%
2012	0,8%	3,8%	6,1%
2013	1,2%	-1,2%	0,0%
2014	0,4%	2,4%	0,0%
2015	1,6%	3,3%	3,6%
2016	1,9%	1,4%	0,2%
2017	1,9%	2,3%	3,7%
2018	3,7%	3,3%	2,9%
2019	5,7%	3,2%	2,8%
2020	4,7%	5,8%	4,7%

Source : Statbel.

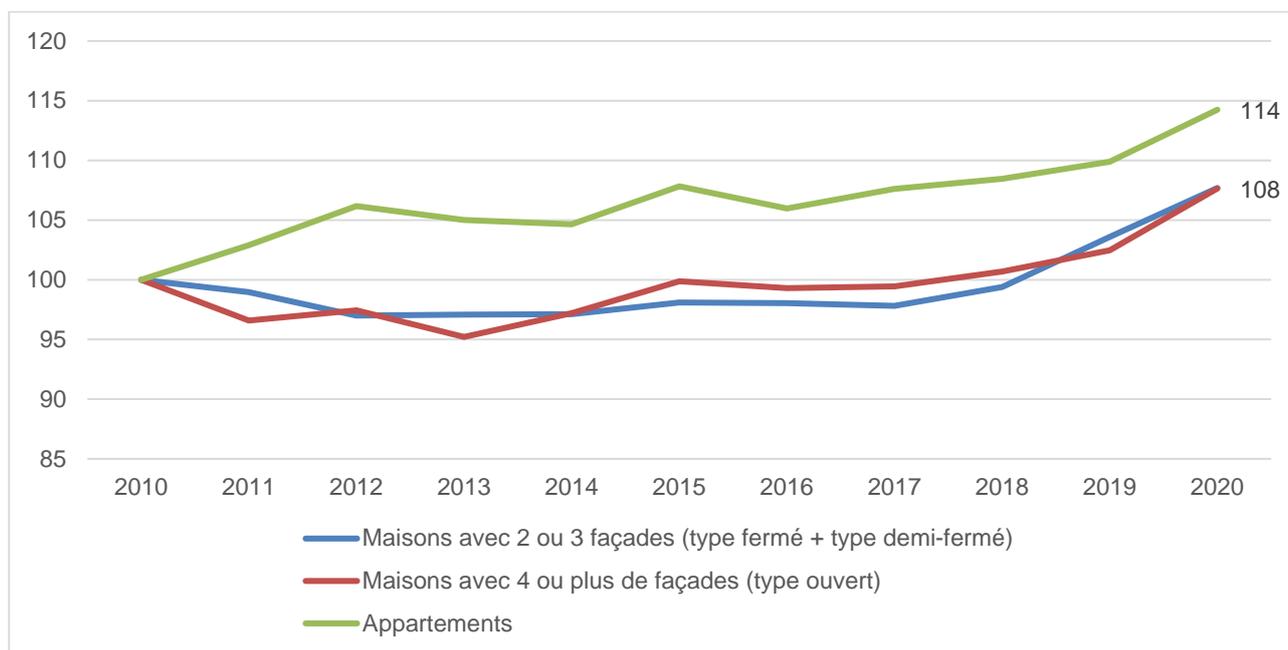
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Afin de mieux évaluer l'évolution des prix immobiliers, il est utile d'annuler l'effet de l'inflation. Nous avons donc calculé l'indice des prix immobiliers médians déflatés en utilisant comme déflateur, l'indice des prix à la consommation.

L'analyse des prix médians déflatés nous informe que, pour ce qui concerne les maisons (2-3 façades ou 4 façades), les prix immobiliers ont évolué moins rapidement que l'indice des prix à la consommation jusqu'en 2017 (pour les quatre façades) et 2018 (pour les deux ou trois façades) (cf. Graphique 37). Ensuite, ces biens ont connu une évolution plus rapide que l'indice des prix à la consommation, atteignant un indice de 108 en 2020, soit une augmentation de 8% par rapport aux prix médians de 2010. Les prix médians déflatés des appartements ont connu une augmentation plus précoce et plus forte. Sur l'ensemble de la période, ils ont augmenté bien plus que l'indice des prix à la consommation, ne descendant jamais en dessous d'un indice de 103. En 2020, leur indice est égal à 114, soit une augmentation de 14% par rapport aux prix médians de 2010.

Graphique 37 : Évolution des prix médians déflatés selon le type de biens en Wallonie, de 2010 à 2020



Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

3.2. Les ventes à l'échelle des provinces et des quatre principales villes wallonnes

De façon très logique, les provinces les plus peuplées concentrent la plus grande part des transactions immobilières. Ainsi, la province du Hainaut rassemble 45,7% des ventes de maisons deux ou trois façades réalisées en Wallonie, 27,3% des ventes de maisons quatre façades ou plus et 27,9% des ventes d'appartements (cf. Tableau 58). La part de la province de Liège pour ces trois types de biens est respectivement de 29,6%, 24,4% et 37% ; on notera le poids des appartements dans le marché immobilier liégeois. Viennent ensuite, par ordre d'importance la province de Namur, le Brabant wallon et enfin la province du Luxembourg. Le Brabant wallon rassemble cependant davantage de ventes d'appartements que la province de Namur (16,1% contre 11,5%), ce qui s'explique par une plus grande présence de ce type de logements dans le parc brabançon que dans le parc namurois.

Tableau 58 : Distribution des ventes de biens immobiliers selon le type entre les provinces en 2020

Type de logement 2020	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Namur	Province de Brabant wallon	Province de Luxembourg	Total
Maisons 2 ou 3 façades	45,7	29,6	10,5	7,9	6,3	100
Maisons 4 façades ou plus	27,3	24,4	20,3	14,8	13,1	100
Appartements	27,9	37,0	11,5	16,1	7,4	100

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Pour ce qui concerne la distribution des ventes de biens entre les quatre principales wallonnes, la situation est quelque peu différente. En effet, ce n'est pas tant la taille qui explique la répartition des ventes entre les villes, mais plutôt les caractéristiques du tissu urbain de chacune d'entre elles. Ainsi, Liège où les immeubles à appartements sont très présents regroupe-t-elle 49,5% des ventes d'appartements réalisées dans les quatre principales villes wallonnes (cf. Tableau 59). Pour ce qui concerne les maisons deux ou trois façades, c'est Charleroi qui se taille la part du lion : 43,6% des ventes réalisées dans ces quatre villes. Et enfin, pour les maisons quatre façades et plus, Namur arrive en tête (41% des ventes). On notera que Liège arrive en dernière position concernant les ventes de quatre façades et plus (10,3%) et qu'il en va de même pour Namur et les maisons deux ou trois façades (9,4%).

Tableau 59 : Distribution des ventes de biens immobiliers selon le type entre les quatre principales villes wallonnes en 2020

Type de logement 2020	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Total
Maisons 2 ou 3 façades	43,6	17,1	29,9	9,4	100
Maisons 4 façades ou plus	23,5	25,2	10,3	41,0	100
Appartements	21,8	12,7	49,5	16,0	100

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

À l'échelle de chaque province ou ville, la répartition entre les différents types de bien est relativement similaire (cf. Tableau 60). Les ventes de maisons deux ou trois façades représentent une part très conséquente des transactions, quelle que soit la province ou la ville considérée. Dans les villes, il s'agit toujours du type de bien rassemblant la plus grande part des transactions, quelle que soit la ville considérée ; cette part est au minimum de 39,6% (à Namur) et au maximum de 75,8% (à Charleroi). Dans les provinces, le poids de ce type de bien est certes important au sein des transactions : en 2020, il en rassemble entre 38,8% (au Brabant wallon) et 67,2% (en Hainaut). Cependant, dans la province de Namur, la province de Luxembourg et la province du Brabant wallon, la part des transactions relatives à des maisons quatre façades ou plus est plus importante : elle s'élève respectivement à 44,6%, 46,1% et 39,6%. Il semble donc que le marché soit plus actif sur ce segment-là dans ces trois provinces. Notons que les maisons quatre façades et plus constituent le deuxième type de bien le plus vendu dans les provinces du Hainaut et de Liège. En cela, la situation est très différente dans les quatre principales villes wallonnes car les transactions de ce type de bien sont peu fréquentes, voire quasi inexistantes, à Mons (15,8%), Charleroi (7%) et surtout Liège (3,2%).

Seule Namur voit près d'un tiers de ses transactions immobilières (29,6%) porter sur des maisons quatre façades.

Les appartements ont relativement peu de poids au sein des transactions immobilières de chaque province ; ils représentent au maximum 21,7% de celles-ci (au Brabant wallon). À l'échelle des villes, les appartements pèsent bien plus au sein des transactions et constituent, quelle que soit la ville considérée, le deuxième groupe par ordre d'importance. Leur part au sein des transactions est comprise entre 17,2% à Charleroi et 41,6% à Liège. Notons que la part des appartements a augmenté sur la période 2010-2020 dans toutes les provinces ainsi que dans les quatre principales wallonnes. Les deux autres types de biens ont vu, quant à eux, leur part baisser sur la période dans toutes les entités considérées. Les appartements apparaissent donc comme des biens de plus en plus prisés par les Wallons.

Tableau 60 : Distribution des ventes de biens immobiliers selon le type au sein de chaque province et des quatre principales villes wallonnes en 2020

Année	Type de logement	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Province de Brabant wallon	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Luxembourg	Province de Namur	Wallonie
2010	Maisons 2 ou 3 façades	79,9	73,8	62,4	41,5	42,7	72,7	61,1	41,9	44,7	60,2
2020	Maisons 2 ou 3 façades	75,8	63,0	55,2	39,6	38,8	67,2	56,0	40,8	42,7	55,2
2010	Maisons 4 façades ou plus	6,8	12,1	2,3	31,6	40,7	19,8	24,2	49,5	45,8	29,0
2020	Maisons 4 façades ou plus	7,0	15,8	3,2	29,6	39,6	21,6	24,9	46,1	44,6	29,8
2010	Appartements	13,3	14,2	35,3	26,9	16,7	7,4	14,6	8,6	9,5	10,8
2020	Appartements	17,2	21,2	41,6	30,9	21,7	11,2	19,1	13,1	12,7	15,0

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Les variations annuelles des ventes de biens immobiliers sont plus souvent positives que négatives, quel que soit le type de bien considéré, tant dans les provinces que dans les quatre principales villes wallonnes (cf. Tableau 61). Ceci est la marque d'un marché de plus en plus dynamique, ce qui est confirmé par l'importance des variations qui atteignent parfois, voire dépassent les 10% (notamment pour les appartements). Il faut néanmoins garder à l'esprit que certaines variations annuelles relatives extrêmes sont à de très faibles effectifs de départ (cf. Tableau 62). Notons que pour 2020, ces variations sont négatives pour quasiment tous les types de biens et les entités locales. Il s'agit là d'un « effet Covid » dû à l'arrêt des visites de biens immobilières durant le confinement.

Tableau 61 : Variations annuelles (en %) des ventes de biens immobiliers selon le type au sein de chaque province et des quatre principales villes wallonnes en 2020

Evolution du nombre de ventes (effectifs)		Charleroi	Mons	Liège	Namur	Province de Brabant wallon	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Namur	Province de Luxembourg	Wallonie
Maisons avec 2 ou 3 façades	2011	2,7%	-4,1%	7,4%	4,1%	1,6%	3,3%	5,3%	7,4%	5,1%	4,1%
	2012	-7,5%	-9,3%	-16,5%	-11,7%	-3,1%	-8,3%	-8,9%	-4,1%	-4,6%	-7,5%
	2013	-10,7%	-4,9%	-1,6%	8,6%	-3,0%	-8,0%	-3,7%	-5,2%	-1,1%	-5,5%
	2014	-1,2%	7,2%	0,6%	-5,7%	12,8%	4,5%	4,9%	6,7%	1,8%	5,1%
	2015	-3,2%	-5,3%	5,6%	-4,0%	-4,8%	-2,1%	2,8%	-3,2%	-7,3%	-1,5%
	2016	16,3%	3,2%	1,3%	7,8%	-1,1%	3,3%	4,1%	15,2%	-1,1%	3,4%
	2017	2,6%	3,8%	2,4%	-0,8%	-0,1%	5,5%	1,1%	3,9%	5,8%	3,7%
	2018	9,0%	1,3%	6,9%	12,1%	4,3%	4,9%	10,6%	-0,5%	11,9%	6,9%
	2019	3,9%	-1,6%	5,0%	10,0%	9,6%	4,4%	-1,1%	0,8%	2,8%	2,8%
	2020	-14,5%	5,7%	-12,7%	-17,1%	-7,9%	-9,9%	-6,4%	5,2%	-5,4%	-7,4%
	Maisons avec 4 ou plus de façades	2011	-3,2%	26,1%	39,1%	-1,4%	4,0%	3,9%	4,6%	-1,9%	-1,3%
2012		-0,7%	0,7%	7,8%	-4,7%	-1,6%	-6,3%	-4,6%	-0,9%	-10,1%	-5,3%
2013		-18,2%	0,7%	-18,8%	-4,2%	-0,3%	-5,0%	0,0%	-2,8%	0,9%	-1,6%
2014		16,5%	-3,4%	-10,7%	15,0%	5,8%	10,3%	5,1%	14,1%	12,1%	9,1%
2015		19,9%	-9,2%	54,0%	8,6%	6,3%	4,3%	5,1%	-6,3%	-1,5%	2,2%
2016		-11,2%	2,3%	0,0%	-6,3%	-4,6%	-2,2%	3,9%	20,4%	-3,4%	1,3%
2017		-1,3%	18,9%	2,6%	2,7%	2,2%	5,6%	-2,1%	8,7%	2,1%	2,9%
2018		12,2%	1,3%	-6,3%	-3,9%	8,8%	7,2%	17,7%	-4,1%	10,0%	8,8%
2019		2,4%	-3,8%	-1,4%	11,0%	-2,4%	-1,1%	-6,3%	1,0%	-1,2%	-2,4%
2020		-8,2%	9,2%	-6,8%	-16,0%	-3,8%	-2,6%	-2,5%	-5,1%	2,4%	-2,1%
Appartements		2011	6,0%	28,9%	7,7%	17,6%	15,7%	16,1%	13,4%	36,0%	17,1%
	2012	1,3%	-29,9%	-5,2%	-3,2%	8,8%	-3,0%	-4,7%	-7,2%	3,5%	-1,2%
	2013	-8,0%	10,7%	2,4%	-7,7%	-7,7%	-5,2%	5,1%	1,2%	-3,1%	-1,3%
	2014	16,2%	30,4%	4,7%	13,1%	5,4%	18,5%	7,0%	18,5%	13,8%	11,3%
	2015	10,7%	2,8%	-3,2%	10,6%	10,9%	1,1%	3,2%	-11,7%	8,6%	3,5%
	2016	8,6%	-7,2%	17,2%	-4,5%	9,4%	7,4%	3,3%	15,5%	-3,9%	5,2%
	2017	-2,2%	22,6%	-3,1%	-6,7%	-7,3%	1,0%	0,8%	8,0%	-1,0%	-0,4%
	2018	2,0%	-4,9%	11,6%	25,0%	24,7%	9,9%	13,3%	16,6%	20,2%	15,3%
	2019	6,3%	2,6%	12,4%	3,4%	-5,8%	7,9%	9,3%	16,5%	6,0%	6,3%
	2020	-12,5%	11,4%	-15,8%	-21,5%	-5,8%	-4,7%	-5,6%	-12,0%	-14,8%	-7,0%

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Tableau 62 : Variations annuelles (en effectifs) des ventes de biens immobiliers selon le type au sein de chaque province et des quatre principales villes wallonnes en 2020

Evolution du nombre de ventes (effectifs)		Charleroi	Mons	Liège	Namur	Province de Brabant wallon	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Namur	Province de Luxembourg	Wallonie
Maisons avec 2 ou 3 façades	2011	49	-29	91	15	23	316	296	73	100	808
	2012	-139	-63	-217	-45	-46	-821	-522	-44	-96	-1.529
	2013	-183	-30	-18	29	-44	-721	-196	-53	-22	-1.036
	2014	-18	42	6	-21	181	372	249	65	35	902
	2015	-49	-33	61	-14	-76	-185	150	-33	-145	-289
	2016	240	19	15	26	-16	285	228	152	-20	629
	2017	45	23	28	-3	-1	488	64	45	107	703
	2018	158	8	82	43	64	455	614	-6	230	1.357
	2019	75	-10	63	40	150	432	-71	10	60	581
	2020	-288	36	-169	-75	-135	-1.004	-406	62	-120	-1.603
Maisons avec 4 ou plus de façades	2011	-5	30	18	-4	56	101	102	-22	-26	211
	2012	-1	1	5	-13	-23	-170	-106	-10	-203	-512
	2013	-27	1	-13	-11	-4	-127	0	-32	17	-146
	2014	20	-5	-6	38	83	249	111	156	220	819
	2015	28	-13	27	25	96	114	117	-79	-30	218
	2016	-19	3	0	-20	-75	-61	94	241	-69	130
	2017	-2	25	2	8	34	151	-54	124	41	296
	2018	18	2	-5	-12	139	205	435	-63	198	914
	2019	4	-6	-1	32	-41	-34	-181	15	-26	-267
	2020	-14	14	-5	-52	-64	-80	-68	-77	51	-238
Appartements	2011	18	39	53	42	91	157	178	73	72	571
	2012	4	-52	-39	-9	59	-34	-70	-20	17	-48
	2013	-26	13	17	-21	-56	-57	73	3	-16	-53
	2014	48	41	34	33	36	192	106	48	68	450
	2015	37	5	-24	30	77	14	51	-36	48	154
	2016	33	-13	126	-14	74	92	55	42	-24	239
	2017	-9	38	-27	-20	-63	14	13	25	-6	-17
	2018	8	-10	96	70	197	134	230	56	117	734
	2019	26	5	115	12	-58	117	182	65	42	348
	2020	-55	23	-165	-78	-54	-76	-120	-55	-109	-414

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Au sein des provinces, les prix médians ont connu une évolution relativement similaire, quel que soit le bien concerné, malgré quelques nuances propres à chaque province.

Au sujet des prix, notons que la province dans laquelle le prix médian est le plus élevé, quel que soit le bien considéré, est le Brabant wallon.

Dans la nouvelle province, le prix médian des maisons deux ou trois façades atteint en effet 285.000€ en 2020 (cf. Tableau 63) ; celui des maisons quatre façades, 400.000€ (cf. Tableau 64) et celui des appartements 220.000€ (cf. Tableau 65). Viennent ensuite, du plus cher au moins cher, les provinces de Namur, de Luxembourg, de Liège et, en fin, du Hainaut.

Tableau 63 : Prix médians des maisons deux ou trois façades par province de 2010 à 2020

Maisons 2 ou 3 façades - Prix médians	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Brabant wallon	214.000	220.000	230.000	225.000	230.000	235.000	247.000	245.000	255.000	270.000	285.000
Hainaut	110.000	111.000	115.000	115.000	110.001	116.000	118.000	120.000	125.000	130.000	135.000
Liège	123.500	127.000	130.000	130.000	130.000	134.038	135.000	140.000	145.000	150.000	160.000
Luxembourg	130.000	135.000	130.000	135.000	130.000	135.000	140.000	140.000	150.000	155.000	166.000
Namur	140.000	140.000	145.000	145.000	142.000	148.000	155.000	150.000	155.000	162.500	170.000

Source : Statbel.

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Tableau 64 : Prix médians des maisons quatre façades ou plus par province de 2010 à 2020

Maisons 4 façades - Prix médians	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Brabant wallon	320.000	335.000	335.000	340.000	330.000	340.000	345.000	360.000	365.000	380.000	400.000
Hainaut	190.000	198.000	197.000	199.000	195.000	205.000	205.500	205.000	220.000	225.001	237.500
Liège	190.000	197.500	200.000	200.000	205.000	206.908	210.000	222.500	230.000	240.000	254.375
Luxembourg	170.000	175.000	165.000	170.000	175.000	175.000	175.000	180.000	183.000	195.000	210.000
Namur	180.000	184.000	189.450	185.000	188.000	199.000	200.000	200.000	204.000	215.000	220.000

Source : Statbel.

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Tableau 65 : Prix médians des appartements ou plus par province de 2010 à 2020

Appartements - Prix médians	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Brabant wallon	159.000	167.000	185.500	180.000	175.000	177.500	185.000	197.750	195.000	212.000	220.000
Hainaut	105.000	109.000	110.000	110.000	110.000	120.000	115.000	120.000	120.000	127.750	135.000
Liège	110.000	118.000	122.750	125.000	126.765	125.000	130.000	135.000	136.000	140.000	150.000
Luxembourg	120.000	130.000	135.000	130.500	132.500	145.000	135.000	141.500	140.000	150.000	155.000
Namur	120.000	133.000	134.000	135.000	140.000	140.000	145.000	150.000	150.000	155.000	165.000

Source : Statbel.

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Pour les maisons deux ou trois façades, les prix médians ont connu une progression comprise entre 21,4% et 33,2% (cf. Tableau 69). Les provinces de Namur et du Hainaut ont connu une progression des prix médians pour ce type de bien plus faible que la moyenne régionale (27%) ; cette progression était respectivement de 21,4% et de 22,7%.

À l'inverse, les provinces de Luxembourg et surtout de Liège et du Brabant wallon ont vu les prix médians de ce type de bien augmenter davantage que dans l'ensemble de la région ; l'augmentation y est respectivement de 27,7%, 29,6% et 33,2%.

L'augmentation des prix médians des maisons quatre façades et plus est comprise entre 22,5% et 33,9%. Là encore, les provinces de Namur et de Charleroi ont connu une progression inférieure à la moyenne régionale, rejointe cette fois-ci par la province du Luxembourg et le Brabant wallon. La croissance des prix médians dans ces provinces est respectivement de 22,2%, 25%, 23,5% et 25%. Seule la province de Liège a connu une hausse supérieure à la moyenne régionale, atteignant 33,9%.

Ce sont les appartements qui ont connu les plus fortes hausses de prix médians, quelle que soit la province considérée. Ces hausses sont comprises entre 29,2% et 38,4%. Seules les provinces du Hainaut et du Luxembourg ont connu une progression moindre que la moyenne régionale (s'élevant à 34,8%) ; la hausse est de 28,6% pour le Hainaut et 29,2% pour la province du Luxembourg. Ailleurs, la croissance des prix médians pour les appartements est de 36,4% en province de Liège, 37,5% en province de Namur et 38,4% en Brabant wallon.

À l'échelle des quatre principales villes wallonnes, Namur apparaît être celle où les prix immobiliers sont les plus élevés, quel que soit le type de biens considérés. Le prix médian des maisons deux ou trois façades s'y élève à 215.000€ en 2020 (cf. Tableau 66), celui des maisons quatre façades à 270.000€ (cf. Tableau 67) et celui des appartements à 179.000€ (cf. Tableau 68). Pour les maisons, quel que soit le type, c'est à Liège qu'elles affichent les prix les plus élevés ensuite, puis Mons et enfin, Charleroi. Pour les appartements, les prix médians sont plus élevés à Mons, puis Liège et Charleroi.

Tableau 66 : Prix médians des maisons deux ou trois façades dans les quatre principales villes wallonnes de 2010 à 2020

Maisons 2 ou 3 façades - Prix médians	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Charleroi	96.000	96.000	100.000	95.000	95.000	99.000	100.000	105.000	110.000	110.000	118.125
Mons	117.000	113.000	115.000	115.000	119.000	123.000	120.000	125.000	123.000	135.000	130.000
Liège	115.000	125.000	127.750	125.000	126.000	130.000	130.000	140.000	140.000	144.500	152.000
Namur	175.000	175.000	184.000	185.000	180.000	190.000	190.000	185.000	197.000	205.000	215.000

Source : Statbel.

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Tableau 67 : Prix médians des maisons quatre façades dans les quatre principales villes wallonnes de 2010 à 2020

Maisons 4 façades - Prix médians	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Charleroi	185.000	185.000	181.000	180.000	167.000	187.778	205.000	181.500	195.000	199.000	219.000
Mons	200.000	200.000	195.000	207.500	210.000	212.500	218.500	215.500	215.000	232.500	250.000
Liège	177.500	219.500	225.500	230.000	222.500	210.000	250.000	255.750	243.000	280.000	267.500
Namur	225.000	230.000	245.000	230.000	230.000	245.000	240.000	250.000	260.000	270.000	270.000

Source : Statbel.

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Tableau 68 : Prix médians des appartements dans les quatre principales villes wallonnes de 2010 à 2020

Appartements - Prix médians	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Charleroi	85.000	85.000	86.000	85.000	86.000	85.000	85.000	90.000	95.000	95.000	103.000
Mons	104.500	110.000	115.000	117.000	113.750	129.500	120.000	120.000	132.500	140.000	140.000
Liège	104.000	110.000	115.000	115.200	120.000	120.000	125.000	127.250	130.000	131.000	138.700
Namur	125.000	136.000	150.000	154.250	154.000	147.500	155.000	160.000	160.000	165.000	179.000

Source : Statbel.

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Pour ce qui concerne les principales villes wallonnes, la hausse des prix médians est spécifique à chacune. Ainsi, Liège se caractérise par une très forte hausse des prix médians pour les maisons quatre façades et plus (+50,7%) et une hausse plus modérée pour les autres types de biens (autour de 33%). À Namur, ce sont les appartements qui ont connu une forte hausse de leurs prix médians (+43,2%), les prix des autres types de bien ne progressant « que » de 20% à 23%. À Mons, chaque type de bien connaît sa propre progression de prix médian : 11,1% pour les maisons deux ou trois façades, 25% pour les quatre façades ou plus et 34 % pour les appartements. Enfin, à Charleroi, la croissance des prix est similaire pour l'ensemble des types de biens et comprise entre 18,4% et 23%. Ces différences reflètent les dynamiques propres au marché de chacune de ces villes.

Tableau 69 : Évolution des prix médians des biens immobiliers selon le type de bien, dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2020

Evolution du prix médian entre 2010 et 2020 (%)	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Province de Brabant wallon	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Luxembourg	Province de Namur	Wallonie
Maisons avec 2 ou 3 façades	23,0	11,1	32,2	22,9	33,2	22,7	29,6	27,7	21,4	27,0
Maisons avec 4 ou plus de façades	18,4	25,0	50,7	20,0	25,0	25,0	33,9	23,5	22,2	27,0
Appartements	21,2	34,0	33,4	43,2	38,4	28,6	36,4	29,2	37,5	34,8

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Sur la période 2010-2020, les variations annuelles relatives des prix médians sont très majoritairement positives, quels que soient le type de bien et l'entité géographique considérée (cf. Tableau 70). Elles sont en moyenne de 2,6%.

Tableau 70 : Variations annuelles (en %) des prix médians des biens immobiliers selon le type au sein de chaque province et des quatre principales villes wallonnes en 2020

Evolution du prix médian		Charleroi	Mons	Liège	Namur	Province de Brabant wallon	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Luxembourg	Province de Namur	Wallonie
Maisons avec 2 ou 3 façades	2011	0,0	-3,4	8,7	0,0	2,8	0,9	2,8	3,8	0,0	2,5
	2012	4,2	1,8	2,2	5,1	4,5	3,6	2,4	-3,7	3,6	0,8
	2013	-5,0	0,0	-2,2	0,5	-2,2	0,0	0,0	3,8	0,0	1,2
	2014	0,0	3,5	0,8	-2,7	2,2	-4,3	0,0	-3,7	-2,1	0,4
	2015	4,2	3,4	3,2	5,6	2,2	5,5	3,1	3,8	4,2	1,6
	2016	1,0	-2,4	0,0	0,0	5,1	1,7	0,7	3,7	4,7	1,9
	2017	5,0	4,2	7,7	-2,6	-0,8	1,7	3,7	0,0	-3,2	1,9
	2018	4,8	-1,6	0,0	6,5	4,1	4,2	3,6	7,1	3,3	3,7
	2019	0,0	9,8	3,2	4,1	5,9	4,0	3,4	3,3	4,8	5,7
	2020	7,4	-3,7	5,2	4,9	5,6	3,8	6,7	7,1	4,6	4,7
Maisons avec 4 ou plus de façades	2011	0,0	0,0	23,7	2,2	4,7	4,2	3,9	2,9	2,2	0,0
	2012	-2,2	-2,5	2,7	6,5	0,0	-0,5	1,3	-5,7	3,0	3,8
	2013	-0,6	6,4	2,0	-6,1	1,5	1,0	0,0	3,0	-2,3	-1,2
	2014	-7,2	1,2	-3,3	0,0	-2,9	-2,0	2,5	2,9	1,6	2,4
	2015	12,4	1,2	-5,6	6,5	3,0	5,1	0,9	0,0	5,9	3,3
	2016	9,2	2,8	19,0	-2,0	1,5	0,2	1,5	0,0	0,5	1,4
	2017	-11,5	-1,4	2,3	4,2	4,3	-0,2	6,0	2,9	0,0	2,3
	2018	7,4	-0,2	-5,0	4,0	1,4	7,3	3,4	1,7	2,0	3,3
	2019	2,1	8,1	15,2	3,8	4,1	2,3	4,3	6,6	5,4	3,2
	2020	10,1	7,5	-4,5	0,0	5,3	5,6	6,0	7,7	2,3	5,8
Appartements	2011	0,0	5,3	5,8	8,8	5,0	3,8	7,3	8,3	10,8	6,5
	2012	1,2	4,5	4,5	10,3	11,1	0,9	4,0	3,8	0,8	6,1
	2013	-1,2	1,7	0,2	2,8	-3,0	0,0	1,8	-3,3	0,7	0,0
	2014	1,2	-2,8	4,2	-0,2	-2,8	0,0	1,4	1,5	3,7	0,0
	2015	-1,2	13,8	0,0	-4,2	1,4	9,1	-1,4	9,4	0,0	3,6
	2016	0,0	-7,3	4,2	5,1	4,2	-4,2	4,0	-6,9	3,6	0,2
	2017	5,9	0,0	1,8	3,2	6,9	4,3	3,8	4,8	3,4	3,7
	2018	5,6	10,4	2,2	0,0	-1,4	0,0	0,7	-1,1	0,0	2,9
	2019	0,0	5,7	0,8	3,1	8,7	6,5	2,9	7,1	3,3	2,8
	2020	8,4	0,0	5,9	8,5	3,8	5,7	7,1	3,3	6,5	4,7

Source : Statbel.

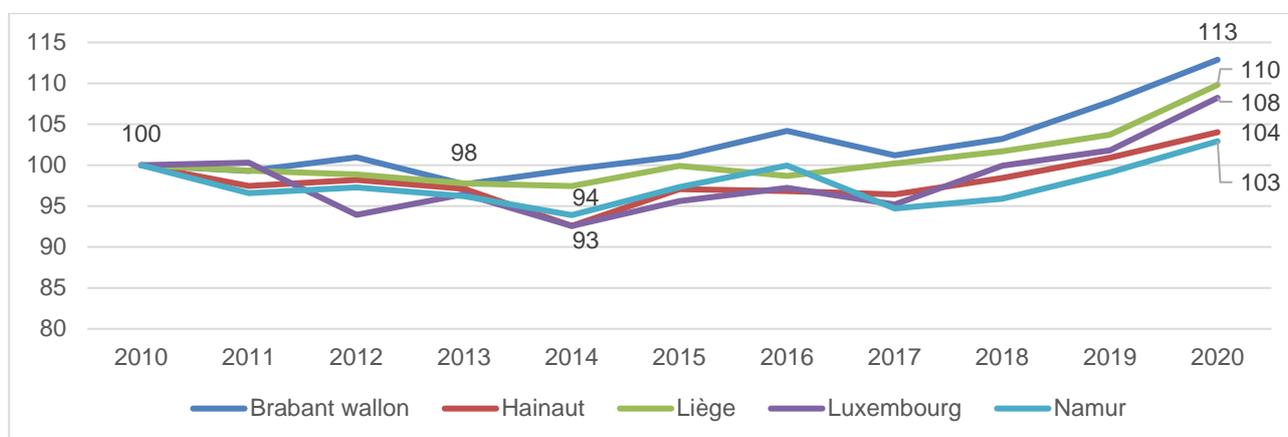
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Afin de mieux comparer l'évolution des prix immobiliers, nous avons calculé l'indice des prix immobiliers médians déflatés en utilisant comme déflateur, l'indice des prix à la consommation.

L'analyse des prix médians déflatés nous informe que, pour ce qui concerne les maisons deux ou trois façades, l'évolution des prix immobiliers a été moins rapide que l'indice des prix à la consommation sur plus de la moitié de la période (cf. Graphique 38). Ainsi, l'indice des prix médians pour ce type de biens ne devient supérieur à l'inflation qu'à partir de 2020 pour la province de Namur, de 2019 pour les provinces du Luxembourg et du Hainaut et de 2018 pour la province de Liège. Seul le Brabant wallon connaît une progression plus rapide, dépassant plusieurs fois l'indice des prix à la consommation (en 2012 et constamment depuis 2015). Ce constat nous amène à nuancer la forte hausse des prix médians dont nous parlions précédemment. Cependant, force est de constater que sur la fin de la période, les prix connaissent une brusque augmentation. Ainsi, juste sur la dernière année, la hausse est au minimum de 3 points d'indice (en Hainaut) et jusqu'à six points d'indice (provinces de Liège et de Luxembourg).

Graphique 38 : Évolution des prix médians déflatés des maisons deux ou trois façades, par province, de 2010 à 2020



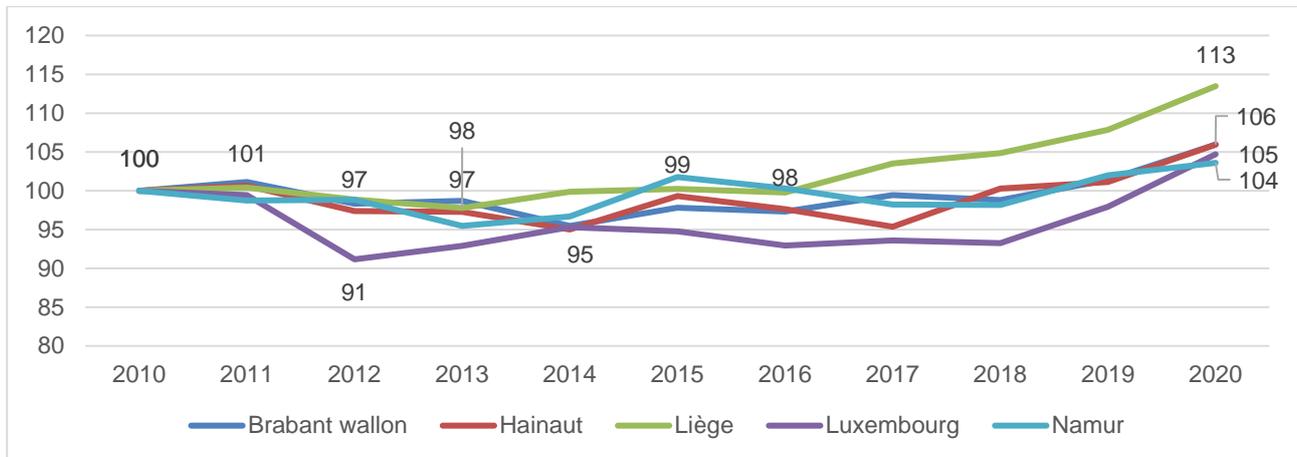
Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Les prix médians des maisons quatre façades et plus connaissent une évolution similaire (cf. Graphique 39). À l'exception de la province de Liège, les prix médians déflatés pour ce type de biens évoluent quasiment toujours en dessous ou à hauteur de l'indice des prix à la consommation jusqu'en 2019. À partir de cette date, ils dépassent l'indice des prix à la consommation et sont, en 2020, situés de quatre à six points au-dessus de celui-ci dans les provinces de Namur, de Luxembourg, du Brabant wallon et du Hainaut. La province de Liège se démarque par une hausse plus précoce et plus forte : dans cette province, les prix médians déflatés dépasse l'indice des prix à la consommation dès 2017 et atteint un indice de 113 en 2020.

Graphique 39 : Évolution des prix médians déflatés des maisons quatre façades ou plus, par province, de 2010 à 2020



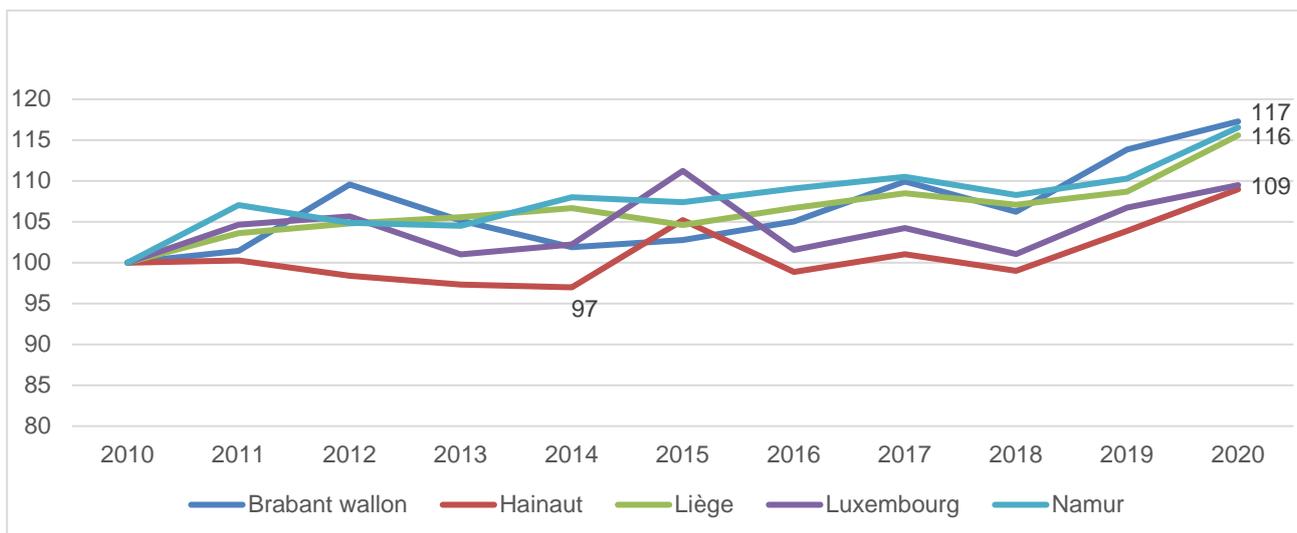
Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

L'évolution des prix médians déflatés des appartements se distingue fortement de celle des autres types de biens. En effet, à l'exception du Hainaut, les prix des appartements évoluent au-dessus de l'indice des prix à la consommation sur l'ensemble de la période (cf. Graphique 40). Aussi, la hausse constatée est-elle plus importante ; les indices des prix médians déflatés pour les appartements étant compris entre 109 et 117 en 2020. Notons que si, en Hainaut, les prix médians pour ce type de bien ne dépassent réellement l'indice des prix à la consommation qu'en 2019, il revient au niveau de la province de Luxembourg en 2020, gommant ainsi sa différence avec les autres provinces.

Graphique 40 : Évolution des prix médians déflatés des appartements, par province, de 2010 à 2020



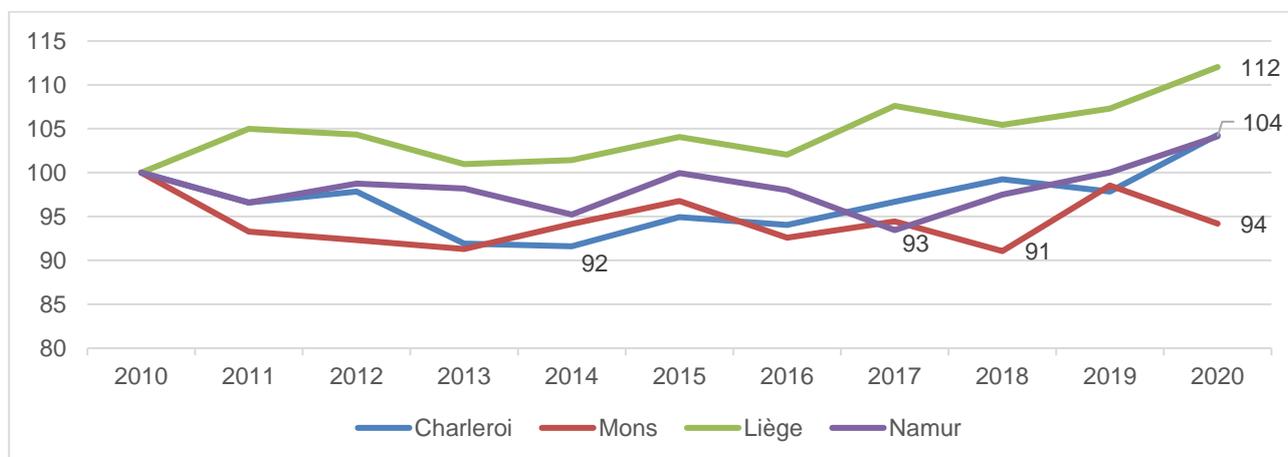
Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Pour ce qui concerne les quatre principales villes wallonnes, l'évolution des prix médians déflatés des maisons deux ou trois façades est assez similaire à ce que nous avons décrit pour les provinces. Sur la majeure partie de la période, ces prix évoluent en dessous de l'indice des prix à la consommation (cf. Graphique 41). Pour les villes de Namur et de Charleroi, ils ne dépassent cet indice qu'en 2020 et, à Charleroi, ils évoluent sous cet indice pendant l'entièreté de la période. La ville de Liège fait, quant à elle, preuve d'un profil radicalement différent : dans cette ville, les prix médians déflatés progressent toujours au-dessus de l'indice des prix à la consommation. Son évolution est globalement en hausse et atteint un indice de 112 en 2020, soit une augmentation de 12% par rapport aux prix de 2010.

Graphique 41 : Évolution des prix médians déflatés des maisons deux ou trois façades dans les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020



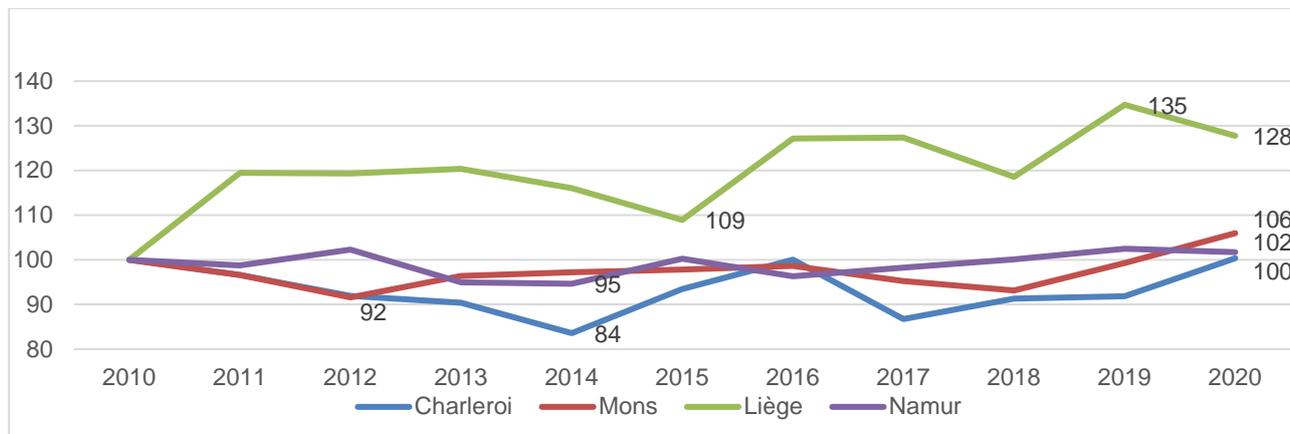
Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles dans les quatre principales villes wallonnes.

Pour les maisons quatre façades et plus, la ville de Liège se distingue également fortement des autres grandes villes wallonnes (cf. Graphique 42). Dès 2019, l'indice des prix médians déflatés s'élève à 119 (soit 19% de croissance en un an) et il reste à ce niveau durant pratiquement toute la période (à l'exclusion de 2014 et 2015). Il culmine à 135 en 2019, avant de diminuer légèrement (à 128) en 2020. Force est de constater qu'il y a réellement une forte croissance des prix sur ce segment du marché immobilier à Liège. Dans les autres villes wallonnes, l'évolution est beaucoup plus lente et bien moins marquée. Les prix médians déflatés évoluent quasiment toujours en dessous de l'indice des prix à la consommation (à de rares exceptions près pour Namur) et ne dépassent ou n'égalent celui-ci qu'en toute fin de période. Ainsi en 2020, l'indice des prix médians déflatés est de 100 à Charleroi, 102 à Namur et 106 à Mons.

Graphique 42 : Évolution des prix médians déflatés des maisons quatre façades ou plus dans les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020



Source : Statbel.

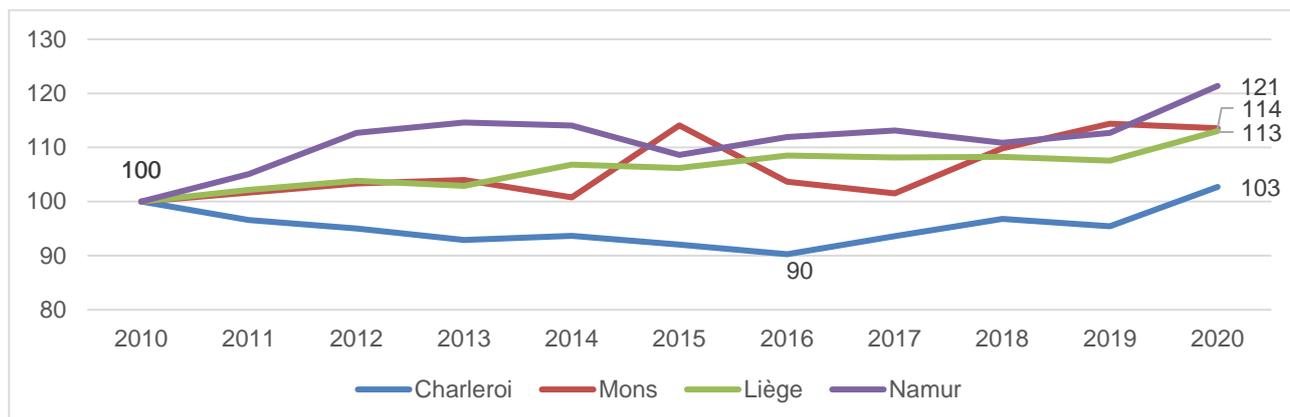
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles dans les quatre principales villes wallonnes.

Pour les appartements, l'évolution se différencie très fortement des autres types de bien (cf. Graphique 43). Dans les villes de Liège, Mons et Namur, l'augmentation des prix médians déflatés est supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation sur l'ensemble de la période. Sur la période 2010-2020, cette hausse est, dans l'ordre croissant, de 13% à Liège, 14% à Mons et 21% à Namur.

À Charleroi, au contraire, les prix médians déflatés évoluent très en dessous de l'indice des prix à la consommation sur le début de la période. À leur plus bas, en 2016, l'indice n'est que de 90 (soit une baisse de 10% par rapport à 2010). Puis ils remontent fortement. En 2020, l'indice des prix médians déflatés est passé au-dessus de l'indice des prix à la consommation ; sa valeur est 103.

Graphique 43 : Évolution des prix médians déflatés des appartements dans les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020



Source : Statbel.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles dans les quatre principales villes wallonnes.

4. Le marché locatif

Selon l'enquête SILC 2020, 32,9% des ménages wallons sont locataires¹³. Parmi ceux-ci, la très grande majorité (72,3%) loue un logement auprès du secteur privé et paie un loyer correspondant au prix du marché et presque un quart (22,5%) loue un logement public.

La structure du parc locatif privé en Wallonie est présentée ici sur base de l'enquête 2020 de l'Observatoire des loyers privés du CEHD. Cette enquête est basée sur un échantillon représentatif de 3 414 observations¹⁴ et constitue la photographie la plus récente du parc locatif privé de la région.

Les données de la SWL constituent la source principale pour décrire le parc de logements publics, notamment les logements propriétés des Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) et gérés par elles. À partir de ces sources, il est également possible de donner quelques ordres de grandeur concernant les loyers moyens, qu'il s'agisse des loyers au prix du marché ou des loyers dans le logement public (SLSP).

4.1. Structure du parc locatif privé

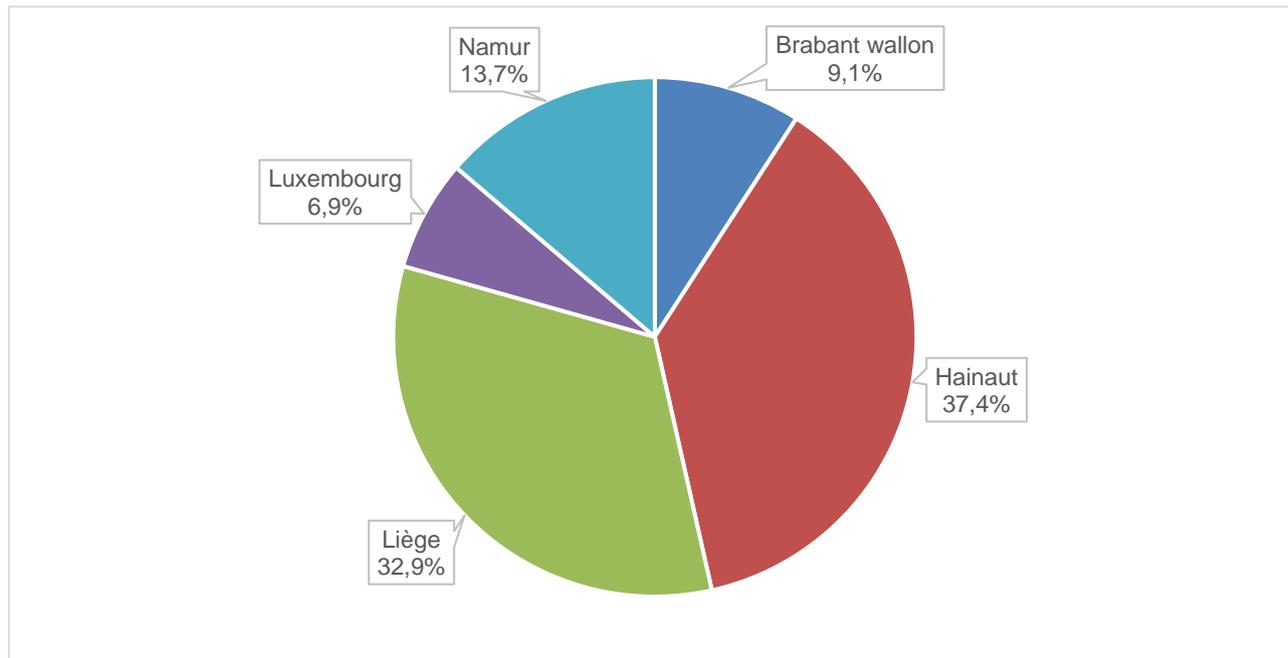
Ci-dessous, dans la répartition par province, les données détaillées du census 2011 sont utilisées. Plus d'un tiers du parc locatif privé se trouve en Hainaut (37,4%) et presque un tiers en province de Liège (32,9%) (*cf.* Graphique 44). Ces deux provinces contiennent ensemble sept logements locatifs sur dix de la région. Encore 13,7% du parc locatif privé se trouvent en province de Namur. Presque un locataire privé sur dix habite en Brabant wallon (9,1%). La plus faible proportion (6,9%) revient à la province de Luxembourg.

En Wallonie, les locations auprès du secteur privé sont plus présentes dans les zones urbaines et périurbaines. Ainsi, selon SILC 2020, plus d'un tiers des locataires auprès du secteur privé (34,2%) habite dans les aires densément peuplées et encore 41,5% dans les aires moyennement peuplées. Moins d'un quart des locataires se trouve donc dans les aires faiblement peuplées.

¹³ Notons également que 64,3% des ménages wallons sont propriétaires de leur logement et 2,8% des ménages wallons sont logés à titre gratuit (SILC, 2020)

¹⁴ Les communes de la Communauté germanophone ne sont pas incluses dans l'Observatoire des loyers (2020). Depuis le 1er janvier 2020, la Communauté germanophone exerce toutes les compétences régionales en matière du logement (décret du 2 mai 2019).

Graphique 44 : Répartition du parc locatif privé au sein des provinces wallonnes, en %



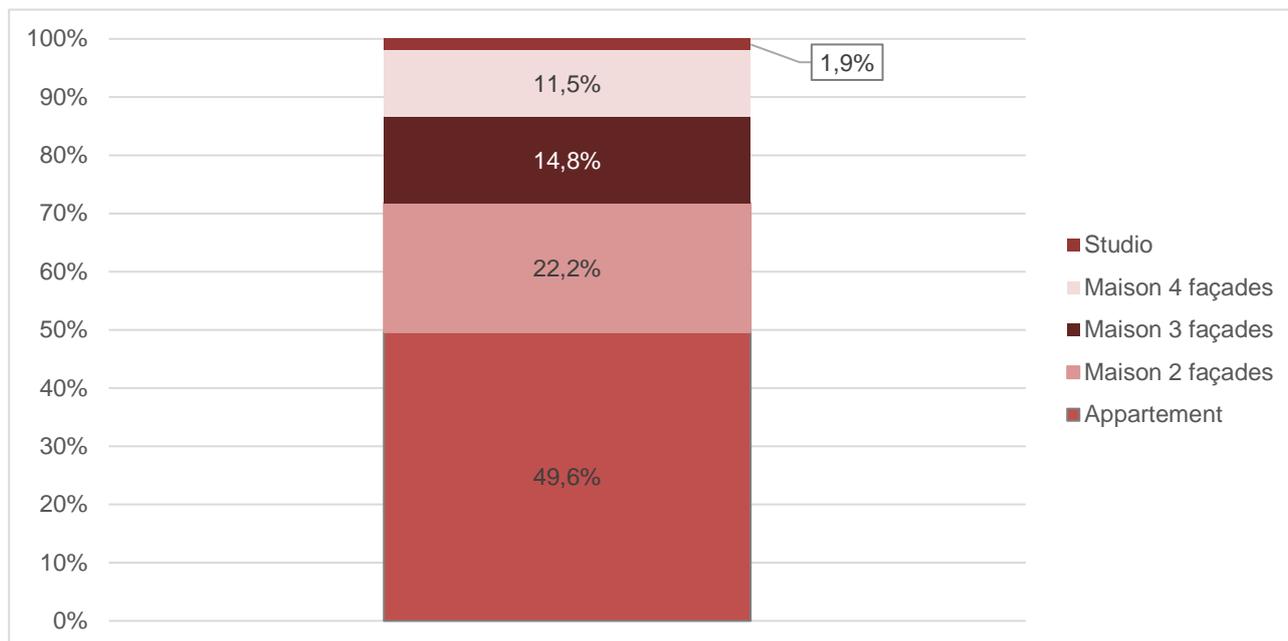
Sources : Censuses 2011

Calcul : CEHD.

Selon les données de l'Observatoire des loyers 2020 en Wallonie, les appartements et studios représentent un peu plus de la moitié du parc locatif (51,5%)¹⁵ (cf. Graphique 45). Plus d'un logement mis en location sur cinq (22,2%) est une maison de rangée (2 façades). Un logement sur sept est une maison jumelée (3 façades). Les villas (maisons 4 façades) font 11,5% du parc locatif privé.

¹⁵ Selon l'enquête SILC (2020), la proportion d'appartements sur le marché locatif est de 54,3%.

Graphique 45: Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon le type de logement, en %

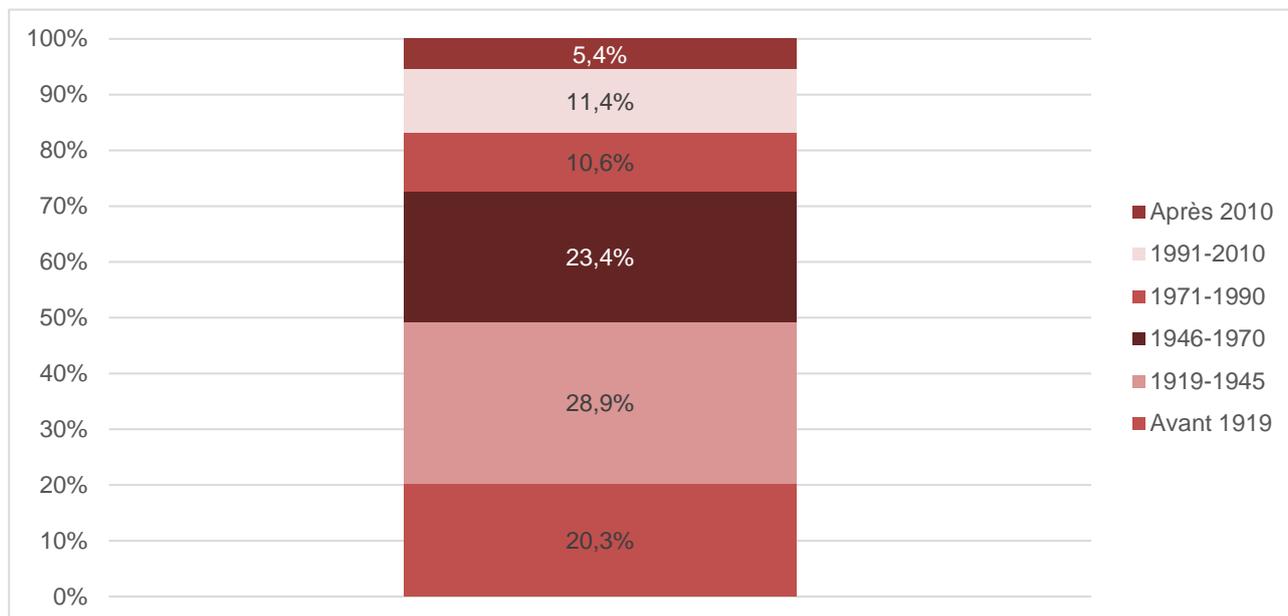


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2020).

Calcul : CEHD à partir de 3 414 ménages locataires auprès du secteur privé

Quasiment la moitié du parc locatif privé (49,2%) a été construit avant 1946 (cf. Graphique 46). Plus d'un tiers du parc (34,0%) a une date de construction comprise entre 1946 et 1990. Plus d'un logement sur dix (11,4%) a une époque de construction plus récente, entre 1991 et 2010. Un logement sur dix-neuf a été construit après l'année 2010.

Graphique 46 : Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon l'époque de construction, en %

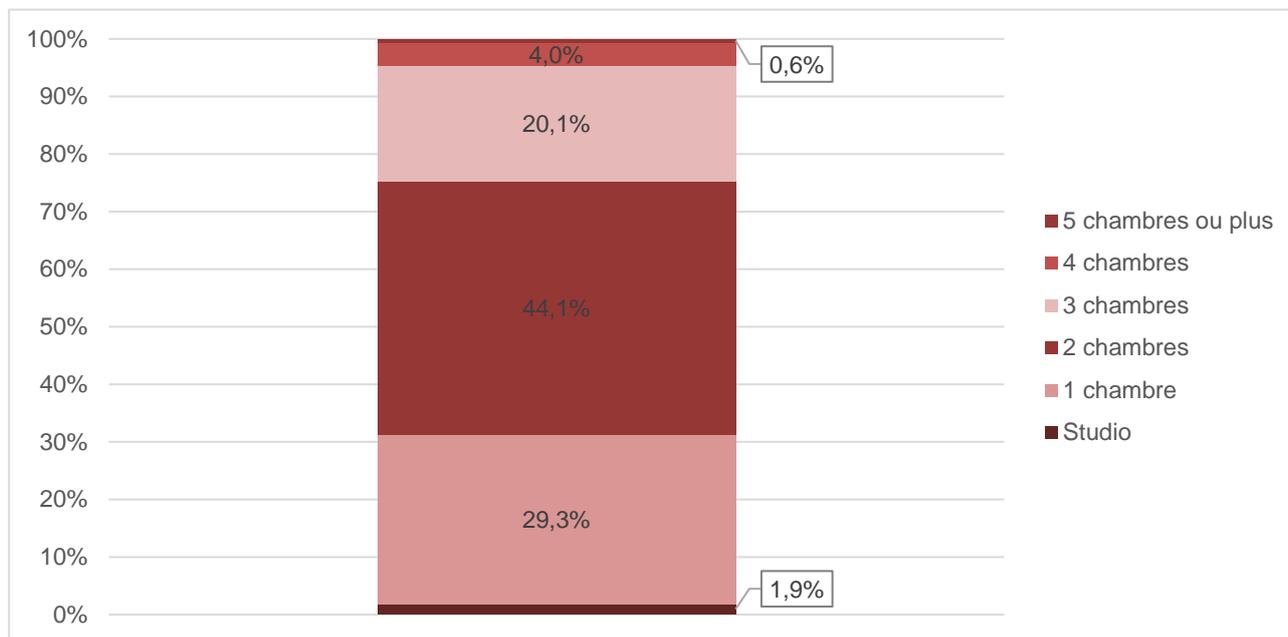


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2020).

Calcul : CEHD à partir de 3 414 ménages locataires auprès du secteur privé

Plus de deux logements sur cinq du parc locatif privé wallon comportent 2 chambres à coucher (cf. Graphique 47). Presque un logement loué sur trois (31,2%) est petit (logement une chambre ou studio). Les logements ayant plus de chambres sont plus rares sur le marché locatif. Ainsi, un logement sur cinq dispose de 3 chambres et un logement sur vingt-cinq dispose de 4 chambres. Finalement, moins d'un logement sur cent dans ce parc locatif comporte 5 chambres ou plus.

Graphique 47 : Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon le nombre de chambres à coucher



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2020).

Calcul : CEHD à partir de 3 414 ménages locataires auprès du secteur privé

4.2. Structure du parc locatif public

4.2.1. Les principaux acteurs du logement public en Wallonie

Dans cette section, nous appelons « logement public » * l'ensemble des logements ayant une finalité sociale au niveau de l'accessibilité au logement. Cette accessibilité se fait sur la base de critères financiers, ainsi que de 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) et 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.

4.2.2. Présentation du parc public disponible à la location au niveau de la région

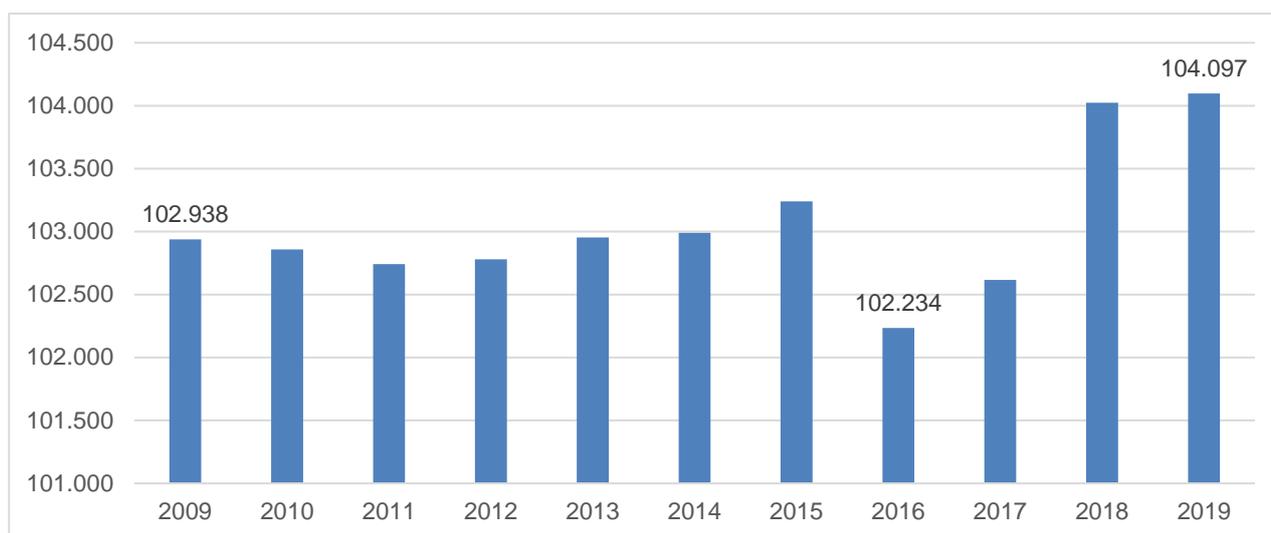
Ce chapitre est rédigé uniquement sur base des données collectées par la SWL auprès des SLSP.

Les logements gérés par les SLSP sont recensés par la Société wallonne du Logement (SWL), organisme de tutelle des SLSP. Parmi ces logements, on distingue trois catégories : 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.

Il n'est pas tenu compte ici des logements gérés par d'autres organismes que les SLSP, tels que les communes, les AIS, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW), etc.

D'après les données collectées auprès des SLSP par la SWL, il s'avère qu'au 31 décembre 2019, les SLSP géraient 104.097 logements qu'elles détenaient en propriété ou qu'elles avaient pris en gestion (le propriétaire étant un autre organisme). Ceci constitue le nombre de logements le plus important sur l'ensemble de la période (cf. Graphique 48. Il semble donc qu'après avoir connu une tendance à la décroissance jusqu'en 2016 (où le parc géré par les SLSP ne comptait plus que 102.234 logements), les SLSP parviennent à nouveau à augmenter leurs parcs.

Graphique 48 : Nombre de logements gérés par les SLSP de 2009 à 2019

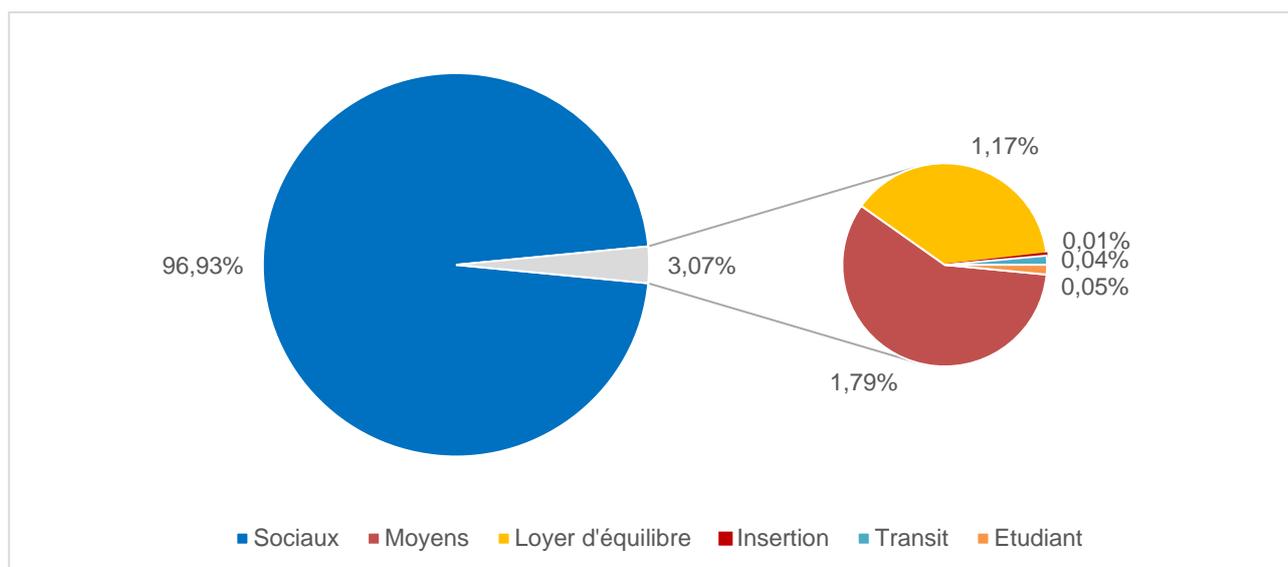


Source : SWL.

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

Les logements sociaux* composent la quasi-totalité du parc : au 31 décembre 2019, ils représentaient 96,93% des logements publics gérés par les SLSP (cf. Graphique 49). Viennent ensuite par ordre d'importance, les logements moyens* (1,79% du parc), les logements à loyer d'équilibre* (1,17% du parc), les logements étudiants* (0,05%), les logements de transit* (0,04%) et les logements d'insertion* (0,01%). La faible proportion des trois dernières catégories s'explique soit par le caractère récent de la catégorie (c'est le cas des logements étudiants), soit par le public très spécifique auquel elles s'adressent (logements de transit et logements d'insertion).

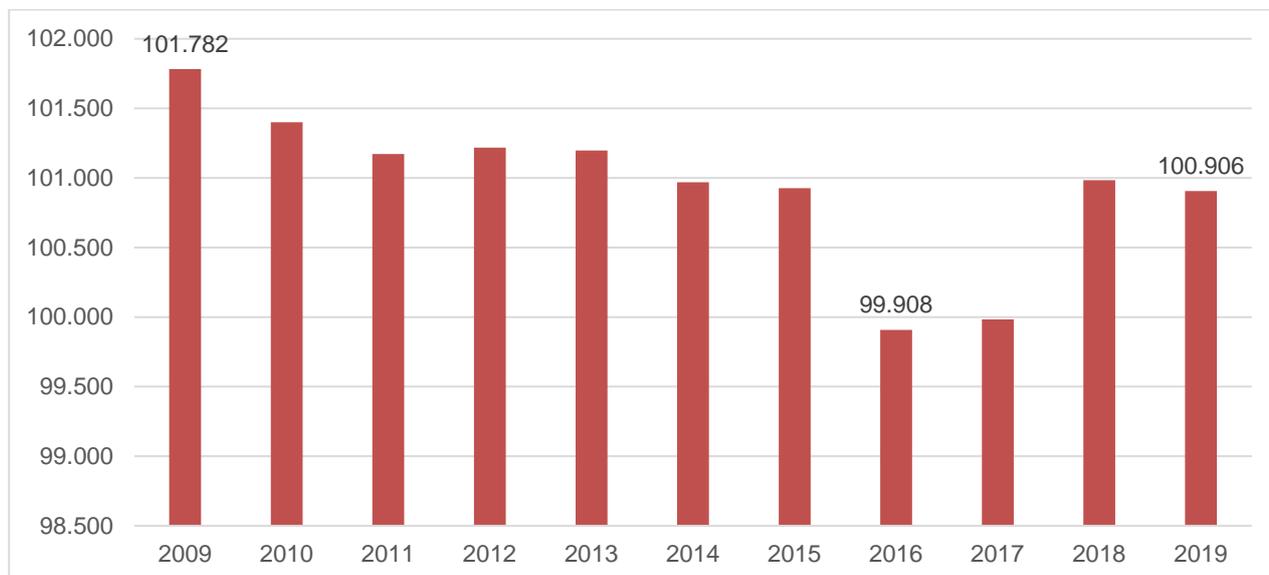
Graphique 49 : Distribution des logements gérés par les SLSP selon leur catégorie en 2019



Source : SWL.

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

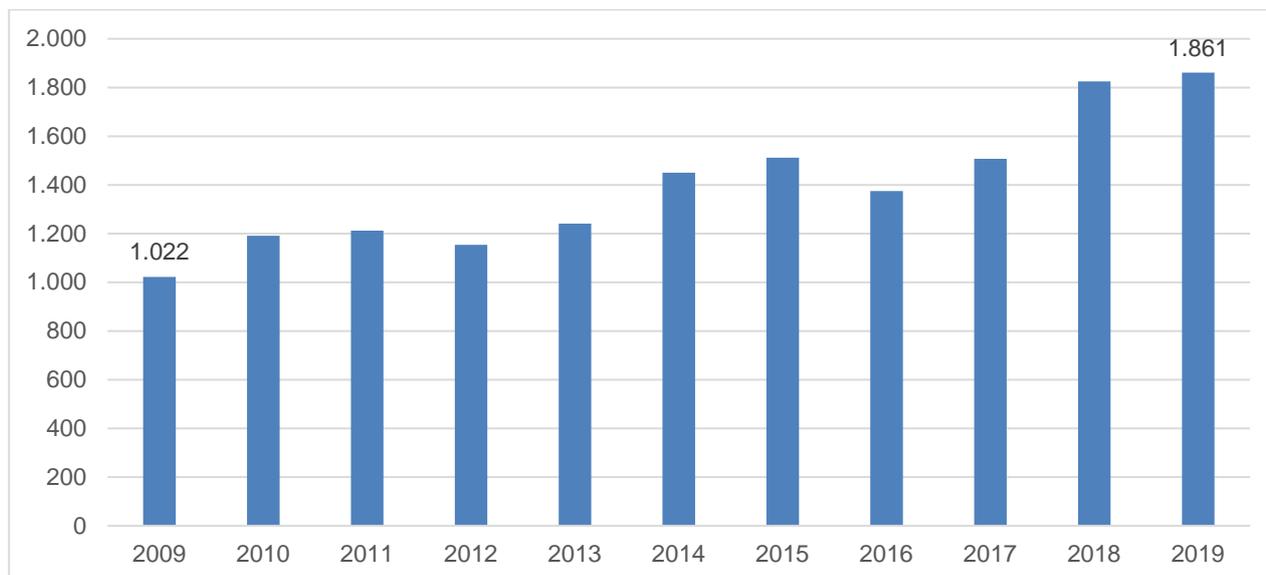
Au 31 décembre 2019, le nombre de logements sociaux* gérés par les SLSP s'élevait à 100.906, soit un effectif légèrement inférieur à celui du début de la période (101.782 en 2009, soit une diminution de 0,86%). Le parc de logement social* a connu en effet une lente décrue jusqu'en 2016 (99.908 unités), avant de retrouver une tendance à la hausse en 2017 et, plus nettement, en 2018 (cf. Graphique 50).

Graphique 50 : Nombre de logements sociaux gérés par les SLSP de 2009 à 2019

Source : SWL.

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

Les logements moyens*, qui constituent la deuxième catégorie la mieux représentée au sein du parc des SLSP, connaissent quant à eux une augmentation de leurs effectifs sur la période, passant de 1.022 unités à 1.861 unités, soit une augmentation de 82% (cf. Graphique 51). Cette forte croissance est certes due en partie à la faiblesse des effectifs de départ. Elle témoigne néanmoins d'une dynamique très favorable à ce type de logements au sein des SLSP et met en évidence que la création de logements publics s'est faite presque autant sous forme de logements moyens que de logements sociaux durant la dernière décennie. Rappelons que ces deux catégories de logements ne s'adressent pas au même public. Les logements sociaux sont ouverts aux ménages dont les revenus sont dits de « catégorie 1 », « catégorie 2 » et « catégorie 3 » (les catégories 1 concernant les revenus les plus faibles et les catégories 2 et 3, les revenus éligibles les plus élevés). Les logements moyens ne s'adressent qu'aux ménages de « catégorie 3 », soit ceux ayant les revenus éligibles les plus élevés. L'augmentation du nombre de logements moyens favorise donc la mixité au sein du parc public. Dans le même temps, elle consacre la réorientation des investissements publics des catégories les plus défavorisées vers des ménages moins fragiles économiquement.

Graphique 51 : Nombre de logements moyens gérés par les SLSP de 2009 à 2019

Source : SWL.

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

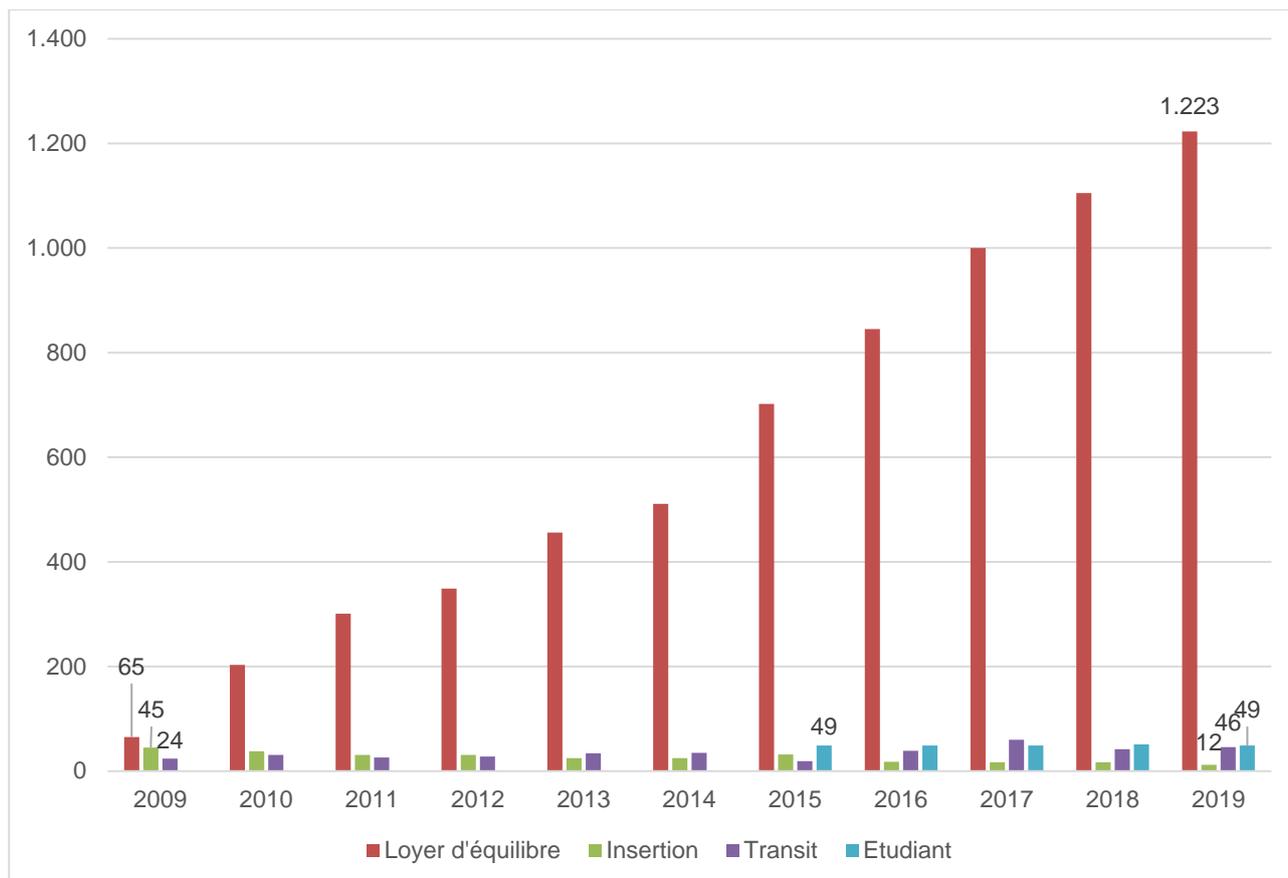
Les logements à loyer d'équilibre*, créés en 2008, comptent 1.223 unités en 2017 (cf. Graphique 52). Ils deviennent ainsi le type de logements le plus fréquent, après les logements sociaux et les logements moyens, au sein du parc géré par les SLSP. Leur progression est encore plus fulgurante que celle des logements moyens. En effet, on n'en comptait que 65 en 2009 ; leur croissance sur dix ans atteint donc 1.781%. Là encore, il faut noter que cette très forte progression est liée au très faible effectif de départ. Pour autant, cette croissance n'en est pas moins interpellante. Les logements à loyer d'équilibre sont, rappelons-le, des logements publics qui sont donnés en location à la valeur du marché locatif dans le cadre d'un bail non soumis aux règles du logement social. Cette location à la valeur du marché ne peut avoir lieu que si la SLSP ne trouve pas de candidat répondant aux règles du logement social désireux de louer le logement. Le fait qu'un nombre croissant de logements publics ne trouvent pas de preneur au sein des candidats interroge.

Deux hypothèses, non vérifiées à ce jour, peuvent peut-être expliquer cet état de fait. La première est qu'une fraction du parc public ne convient plus forcément aux besoins actuels en matière de logement. En effet, dans sa grande majorité, le parc a été construit à une époque où le ménage type était un couple avec enfants. Les logements publics ont donc été construits pour répondre en priorité aux besoins de ce type de ménage. Or, comme nous l'avons vu dans le chapitre sur les besoins en logement, les personnes isolées constituent désormais le type de ménage le plus courant, et singulièrement le plus présent au sein des candidatures au logement public. Par conséquent, il est possible que, localement, des SLSP n'arrivent pas à trouver preneur pour leurs logements familiaux. La deuxième hypothèse a trait aux logements moyens. Ceux-ci sont réservés aux ménages ayant des revenus de catégorie 3, soit les revenus éligibles les plus élevés. Or, les ménages ayant de tels revenus sont fort rares parmi les candidats : au 1^{er} janvier 2021, ils ne représentaient que 1,5% des candidatures au logement public. Il est possible que le nombre de candidats ayant des revenus de catégorie 3 soit insuffisant pour absorber l'offre en logements moyens qui, elle, augmente comme nous l'avons vu.

Les SLSP seraient alors contraintes de louer leurs logements à la valeur locative du marché pour ne pas subir de vide locatif.

Pour ce qui concerne les autres types de logements, notons que le nombre de logements d'insertion gérés par les SLSP a diminué sur la période, passant de 45 unités à 12 (cf. Graphique 52). Le nombre de logements de transit est passé quant à lui de 24 unités à 46 entre 2009 et 2019. Enfin, les logements étudiants sont au nombre de 49 depuis 2015 dans le parc géré par les SLSP.

Graphique 52 : Nombre de logements à loyer d'équilibre, d'insertion, de transit et étudiants gérés par les SLSP de 2009 à 2019

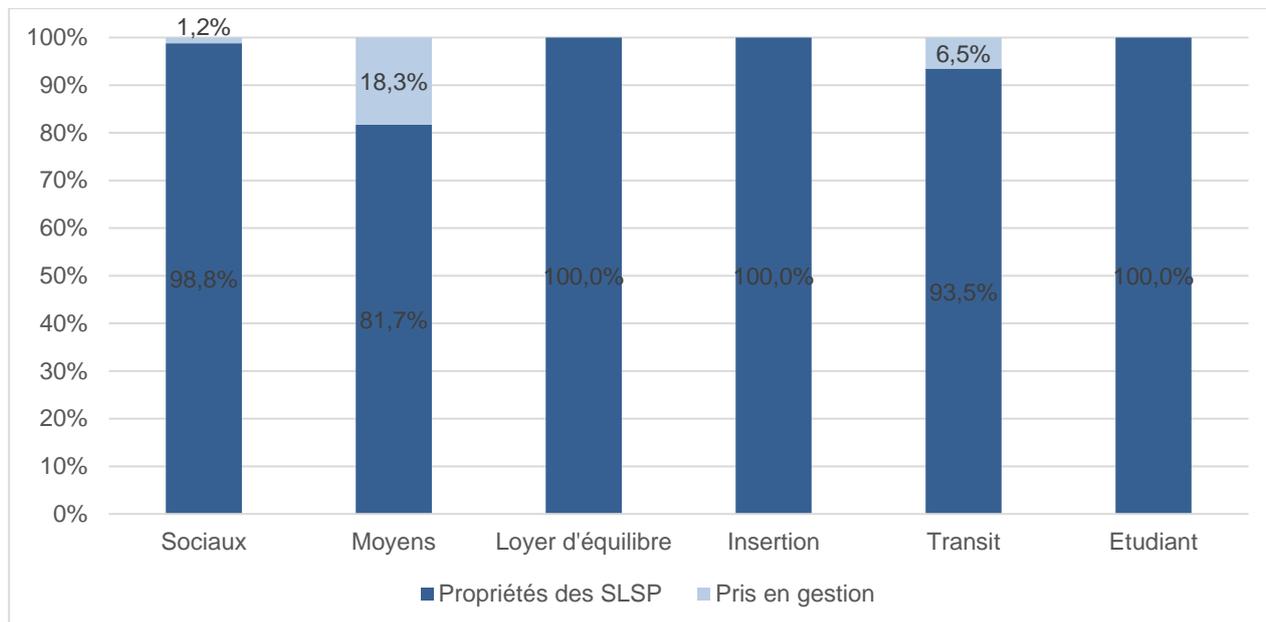


Source : SWL.

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

Pour finir cette présentation du parc géré par les SLSP à l'échelle de la Wallonie, précisons que la quasi-totalité des logements composant celui-ci est la propriété des SLSP ; les logements appartenant à d'autres organismes et pris en gestion par les SLSP sont fort rares et concentrés sur quelques catégories de logements seulement (cf. Graphique 53). Ainsi, au 31 décembre 2019, les logements à loyer d'équilibre, les logements d'insertion et les logements étudiants sont tous la propriété des SLSP. Pour ce qui concerne les logements sociaux, 98,8% appartiennent aux SLSP (et donc 1,2% sont pris en gestion). La proportion de logements pris en gestion est plus importante pour les logements de transit (6,5% de logements pris en gestion) et surtout pour les logements moyens (18,3% de pris en gestion).

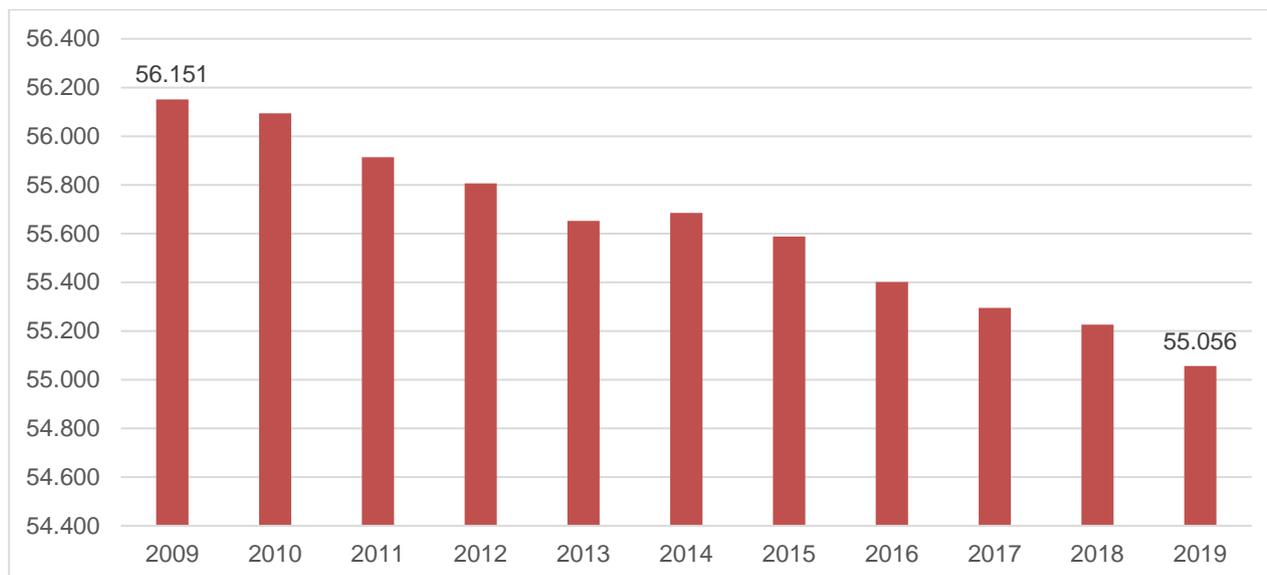
Graphique 53 : Proportion de logements propriétés des SLSP et de logements pris en gestion parmi les logements gérés par les SLSP en 2019



Source : SWL.

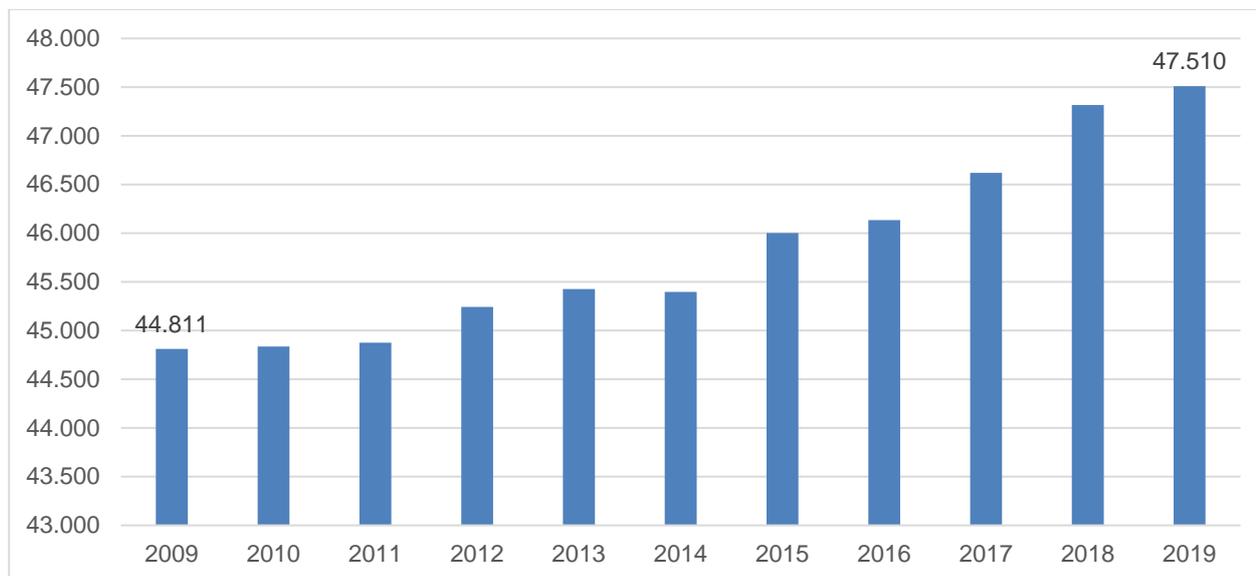
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

La proportion d'appartements et de maisons au sein du parc de logements gérés par les SLSP a peu évolué entre 2009 et 2019. En effet, les appartements représentaient 44,4% de ces logements en 2009 ; ils en représentent 46,3% en 2019. Cependant, derrière ces faibles évolutions en pourcentages se cachent des évolutions sur le plan des effectifs. Le nombre de maisons montre une décroissance faible mais régulière sur l'ensemble de la période (cf. Graphique 54), le parc de maisons passant de 56.151 unités à 55.056. Les appartements, quant à eux, étaient au nombre de 44.811 en 2009 (cf. Graphique 55), puis ils ont connu une augmentation progressive jusqu'à atteindre 47.510 unités en 2019. On peut donc en conclure que le parc public se transforme peu à peu et que les appartements y prennent une place de plus en plus importante, alors que les maisons cèdent peu à peu le pas.

Graphique 54 : Nombre de maisons dans le parc géré par les SLSP de 2009 à 2019

Source : SWL.

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

Graphique 55 : Nombre d'appartements dans le parc géré par les SLSP de 2009 à 2019

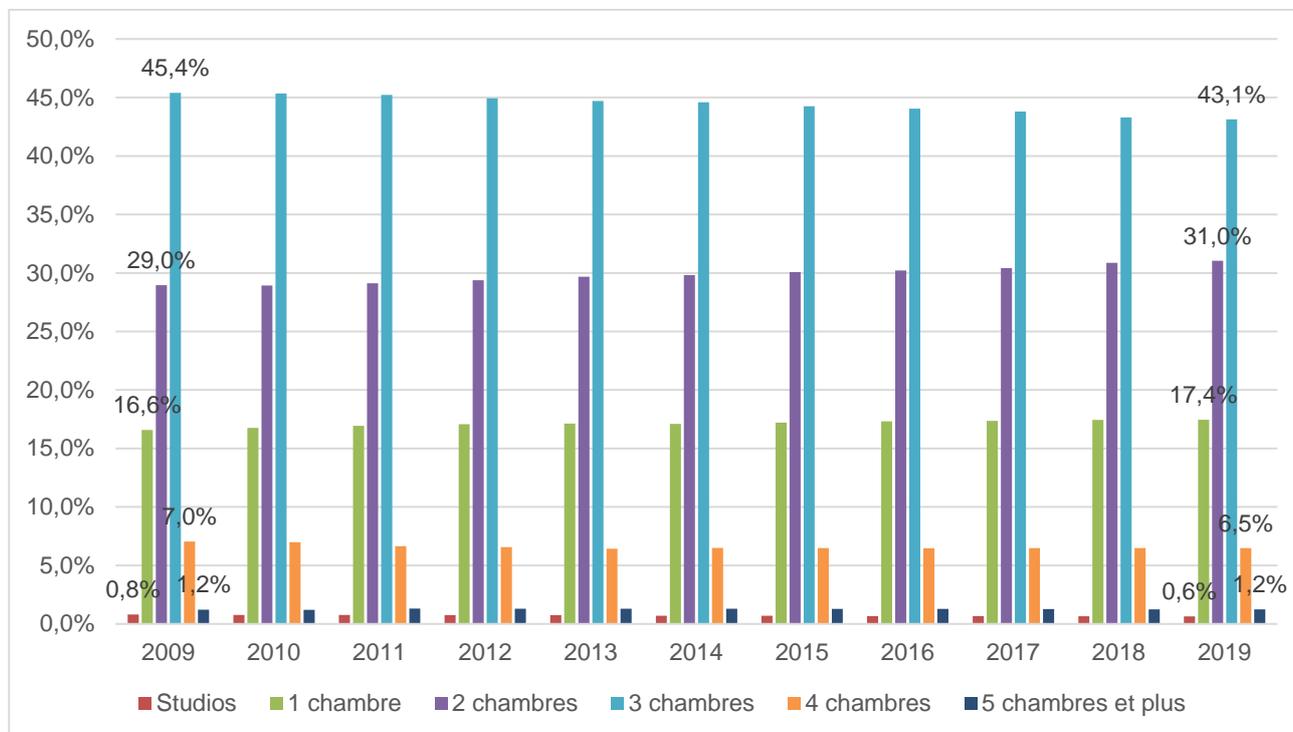
Source : SWL.

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

La taille de logement la plus fréquente au sein des logements appartenant aux SLSP et gérés par elles, est le logement trois chambres, bien qu'il connaisse une légère diminution sur la période : en effet, alors que 45,4% des logements des SLSP étaient des trois chambres en 2009, ils ne représentent plus que 43,1% du parc en 2019 (cf. Graphique 56). Viennent ensuite, par ordre d'importance, les deux chambres (31% en 2019), les une chambre (17,4%), les quatre chambres (6,5%), les cinq chambres et plus (1,2%) et enfin, les studios (0,6%).

Notons que les deux chambres et les une chambre sont les deux seules tailles de logement à connaître une augmentation de leur part au sein du parc propriété des SLSP ; celle-ci est, respectivement, de +2% et +0,8%.

Graphique 56 : Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres de 2009 à 2019



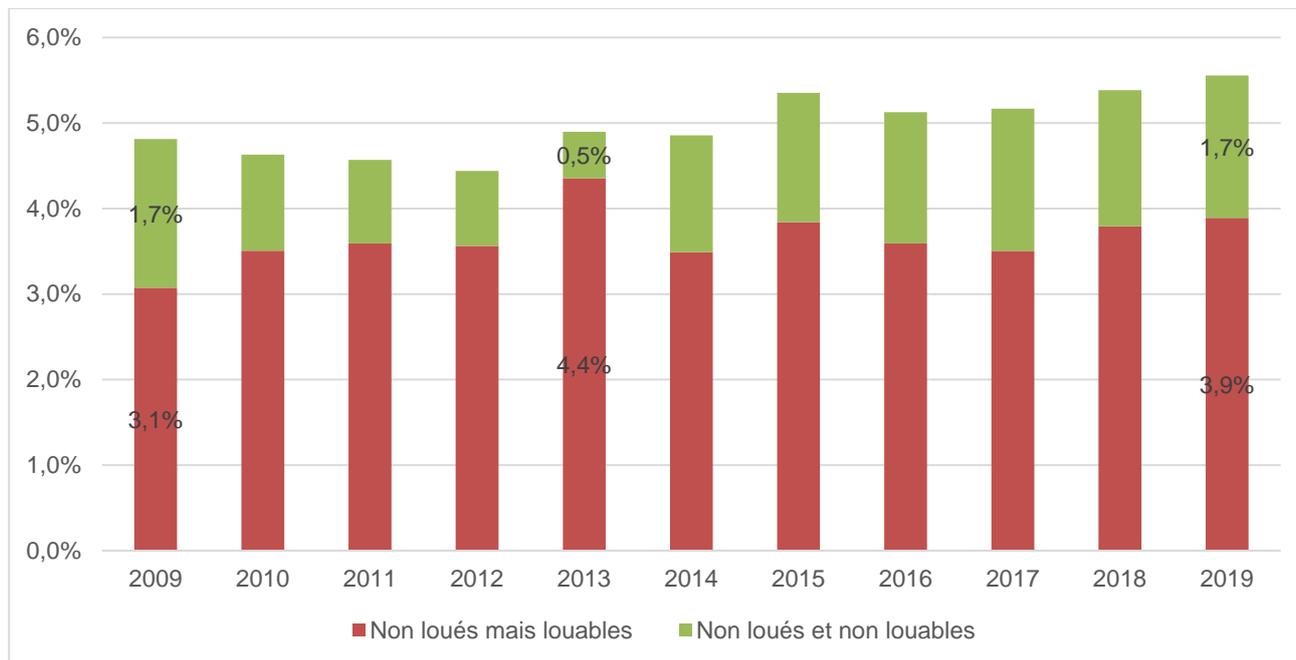
Source : SWL.

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles (les logements appartenant aux SLSP et donnés en location à d'autres organismes ainsi que les logements appartenant à d'autres organismes et pris en gestion ne sont pas repris ici).

Les logements non loués au sein du parc locatif public sont peu fréquents sur l'ensemble de la période. Notons que la SWL distingue deux types de logements non loués : les **logements non loués mais louables** et les **logements non loués et non louables**. La première catégorie concerne les 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 ; ce qui peut occasionner une indisponibilité de plus longue durée.

Sur la période 2009-2019, la proportion de logements propriétés des SLSP et qui ne sont pas loués (toutes causes confondues) est comprise entre 4,5% (en 2012) et 5,6% (en 2019) (cf. Graphique 57). Les logements non loués mais louables constituent l'essentiel des logements non loués. En 2009, leur part représentait 3,1% des logements propriétés des SLSP et gérés par elles. En 2019, ils regroupent 3,9% des logements propriétés des SLSP. La part des logements non loués et non louables est comprise entre 0,5% des logements propriétés des SLSP (en 2013) et 1,7% (en 2009, 2017 et 2019).

Graphique 57 : Part de logements inoccupés au sein du parc propriété des SLSP et gérés par elles de 2009 à 2019



Source : SWL.

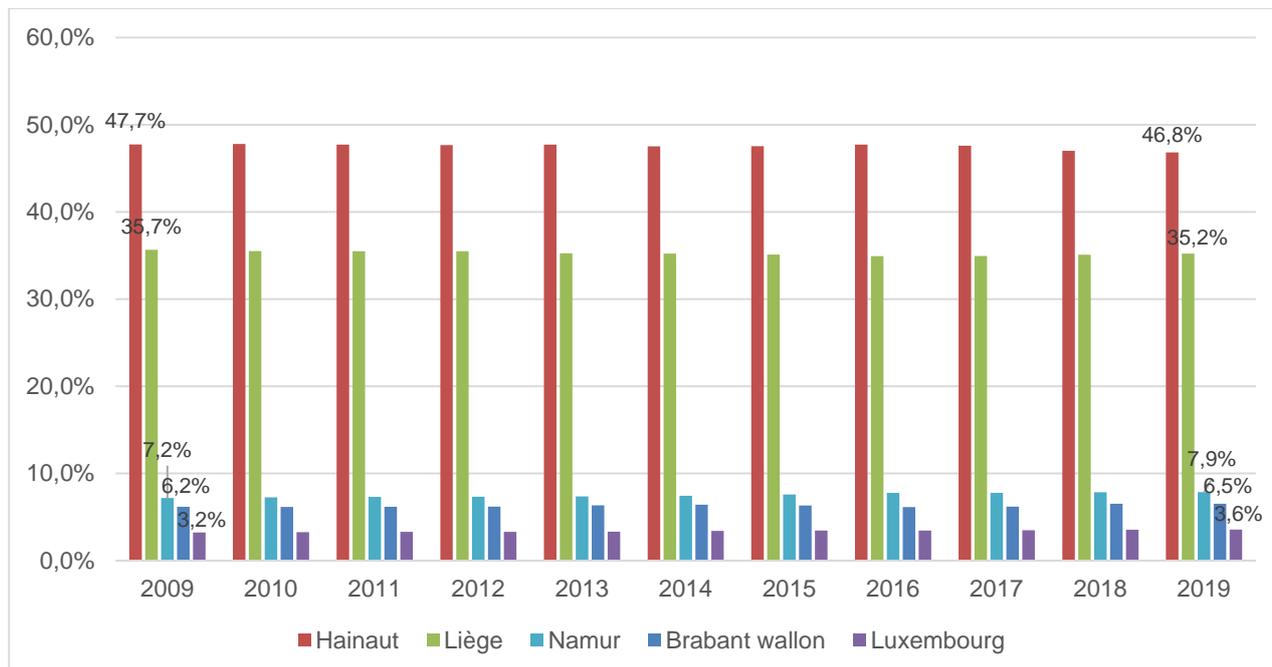
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles (les logements appartenant aux SLSP et donnés en location à d'autres organismes ainsi que les logements appartenant à d'autres organismes et pris en gestion ne sont pas repris ici).

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

À l'échelle des provinces, la distribution des logements sociaux dépend, de façon fort logique, le poids démographique de chaque province et de l'ancienneté du déploiement du logement public dans les provinces. Ainsi, la province du Hainaut regroupe-t-elle 46,8% des logements sociaux ; la province de Liège, 35,2% ; la province de Namur, 7,9% ; le Brabant wallon, 6,5% et enfin, la province du Luxembourg, 3,6% (cf. Graphique 58).

Remarquons que, en raison de l'augmentation du nombre de logements sociaux dans les provinces de Namur, du Brabant wallon et du Luxembourg, la part de ces provinces augmente très légèrement sur la période : +0,7% en province de Namur, +0,3% en Brabant wallon et +0,4% en province de Luxembourg. Concomitamment, la part de la province de Hainaut diminue de 0,9% et celle de la province de Liège, de 0,5%.

Graphique 58 : Distribution des logements sociaux gérés par les SLSP par province de 2009 à 2019 (en %)



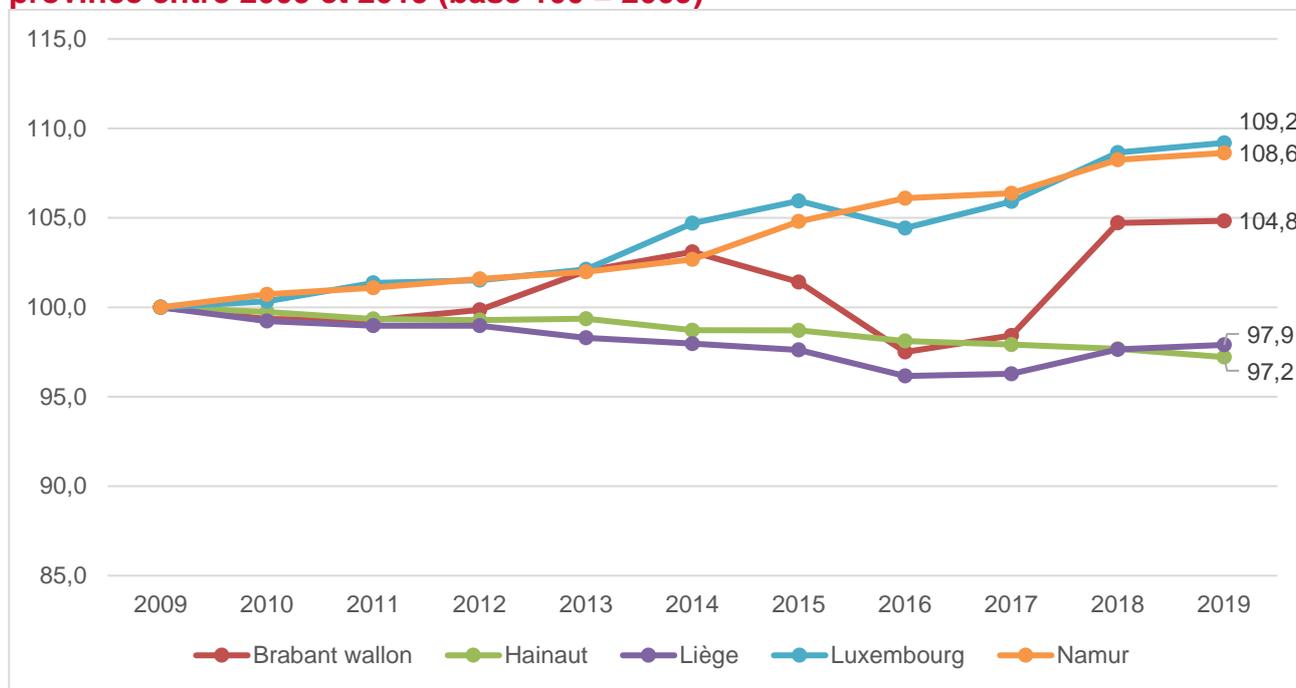
Source : SWL.

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

Si les parts relatives de chaque province restent relativement stables dans le temps, le nombre de logements sociaux dans leurs parcs respectifs peut néanmoins connaître des variations assez importantes comme le montre le Graphique 59 qui présente l'évolution du nombre de ces logements en base 100 pour la période 2009 à 2019 (base 100 = 2009). Ce graphique fait apparaître trois types de trajectoires différentes parmi les provinces. Le premier type correspond à la province du Hainaut qui connaît une diminution de son parc sur l'ensemble de la période ; l'indice en base 100 de cette province est, en 2019, de 97,2 pour le Hainaut (-1.353 logements sociaux sur la période). La deuxième trajectoire est opposée à la première : elle correspond à une croissance du parc social sur l'ensemble de la période. C'est le cas de la province de Namur : en 2019, l'indice base 100 de celle-ci est de 108,6. Ceci correspond à 631 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, de Luxembourg et de Liège. Après un pic avec un indice 102,7 en 2014, le parc social du Brabant Wallon connaît une diminution (97,5 en 2016) avant d'amorcer une remontée et d'afficher un indice à 104,8 en 2019 (+304 logements sociaux sur la période entre 2009 et 2019). La province de Luxembourg atteint un pic en 2015 avec un indice de 105,9 suivi par une diminution en 2016 (l'indice chute à 104,4) avant de connaître une augmentation en 2017 et de terminer la période sur un indice de 109,2 (+303 logements sociaux entre 2007 et 2017). Enfin, la province de Liège décroît jusqu'en 2016 (avec un indice de 96,2) avant d'amorcer lentement une remontée à partir de 2018 ; en 2019, son indice est de 97,9, ce qui correspond à 761 logements sociaux de moins qu'en 2009.

Les variations du parc social dans les provinces sont principalement liées aux opérations de déconstructions/reconstructions visant à rénover la tranche vieillissante du parc, opérations particulièrement fréquentes dans les provinces du Hainaut et de Liège.

Graphique 59 : Évolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP par province entre 2009 et 2019 (base 100 = 2009)



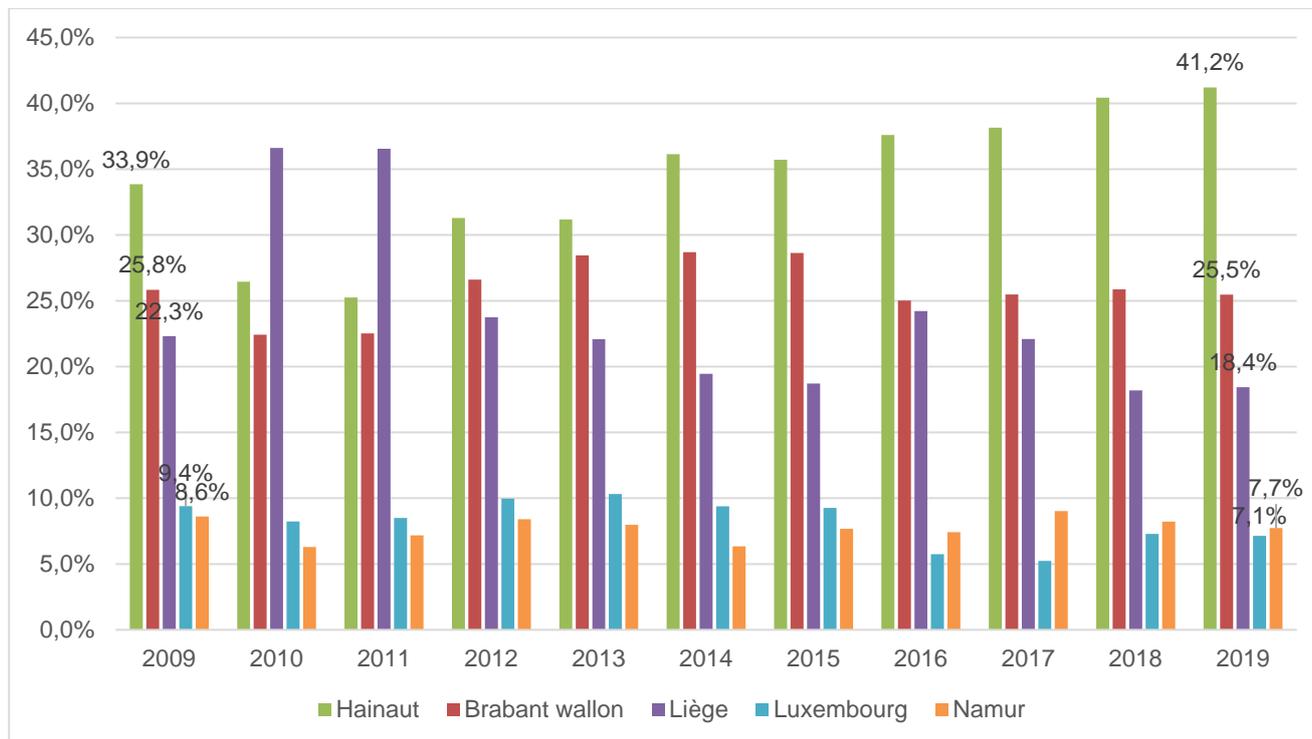
Source : SWL.

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

Pour ce qui concerne la distribution des logements moyens* entre les provinces, l'écart entre les parts de chacune est moins marqué. Cela peut peut-être s'expliquer par le fait que cette catégorie de logements étant moins ancienne, le poids du passé (qui explique pour une grande partie le fort développement du parc social en Hainaut et en province de Liège) est moins présent. Ainsi, si les provinces du Hainaut et de Liège concentrent une bonne part des logements moyens, le Brabant wallon fait jeu égal avec elles (cf. Graphique 60). Sur la période 2009-2019, le Hainaut rassemble entre 25,2% et 41,2% des logements moyens et arrive ainsi quasiment toujours en tête des provinces (à l'exception de 2010 et 2011). Le Brabant wallon regroupe entre 22,4% et 28,7% de ces logements, se plaçant ainsi en deuxième position (excepté en 2010 et 2011). Enfin, la part de la province de Liège est comprise sur la période entre 18,2% et 36,6%, arrivant généralement en troisième position, sauf en 2010 et 2011 où elle rassemble la plus grande part des logements moyens. Il apparaît donc que, proportionnellement à la taille de son parc public, la province du Brabant wallon investit assez fortement dans le logement moyen.

Les provinces de Namur et du Luxembourg représentent une part beaucoup plus modeste du parc moyen. Leur part est respectivement de 7,7% et 7,1% au 31 décembre 2021.

Graphique 60 : Distribution des logements moyens gérés par les SLSP par province de 2009 à 2019 (en %)



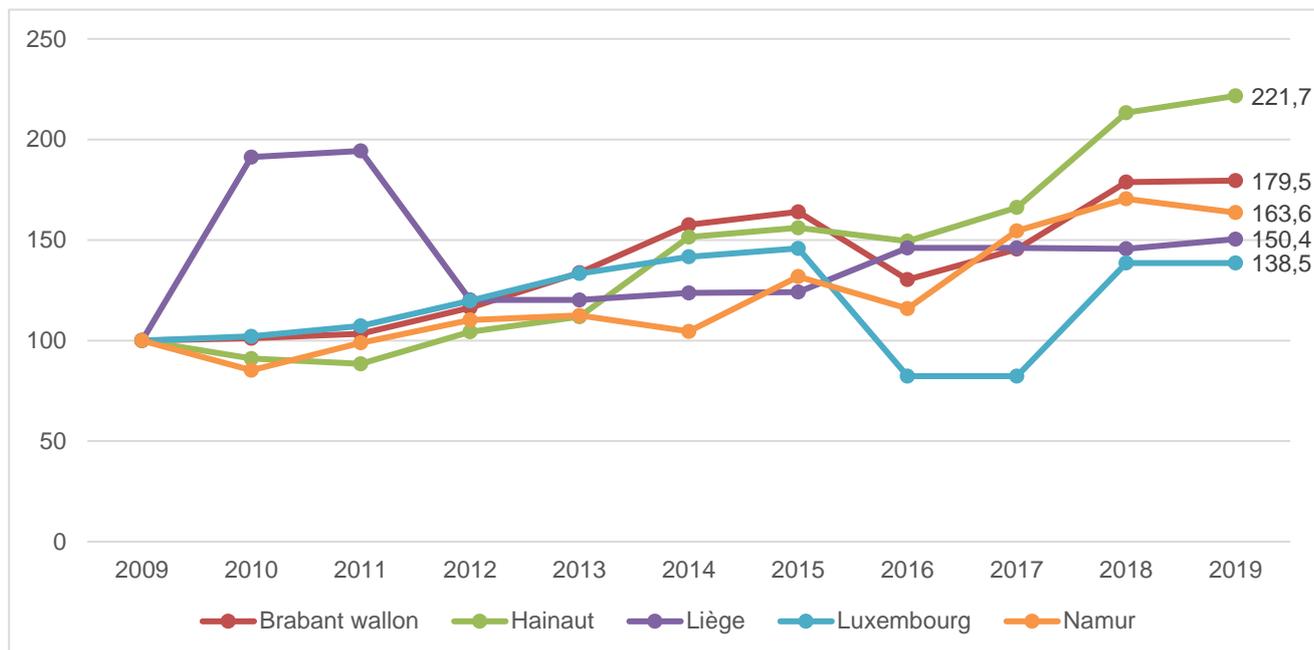
Source : SWL.

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

La croissance du parc de logements moyens est bien plus marquée que celle du parc de logements sociaux, quelle que soit la province considérée. Ainsi, l'indice en base 100 du nombre de logements moyens (*cf.* Graphique 61 ; base 100=2009) s'élève à 138,5 en 2019 pour la province du Luxembourg, soit la province qui a connu la moins forte progression sur la période pour ce type de logement. En province du Hainaut, là où la progression a été la plus forte, l'indice 2019 est 9 221,7. Pour les provinces intermédiaires, à savoir le Brabant wallon, la province de Namur et la province de Liège, les indices 2019 sont respectivement de 179,5, 163,6 et 150,4. Le parc de logements moyens croît donc plus vite que celui des logements sociaux, quelle que soit la province considérée.

Il est à noter toutefois que cette forte croissance en indice ne se traduit pas par la création d'un plus grand nombre de logements moyens que de logements sociaux. En effet, les effectifs restent relativement faibles : +210 logements moyens pour le Brabant wallon entre 2009 et 2019 ; +421 pour le Hainaut ; +115 pour la province de Liège ; +56 pour la province de Namur et +37 pour la province de Luxembourg. La forte progression en indice des logements moyens est donc en partie due à la faiblesse des effectifs en début de période.

Graphique 61 : Évolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP par province entre 2009 et 2019 (base 100 = 2009)



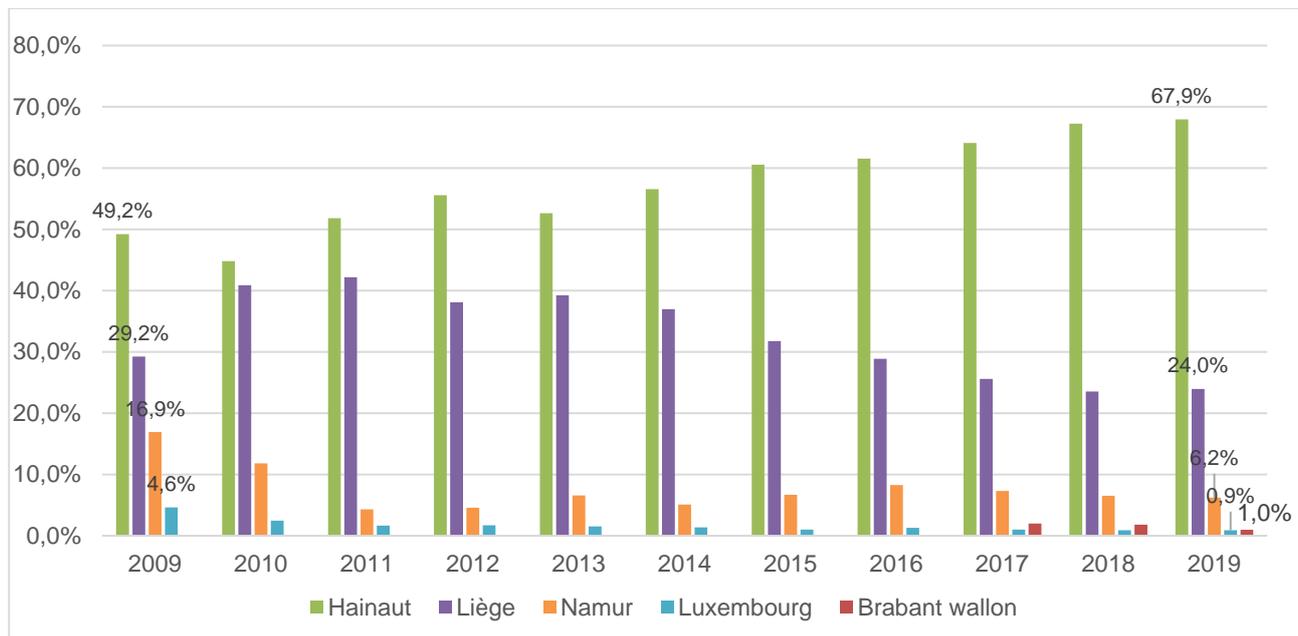
Source : SWL.

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*, nous constatons que la majorité de ces logements se trouvent en Hainaut ou en province de Liège. Néanmoins, le premier en regroupe une part beaucoup plus importante : 67,9% en 2019 contre 24% pour la province de Liège la même année (cf. Graphique 62). La province de Namur arrive en troisième position en concentrant 6,2% de ces logements. Le Brabant wallon et la province de Luxembourg regroupent chacun environ 1% de ces logements.

Les logements à loyer d'équilibre ont connu une croissance foudroyante sur la période 2009-2019 si l'on considère leur indice en base 100 (cf. Graphique 63). L'indice 2019 pour la province du Luxembourg (province ayant connu la progression la plus faible) s'élève à 366,7. Celui de la province du Hainaut (qui a connu la plus forte progression) est à 2.596,9. La croissance de ce parc est donc sans commune mesure avec celles des parcs de logements sociaux ou moyens. Notons toutefois que cette très forte progression est en partie due à l'extrême faiblesse des effectifs en début de période : 32 en Hainaut en 2009, 19 en province de Liège, 11 en province de Namur, 3 en province de Luxembourg et aucun en Brabant wallon (cf. Graphique 64). Néanmoins, la progression de ce type de logement (qui consiste, rappelons-le, à louer au prix du marché des logements qui ne trouvent pas preneur parmi les candidats au logement public) interroge, notamment au Hainaut où l'on décompte pas moins de 831 logements à loyer d'équilibre en 2019, soit un nombre supérieur à celui des logements moyens dans la province à la même date (767 unités).

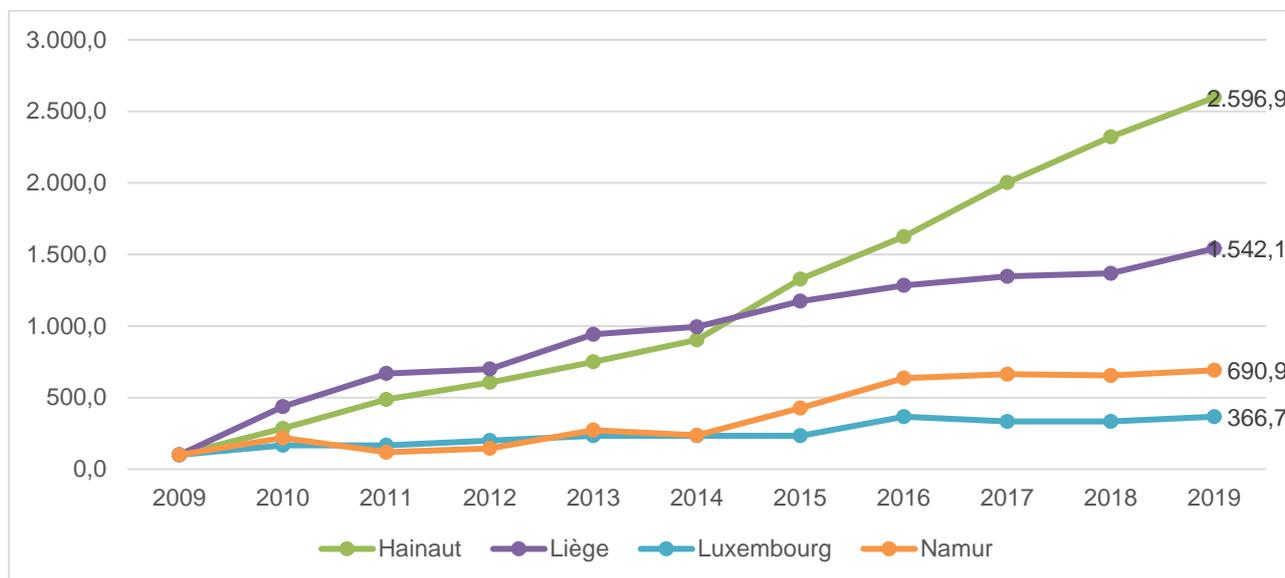
Graphique 62 : Distribution des logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP par province de 2009 à 2019 (en %)



Source : SWL.

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

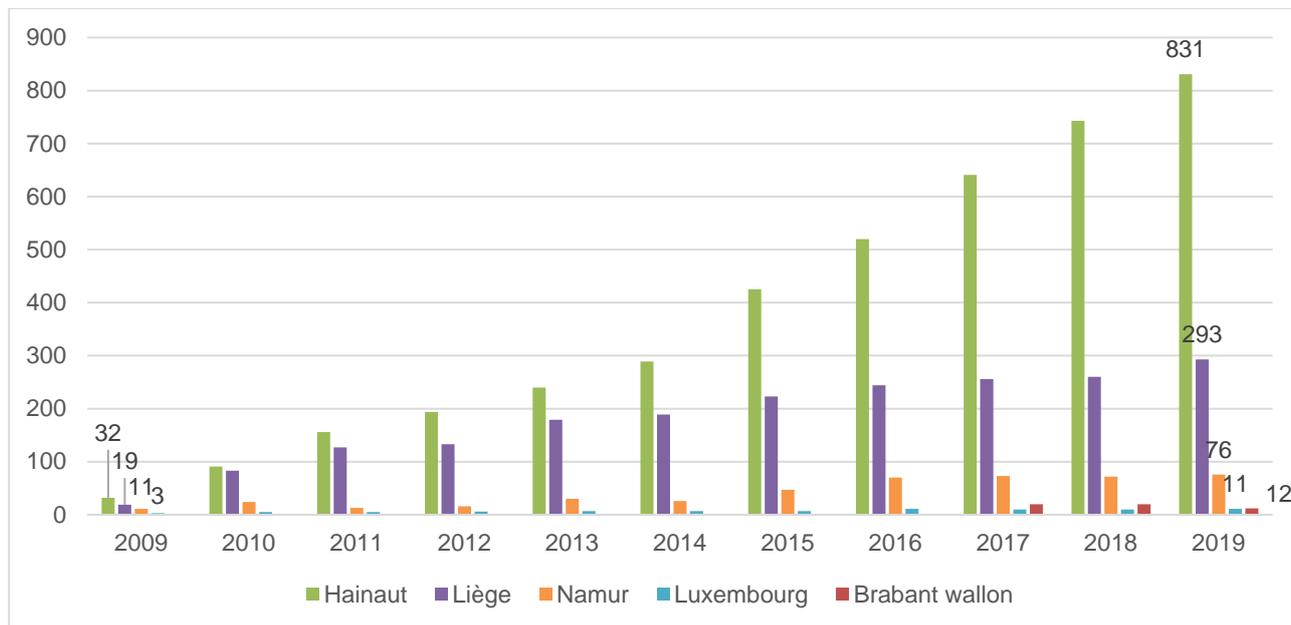
Graphique 63 : Évolution du nombre de logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP par province entre 2009 et 2019 (base 100 = 2009)



Source : SWL.

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

Graphique 64 : Nombre de logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP de 2009 à 2019



Source : SWL.

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

Les trois autres types de logements sociaux (logement d'insertion*, logement de transit* et logement étudiant) représentent une part minimale du parc de logement social au sein de chaque province. Nous noterons que c'est la province de Luxembourg qui détient le plus de logements d'insertion entre 2009 et 2019 et que les logements étudiants créés en 2015 sont uniquement présents dans le Brabant wallon.

Le parc de logements public connaît une structure assez inégale en termes de nombre de chambres (cf. Graphique 65). Quelle que soit la province considérée, les logements trois chambres sont les plus fréquents au sein du parc, leur part en 2019 étant comprise entre 47,1% (en Hainaut) et 34,8% (en province de Namur). Cette prédominance des logements trois chambres est un héritage du passé : la majorité du parc ayant été construite à une époque où le modèle le plus courant de ménage étant un couple avec plusieurs enfants, les logements ont été conçus pour répondre aux besoins de ce type de ménage. Néanmoins, on constate une lente érosion de cette taille de logements sur la période pour l'ensemble des provinces, signe que le parc public se transforme doucement. Entre 2009 et 2019, la part des logements trois chambres a diminué de 5,6% en province de Namur, 5,4% en Brabant wallon, 3,5% en province du Luxembourg, 2,2% en Hainaut et 0,5% en province de Liège.

Les deux chambres arrivent en deuxième position, quelle que soit la province considérée. Notons qu'en province de Liège, ils sont quasiment aussi fréquents que les logements trois chambres (38% en 2019). Cette taille de logement est en légère augmentation dans toutes les provinces.

Graphique 65 : Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres et la province, de 2009 à 2019

	Année	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et plus
Brabant wallon	2009	0,3%	16,8%	19,6%	50,6%	10,7%	2,1%
	2010	0,3%	16,8%	19,5%	50,6%	10,7%	2,1%
	2011	0,3%	16,8%	19,2%	51,0%	9,6%	3,1%
	2012	0,3%	17,7%	19,5%	50,2%	9,2%	3,1%
	2013	0,2%	17,4%	21,8%	49,9%	7,4%	3,4%
	2014	0,3%	17,8%	21,9%	49,2%	7,4%	3,3%
	2015	1,2%	17,6%	22,0%	48,5%	7,6%	3,2%
	2016	1,1%	17,6%	22,3%	48,1%	7,6%	3,2%
	2017	1,1%	17,8%	22,9%	47,5%	7,6%	3,2%
	2018	1,0%	18,3%	24,0%	45,5%	8,1%	3,0%
2019	1,0%	18,2%	24,5%	45,2%	8,2%	3,0%	
Hainaut	2009	0,8%	17,6%	23,6%	49,3%	7,1%	1,6%
	2010	0,7%	17,8%	23,6%	49,2%	7,1%	1,5%
	2011	0,7%	18,0%	23,8%	49,0%	6,9%	1,6%
	2012	0,7%	18,0%	24,1%	48,7%	6,8%	1,6%
	2013	0,7%	18,1%	24,5%	48,3%	6,8%	1,6%
	2014	0,6%	18,1%	24,6%	48,3%	6,8%	1,6%
	2015	0,5%	18,3%	24,8%	48,1%	6,7%	1,6%
	2016	0,4%	18,4%	25,0%	47,8%	6,7%	1,6%
	2017	0,4%	18,4%	25,3%	47,5%	6,8%	1,6%
	2018	0,4%	18,4%	25,6%	47,2%	6,7%	1,6%
2019	0,4%	18,4%	25,7%	47,1%	6,7%	1,6%	
Luxembourg	2009	0,7%	12,7%	21,7%	49,2%	15,7%	0,0%
	2010	0,6%	12,9%	22,0%	49,1%	15,4%	0,0%
	2011	0,6%	12,7%	22,6%	48,8%	15,3%	0,0%
	2012	0,6%	12,8%	23,3%	48,6%	14,7%	0,0%
	2013	0,6%	12,9%	23,3%	48,5%	14,7%	0,0%
	2014	0,7%	13,2%	23,7%	48,1%	14,4%	0,0%
	2015	0,8%	13,4%	24,4%	47,4%	14,1%	0,0%
	2016	0,6%	13,6%	24,8%	47,2%	13,9%	0,0%
	2017	0,4%	14,5%	24,9%	46,5%	13,8%	0,0%
	2018	0,4%	15,0%	25,2%	45,8%	13,5%	0,0%
2019	0,6%	14,4%	25,7%	45,7%	13,5%	0,1%	
Namur	2009	1,3%	16,8%	33,7%	40,4%	6,3%	1,6%
	2010	1,3%	16,8%	33,8%	40,3%	6,3%	1,5%
	2011	1,2%	17,0%	33,9%	40,0%	6,3%	1,6%
	2012	1,2%	17,3%	33,9%	39,9%	6,2%	1,5%
	2013	1,2%	17,3%	34,1%	39,7%	6,1%	1,5%
	2014	1,2%	17,7%	34,3%	39,3%	6,1%	1,5%
	2015	1,1%	18,1%	34,5%	38,7%	6,1%	1,4%
	2016	1,1%	18,2%	35,1%	38,3%	6,0%	1,4%
	2017	1,2%	18,5%	35,0%	37,8%	6,0%	1,4%
	2018	1,2%	18,4%	38,0%	35,2%	6,2%	1,0%
2019	1,2%	18,5%	38,2%	34,8%	6,2%	1,1%	
Liège	2009	0,8%	15,6%	37,4%	39,9%	5,6%	0,6%
	2010	0,9%	15,9%	37,6%	39,9%	5,1%	0,6%
	2011	0,8%	16,0%	37,9%	39,6%	5,1%	0,6%
	2012	0,8%	16,1%	37,9%	39,5%	5,1%	0,6%
	2013	0,8%	15,9%	38,0%	39,4%	5,2%	0,6%
	2014	0,8%	15,9%	38,4%	39,1%	5,3%	0,6%
	2015	0,8%	15,9%	38,3%	39,1%	5,3%	0,6%
	2016	0,8%	15,9%	38,3%	39,1%	5,3%	0,6%
	2017	0,8%	15,9%	38,4%	39,1%	5,2%	0,6%
	2018	0,7%	16,0%	38,5%	38,9%	5,2%	0,6%
2019	0,8%	15,9%	38,0%	39,4%	5,3%	0,6%	

Source : SWL.

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles (pris en gestion non compris)

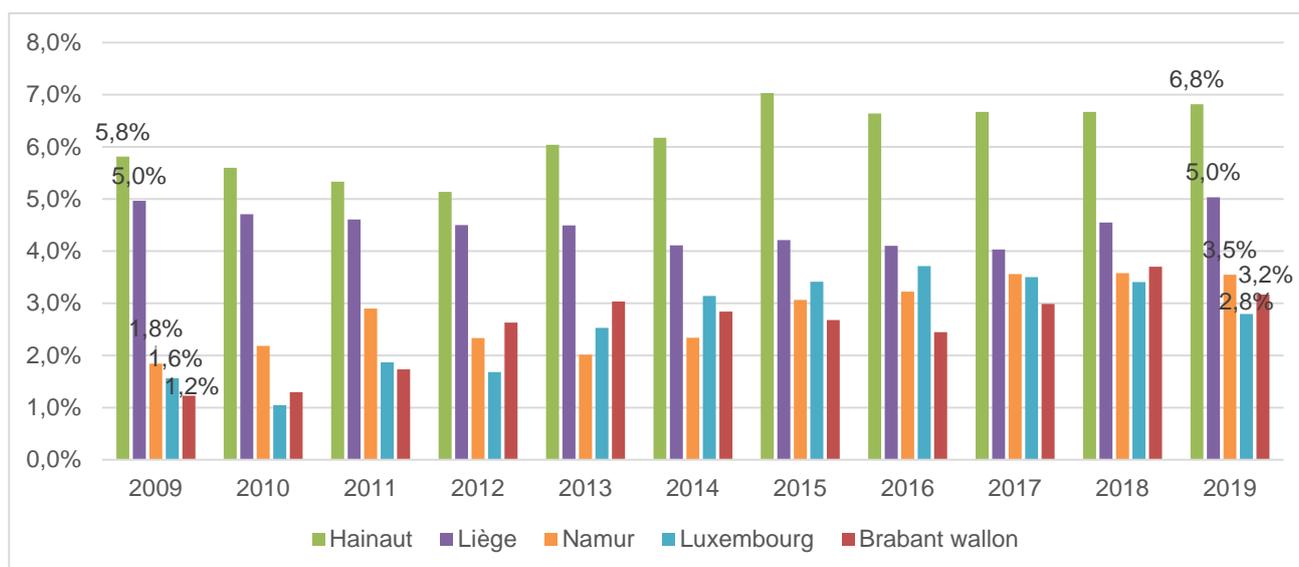
Les logements une chambre arrivent en troisième position avec une part comprise entre 18,4% et 14,4% en 2019, selon la province. Ces logements ont connu une progression de leur part sur la période dans toutes les provinces. Cependant, dans les dernières années, on observe un arrêt de la croissance, voire une légère diminution de la part de ce type de logements. Ceci peut être problématique dans la mesure où la part de candidats ayant besoin de logements une chambre sont en constante augmentation et dépassent largement les capacités actuelles du parc public (ils représentent en 2021, 45,1% des candidats). Il faut donc espérer que la création de logements de cette taille reprenne prochainement.

Les logements quatre chambres viennent ensuite avec des parts comprises en 2019 entre 5% et 8%, à l'exception de la province du Luxembourg où ils rassemblent 13,5% du parc. La part de ces logements reste stable sur la période ou connaît une légère diminution, selon la province considérée.

Les logements cinq chambres et plus ainsi que les studios occupent une place très marginale dans le parc. En 2019, les studios représentent au maximum 1,2% du parc (en province de Namur). Quant aux logements cinq chambres et plus, leur représentation varie selon la province : s'ils sont un peu mieux représentés au Brabant wallon (3% en 2019), ils regroupent entre 1,1% et 1,6% du parc en province de Namur et en Hainaut et sont quasiment inexistantes en province de Liège et surtout, en province de Luxembourg.

L'inoccupation du parc public est variable selon les provinces. La province présentant la plus forte inoccupation sur l'ensemble de la période est le Hainaut (de 5,1% à 6,8% ; cf. Graphique 66), suivie par la province de Liège (de 4% à 5%). Pour les trois autres provinces, l'inoccupation varie entre 1% et environ 3,5% selon les années. Notons que cette inoccupation tend à augmenter sur la période, à l'exception de la province de Liège.

Graphique 66 : Part de logements non loués au sein des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, par province de 2009 à 2019



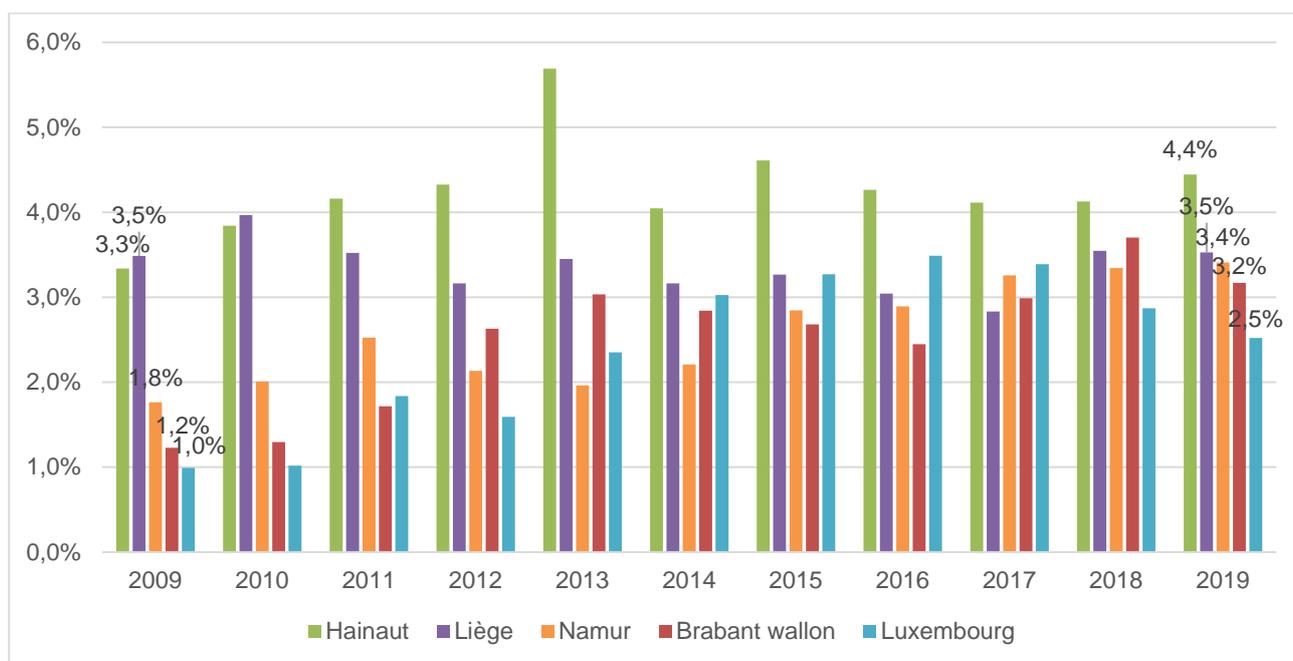
Source : SWL.

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles (pris en gestion non compris)

Deux cas de figure peuvent expliquer la non-occupation d'un logement. Dans le premier cas, 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 ».

La majeure partie des logements inoccupés est constituée de logements louables, c'est-à-dire en attente d'un nouveau locataire. La proportion de logements non loués mais louables est comprise entre 3,3% et 5,7% en Hainaut ; 2,8% et 4% en province de Liège ; 1,8% et 3,2% en province de Namur ; 1,2% et 3,7% en Brabant wallon et enfin, 1% et 3,5% en province de Luxembourg (cf. Graphique 67). Notons que ce type d'inoccupation prend peu à peu de l'ampleur sur la période pour les provinces de Namur, du Brabant wallon et de Luxembourg.

Graphique 67 : Part de logements non loués mais louables au sein des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, par province de 2009 à 2019



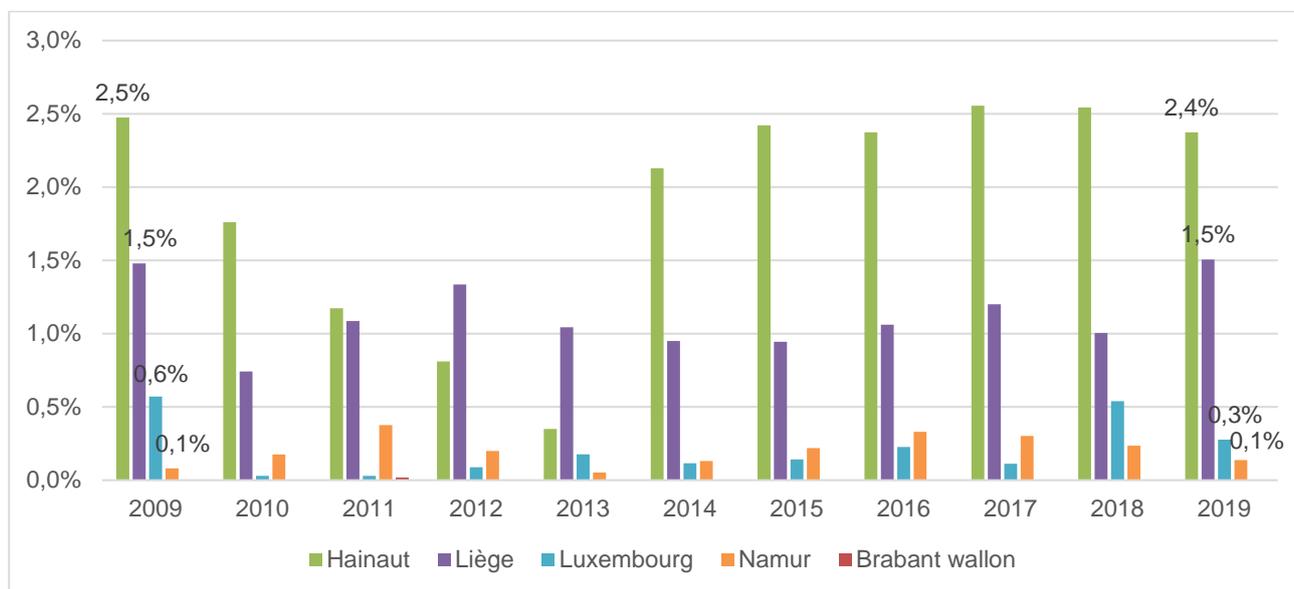
Source : SWL.

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles (pris en gestion non compris)

Pour ce qui concerne les logements non loués et non louables (donc ceux qui sont mis hors circuit de la location pendant une durée plus longue), leur proportion est bien moindre. La province de Hainaut affiche la plus forte proportion de ce type d'inoccupation sur l'ensemble de la période mais celle-ci ne dépasse jamais 2,6% (cf. Graphique 68). En province de Liège, arrivant en deuxième position, les logements non loués et non louables atteignent au maximum 1,5%. En province de Luxembourg, leur proportion est au maximum de 0,6%, en 2009, mais est inférieure ou égale à 0,3% dans la majeure partie de la période.

En province de Namur, cette inoccupation est également très réduite puisqu'elle atteint au maximum 0,4%, en 2011. Quant au Brabant wallon, on ne décompte aucun logement non loué et non louable sur l'ensemble de la période.

Graphique 68 : Part de logements non loués et non louables au sein des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, par province de 2009 à 2019



Source : SWL.

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles (pris en gestion non compris)

4.3. Les loyers moyens

Dans cette section, nous utilisons les données de l'enquête SILC (Statistics on Income and Living Conditions) sur les revenus et les conditions de vie des ménages réalisée au niveau de l'Union européenne. Étant donné qu'il s'agit de données d'enquête, seul un échantillon de la population a été interrogé. Chaque année, on enquête environ 2 000 ménages wallons, y compris 550-750 locataires privés et sociaux. Par conséquent, les résultats présentés ici pourraient différer d'autres sources, notamment les données concernant les loyers des locataires des SLSP et l'enquête de l'Observatoire des loyers privés en Wallonie.

En ce qui concerne les loyers du secteur public, 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, communes, etc.) qui peuvent être pris en compte dans SILC.

Selon les données SILC 2020, le loyer mensuel moyen (hors charges) en Wallonie est de 525€. Pour la même année 2020, le loyer moyen est de 591€ en Flandre et de 673€ à Bruxelles. Le loyer mensuel moyen est partout significativement plus élevé pour les locataires payant un loyer au prix du marché que pour ceux payant un loyer social : 592€ contre 341€ en Wallonie, 679€ contre 382€ en Flandre et 724€ contre 463€ dans la Bruxelles-Capitale. Le loyer moyen du marché en Wallonie est donc inférieur de 12,8% par rapport à la Flandre et de 18,2% par rapport à Bruxelles. Pour les loyers des locataires louant un logement social, l'écart de la Wallonie avec la Flandre est de -10,7%, alors que celui avec Bruxelles est plus grand, de -26,3%.

En Wallonie, les loyers moyens du secteur privé diffèrent significativement en fonction de la densité de population. Les montants des loyers du marché sont plus élevés dans les aires intermédiaires (645€) et dans les aires faiblement peuplées (572€) que dans les aires densément peuplées (543 €) où la taille des logements est plus petite (cf. Tableau 71).

Tableau 71 : Loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie en 2020 selon le type d'aires de population (en €)

	Ensemble de la Wallonie	Aires densément peuplées	Aires intermédiaires	Aires faiblement peuplées
Locataires payant un loyer correspondant au prix du marché	592	543	645	572
Locataires louant un logement social	341	362	328	Nombre d'observations insuffisant

Source : SILC 2020.

Calcul : CEHD à partir de ménages locataires.

Entre 2010 et 2020, on constate une augmentation des loyers moyens chaque année pour l'ensemble des ménages locataires wallons (cf. Tableau 72). C'est le cas également pour les loyers moyens du marché. Dans le parc locatif social, les variations annuelles ne sont pas toujours positives. Ainsi, elles étaient négatives en 2011 (-9,7%), 2016 (-1,2%) et 2019 (-2,4%), alors que 2017 était une année de stagnation.

Entre 2011 et 2016, l'écart entre le loyer mensuel moyen du marché locatif privé et celui du parc social est constamment de l'ordre de 200€. Cet écart a augmenté jusqu'à environ 230€ en 2017 et jusqu'à environ 250€ en 2020.

Pourtant, le loyer moyen du marché issu de SILC pour 2020 (592€) est significativement inférieur à celui observé lors de l'enquête du CEHD 2020 (639€). Une certaine sous-estimation des loyers par SILC a également été rapportée par l'IWEPS dans « Les chiffres clés de la Wallonie » (2020)¹⁶. Rappelons que dans la base de données SILC, le sous-échantillon de locataires qui paient le prix du marché est relativement petit (475 observations pour l'ensemble de la Wallonie).

Tableau 72 : Évolution des loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie entre 2010 et 2020 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ensemble des ménages locataires	410	417	441	452	471	476	480	498	502	513	525
Ménages locataires payant un loyer au prix du marché	456	489	493	508	518	520	528	549	560	571	592
Ménages locataires louant un logement social	299	270	290	301	308	324	320	320	336	328	341

Source : SILC 2010 à 2020.

Calcul : CEHD à partir des ménages locataires.

Les loyers moyens au sein des provinces wallonnes diffèrent significativement entre les deux sources¹⁷ (cf. Tableau 73). Pour le Brabant wallon, le loyer moyen du marché est plus élevé selon l'enquête SILC (867€) que selon l'Observatoire des loyers (808€). Pour les quatre autres provinces, les chiffres SILC donnent des loyers du marché significativement inférieurs aux loyers de l'Observatoire, les écarts vont de 50€ à 83€.

Tableau 73 : Loyers mensuels moyens (hors charges) en 2020 selon les provinces wallonnes (en €)

Province	SILC 2020 (loyer du marché)	Observatoire wallon des loyers 2020
Brabant wallon	867	808
Hainaut	557	613
Liège	548	614
Luxembourg	559	642
Namur	598	648

Sources : SILC 2020, Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2020).

Calcul : CEHD

Champ : 465 ménages locataires payant un loyer du marché (SILC) et 3 414 ménages locataires auprès du secteur privé (Observatoire wallon des loyers)

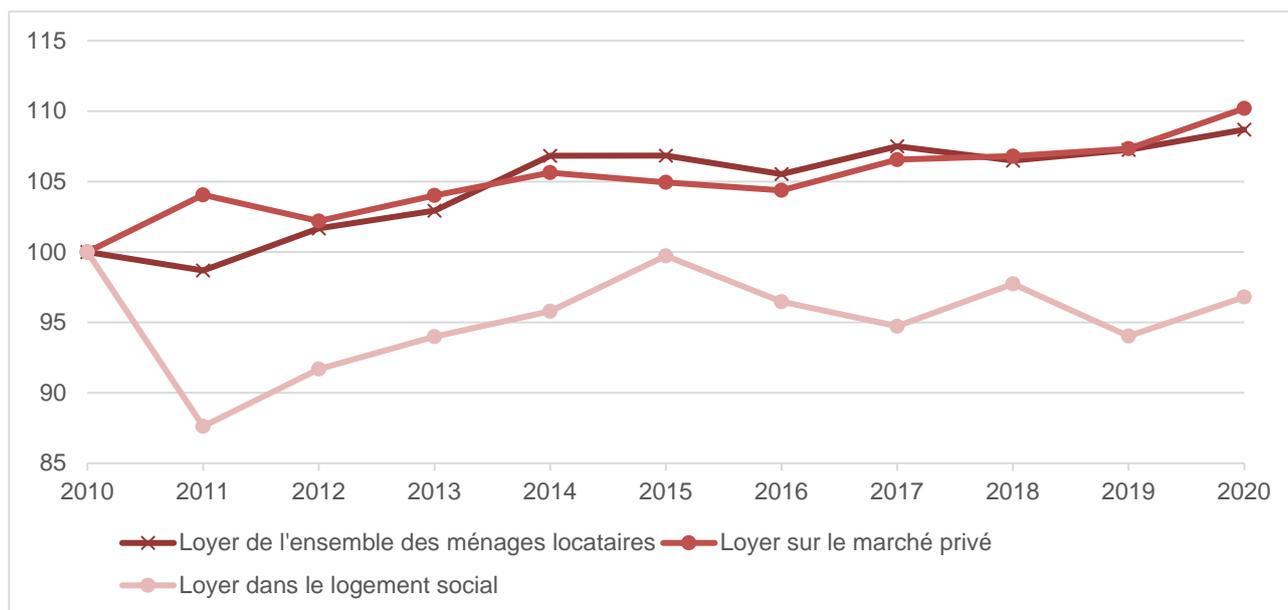
¹⁶ « Par ailleurs, on peut se demander s'il n'y a pas une légère sous-estimation des loyers dans l'enquête SILC. En effet, en comparaison avec les résultats de l'enquête bruxelloise de l'observatoire des loyers, il semblerait que SILC sous-estime les loyers médian et moyen bruxellois (ou vice-versa) – la différence de résultat entre les deux enquêtes étant statistiquement significative. » (IWEPS, 2020, I016).

¹⁷ Nous rappelons un faible effectif dans les sous-échantillons de SILC qui dépasse à peine 30 unités dans certaines provinces.

Le loyer mensuel moyen des nouveaux contrats pour les logements appartenant au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie est de 357€ en 2020 (FLW, 2020). Ce montant est proche des loyers moyens constatés pour les locataires payant un loyer réduit (350€).

L'évolution des loyers moyens constants (déflatés par l'indice santé¹⁸) au cours des dix dernières années est représentée au Graphique 69. Sur toute la période 2011-2020, les indices des loyers du marché évoluent au-dessus de l'indice santé. En 2020, le loyer moyen déflaté du marché a augmenté de 10,2% par rapport à l'année 2010. Les loyers du logement social, par contre, évoluent moins rapidement que l'indice santé. De plus, la valeur moyenne des loyers sociaux a baissé en 2011 (l'indice est descendu jusqu'à 87,6), en 2016 et en 2019. Même si en 2020 le loyer social augmente, il évolue encore en dessous de la base de 2010. Effectivement, en 2020, l'indice est égal à 96,8, soit inférieur à 100. Cette situation correspond à la vocation sociale de ce logement ayant une formation non marchande des loyers.

Graphique 69 : Évolution des indices des loyers moyens déflatés en Wallonie (base 100 en 2010)



Sources : SILC 2010 à 2020.

Calcul : CEHD à partir des ménages locataires.

¹⁸ Depuis 1994, l'indice santé belge est utilisé pour l'indexation des loyers (Arrêté royal du 24.12.1993). L'indice santé est construit à partir de l'indice des prix à la consommation en Belgique, qui reflète l'évolution des prix de tous les biens et services. La 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.

4.4. Les loyers en fonction de la taille du logement

Selon les données SILC 2020, les loyers du marché tendent à augmenter avec le nombre de pièces¹⁹. L'écart entre le loyer moyen d'un logement 2 pièces et celui d'un logement 3 pièces est de 102 € (cf. Tableau 74). L'écart entre 3 pièces et 4 pièces est beaucoup plus modeste, de 13 € seulement. Il n'y a pas de différence statistique entre le loyer moyen d'un logement 4 pièces et celui d'un logement 5 pièces. Un logement 6 pièces se loue de 152 € plus cher qu'un logement 5 pièces.

Selon l'Observatoire wallon des loyers, chaque chambre à coucher supplémentaire augmente le loyer d'une centaine d'euros au minimum. L'écart entre 3 chambres et 4 chambres est de 155 €. La différence la plus élevée (207 €) est constatée entre 4 chambres et 5 chambres ou plus. Les grands logements ayant 4-5 chambres ou plus sont souvent luxueux.

Tableau 74 : Loyers mensuels moyens selon le nombre de pièces et le nombre de chambres en 2020 (en €)

SILC 2020		Observatoire wallon des loyers 2020	
Nombre de pièces	Loyer, en €	Nombre de chambres à coucher	Loyer, en €
2	477	1	512
3	579	2	643
4	592	3	771
5	594	4	926
6	746	5 ou plus	1334

Sources : SILC 2020, Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2020).

Calcul : CEHD

Champ : 459 ménages locataires payant un loyer au prix du marché (SILC) et 3 414 ménages locataires auprès du secteur privé (Observatoire wallon des loyers)

¹⁹ Dans l'enquête SILC, les pièces ne comptent pas : la cuisine, les salles de bain, les toilettes, les pièces utilisées exclusivement pour le travail, les couloirs, les débarras, les caves et les greniers.

Partie 4. Le financement du logement par les prêts immobiliers

1. Le crédit hypothécaire

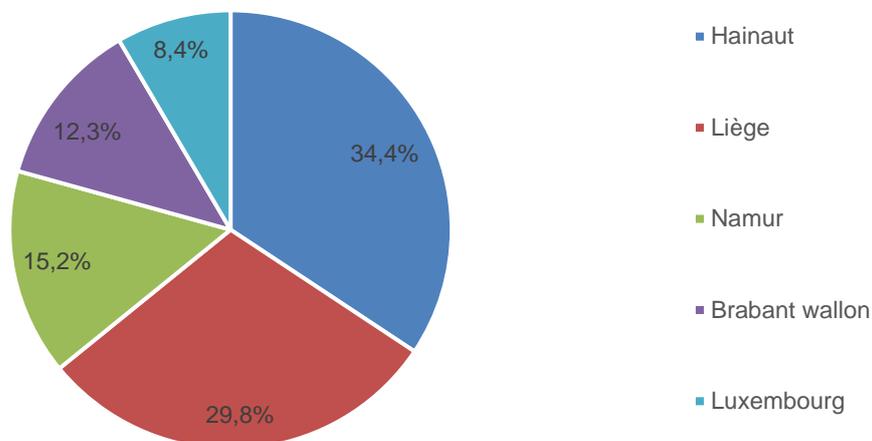
1.1. Le nombre et le montant total de prêts hypothécaires

L'accession à la propriété est le moyen de se procurer un logement pour la majorité des ménages wallons à l'heure actuelle. Les indicateurs du crédit hypothécaire souscrit auprès des acteurs privés du marché ou des organismes publics de prêt social, tels que le nombre de contrats en cours et le montant emprunté, permettent d'analyser la dynamique de financement du logement en Wallonie.

La Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP) – Banque Nationale de Belgique est l'unique source de données exhaustives sur les crédits hypothécaires en Belgique. Conformément aux articles VII.148 à VII.157 du Code de droit économique, la CCP enregistre l'ensemble des données transmises par les prêteurs, dans le cadre de la lutte contre le surendettement des ménages, au sujet des crédits à la consommation et des crédits hypothécaires conclus par des personnes physiques en Belgique. L'article VII.149 du Code de droit économique oblige les prêteurs à consulter le fichier de la CCP avant tout octroi de crédit à un particulier. La CCP enregistre les défauts de paiements et conserve pour une durée variable les données concernant les emprunteurs en défaut de paiement. Cependant, en tant que données financières et commerciales stratégiques, les informations individuelles sur les crédits des particuliers sont difficilement partagées avec les organismes de recherches afin d'être traitées sous formes de statistiques ; la plus grande part n'est même pas disponible sous la forme de tableaux agrégés. Nous présentons ici les données accessibles.

1.1.3. Nombre de crédits hypothécaires

En date du 31 décembre 2020, 963.397 crédits hypothécaires sont en cours en Wallonie (CCP-BNB 2020), contre 933.798 en 2019 (soit + 3%) et 850.978 crédits en 2014 (soit + 13%). Un premier tiers (34,4%) de ces crédits en cours a été octroyé dans la province du Hainaut, une proportion légèrement moindre (29,8%) en province de Liège. La province de Namur (15,2%), la province du Brabant wallon (12,3%) et la province du Luxembourg (8,4%) se partagent le reste (36%) du portefeuille de crédits hypothécaires en cours en Wallonie (cf. Graphique 70). Cette répartition est constante dans le temps et est similaire à la répartition par province du parc de logements en Wallonie. Ainsi, entre 2010 et 2020, la part de la province du Hainaut (-1,71%) et du Brabant wallon (-0,26%) a diminué contrairement aux provinces de Liège (+0,68%), de Namur (+0,57%) et du Luxembourg (+0,72%) dans la répartition des crédits hypothécaires en cours en Wallonie. Cette évolution avait déjà été notée entre 2008 et 2018 et entre 2006 et 2014. Il semble que ce changement incrémental de la répartition géographique du crédit hypothécaire suit les dynamiques démographiques des communes wallonnes (voir Partie 1).

Graphique 70 : Proportion par province des crédits hypothécaires en cours en Wallonie (2020)

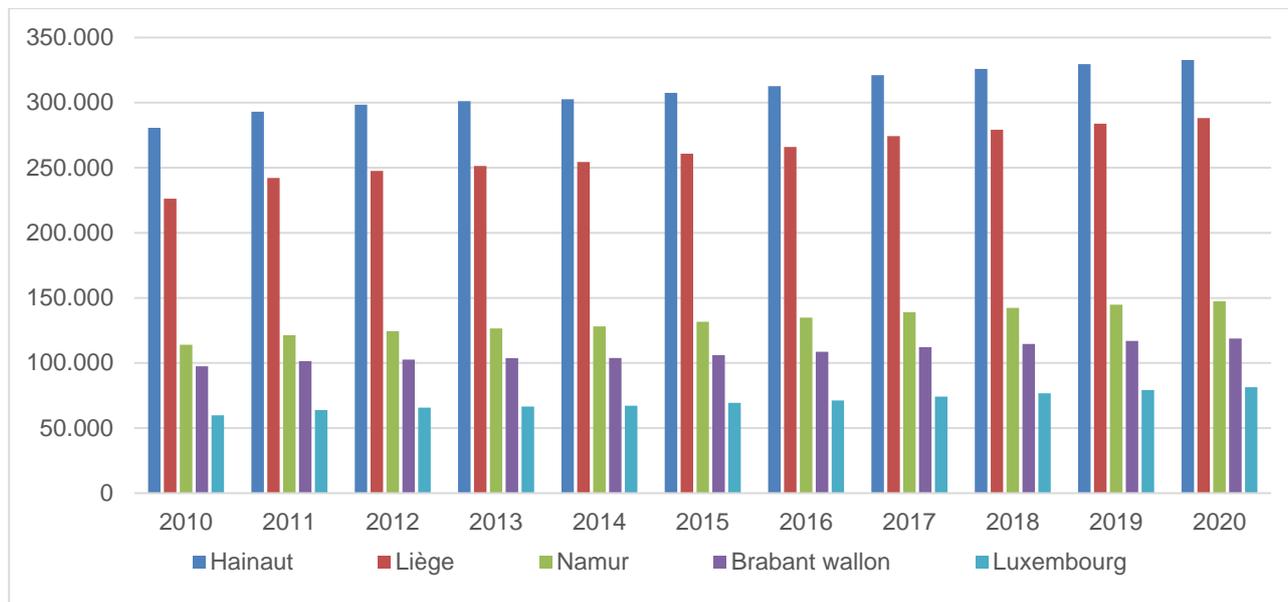
Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

À l'échelle de la Wallonie, le portefeuille de crédits hypothécaires en cours a augmenté de volume. Depuis 2010, le nombre de crédits hypothécaires croît aussi au sein de chaque province wallonne (cf. Graphique 71). Cette croissance est notamment liée à celle du nombre de ménages. Sur la période 2010-2020, la hausse la plus importante concerne la province du Luxembourg (+36,1%) et la moins importante la province du Hainaut (+18,5%).

Graphique 71 : Évolution du nombre de crédits hypothécaires par province en Wallonie (2010- 2020)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

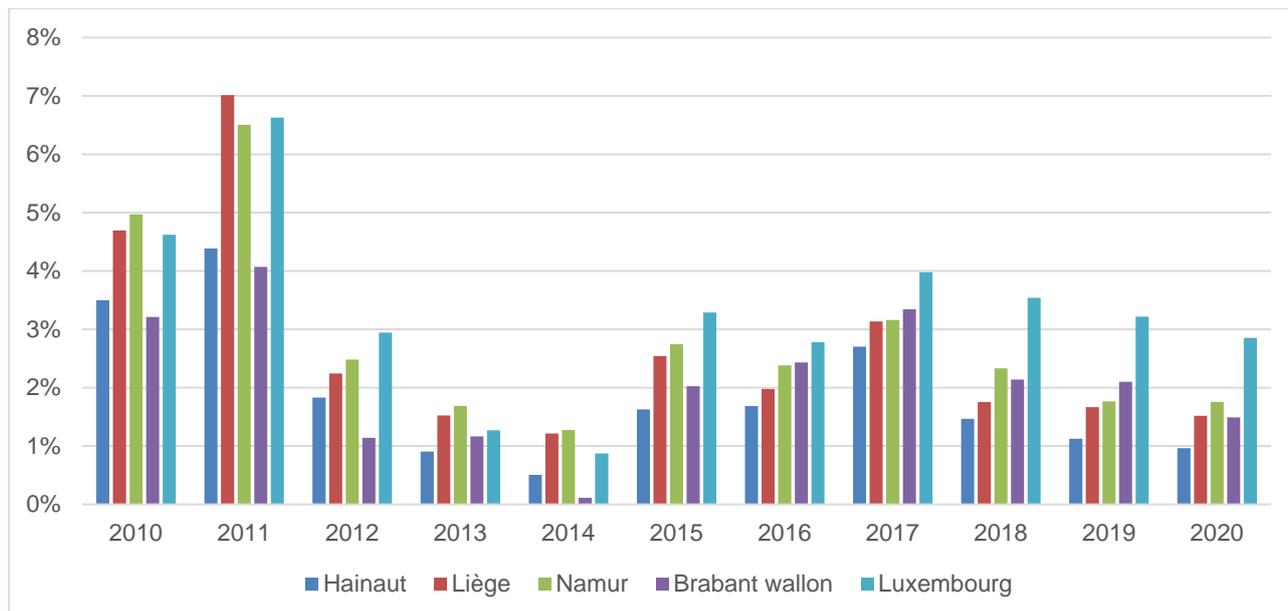
Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

Entre 2010 et 2020, le nombre de crédits hypothécaires a connu des variations annuelles positives dans l'ensemble des provinces wallonnes (cf. Graphique 72).

Deux ans après la crise financière de 2008, la croissance annuelle des nouveaux crédits hypothécaires en Wallonie était très importante (+4,1% en 2010 et +5,6% en 2011). Depuis 2012, le taux de croissance annuel a progressivement ralenti dans l'ensemble des provinces wallonnes et il a atteint son niveau le plus bas en 2014. Cette dernière année était caractérisée par un contexte moins incitatif pour les crédits sur le plan fiscal (voir les 4^e et 5^e éditions des *Chiffres clés* pour de plus amples explications).

Dès 2015, le taux de croissance annuel du portefeuille de crédits reprend un niveau supérieur à 1% pour toutes les provinces. Cette situation s'explique par la baisse des taux d'intérêt qui ont amené un grand nombre d'emprunteurs à refinancer leur crédit hypothécaire. Pour les années 2016 et 2017, les taux d'intérêt restent très bas, ce qui a pour effet de soutenir la croissance annuelle du crédit hypothécaire. Ainsi, en 2017 toutes les provinces enregistrent une croissance d'au moins 3%, à l'exception de la province de Hainaut. À partir de l'année 2018, le taux de croissance recule. En dépit de la crise de la COVID-19 qui a « gelé » en 2020 les transactions immobilières pendant plusieurs mois, la croissance du crédit hypothécaire est d'au moins 1% dans toutes les provinces. La province du Luxembourg a un rythme de croissance annuelle plus soutenu que les autres provinces sur les trois dernières années.

Graphique 72 : Variation annuelle du nombre de crédits hypothécaires par province en Wallonie (2008-2018)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie

1.1.4. Dynamique d'ouverture des crédits hypothécaires

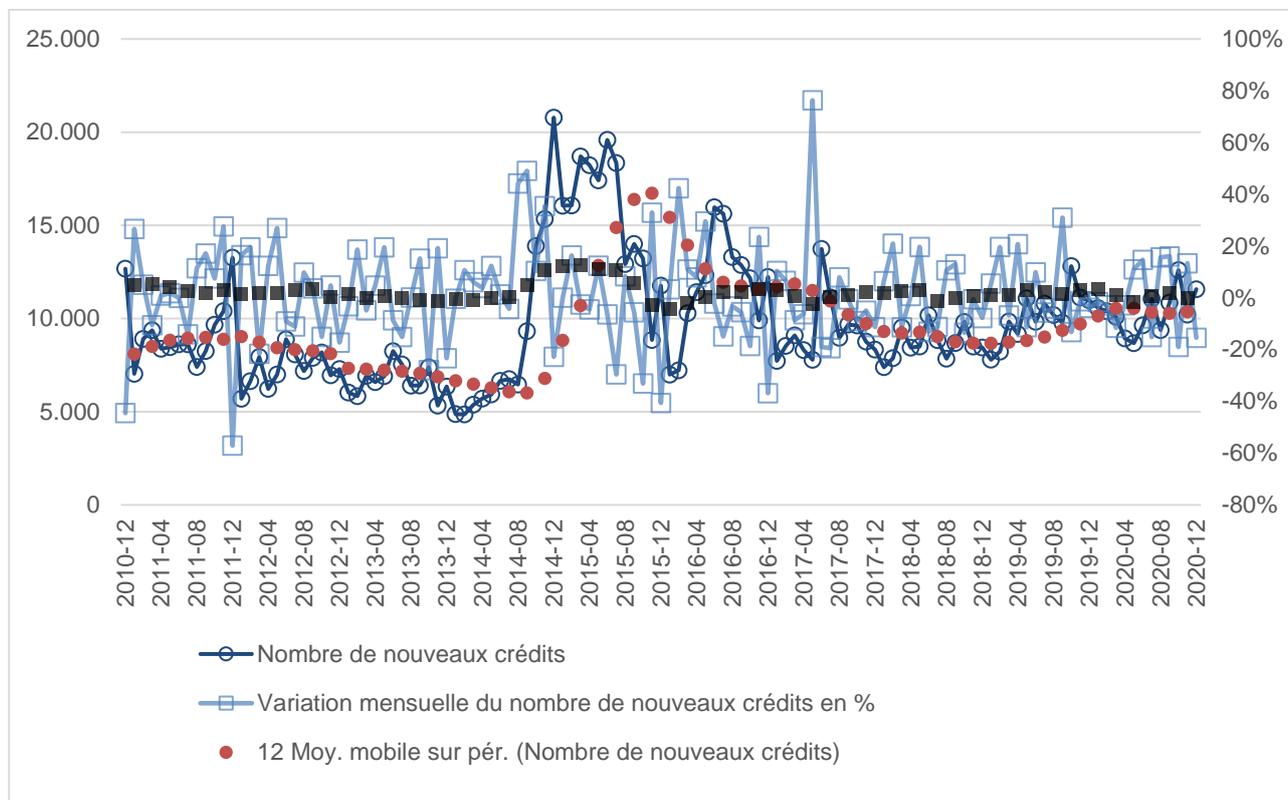
En 2020, le mois de mai est celui où le plus faible nombre de nouveaux crédits hypothécaires en Wallonie a été enregistré (8.681 crédits conclus) et le mois d'octobre, celui où ce nombre a été le plus élevé (12.598 crédits conclus). L'année 2015 est celle au cours de laquelle le nombre moyen de crédits souscrits par mois est le plus important (15.432 nouveaux crédits en moyenne par mois). Cependant, cette moyenne mensuelle a diminué depuis et s'est stabilisé un peu en dessous de 10.000 crédits conclus par mois. (cf. Graphique 73).

Sur la période 2010-2020, la courbe de la moyenne mensuelle mobile (sur 12 mois) du nombre de nouveaux crédits est calculée afin de supprimer les fluctuations transitoires de la série temporelle et, de cette façon, en souligner statistiquement les tendances. De 2010 à août 2014, le rythme mensuel de nouveaux crédits hypothécaires conclus en Wallonie tend à diminuer. Une phase haussière importante s'ouvre en septembre 2019 et culmine jusqu'en novembre 2011. Cet élément conjoncturel est causé, pour rappel, par le volume important de contrats de refinancement des crédits hypothécaires existants.

Une longue troisième phase marquée par la tendance baissière mensuelle du nombre d'ouvertures de crédits a été entamée à partir du début de l'année 2016 et s'est poursuivie jusqu'en janvier 2019. Après une légère reprise, elle semble aujourd'hui se stabiliser à un environ 10.000 nouveaux crédits par mois en moyenne lissée. Ce résultat reste toutefois supérieur à celui de la première phase identifiée de décroissance lente où la moyenne lissée mensuelle était de moins de 9.000 nouveaux crédits par mois. Le gel temporaire des transactions immobilières en raison de la crise de la COVID-19 ne semble pas avoir impacté longtemps le rythme annuel.

En effet, à la fin du premier confinement, les conclusions de contrats de crédits avaient repris. Une fois écoulée, l'année 2021 permettra de disposer de plus de recul sur ce phénomène très particulier et inédit.

Graphique 73 : Évolution du nombre de nouveaux crédits hypothécaires par mois (2010-2020)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

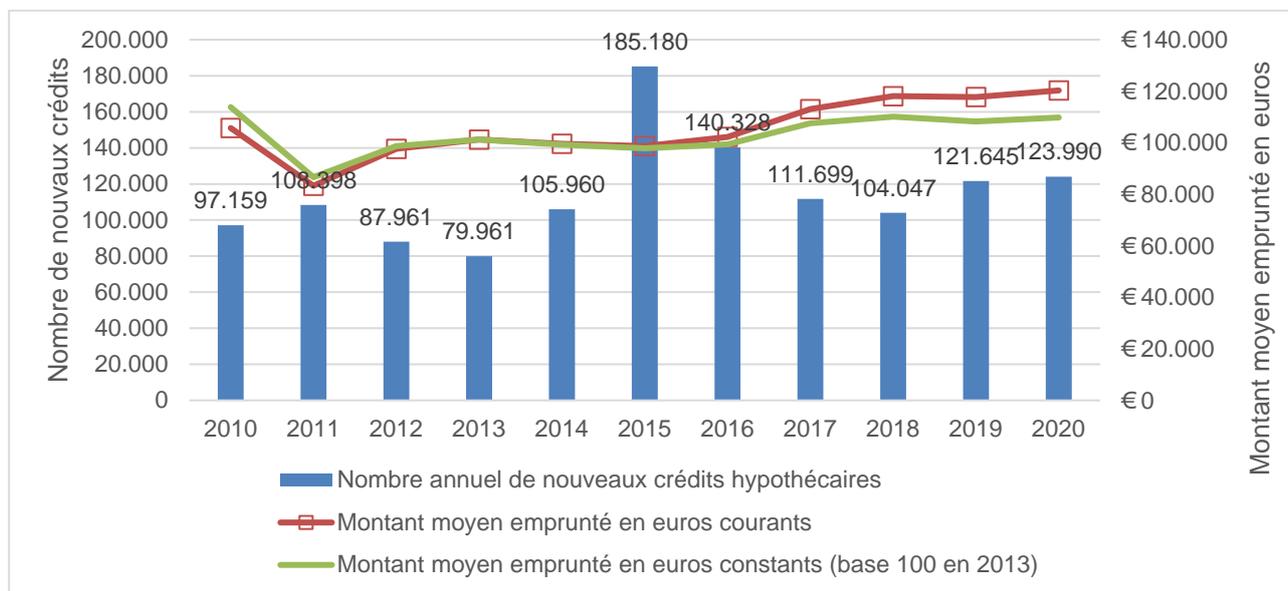
1.1.5. Montant moyen emprunté par crédit hypothécaire

En 2020, en Wallonie, le montant moyen emprunté s'élève à 120.313€ courants pour 123.990 nouveaux crédits hypothécaires enregistrés (cf. Graphique 74). Exprimé en euros constants (IPC en base 100 en 2013)²⁰, le montant moyen emprunté pour les crédits hypothécaires est plutôt stationnaire de 2012 à 2016. Le montant emprunté moyen est durablement supérieur à 100.000 € en 2020.

²⁰ Les montants sont exprimés en euros constants à partir de l'indice des prix à la consommation (IPC) dont le dernier mode actualisé de calcul date de 2013. L'indice des prix à la consommation mesure, de façon objective, l'évolution des prix d'un panier de biens et services achetés par les ménages. L'indice mesure la variation de ce niveau entre deux périodes, la première étant prise comme référence. Cette variation de niveau de prix est mesurée en valeur relative. L'indice se définit comme le rapport, multiplié par 100, entre les prix observés pour un éventail de biens et services, à un moment donné, dans une aire géographique déterminée, et les prix de ces mêmes biens et services, relevés dans les mêmes conditions au cours d'une période de référence, choisie comme base de comparaison. Il est établi par l'organisme officiel SPF Economie – DGSIE (source : [Indice des prix à la consommation | Statbel \(fgov.be\)](https://statbel.fgov.be/fr/themes/indices/indice-des-prix-a-la-consommation). Page consultée le 12 septembre 2020).

La diminution des taux d'intérêt sur le marché du crédit a permis aux emprunteurs d'augmenter le capital emprunté, ce qui en retour alimente la hausse des prix en raison des surenchères auxquelles peuvent ainsi se livrer les candidats-acquéreurs sur le marché immobilier acquisitif.

Graphique 74 : Évolution du nombre annuel et du montant moyen emprunté des nouveaux contrats de crédits hypothécaires (2010-2020)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

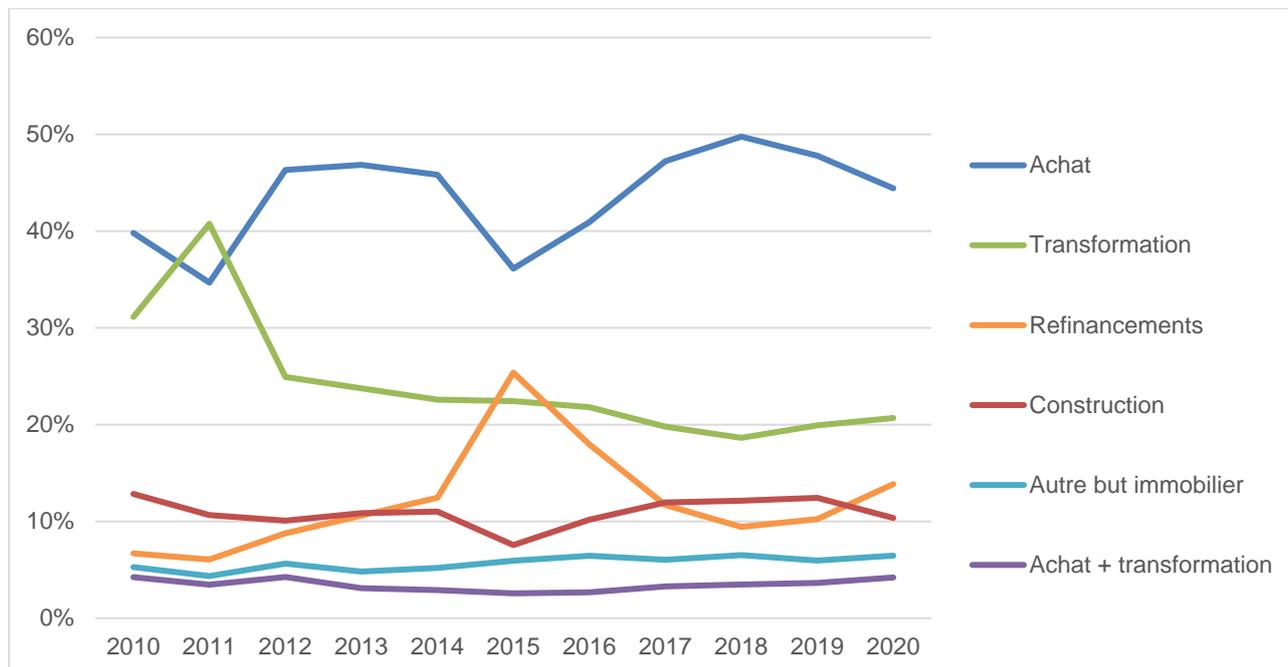
NB : Pour la lisibilité, les étiquettes de valeur indiquent le nombre de nouveaux contrats de crédits hypothécaires conclus en Wallonie.

1.1.6. Destination des crédits hypothécaires

Ces données concernent l'ensemble de la Belgique. Malheureusement, les données à l'échelle régionale ne sont pas divulguées par la BNB ou l'UPC.

Les données récoltées par l'UPC (Union Professionnelle du Crédit) concernant la destination des crédits hypothécaires (cf. Graphique 75) montrent qu'en Belgique en 2015, les refinancements représentaient une opération sur quatre. Ce ratio a diminué jusqu'à atteindre 9% des opérations en 2018 pour ensuite remonter à 14% en 2020. La proportion des crédits hypothécaires souscrits dans le cadre de travaux de transformation affiche une tendance à la baisse. Après une diminution en 2015, les crédits pour l'achat et la construction ont eux aussi retrouvé leur niveau préalable en 2017 mais une décroissance est de nouveau visible en 2019 et 2020.

Graphique 75 : Destination des crédits hypothécaires souscrits annuellement en Belgique entre 2010 et 2020



Source : UPC

Calcul : CEHD

Champ : crédits hypothécaires enregistrés en Belgique

1.2. Défauts de paiement des crédits hypothécaires

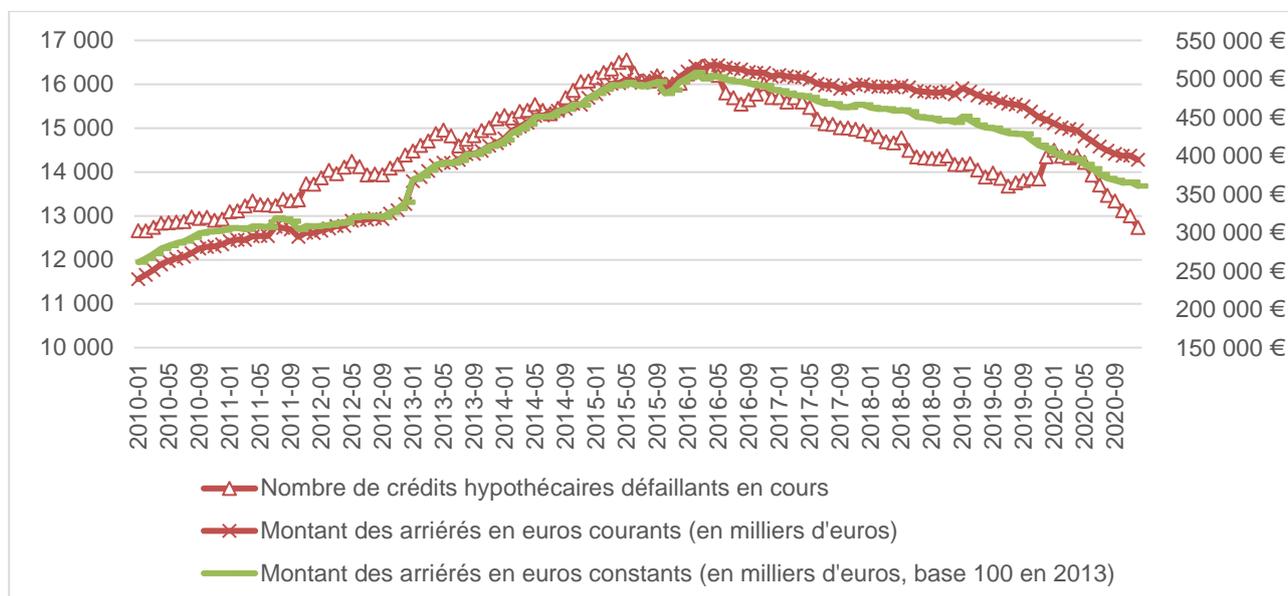
Le financement du logement par le crédit hypothécaire fait supporter des risques financiers tant aux ménages qu'aux opérateurs économiques en Wallonie. Une politique de lutte contre le surendettement a vocation à éviter les conséquences négatives de défauts de paiement des mensualités pour les ménages et leurs conditions de logement. C'est pourquoi la Centrale des Crédits aux Particuliers enregistre des données essentielles sur les défauts de paiements lors du remboursement de crédits hypothécaires et sur la régularisation de ceux-ci. Les crédits en défaut de paiements sont ceux qui doivent faire l'objet, selon le Code de droit économique, d'un signalement au fichier en raison d'un retard de remboursement de trois mois ou à la suite d'une mise en demeure de remboursement. L'enregistrement pour défaut de paiement dure entre un et dix ans selon la régularisation effective ou non par l'emprunteur. Nous décrivons dans cette section les crédits non régularisés, c'est-à-dire ceux toujours enregistrés en défaut de paiement et pour lesquels aucune régularisation des remboursements n'est encore intervenue.

En Wallonie, au 31 décembre 2020, 12.739 crédits hypothécaires immobiliers non régularisés sont enregistrés pour défaut de paiements (cf. Graphique 76). En termes de nombre de crédits en défaut, le niveau de 2020 est similaire à celui de 2010. Cependant, le montant des arriérés a augmenté de 39 % entre 2010 et 2020. Ces chiffres sont à mettre en lien avec le nombre plus important de crédits en cours (cf. Graphique 77).

Au 31 décembre 2010, 1,67% des crédits hypothécaires immobiliers étaient en défaut de paiement non régularisé et cette part atteint 1,89% fin 2014. Après une période instable, la proportion de crédits hypothécaires en défaut de paiement et non régularisés en Wallonie amorce une diminution depuis le début de 2017. Ces crédits représentent 1,32% des crédits hypothécaires immobiliers en cours, au 31 décembre 2020. La proportion de crédits hypothécaires en défaut de paiement et non régularisés en Wallonie est donc tendanciellement en décroissance, à l'exception d'un épisode de hausse entre novembre 2019 à 1,53% et la fin du premier trimestre 2020.

Le montant total des arriérés est également en décroissance depuis mi-2016 (cf. Graphique 76). Les montants des arriérés exigibles s'élèvent à près de 395 millions d'euros²¹ au 31 décembre 2020, après avoir atteint un pic à près de 518 millions d'euros au 31 mai 2016.

Graphique 76 : Évolution du nombre de crédits hypothécaires défaillants en cours et des montants d'arriérés (2010-2020)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

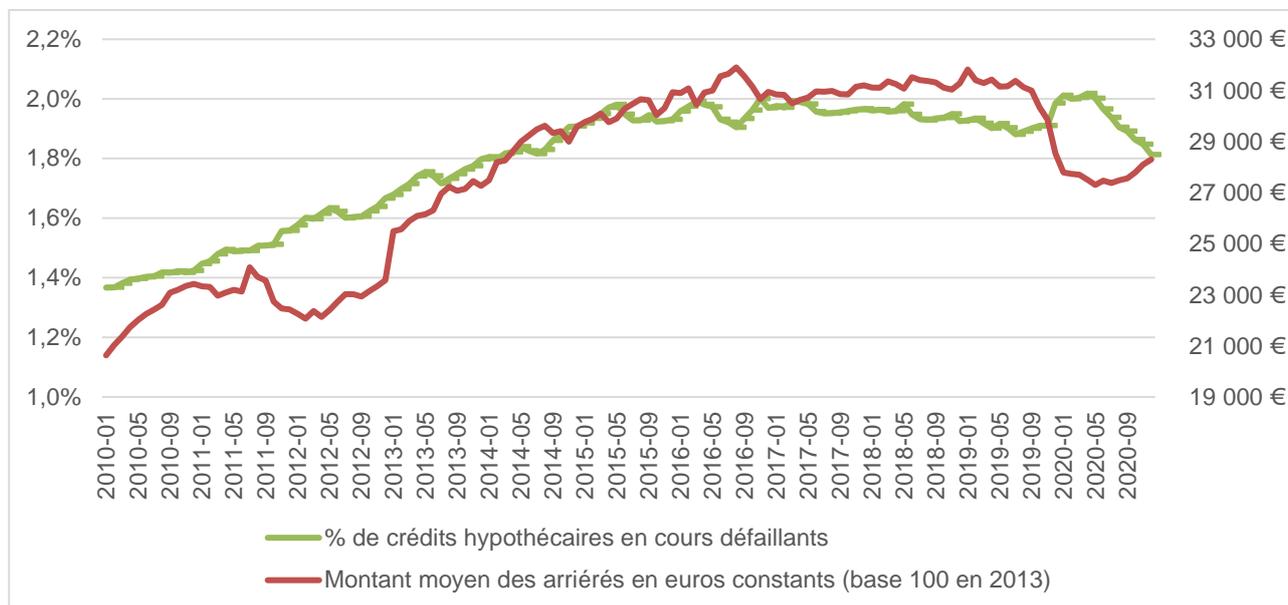
Champ : ensemble des crédits hypothécaires défaillants et non régularisés enregistrés en Wallonie.

Si l'on observe le montant moyen d'arriérés en euros constants (base 100 en 2013) de manière à annuler l'effet de l'inflation, les arriérés restent en moyenne compris entre 30.000€ et 32.000€ de mi-2017 à fin-2019 (cf. Graphique 77). Ils sont subitement descendus autour du seuil de 28.000 euros en mai 2020. Au 31 décembre 2020, le montant reste toujours inférieur à celui observé entre 2014 et 2019. Cependant, ce montant moyen d'arriérés est influencé par le montant moyen emprunté qui est, lui, en hausse depuis 2015.

²¹ Ce chiffre important doit être interprété avec prudence. En effet, lors d'un défaut de paiement, l'entièreté du

solde restant dû du crédit hypothécaire est redevable selon la législation sur le crédit hypothécaire. Par définition, les montants très élevés des crédits hypothécaires font donc apparaître des montants d'arriérés très importants.

Graphique 77 : Évolution de la proportion de crédits hypothécaires en cours, défaillants et non régularisés ainsi que du montant moyen des arriérés en euros constants (base 100 en 2013) en Wallonie



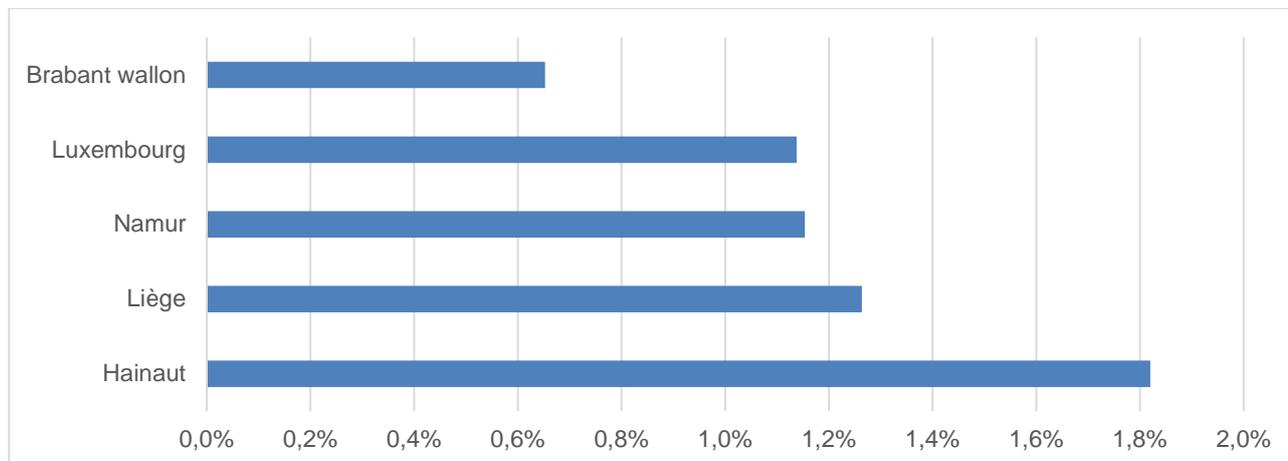
Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires défaillants et non régularisés enregistrés en Wallonie.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la Banque Nationale de Belgique a émis de nouvelles mesures macro-prudentielles que les banques commerciales doivent suivre pour l'octroi de crédits hypothécaires. La BNB estime qu'il existe un risque systémique lié à la surévaluation du patrimoine immobilier belge et à la hauteur de l'endettement hypothécaire des ménages belges (en hausse depuis 2017). Ces mesures visent à prévenir une crise financière. Concrètement, les emprunteurs qui souhaitent souscrire un crédit hypothécaire pour l'acquisition de leur résidence principale doivent respecter la quotité maximale de 90% du prix d'achat du bien. Cette quotité est de 80% pour les crédits destinés à l'investissement locatif notamment. Cependant, les banques disposent d'un quota de dérogation en fonction de leur portefeuille total de crédits. L'impact de ces différentes mesures devra être suivi dans les indicateurs des prochaines années. Malheureusement, en raison de l'absence de mise à disposition des données sur les ménages emprunteurs, il ne sera pas possible d'évaluer l'impact de ces mesures sur les primo-accédants.

Graphique 78 : Taux d'emprunteurs de crédits hypothécaires avec défaut de paiement par province wallonne au 31 décembre 2020.



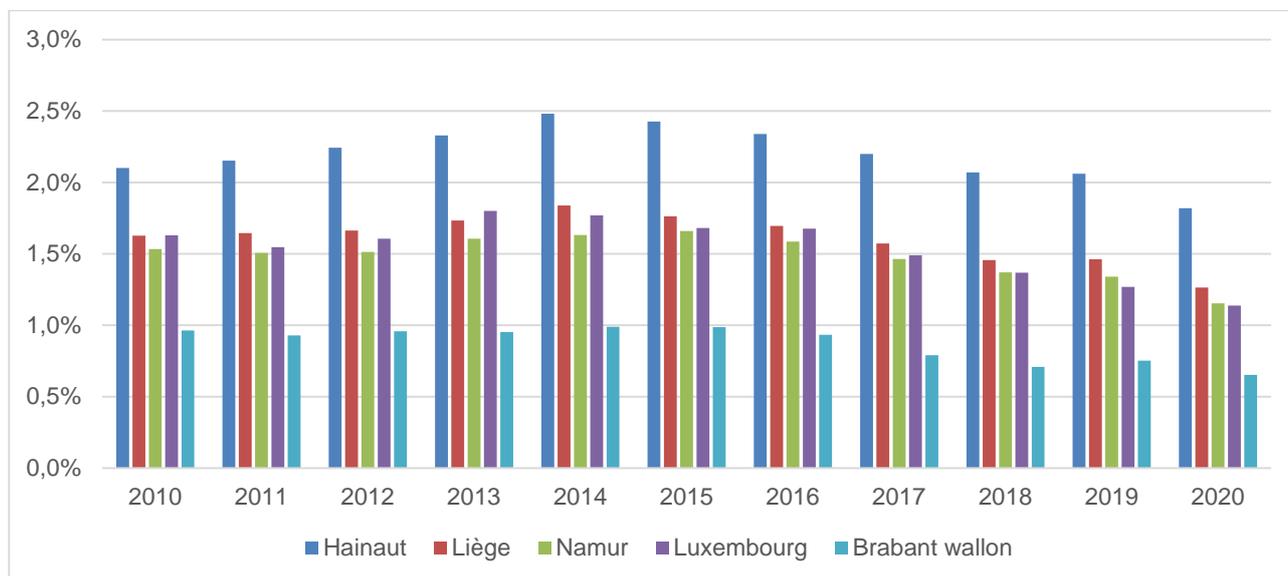
Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

Toutes les provinces n'affichent pas le même taux d'emprunteurs défaillants (cf. Graphique 78). Cela est corrélé avec les inégalités socio-économiques entre les territoires. Au 31 décembre 2020, 1,8% des emprunteurs en Hainaut est en défaut de paiement, 1,3% à Liège, 1,2% à Namur, 1,1% au Luxembourg et 0,7% au Brabant wallon.

Graphique 79 : Proportion de crédits hypothécaires en cours défaillants et non régularisés par province wallonne (statut au 31 décembre de chaque année)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

La proportion de crédits hypothécaires en cours défaillants et non régularisés diminue dans l'ensemble des provinces wallonnes depuis 2014 (cf. Graphique 79). Sur base des dix dernières années, la province du Brabant wallon enregistre la proportion de contrats défaillants la plus faible (moins de 1%) et la plus grande diminution proportionnelle (-32,27%).

Au second rang, la proportion de contrats défaillants dans la province du Luxembourg a diminué de 30,19%. Les provinces de Namur et Liège affichent également un recul de leur part de contrats défaillants (-24,76% et -22,37%). Enfin, la province du Hainaut possède la plus forte proportion de crédits en défaut (plus de 2%, sauf en 2020) et la plus faible diminution sur les 10 ans avec -13,38% de crédits en défauts.

En général, les crédits hypothécaires immobiliers en défaut de paiement restent donc très minoritaires par rapport au volume total de ce type de crédits et ils montrent une tendance annuelle à la décroissance.

2. Prêts hypothécaires sociaux

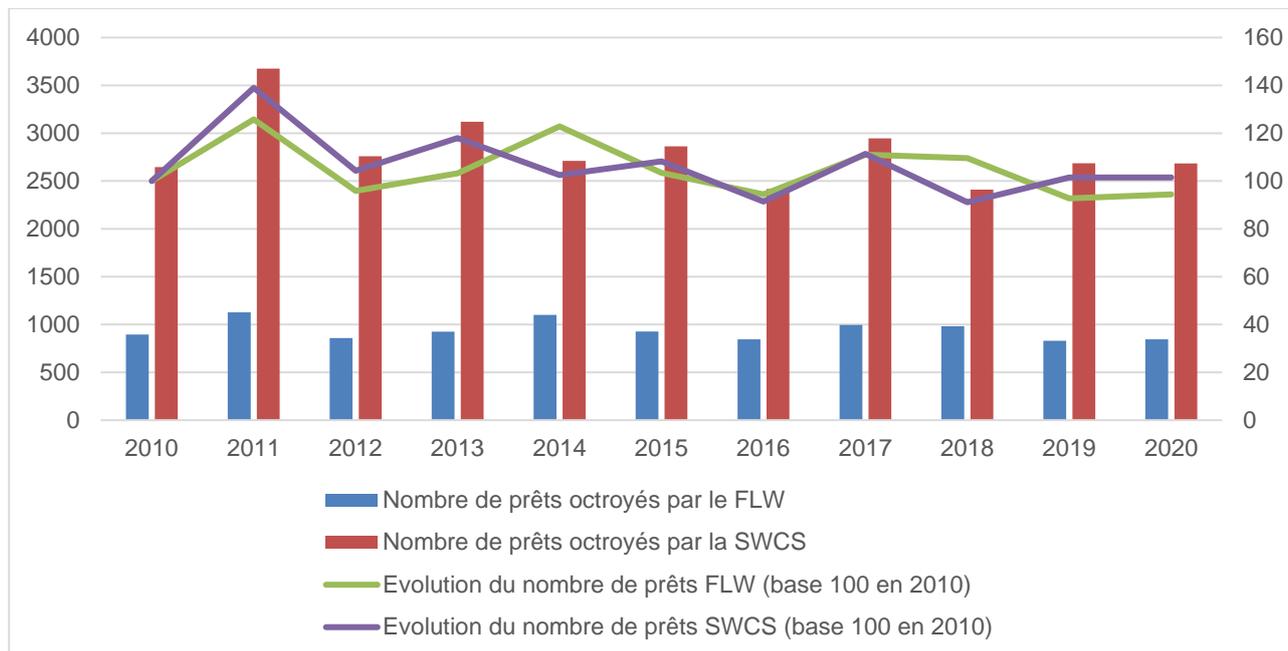
2.1. Le nombre et le montant total de prêts hypothécaires sociaux

En 2020, la SWCS et le FLW ont octroyé ensemble 3.530 prêts hypothécaires. 24% de ceux-ci ont été octroyés par le FLW (846 prêts) et 76% par la SWCS (2.684 prêts) (cf. Graphique 80). Étant donné que le FLW s'adresse uniquement aux familles nombreuses (à savoir les familles ayant au moins trois enfants) et que la SWCS s'adresse aux autres ménages, cette répartition est cohérente. Le public cible du FLW étant plus restreint, il est logique qu'il octroie moins de prêts²².

La part de marché des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS et le FLW est de 2,8% sur l'ensemble des crédits hypothécaires octroyés en Wallonie. En effet, 123.990 nouveaux crédits hypothécaires ont été octroyés dans la région en 2020, selon la Centrale des Crédits aux Particuliers (BNB).

²² Dans la synthèse réalisée par le CEHD à la demande du FLW en 2018 et qui se nomme « Les familles nombreuses et l'accès au logement en Wallonie », il est estimé que les familles nombreuses représentent 11,4% des noyaux familiaux en Wallonie

Graphique 80 : Évolution du nombre de prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2010-2020)



Source : Base de données SWCS et FLW

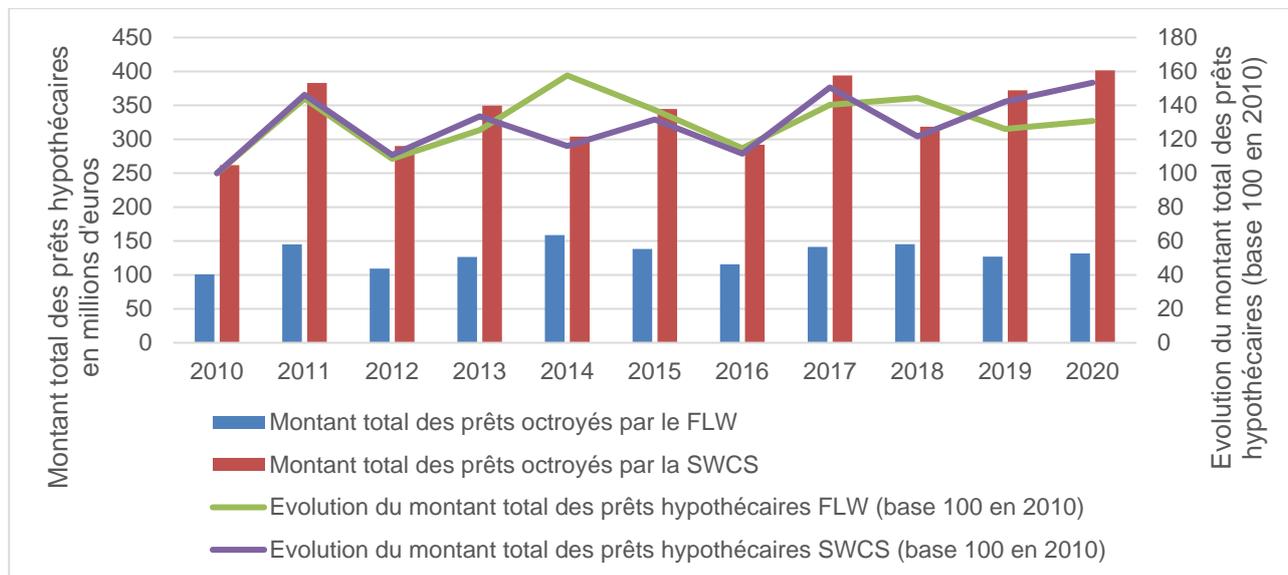
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires hors prêts mixtes (achat + travaux)

Le nombre de prêts hypothécaires octroyés par le FLW sur les dix dernières années est constant et approche les 950 crédits par an. La production a connu un pic en 2011 et 2014 en atteignant respectivement 1127 et 1101 crédits hypothécaires. Depuis, la production a diminué sous la barre des 900 crédits pour les années 2015 à 2020, à l'exception des années 2017 et 2018.

Le nombre de prêts hypothécaires octroyés par la SWCS est en moyenne de 2.800 crédits par an entre 2010 et 2020 en passant par un pic de 3.676 crédits en 2011. Depuis 2010, l'évolution du nombre de prêts hypothécaires alterne entre augmentation et diminution chaque année. Une raison expliquant le nombre élevé de prêts auprès de la SWCS en 2015 et la chute en 2016 réside dans la fin du « bonus logement » au 1er janvier 2016 : anticipant cette fin, certains ménages se sont empressés de concrétiser leur projet immobilier. De plus, la diminution en 2016 est liée à la vague de refinancements au profit du secteur bancaire suite à ses taux particulièrement intéressants, alors que les taux pratiqués par la SWCS durant les dix premiers mois de 2016 étaient considérés comme anormalement élevés, selon le rapport d'activité de la SWCS. En 2017, une nouvelle augmentation est constatée qui peut s'expliquer par un taux moyen des prêts hypothécaires pratiqué par la SWCS assez bas (1,71% en 2017 pour 2,47% en 2016). L'année 2018 affiche une diminution du nombre de prêts, suivie par une légère hausse pour les années 2019 et 2020.

Graphique 81 : Évolution du montant total des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2010-2020)



Source : Base de données SWCS et FLW

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires hors prêts mixtes (achat + travaux)

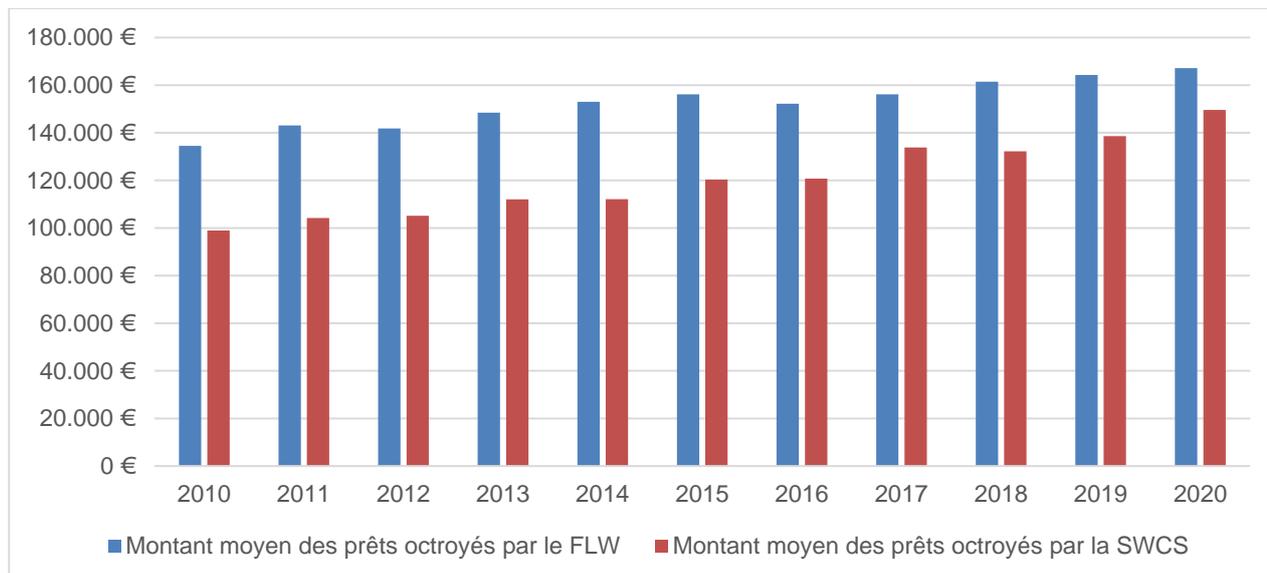
Le montant total des prêts hypothécaires octroyés par le FLW a augmenté de près de 30% en dix ans. Celui-ci est passé de 100,7 M€ en 2010 à 131,8 M€ en 2020 (cf. Graphique 81). Après une légère hausse en 2014 avec 158,8 M€ distribués, le montant total des prêts hypothécaires diminue jusqu'à 115,6 M€ en 2016. On constate une stabilisation pour ces dernières années.

En ce qui concerne les prêts hypothécaires octroyés par la SWCS, ceux-ci ont augmenté de 53% en dix ans, mais il faut noter qu'ils fluctuent de manière importante d'une année à l'autre. Le montant total octroyé par la SWCS est trois fois supérieur à celui octroyé par le FLW.

2.2. Le montant moyen de prêts hypothécaires sociaux

Les évolutions des montants moyens des prêts hypothécaires octroyés par le FLW ont augmenté de 24% alors que ceux de la SWCS ont augmenté de 60% (cf. Graphique 82). Ces hausses des montants prêtés s'expliquent notamment par le prix de l'immobilier en constante augmentation. Les montants moyens prêtés diffèrent d'environ 35.000€ de 2010 à 2014 entre les organismes. L'écart se réduit à partir de 2015 et atteint 167.160€ pour le FLW et 149.619 € pour la SWCS en 2020. Notons que le montant moyen des prêts hypothécaires octroyés par le FLW est toujours supérieur à celui octroyé par la SWCS, ce qui est logique étant donné que les familles nombreuses ont besoin d'un logement plus grand et donc ayant généralement un prix d'achat plus élevé que les ménages empruntant auprès de la SWCS. Mentionnons cependant que dans une étude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement (Pradella S., Kryvobokov, M. 2018), le CEHD a mis en évidence le fait que la superficie habitable du logement n'est pas beaucoup plus importante pour les familles nombreuses (seulement 11m² supplémentaires par rapport aux autres familles) et que bon nombre de celles-ci souffrent d'un manque de chambres.

Graphique 82 : Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2010-2020) (en €)



Source : Base de données SWCS et FLW

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires hors prêts mixtes (achat + travaux)

Tableau 75 : Caractéristiques moyennes des prêts hypothécaires octroyés par le FLW dans les quatre principales villes wallonnes en 2020

Ville	Montant initial du prêt, en €	Mensualité, en €	Durée d'emprunt, en années	Âge de l'emprunteur à la signature de l'acte
Charleroi	139.370	520	24	40
Liège	169.922	612	25	42
Mons	148.259	539	25	40
Namur	193.114	703	25	43

Source : Base de données FLW

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires octroyés par le FLW

Tableau 76 : Caractéristiques moyennes des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS dans les quatre principales villes wallonnes en 2020

Ville	Montant initial du prêt, en €	Mensualité, en €	Durée d'emprunt, en années	Âge de l'emprunteur à la signature de l'acte
Charleroi	127.542	391	27	35
Liège	147.532	435	28	35
Mons	124.629	372	28	36
Namur	183.172	544	27	37

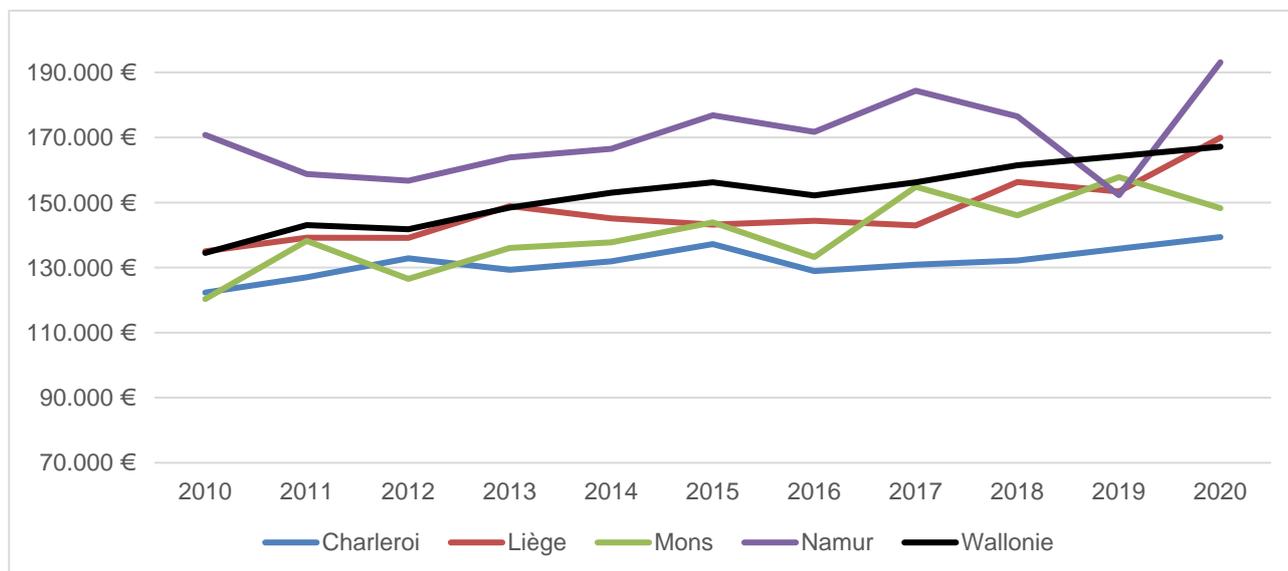
Source : Base de données SWCS

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires octroyés par la SWCS

Dans les quatre principales villes wallonnes, les caractéristiques des prêts hypothécaires sociaux octroyés sont examinées séparément pour les prêts du FLW (cf. Tableau 75) et les prêts de la SWCS (cf. Tableau 76). En comparant ces deux tableaux qui illustrent les prêts hypothécaires sociaux en cours en 2020, on constate que les montants des prêts sont plus élevés au FLW qu'à la SWCS. La durée moyenne d'emprunt varie entre 24 et 25 ans pour les crédits du FLW tandis que les emprunts de la SWCS varient entre 27 et 28 ans. On observe également une différence importante de l'âge des emprunteurs au moment de l'octroi du crédit hypothécaire. Les emprunteurs de la SWCS sont plus jeunes. De ce fait, la durée des emprunts est ainsi également plus longue en moyenne.

Graphique 83 : Évolution du montant moyen des crédits hypothécaires octroyés par le FLW de 2010 à 2020 dans les grandes villes



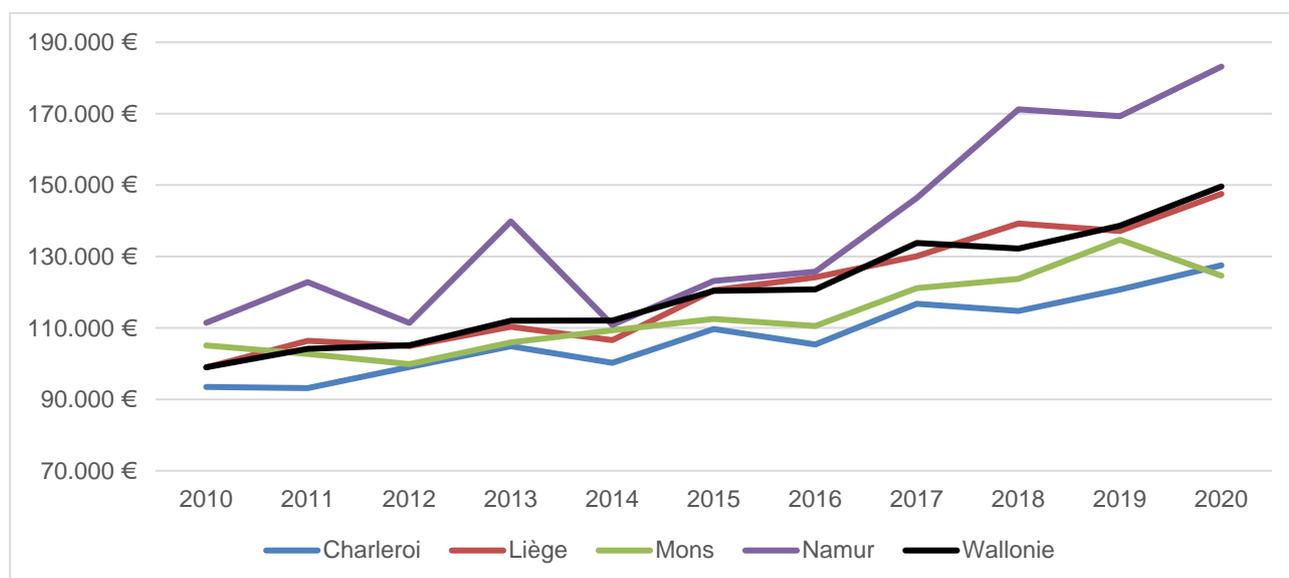
Source : Base de données FLW

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires octroyés par le FLW

Les montants moyens des crédits hypothécaires octroyés dans les grandes villes ont augmenté entre 13% et 26% pour le FLW (Graphique 83). Les hausses les plus faibles sont constatées pour les villes de Namur (13%) et Charleroi (14%). Les villes de Mons et Liège ont enregistré une hausse de 23% et 26% respectivement depuis 2010. Les prêts accordés à Liège sont les plus proches de la moyenne wallonne tandis que, à Namur, l'écart à la moyenne régionale reste toujours important, à l'exception 2019 (notons cependant que peu de crédits hypothécaires ont été octroyés à Namur cette année-là). Les crédits octroyés dans les villes de Charleroi et Mons présentent un montant plus faibles que dans le reste de la Wallonie, sur l'ensemble de la période.

Graphique 84 : Évolution du montant moyen des crédits hypothécaires octroyés par la SWCS de 2010 à 2020 dans les grandes villes



Source : Base de données SWCS

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires octroyés par la SWCS

En ce qui concerne les crédits hypothécaires de la SWCS (Graphique 84), les montants de crédits ont augmenté de 51% dans l'ensemble de la Wallonie en dix ans. L'écart entre les villes était inférieur à 30.000€ entre 2010 et 2017, à l'exception de Namur en 2013. À partir de 2018, les montants de crédits octroyés à Namur ont fortement augmenté pour atteindre 183.172€ en moyenne en 2020, soit une hausse de 64% par rapport à 2010. Sur la période, les montants ont augmenté de 49% pour la ville de Liège, 36% pour la ville de Charleroi et 19% pour la ville de Mons. Cette différence est plus faible pour Mons car les montants accordés étaient déjà élevés dans cette ville en 2010 mais étaient les plus faibles en 2020.

2.3. 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 des ménages ayant au maximum deux enfants à charge. Les seuils des catégories de revenus appliqués par ces deux organismes sont distincts de par la majoration par personne à charge (cf. Tableau 77).

Les seuils de catégories de revenus utilisés par le FLW sont majorés par défaut de 15.000€ pour trois enfants à charge. En 2016, la classification des revenus a été revue et a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Cependant, afin de nous permettre d'analyser l'évolution depuis 2012 et étant donné la faible proportion des classes de revenus C3 et C4 dans les prêts hypothécaires accordés par le FLW et la SWCS, nous utiliserons dans cette section l'ancienne dénomination « revenus précaires », « modestes » et « moyens » où les catégories de revenus C3 et C4 seront regroupées sous l'appellation « revenus moyens ».

Tableau 77 : Catégories de revenus des ménages bénéficiaires appliquées par le FLW et la SWCS

Ancienne classification	Classification 2020	Revenu Imposable Globalement (RIG)	
		FLW	SWCS
Revenus précaires	C1	Inférieur à 38.000€*	Inférieur à 23.000€**
Revenus modestes	C2	Entre 38.000,01€ et 47.700€*	Entre 23.000,01€ et 32.700€**
Revenus moyens	C3	Entre 47.700,01€ et 58.200€*	Entre 32.700,01€ et 43.200€**
	C4	Entre 58.200,01€ et 68.900€*	Entre 38.000,01€ et 53.900€**

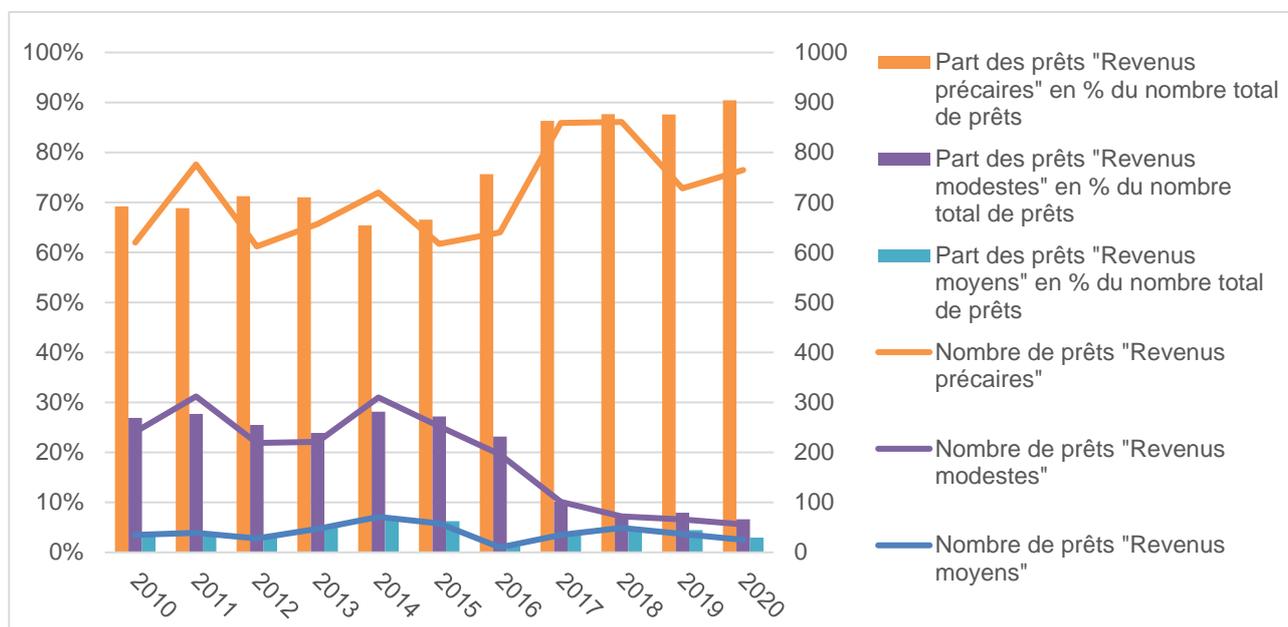
* majoré de 5.000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge

** majoré de 5.000€ par enfant à charge

Sources :

- Arrêté du Gouvernement wallon du 28 mai 2019 portant approbation du règlement spécifique des crédits accordés en fonds B2 par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.
- Arrêté du Gouvernement wallon du 28 mai 2019 portant approbation du règlement spécifique des crédits accordés par la Société wallonne du Crédit social et par les guichets du crédit social.

Graphique 85 : Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2010-2020)



Source : Base de données FLW

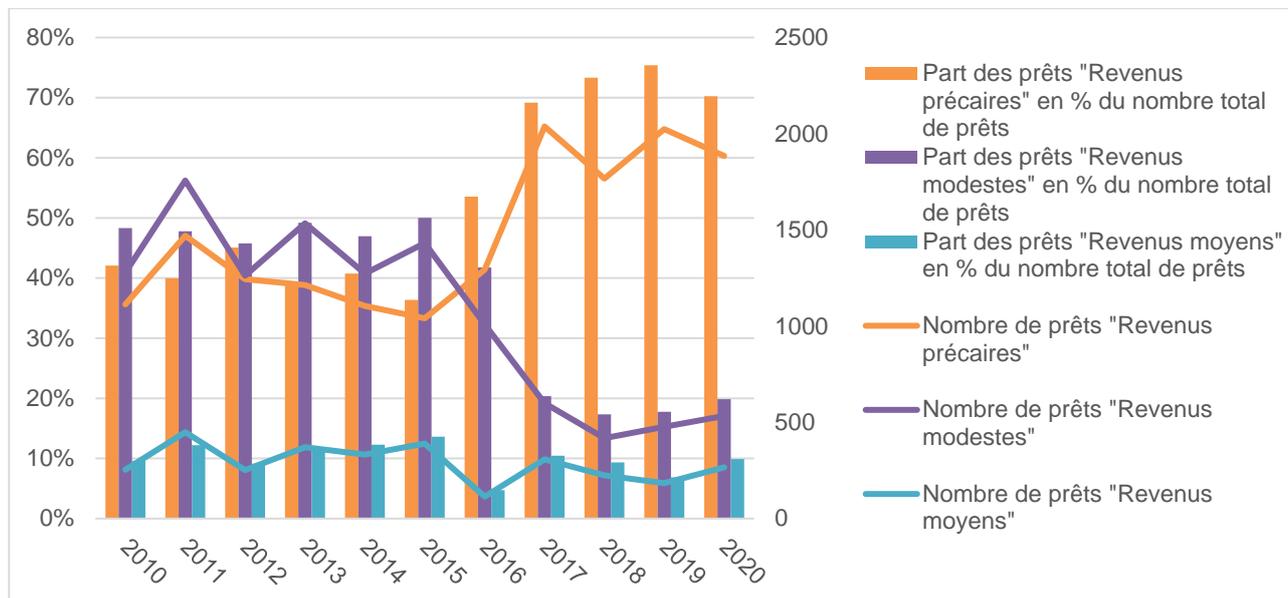
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires octroyés par le FLW

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).

Les ménages aux revenus précaires sont les principaux bénéficiaires des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (cf. Graphique 85). Sur la période comprise entre 2010 et 2020, c'est en 2014 et en 2015 que la proportion de ce type de ménages est la plus basse avec 65% et 67% du nombre de prêts hypothécaires accordés par le FLW. Cette proportion a depuis augmenté pour atteindre 90% en 2020 bien que le nombre de prêts ait été moindre en 2019 et 2020. En 2016, la majoration pour les enfants à charge est passée 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 et une proportion plus faible pour les deux autres catégories de revenus. La proportion des prêts accordés aux familles aux revenus modestes représente seulement 7% de l'ensemble des prêts et les revenus moyens, 3% en 2020.

Graphique 86 : Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus des emprunteurs (2010-2020)



Source : Base de données SWCS

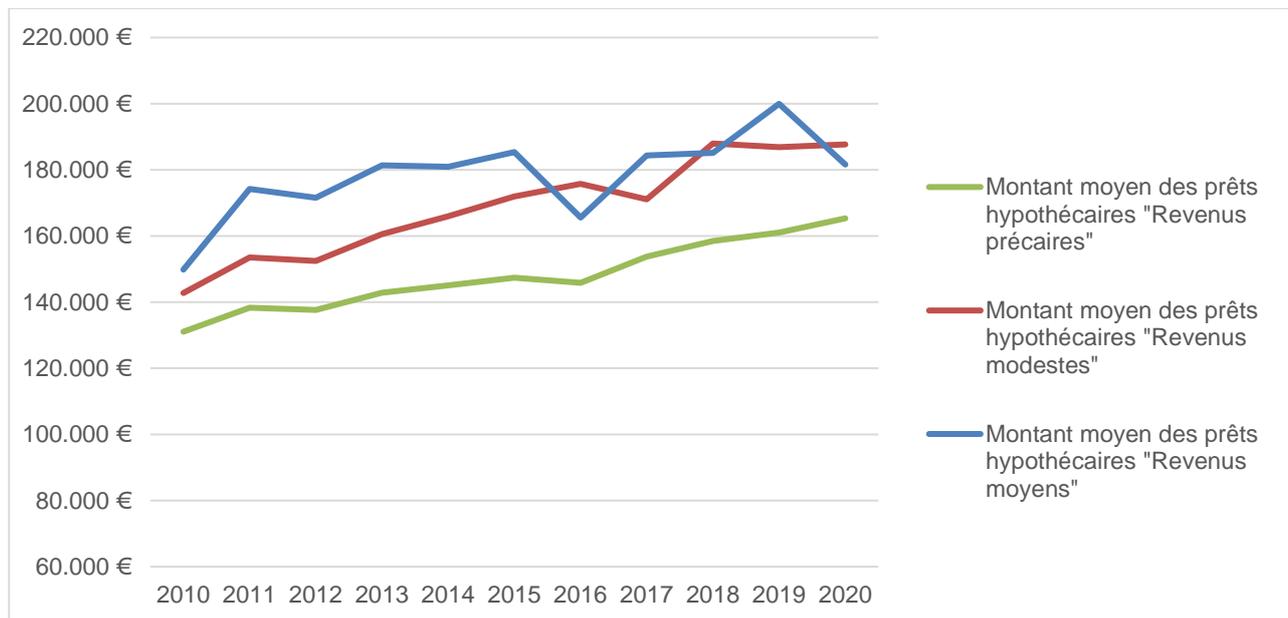
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires octroyés par la SWCS

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 ce qui concerne les crédits hypothécaires accordés par la SWCS entre 2010 et 2020 (cf. Graphique 86), on remarque une tendance similaire à celle du FLW. La part des revenus précaires a augmenté fortement à partir de 2016 pour atteindre 70% en 2020. Depuis 2016, la part des revenus modestes a diminué se stabilisant autour de 20% et 10% pour les revenus moyens. Comme pour le FLW, le changement des catégories de revenus a engendré une hausse importante des ménages ayant des revenus précaires. Cependant, la part des ménages avec des revenus modestes et moyens reste bien plus élevée à la SWCS.

Graphique 87 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2010 et 2020 (en €)



Source : Base de données FLW

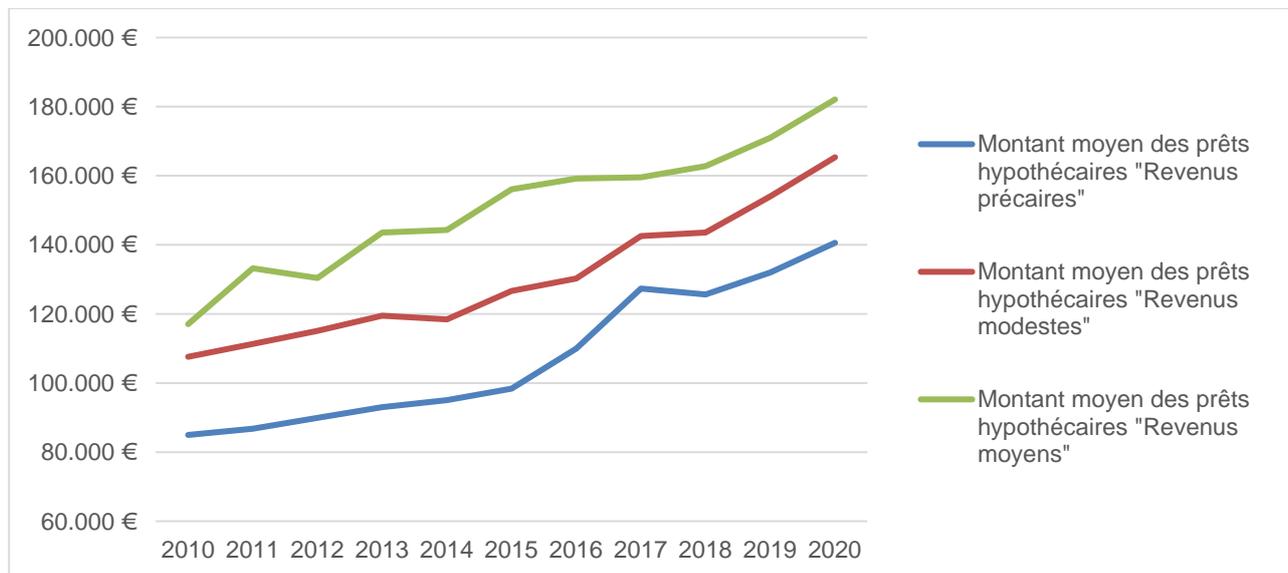
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires octroyés par le FLW

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).

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 connaissant une forte pression immobilière). Entre 2010 et 2015, le montant moyen des prêts octroyés était en hausse pour toutes les catégories de revenus (*cf.* Graphique 87). Cette croissance est de 12% pour le montant moyen des prêts accordés aux ménages aux revenus précaires, 20% pour les ménages aux revenus moyens et 24% pour les ménages aux revenus modestes dont le montant moyen passe de 142.756€ en 2010 à 171.964€ en 2015. En 2016, le montant moyen des prêts hypothécaires accordés à des emprunteurs relevant de la catégorie « revenus moyens » affiche une diminution de 10%. En 2017, ce sont les revenus modestes qui affichent une légère diminution de 3%. Par la suite, le montant moyen des prêts repart à la hausse à l'exception du montant moyen accordé aux familles aux revenus moyens qui décroît pour l'année 2020. Cette année, le montant moyen des prêts hypothécaires est de 165.329€ pour les revenus précaires, 187.668€ pour les « revenus modestes » et 181.627€ pour les « revenus moyens ».

Graphique 88 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2010 et 2020 (en €)



Source : Base de données SWCS

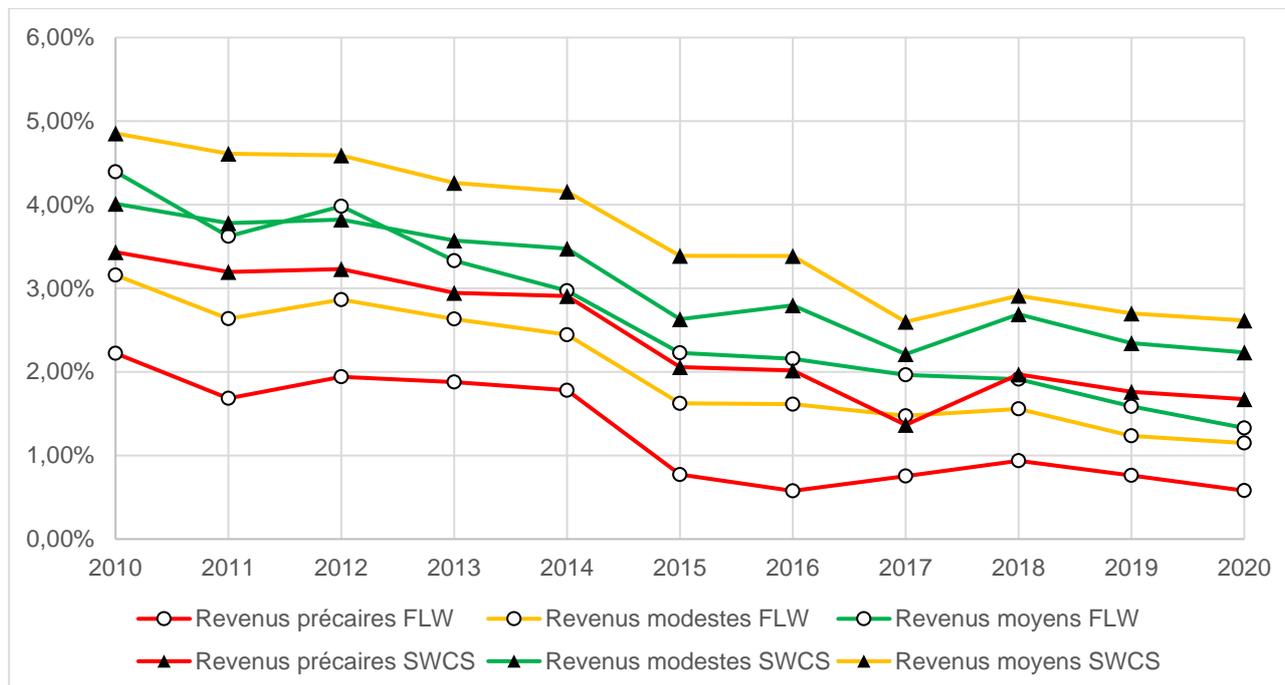
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires octroyés par la SWCS

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).

Le montant moyen accordé par la SWCS tend à augmenter chaque année, quelle que soit la catégorie de revenus (*cf.* Graphique 88). En 2020, le montant moyen des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS était de 140.589€ pour les ménages à « revenus précaires », de 165.351€ pour les ménages à « revenus modestes » et de 182.090€ pour les ménages à « revenus moyens ».

Graphique 89 : Évolution du taux d'intérêt annuel moyen appliqué pour les crédits hypothécaires par catégories de revenus de 2010 à 2020 du FLW et de la SWCS



Source : Base de données SWCS et FLW

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires octroyés par la SWCS et le FLW

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).

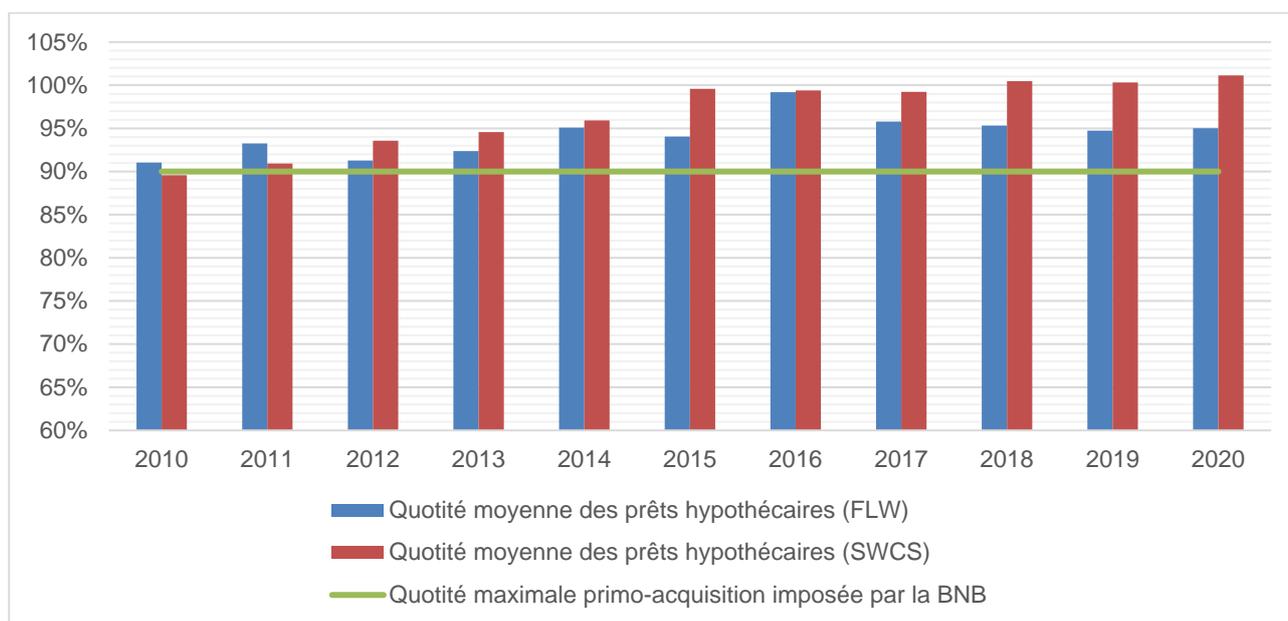
Les taux d'intérêt pour les crédits hypothécaires continuent de diminuer dans le secteur bancaire. Cette diminution de taux est appliquée également par les organismes du crédit hypothécaire social en Wallonie (*cf.* Graphique 89). Ces chutes importantes ont amené les deux organismes à revoir les taux régulièrement. Les taux sont appliqués en fonction du niveau de revenus. C'est pourquoi les revenus moyens obtiennent le taux le plus élevé et les revenus précaires le taux le plus faible. Ceci a toujours été d'application depuis 2010. Avec la diminution des taux, l'écart entre les différentes catégories de revenus a diminué également. En 2010, l'écart entre les revenus précaires et moyens était de 2,17% pour le FLW et 1,45% pour la SWCS. En 2020, l'écart s'est réduit à 0,75% et 0,94% respectivement. On remarque également que le taux annuel moyen appliqué pour les revenus moyens du FLW était supérieur aux revenus précaires de la SWCS jusqu'en 2017. Depuis 2018, la tendance s'est inversée. Désormais, les emprunteurs aux revenus moyens du FLW obtiennent des crédits hypothécaires avec un taux plus faible que les ménages précaires à la SWCS.

2.5. Loan-to-value et maturité moyenne annuelle des prêts hypothécaires sociaux

Deux indicateurs sont fréquemment utilisés pour décrire le crédit hypothécaire : le ratio *loan-to-value* ou *quotité* (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* (durée d'emprunt). Plus le ratio est élevé, plus le risque de l'emprunt est important.

L'intérêt des ménages envers les organismes de crédits sociaux tenait un temps aux faibles taux d'intérêt proposés par celles-ci et la quotité d'emprunt. Avec la diminution des taux dans tout le secteur bancaire, les banques commerciales concurrencent la SWCS et le FLW. En 2020, la Banque National de Belgique a introduit des nouvelles exigences en termes de quotité d'emprunt. En principe, cette quotité est limitée à 90%. Ceci demande donc une épargne plus importante à réunir pour le prix d'achat mais aussi les frais d'actes. Ces contraintes imposées par la BNB ne concernant pas les prêteurs sociaux, ceux-ci permettent à de nombreux ménages wallons de réaliser leur rêve en octroyant des prêts avec des quotités supérieures à 100%. La SWCS et le FLW jouent un rôle de facilitateur social sur le plan de l'accession à la propriété.

Graphique 90 : Évolution du ratio loan-to-value pour l'ensemble des prêts hypothécaires sociaux (2010-2020)



Source : Base de données SWCS et FLW

Calcul : CEHD

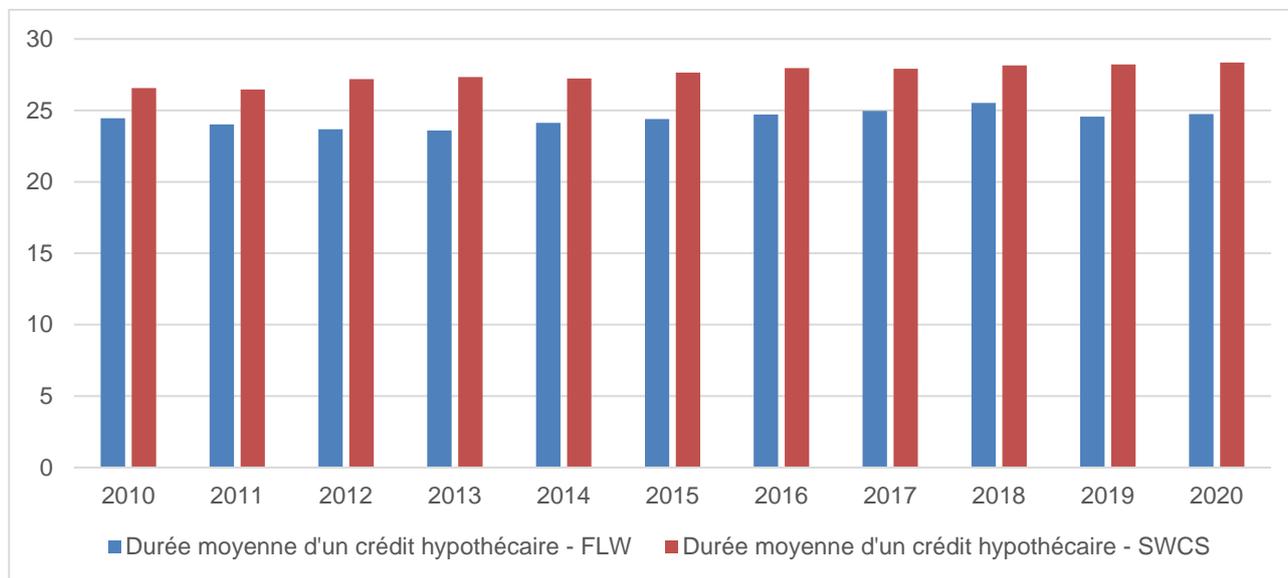
Champ : ensemble des crédits hypothécaires octroyés par la SWCS et le FLW

Les prêts octroyés par le FLW entre 2010 et 2020 ont un ratio moyen loan-to-value augmentant de 91,3% en 2012 à 99,2% en 2016 avant de connaître une stabilisation à 95% sur les quatre dernières années (cf. Graphique 90).

Les prêts hypothécaires de la SWCS présentait un ratio loan-to-value plus faible en 2010 et 2011. À partir de 2012, la quotité moyenne des prêts a toujours été supérieure à celle du FLW.

En 2015, le ratio atteint 99,6% et a continué d'augmenter pour atteindre 101,1% en 2020. Ces observations soulignent bien le rôle de facilitateur social joué par la SWCS sur le plan de l'accès à la propriété.

Graphique 91 : Évolution de la maturité moyenne des prêts hypothécaires sociaux (2010-2020)



Source : Base de données SWCS et FLW

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires octroyés par la SWCS et le FLW

La maturité moyenne des crédits hypothécaires octroyés par le FLW est stable et proche de 25 ans (cf. Graphique 91). Pour la SWCS, la durée moyenne des prêts octroyés est plus élevée et affiche une infime augmentation sur la décennie. Celle-ci est passée de 27 à 28 ans. Les emprunteurs de la SWCS sont plus jeunes en moyenne que ceux du FLW (cf. Tableau 75 et Tableau 76), c'est pourquoi la durée d'emprunt est plus longue également.

3. Prêts à tempérament

3.1. Le nombre et le montant des prêts à tempérament

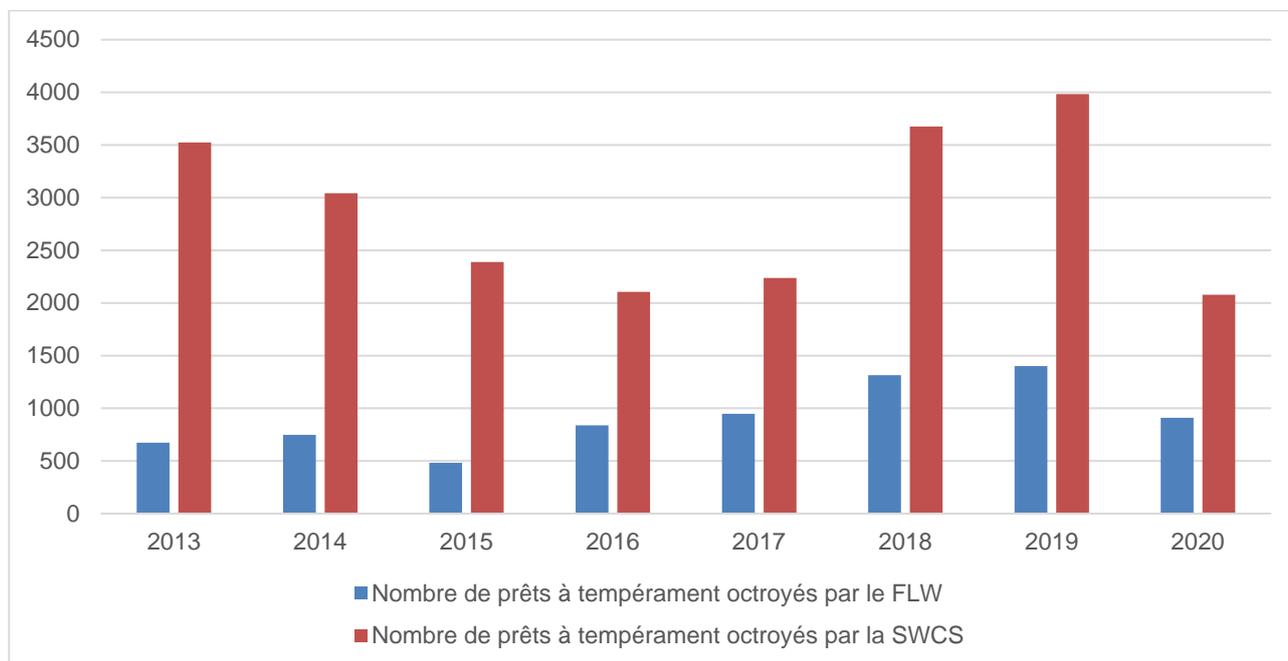
Les prêts à tempérament accordés par le FLW et la SWCS ont beaucoup évolué ces dernières années. L'écopack, lancé en 2012, remplace l'écoprêt, pour financer des travaux économiseurs d'énergies avec la particularité de préfinancer les primes de la Wallonie. Le 1er janvier 2016, le rénopack est lancé, un prêt à tempérament à 0% pour financer les travaux de salubrité en complément de l'écopack. En 2019, une réforme des primes est mise en place avec l'instauration de nouveaux prêts à taux 0 pour adapter le logement des personnes handicapées et des personnes âgées, et fusionner le Rénopack et de l'Écopack. Ils sont réunis en un seul prêt à 0 %, dont le plafond et de la durée maximale de remboursement ont été augmentés. Après avoir relevé le montant de la plupart des primes, le Gouvernement wallon a également mis en place le deuxième volet de la réforme des primes: l'audit logement.

Pour obtenir les primes de la Wallonie, le citoyen devait passer par un auditeur qui listait l'ensemble des travaux à effectuer en matière énergétique et de rénovation ainsi que leur ordre de priorité. Aujourd'hui, nous comptons donc 2 types de prêts à tempérament : le rénopack pour les travaux avec demande de primes et le rénoprêt pour les travaux sans demande de primes.

Pour la période 2013-2015, seul l'écopack est décrit puisqu'il était le seul produit disponible sur le marché à cette époque (cf. Graphique 92). Précisons également qu'à partir de 2016, année durant laquelle la SWCS a lancé ce produit, les données exposées ci-dessous ne reprennent plus les écopacks et rénopacks qui sont inclus dans des prêts mixtes (crédit hypothécaire classique Accesspack combiné à un crédit hypothécaire à taux zéro pour écopack et/ou rénopack).

Les prêts à tempérament octroyés par la SWCS affichent une diminution de 2013 à 2016 en passant de 3.524 à 2.105 crédits. Le FLW montre une constante augmentation de 2013 à 2019, sauf en 2015 où moins de 500 crédits ont été enregistrés. Cette forte diminution en 2015 s'explique par le moratoire instauré d'avril à décembre 2015 sur l'octroi des primes. Ce dernier a suspendu le préfinancement des primes jusqu'à fin 2015, laissant comme seul avantage le prêt à 0%. Les années 2018 et 2019 connaissent un pic de prêts à tempérament pour les deux organismes. La SWCS a octroyé 3.984 crédits en 2019 et 1.400 pour le FLW. La crise sanitaire en 2020 a impacté fortement les activités de la SWCS qui a octroyé moitié moins de crédits (diminution de 48%). Le FLW a quant à lui tout de même réussi à maintenir l'activité avec une diminution moins importante (35%).

Graphique 92 : Évolution du nombre de prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2013-2020)



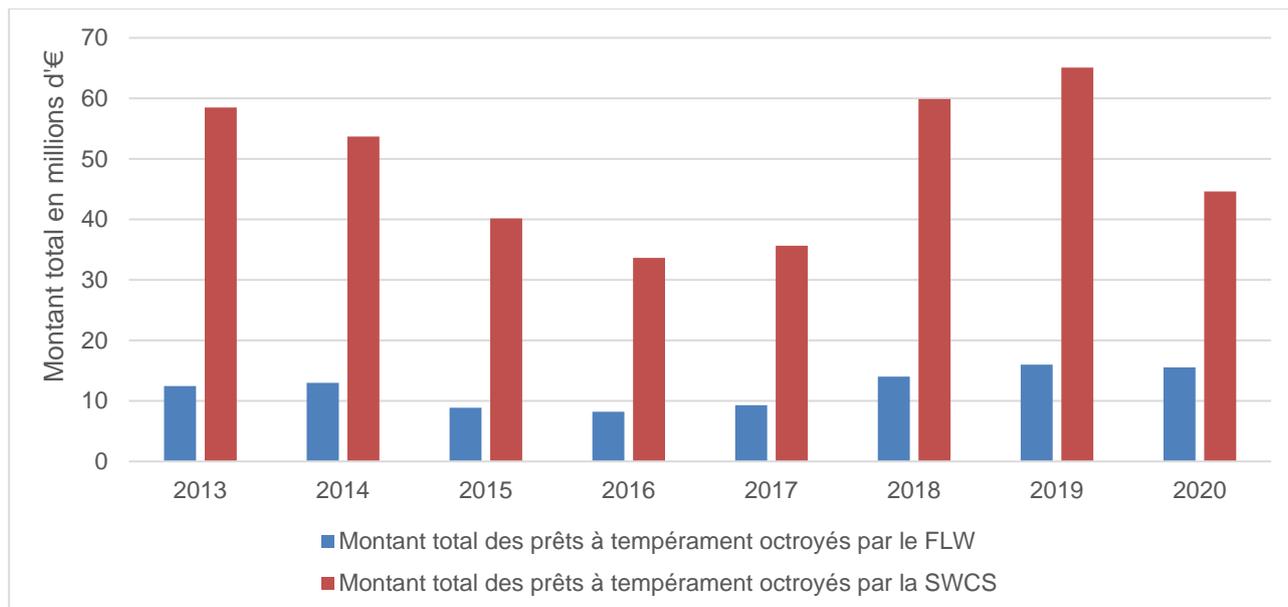
Sources : Base de données FLW et SWCS

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par le FLW et par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2013 et 2020.

Dans son rapport d'activités 2018, le FLW et la SWCS expliquent cette croissance par une revalorisation des primes à l'énergie et à la rénovation en Wallonie depuis février 2018 ainsi que par un intérêt grandissant des citoyens pour les enjeux climatiques. La SWCS a de plus entamé une importante campagne de communication en 2018 qui semble avoir porté ses fruits. Dans ce même rapport annuel, la SWCS rapporte que quatre nouveaux types de travaux ont été ajoutés dans les travaux finançables par les prêts et qu'ils connaissent beaucoup de succès.

Graphique 93 : Évolution du montant total des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2013-2020)



Sources : Base de données FLW et SWCS

Calcul : CEHD

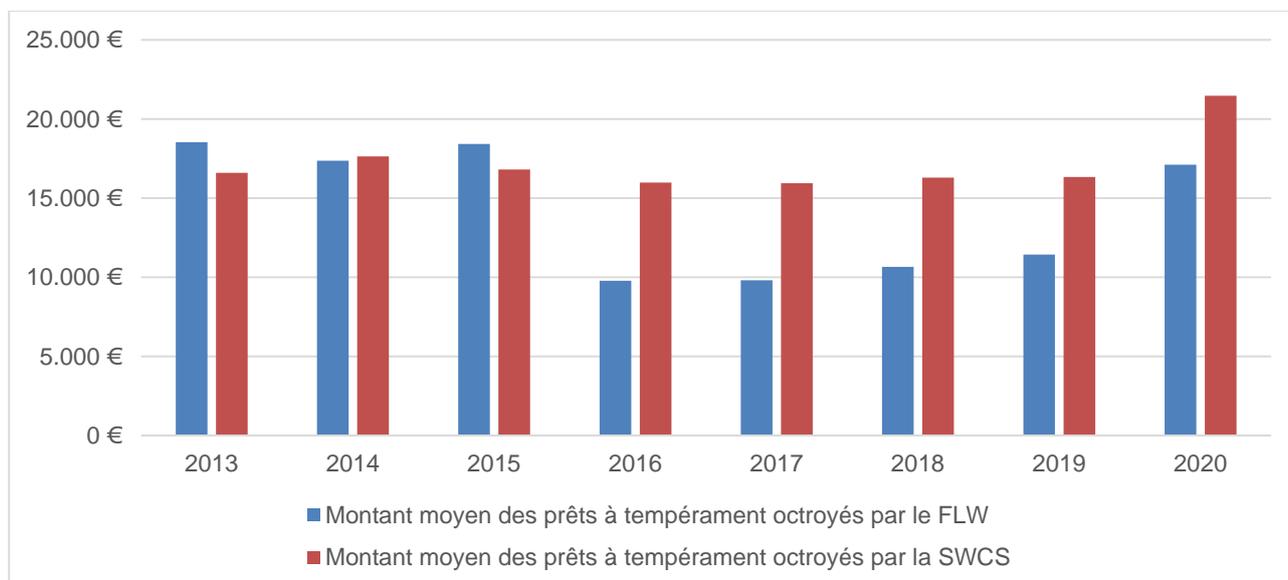
Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par le FLW et par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2013 et 2020.

Dans le Graphique 93, nous analysons le montant total accordé pour les prêts à tempérament des organismes de prêts sociaux. De 2013 à 2019, le montant total est proportionnel au nombre de crédits octroyés. Le pic est également observé en 2019 avec 16 millions d'euros pour le FLW et 65 millions d'euros pour la SWCS. Cependant, bien que le FLW a observé une diminution de 35% du nombre de crédits en 2020, le montant total est resté stable. Nous pouvons conclure que les montants moyens des crédits ont augmenté de 2019 à 2020 (cf. Graphique 94). Le constat est semblable pour la SWCS dont le montant total a diminué de 32% de 2019 à 2020 alors que le nombre de crédits a diminué quant à lui de 48%.

3.3. Le montant moyen des prêts à tempérament

De 2013 à 2015, le montant moyen des prêts à tempérament accordé par le FLW avoisine 18.000€ (cf. Graphique 94). En 2016, il connaît une diminution très importante et n'atteint plus que 9.775€. Dans son rapport annuel de 2016, le FLW relie ceci aux modifications d'octroi des primes²³, à la suppression d'une partie de celles-ci ainsi qu'à un faible rendement de l'épargne et des placements qui incitent certains propriétaires à utiliser leurs fonds propres dans les travaux immobiliers plutôt que de solliciter un prêt. Le montant moyen accordé par le FLW augmente légèrement à partir de 2018 et atteint en 2020 son niveau en 2014. Le montant moyen d'un prêt à tempérament accordé par le FLW est de 17.111€ en 2020. En ce qui concerne les montants moyens de la SWCS, les variations sont beaucoup moins importantes. Ceux-ci restent stable de 2013 à 2019 avec pareillement une hausse en 2020 en atteignant 21.472€. Ces hausses du montant moyen emprunté en 2020 expliquent la faible diminution du montant total accordé malgré la diminution importante du nombre de crédits par les deux organismes de prêteurs sociaux.

Graphique 94 : Montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2013-2020)



Sources : Base de données FLW et SWCS

Calcul : CEHD

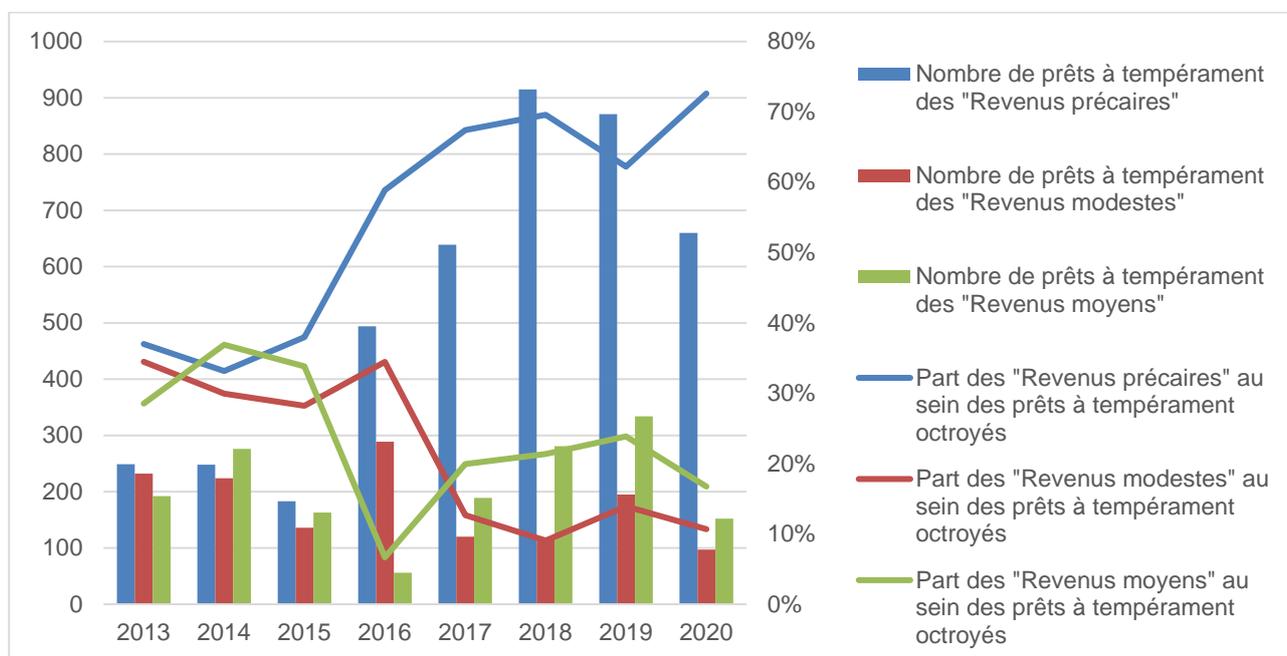
Champ : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par le FLW et par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2013 et 2020.

²³ Le Gouvernement a choisi d'attribuer les montants de prime les plus élevés aux ménages de conditions modestes et d'exclure les propriétaires bailleurs qui ne bénéficient plus du volet prime. Dans son rapport final de janvier 2019 portant sur l'évaluation des impacts des récentes réformes de l'octroi des primes et des prêts « Énergie & Logement » en Wallonie, l'IWEPS rapporte qu'une des raisons majeures est la diminution des montants des primes octroyés qui n'incitent plus assez les ménages à réaliser des travaux. La diminution des montants des primes est pourtant moins élevée pour les ménages à plus bas revenu, mais elle est suffisante pour qu'au total, l'ampleur des travaux décroisse.

3.4. Distribution des prêts à tempérament par catégories de revenus

La distribution des prêts à tempérament octroyés par le FLW selon les catégories de revenus des ménages bénéficiaires montre que la proportion des prêts octroyés aux ménages à revenus précaires a augmenté de manière très importante depuis 2013, passant de 37% à 73%, avec une chute en 2019 à 62% (cf. Graphique 95). Cette augmentation s'est faite principalement au détriment de la proportion de prêts accordés aux ménages à revenus moyens et modestes. Leur part est passée respectivement de 29% à 17% et de 34% à 11% de 2013 à 2020. À partir de 2017, la part des prêts accordés aux revenus moyens repart à la hausse pour atteindre 21% en 2018 et c'est la part accordée aux revenus modestes qui chute (cette dernière diminuant de 32,8% en 2016 à 9,4% en 2018).

Graphique 95 : Évolution de la distribution des prêts à tempérament octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2013-2020)

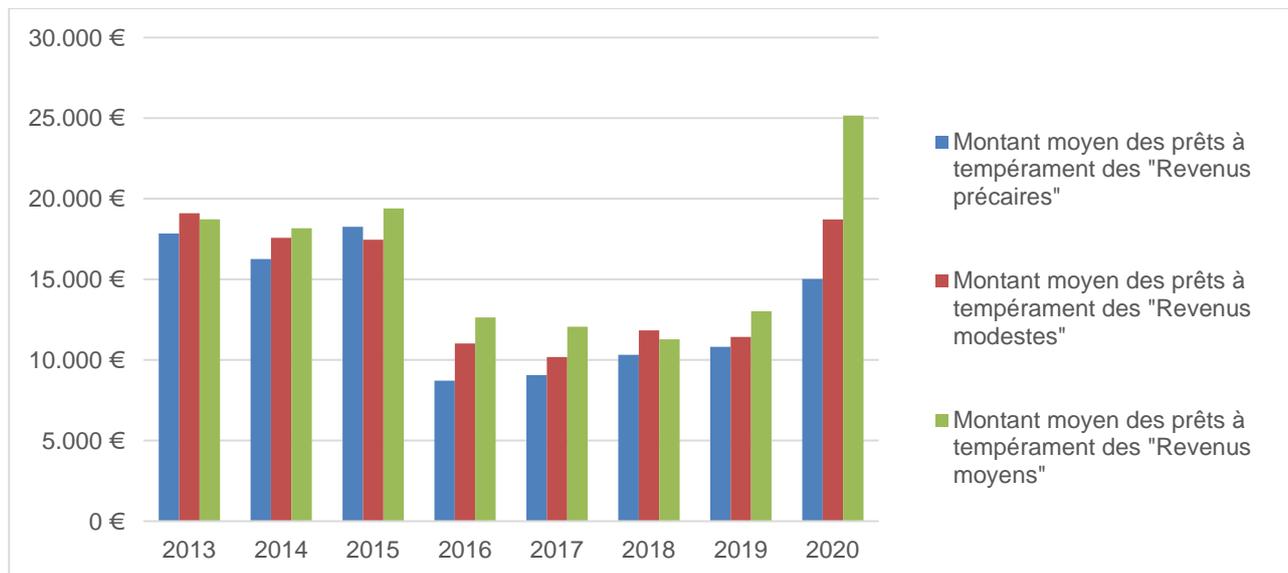


Sources : Base de données FLW

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des écopacks, rénopacks et rénoprêts octroyés par le FLW (sans prêts mixtes) entre 2013 et 2020.

Graphique 96 : Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2013 et 2020 (en €)



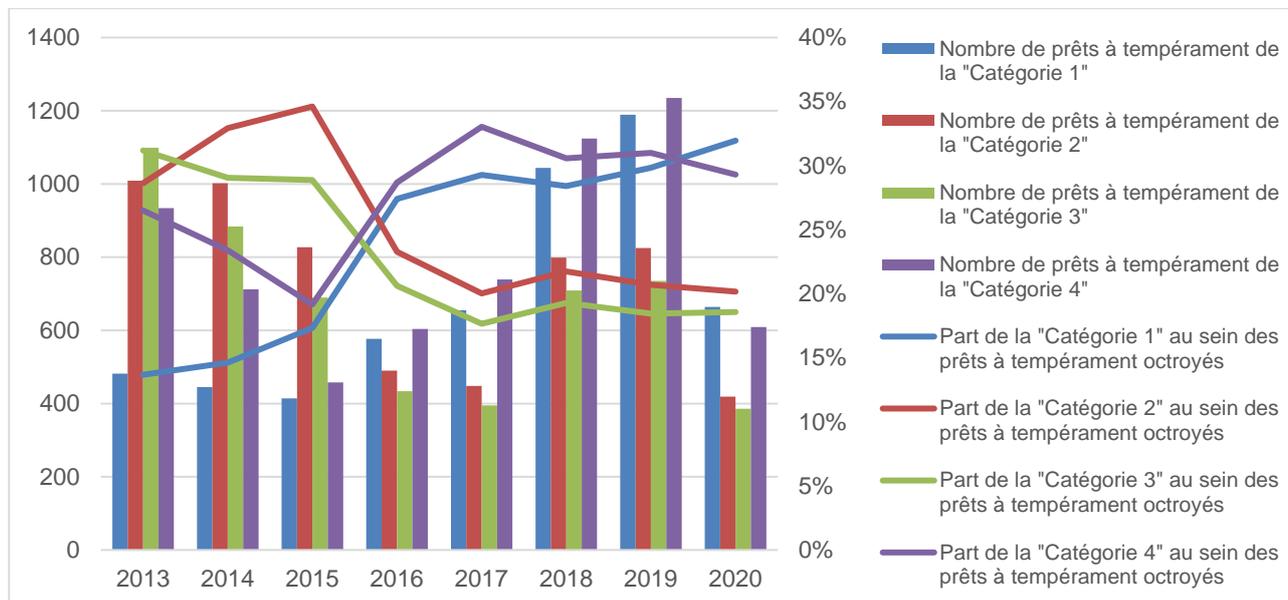
Sources : Base de données FLW

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des écopacks, rénopacks et rénoprêts octroyés par le FLW (sans prêts mixtes) entre 2013 et 2020.

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 le montant moyen est le plus faible (sauf en 2015) (cf. Graphique 96). Entre 2012 et 2015, ce montant moyen a évolué dans un intervalle compris entre 16.000€ et 19.000€, quelle que soit la catégorie de revenus. Entre 2016 et 2019, le montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW a diminué significativement pour toutes les catégories de revenus. En 2020, le montant moyen octroyé a augmenté dans toutes les catégories. Une hausse de 39% pour les revenus précaires, 63% pour les revenus modestes et 93% pour les revenus moyens.

Graphique 97 : Évolution de distribution des prêts à tempérament octroyés par la SWCS en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2013-2020)



Sources : Base de données SWCS

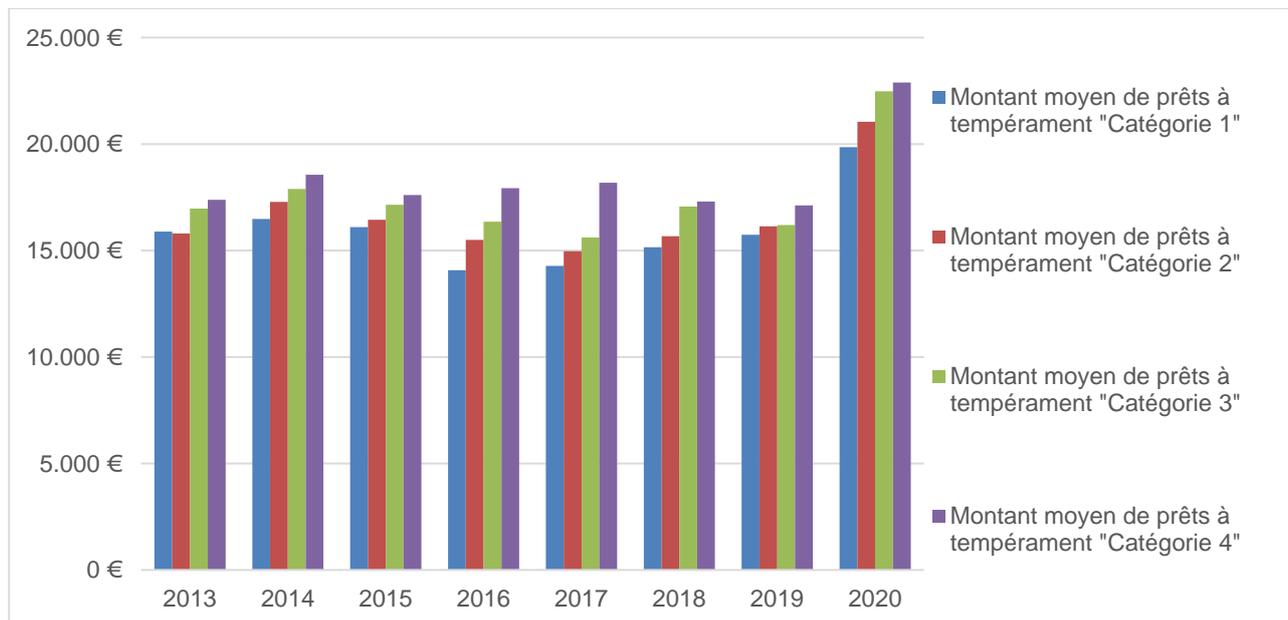
Calcul : CEHD

Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2013 et 2020.

Nota bene : Jusqu'en 2018, la SWCS définit les revenus comme « Catégorie 1 » lorsque le revenu imposable global (RIG) est inférieur à 21 900€ ; comme « Catégorie 2 » lorsque le RIG est compris entre 21 900,01 € et 31 100€ ; comme « Catégorie 3 » lorsque le RIG est compris entre 31 100,01 € et 41 100€ ; comme « Catégorie 4 » lorsque le RIG est compris entre 41 100,01 € et 93 000€.

La distribution du nombre de prêts à tempérament octroyés par la SWCS selon la catégorie de revenus des ménages bénéficiaires (cf. Graphique 97) montre que, entre 2013 et 2015, les ménages des catégories de revenus C2 et C3 comptabilisent ensemble la majorité des prêts octroyés (environ 60%). Cependant, un important changement a lieu en 2016 avec une augmentation de la part des revenus les plus faibles (catégorie 1) qui passe de 14% en 2013 à 27% en 2016. La part des ménages les plus aisés (catégorie 4) qui avait diminué de 27% en 2013 à 19% en 2015, repart à la hausse et passe à 29% en 2016 avant d'atteindre 33% en 2017 et de se stabiliser en 2018. En 2020, les ménages de catégorie 1 (32%) et de catégorie 4 (29%) sont donc les principaux bénéficiaires des prêts à tempérament octroyés par la SWCS.

Graphique 98 : Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2013 et 2020 (en €)



Sources : Base de données SWCS

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2013 et 2020.

Le montant moyen des prêts à tempérament octroyés par la SWCS est lié à la catégorie de revenus du ménage. Plus le ménage a des revenus élevés, plus le montant moyen octroyé est important. Entre 2013 et 2014, le montant moyen des prêts à tempérament octroyés par la SWCS a augmenté pour l'ensemble des catégories de revenus des ménages bénéficiaires (cf. Graphique 98). En 2015, toutes les catégories de revenus affichent une diminution du montant moyen. En 2016, alors que la baisse se poursuit pour les catégories C1 à C3, le montant moyen octroyé à la catégorie C4 repart à la hausse. En 2017, la baisse se poursuit encore pour les catégories C2 et C3 alors que le montant moyen de la catégorie C1 repart à son tour à la hausse. Depuis 2018, le montant moyen est à la hausse pour toutes les catégories sauf la catégorie C3 et C4 en 2019. En 2020, les montants moyens octroyés aux ménages ont atteint leur niveau le plus élevé en dépassant presque tous 20.000€, à l'exception de la catégorie 1 mais qui en reste proche (19.856€). L'écart moyen entre la catégorie 1 et 4 est de 3.032€ en 2020.

Tableau 78 : Montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW et par la SWCS en 2018 par catégorie de revenus, en €

	FLW	SWCS
Catégorie 1	15.020 €	19.856 €
Catégorie 2	18.720 €	21.047 €
Catégorie 3	25.204 €	22.479 €
Catégorie 4	25.520 €	22.888 €

Sources : Base de données SWCS et FLW

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par la SWCS et le FLW (sans prêts mixtes) en 2020.

Si l'on compare les montants moyens des prêts à tempérament du FLW et de la SWCS par catégorie de revenus en 2020 (cf. Tableau 78), on constate que pour les catégories 1 et 2, les montants de la SWCS sont plus élevés contrairement aux catégories 3 et 4 où ce sont ceux du FLW qui sont plus élevés. L'écart le plus important est observé pour la catégorie 1 où le montant moyen octroyé par la SWCS est 32% plus élevé que celui accordé au FLW. Les ménages de la catégorie 4 ont obtenu des montants 70% plus élevés en moyenne que ceux de la catégorie 1 pour le FLW. Il serait logique que les familles nombreuses achètent des biens plus grands engendrant donc des frais de rénovation et d'amélioration énergétique plus importants. Cependant, dans son étude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement (Pradella S., Kryvobokov, M. 2018), le CEHD a mis en évidence le fait que la superficie habitable du logement n'est pas beaucoup plus importante pour les familles nombreuses et que bon nombre de celles-ci souffrent d'un manque de chambres. Il faut également prendre en compte le fait qu'une famille ayant plus d'enfants devra faire face à des coûts non liés au logement plus élevés alors que le revenu moyen équivalent adulte diminue avec l'augmentation du nombre d'enfants.

Partie 5. La certification énergétique

Les données utilisées dans ce chapitre sont issues de la base de données 2010-2020 des certificats PEB existants. La base de données exploitée ne concerne que les logements disposant d'un permis d'urbanisme antérieur au 1^{er} mai 2010, par conséquent, le parc que nous nommerons ancien. Les bâtiments ayant un permis d'urbanisme postérieur au 1^{er} mai 2010 disposent d'un certificat en tant que logement neuf et ne sont pas analysés ici. Les chiffres seront présentés par province.

1. Contexte de la certification énergétique

La certification de la performance énergétique des bâtiments résidentiels existants (PEB) est une obligation réglementaire entrée en application en mai 2010²⁴. 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 et doit être mentionné dans la publicité de vente ou de location afin de permettre aux candidats acquéreurs ou locataires de comparer la performance énergétique des biens mis sur le marché. Il est à noter que tous les logements n'ont pas de certificat PEB et, à l'inverse, certains en ont reçu plusieurs (s'ils ont fait l'objet de plusieurs transactions depuis 2010). Par conséquent, les chiffres présentés dans cette publication ne donnent pas une image exacte et complète de la réalité de la performance énergétique en Wallonie. Ils permettent cependant de dégager des tendances au sujet de celle-ci.

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). La classification va de A++ (très économe en énergie) à G (très énergivore). Notons que la catégorie A++ correspond aux bâtiments passifs qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment. 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.

2. Description des labels énergétiques au sein du parc wallon

2.1. Les labels énergétiques en Wallonie

Au total, 597.490 certificats PEB ont été délivrés entre mai 2010 et décembre 2020 en Wallonie. En 2011 (première année complète de certification), la proportion de logements recevant un certificat portant un label A++, A+, A, B ou C (donc une habitation assez performante sur le plan énergétique) représentaient 21,5% des certificats délivrés, les logements ayant un certificat de label D et E équivalaient à 28,3 % et ceux ayant un label F ou G, 50,3 % (cf. Graphique 99 et Graphique 100). Depuis, la proportion des logements ayant une performance énergétique comprise entre A++ et C et celle des logements ayant le label D et E ont progressivement augmenté pour atteindre respectivement 27,8 % et 36,1 % en 2020.

²⁴ Directive européenne 2010/31/UE du 19 mai 2010.

À l'inverse, la proportion de logements moins performants énergétiquement parlant (F et G) a diminué progressivement pour atteindre une part de 36,1 % en 2020. Plus précisément, on constate une forte diminution de la part de certification de label G depuis 10 ans (36,1 % en 2011 et 21,7 % en 2020).

Il y a une progression significative en faveur des labels les plus performants entre 2018 et 2020. Pour rappel la proportion de labels A++, A+, A, B ou C était de 26,2 %, la proportion de labels D et E était de 34,4 % et celle des labels F et G étaient de 39,4 %.

Graphique 99 : Nombre de certificats énergétiques par année et par label.



Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2020.

Graphique 100 : Évolution de la proportion de chaque label énergétique en Wallonie entre 2010 et 2020.



Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2020.

2.2. Les labels énergétiques par province en 2020

En 2020, le Brabant wallon fait figure de bon élève énergétique avec 35,4 % des certificats PEB délivrés sur l'année ayant un label compris entre A++ et C, soit d'une bonne, voire très bonne, qualité (cf. Graphique 101). Cette proportion est bien supérieure à la province du Hainaut qui en compte la part la plus faible avec 24,2 %. Une autre preuve de la bonne performance du Brabant wallon est que le label le plus représenté au sein de cette province est le label D (21,9 %), alors que pour les quatre autres provinces, les certificats au label G sont les plus fréquents. La proportion de certificats au label G est comprise entre 20,1 % (en province de Luxembourg) et 24,8 % (en Hainaut). Soulignons cependant qu'en 2020, la province de Luxembourg est celle pour laquelle la proportion de certificats au label A, A+ ou A++ parmi les certificats délivrés était la plus grande, à savoir 2,4%, soit deux fois plus que la moyenne de la Wallonie.

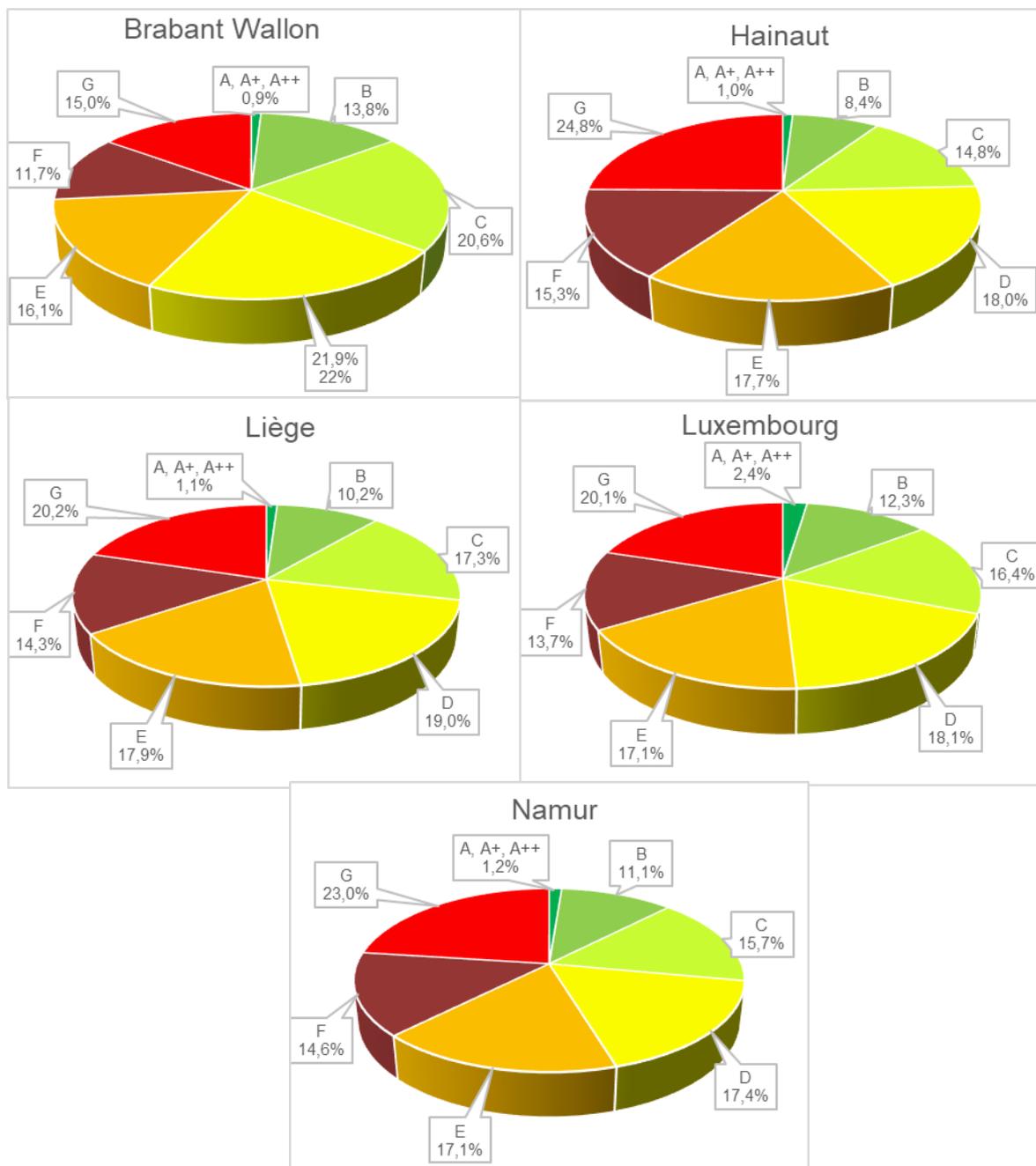
Entre les périodes 2010-2018 et 2019-2020, la répartition des certifications en fonction du label en Wallonie n'a pas significativement évolué (cf. Tableau 79). On note une légère augmentation des labels F ou G qui se traduit par une faible diminution des autres labels. Cependant, ce résultat n'est pas uniforme dans toutes les provinces. Il y a une augmentation des labels allant de A++ à C (de 35,4 % à 35,9 %) pour la province du Brabant wallon. Les provinces de Liège (de 34,5 % à 36,4 %), de Hainaut (de 40,1 % à 41,0 %) et de Luxembourg (de 33,8 % à 34,6 %) ont vu la proportion de labels F ou G augmentée.

Tableau 79 : Évolution de la proportion des différents labels énergétiques par province entre les périodes 2010-2018 et 2019-2020.

Période	Labels A++,A+,A, B, C		Labels D, E		Labels F, G	
	2010-2018	2019-2020	2010-2018	2019-2020	2010-2018	2019-2020
Brabant Wallon	35,4%	35,9%	38,0%	37,8%	26,6%	26,4%
Hainaut	24,2%	24,0%	35,7%	35,0%	40,1%	41,0%
Liège	28,6%	27,6%	36,9%	35,9%	34,5%	36,4%
Luxembourg	31,0%	31,1%	35,2%	34,3%	33,8%	34,6%
Namur	28,0%	27,6%	34,5%	34,9%	37,5%	37,5%
Total	27,8%	27,4%	36,1%	35,5%	36,1%	37,1%

Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable
Calcul : CEHD

Graphique 101 : Parts des différents labels énergétiques par province en 2020



Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés en 2020.

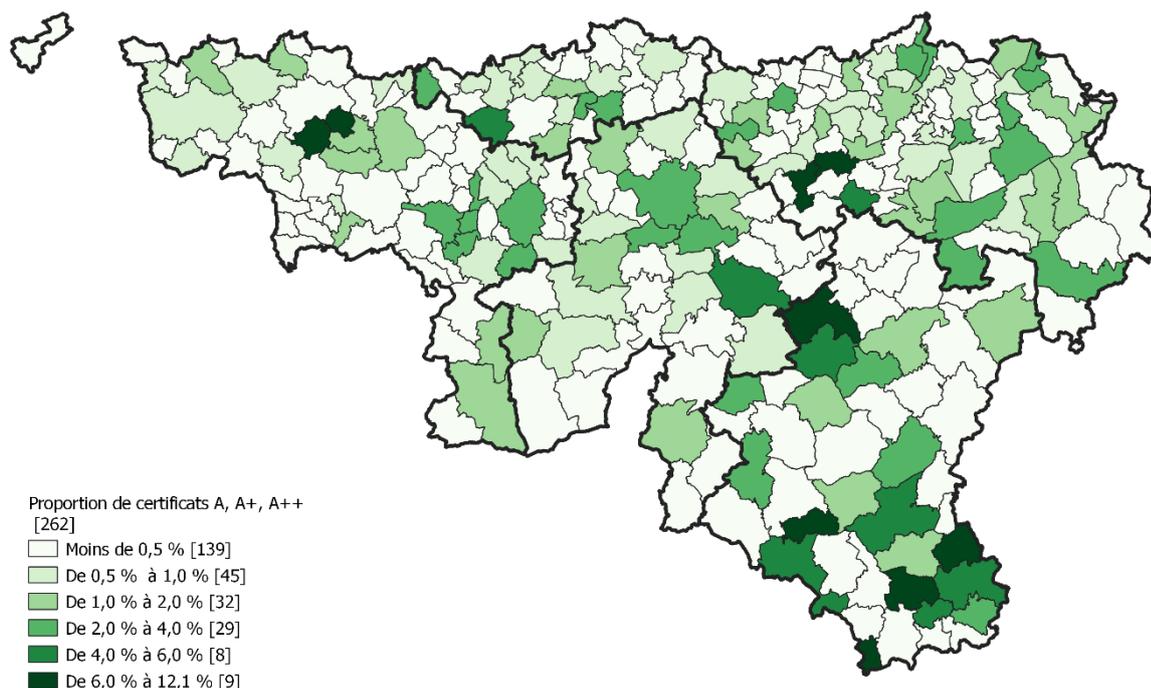
2.3. Intensité des labels par commune

Les cartes qui vont suivre illustrent la répartition géographique par communes des différents labels de l'ensemble des certificats qui ont été délivrés entre 2010 et 2020.

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

Étant donné le faible nombre de certificats portant un label A, A+ ou A++ sur le territoire wallon, nous avons rassemblé ces 3 catégories afin de disposer de suffisamment d'observations. La part de label des catégories A dans une commune varie entre 0,0 % et 12,1 %. En 2020, 123 communes (46,9 %) n'ont toujours pas enregistré de certificats de labels A, A+ ou A++. La Carte 8 présente l'intensité de la certification en labels A, A+ ou A++ selon la commune. Les communes qui se trouvent le long de l'autoroute A4 et de la dorsale wallonne affichent les proportions les plus importantes de labels A, A+ et A++, même si cette proportion reste très modeste dans tous les cas.

Carte 8 : Proportion de certificats portant le label A, A+ ou A++ délivrés entre 2010 et 2020.



Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

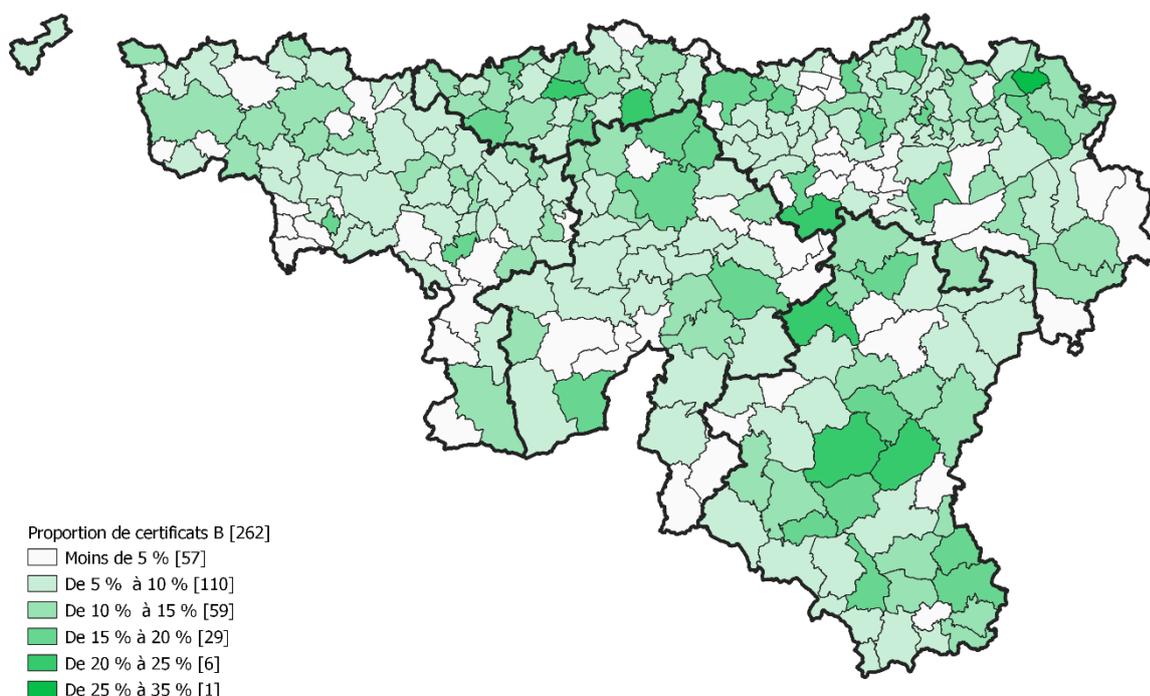
Auteur : CEHD, 2020

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2020.

2.3.2. L'intensité de la certification en label B

La proportion de certificats PEB délivrés entre 2010 et 2020 qui portent le label B varie de 0,0 % à 35,0 % en fonction de la commune (cf. Carte 9). Le Hainaut et plus globalement les communes frontalières avec la France ainsi que le sud de la province de Liège présentent la moins forte concentration de certificats de label B. À l'inverse, le Brabant Wallon, le nord de la province de Namur et le centre de la province de Luxembourg affichent les plus importantes proportions de certificats au label B. Notons que pour cette catégorie de label, les proportions atteintes sont beaucoup plus importantes que pour les labels de catégories A. Ainsi, la proportion maximale de labels B est trois fois plus élevée que pour les labels A et seulement 11 communes (4,2 %) n'ont pas enregistré de certificats de label B.

Carte 9. Proportion des certificats portant le label B entre 2010 et 2020.



Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

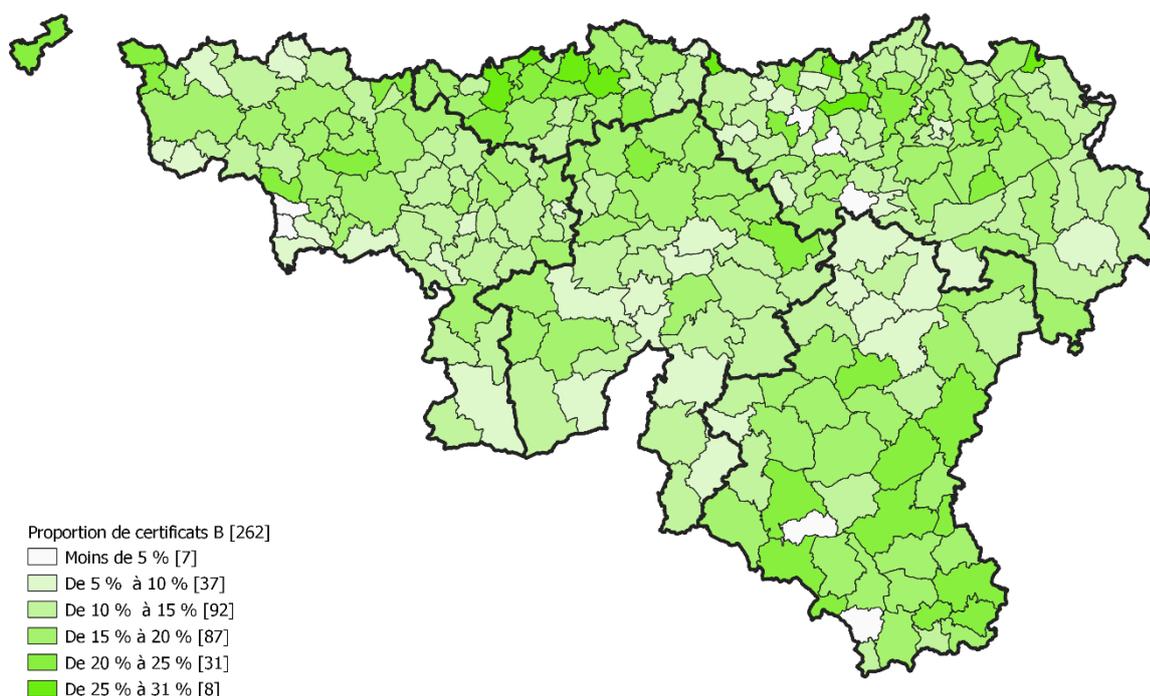
Auteur : CEHD, 2020

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2020.

2.3.3. L'intensité de la certification en label C

La proportion de certificats délivrés entre 2010 et 2020 qui portent le label C varie de 0,0% à 30,8% en fonction de la commune (cf. Carte 10). Les communes situées en Brabant wallon, dans le sud de la province de Luxembourg, dans le nord de la province de Namur ainsi qu'à l'ouest de la province du Hainaut et dans le centre de la province de Liège affichent les plus fortes concentrations de certificats au label C. Le nord de la province de Luxembourg et le sud de la province de Namur sont les zones avec le moins de certificats de label C.

Carte 10. Proportion des certificats portant le label C entre 2010 et 2020.



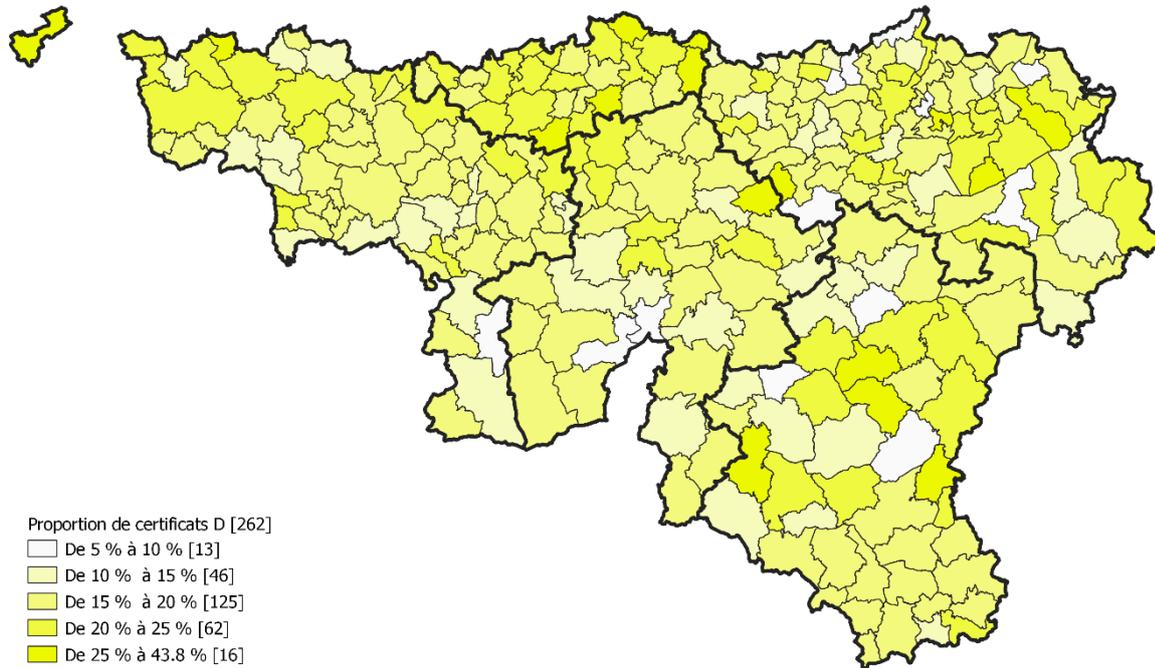
Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

Auteur : CEHD, 2020

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2020.

2.3.4. L'intensité de la certification en label D

La proportion de certificats délivrés entre 2010 et 2020 qui portent le label D varie de 5,3 % à 43,8 % en fonction de la commune (cf. Carte 11). La répartition des certificats au label D est assez similaire avec celles des certificats labélisés C avec cependant une proportion moins importante de certificats au label D dans la partie nord-ouest de la province de Liège.

Carte 11. Proportion des certificats portant le label D entre 2010 et 2020.

Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

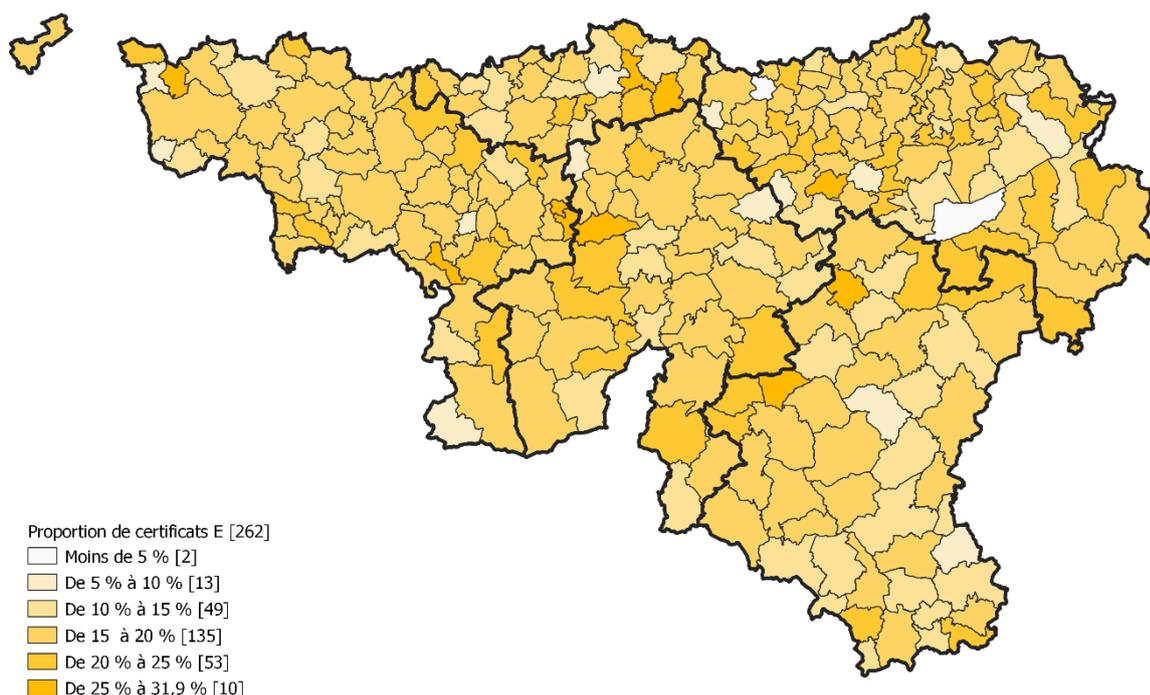
Auteur : CEHD, 2020

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2020.

2.3.5. L'intensité de la certification en label E

La proportion de certificats délivrés entre 2010 et 2020 qui portent le label E varie de 2,4% à 31,9% en fonction de la commune (cf. Carte 12). Un peu plus de la moitié des communes ont une part comprise entre 15,0 % et 20,0 %. Ils sont moins présents dans le sud de la province de Luxembourg et dans le Brabant wallon.

Carte 12. Proportion des certificats portant le label E entre 2010 et 2020.



Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

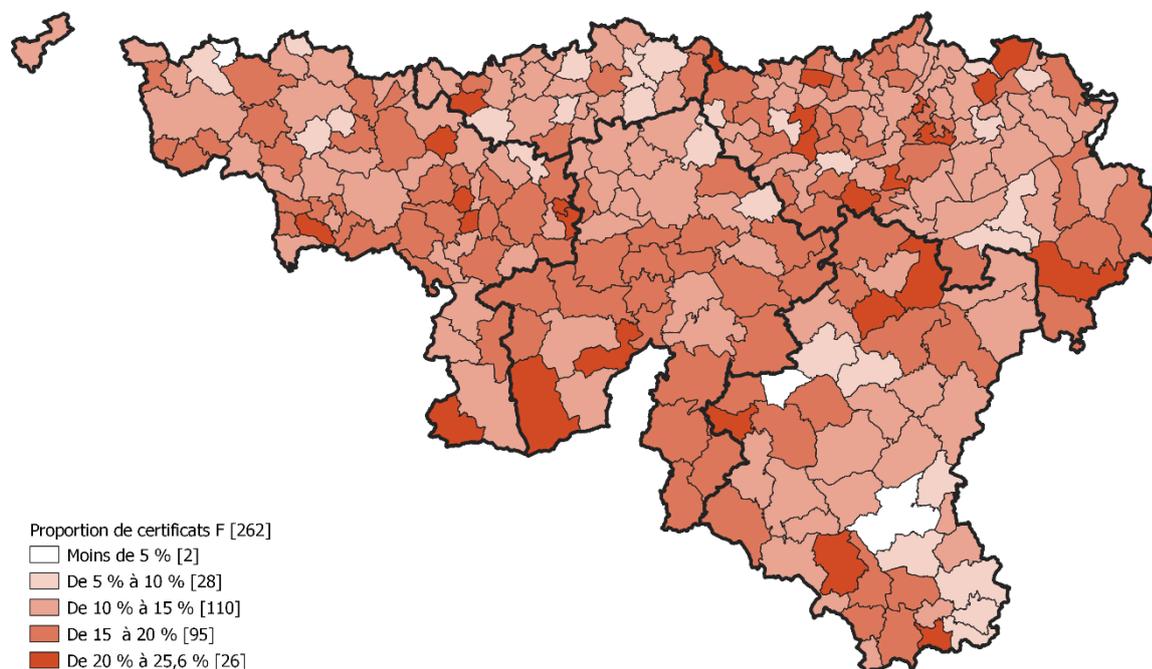
Auteur : CEHD, 2020

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2020.

2.3.6. L'intensité de la certification en label F

La proportion de certificats délivrés entre 2010 et 2020 qui portent le label F varie de 2,6 % à 25,6 % en fonction de la commune (cf. Carte 13). Les certificats labélisés F représentent une proportion importante des certificats délivrés en province de Hainaut, dans le sud de la province de Namur, dans certaines communes liégeoises ainsi que dans les parties sud-est et nord de la province de Luxembourg. Ces certificats sont moins présents dans le Brabant wallon.

Carte 13. Proportion des certificats portant le label F entre 2010 et 2020.



Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

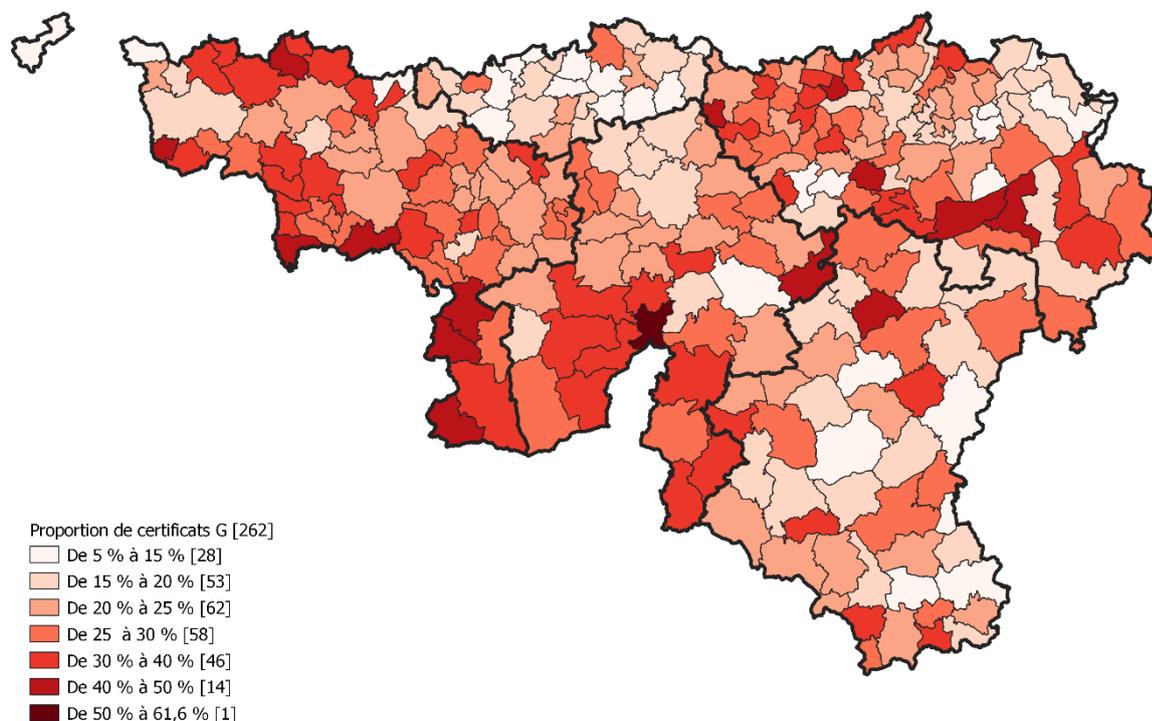
Auteur : CEHD, 2020

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2020.

2.3.7. L'intensité de la certification en label G

La proportion de certificats délivrés entre 2010 et 2020 qui portent le label G varie de 5,0 % à 61,6 % en fonction de la commune (cf. Carte 14). Notons que l'intensité de ce label est bien plus importante que celle de n'importe quel autre label. Le label G est le seul qui regroupe plus de 50,0 % des certificats PEB délivrés dans une commune. Cet état de fait met en évidence la performance énergétique médiocre du parc wallon. Si cette catégorie de certificats représente une proportion importante des certificats délivrés sur l'ensemble du territoire wallon, elle est cependant faible au sein du Brabant wallon, du nord de la province de Namur, du sud-est de la province de Luxembourg ainsi que du nord-est de la province de Liège. À l'inverse de nombreuses communes hennuyères et liégeoises affichent une proportion de certificats au label G dépassant les 30,0 % à 40,0 %. Ce sont globalement les communes frontalières avec la France qui recensent les parts les plus importantes de maisons labélisées en catégorie G.

Carte 14. Proportion des certificats portant le label G entre 2010 et 2020.



Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

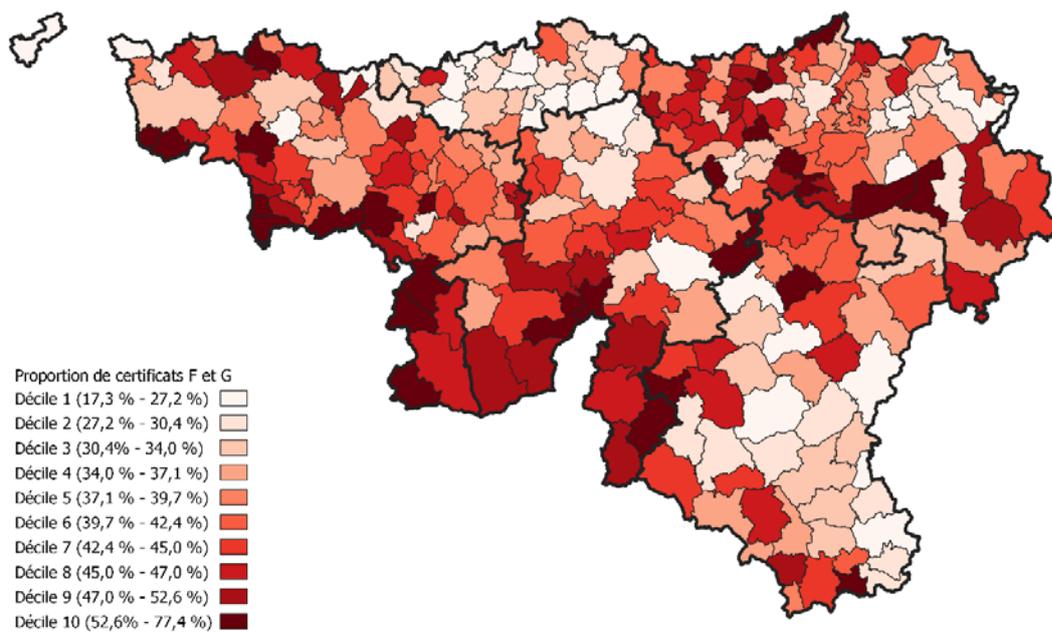
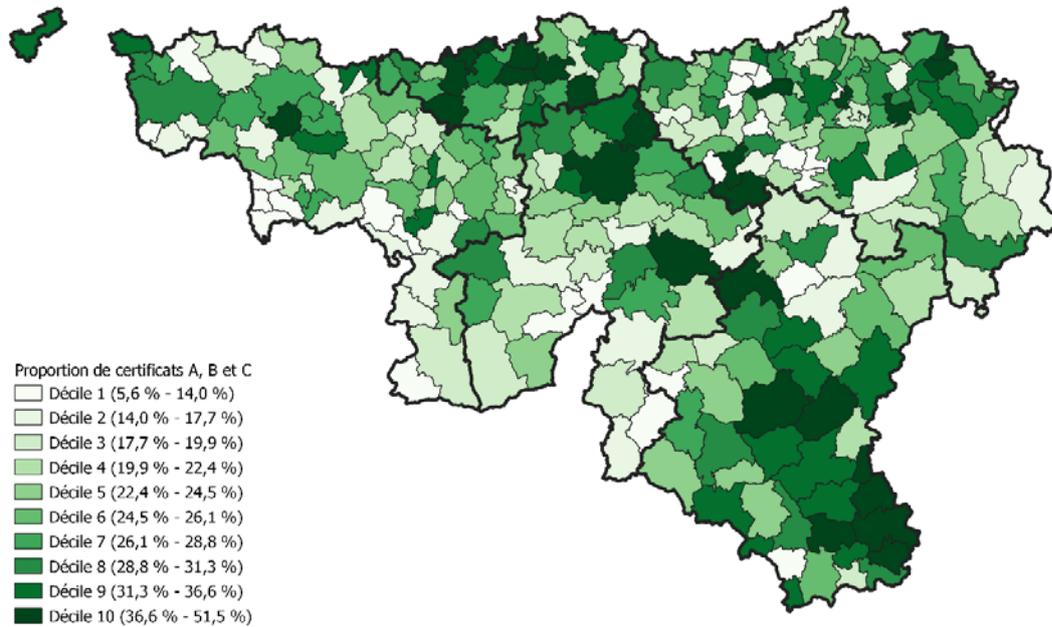
Auteur : CEHD, 2020

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2020.

Au vu de la répartition des labels sur le territoire wallon (cf. Carte 15), il apparaît que les communes du Brabant wallon, du sud de la province de Luxembourg, du nord-ouest du Hainaut et du nord-est de la province de Liège bénéficient d'un parc assez performant du point de vue de la performance énergétique (du moins, si l'on se base sur la partie du parc disposant d'un certificat PEB). Si l'on raisonne à l'échelle de la Wallonie, on remarque que les communes les plus performantes sont celles qui se situent à proximité de l'autoroute A4 qui traverse la Wallonie du nord du Brabant wallon jusqu'au sud de la province du Luxembourg ainsi que sur la dorsale wallonne.

À l'inverse, toutes les communes à l'est de la Wallonie ainsi que la quasi-totalité de la province de Liège et le nord de la province de Luxembourg présentent un parc à la performance énergétique médiocre. Cet état de fait est sans doute à mettre en lien avec l'âge du bâti dans ces régions et les difficultés éventuelles de la population à effectuer des travaux de rénovation énergétique.

Carte 15. Proportion communale des groupements de labels [A, B, C] et [F, G] par décile.



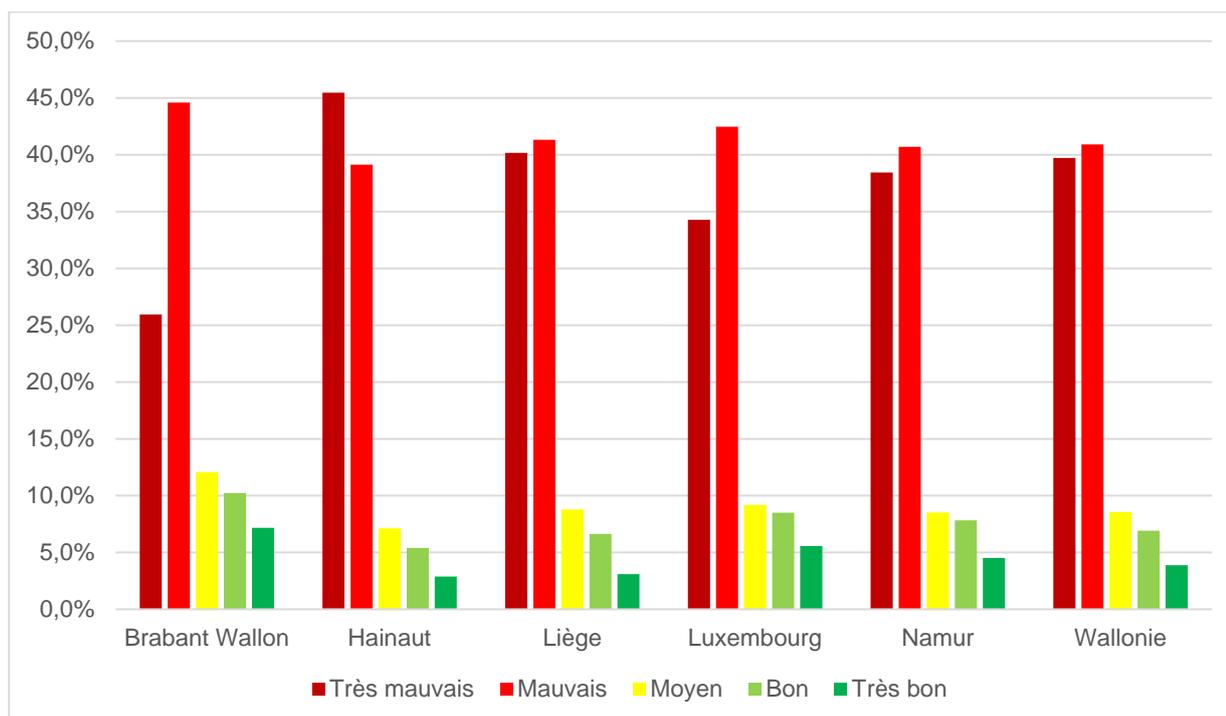
3. Description des indicateurs spécifiques aux composantes du bâtiment

En plus de la consommation énergétique, le certificat PEB présente d'autres indicateurs spécifiques permettant d'évaluer la performance énergétique du bâtiment. Les indicateurs analysés sont l'enveloppe du bâtiment (isolation thermique), le système de chauffage, la performance des installations d'eau chaude sanitaire et la performance du système de ventilation. Notons que les résultats de la période 2010-2020 sont très proches de ceux de la période 2010-2018.

3.1. L'enveloppe du bâtiment

Pour l'enveloppe du bâtiment (et donc sa qualité d'isolation), les catégories « Très mauvais » et « Mauvais » sont majoritaires pour l'ensemble des provinces wallonnes (cf. Graphique 102). En Wallonie, elles comptabilisent respectivement 41% et 40% de l'ensemble des certificats délivrés entre 2010 et 2020.

Graphique 102. Répartition des évaluations de l'enveloppe du logement par province.



Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2020

Le Brabant wallon est la province comptant la proportion la moins importante de logements dont l'enveloppe est estimée dans un état « Très mauvais » avec un logement sur quatre (26,0%) alors que le Hainaut en compte presque un sur deux (45,5%). À l'inverse, la catégorie « Mauvais » est la plus présente en Brabant wallon (44,6%) et la moins présente dans le Hainaut (39,1%).

Les catégories « Moyen », « Bon » et « Très bon » comptent individuellement un maximum de 12,1% des certificats, quelle que soit la province. En effet, la catégorie « Moyen » comptabilise 12,1% des certificats en Brabant wallon, 7,1% dans le Hainaut, 8,8% en province de Liège, 9,2% en province de Luxembourg et 8,5% en province de Namur. La catégorie « Bon » comptabilise 10,2% des certificats dans le Brabant wallon, 5,4% dans le Hainaut, 6,6% en province de Liège, 8,5% en province de Luxembourg et 7,8% en province de Namur. Enfin, la catégorie « Très bon » comptabilise 7,2% des certificats du Brabant wallon, 2,9% en province de Hainaut, 3,1 % en province de Liège, 5,6% en province de Luxembourg et 4,5% en province de Namur.

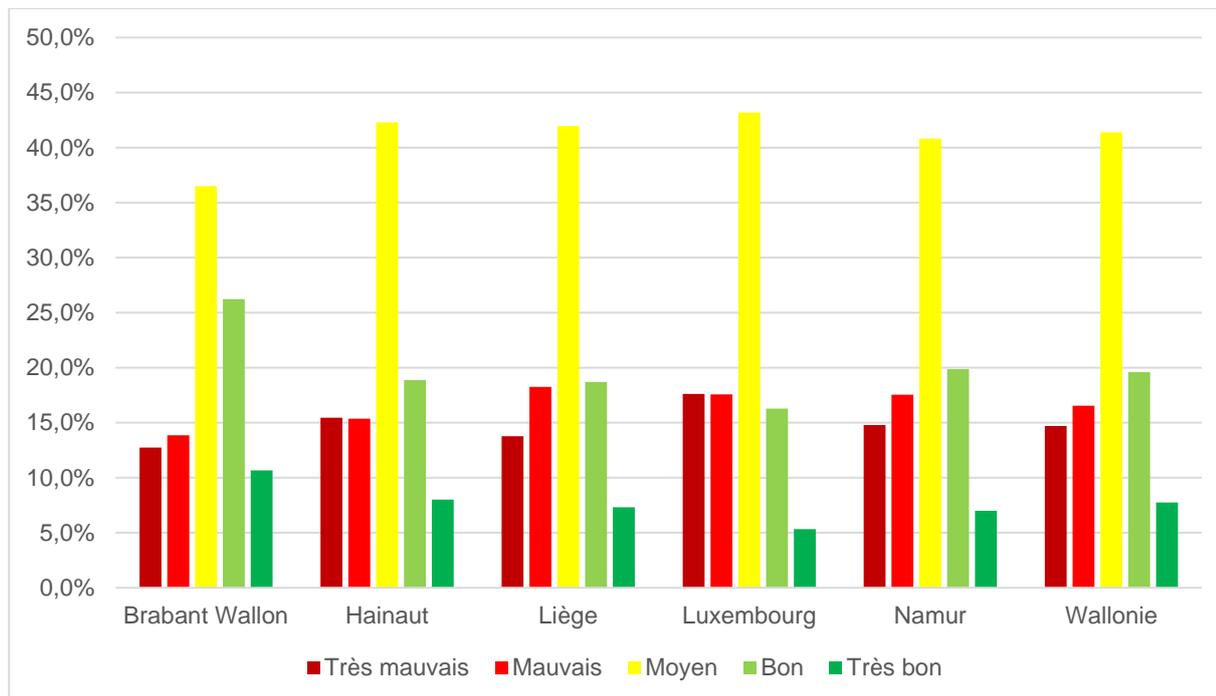
En Wallonie, 80,6% des logements ont une enveloppe jugée dans un état « Très mauvais » et « Mauvais » et seulement 10,8% des logements ont une enveloppe jugée dans un état « Bon » ou « Très bon ».

3.2. Performance de l'installation de chauffage

La performance de l'installation de chauffage est majoritairement évaluée comme ayant un niveau « Moyen » au sein des différentes provinces wallonnes (*cf.* Graphique 103). Cette dernière catégorie représente 41,6% des certificats délivrés entre 2010 et 2020 dans le Brabant wallon alors que la proportion de cette catégorie est comprise entre 40,8% (en province de Namur) et 43,2% (en province de Luxembourg) pour les quatre autres provinces. La dispersion des proportions est également minimale pour les autres catégories. La proportion des installations de chauffage ayant un niveau évalué comme « Mauvais » est comprise entre 13,9% (en Brabant wallon) et 18,3% (en province de Liège). La proportion de la catégorie « Très mauvais » est située entre 12,7 % (dans le Brabant wallon) et 17,6% (en province de Luxembourg). La proportion de la catégorie « Bon » varie entre 16,3% (en province de Luxembourg) et 26,2%(en Brabant wallon). Enfin, la proportion de la catégorie « Très bon » évolue entre 5,3% (en province de Luxembourg) et 10,7% (dans le Brabant wallon).

En Wallonie, 31,7% des installations de chauffage sont dans la catégorie « Très mauvais » et « Mauvais ». En revanche, 26,8% sont en catégorie « Bon » ou « Très bon ». La province de Luxembourg est celle qui a les installations de chauffage les moins performantes tandis que la province du Brabant wallon est la province dont les installations de chauffage ont été jugées comme les meilleures.

Graphique 103. Répartition des évaluations de la performance de l'installation de chauffage par province.



Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

Graphique : CEHD

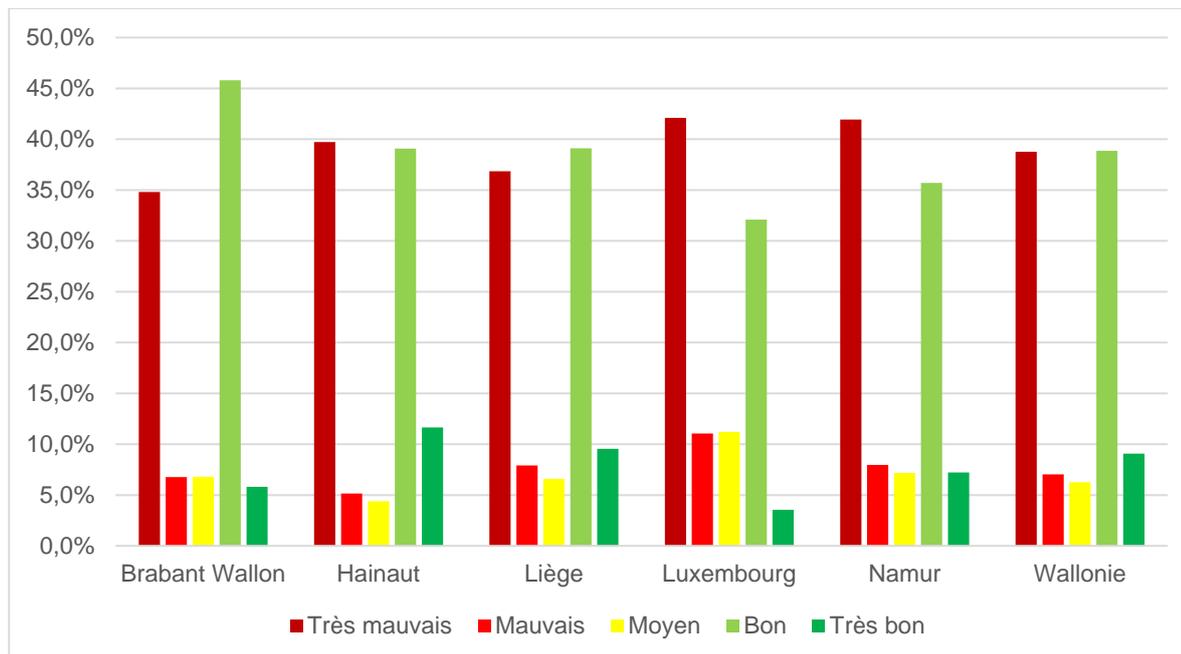
Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2020

3.3. Performance des installations d'eau chaude sanitaire

Dans les certificats délivrés entre 2010 et 2020 en Wallonie, l'évaluation des installations d'eau chaude sanitaire affiche une prédominance des catégories « Très mauvais » et « Bon » (cf. Graphique 104). La catégorie « Très mauvais » concerne de 34,8% des certificats (en Brabant wallon) à 42,1% (en province de Luxembourg). La catégorie « Bon » montre quant à elle une proportion allant de 32,1% (en province de Luxembourg) à 45,8% (dans le Brabant wallon). Les installations considérées comme « Mauvais », « Moyen » ou « Très bon » sont minoritaires et ne dépassent jamais chacune les 11,6% des certificats délivrés par province.

Les installations sont jugées majoritairement comme ayant une bonne ou très bonne performance dans les provinces du Brabant wallon (51,6%) et du Hainaut (50,7%). Elles sont jugées majoritairement de mauvaise ou très mauvaise qualité dans la province de Luxembourg (53,1%).

Graphique 104. Répartition des évaluations de la performance de l'installation d'eau chaude sanitaire par province.



Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2020

3.4. Système de ventilation

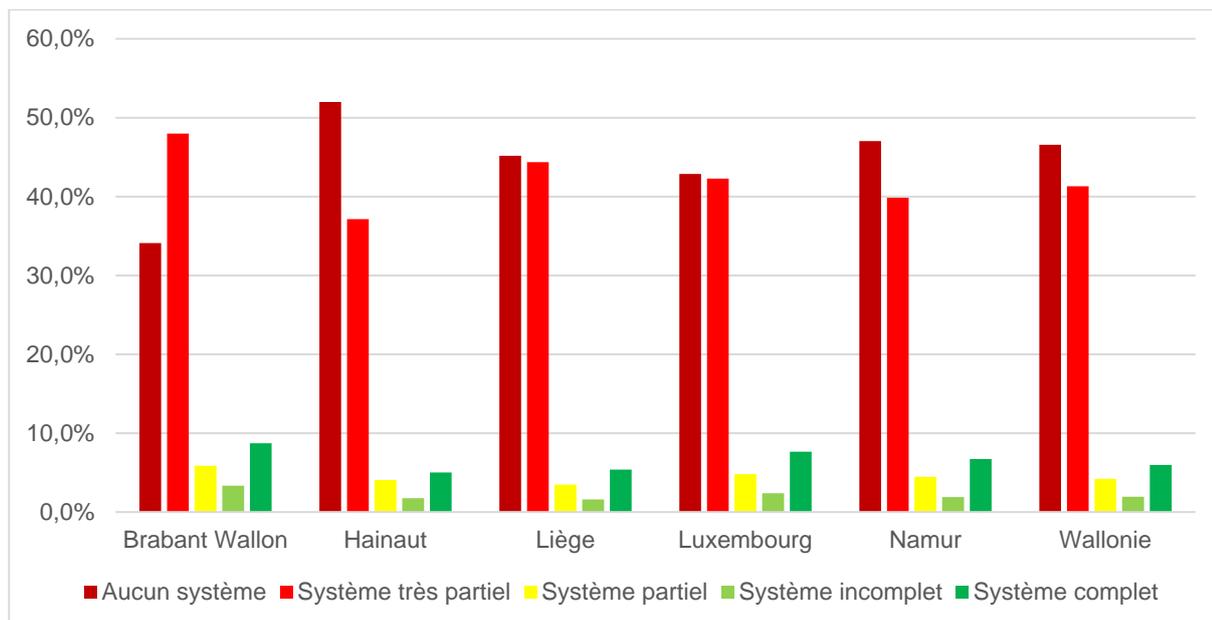
La méthode d'évaluation du système de ventilation a été modifiée au 7 novembre 2004. Suite à ce changement, les catégories de l'indicateur ont été revues. Dans cette section, nous ne présenterons que les certificats encodés à partir du 7 novembre 2014.

Dans le Hainaut, plus de la moitié des logements (52,0%) certifiés ne possèdent pas de système de ventilation. Dans toutes les autres provinces (excepté le Brabant wallon), la part de logement ne possédant pas de système de ventilation est plus importante que les autres.

Il existe également une proportion importante de logements qui ne possèdent qu'un système « Très partiel » dans l'ensemble des régions (37,1% dans le Hainaut, 39,9% en province de Namur, 42,3% en province de Luxembourg, 44,4% en province de Liège et 48,0% en province du Brabant wallon) (cf. Graphique 105).

La province du Brabant wallon possède la part la plus importante de systèmes de ventilation qualifiés de « système incomplet » et « système complet » avec une proportion de 12,0%. À l'opposé, la province du Hainaut en compte une proportion de 6,8%.

L'évaluation globale des systèmes de ventilation de la Wallonie n'est pas très bonne puisqu'elle compte une proportion de 46,6% de logements avec « aucun système », 41,3% de logements avec un « système très partiel », 6,0% de logements avec un « système complet », 4,2% de logements avec un « système partiel » et 2,0% de logements avec un « système incomplet ». La province du Brabant wallon est celle dont l'évaluation des systèmes de ventilation est la plus « performante » tandis que celle de la province du Hainaut est la moins « performante ».

Graphique 105 : Répartition des évaluations du système de ventilation par province.

Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre le 7 novembre 2014 et 2020

Partie 6. Les dimensions sociales de l'habitat

Ce chapitre décrivant les dimensions sociales de l'habitat est basé sur les données de l'enquête SILC (*Statistics on Income and Living Conditions* – Enquête sur les Revenus et les Conditions de Vie) menée en 2020.

SILC est une enquête européenne annuelle visant à collecter auprès des ménages des données concernant l'intégration sociale, les revenus et les conditions de vie des participants.

Les données SILC sont récoltées pour l'ensemble des pays européens sur la base de questionnaires communs. Chaque état peut élargir les questionnaires pour son propre usage, hors transmission des variables supplémentaires à Eurostat. Nous utilisons ici le fichier SILC consolidé par Eurostat pour la Belgique, hors variables non communiquées en raison de leur sensibilité statistique. Les données ont été collectées auprès de 7.088 ménages belges.

1. Les conditions de logement des ménages wallons

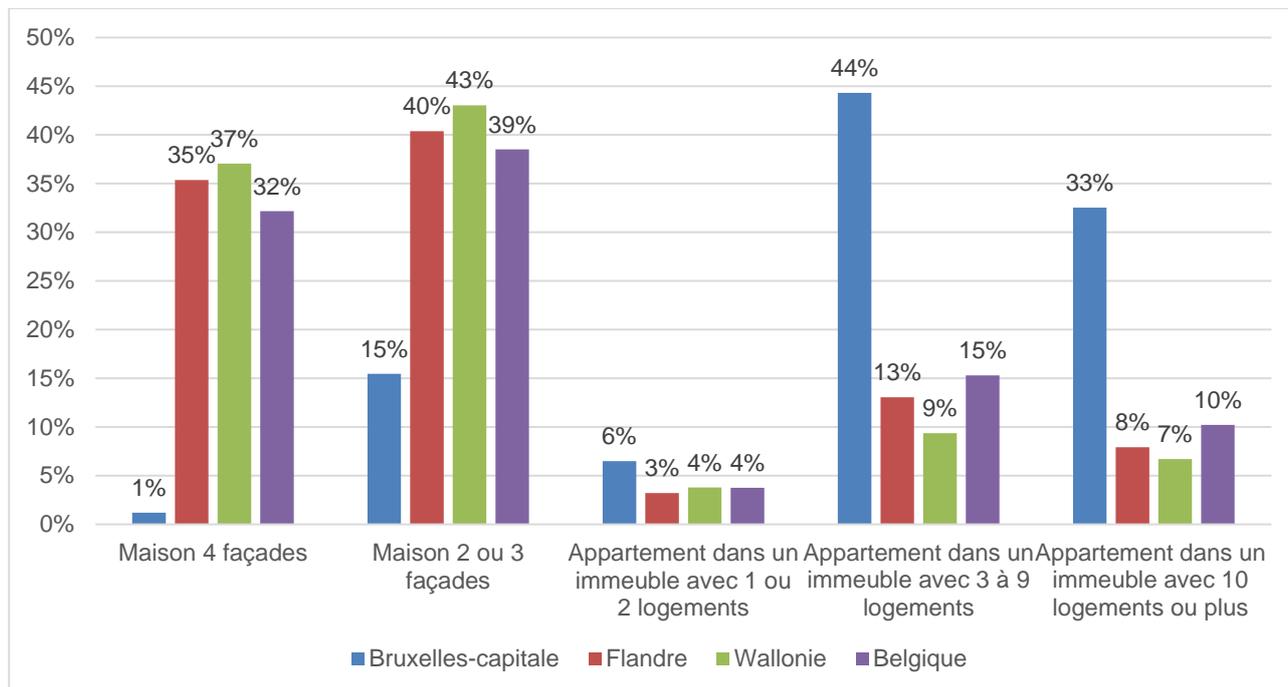
L'objectif de cette partie est de permettre de comparer les conditions de logements en Wallonie avec celles en Flandre et en région Bruxelles-Capitale.

1.1. Le type de logement

La très grande majorité des ménages wallons résident dans une maison. Plus précisément, ils sont 43% à résider dans une maison deux ou trois façades en 2020 et 37% dans une maison quatre façades (*cf.* Graphique 106). Ce type d'habitat est plus fréquent en Wallonie qu'en Flandre et surtout qu'en région Bruxelles-Capitale. Dans ces régions, la part des maisons deux ou trois façades est respectivement de 40% et 15%, et celle des quatre façades de 35% et 1%.

À l'inverse, la proportion de ménages vivant en appartement est plus faible en Wallonie qu'en Flandre et surtout qu'à Bruxelles-Capitale. Tous types d'appartements confondus, la part de ce type de logements atteint 20% en Wallonie contre 24% en Flandre et 83% en région capitale. En Wallonie, comme dans les autres régions, ce sont les appartements situés dans un immeuble comportant trois à neuf logements qui sont les plus fréquents : 9% des ménages wallons habitent dans ce type d'appartement contre 7% dans des immeubles comportant 10 logements ou plus et 4% dans des immeubles en comportant un ou deux.

Graphique 106 : Distribution des ménages belges selon le type de logement et la région en 2020



Source : SILC – Statbel

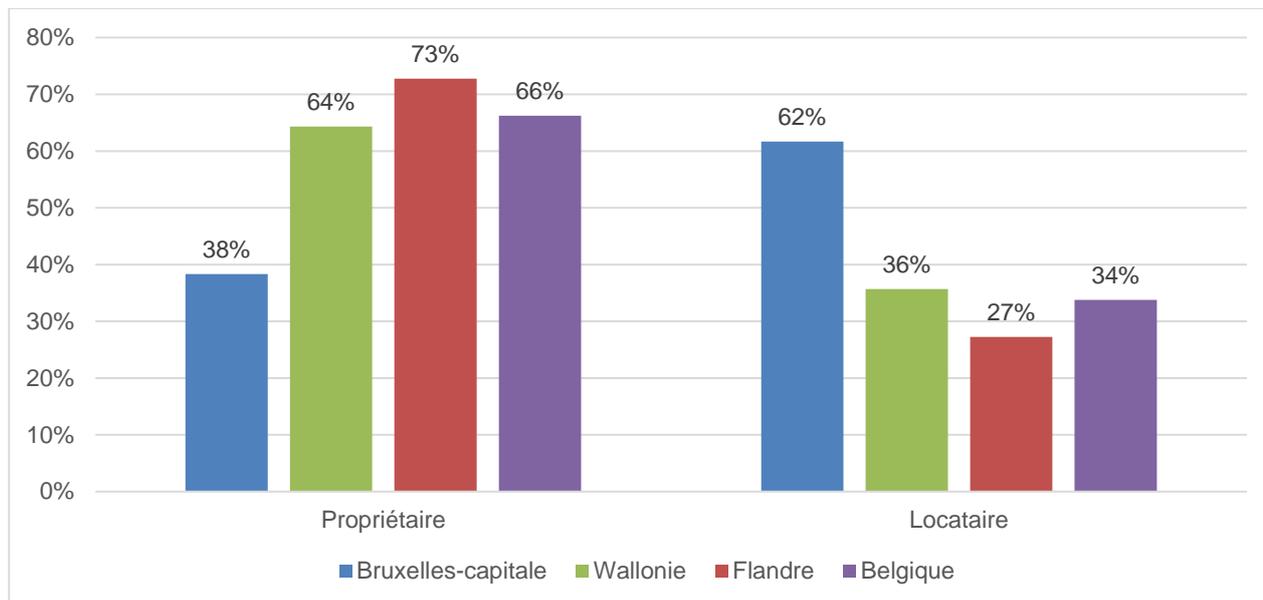
Champ : Ensemble des ménages belges.

NB : le nombre d'observations collectées par SILC pour les autres types de logements étant insuffisant, nous ne présentons donc pas cette catégorie de logements.

1.2. Le statut d'occupation

La majorité des ménages wallons sont propriétaire de leur logement : en 2020, ils sont 64% dans ce cas contre 36% de locataires (cf. Graphique 107). Cette proportion de propriétaires est moindre qu'en Flandre (73%), mais beaucoup plus importante qu'en région Bruxelles-Capitale (38%).

Graphique 107 : Distribution des ménages belges selon leur statut d'occupation en 2020



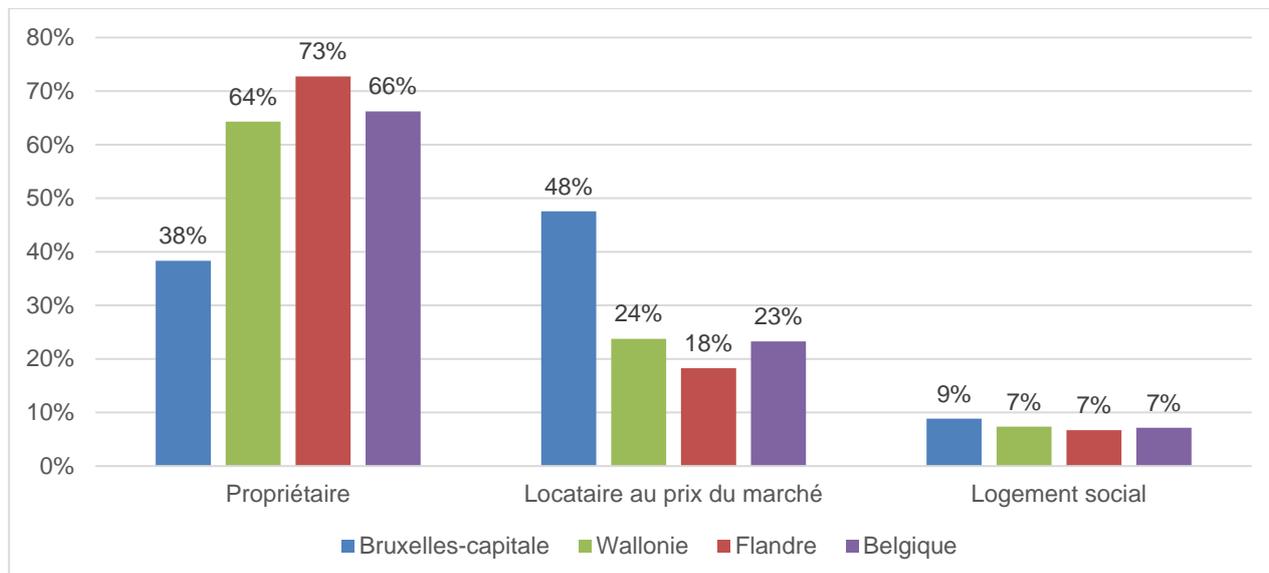
Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

En Wallonie, la distribution des locataires selon le type de location se décline de la façon suivante : 24% de ménages locataires au prix du marché, 7% de locataires dans le logement social, 1% de locataires bénéficiant d'une location moins chère grâce à leur employeur, 3% bénéficiant d'une location moins chère grâce à leur famille et 2% de ménages bénéficiant d'une location à titre gratuit. Le logement social représente en Wallonie et en 2020 à peu près 24% des locations payantes sans intervention de l'employeur ou de la famille.

Le Graphique 108 présentant ces données ci-dessous ne reprend pas les locataires payant un loyer inférieur au prix du marché grâce à leur employeur ou à leur famille et ceux occupant un logement à titre gratuit en raison du faible nombre d'observations pour ces catégories.

Graphique 108 : Distribution des ménages belges selon leur statut d'occupation détaillé en 2020



Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

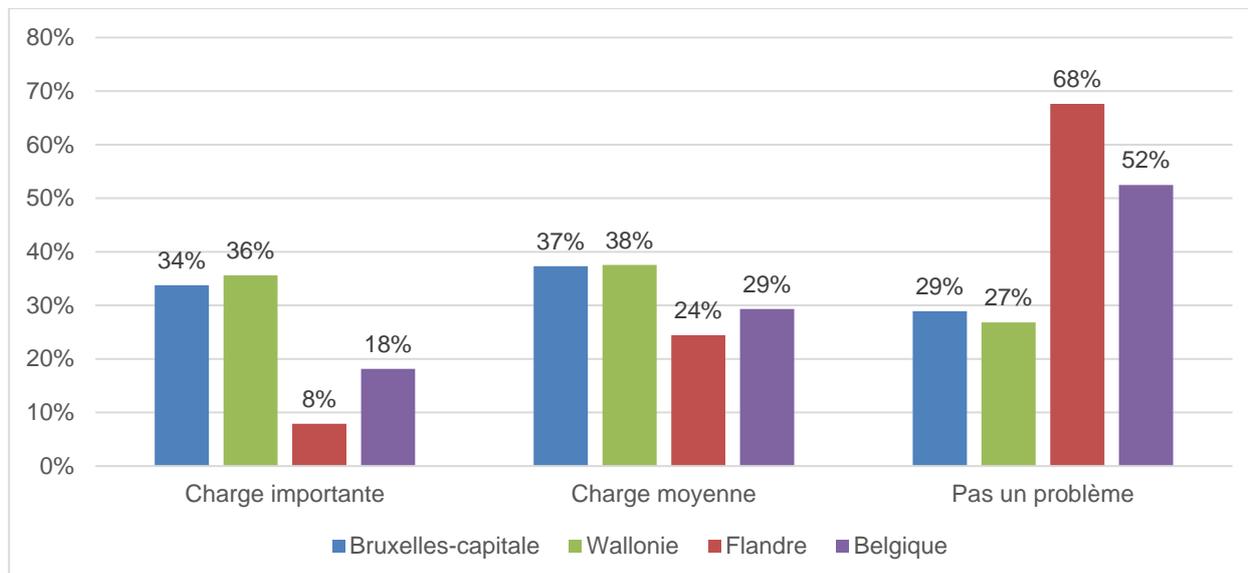
NB : le nombre d'observations collectées par SILC pour les autres types de location étant insuffisant, nous ne présentons donc pas cette catégorie de logements.

1.3. La perception des coûts liés au logement

La perception qu'ont les ménages des coûts liés au logement diffère sensiblement selon qu'ils sont propriétaires ou locataires. Ainsi, quelle que soit la région considérée, la part de ménages estimant que les coûts liés au logement représentent une charge importante est bien plus importante au sein des locataires que des propriétaires. En effet, les propriétaires (*cf.* Graphique 109) ne sont que 18% en Belgique à estimer que le logement représente une charge importante alors que les locataires (*cf.* Graphique 110) sont 43% à le penser. Inversement, les propriétaires sont plus nombreux à penser que le logement ne constitue pas une charge qui pose problème : 52% contre 27% pour les locataires.

De fortes différences dans la perception des coûts liés au logement sont perceptibles entre les régions. Les ménages perçoivent cette charge beaucoup plus négativement en Wallonie et en région Bruxelles-Capitale qu'en Flandre. Ainsi, 34% des propriétaires à Bruxelles et 36% en Wallonie pensent que le logement constitue une charge importante contre seulement 8% en Flandre. Il en va de même pour 55% des locataires à Bruxelles et 54% en Wallonie alors qu'ils ne sont que 30% à penser ainsi en Flandre. À l'inverse, 68% des ménages propriétaires et 41% des ménages locataires flamands estiment que le coût du logement ne pose pas problème contre respectivement 29% et 15% à Bruxelles et 27% et 15% en Wallonie. Cette différence de perception trouve son explication d'une part dans des loyers plus élevés à Bruxelles et, d'autre part, par une moindre prospérité (et une plus grande précarité) en Wallonie et en région Bruxelles-Capitale.

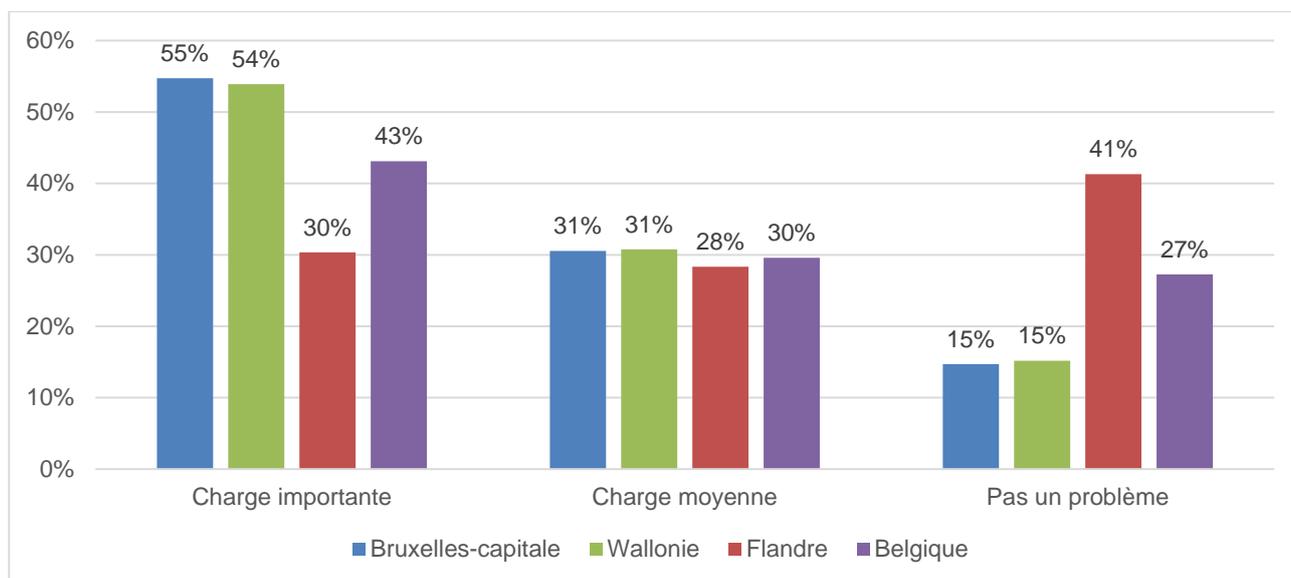
Graphique 109 : Perception des coûts liés au logement par les ménages propriétaires en 2020



Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

Graphique 110 : Perception des coûts liés au logement par les ménages locataires à titre payant en 2020



Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

1.4. Le confort des logements

L'enquête SILC se penche sur quelques caractéristiques des logements afin de mesurer l'accès des ménages à un logement bénéficiant d'un minimum de confort.

D'après les données recueillies, il apparaît que 95% des ménages wallons bénéficient de toilettes, 98% de l'eau chaude courante et 96% d'une douche ou d'une baignoire. Ces valeurs sont légèrement inférieures à celles constatées dans les autres régions.

Ainsi en Flandre, 98% des ménages bénéficient de toilettes, 99% de l'eau courante et 98% d'une douche ou d'une baignoire. En région Bruxelles-Capitale, ces équipements concernent respectivement 96%, 98% et 96% des ménages. Une part plus légèrement plus importante des ménages ne bénéficient pas des conditions minima de confort en Wallonie.

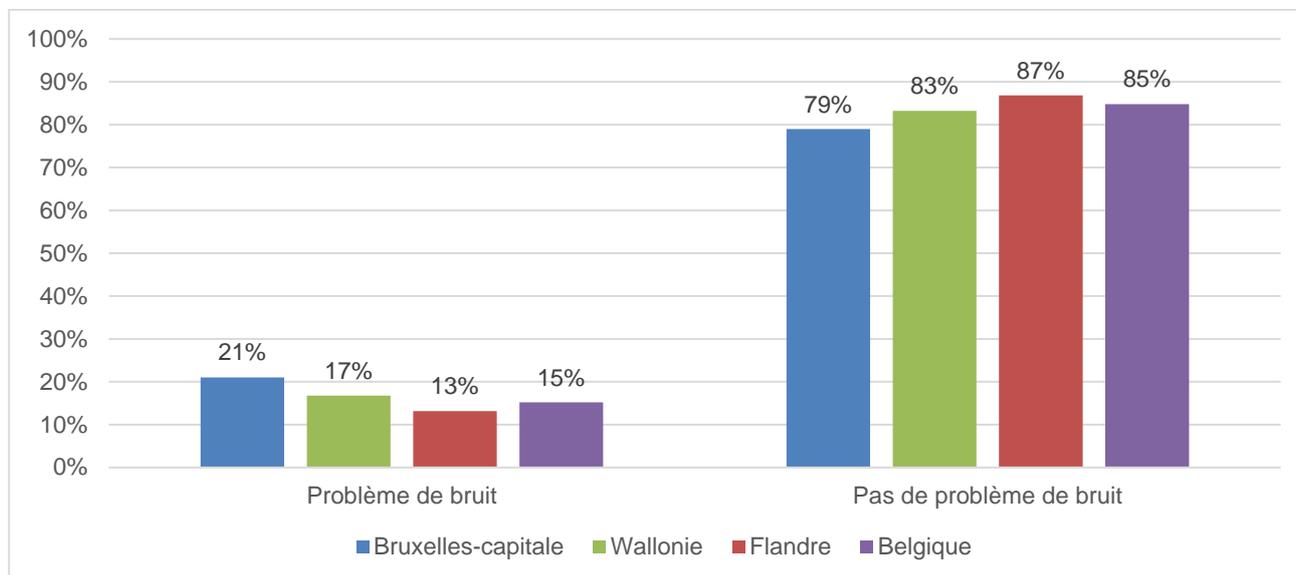
À ces problèmes d'équipement s'ajoutent des problèmes de luminosité des logements. Selon 9% des ménages wallons, leur logement est trop sombre et ne reçoit pas assez de lumière naturelle. Cette proportion est également de 9% à Bruxelles, mais de 5% en Flandre.

1.5. Les abords et l'environnement des logements

L'enquête SILC renseigne également quelques indicateurs permettant de mesurer la qualité des abords des logements des ménages enquêtés. Ces indicateurs concernent l'excès de bruit, la présence de pollution ou de saleté aux alentours du logement, ou encore les faits de vandalisme ou de violence commis à proximité du logement. Nous reprenons ici ces indicateurs afin de compléter la description des conditions de logement des ménages en Wallonie.

En Wallonie, 17% des ménages souffrent de bruit trop important, provenant du voisinage de leur logement ou de la rue. Le problème est donc plus important qu'en Flandre, où seuls 13% des ménages relèvent ce problème, mais moins qu'en région bruxelloise où ils sont 21% à souffrir de l'excès de bruit (*cf.* Graphique 111).

Graphique 111 : Part des ménages belges souffrant de problèmes de bruit en provenance du voisinage ou de la rue, par région, en 2020

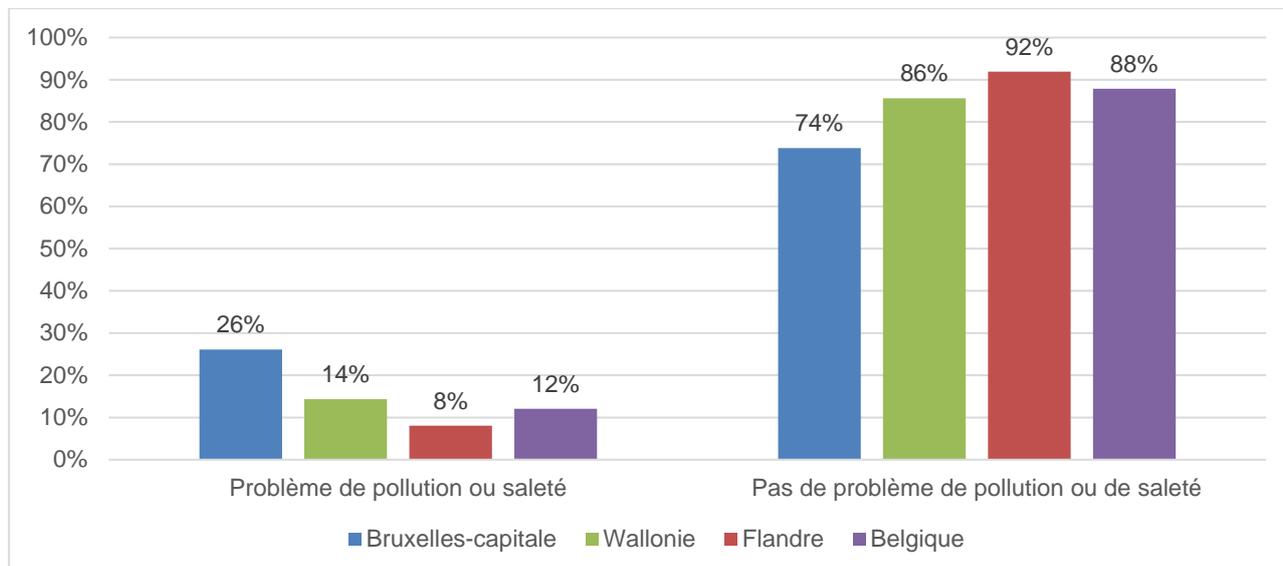


Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

Pour ce qui concerne les problèmes de pollution et de saleté, 14% des ménages wallons en souffrent contre 8% des ménages flamands et 26% des ménages bruxellois (*cf.* Graphique 112).

Graphique 112 : Part des ménages souffrant de problème de pollution ou de saleté aux abords de leur logement, par région, en 2020

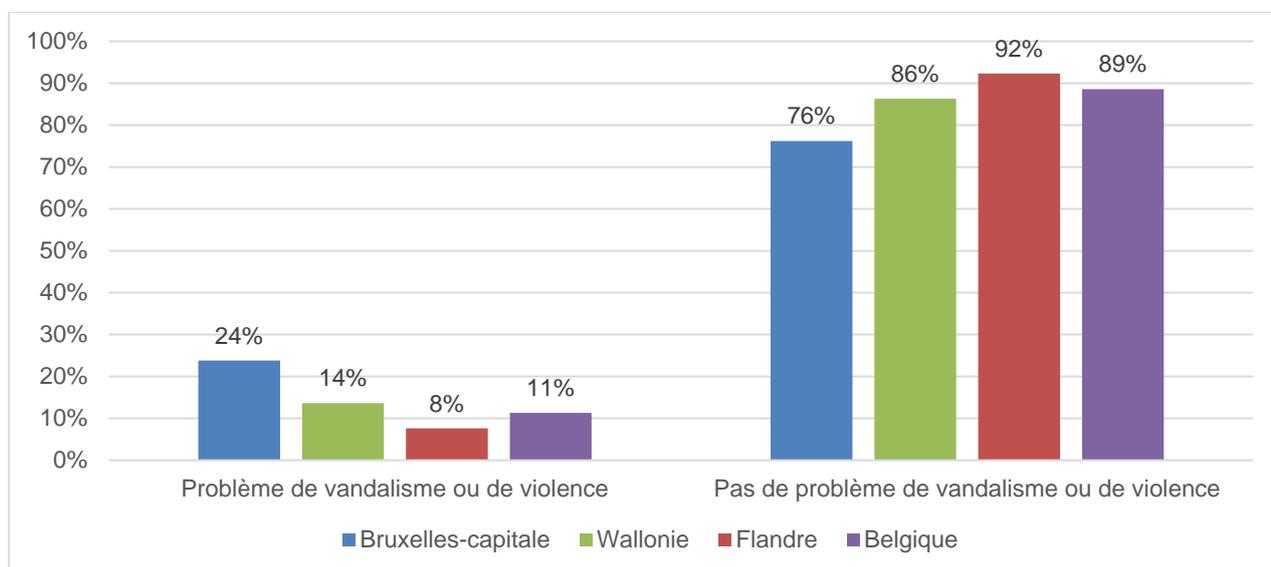


Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

Enfin, les ménages wallons sont également 14% à connaître des problèmes de vandalisme et de violence aux alentours de leur habitation contre 8% des ménages flamands et 24% des ménages de la région Bruxelles-Capitale (cf. Graphique 113).

Graphique 113 : Part des ménages souffrant de problème de vandalisme ou de violence aux abords de leur logement, par région, en 2020



Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

2. Les conditions de logement selon les caractéristiques des ménages

Les conditions de logement peuvent varier notablement selon les caractéristiques des ménages. C'est pourquoi nous examinons ici ce qu'il en est pour les ménages wallons, en fonction de la composition des ménages d'une part, et le genre d'autre part.

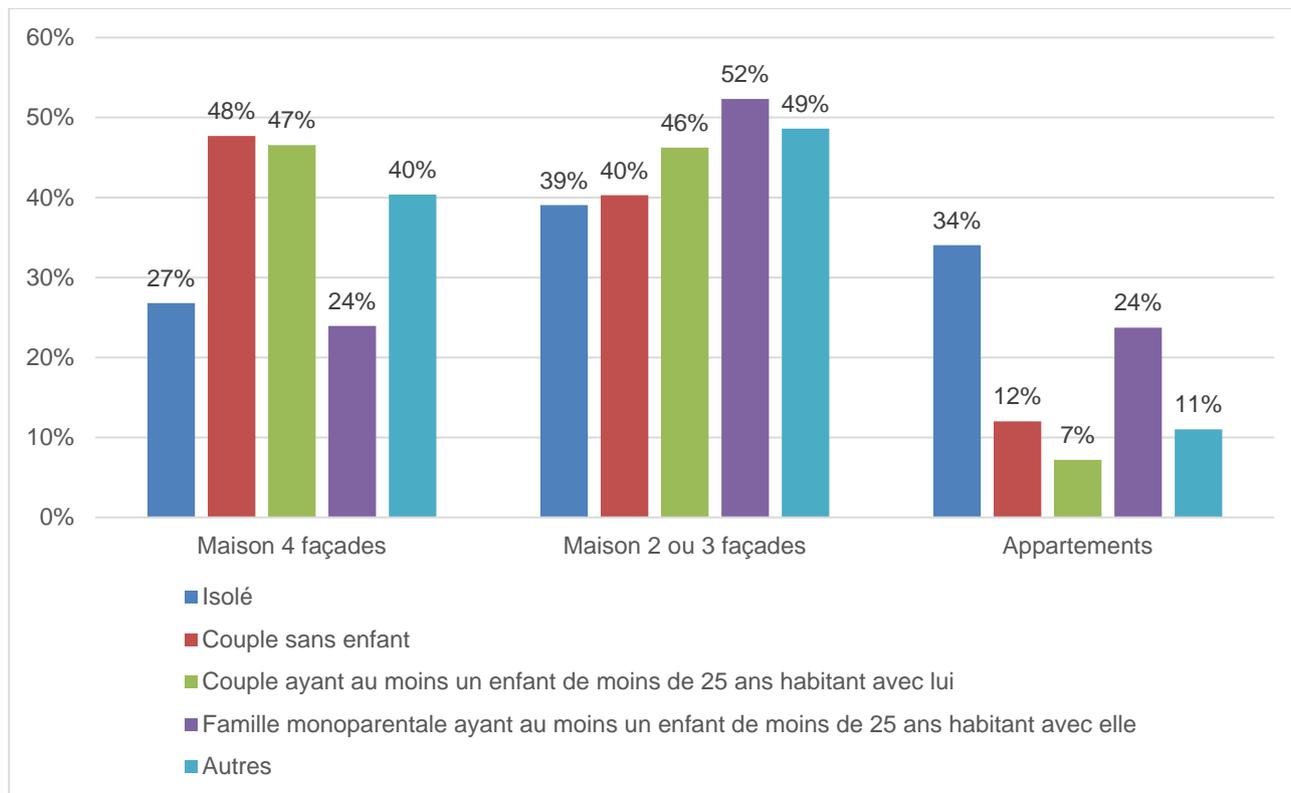
2.1. Le type de logement

Comme nous l'avons vu précédemment, la maison est le type de logement le plus fréquent en Wallonie. Cela se vérifie quel que soit le type de ménage concerné (*cf.* Graphique 114). Les ménages vivant en appartement sont une minorité ; minorité très restreinte pour ce qui concerne les couples avec enfants (seulement 7% de ce type de ménage vivent en appartement) et un peu plus large pour les isolés (34%).

Les couples, avec ou sans enfant, privilégient les maisons quatre façades : 48% des couples sans enfant et 47% des couples avec au moins un enfant de moins de 25 ans vivant avec eux vivent dans ce type de logement, contre respectivement 40% et 46% dans des logements deux ou trois façades et 12% et 7% dans un appartement. Ceci peut peut-être s'expliquer par le coût d'un tel habitat qui nécessite souvent d'avoir deux salaires pour y accéder.

Les isolés et les familles monoparentales logent plus fréquemment dans des maisons deux ou trois façades. Ce type d'habitat concerne ainsi 39% des isolés et 52% des familles monoparentales. Le type de logement de ces ménages est ensuite l'appartement : il regroupe 34% des isolés et 24% des familles monoparentales. Les maisons quatre façades ne concernent qu'environ un quart de ces ménages (27% des isolés et 24% des familles monoparentales).

Graphique 114 : Distribution des ménages wallons selon le type de logement et la composition du ménage, en 2020



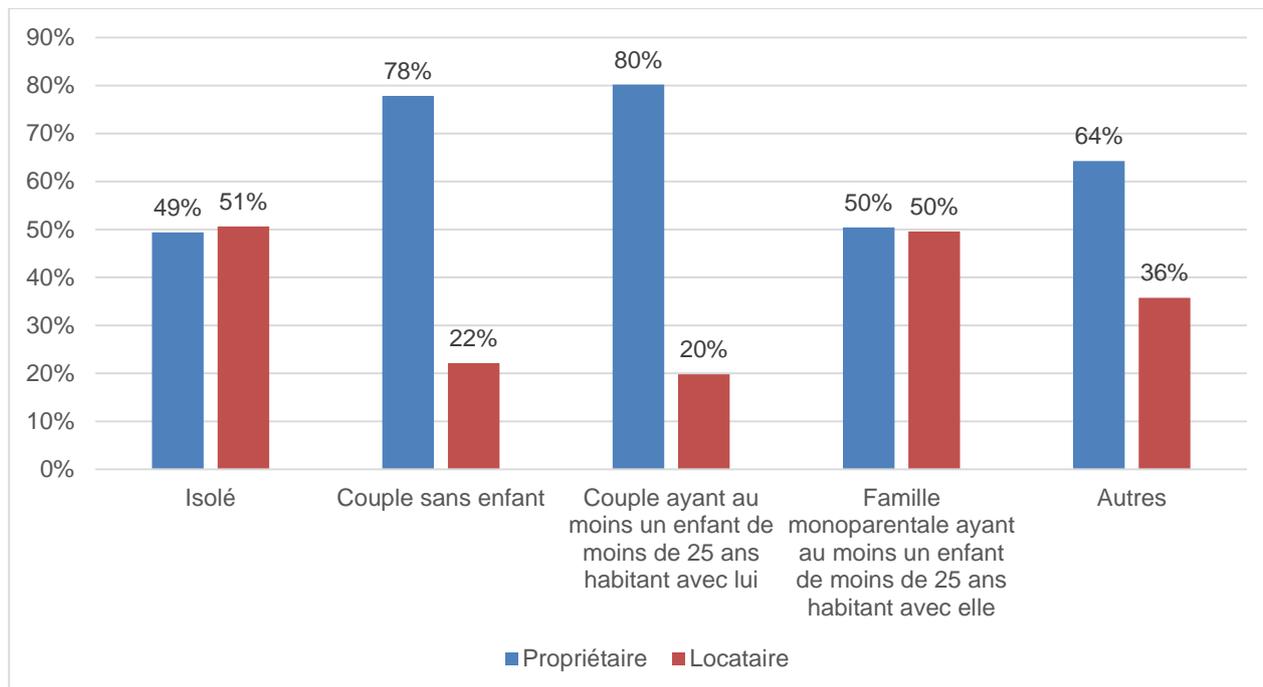
Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

2.2. Le statut d'occupation

La possibilité d'accéder à la propriété varie considérablement selon la composition du ménage. Ainsi, la grande majorité des couples sont propriétaires (cf. Graphique 115) ; 78% des couples sans enfant et 80% des couples avec enfants sont propriétaires de leur logement. Par contre, ce n'est le cas que de 50% des familles monoparentales et de 49% des isolés. Le fait de disposer d'un ou deux salaires est ici crucial.

Graphique 115 : Distribution des ménages wallons selon le statut d'occupation et la composition de ménage, en 2020



Source : SILC – Statbel

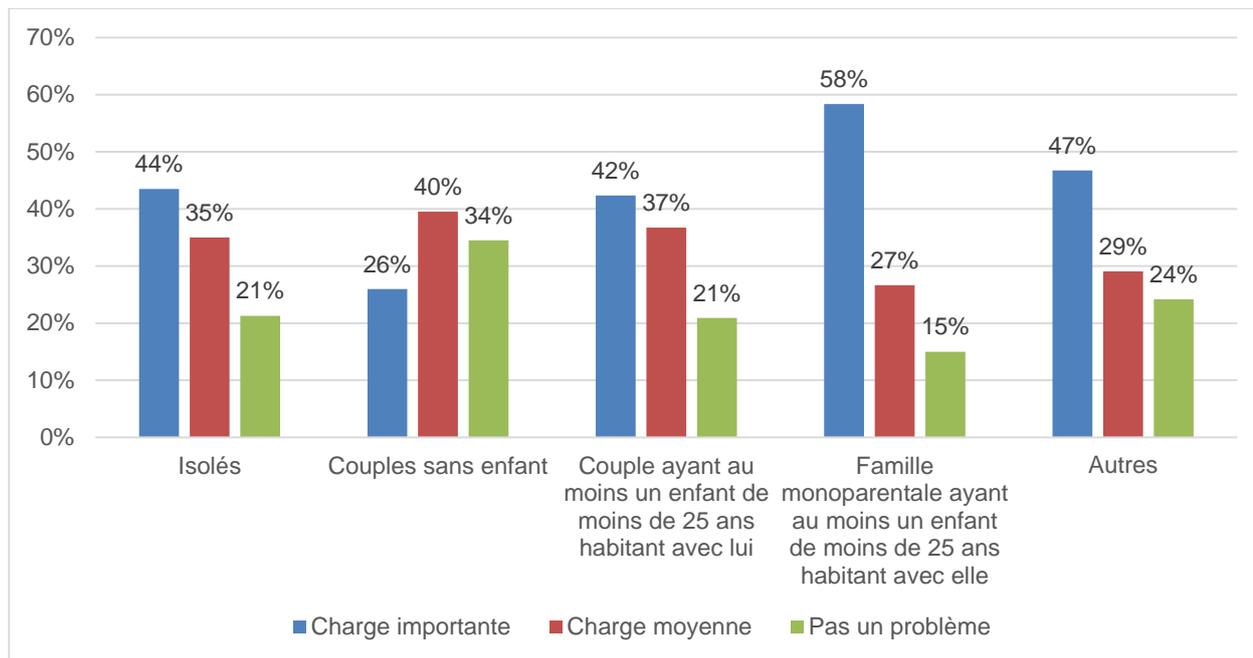
Champ : Ensemble des ménages wallons.

2.3. L'importance des coûts liés au logement

La perception de la charge liée au coût du logement varie considérablement selon la composition du ménage. Ce sont les couples sans enfants qui perçoivent cette charge le moins négativement : seulement 26% des ménages de ce type considèrent que le logement constitue une charge importante. Viennent ensuite les couples avec enfants (42%), les isolés (44%), les ménages « Autres »²⁵ (47%) et enfin, les familles monoparentales (52%). Les familles monoparentales sont donc une majorité à considérer que leur logement constitue une charge financière importante (cf. Graphique 116).

²⁵ Cette catégorie regroupe les ménages ayant un enfant de 25 ans ou plus résidant avec eux, les ménages multifamiliaux et les ménages indéterminés.

Graphique 116 : Perception de la charge liée au coût du logement selon la composition du ménage, en Wallonie, en 2020



Source : SILC – Statbel

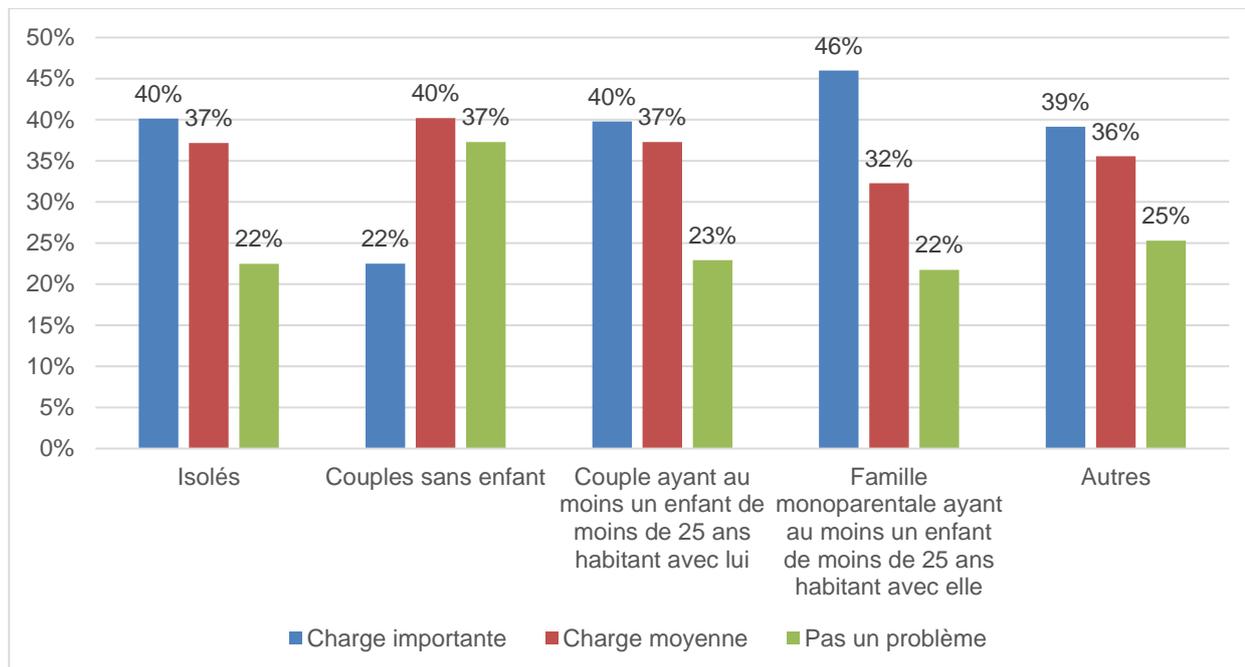
Champ : Ensemble des ménages wallons.

Cependant, la perception de la charge que représente le logement varie également selon le statut d'occupation des ménages. Aussi, si la charge est considérée comme importante par 46% par les familles monoparentales **propriétaires** (cf. Graphique 117), ils sont 74% à la considérer ainsi parmi les familles monoparentales **locataires à titre payant** (cf. Graphique 118).

La même différence de perception se retrouve pour les autres types de ménage. Ainsi, parmi les propriétaires, 40% des isolés et des couples avec enfants estiment que le logement représente une charge importante. Parmi les locataires à titre payant, ils sont respectivement 50% et 56% à le penser.

Les couples sans enfant constituent le type de ménage pour lequel la charge semble la moins lourde : parmi les propriétaires, seulement 22% d'entre eux considèrent que le logement est une charge importante et 41% parmi les locataires à titre payant.

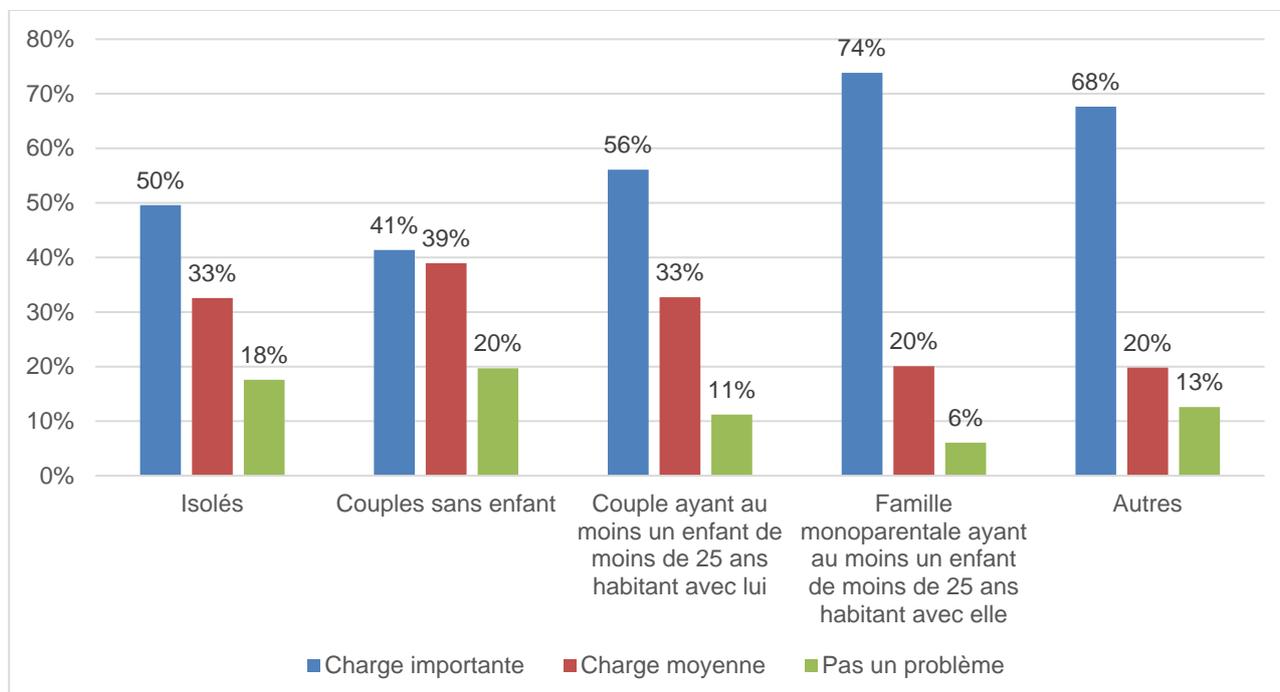
Graphique 117 : Perception par les propriétaires de la charge liée au coût du logement selon la composition du ménage, en Wallonie, en 2020



Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

Graphique 118 : Perception par les locataires à titre payant de la charge liée au coût du logement selon la composition du ménage, en Wallonie, en 2020



Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

Afin de confronter cette perception de la charge des coûts liés au logement avec les revenus des ménages, le Tableau 80 illustre le revenu mensuel total moyen disponible en 2020 pour les ménages wallons. Les ménages locataires à titre payant ont un revenu mensuel total moyen disponible moins élevé que celui des ménages propriétaires de leur logement, quel que soit le type de ménage considéré. Il semble donc logique que les locataires perçoivent la charge des coûts liés au logement comme plus lourde que les propriétaires.

Notons que la différence de revenu est maximale pour les couples avec enfants : elle atteint 1 580€ pour ce type de ménage, soit un revenu inférieur de 36% pour les locataires à titre payant. C'est pour les isolés que la différence est la moins importante en valeur absolue (391€, soit une différence de 21%), mais c'est pour les couples sans enfant que la différence relative est la plus faible (14%) entre les propriétaires et les locataires.

Tableau 80 : Revenu mensuel total moyen disponible en 2020 selon le type de ménage et le statut d'occupation en Wallonie

Type de ménage	Revenu total mensuel moyen disponible en 2020 (en €) - Ménages propriétaires	Revenu total mensuel moyen disponible en 2020 (en €) - Ménages locataires à titre payant
Isolé	1.894	1.503
Couple sans enfant	3.332	2.870
Couple ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec lui	4.402	2.822
Famille monoparentale ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec elle	2.697	1.983
Autres	3.416	2.723

Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

Afin d'objectiver encore davantage le poids du logement dans le budget des ménages, nous avons calculé ce que représente le montant du loyer par rapport au budget total mensuel disponible²⁶ des ménages (cf. Tableau 81).

Il s'avère que les isolés constituent le type de ménage pour lequel le loyer représente le poids le plus important : en moyenne, 31% de leur budget total disponible est consacré à leur loyer. Les familles monoparentales arrivent en deuxième position avec un loyer représentant 28% de leur budget total disponible. Enfin, les couples (avec ou sans enfant) et les autres types de ménages ferment la marche avec un loyer équivalent à environ 21% de leur budget.

²⁶ Le revenu disponible total d'un ménage se compose : (1) des salaires nets, traitements et revenus professionnels nets des indépendants, (2) des prestations sociales et allocations familiales, (3) des revenus complémentaires tels que les recettes de location, intérêts, etc. des différents membres du ménage pris ensemble.

Tableau 81 : Poids du loyer mensuel dans le revenu mensuel total moyen disponible des ménages locataires wallons en 2020

Type de ménage	Revenu total mensuel moyen disponible en 2020 (en €)	Montant moyen des locataires à titre payant (en €)	Part du revenu total mensuel moyen dédiée au loyer
Isolé	1.503	469	31%
Couple sans enfant	2.870	612	21%
Couple ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec lui	2.822	594	21%
Famille monoparentale ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec elle	1.983	552	28%
Autres	2.723	594	22%

Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

Si l'on s'intéresse à la question du genre, on constate qu'il existe une différence entre les ménages masculins et féminins (cf. Tableau 82). Parmi les ménages propriétaires, les femmes isolées gagnent 141€ de moins que les hommes isolés ; les mères de familles monoparentales gagnent quant à elles 127€ de moins que les pères de familles monoparentales. Cette différence est moins marquée pour les locataires à titre payant : les femmes isolées ont un budget mensuel total disponible inférieur de seulement 70€ par rapport aux hommes isolés. Nous n'avons pas calculé ici la différence entre hommes et femmes pour les familles monoparentales, le nombre d'observations pour les pères locataires à titre payant étant trop faible.

Tableau 82 : Revenu mensuel total moyen disponible en 2020 selon le statut d'occupation par type de ménages et par genre en Wallonie (en €)

Type de ménage	Revenu total mensuel moyen disponible en 2020 (en €) - Propriétaires	Revenu total mensuel moyen disponible en 2020 (en €) - Locataires à titre payant
Homme isolé	1.977	1.543
Femme isolée	1.836	1.473
Père ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec lui	2.793	Nombre d'observations insuffisant
Mère ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec elle	2.666	1.999

Source : SILC – Statbel

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages isolés ou ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec eux au sein de la population wallonne.

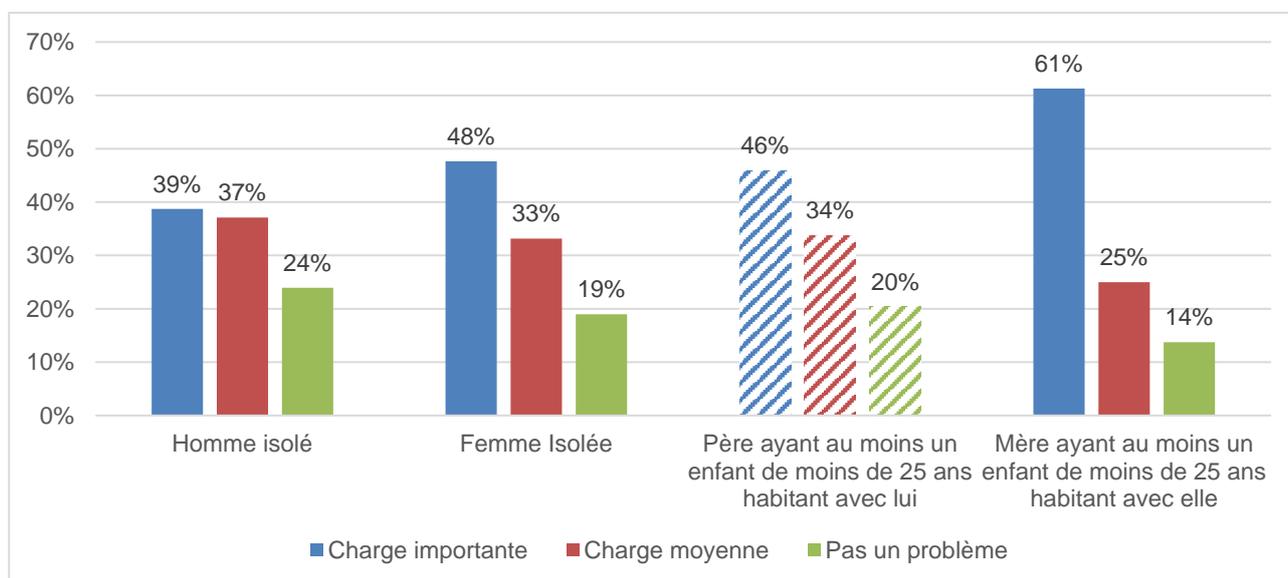
NB : l'enquête SILC ne compte pas un nombre suffisant de données pour les pères locataires ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec eux.

Au vu de ces différences de revenus, il n'est pas étonnant que les femmes, seules ou avec enfants, aient une perception plus négative de la charge liée au logement que les hommes. Ainsi, dans l'ensemble des ménages (cf. Graphique 119), les femmes isolées sont 48% à considérer que le logement constitue une charge importante contre 39% des hommes isolés. Parmi les familles monoparentales, les mères sont 61% à le penser alors que les hommes ne sont que 46%.

Cette différence de perception est plus marquée au sein des propriétaires, pour ce qui concerne les isolés : 47% des femmes isolées considèrent que le logement est une charge importante contre seulement 32% des hommes (cf. Graphique 120). Pour les familles monoparentales, l'écart est moindre, mais le faible effectif de pères célibataires rend la valeur incertaine.

L'écart entre hommes et femmes est moins important pour les locataires à titre payant, voire inexistant pour ce qui concerne les familles monoparentales (cf. Graphique 121).

Graphique 119 : Perception de la charge liée au coût du logement par les ménages isolés (avec ou sans enfant) en 2020

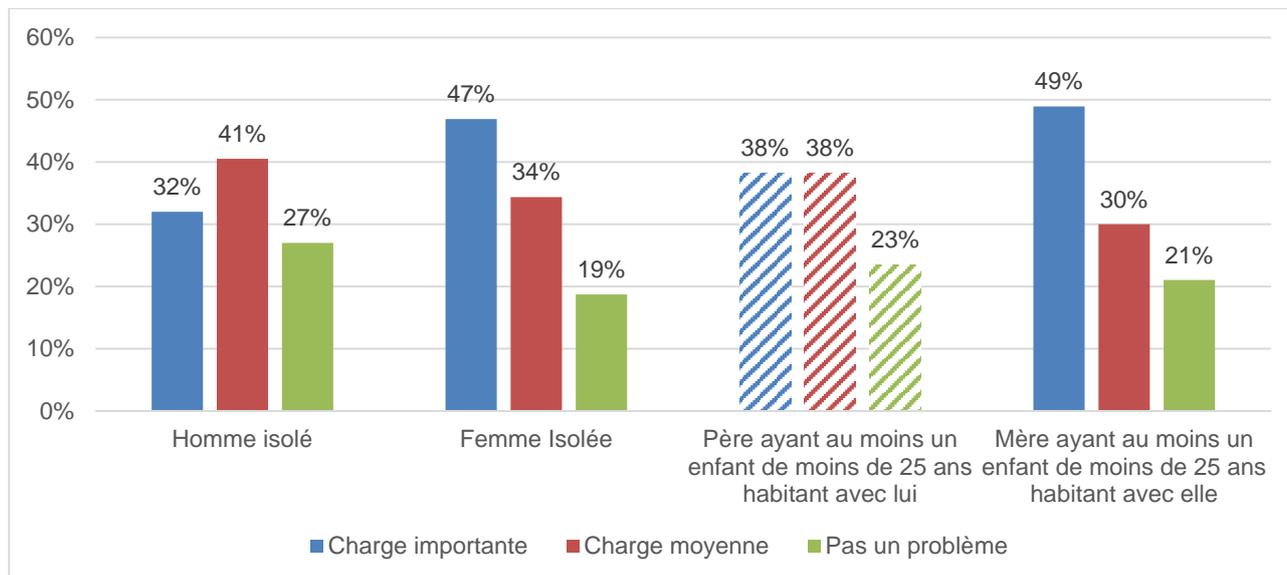


Source : SILC – Statbel

Champ : ensemble des ménages isolés ou ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec eux au sein de la population wallonne.

NB : Les zones hachurées indiquent un nombre d'observations inférieur à 30, ce qui pourrait compromettre la fiabilité de la donnée.

Graphique 120 : Perception de la charge liée au coût du logement par les ménages isolés (avec ou sans enfant) propriétaires en 2020

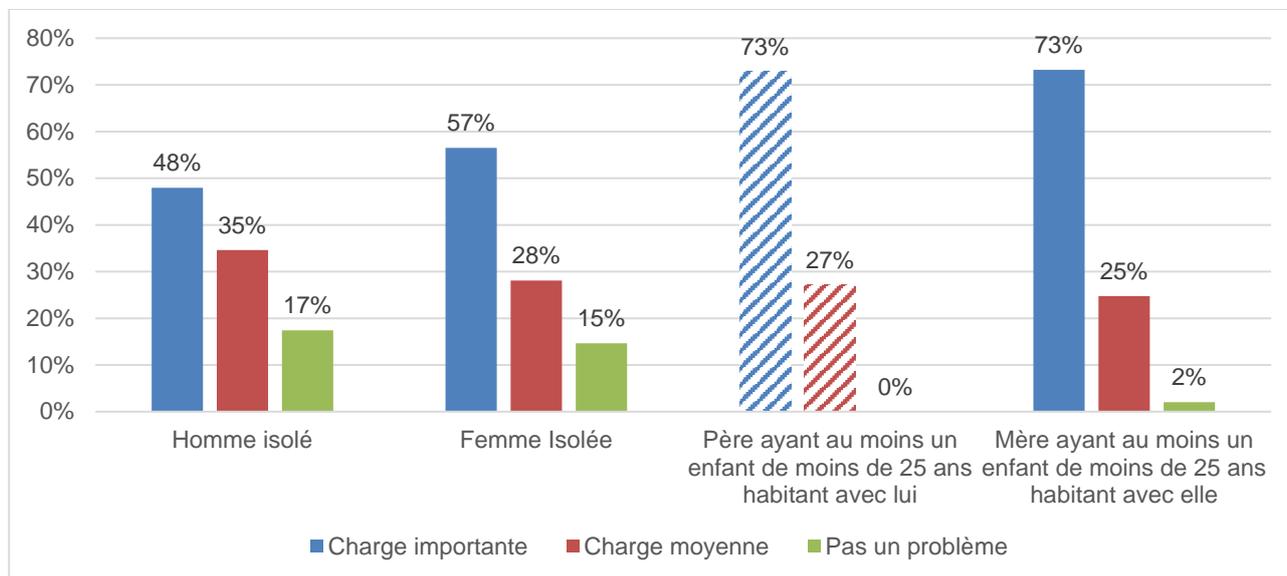


Source : SILC – Statbel

Champ : ensemble des ménages isolés ou ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec eux au sein de la population wallonne.

NB : Les zones hachurées indiquent un nombre d'observations inférieur à 30, ce qui pourrait compromettre la fiabilité de la donnée.

Graphique 121 : Perception de la charge liée au coût du logement par les ménages isolés (avec ou sans enfant) locataires à titre payant en 2020



Source : SILC – Statbel

Champ : ensemble des ménages isolés ou ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec eux au sein de la population wallonne.

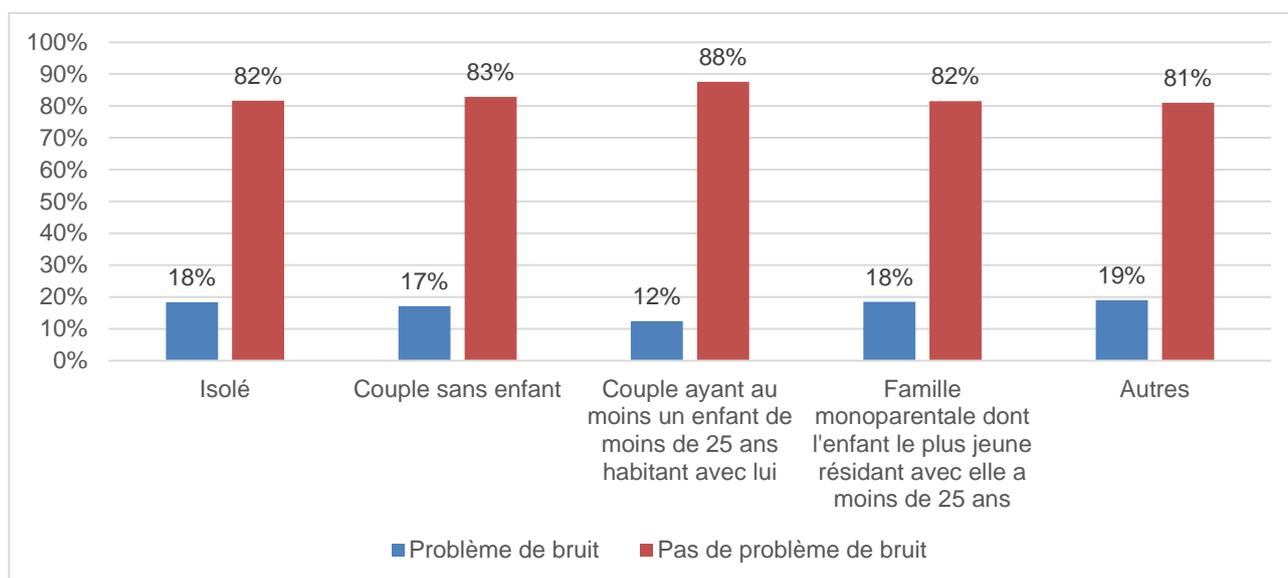
NB : Les zones hachurées indiquent un nombre d'observations inférieur à 30, ce qui pourrait compromettre la fiabilité de la donnée.

2.4. Les abords et les caractéristiques des logements

Il apparaît que ce sont les couples ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec eux qui sont les plus satisfaits de l'environnement de leur logement ; seulement 12% d'entre eux signalent des problèmes de bruit aux alentours de leur logement, 10% des problèmes de pollution ou de saleté et 10% des problèmes de vandalisme ou de violence (cf. Graphique 122, Graphique 123, Graphique 124).

Concernant les problèmes de bruit, il y a peu de différences entre les autres types de ménages : 17% des couples sans enfant s'en plaignent, comme 18% des isolés et des familles monoparentales ainsi que 19% des autres types de ménages (cf. Graphique 122).

Graphique 122 : Part des ménages wallons souffrant d'un problème de bruit en provenance de son voisinage ou de la rue, selon le type de ménage, en 2020

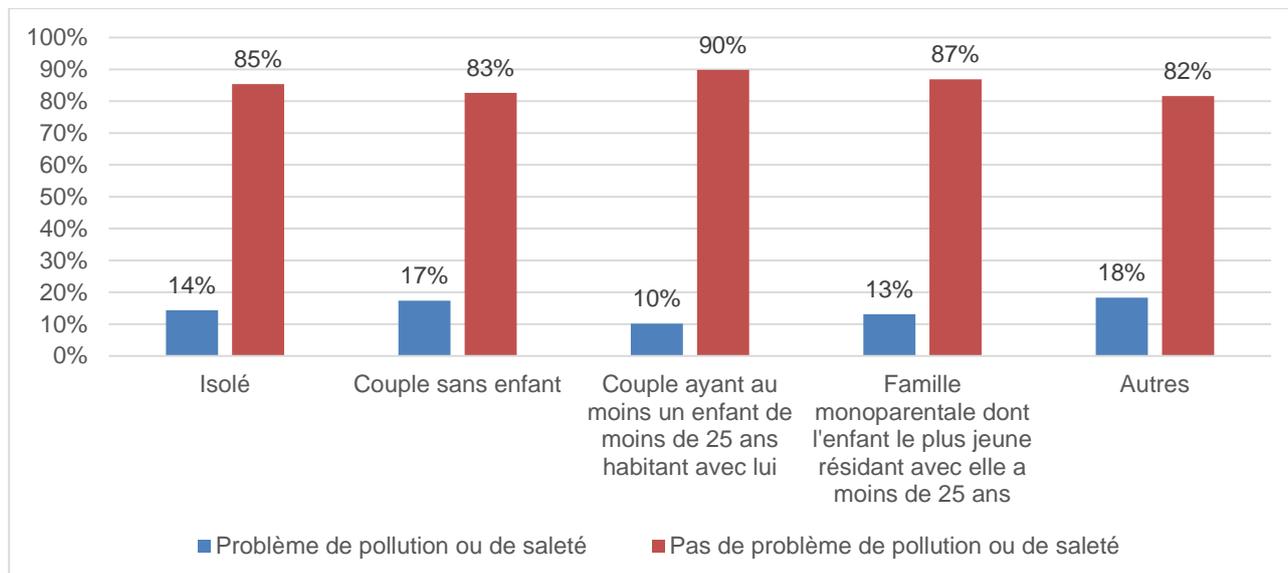


Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

Concernant les problèmes de pollution et de saleté, il y a davantage de différence entre les types de ménages. Les familles monoparentales sont celles qui souffrent le moins de ce genre de problème après les couples avec enfants : elles ne sont que 13% à signaler ce problème. Viennent ensuite, à quasi-égalité, les personnes isolées (14%). Enfin, ce type de problème est signalé plus fréquemment par les couples sans enfant et les autres types de ménage ; respectivement 17% et 18% (cf. Graphique 123).

Graphique 123 : Part des ménages wallons souffrant d'un problème de pollution ou de saleté à proximité de leur logement, selon le type de ménage, en 2020

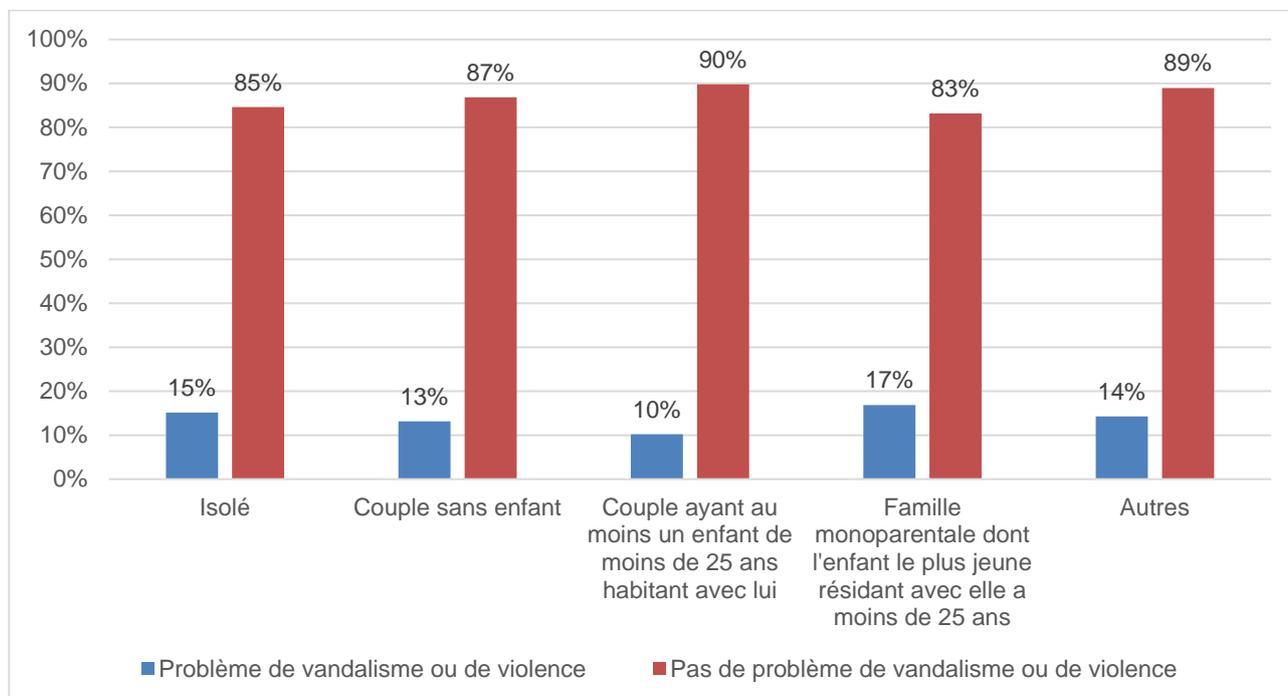


Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

Les familles monoparentales ont l'air davantage concernées par les problèmes de vandalisme et de violence aux alentours de leur logement que les autres types de ménage. Elles sont 17% à dire en souffrir contre 15% pour les isolés, 14% pour les ménages de la catégorie « Autres », et 13% pour les couples sans enfant (cf. Graphique 124).

Graphique 124 : Part des ménages wallons souffrant d'un problème de vandalisme ou de violence à proximité de leur logement, selon le type de ménage, en 2020



Source : SILC – Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

Conclusion

Partie 1 : Démographie et besoins en logements

Le nombre de ménages a augmenté en Wallonie au cours de la dernière décennie, mais cette augmentation tend à se ralentir ces dernières années. Cependant, on assiste à une réorganisation de la population à l'échelle de la Wallonie qui entraîne une augmentation des besoins en logements le long de l'axe Bruxelles-Luxembourg. Au contraire, la dorsale wallonne, concentrant traditionnellement l'essentiel de la population, connaît plutôt une stagnation du nombre de ménages ou une croissance faible.

Il apparaît que les besoins en petits logements continuent de croître : en effet, les ménages composés d'une seule personne (isolés) sont les seuls qui voient leur part augmenter sur la dernière décennie, pour atteindre 40% des ménages dans certaines communes, voire plus de 50%. Cependant, dans les zones où le nombre de ménages a connu la plus forte progression (c'est-à-dire l'axe Bruxelles-Luxembourg), ce sont les couples avec enfants qui sont les plus présents.

En matière de besoins en logements publics, il apparaît que la demande s'accroît d'année en année sur la dernière décennie, à l'exception de l'année 2021 en raison d'un « effet COVID-19 ». Le temps d'attente des candidats s'accroît également, signe d'un engorgement progressif du système. Les ménages ayant besoin d'un logement quatre chambres ou plus connaissent des temps d'attente (et un allongement du temps d'attente sur la dernière décennie) particulièrement importants, ce qui indique un manque de grands logements dans le parc public, même si les ménages en ayant besoin sont relativement moins nombreux que les ménages plus petits. Les ménages d'une seule personne ainsi que les familles monoparentales sont les ménages les plus représentés au sein des candidats au logement public, preuve qu'il est particulièrement difficile pour ces ménages de parvenir à se loger dans le parc privé. On observe une homogénéisation du profil des candidats au logement public sur la dernière décennie, vers une population cumulant plusieurs difficultés ouvrant droit à des points de priorité.

Partie 2 : Stock et production du logement en Wallonie

Les données sur le parc wallon mettent en évidence une croissance constante du nombre d'appartements dans la région. Il s'agit du type de logements connaissant la plus forte croissance dans la région sur la période 2010-2020 (+45,3% contre un maximum de 6,5% pour les autres types de logements). Ce succès des appartements se confirme dans l'ensemble des provinces wallonnes ainsi que dans les quatre principales villes de la région. Néanmoins, les maisons constituent encore l'essentiel du stock de logements wallons.

En matière de production de logements, la Wallonie connaît un ralentissement sur la période. C'est du moins ce que donne à voir l'analyse des permis de bâtir délivrés sur la période, quel que soit l'indicateur considéré (nombre de bâtiments, nombres de logements, nombre d'appartements ou de maisons, surface). La production est surtout soutenue par les rénovations qui concernent plus de la moitié des permis de bâtir sur l'ensemble de la période.

Partie 3 : Marché du logement en Wallonie

Sur la période 2010 à 2020, la part des maisons deux ou trois façades a baissé significativement au sein de ventes sur le marché secondaire, passant de 60% à 55%. Parallèlement, la part des appartements est passée de 11% des ventes en 2010 à 15% des biens vendus en 2020. Les maisons avec quatre façades ou plus ont connu une progression de 1% au sein des ventes.

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. Le même constat est observé par rapport aux loyers de marché. Néanmoins, les prix immobiliers augmentent en Wallonie. Ainsi, sur la période 2010 à 2020, le prix médian non déflaté des appartements a augmenté de 34,8% et celui des maisons de 27%.

Parmi les provinces wallonnes, les prix immobiliers ainsi que les loyers de marché les plus élevés sont observés en Brabant wallon. Parmi les quatre principales villes wallonnes, les prix acquisitifs les plus élevés, quel que soit le type de biens considéré, se situent à Namur. À l'inverse, c'est à Charleroi que les prix sont les plus bas, tous types de biens confondus.

Partie 4 : Le financement du logement par les prêts hypothécaires

En Wallonie, le nombre de crédits hypothécaires a augmenté sur la période 2010-2020. Cette tendance est observée dans l'ensemble des provinces wallonnes, mais de façon différenciée selon les provinces. Ainsi, la province de Luxembourg a connu la hausse la plus importante du nombre de crédits hypothécaires (+36,1%) et le Hainaut, la moins importante (+18,5%). Le montant moyen emprunté a également augmenté sur la période et, en 2020, cela fait déjà plusieurs années qu'il dépasse 100.000€. Cette hausse est liée aux faibles taux immobiliers enregistrés sur la période qui ont permis aux ménages d'augmenter le capital emprunté, ce qui, en retour, alimenté la hausse des prix immobiliers en raison des surenchères auxquelles peuvent ainsi se livrer les candidats-acquéreurs. Une part importante des crédits octroyés durant la période est liée aux opérations de refinancement, liées elles aussi à la baisse des taux des crédits immobiliers.

Pour ce qui concerne les prêts hypothécaires sociaux, l'activité de la SWCS et du FLW varie beaucoup d'une année à l'autre sur la période, impactée notamment par la fin du « bonus logement », mais aussi par les faibles taux des crédits hypothécaires qui ont amené certains ménages à s'adresser au secteur bancaire traditionnel pour leur achat immobilier ou leur refinancement. Néanmoins, le volume d'activité des organismes de prêts sociaux est relativement similaire en début et en fin de période.

La quotité moyenne des prêts accordés par les deux organismes de prêts sociaux a augmenté entre 2010 et 2020. En 2020, la quotité moyenne des prêts accordés par le FLW est de 95% et celles des prêts accordés par la SWCS de 101,1%. Les deux organismes jouent donc bien leur rôle de facilitateur social de l'accès à la propriété.

Partie 5 : La certification énergétique

Sur la période 2011 à 2020, on observe une augmentation de la part des labels A++, A+, A, B et C, soit les labels correspondant à la meilleure performance énergétique. Ils sont passés de 21,5% à 27,8%. À l'inverse, la part des labels F et G (donc les moins performants) s'est réduite, passant de 50,3% à 36,1%.

La part des labels D et E a, elle aussi, augmenté. Par conséquent, la qualité globale des logements disposant d'un certificat de performance énergétique s'améliore.

À l'échelle des provinces, le Brabant wallon apparaît comme la province ayant le parc le plus performant du point de vue énergétique. À l'inverse, le Hainaut est la province dont le parc présente la plus faible performance énergétique. Ceci est sans doute lié à l'âge respectif des parcs de ces provinces.

Il semble que l'isolation soit le point faible de nombreuses habitations wallonnes : dans la majeure partie des certificats, l'enveloppe du bâtiment est qualifiée de « Très mauvaise » (41%) ou de « Mauvaise » (40%). Les installations de chauffage sont moins problématiques puisque, dans la grande majorité des cas en Wallonie, leur qualité est considérée comme moyenne à très bonne. Enfin, les systèmes de ventilation constituent un autre point noir en matière de performance énergétique, la grande majorité des bâtiments ne disposant d'aucune ventilation ou d'un système de ventilation « très partiel ».

Partie 6 : Les dimensions sociales de l'habitat

En Wallonie, l'essentiel des ménages habite dans une maison (80%) ou dans un petit immeuble de moins de dix logements (13%). Ils connaissent en cela un habitat moins dense qu'en Flandre et surtout, en région Bruxelles-Capitale. Par ailleurs, une majorité des ménages wallons est propriétaire de son logement (64%).

La composition du ménage influe énormément sur les conditions de logement et le statut d'occupation. Ainsi, les personnes isolées (avec ou sans enfant à charge) sont bien moins fréquemment propriétaires de leur logement que les couples (avec ou sans enfant à charge). D'autre part, la composition du ménage et le statut d'occupation influencent la perception qu'ont les ménages de la charge financière que représente le logement. Ainsi, les ménages locataires la perçoivent beaucoup plus négativement que les ménages propriétaires. Parmi eux, les ménages avec enfant(s) et locataires sont ceux qui perçoivent le plus négativement cette charge.

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

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 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, 18/12/2019°)

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>, 18/12/2019)

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

FLW (2020), *Rapports annuels 2020*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 123 p.

IWEPS (2020), *Les chiffres-clés de la Wallonie*, Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, 234 p.

Pradella, S. & Kryvobokov M. (2020), « Observatoire des loyers – Édition 2020 (enquête 2019) », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 161 p.

Liste des tableaux

Tableau 1 : Évolution de l'âge moyen des candidatures au logement public selon la taille de logement nécessaire, de 2016 à 2021	24
Tableau 2 : Évolution de l'âge moyen des candidatures au logement public selon la taille de logement nécessaire et la province, de 2016 à 2021	25
Tableau 3 : Distribution des candidats au logement public selon la composition du ménage en 2021	31
Tableau 4 : Priorités reconnues en raison de situations de logement ou personnelle et nombre de points accordés.....	36
Tableau 5 : Nombre de points moyens (priorité et ancienneté) détenus par les candidats selon la province, en 2016 et 2021	42
Tableau 6 : Distribution des candidats par priorité (situation de logement et situation personnelle) de 2016 à 2021	43
Tableau 7 : Nombre de logements par type de bâtiments en Wallonie, de 2010 à 2020...	50
Tableau 8 : Comparaison de la distribution relative des types de logements dans les trois régions belges (en %).....	51
Tableau 9 : Variations du nombre de logements par type en Wallonie entre 2010 et 2020	52
Tableau 10 : Variations annuelles (effectifs) des logements selon le type de bâtiments en Wallonie, de 2010 à 2020	53
Tableau 11 : Variations annuelles (%) des logements selon le type de bâtiments en Wallonie, de 2010 à 2020	54
Tableau 12 : Part relative des logements selon le type de bâtiments en Wallonie, de 2010 à 2020.....	54
Tableau 13 : Nombre de logements par types et provinces en 2020.....	55
Tableau 14 : Nombre de logements par type dans les quatre principales villes wallonnes en 2020.....	55
Tableau 15 : Évolution du nombre de logements par type de bâtiments dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes de 2010 à 2020	56
Tableau 16 : Croissance relative du nombre de logements par type de bâtiments dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes de 2010 à 2020	56
Tableau 17 : Variations annuelles (%) du nombre de logements selon le type de bâtiments dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes de 2010 à 2020.....	60
Tableau 18 : Parts relatives des types de logements au sein des parcs des provinces wallonnes en 2020.....	62
Tableau 19 : Parts relatives des types de logements au sein des parcs des quatre principales villes wallonnes en 2020.....	62
Tableau 20 : Les terrains artificialisés et les terrains résidentiels en Wallonie (2005 – 2020)	63

Tableau 21 : Les permis de bâtir en Belgique en 2020.....	65
Tableau 22 : Évolution du nombre de permis de bâtir entre 2010 et 2020, en Belgique....	65
Tableau 23 : Nombre de bâtiments autorisés à la construction et à la rénovation en Wallonie, de 2010 à 2020	66
Tableau 24 : Nombre de logements, d'appartements et de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction en Wallonie, de 2010 à 2020	66
Tableau 25 : Variations annuelles des indicateurs relatifs aux permis de bâtir pour les nouvelles constructions et les rénovations, en Wallonie, de 2010 à 2020	67
Tableau 26 : Nombre de bâtiments autorisés à la construction de 2010 à 2020 dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes	70
Tableau 27 : Variations annuelles en effectifs du nombre de bâtiments autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020	71
Tableau 28 : Variations annuelles (%) du nombre de bâtiments autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020.....	71
Tableau 29 : Nombre de bâtiments autorisés à la rénovation de 2010 à 2020 dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes	72
Tableau 30 : Variations annuelles en effectifs du nombre de bâtiments autorisés à la rénovation dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020	73
Tableau 31 : Variations annuelles (%) du nombre de bâtiments autorisés à la rénovation dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020.....	73
Tableau 32 : Distribution des bâtiments selon le type de permis de bâtir par province, entre 2010 et 2020.....	74
Tableau 33 : Distribution des bâtiments selon le type de permis de bâtir dans les quatre principales villes wallonnes, entre 2010 et 2020.....	74
Tableau 34 : Nombre de logements autorisés à la construction de 2010 à 2020 dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes	75
Tableau 35 : Variations annuelles en effectifs du nombre de logements autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020	76
Tableau 36 : Variations annuelles (%) du nombre de logements autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020.....	76
Tableau 37 : Nombre d'appartements autorisés à la construction de 2010 à 2020 dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes	77
Tableau 38 : Variations annuelles en effectifs du nombre d'appartements autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020	78
Tableau 39 : Variations annuelles (%) du nombre d'appartements autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020	78

Tableau 40 : Nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction de 2010 à 2020 dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes.....	79
Tableau 41 : Variations annuelles en effectifs du nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020	80
Tableau 42 : Variations annuelles (%) du nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020.....	80
Tableau 43 : Surfaces autorisées à la construction (en m ²) dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020	81
Tableau 44 : Variations annuelles des surfaces autorisées à la construction (en m ²) dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020	82
Tableau 45 : Variations annuelles relatives des surfaces autorisées à la construction (en m ²) dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020	82
Tableau 46 : Distribution des permis de bâtir selon les provinces wallonnes	83
Tableau 47 : Distribution des permis de bâtir entre les quatre principales villes wallonnes	83
Tableau 48 : Nombre d'entreprises employant des salariés et nombre de salariés dans les secteurs de la construction et des activités immobilières par province.....	85
Tableau 49. Répartitions (en %) des ménages en Wallonie selon leur statut d'occupation selon les trois vagues de l'enquête SILC.....	90
Tableau 50. Répartitions (en %) des ménages en Flandre et dans la région de Bruxelles-Capitale selon leur statut d'occupation	91
Tableau 51. Répartitions (en %) des ménages en Wallonie selon leur statut d'occupation	91
Tableau 52 : Distribution des ventes de biens immobiliers par catégorie et par région, en Belgique en 2020.....	92
Tableau 53 : Distribution des ventes de biens immobiliers par catégorie en Wallonie en 2010 et 2020.....	92
Tableau 54 : Variations annuelles du nombre de transactions en Wallonie, selon le type de bien, de 2011 à 2020	94
Tableau 55 : Comparaison des prix médians des biens immobiliers en Wallonie, Flandre et région Bruxelles-Capitale en 2020.....	95
Tableau 56 : Comparaison des prix médians des biens immobiliers en Wallonie, Flandre et région Bruxelles-Capitale en 2010.....	95
Tableau 57 : Variations annuelles des prix médians, selon le type de biens immobiliers, de 2010 à 2020 en Wallonie	96
Tableau 58 : Distribution des ventes de biens immobiliers selon le type entre les provinces en 2020.....	98

Tableau 59 : Distribution des ventes de biens immobiliers selon le type entre les quatre principales villes wallonnes en 2020.....	98
Tableau 60 : Distribution des ventes de biens immobiliers selon le type au sein de chaque province et des quatre principales villes wallonnes en 2020.....	99
Tableau 61 : Variations annuelles (en %) des ventes de biens immobiliers selon le type au sein de chaque province et des quatre principales villes wallonnes en 2020	100
Tableau 62 : Variations annuelles (en effectifs) des ventes de biens immobiliers selon le type au sein de chaque province et des quatre principales villes wallonnes en 2020.....	101
Tableau 63 : Prix médians des maisons deux ou trois façades par province de 2010 à 2020.....	102
Tableau 64 : Prix médians des maisons quatre façades ou plus par province de 2010 à 2020.....	102
Tableau 65 : Prix médians des appartements ou plus par province de 2010 à 2020.....	102
Tableau 66 : Prix médians des maisons deux ou trois façades dans les quatre principales villes wallonnes de 2010 à 2020	103
Tableau 67 : Prix médians des maisons quatre façades dans les quatre principales villes wallonnes de 2010 à 2020	104
Tableau 68 : Prix médians des appartements dans les quatre principales villes wallonnes de 2010 à 2020.....	104
Tableau 69 : Évolution des prix médians des biens immobiliers selon le type de bien, dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2020	105
Tableau 70 : Variations annuelles (en %) des prix médians des biens immobiliers selon le type au sein de chaque province et des quatre principales villes wallonnes en 2020.....	106
Tableau 71 : Loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie en 2020 selon le type d'aires de population (en €)	135
Tableau 72 : Évolution des loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie entre 2010 et 2020 (en €)	136
Tableau 73 : Loyers mensuels moyens (hors charges) en 2020 selon les provinces wallonnes (en €)	136
Tableau 74 : Loyers mensuels moyens selon le nombre de pièces et le nombre de chambres en 2020 (en €).....	138
Tableau 75 : Caractéristiques moyennes des prêts hypothécaires octroyés par le FLW dans les quatre principales villes wallonnes en 2020	152
Tableau 76 : Caractéristiques moyennes des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS dans les quatre principales villes wallonnes en 2020	153
Tableau 77 : Catégories de revenus des ménages bénéficiaires appliquées par le FLW et la SWCS	155
Tableau 78 : Montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW et par la SWCS en 2018 par catégorie de revenus, en €.....	170

Tableau 79 : Évolution de la proportion des différents labels énergétiques par province entre les périodes 2010-2018 et 2019-2020.	174
Tableau 80 : Revenu mensuel total moyen disponible en 2020 selon le type de ménage et le statut d'occupation en Wallonie	201
Tableau 81 : Poids du loyer mensuel dans le revenu mensuel total moyen disponible des ménages locataires wallons en 2020	202
Tableau 82 : Revenu mensuel total moyen disponible en 2020 selon le statut d'occupation par type de ménages et par genre en Wallonie (en €).....	202

Liste des graphiques

Graphique 1 : Distribution des ménages privés en Wallonie selon leur composition en 2010 et 2020.....	11
Graphique 2 : Taux de croissance annuelle de la population dans les régions belges entre 1992 et 2021.....	18
Graphique 3 : Distribution des ménages wallons selon leur composition en 2020 et 2071	19
Graphique 4 : Évolution du nombre de candidatures au logement public de 2016 à 2021	20
Graphique 5 : Distribution des candidatures au logement public selon la province de premier choix de 2016 à 2021	21
Graphique 6 : Évolution du nombre de candidatures au logement public selon la province de premier choix de 2016 à 2021	22
Graphique 7 : Évolution de l'âge moyen des candidatures de 2016 à 2021 (en jours).....	22
Graphique 8 : Distribution des candidatures au logement public selon l'âge de la candidature de 2016 à 2021	23
Graphique 9 : Distributions des candidatures au logement public selon le nombre de refus exprimés par les candidats, de 2016 à 2021	26
Graphique 10 : Évolution de la distribution des candidats au logement public selon leur catégorie d'âge de 2016 à 2021	27
Graphique 11 : Évolution de la distribution des candidats au logement public selon le nombre de personnes dans le ménage de 2016 à 2021.....	28
Graphique 12 : Évolution de la distribution des candidats au logement public selon le nombre de personnes dans le ménage de 2016 à 2021, par province.....	29
Graphique 13 : Évolution de la distribution des candidats au logement public selon le type de ménage de 2016 à 2021	30
Graphique 14 : Distribution des candidatures au logement public selon la catégorie de revenus, de 2016 à 2021	31
Graphique 15 : Distribution des candidatures au logement public selon la catégorie de revenus et la province de 2016 à 2021	32
Graphique 16 : Distribution des candidatures selon le nombre de personnes handicapées dans le ménage	33
Graphique 17 : Distribution des candidatures selon le nombre de personnes handicapées dans le ménage, par province.....	34
Graphique 18 : Distribution des candidatures au logement public selon la nationalité et la province, de 2016 à 2021	35
Graphique 19 : Distribution des candidatures selon le nombre de points de priorité pour situation de logement de 2016 à 2021	37
Graphique 20 : Distribution des candidatures selon le nombre de points de priorité pour situation personnelle de 2016 à 2021	38

Graphique 21 : Distribution des candidatures selon le nombre de points de priorités pour situation personnelle et par province	39
Graphique 22 : Distribution des candidatures selon le nombre de points de priorités de 2016 à 2021	40
Graphique 23 : Distribution des candidatures selon le nombre de points d'ancienneté de 2016 à 2021	41
Graphique 24 : Distribution des candidatures au logement public selon le nombre total de points (priorité et ancienneté) de 2016 à 2021.....	42
Graphique 25 : Distribution des candidatures au logement public selon la taille de logement nécessaire, de 2016 à 2021	44
Graphique 26 : Distribution des candidatures au logement public selon la taille de logement nécessaire et par province, de 2016 à 2021	45
Graphique 27 : Distribution des candidatures au logement public selon le rayonnement de la commune de premier choix, de 2016 à 2021	46
Graphique 28 : Distribution des candidatures au logement public selon la commune demandée en premier choix, de 2016 à 2021.....	47
Graphique 29 : Distribution des candidatures au logement public selon la commune demandée en premier choix, par province, de 2016 à 2021	48
Graphique 30 : Proportion de bâtiments autorisés à la construction et à la rénovation au sein des permis de bâtir en Wallonie de 2010 à 2020	68
Graphique 31 : Évolution de la proportion d'appartements et de maisons au sein des permis délivrés pour de nouvelles constructions entre 2010-2020 (en %).....	69
Graphique 32 : Valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de la construction et des activités immobilières (en millions d'euros)	86
Graphique 33 : Variations annuelles de la valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de la construction et des activités immobilières	86
Graphique 34 : Indice mensuel désaisonnalisé de la production dans la construction en Belgique entre 2018 et 2021 (base 100 en 2015).....	88
Graphique 35 : Évolution du nombre de transactions immobilières en Wallonie entre 2010 et 2020, selon le type de bien	93
Graphique 36 : Évolution des prix médians, selon le type de biens, en Wallonie entre 2010 et 2020.....	96
Graphique 37 : Évolution des prix médians déflatés selon le type de biens en Wallonie, de 2010 à 2020.....	97
Graphique 38 : Évolution des prix médians déflatés des maisons deux ou trois façades, par province, de 2010 à 2020	107
Graphique 39 : Évolution des prix médians déflatés des maisons quatre façades ou plus, par province, de 2010 à 2020	108
Graphique 40 : Évolution des prix médians déflatés des appartements, par province, de 2010 à 2020.....	108

Graphique 41 : Évolution des prix médians déflatés des maisons deux ou trois façades dans les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020.....	109
Graphique 42 : Évolution des prix médians déflatés des maisons quatre façades ou plus dans les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020.....	110
Graphique 43 : Évolution des prix médians déflatés des appartements dans les quatre principales villes wallonnes, de 2010 à 2020.....	110
Graphique 44 : Répartition du parc locatif privé au sein des provinces wallonnes, en %	112
Graphique 45: Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon le type de logement, en %	113
Graphique 46 : Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon l'époque de construction, en %	114
Graphique 47 : Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon le nombre de chambres à coucher	115
Graphique 48 : Nombre de logements gérés par les SLSP de 2009 à 2019	116
Graphique 49 : Distribution des logements gérés par les SLSP selon leur catégorie en 2019.....	117
Graphique 50 : Nombre de logements sociaux gérés par les SLSP de 2009 à 2019	118
Graphique 51 : Nombre de logements moyens gérés par les SLSP de 2009 à 2019.....	119
Graphique 52 : Nombre de logements à loyer d'équilibre, d'insertion, de transit et étudiants gérés par les SLSP de 2009 à 2019	120
Graphique 53 : Proportion de logements propriétés des SLSP et de logements pris en gestion parmi les logements gérés par les SLSP en 2019.....	121
Graphique 54 : Nombre de maisons dans le parc géré par les SLSP de 2009 à 2019....	122
Graphique 55 : Nombre d'appartements dans le parc géré par les SLSP de 2009 à 2019	122
Graphique 56 : Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres de 2009 à 2019	123
Graphique 57 : Part de logements inoccupés au sein du parc propriété des SLSP et gérés par elles de 2009 à 2019	124
Graphique 58 : Distribution des logements sociaux gérés par les SLSP par province de 2009 à 2019 (en %)	125
Graphique 59 : Évolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP par province entre 2009 et 2019 (base 100 = 2009)	126
Graphique 60 : Distribution des logements moyens gérés par les SLSP par province de 2009 à 2019 (en %)	127
Graphique 61 : Évolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP par province entre 2009 et 2019 (base 100 = 2009)	128
Graphique 62 : Distribution des logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP par province de 2009 à 2019 (en %).....	129

Graphique 63 : Évolution du nombre de logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP par province entre 2009 et 2019 (base 100 = 2009)	129
Graphique 64 : Nombre de logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP de 2009 à 2019.....	130
Graphique 65 : Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres et la province, de 2009 à 2019.....	131
Graphique 66 : Part de logements non loués au sein des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, par province de 2009 à 2019.....	132
Graphique 67 : Part de logements non loués mais louables au sein des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, par province de 2009 à 2019.....	133
Graphique 68 : Part de logements non loués et non louables au sein des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, par province de 2009 à 2019.....	134
Graphique 69 : Évolution des indices des loyers moyens déflatés en Wallonie (base 100 en 2010).....	137
Graphique 70 : Proportion par province des crédits hypothécaires en cours en Wallonie (2020)	140
Graphique 71 : Évolution du nombre de crédits hypothécaires par province en Wallonie (2010- 2020)	141
Graphique 72 : Variation annuelle du nombre de crédits hypothécaires par province en Wallonie (2008-2018)	142
Graphique 73 : Évolution du nombre de nouveaux crédits hypothécaires par mois (2010-2020)	143
Graphique 74 : Évolution du nombre annuel et du montant moyen emprunté des nouveaux contrats de crédits hypothécaires (2010-2020).....	144
Graphique 75 : Destination des crédits hypothécaires souscrits annuellement en Belgique entre 2010 et 2020.....	145
Graphique 76 : Évolution du nombre de crédits hypothécaires défaillants en cours et des montants d'arriérés (2010-2020).....	146
Graphique 77 : Évolution de la proportion de crédits hypothécaires en cours, défaillants et non régularisés ainsi que du montant moyen des arriérés en euros constants (base 100 en 2013) en Wallonie.....	147
Graphique 78 : Taux d'emprunteurs de crédits hypothécaires avec défaut de paiement par province wallonne au 31 décembre 2020.	148
Graphique 79 : Proportion de crédits hypothécaires en cours défaillants et non régularisés par province wallonne (statut au 31 décembre de chaque année)	148
Graphique 80 : Évolution du nombre de prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2010-2020).....	150
Graphique 81 : Évolution du montant total des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2010-2020)	151

Graphique 82 : Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2010-2020) (en €)	152
Graphique 83 : Évolution du montant moyen des crédits hypothécaires octroyés par le FLW de 2010 à 2020 dans les grandes villes	153
Graphique 84 : Évolution du montant moyen des crédits hypothécaires octroyés par la SWCS de 2010 à 2020 dans les grandes villes	154
Graphique 85 : Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2010-2020)	156
Graphique 86 : Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus des emprunteurs (2010-2020)	157
Graphique 87 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2010 et 2020 (en €)	158
Graphique 88 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2010 et 2020 (en €)	159
Graphique 89 : Évolution du taux d'intérêt annuel moyen appliqué pour les crédits hypothécaires par catégories de revenus de 2010 à 2020 du FLW et de la SWCS	160
Graphique 90 : Évolution du ratio loan-to-value pour l'ensemble des prêts hypothécaires sociaux (2010-2020)	161
Graphique 91 : Évolution de la maturité moyenne des prêts hypothécaires sociaux (2010-2020)	162
Graphique 92 : Évolution du nombre de prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2013-2020)	163
Graphique 93 : Évolution du montant total des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2013-2020)	164
Graphique 94 : Montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2013-2020)	165
Graphique 95 : Évolution de la distribution des prêts à tempérament octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2013-2020)	166
Graphique 96 : Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2013 et 2020 (en €)	167
Graphique 97 : Évolution de distribution des prêts à tempérament octroyés par la SWCS en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2013-2020)	168
Graphique 98 : Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2013 et 2020 (en €)	169
Graphique 99 : Nombre de certificats énergétiques par année et par label	172
Graphique 100 : Évolution de la proportion de chaque label énergétique en Wallonie entre 2010 et 2020	173
Graphique 101 : Parts des différents labels énergétiques par province en 2020	175
Graphique 102. Répartition des évaluations de l'enveloppe du logement par province	184

Graphique 103. Répartition des évaluations de la performance de l'installation de chauffage par province.	186
Graphique 104. Répartition des évaluations de la performance de l'installation d'eau chaude sanitaire par province.....	187
Graphique 105 : Répartition des évaluations du système de ventilation par province.	188
Graphique 106 : Distribution des ménages belges selon le type de logement et la région en 2020.....	190
Graphique 107 : Distribution des ménages belges selon leur statut d'occupation en 2020	191
Graphique 108 : Distribution des ménages belges selon leur statut d'occupation détaillé en 2020.....	192
Graphique 109 : Perception des coûts liés au logement par les ménages propriétaires en 2020.....	193
Graphique 110 : Perception des coûts liés au logement par les ménages locataires à titre payant en 2020	193
Graphique 111 : Part des ménages belges souffrant de problèmes de bruit en provenance du voisinage ou de la rue, par région, en 2020.....	194
Graphique 112 : Part des ménages souffrant de problème de pollution ou de saleté aux abords de leur logement, par région, en 2020	195
Graphique 113 : Part des ménages souffrant de problème de vandalisme ou de violence aux abords de leur logement, par région, en 2020	195
Graphique 114 : Distribution des ménages wallons selon le type de logement et la composition du ménage, en 2020.....	197
Graphique 115 : Distribution des ménages wallons selon le statut d'occupation et la composition de ménage, en 2020.....	198
Graphique 116 : Perception de la charge liée au coût du logement selon la composition du ménage, en Wallonie, en 2020	199
Graphique 117 : Perception par les propriétaires de la charge liée au coût du logement selon la composition du ménage, en Wallonie, en 2020.....	200
Graphique 118 : Perception par les locataires à titre payant de la charge liée au coût du logement selon la composition du ménage, en Wallonie, en 2020	200
Graphique 119 : Perception de la charge liée au coût du logement par les ménages isolés (avec ou sans enfant) en 2020	203
Graphique 120 : Perception de la charge liée au coût du logement par les ménages isolés (avec ou sans enfant) propriétaires en 2020.....	204
Graphique 121 : Perception de la charge liée au coût du logement par les ménages isolés (avec ou sans enfant) locataires à titre payant en 2020	204
Graphique 122 : Part des ménages wallons souffrant d'un problème de bruit en provenance de son voisinage ou de la rue, selon le type de ménage, en 2020.....	205

Graphique 123 : Part des ménages wallons souffrant d'un problème de pollution ou de saleté à proximité de leur logement, selon le type de ménage, en 2020206

Graphique 124 : Part des ménages wallons souffrant d'un problème de vandalisme ou de violence à proximité de leur logement, selon le type de ménage, en 2020.....206

Liste des cartes

Carte 1 : Évolution du nombre de ménages par commune entre 2011 et 2021.....	10
Carte 2 : Part de ménages composés d'une seule personne par commune, en 2021.....	12
Carte 3 : Part des couples sans enfant par commune, en 2021	13
Carte 4 : Part des couples avec enfants par commune, en 2021	14
Carte 5 : Part des familles monoparentales par commune, en 2021	15
Carte 6 : Part des autres types de ménage par commune, en 2021.....	16
Carte 7 : Écart entre la proportion d'isolés et celle de familles avec enfants au sein des ménages wallons en 2021	17
Carte 8 : Proportion de certificats portant le label A, A+ ou A++ délivrés entre 2010 et 2020.....	176
Carte 9. Proportion des certificats portant le label B entre 2010 et 2020.....	177
Carte 10. Proportion des certificats portant le label C entre 2010 et 2020.....	178
Carte 11. Proportion des certificats portant le label D entre 2010 et 2020.....	179
Carte 12. Proportion des certificats portant le label E entre 2010 et 2020.....	180
Carte 13. Proportion des certificats portant le label F entre 2010 et 2020.	181
Carte 14. Proportion des certificats portant le label G entre 2010 et 2020.....	182
Carte 15. Proportion communale des groupements de labels [A, B, C] et [F, G] par décile.	183



CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT
DURABLE DE WALLONIE
RUE DE L'ÉCLUSE 21
6000 CHARLEROI
+32 (0) 71 204 492



CETTE PUBLICATION EST DISPONIBLE
SUR WWW.CEHD.BE