



PORTRAIT DES LOCATAIRES DU LOGEMENT SOCIAL

RAPPORT

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

Anfrie M.-N. (2023), « Portrait des locataires du logement social », Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Rapport de recherche*, Charleroi, 105 pages.

Editeur responsable C.E.H.D. : 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. Les locataires du logement social en Wallonie	8
1. Nombre de ménages dans le logement social	8
2. Nombre de personnes résidant dans le logement social	12
Partie 2. Les caractéristiques des ménages locataires du logement social	17
1. Taille moyenne des ménages occupant un logement social	17
2. Composition des ménages locataires sociaux	19
2.1. Distribution et évolution à l'échelle de la Wallonie	19
2.2. Distribution des ménages selon le type à l'échelle des provinces	25
3. Âge des chefs de ménage locataires du logement social	31
4. Catégories socioprofessionnelles des chefs de ménage locataires sociaux	36
Partie 3. Les revenus des ménages locataires d'un logement social.....	46
1. Évolution des revenus des ménages locataires d'un logement social	46
2. Comparaison avec l'évolution du coût de la vie	49
3. Distribution des ménages locataires sociaux selon leur classe de revenus	52
Partie 4. Les loyers des ménages locataires d'un logement social.....	56
1. Les loyers nets mensuels des locataires des logements sociaux	56
2. Les exceptions au loyer des locataires des logements sociaux	64
2.1. Les ménages dont le loyer annuel fixé au montant minimum réglementaire	65
2.2. Les ménages dont le loyer est plafonné à 20 % de leurs revenus	67
2.3. Les ménages dont le loyer est fixé à la valeur locative normale.....	68
2.4. Les ménages dont le loyer est déplafonné	69
2.5. Récapitulatif concernant les loyers relevant d'une exception au calcul normal des loyers 70	
3. Les surloyers pour chambres excédentaires dans un logement social sous-occupé 75	
4. Les arriérés locatifs des SLSP	77
4.1. Les ménages concernés par un arriéré de paiement	77
4.2. Montants des arriérés locatifs.....	83
5. Les expulsions dans le logement social.....	87
Partie 5. Les conditions de logement des locataires des logements sociaux.....	91
Conclusion	95
Annexes.....	97

Annexe 1 : Liste des codes et produits utilisés pour créer l'indice des produits de base 97

Liste des tableaux.....	99
Liste des graphiques.....	101
Liste des cartes.....	104

Remerciements

Nous tenons à remercier nos collègues de la Société wallonne du Logement (SWL) pour leur collaboration et l'apport des données. Qu'ils en soient vivement remerciés.

Introduction

Ce rapport dresse le portrait des locataires du logement social et de leurs conditions de logements.

Jusqu'au 27 juillet 201, le Code wallon du logement et de l'habitat durable définissait le logement social comme « 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 ou moyens lors de leur entrée dans les lieux ». Depuis le 28 juillet 2017, la notion de logement social a été remplacée dans le code wallon par la notion de logement publique, plus englobante et comprenant, outre les logements sociaux, les logements moyens, à loyer d'équilibre, d'insertion, de transit ou étudiants gérés par les sociétés de logement de service public (SLSP) ainsi que les logements gérés par d'autres opérateurs immobiliers s'inscrivant dans la politique sociale développée par la Région, telles les Agences immobilières sociales (AIS), les CPAS, etc.¹. D'un point de vue légal, le logement social n'existe donc plus. Cependant, dans les faits, il subsiste encore. Il est constitué des logements des SLSP dont les conditions d'accès et les règles d'attribution sont prévues par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Au 1^{er} janvier 2021, ces logements représentaient 97 % du parc des SLSP. Les données présentées ici concernent uniquement les locataires de ces logements que, par souci de simplification, nous continuerons d'appeler ici logements sociaux. Il ne sera pas traité ici des locataires des logements moyens, de transit, d'intégration, étudiants ou à loyer d'équilibre faute des données nécessaires².

Ce rapport comporte cinq parties. Dans la première, nous nous intéressons à l'évolution du nombre de ménages locataires dans le logement social au sein de la population wallonne et des différentes provinces. Nous nous intéressons également aux nombres de personnes logées dans le logement social. Dans la deuxième partie, nous nous attachons à décrire les locataires du logement social en fonction d'une part, de la taille et de la composition de ménage, et, d'autre part, des caractéristiques du chef de ménages (âge, catégorie socioprofessionnelle et type de revenus). La troisième partie analyse les revenus des ménages locataires. La quatrième partie s'intéresse aux loyers payés par les locataires du logement social : loyer moyen à l'échelle des provinces et des SLSP, évolution des loyers sur les dernières années, distribution des loyers en fonction des différentes dispositions réglementaires fondant le calcul des loyers, surloyers et arriérés locatifs. Enfin, la cinquième partie est consacrée à la question de la sous-occupation ou de la suroccupation des logements.

Cette étude a été rédigée à partir des données arrêtées au 1^{er} janvier 2021, dernière année disponible, collectées par la Société wallonne du Logement (SWL) auprès des Sociétés de Logement de Service public (SLSP). Les analyses présentées dans ce rapport ont été, naturellement, tributaires des données disponibles. Or, celles-ci consistent en des données

¹ Le Code wallon de l'habitation durable définit le logement d'utilité publique comme suit : « le logement sur lequel un opérateur immobilier est titulaire de droits réels, qu'il détient en gestion ou qu'il prend en location, destiné à l'habitation dans le cadre de la politique sociale développée par la Région » (décret du 1^{er} juin 2017, art. 1^{er}).

² La réglementation ne prévoit, en effet, l'adaptation des conditions de location aux spécificités du ménage locataire (revenus, composition, etc.) que dans le cas du logement social. Les données ne sont donc pas collectées par les SLSP pour les autres types de logements.

agrégées, c'est-à-dire des données synthétisant déjà les informations concernant la population observée. Ainsi, les données transmises par les SLSP à la SWL indiquent le nombre de chefs de ménage appartenant à telle catégorie socioprofessionnelle au sein des locataires de la SLSP, le nombre de chefs de ménage appartenant à telle classe d'âge, le nombre de ménages composé d'une femme isolée, sans enfant, d'une femme isolée avec enfants, etc. Il n'est pas possible de connaître les caractéristiques d'un individu pour l'ensemble des dimensions. Dès lors, les possibilités de recoupements de données sont limitées, de même que les possibilités d'interprétations. C'est pourquoi, au cours de ce rapport, nous avançons à plusieurs reprises l'une ou l'autre hypothèse pour expliquer certains phénomènes observés tout en soulignant la difficulté (voire l'impossibilité) à vérifier cette hypothèse en l'état actuel des données.

Partie 1. Les locataires du logement social en Wallonie

1. Nombre de ménages dans le logement social

Au 1^{er} janvier 2021, le nombre de ménages locataires du logement social en Wallonie s'élevait à 94 965 (cf. Tableau 1), soit 5,9 % des ménages privés wallons. Depuis 2006, première année pour laquelle nous disposons de données, on observe une diminution du nombre de ménages logeant dans le logement social. Ils étaient ainsi 99.173 au 1^{er} janvier 2006 ; soit une baisse de 4 208 unités sur la période ou, en valeur relative, de 4,2 %.

Tableau 1 : Nombre de ménages locataires du logement social en Wallonie de 2006 à 2021

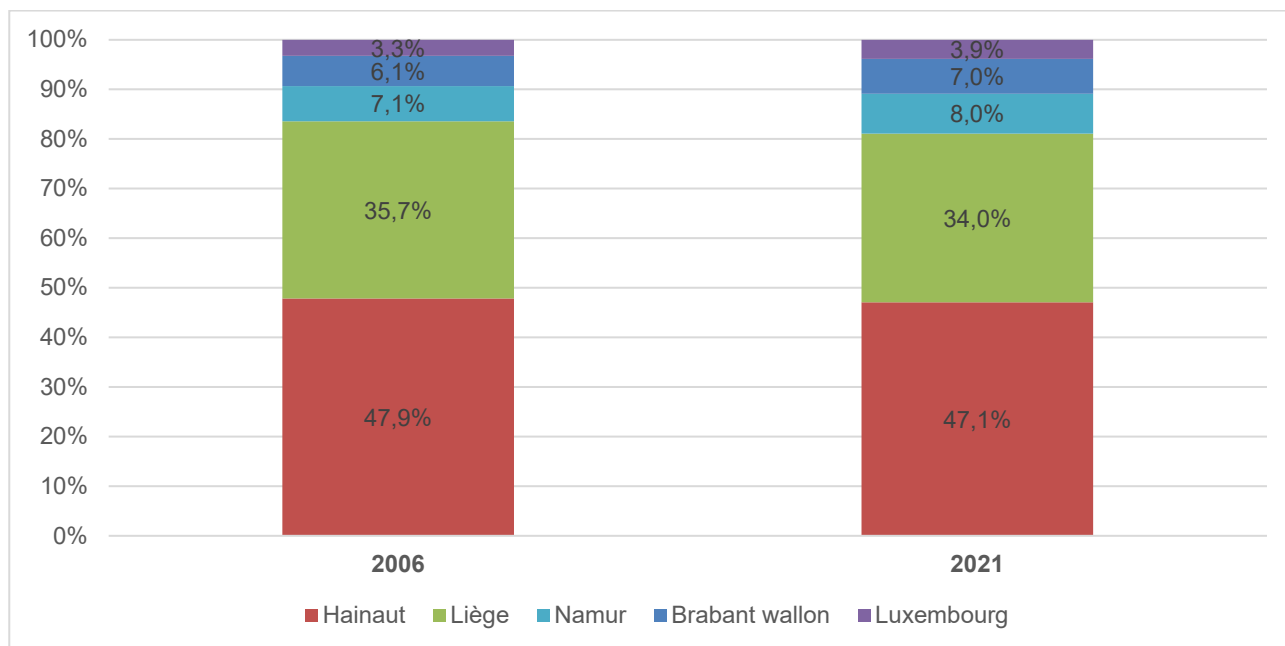
Année	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
2006	6 030	47 458	35 398	3 229	7 059	99 173
2007	6 096	46 755	35 091	3 259	7 055	98 256
2008	6 067	46 619	34 869	3 306	7 082	97 943
2009	6 121	46 326	33 795	3 326	7 133	96 701
2010	6 182	45 851	33 856	3 357	7 158	96 403
2011	6 158	45 908	33 911	3 391	7 177	96 545
2012	6 173	45 887	33 901	3 407	7 135	96 503
2013	6 211	46 041	33 962	3 434	7 224	96 872
2014	6 292	45 697	33 765	3 418	7 287	96 459
2015	6 420	45 477	33 807	3 465	7 328	96 497
2016	6 507	45 297	33 752	3 517	7 406	96 479
2017	6 558	45 262	33 816	3 519	7 505	96 660
2018	6 642	45 334	33 882	3 559	7 562	96 979
2019	6 716	45 402	33 728	3 611	7 565	97 022
2020	6 732	45 231	33 683	3 642	7 579	96 867
2021	6 681	44 708	32 297	3 677	7 603	94 965
Différence 2006-2021	651	-2 750	-3 101	448	544	-4 208

Ces ménages résident majoritairement en province du Hainaut et en province de Liège (cf. Graphique 1). En effet, en 2021, ces deux provinces rassemblent à elles seules 81 % des ménages locataires dans le logement social. Cet état de fait est dû à la fois à des raisons historiques et démographiques. D'un point de vue historique, c'est en province du Hainaut et de Liège, que le logement social s'est développé le plus précocement. Il est donc logique que le parc social y soit plus étoffé et le nombre de ménages y bénéficiant d'un logement social plus nombreux. D'autre part, ces provinces sont beaucoup plus peuplées que les autres provinces wallonnes et concentrent la majorité des ménages privés wallons (61 %). Par conséquent, il n'est pas étonnant qu'elles concentrent également la majorité des ménages locataires du logement social.

La part des ménages locataires sociaux est à peu près similaire en province de Namur et en province du Brabant wallon (respectivement 8 % et 7 % en 2021). La province du

Luxembourg ne représente que 4 % de ces ménages. Cette distribution reflète la distribution de la population en Wallonie et le poids démographique de chacune des provinces à l'échelle de la région.

Graphique 1. Distribution des ménages locataires du logement social selon la province



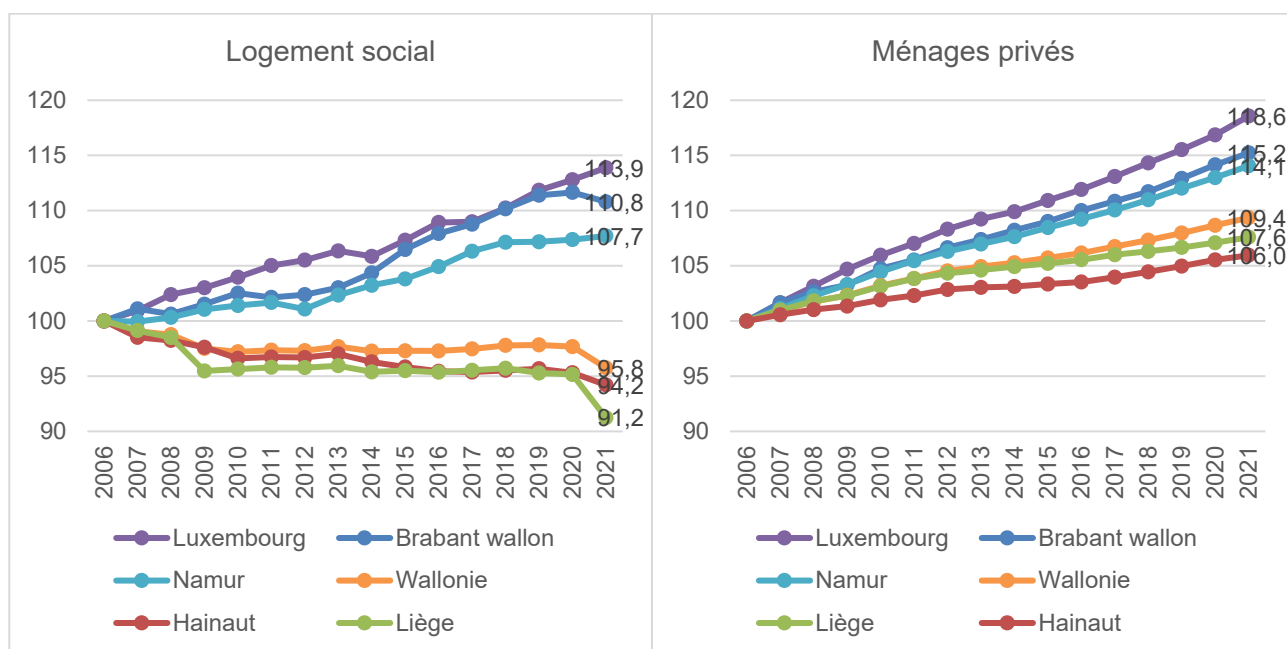
Notons que la part relative de chaque province a peu évolué depuis 2006. Au 1^{er} janvier 2006, la province du Hainaut concentrait 47,9 % des ménages locataires du logement social, la province de Liège 35,7 %, la province de Namur 7,1 %, la province du Brabant wallon 6,1 % et la province du Luxembourg 3,3 %. Cette grande stabilité s'explique par l'inertie liée au poids du Hainaut et de la province de Liège. En effet, la prédominance de ces provinces est telle qu'il faudrait construire énormément de logements sociaux dans les provinces de Namur, du Brabant wallon ou de la province de Luxembourg pour que des changements significatifs soient visibles dans les statistiques.

La stabilité des parts relatives de chaque province ne signifie pas que le parc de logements sociaux reste inchangé, bien au contraire. Confrontées aux défis de la rénovation énergétique, les SLSP se défont de leurs logements les plus énergivores, soit en les vendant, soit en réalisant des opérations de déconstruction/reconstruction. D'autre part, les SLSP tentent de développer leur parc afin de répondre à la demande croissante en logements publics. Ces phénomènes s'expriment différemment selon les provinces. Ainsi, les opérations de ventes ainsi que de déconstruction/reconstruction s'opèrent principalement dans les provinces du Hainaut et de Liège qui possèdent les parcs les plus anciens. Ceci explique la forte diminution du nombre de ménages locataires sociaux dans ces deux provinces : en 2021, il y a 2 750 ménages en moins dans le logement social en Hainaut par rapport à 2006 et 3 101 en moins en province de Liège (cf. Tableau 1). Par contre, les effectifs sont en hausse pour les provinces de Luxembourg (+448 ménages), de

Namur (+544) et surtout du Brabant wallon (+651). Le parc de logements sociaux est donc en expansion dans ces trois dernières provinces.

Malgré les efforts que font les SLSP pour développer leur parc, le nombre de ménages bénéficiant d'un logement social augmente moins vite que le nombre de ménages privés (cf. Graphique 2), quelle que soit la province observée. Les valeurs d'indice en 2021 pour les ménages privés sont plus élevées que les valeurs d'indice pour les ménages locataires sociaux. La plus grande différence entre ces deux indices est observée pour la province de Liège : le nombre de ménages privés a augmenté de 7,6 % sur la période 2006 à 2021 alors que le nombre de ménages locataires a baissé de 8,8 % (valeur d'indice de 91,2). À l'inverse, c'est en Brabant wallon que l'évolution des ménages locataires sociaux est la plus proche de celle des ménages privés : ces derniers ont augmenté de 15,2 % alors que les ménages du logement social de 10,8 %.

Graphique 2. Évolution annuelle du nombre de ménages résidant dans le logement social et des ménages privés en Wallonie (Indice 2006 = 100)

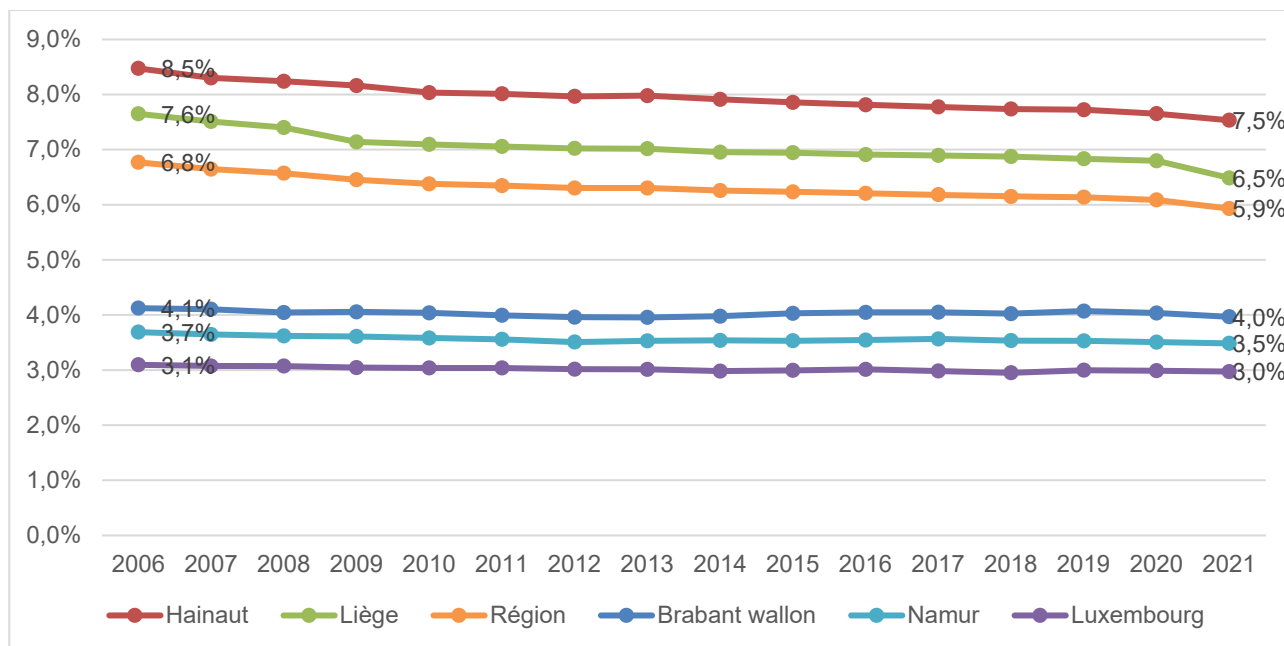


Sources : SWL et Statbel

Le résultat de ces évolutions différentes est que la part des ménages privés logés dans le logement social diminue sur la période, quelle que soit la province considérée (cf. Graphique 3). En Hainaut, où le parc social est le plus développé, la part de ménages privés résidant dans le social est de 7,5 % (contre 8,5 % en 2006). Vient ensuite la province de Liège (6,5 % en 2021 contre 7,6 % en 2006). Dans les trois autres provinces, la baisse est très faible (comprise entre 0,1 % et 0,2 %) et il vaudrait sans doute mieux parler de quasi-stabilité. Cependant, cette très légère baisse montre les difficultés qu'ont les SLSP à simplement maintenir le niveau d'offre en logement social compte tenu de l'augmentation du nombre de ménages et ce, malgré les efforts de création de logements.

Au vu de ces derniers chiffres, force est de constater que l'objectif autrefois fixé par l'ancrage communal de 10 % du parc wallon en logements publics³ semble s'éloigner. Dans les provinces du Brabant wallon, de Namur et du Luxembourg, la proportion de ménages logés dans le parc social est respectivement de 4 %, 3,5 % et 3 %, soit moins de la moitié de l'objectif affiché⁴. Ces chiffres mettent en évidence la nécessité d'un effort encore accru pour augmenter l'offre et parvenir à résorber la demande (candidatures au logement public).

Graphique 3. Part des ménages privés résidant dans le logement social



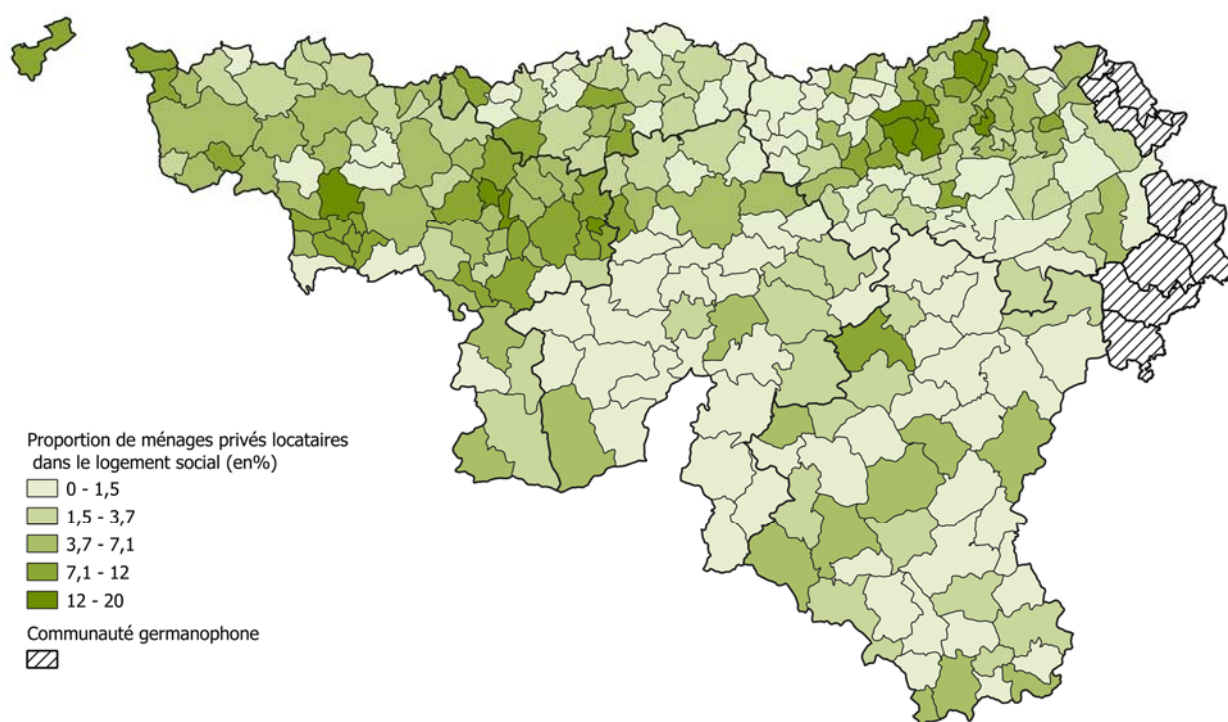
Pour finir, notons que les ménages locataires sociaux ne sont pas uniformément répartis à l'échelle de la Wallonie ni même des provinces, comme le montre la Carte 1. D'après cette carte, il apparaît que dans la grande majorité des communes, la proportion de ménages privés résidant dans le logement social est inférieure à 3,7 %. Les communes ayant une plus forte proportion de ces ménages sont majoritairement situées en Hainaut, dans et autour de l'agglomération liégeoise ainsi que le long de la dorsale wallonne.

³ Notons que la notion de logement public telle que comprise dans l'ancrage communal était beaucoup plus large que le seul logement social puisqu'elle comprenait tous les types de logements publics gérés par les SLSP (social, moyen, à loyer d'équilibre, de transit d'intégration et étudiant), mais aussi les logements gérés par d'autres acteurs tels que les CPAS, les communes, le Fond du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW), les Agences Immobilières sociales (AIS), etc. Cependant, dans les faits, le logement social constituait la très grande majorité de ces logements publics.

⁴ Notons que l'ancrage communal définissait un objectif de 10 % de **logements** publics (ou assimilés) dans le parc de logements de chaque commune. Cependant, comme il est difficile de savoir exactement le nombre de logements utilisés comme résidences principales sur une commune en raison 1) des problèmes de mises à jour du cadastre et 2) des différentes fonctions données aux logements (logements touristiques, résidences secondaires, kots, bureaux...), la part du logement public est souvent calculée en rapportant le nombre de logements publics connus (ou le nombre de ménages logeant dans un logement public) au nombre de ménages privés.

Quelques communes en province du Luxembourg présentent également une plus forte concentration de ménages locataires du logement social, notamment Marche-en-Famenne ou l'extrême sud de la province. Les communes présentant la plus forte proportion de ménages locataires sociaux (de 12 % à 20 %) se situent toutes en Hainaut (notamment en périphérie de Charleroi) ou aux alentours de la ville de Liège.

Carte 1. Part des ménages privés résidant dans le logement social en 2021



Sources : SWL et Statbel.

2. Nombre de personnes résidant dans le logement social

En 2021, 209 225 personnes étaient logées dans le logement social en Wallonie, soit 6 135 personnes de moins qu'en 2006 (cf. Tableau 2). Cela représente une baisse de 2,9 %. Notons que cette baisse au niveau régional résulte de l'évolution dans les provinces du Hainaut (-5 008 personnes), de la province de Liège (-3 043 personnes) ainsi que du Brabant wallon (-338 personnes). Si la baisse dans les deux premières provinces semble logique puisqu'elles ont vu le nombre de leurs ménages locataires diminué, ce n'est pas le cas de la jeune province dont le nombre de ménages locataires a, rappelons-le, augmenté sur la période (+651 ménages). Cette évolution différente des ménages et des personnes logées s'explique sans doute par un changement dans la composition des ménages locataires sociaux de cette province, par exemple des ménages avec enfants qui deviennent

des ménages sans enfants à la suite du départ de ses derniers ou des ménages composés d'un couple qui devient un ménage d'isolés suite à un divorce ou un décès.

Tableau 2. Nombre de personnes habitant dans un logement social en Wallonie de 2006 à 2021

Année	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
2006	14 802	103 444	73 598	7 878	15 638	215 360
2007	15 648	101 837	72 629	7 863	15 705	213 681
2008	16 021	101 398	71 805	7 903	16 044	213 171
2009	14 645	100 053	70 112	7 864	16 091	208 765
2010	14 381	97 237	71 610	7 767	16 095	207 089
2011	14 251	98 732	71 737	7 725	15 998	208 443
2012	14 221	98 421	71 701	7 738	15 839	207 920
2013	14 181	99 223	72 232	7 783	16 029	209 447
2014	14 571	99 927	72 987	7 838	16 337	211 660
2015	14 581	101 169	73 599	7 988	16 635	213 972
2016	14 755	100 790	73 580	8 110	17 038	214 273
2017	14 750	100 457	74 128	8 043	17 142	214 519
2018	14 706	100 417	74 669	8 171	17 376	215 339
2019	14 652	100 369	74 153	8 255	17 277	214 706
2020	14 535	99 782	73 838	8 335	17 241	213 730
2021	14 464	98 437	70 555	8 558	17 212	209 225
Différence 2006-2021	-338	-5 008	-3 043	680	1 574	-6 135

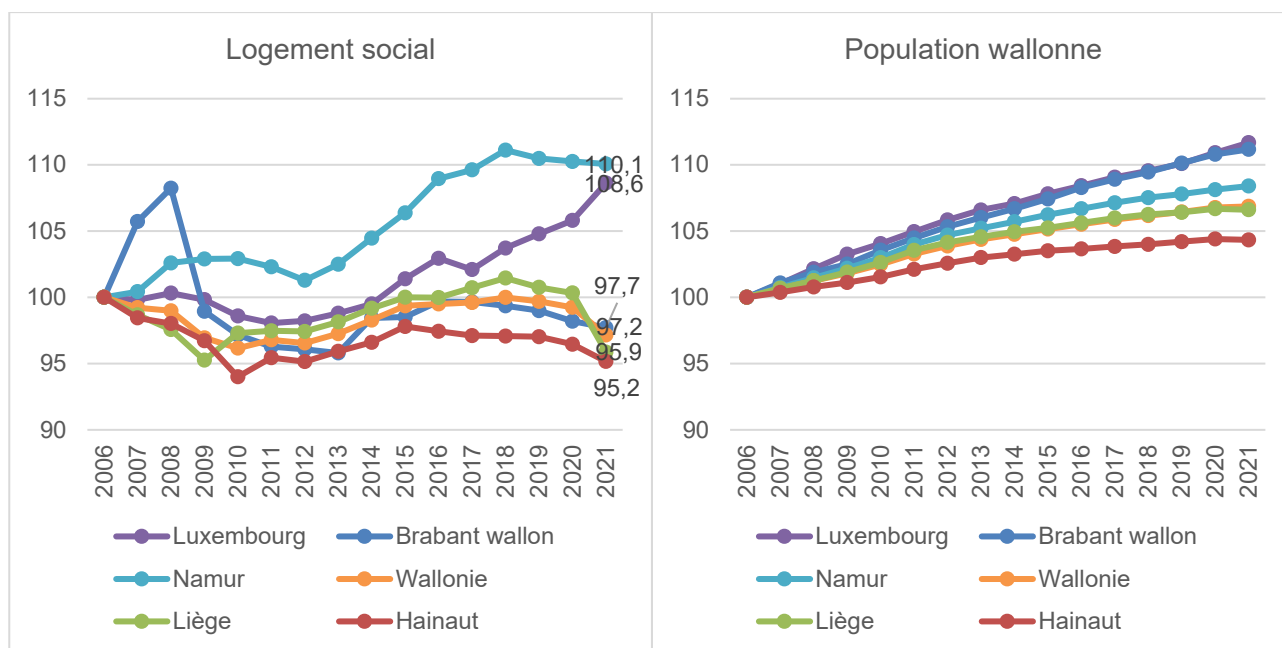
Notons que le nombre de personnes habitant dans un logement social a connu des tendances différentes sur la période entre 2006 et 2007 (cf. Graphique 4). Ainsi, les provinces du Hainaut, de Liège et du Brabant wallon ont connu une baisse de leurs effectifs de 2006 à 2011 (de 2008 à 2011 pour le Brabant wallon qui est marqué par une forte expansion en début de période), puis ceux-ci ont augmenté jusqu'en 2018 avant de repartir à la baisse. La province de Luxembourg connaît une évolution similaire en début de période, mais la tendance est globalement à la hausse à partir de 2011 jusqu'à aujourd'hui. La province de Namur est la seule qui connaît une évolution positive sur l'ensemble de la période.

Il est difficile d'expliquer ces variations, d'autant plus que cette évolution s'affranchit de celle du nombre de ménages. On peut supposer qu'elles sont en lien à la fois avec des modifications dans la structure du parc (ventes et déconstruction de certains ensembles de logements, constructions de nouveaux logements destinés à une nouvelle population) et avec l'évolution naturelle des ménages (départ des enfants, divorces ou décès des conjoints, renouvellement des familles au sein d'un quartier...). En l'absence de données plus précises, il est cependant impossible de vérifier ces hypothèses.

Notons que l'évolution des personnes logées dans le logement social est décorrélée de celle de la population wallonne. En effet, cette dernière est nettement positive, quelle que soit la province observée. Ceci souligne que l'évolution du nombre de personnes logées dans le secteur social dépend essentiellement de facteurs propres à celui-ci ; tels que la destruction/construction de logements ou le vieillissement des ménages locataires (départ des enfants, décès d'un des conjoints, divorce). L'évolution démographique régionale n'a finalement que peu d'influence sur la population locataire du logement social.

L'évolution semble particulièrement décorrélée pour deux provinces : la province de Namur et le Brabant wallon. La province de Namur est en effet la seule province qui voit le nombre de personnes résidant dans le logement social augmenter plus vite que la population provinciale. Comme le nombre de ménages logés dans le social ne connaît pas la même évolution (cf. Graphique 2), on ne peut pas expliquer ce fait par une augmentation du parc social. La seule hypothèse possible est qu'il y a eu une optimisation du parc durant cette période dans cette province, c'est-à-dire que des logements jadis sous-occupés ont été à nouveau utilisés à leur pleine capacité.

Graphique 4. Évolution du nombre de personnes habitant dans un logement social et de la population wallonne de 2006 à 2021

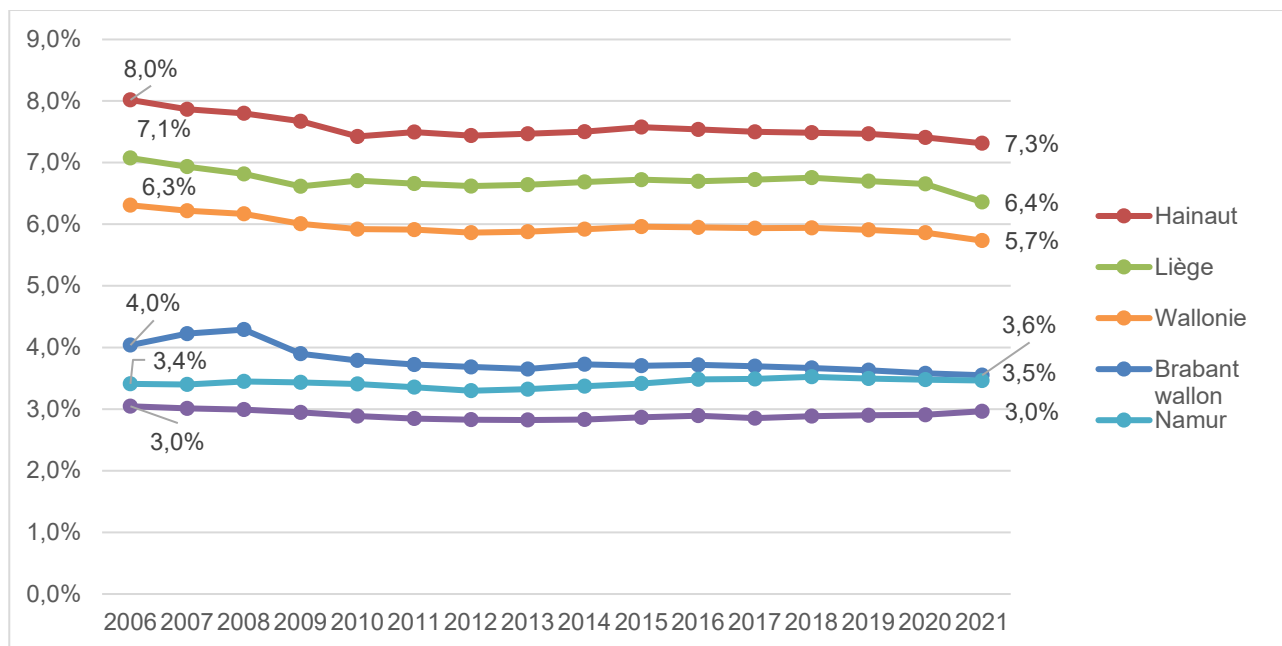


Sources : SWL et Statbel.

Dans la province du Brabant wallon, on observe le phénomène inverse : alors que la population de cette province connaît la plus forte évolution en Wallonie avec la province du Luxembourg, le nombre de personnes logées dans le secteur social est en diminution. Ce phénomène ne peut être dû à une diminution du nombre de logements sociaux dans la province puisque le nombre de ménages locataires sociaux augmente (cf. Graphique 2). Ceci suggère qu'une partie des ménages résidant dans le parc social brabançon ont vu leur taille diminuer, une fois encore en raison du cycle de vie des familles (départ des enfants, décès...).

L'évolution de la part de la population habitant dans un logement social (cf. Graphique 5) est très similaire à celle des ménages privés (cf. Graphique 3). On observe une baisse de cette part dans les provinces du Hainaut et de Liège et une stagnation dans les trois autres provinces. À l'échelle de la Wallonie, la tendance est à la baisse, ce qui est logique compte tenu du poids du Hainaut et de la province de Liège dans le logement social.

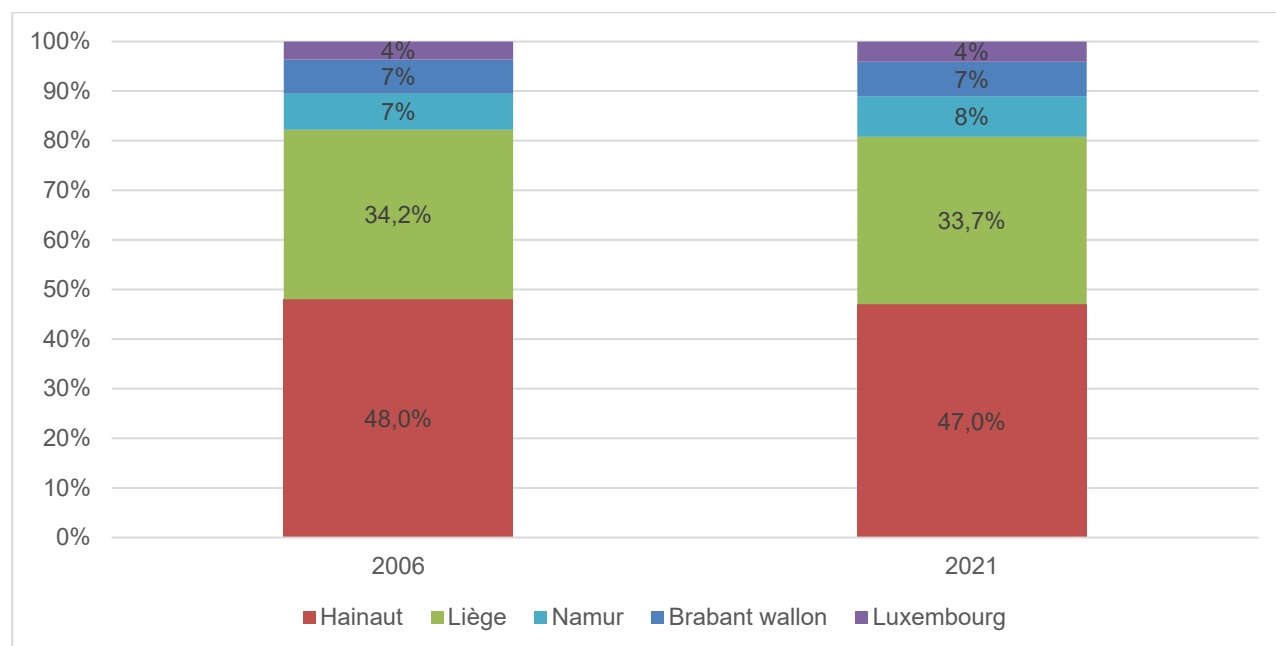
Graphique 5. Part de la population wallonne habitant dans un logement social de 2006 à 2021



Sources : SWL et Statbel.

Pour finir, notons que le poids relatif de chaque province parmi les personnes logées dans le secteur social est, fort logiquement, très similaire à la distribution des ménages locataires du logement public (cf. Graphique 6). Les provinces du Hainaut et de Liège concentrent la majorité de cette population, les trois autres provinces n'en regroupent ensemble que moins d'un cinquième. On observe la même stabilité de la distribution de la population résidant dans le logement social entre 2006 et 2021 que pour les ménages locataires sociaux.

Graphique 6. Distribution des personnes habitant dans un logement social par province en 2006 et 2021



Partie 2. Les caractéristiques des ménages locataires du logement social

1. Taille moyenne des ménages occupant un logement social

La taille moyenne des ménages résidant dans le logement social en Wallonie s'élève à 2,20 personnes (cf. Tableau 3). Au niveau régional, cette moyenne a très peu évolué sur la période puisqu'elle est constamment comprise entre 2,15 personnes et 2,22 personnes. On peut néanmoins constater que cette moyenne a augmenté depuis le début de la période et notamment à partir de 2014 où elle se maintient autour de 2,20 personnes par ménage.

Il y a davantage de variations à l'échelle des provinces. Notons pour commencer que l'évolution diffère fortement d'une province à l'autre. Ainsi, le Brabant wallon et la province du Luxembourg se caractérisent par une baisse de la taille moyenne de leurs ménages locataires sociaux. Alors que cette taille était en début de période bien supérieure à celle des autres provinces (proche de 2,45 personnes par ménage), elle diminue en cours de période pour se rapprocher de la moyenne régionale. En 2021, le Brabant wallon est même la province où la taille moyenne des ménages locataires sociaux est la plus basse (2,17 personnes), ce qui indique une modification substantielle des ménages résidant dans le logement social.

Les provinces du Hainaut, de Liège et de Namur connaissent une évolution globalement inverse. Ainsi la taille moyenne de leurs ménages locataires sociaux tend à s'accroître sur la période, même si un léger tassement est perceptible en fin de période. Ceci suggère que ces provinces ont vu davantage de famille avec enfants intégrer le logement social, notamment la province de Liège où la taille moyenne était la plus faible en 2006 (2,08), mais qui atteint quasiment la moyenne régionale en 2020.

Tableau 3. Taille moyenne des ménages louant un logement social par province de 2006 à 2021 (en nombre de personnes par ménage)

Année	Brabant	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
2006	2,45	2,18	2,08	2,44	2,22	2,17
2007	2,57	2,18	2,07	2,41	2,23	2,17
2008	2,64	2,18	2,06	2,39	2,27	2,18
2009	2,39	2,16	2,07	2,36	2,26	2,16
2010	2,33	2,12	2,12	2,31	2,25	2,15
2011	2,31	2,15	2,12	2,28	2,23	2,16
2012	2,30	2,14	2,12	2,27	2,22	2,15
2013	2,28	2,16	2,13	2,27	2,22	2,16
2014	2,32	2,19	2,16	2,29	2,24	2,19
2015	2,27	2,22	2,18	2,31	2,27	2,22
2016	2,27	2,23	2,18	2,31	2,30	2,22
2017	2,25	2,22	2,19	2,29	2,28	2,22
2018	2,21	2,22	2,20	2,30	2,30	2,22
2019	2,18	2,21	2,20	2,29	2,28	2,21
2020	2,16	2,21	2,19	2,29	2,27	2,21
2021	2,17	2,20	2,18	2,33	2,26	2,20

Au total, on observe une homogénéisation de la taille moyenne des ménages locataires sur la période à l'échelle régionale.

L'évolution de la taille moyenne des ménages locataires sociaux présente quelques différences notables avec celle de l'ensemble des ménages privés wallons (cf. Tableau 4). Tout d'abord, il apparaît que la taille moyenne des ménages privés tend à baisser sur la période à l'échelle de la Wallonie au contraire des ménages locataires du logement social.

Des différences sont également visibles à l'échelle provinciale. Ainsi, le Brabant wallon est la province où la taille moyenne des ménages privés est la plus grande, et ce, pour l'ensemble de la période. Il n'y a pas de chute de la taille moyenne comme c'est le cas pour les locataires du logement social. En Hainaut et en province de Liège, la taille moyenne des ménages privés reste stable sur l'ensemble de la période alors qu'elle augmente pour les locataires sociaux. En province de Namur, la taille moyenne des ménages privés évolue à l'inverse des ménages du logement social. Au final, il n'y a qu'en province du Luxembourg où l'évolution des locataires sociaux suit plus ou moins la même évolution que l'ensemble des ménages privés.

Ces différences d'évolution laissent penser qu'il existe une forme de spécialisation, voulue ou non, du logement social sur certains types de ménage. Cette « spécialisation » varie selon les enjeux et situations propres à chaque province (par exemple, les petits ménages en Brabant wallon et les grands ménages en province de Liège).

Tableau 4. Taille moyenne des ménages privés par province de 2006 à 2021 (en nombre de personnes par ménage)

Province	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
2006	2,51	2,30	2,25	2,48	2,40	2,33
2007	2,49	2,30	2,24	2,46	2,39	2,32
2008	2,49	2,30	2,24	2,45	2,38	2,32
2009	2,49	2,30	2,24	2,44	2,37	2,32
2010	2,48	2,29	2,24	2,43	2,36	2,31
2011	2,48	2,30	2,24	2,43	2,36	2,32
2012	2,48	2,30	2,24	2,42	2,36	2,32
2013	2,48	2,30	2,25	2,42	2,36	2,32
2014	2,47	2,31	2,25	2,41	2,35	2,32
2015	2,47	2,31	2,25	2,41	2,35	2,32
2016	2,47	2,31	2,25	2,40	2,34	2,32
2017	2,46	2,30	2,25	2,39	2,33	2,31
2018	2,46	2,29	2,25	2,37	2,32	2,31
2019	2,45	2,29	2,24	2,36	2,31	2,30
2020	2,43	2,28	2,24	2,35	2,29	2,29
2021	2,42	2,27	2,23	2,33	2,28	2,28

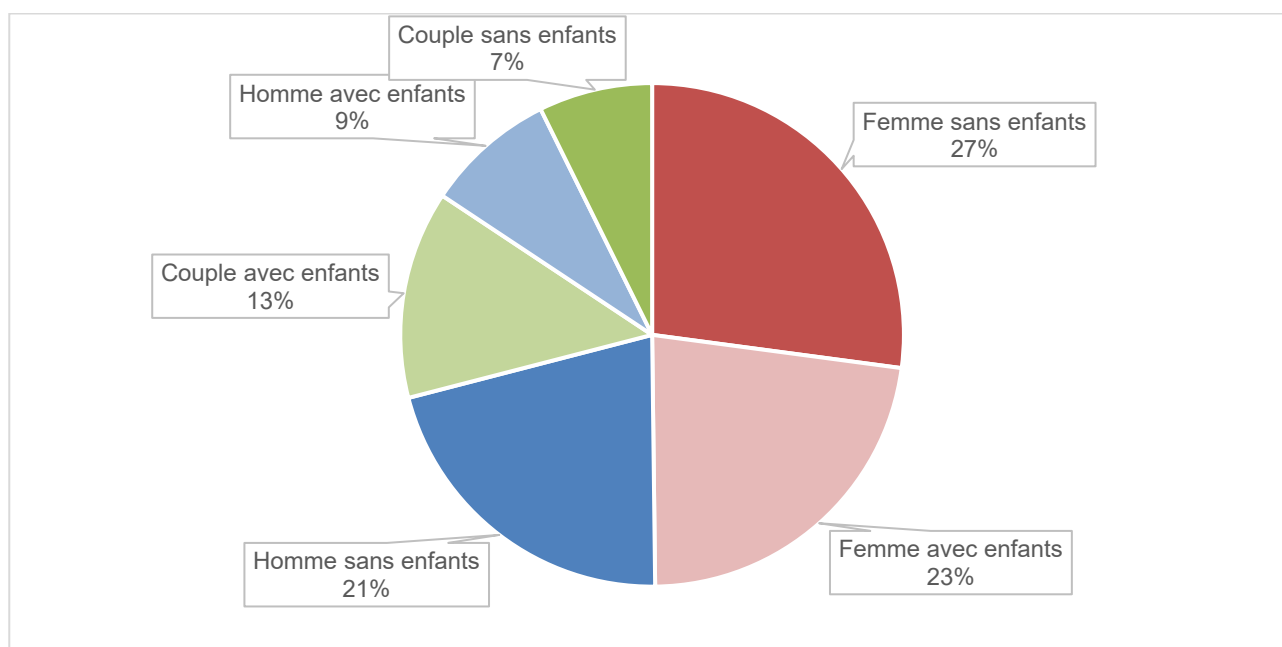
Source : Statbel

2. Composition des ménages locataires sociaux

2.1. Distribution et évolution à l'échelle de la Wallonie

Lorsque l'on observe la distribution des ménages locataires du logement social en fonction de la composition des ménages, la spécificité de cette population est flagrante. Ce qui frappe de prime abord est la forte prédominance des isolés au sein de cette population et surtout des femmes isolées. Ainsi, au 1^{er} janvier 2021, 50 % de ces ménages étaient composés de femmes isolées avec enfants (23 %) ou sans enfants (27 %) et 30 % étaient composés d'hommes isolés avec enfants (9 %) ou sans enfants (21 %). Les couples (avec ou sans enfants) ne représentaient quant à eux que 20 % des ménages résidant dans le logement social (cf. Graphique 7).

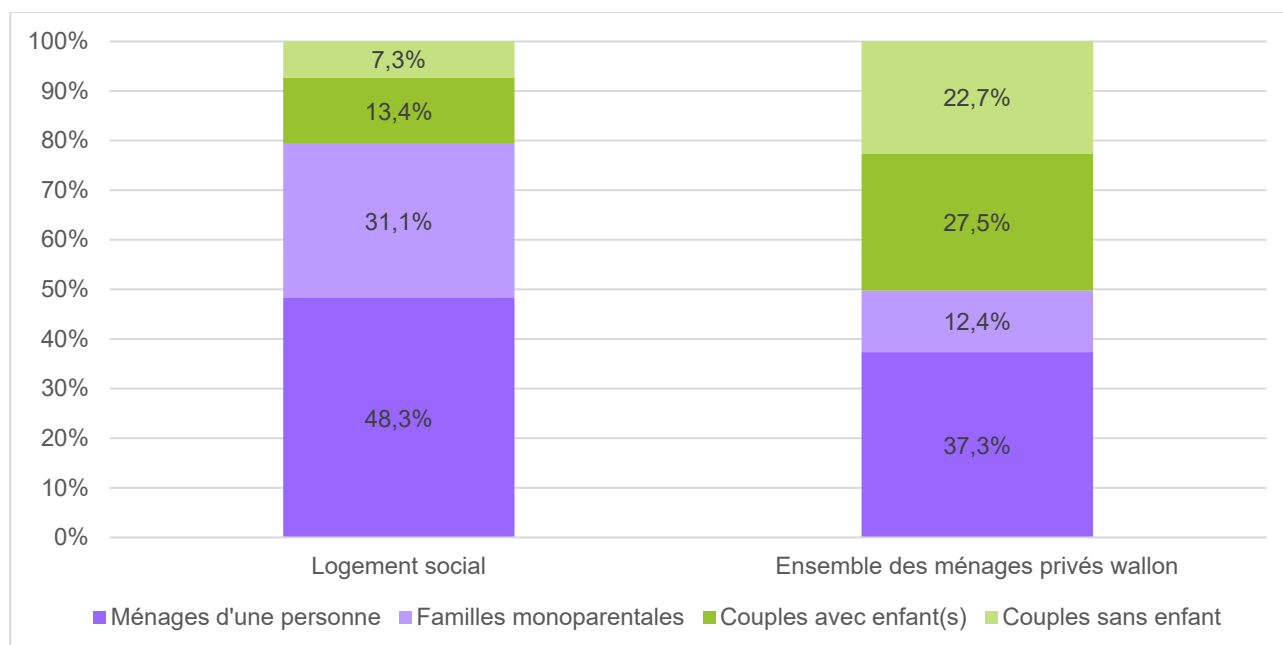
Graphique 7. Distribution des ménages locataires sociaux en Wallonie selon leur composition au 1^{er} janvier 2021



Les données disponibles auprès de Statbel concernant les ménages privés ne permettent pas une distinction selon le genre des ménages d'isolés. Cependant, elles mettent en lumière la surreprésentation des ménages d'isolés par rapport aux couples dans le logement social (cf. Graphique 8). Il apparaît ainsi que, si les isolés (avec ou sans enfants) représentent près de 80 % des locataires sociaux, ils ne représentent que 50 % des ménages privés. Notons que la surreprésentation est plus importante pour les isolés avec enfants (familles monoparentales) que pour les isolés sans enfants. Ainsi, les familles monoparentales représentent 12,4 % des ménages privés, mais 31,1 % des ménages locataires sociaux. Les isolés sans enfants, quant à eux, rassemblent 37,5 % des ménages privés et 48,7 % des ménages résidant dans le logement social.

À l'inverse, ce sont les couples sans enfants qui sont les plus sous-représentés dans le ménage social : ils regroupent 22,7 % des ménages privés wallons, mais seulement 7,3 % des locataires sociaux, soit une proportion trois fois moindre. Les couples avec enfants sont également sous-représentés, mais dans une moindre mesure : leur part dans les ménages privés s'élève à 27,5 % contre 13,4 %, soit environ la moitié.

Graphique 8. Composition des ménages : comparaison entre le logement social et l'ensemble des ménages privés wallons en 2021

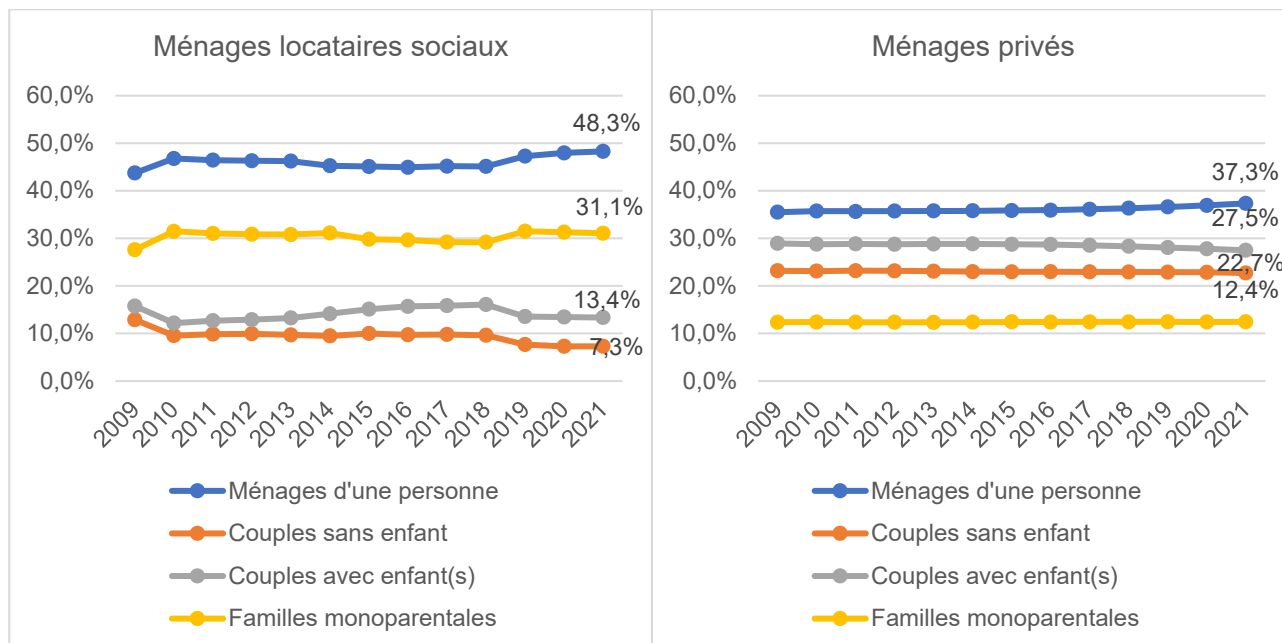


Sources : SWL et Statbel

Cette distribution particulière des ménages locataires sociaux par rapport à l'ensemble des ménages privés est un phénomène durable. L'analyse longitudinale des données met effectivement en évidence combien ces deux groupes évoluent sur des dynamiques qui leur sont propres à chacun (cf. Graphique 9). Outre les différences entre les deux ensembles de la part relative de chaque type de ménage, on observe également des différences de tendances.

Pour ce qui concerne les ménages privés, un seul mot convient pour décrire l'évolution de la distribution : stabilité. En effet, celle-ci est quasiment identique tout au long de la période d'observation. Par contre, pour ce qui concerne les ménages locataires sociaux, des tendances positives, ou négatives selon le type de ménage, sont clairement à l'œuvre. Ainsi, les isolés et les familles monoparentales voient leur part augmenter sur la période, tandis que les couples avec ou sans enfants voient leur part diminuer.

Graphique 9. Distribution des ménages privés et des ménages locataires sociaux en Wallonie selon leur composition de 2009 à 2021



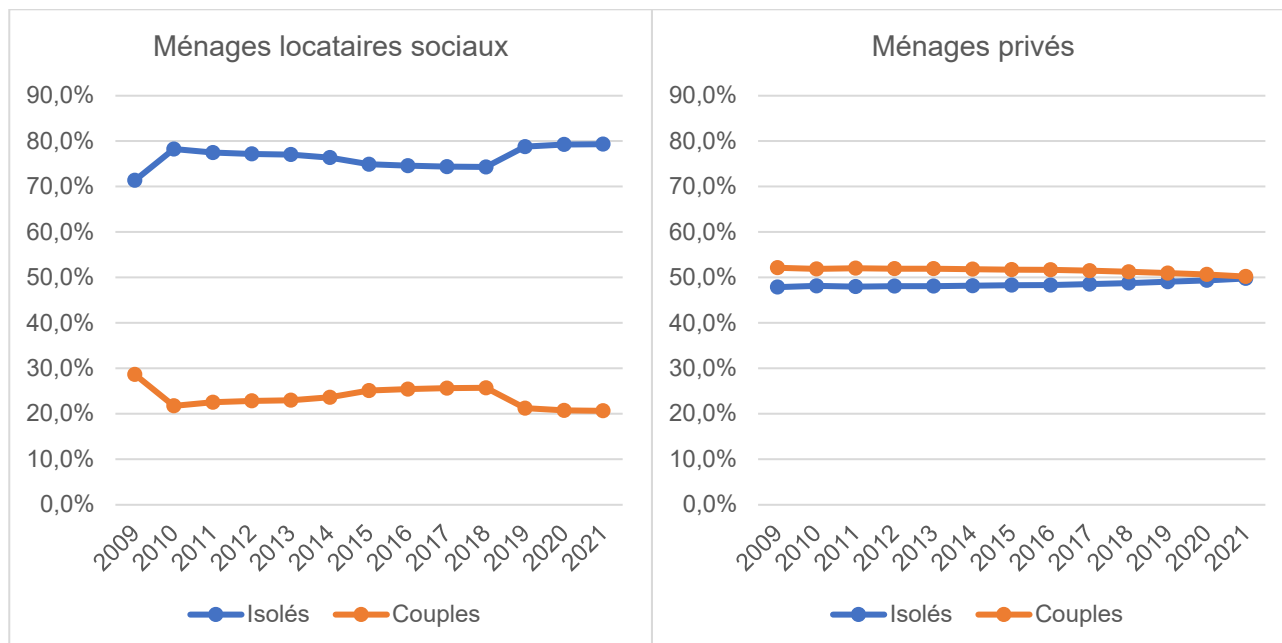
Sources : Statbel et SWL

Ces différences d'évolution sont encore plus flagrantes lorsque l'on catégorise les ménages uniquement sur un critère, c'est-à-dire soit sur la situation maritale (isolé ou en couple), soit sur le fait d'avoir des enfants ou pas.

Concernant la situation maritale, les ménages privés wallons se divisent en deux groupes de tailles quasiment égales, soit 50 % chacun (cf. Graphique 10). Si les couples étaient légèrement plus fréquents en début de période (52 %), ils ont vu leur part diminuer très progressivement pour arriver à 50,2 % en 2021. Les ménages isolés ont évidemment connu l'évolution inverse et ont vu leur part passer de 48 % à 49,8 %. Les deux courbes ont donc convergé pour se rejoindre.

La situation est radicalement différente pour le logement social. D'une part parce que les deux groupes sont de tailles très différentes : les isolés représentent sur la période de 71,4 à 79,3 % des ménages locataires sociaux, tandis que la part des couples se situe entre 28,6 % et 20,7 %. D'autre part, la différence de poids entre les deux groupes ne cesse de croître sur la période. Autrement dit, la prédominance des ménages isolés s'accroît.

Graphique 10. Distribution des ménages privés et des ménages locataires sociaux en Wallonie selon la situation maritale de 2009 à 2021

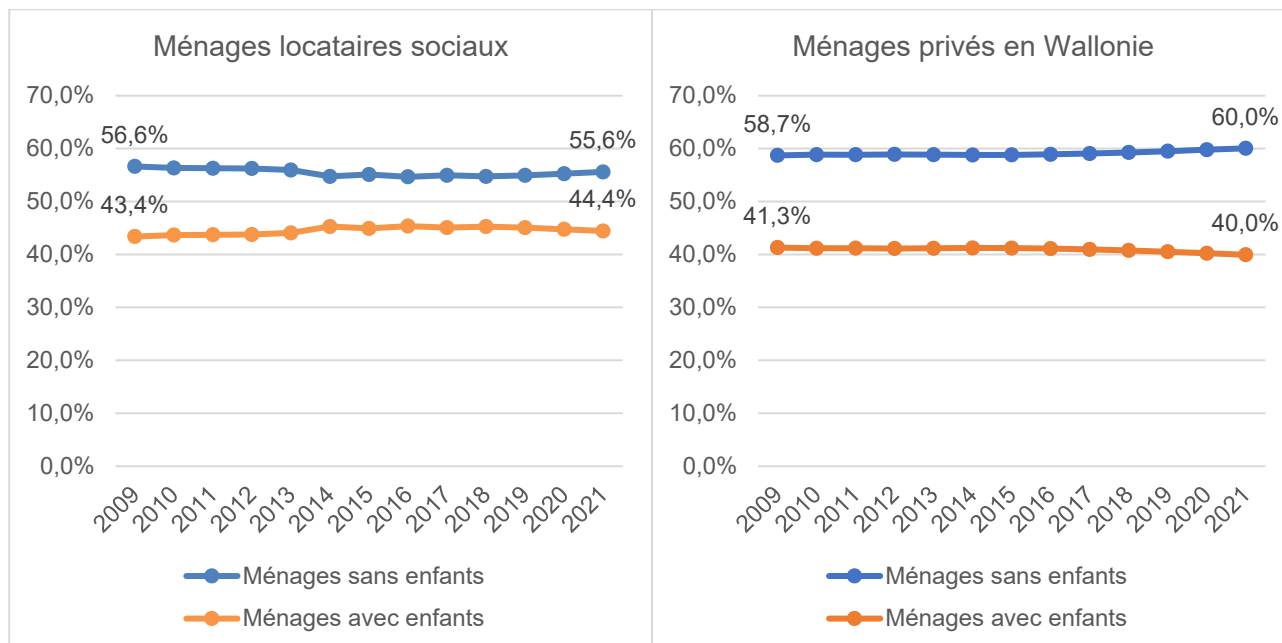


Sources : Statbel et SWL

La différence entre le logement social et l'ensemble des ménages wallons est moins flagrante en ce qui concerne la distribution des ménages avec ou sans enfants (cf. Graphique 11). Comme nous l'avons déjà dit, la part des ménages sans enfants est légèrement plus faible dans le logement social que dans l'ensemble des ménages privés. De plus, cette part tend à se réduire sur la période (passant de 56,6 % à 55,6 %) alors qu'elle tend à augmenter dans l'ensemble des ménages wallons (de 58,7 % à 60 %).

Pour l'heure, le logement social présente donc une légère surreprésentation des ménages avec enfants par rapport à l'ensemble des ménages wallons. Cependant, il est possible qu'elle s'accroisse si la tendance se poursuit.

Graphique 11. Distribution des ménages privés et des locataires sociaux en Wallonie selon qu'ils ont, ou non, des enfants de 2009 à 2021



Sources : SWL et Statbel

La spécificité du profil des ménages locataires ainsi que des tendances à l'œuvre dans le logement (augmentation de la part des isolés et des familles avec enfants) invite à s'interroger sur ses causes. Pourquoi de telles différences avec le reste de la population ? Plusieurs éléments d'explication peuvent être avancés.

Concernant la forte proportion d'isolés, le vieillissement des ménages locataires constitue sans doute un facteur d'explication majeur. En effet, comme nous le verrons au point 3 de ce chapitre, la proportion des plus de 60 ans est très importante au sein des locataires sociaux. Or, dans cette tranche d'âge, les isolés sont nombreux, soit parce qu'ils se sont séparés de leur partenaire, soit parce que ce dernier est décédé.

Concernant la surreprésentation des ménages avec enfants, l'explication tient sans doute davantage à la structure du parc. En effet, les logements de deux chambres et plus constituent la grande majorité du parc, avec une prédominance des logements trois chambres. Or, d'après les règles d'attribution qui prévalent dans le logement social, les ménages avec enfants sont quasiment les seuls à pouvoir accéder à ces logements⁵. Il est dès lors logique qu'ils soient proportionnellement plus nombreux que dans l'ensemble des ménages privés wallons.

Cependant, la spécificité du profil des locataires sociaux découle aussi de l'objectif même du logement social, à savoir protéger la population présentant la plus grande fragilité face au logement.

⁵ Les règles d'attribution sont les suivantes. Une personne seule a le droit à un logement une chambre (sauf si elle a plus de 65 ans auquel cas elle aura droit à deux chambres). Un couple a le droit à un logement une chambre (sauf si un de ses membres a plus de 65 ans auquel cas il aura droit à deux chambres). Un ménage avec un enfant a le droit à un logement deux chambres. S'il y a plus d'un enfant, le nombre de chambres auquel le ménage a le droit varie selon le nombre, l'âge et le sexe des enfants.

En effet, il est connu que les personnes isolées et les familles monoparentales ont plus de difficultés à se loger sur le marché privé, car n'ayant, par définition, qu'un seul salaire, elles apparaissent aux yeux des bailleurs (pour le marché locatif) ou des banques (pour le marché acquisitif) comme des candidats plus « risqués » que les couples dont les deux membres travaillent. En effet, en cas de maladie ou de perte d'emploi, l'impact financier est généralement plus important pour les isolés et ils peuvent donc avoir plus de difficultés à payer leur loyer ou rembourser leur prêt. Dans le même ordre d'idées, les ménages avec enfants constituent également un public plus fragile face aux logements dans la mesure où les bailleurs et banques tiennent aussi compte des charges pesant sur les candidats afin d'évaluer la probabilité qu'ils fassent défaut. Dans ce contexte, il est logique que les couples sans enfants soient très peu présents parmi les locataires du logement social.

Cependant, la hausse du taux d'isolés amène à s'interroger : si la proportion d'isolés au sein des ménages privés devait encore s'accroître en Wallonie (ce qui devrait être le cas selon les projections du Bureau Fédéral du Plan)⁶, le logement social sera-t-il en mesure d'accueillir encore plus de ménages de ce type ? Et s'il le fait, quid des ménages composés de couples, avec ou sans enfants ? Le logement social leur sera-t-il désormais également inaccessible ?

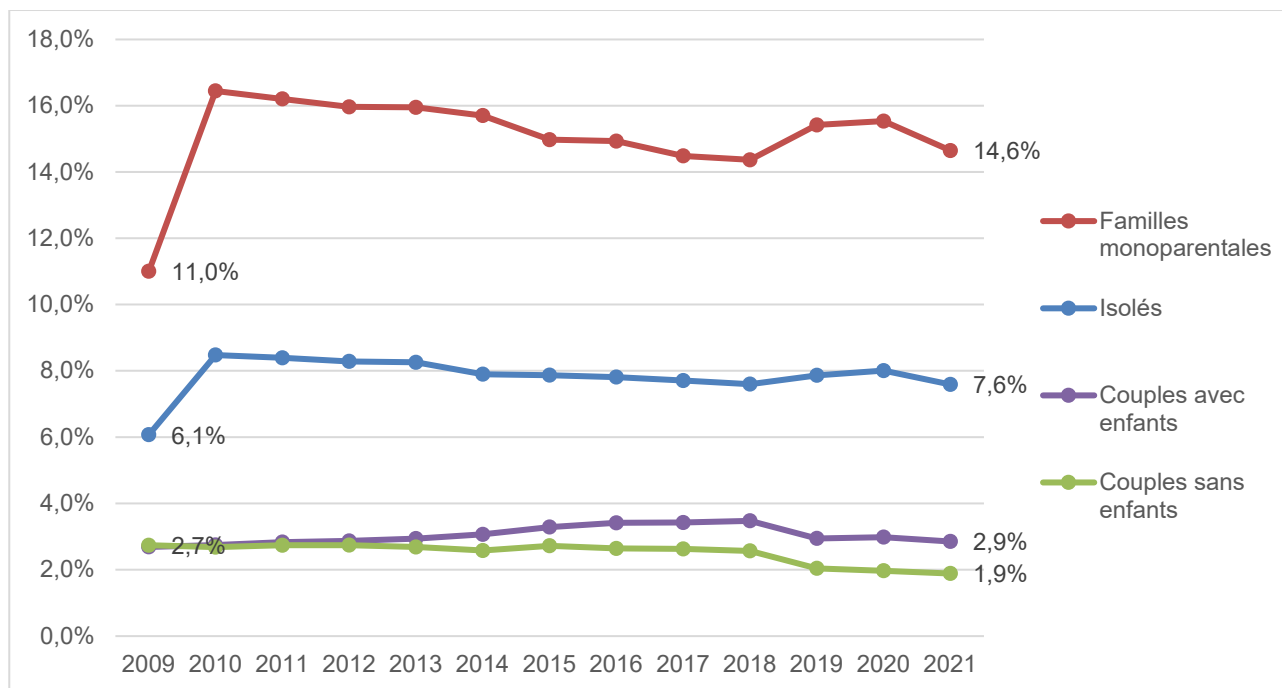
Il apparaît que la part des ménages privés logés dans le logement social varie fortement selon le type de ménage (cf. Graphique 12). Les familles monoparentales sont celles qui bénéficient le plus du logement social : en 2021, près de 15 % des familles monoparentales wallonnes résident dans le logement social et cette proportion est en augmentation sur la période (elle était de 11 % en 2009). Les isolés, deuxième type de ménage le mieux couvert par le logement, se situent assez loin derrière puisque leur part est d'environ 8 % en 2021 ; la proportion des ménages de ce type résidant dans le logement social a cependant connu une augmentation sur la période. Par contre, la proportion des couples avec enfants qui résident dans le logement social est extrêmement faible (3 % en 2021), de même que celle des couples sans enfants (2 %). De plus, pour ces deux types de ménage, la part habitant dans le logement social a soit stagné (couples avec enfants), soit diminué (couples sans enfants). Il semble donc que le logement social soit de plus en plus la réponse aux besoins en logement des familles monoparentales et des isolés, mais de moins en moins celle des couples, avec ou sans enfants.

Notons bien cependant que cet état de fait ne résulte pas forcément d'une volonté des SLSP ou d'un effet des règles d'attribution. Comme nous l'avons déjà souligné à diverses reprises, le cycle de vie des familles fait que, naturellement, des ménages qui lors de leur entrée dans le logement social étaient des couples avec enfants sont devenus depuis des couples sans enfants, voire des isolés. De même, il est certain qu'une partie des familles monoparentales se sont constituées alors qu'elles résidaient déjà dans le logement social (passant de couples avec enfants à familles monoparentales). Pour ces dernières, conserver leur logement devient alors une quasi-obligation tant il est difficile pour ce type de famille à trouver à se loger à un prix convenable sur le marché privé. Nous manquons de données pour l'affirmer, mais il est possible que ces ménages prolongent, plus que d'autres, leur séjour dans le logement social, contribuant ainsi à augmenter leur part relative au sein des ménages habitant un logement social.

⁶ cf. <https://statbel.fgov.be/fr/themes/population/perspectives-de-la-population#panel-12>

Par ailleurs, force est de constater que les isolés et les familles monoparentales sont particulièrement bien représentés au sein des candidatures au logement public, bien plus que les couples qui semblent moins demandeurs. Il est donc logique qu'au fil des années et des attributions les types de ménage les mieux représentés au sein des candidatures deviennent également les plus représentés au sein des locataires.

Graphique 12. Part des ménages privés wallons logés dans le logement social selon le type de ménage de 2009 à 2021



Sources : SWL et Statbel

2.2. Distribution des ménages selon le type à l'échelle des provinces

À l'échelle des provinces, la distribution des ménages selon leur composition présente de grandes similarités avec la distribution à l'échelle régionale (cf. Graphique 13).

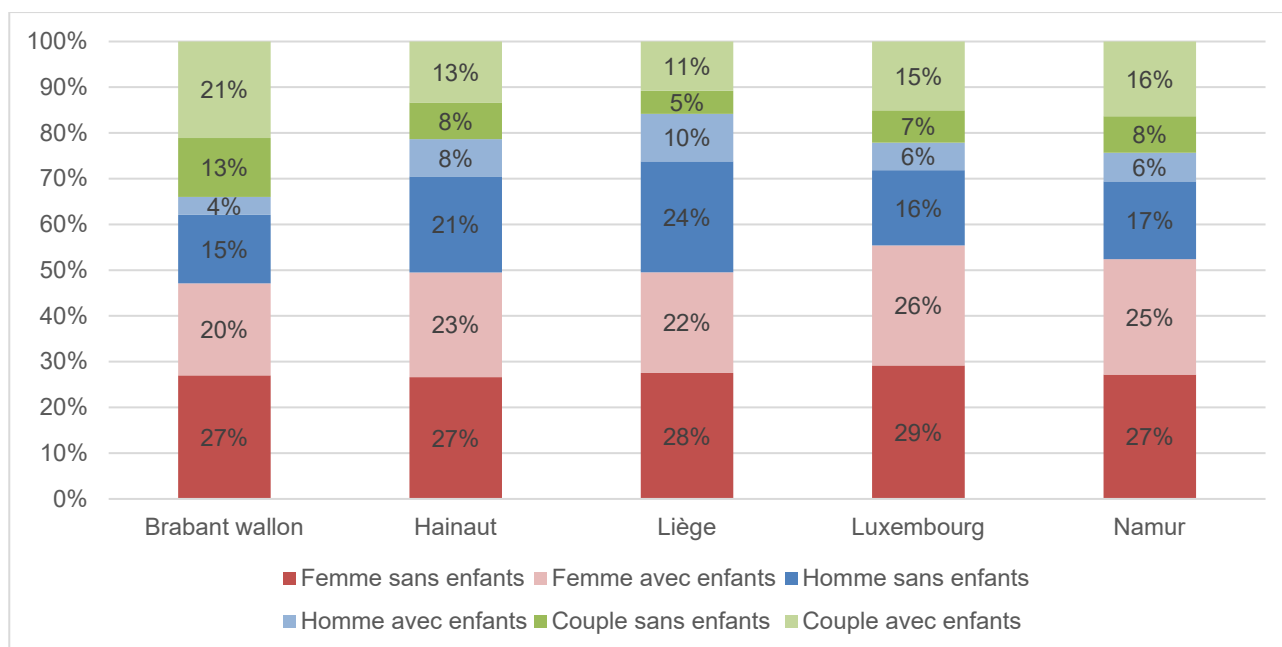
Quelle que soit la province considérée, on observe une majorité de ménages d'isolés, avec ou sans enfants. Ces ménages représentent au moins 66 % des locataires du logement social (en Brabant wallon) et jusqu'à 84 % (en province de Liège). Les femmes isolées, avec ou sans enfants, sont prédominantes puisqu'elles représentent entre 47 % (en Brabant wallon) et 55 % (en province de Liège) des ménages du logement social. Les femmes isolées sans enfants constituent le type de ménage le plus fréquent, quelle que soit la province considérée et regroupent entre 27 % et 29 % des ménages.

Des différences sont néanmoins perceptibles entre les provinces. La province de Liège, notamment, se distingue par une forte proportion de couples, avec ou sans enfants : ceux-ci regroupent environ un tiers des ménages du logement social. Par contre, cette province possède la plus faible proportion d'hommes isolés, avec ou sans enfants : 19 %.

La province de Liège présente la situation inverse : la plus forte proportion d'hommes isolés, avec ou sans enfants (35 %) et la plus faible proportion de couples, avec ou sans enfants (16 %). La plus forte proportion de couples parmi les locataires sociaux en Brabant wallon s'explique peut-être par un accès au logement plus difficile (elle présente les prix immobiliers les plus élevés de la région tant pour le parc locatif que pour le parc acquisitif), ce qui peut amener davantage de couples à se tourner vers le parc public.

En ce qui concerne la distribution des ménages en fonction des enfants, il y a moins de différence entre les provinces. Notons simplement que la province de Liège est celle où les ménages avec enfants sont les moins fréquents (45 %) et la province de Namur, celle où ils le sont le plus (48 %).

Graphique 13. Distribution des ménages locataires du logement social selon leur composition et par province en 2021



Pour mieux cerner le public auquel s'adresse prioritairement le logement social dans chaque province, nous avons rapporté, pour chaque type de ménages, le nombre de ménages résidant dans le logement social au nombre de ménages privés (cf. Tableau 5). Les données Statbel sur lesquelles nous nous sommes basés ne permettent pas de faire de distinction selon le sexe pour les isolés et les familles monoparentales ; nous utilisons donc ici une typologie des ménages en quatre catégories : isolés, familles monoparentales, couples avec enfants, couples sans enfants.

Tableau 5. Part des ménages privés résidant dans le logement social selon le type de ménage et la province en 2021

	Familles monoparentales	Isolés	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Tous types de ménages
Hainaut	16,9%	9,4%	3,7%	2,7%	7,4%
Liège	17,2%	8,5%	2,7%	1,5%	6,5%
Brabant wallon	8,3%	5,3%	2,7%	2,2%	4,1%
Namur	9,2%	4,1%	2,0%	1,2%	3,5%
Luxembourg	9,1%	3,8%	1,5%	0,9%	2,9%

Sources : Statbel et SWL

Il apparaît que les familles monoparentales constituent le type de ménage qui bénéficie le plus du logement social, quelle que soit la province concernée. La part des familles monoparentales habitant dans un logement social est comprise entre 8,3 % (en Brabant wallon) et 17,2 % (en province de Liège), ce qui est loin d'être négligeable. Vient ensuite, par ordre décroissant, les isolés, les couples avec enfants et enfin les couples sans enfants. Cet ordre est identique, quelle que soit la province concernée.

Les provinces du Hainaut et de Liège se distinguent par les proportions de familles monoparentales et d'isolés logés particulièrement élevées par rapport aux autres provinces. En effet, dans ces deux provinces, près de 17 % des familles monoparentales logées habitent un logement social, alors que ce n'est le cas que pour moins de 10 % d'entre elles dans les trois autres provinces. En ce qui concerne les isolés, la part des ménages privés logeant dans le parc social se situe autour de 9 % en Hainaut et en province de Liège contre 4 à 5 % dans les autres provinces.

L'ampleur du parc social en Hainaut et en province de Liège explique sans doute en partie ce phénomène : le parc social étant plus grand, la proportion de ménages pouvant y loger est également plus grande. On remarque d'ailleurs que la part des ménages privés (tous types confondus) résidant dans le logement social en Hainaut et province de Liège est plus importante que dans les autres provinces (respectivement, 7,5 % et 6,5 % contre 3-4 % dans les autres provinces). Un deuxième facteur d'explication à la surreprésentation des isolés et des familles réside en quelque sorte dans l'objet même de logement social : les ménages les plus fragiles économiquement se tournent préférentiellement vers le secteur social pour trouver à se loger. De même, lorsqu'ils en bénéficient, ils y restent sans doute plus longtemps, ayant généralement moins de capacités financières que les couples pour entrer sur les marchés locatifs privés ou acquisitifs. Peu à peu, leur part au sein du parc social augmente en un phénomène cumulatif. La conjonction des deux phénomènes (parc social plus grand et « préférence »⁷ des isolés et des familles monoparentales pour le logement social) explique sans doute la forte proportion des ménages de ces deux types bénéficiant d'un logement social dans ces deux provinces.

⁷ Nous mettons ici « préférence » entre guillemets dans la mesure où il peut s'agir davantage d'une absence de choix que d'une véritable préférence.

Afin de mieux cerner la spécificité des locataires du logement social par rapport à l'ensemble des ménages, nous proposons ci-après une cartographie présentant, pour chaque type de ménage, la proportion de ce type de ménage au sein de chaque SLSP et la proportion de ce type de ménages au sein des ménages de chaque commune (cf. Carte 2 à Carte 5).

La comparaison des cartes n'est pas toujours aisée dans la mesure où les SLSP sont, pour la plupart, actives sur plusieurs communes. Le territoire de référence n'est donc pas le même. De plus, il n'est pas possible d'utiliser les mêmes classes de valeur pour les deux cartes traitant du même type de ménages, les proportions étant souvent trop différentes entre le logement social et le logement privé : à titre d'exemple, la proportion de familles monoparentales dans les SLSP est comprise entre 20,3 % et 45 % alors que la proportion de ce même type de ménage est comprise entre 7,5 % et 17 % dans les communes. Chaque carte est par conséquent réalisée à partir de classes de valeurs qui lui sont propres. L'objectif est de voir si les zones présentant les valeurs maximales et minimales sont sensiblement les mêmes pour les ménages locataires et l'ensemble des ménages privés, ou pas. Il apparaît que les résultats sont très variables en fonction du type de ménage.

Pour les isolés (cf. Carte 2), on observe une certaine similitude entre la distribution des ménages locataires sociaux et celles des ménages privés. Ainsi, sur les deux cartes, on voit que ces ménages sont moins présents en Brabant wallon, dans l'ouest de la province de Liège et dans le sud-est de la province du Luxembourg. De même, sur les deux cartes, ces ménages sont plus fréquents dans la majeure partie du Hainaut, autour de l'agglomération liégeoise ainsi que dans une large partie de la province du Luxembourg et le sud-est de la province de Namur. Ces similitudes permettent d'expliquer les proportions constatées au sein du logement social : si ce type de ménage est peu présent dans la zone, il est somme toute assez logique qu'il soit peu présent dans le logement social et inversement.

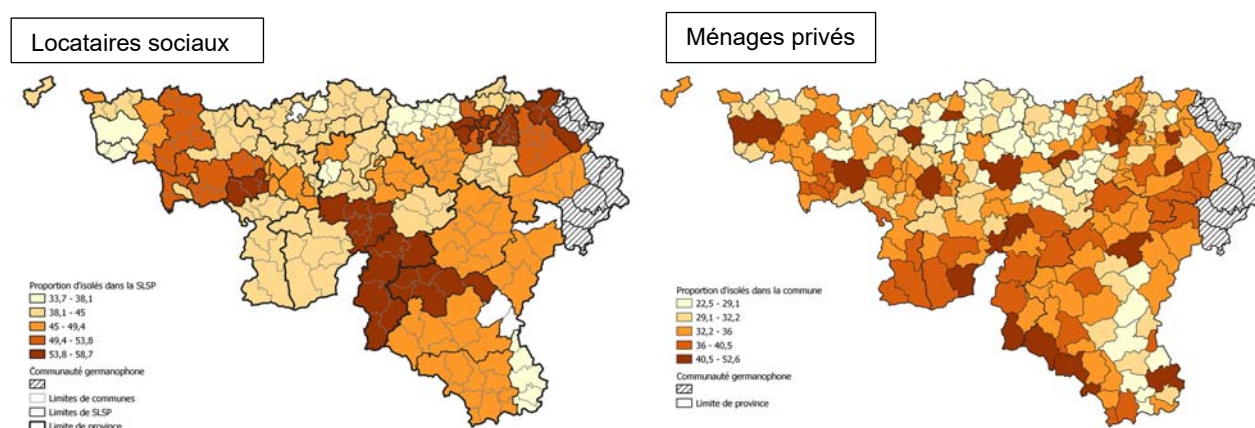
Cependant, ces cartes présentent également des différences manifestes en certains endroits : par exemple, la proportion d'isolés est très faible pour les locataires sociaux dans les villes de Namur et Charleroi par rapport à la proportion constatée dans l'ensemble des ménages privés. Les isolés semblent également moins présents dans le sud de la province de Namur et la botte du Hainaut⁸, ce qui amène à penser qu'il y a peut-être un problème d'adéquation du parc au profil des ménages privés de ces zones, c'est-à-dire qu'il n'y aurait pas assez de petits logements pour accueillir ce type de ménages.

On perçoit également des similitudes dans les cartes relatives aux couples avec enfants (cf. Carte 5). Ces ménages sont plus fréquents, tant au sein des locataires sociaux que dans l'ensemble des ménages privés, dans les provinces du Brabant wallon et de Namur. Là encore, si ce type de ménages est particulièrement fréquent dans l'ensemble de la population dans ces zones, il est normal que le logement social lui fasse une place de choix. Des différences marquées sont également observables, par exemple dans la région de Tournai ou dans le sud-est de la province de Liège où ces ménages semblent bien mieux représentés dans le logement social que dans l'ensemble des ménages privés. Ceci est peut-être dû à la structure du parc social disponible, plutôt tourné vers l'accueil de familles avec enfants.

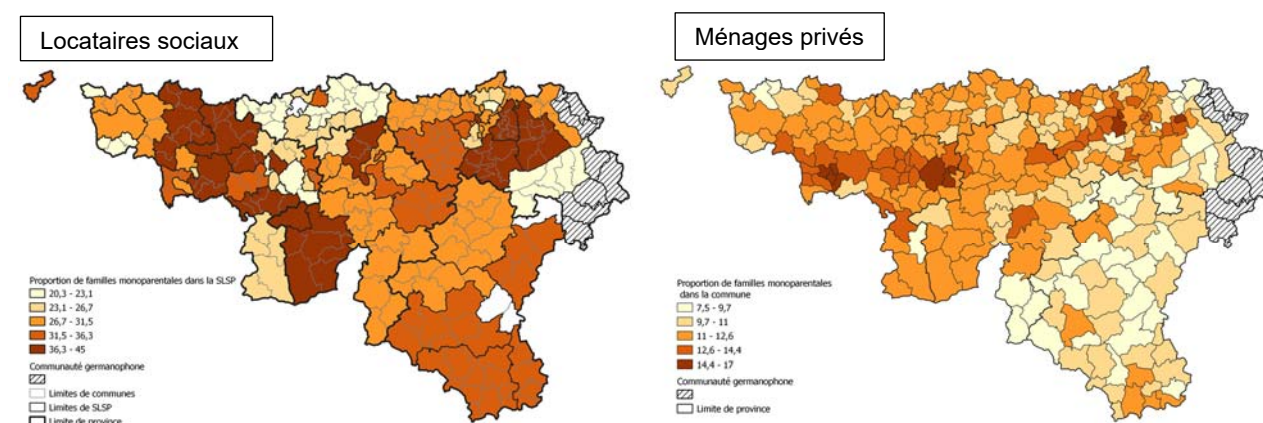
⁸ Pour cette dernière, notons que le fait d'avoir les données à l'échelle des SLSP peut amener à avoir une image biaisée de la situation. En effet, la SLSP compétente dans la zone est Notre Maison, SLSP également active en Brabant wallon et dont l'essentiel du parc se situe dans cette dernière province. Les chiffres ne permettent donc peut-être pas de connaître véritablement le profil des locataires sociaux de la botte du Hainaut.

Pour ce qui concerne les familles monoparentales (cf. Carte 3) et les couples sans enfants (cf. Carte 4), force est de constater la totale décorrélation du logement social et de l'ensemble des ménages privés. Ceci est sans doute lié aux choix résidentiels de ces types de ménages. Comme nous l'avons déjà expliqué, le logement social est presque un choix obligé pour de nombreuses familles monoparentales et elles sont très largement surreprésentées dans le secteur social à l'échelle régionale. Le même phénomène se retrouve à l'échelle des SLSP. Les couples sans enfants peuvent, quant à eux, plus facilement se loger en dehors du logement social. Il n'est dès lors pas étonnant que leur représentation au sein des SLSP soit décorrélée de leur représentation au sein des ménages privés des diverses communes. Notons simplement que le Brabant wallon se distingue par des proportions très importantes de ce type de ménage dans le logement social. Ceci s'explique peut-être par des prix immobiliers plus importants qui font qu'une partie plus grande des ménages est attirée par le logement social. Une autre hypothèse est qu'une part de ces couples sans enfants locataires sociaux est générée par le cycle de vie des ménages et le départ des enfants ; comme nous le verrons dans la partie suivante, les locataires sociaux de cette province sont relativement âgés.

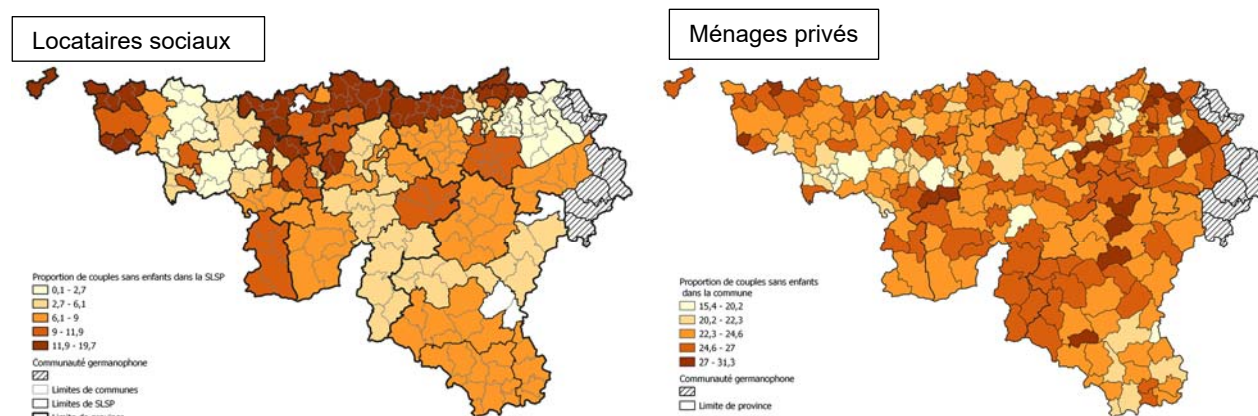
Carte 2. Part d'isolés au sein des ménages locataires sociaux par SLSP et au sein des ménages privés par commune en 2021



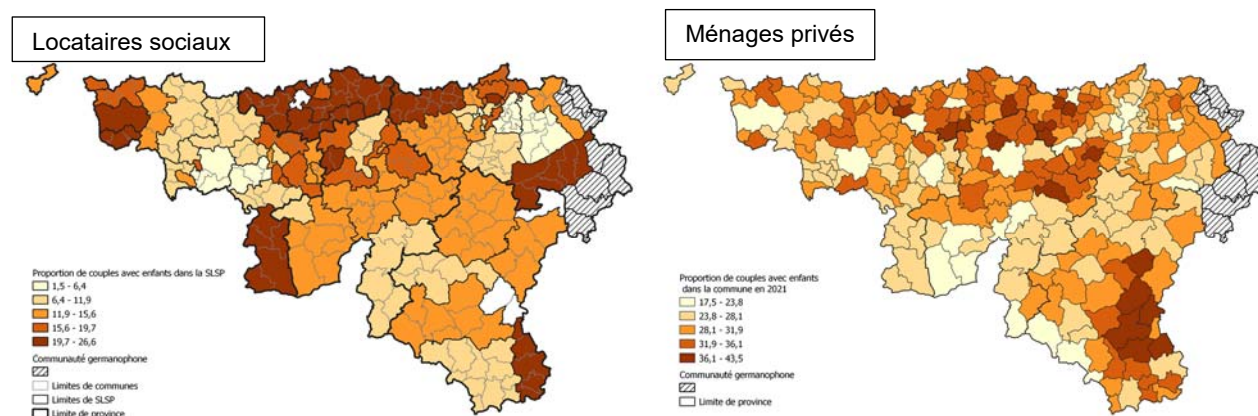
Carte 3. Part de familles monoparentales au sein des ménages locataires sociaux par SLSP et au sein des ménages privés par commune en 2021



Carte 4. Part de couples sans enfants au sein des ménages locataires sociaux par SLSP et au sein des ménages privés par commune en 2021



Carte 5. Part de couples avec enfants au sein des ménages locataires sociaux par SLSP et au sein des ménages privés par commune en 2021



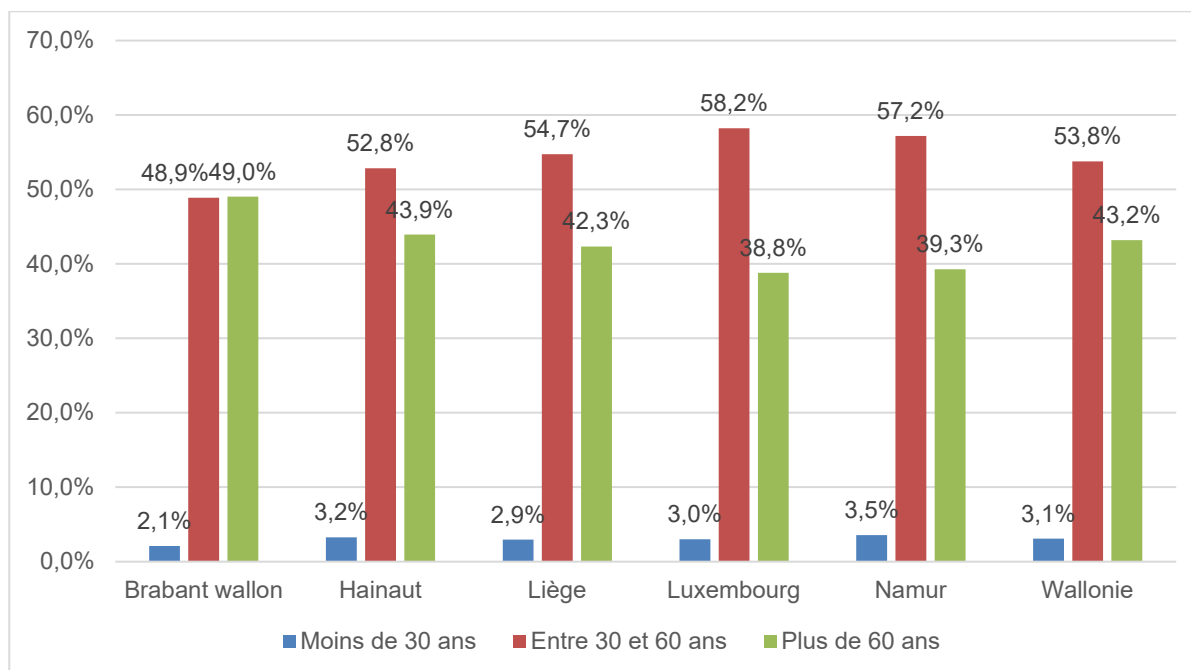
3. Âge des chefs de ménage locataires du logement social

La distribution des ménages selon l'âge du chef de ménage met en évidence une très nette prévalence des 30-60 ans parmi les locataires du logement social (cf. Graphique 14). Cette classe d'âge regroupe près de 54 % des chefs de ménage du logement social à l'échelle de la Wallonie. À l'échelle provinciale, elle est majoritaire dans toutes les provinces, à l'exception du Brabant wallon (elle n'y rassemble que 48,9 % des ménages). Dans les autres provinces, la proportion de chefs de ménage de cet âge est comprise entre 52,8 % (en Hainaut) et 58,2 % (en province de Luxembourg).

Les plus de 60 ans constituent la classe d'âge la plus fréquente ensuite. Ils rassemblent 43,2 % des chefs de ménage locataires sociaux en Wallonie. À l'échelle des provinces, leur part est comprise entre 38,8 % (en province du Luxembourg) et 49 % (en Brabant wallon).

La part des chefs de ménage de moins de 30 ans est extrêmement réduite dans le logement social : 3,1 % sur l'ensemble de la Wallonie. La province possédant la plus forte proportion de chefs de ménage de cette classe d'âge est la province de Namur (3,5 %) et celle en présentant la plus faible proportion, le Brabant wallon (2,1 %). Les différences entre provinces sont donc minimales concernant le poids de cette classe d'âge.

Graphique 14. Distribution des chefs de ménage locataires d'un logement social par classes d'âge au 01.01.2021



Cette faible proportion de jeunes s'explique en partie par le fait que cette classe d'âge a de fait une amplitude beaucoup plus restreinte que les autres. En effet, l'âge moyen de départ du foyer parental est de 26,3 ans en Belgique en 2021⁹.

⁹ Source Eurostat : https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/yth_demo_030/default/table?lang=en

Ceci signifie qu'une part importante des jeunes adultes de 18 à 26 ans (et même au-delà de cet âge) ne peuvent pas être chefs de ménages. Cependant, la part de cette tranche d'âge diminue au sein des chefs de ménage locataires sociaux (cf. Tableau 6). Entre 2013 (première date pour laquelle nous disposons de cette donnée) et 2021, la part des moins de 30 ans dans le logement social est passée de 5,7 % à 3,1 %, soit une diminution de près de la moitié. Une diminution comparable est observable dans toutes les provinces, à l'exception du Brabant wallon où les chefs de ménage de moins de 30 ans étaient déjà peu fréquents en 2013 (3,1 %).

Les chefs de ménage âgés de 30 à 60 ans ont également connu une baisse de leur part relative, tant à l'échelle de la Wallonie (de 56 % à 54 %) qu'à l'échelle de chaque province. Ils restent néanmoins majoritaires dans toutes les provinces, sauf au Brabant wallon où leur part équivaut à celle des plus de 60 ans.

Fort logiquement, la part des plus de 60 ans a augmenté, quelle que soit l'entité observée. Ainsi, leur proportion est passée de 38,4 % à 43,2 % en Wallonie, soit une augmentation de 4,8 points de pourcentage. L'augmentation la plus marquée est constatable au Brabant wallon (+8,3 points de pourcentage) et la moins marquée, en province de Liège (2,5 points de pourcentage). Ce vieillissement de la population résidant dans le logement social est alimenté par plusieurs facteurs. Le premier est le vieillissement de la population en place : peu à peu, les chefs de ménage de la tranche des 30-60 ans vieillissent et passent dans la classe d'âge supérieure, entraînant ainsi une modification de la part relative des deux classes. Le deuxième facteur, lié au premier, est le faible renouvellement des ménages résidant dans le logement social. Sur la période 2015-2019, le nombre d'attributions au logement public a diminué passant de 4 981 en 2015 à 4 612 en 2019, soit une diminution de 7,4 %¹⁰. Cette baisse des attributions diminue évidemment les possibilités d'entrée de jeunes locataires dans le logement social. Enfin, le troisième facteur est l'élévation de l'âge des nouveaux locataires. Toujours sur la période 2015-2019, la part des attributions à des personnes de plus de 55 ans a augmenté, passant de 20,5 % à 22,9 % des attributions¹¹, car de plus en plus de personnes de cet âge sont candidates au logement public.

Tableau 6. Évolution de la distribution des chefs de ménage selon leur classe d'âge de 2013 à 2021

Classe d'âge	Année	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
Moins de 30 ans	2013	3,1%	6,2%	5,5%	5,6%	6,4%	5,7%
Moins de 30 ans	2016	2,8%	4,7%	4,5%	4,3%	5,2%	4,5%
Moins de 30 ans	2021	2,1%	3,2%	2,9%	3,0%	3,5%	3,1%
Entre 30 et 60 ans	2013	56,2%	55,7%	54,6%	62,1%	59,5%	55,9%
Entre 30 et 60 ans	2016	54,8%	54,8%	54,5%	60,7%	58,8%	55,2%
Entre 30 et 60 ans	2021	48,9%	52,8%	54,7%	58,2%	57,2%	53,8%
Plus de 60 ans	2013	40,7%	38,1%	39,8%	32,3%	34,1%	38,4%
Plus de 60 ans	2016	42,4%	40,5%	41,0%	35,0%	36,1%	40,3%
Plus de 60 ans	2021	49,0%	43,9%	42,3%	38,8%	39,3%	43,2%

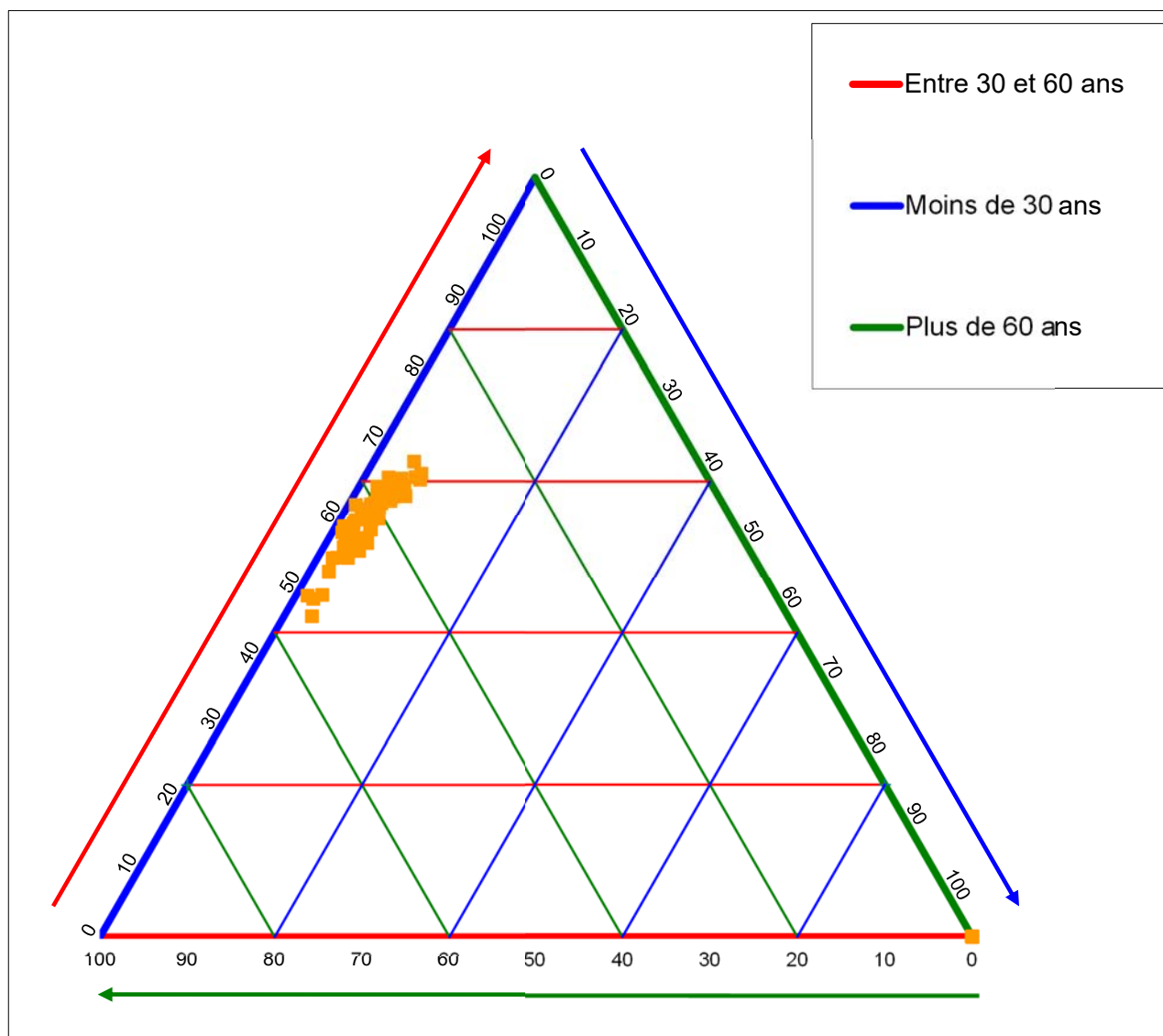
¹⁰ Anfrie, M.N. & Pradella, S. (2021), « Évaluation du système d'attribution des logements publics vacants », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport de recherche*, Charleroi, 201 pages

¹¹ *Ibidem*.

L'augmentation de la part des plus de 60 ans dessine deux nouveaux enjeux pour le logement social. Le premier consiste à s'interroger sur les nouveaux besoins de cette population de locataires vieillissante : le logement social tel qu'il existe actuellement est-il en mesure d'y répondre ? ; est-il adapté aux caractéristiques de cette population ? Le deuxième enjeu consiste évidemment à savoir comment répondre aux besoins des populations plus jeunes, notamment des moins de 30 ans, qui éprouvent elles aussi des difficultés à se loger. De nouvelles formes de logements pour les étudiants ou les jeunes adultes pourraient éventuellement être envisagées.

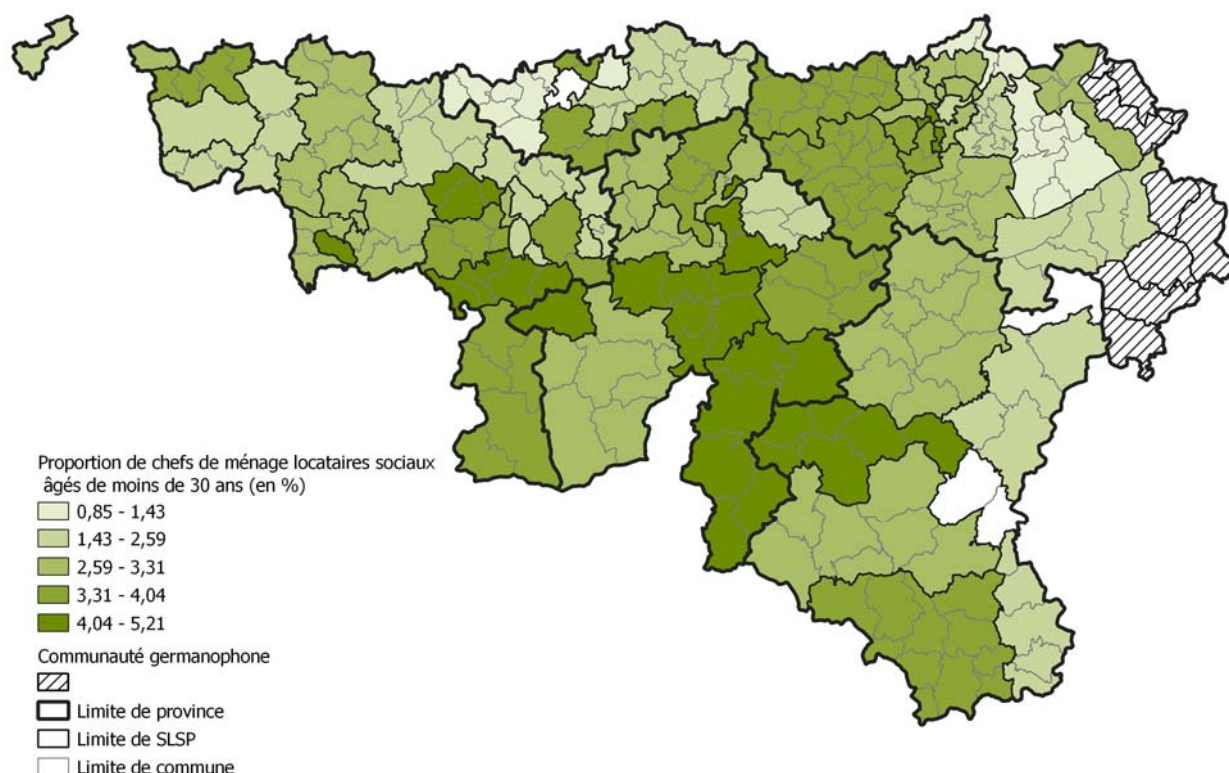
À l'échelle des SLSP, la distribution des chefs de ménage selon la classe d'âge est relativement homogène comme le montre le Graphique 15. Sur ce graphique, chaque SLSP est située en fonction de la proportion de chefs de ménage dans chacune des classes d'âges ; chaque axe du diagramme (ou côté du triangle) représente le pourcentage de chefs de ménage au sein de la SLSP appartenant à une classe d'âge. Sur ce diagramme, peu de différences apparaissent entre les SLSP : un nuage de points relativement dense se concentre sur un côté du diagramme montrant une grande homogénéité entre les SLSP du point de vue de l'âge des chefs de ménage, à savoir entre 1 % et 5 % de moins de 30 ans, entre 42 et 61 % de 30 à 60 ans et de 35 à 55 % de chefs de ménage de plus de 60 ans.

Graphique 15. Distribution des SLSP sur un diagramme ternaire en fonction de l'âge des chefs de ménage locataires d'un logement social en 2021

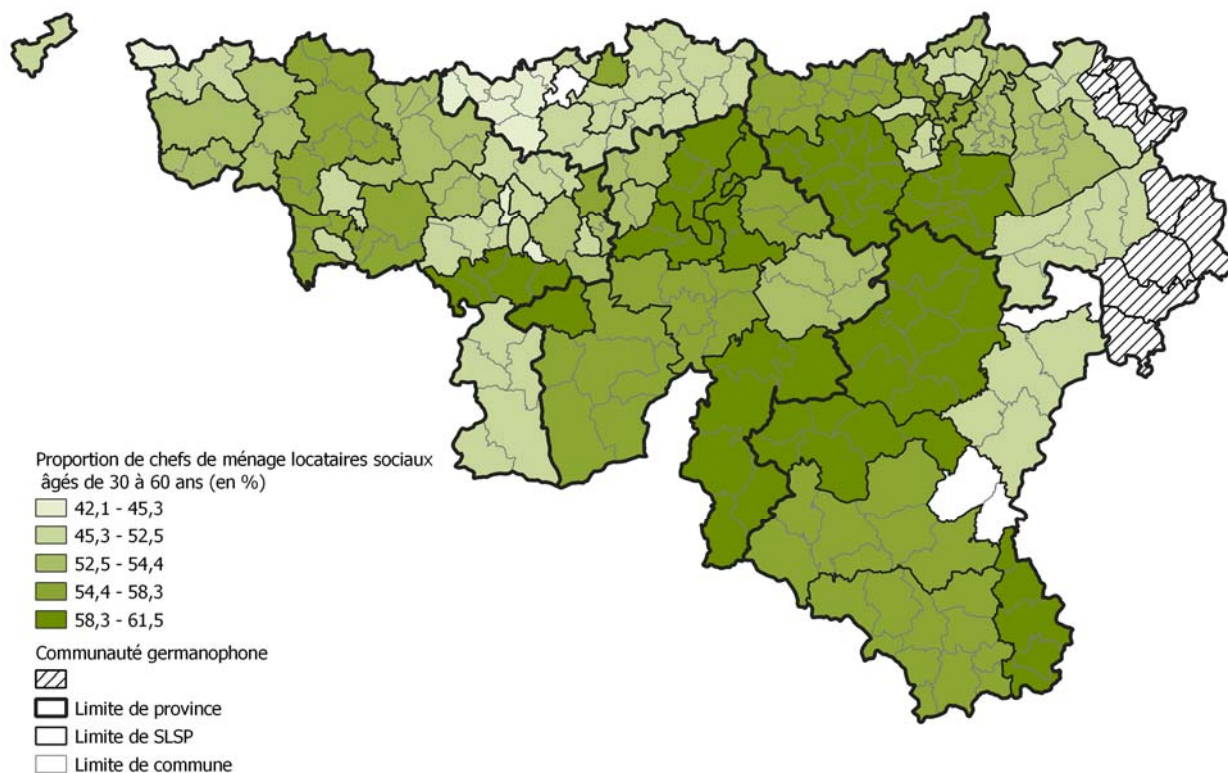


La Carte 6 représente la part des chefs de ménage âgés de moins de 30 ans au sein des SLSP en Wallonie au 31.12.2015. Les SLSP ayant les plus faibles proportions de chefs de ménage de moins de 30 ans se situent généralement sur la frange est des provinces de Liège et du Luxembourg et au nord de la Wallonie, c'est-à-dire au Brabant wallon et dans sa périphérie (cf. Carte 6). Les SLSP en ayant les plus fortes proportions sont, quant à elles, situées en province de Namur, en province du Luxembourg et dans le sud du Hainaut.

Carte 6. Part de chef de ménage locataires sociaux âgés de moins de 30 ans en 2021

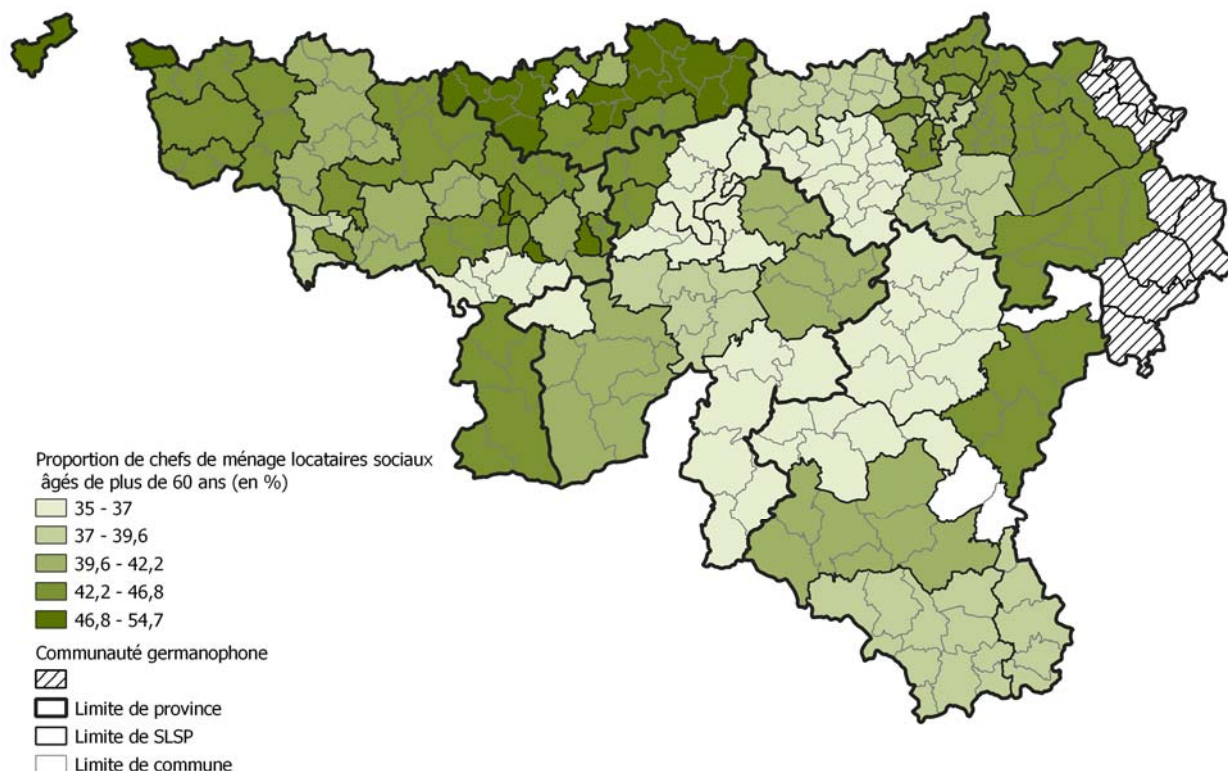


La distribution des chefs de ménage âgés de 30 à 60 ans (cf. Carte 7) présente des similarités avec la distribution des chefs de ménage de moins de 30 ans. Ainsi, ils sont peu présents dans l'est de la Wallonie et au Brabant wallon. Par contre, ils sont très présents en province de Namur, ainsi que dans l'ouest de la province de Liège et de la province du Luxembourg.

Carte 7. Part de chef de ménages locataires sociaux âgés de 30 à 60 ans en 2021

La distribution géographique des chefs de ménage de plus de 60 ans est très différente de celle des deux autres classes d'âge (cf. Carte 8). Ils sont concentrés au Brabant wallon, en Hainaut et dans l'est de la province de Liège et du Luxembourg.

Carte 8. Part de chef de ménages locataires sociaux âgés de plus de 60 ans en 2021



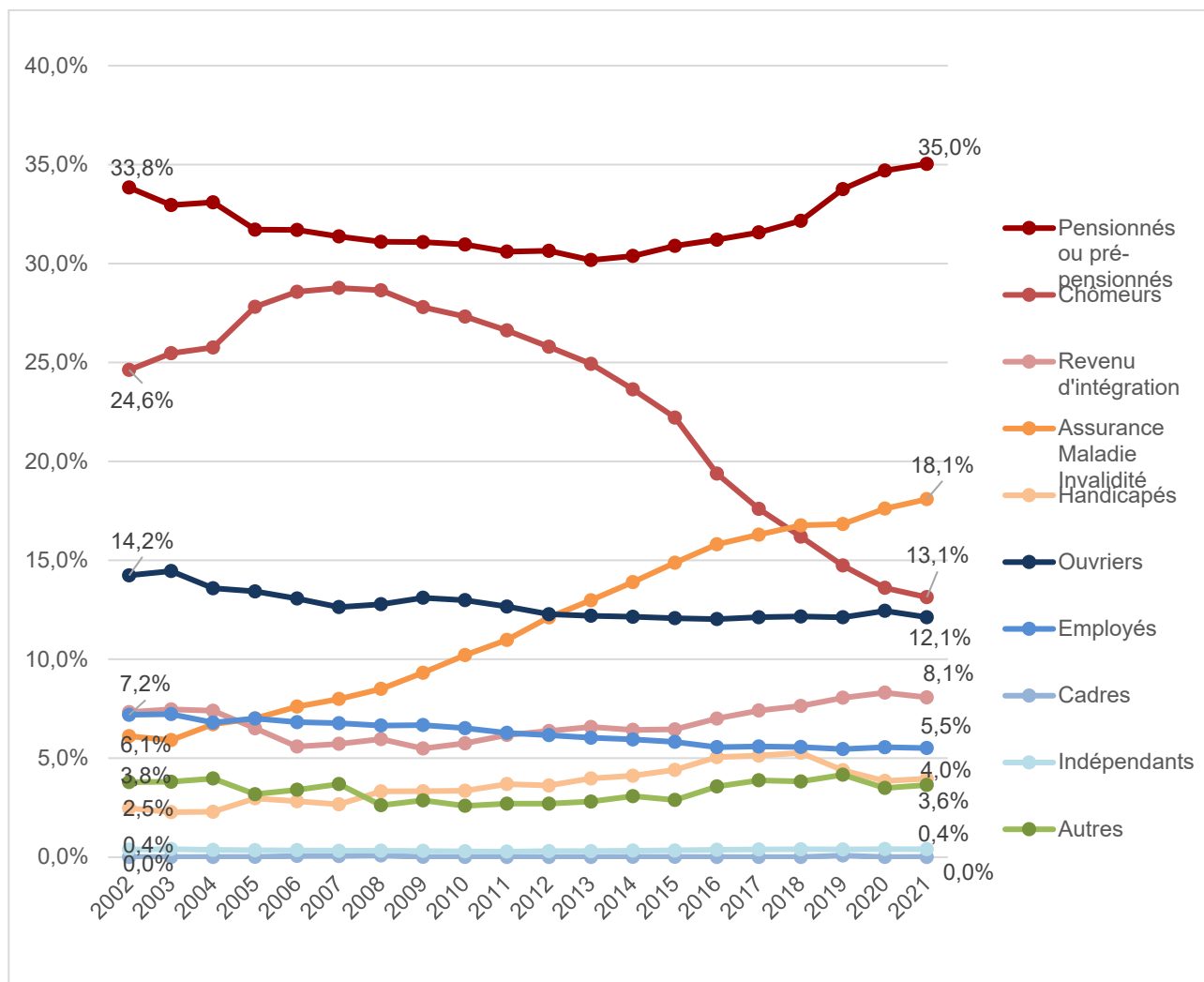
4. Catégories socioprofessionnelles des chefs de ménage locataires sociaux

Sur la période 2002 à 2021, la distribution des chefs de ménage locataires sociaux selon leur catégorie socioprofessionnelle a connu des évolutions substantielles. Les évolutions les plus marquantes concernent les chômeurs, les bénéficiaires de l'assurance maladie invalidité (AMI) et les pensionnés et prépensionnés (cf. Graphique 16).

La part relative des chômeurs était de presque 25 % en 2002, puis a augmenté jusqu'en 2007 pour atteindre 29 % avant de descendre progressivement jusqu'à 13 % en 2021, soit une diminution de moitié par rapport à 2002. Dans le même temps, la part des chefs de ménage bénéficiaires de l'assurance maladie invalidité (AMI) a connu une importante hausse, passant de 6,1 % à 18,1 % ; autrement dit, leur part relative a triplé. Enfin, les pensionnés et prépensionnés ont vu leur part diminuer de 34 % à 30 % entre 2002 et 2013, et augmenter depuis cette dernière date. En 2021, leur part relative s'élève à 35 % et ils restent la catégorie socioprofessionnelle la plus importante parmi les chefs de ménage locataires sociaux, comme ce fut le cas sur l'ensemble de la période. Ceci est concordant avec les données sur l'âge des chefs de ménage locataires sociaux que nous avons exposé précédemment.

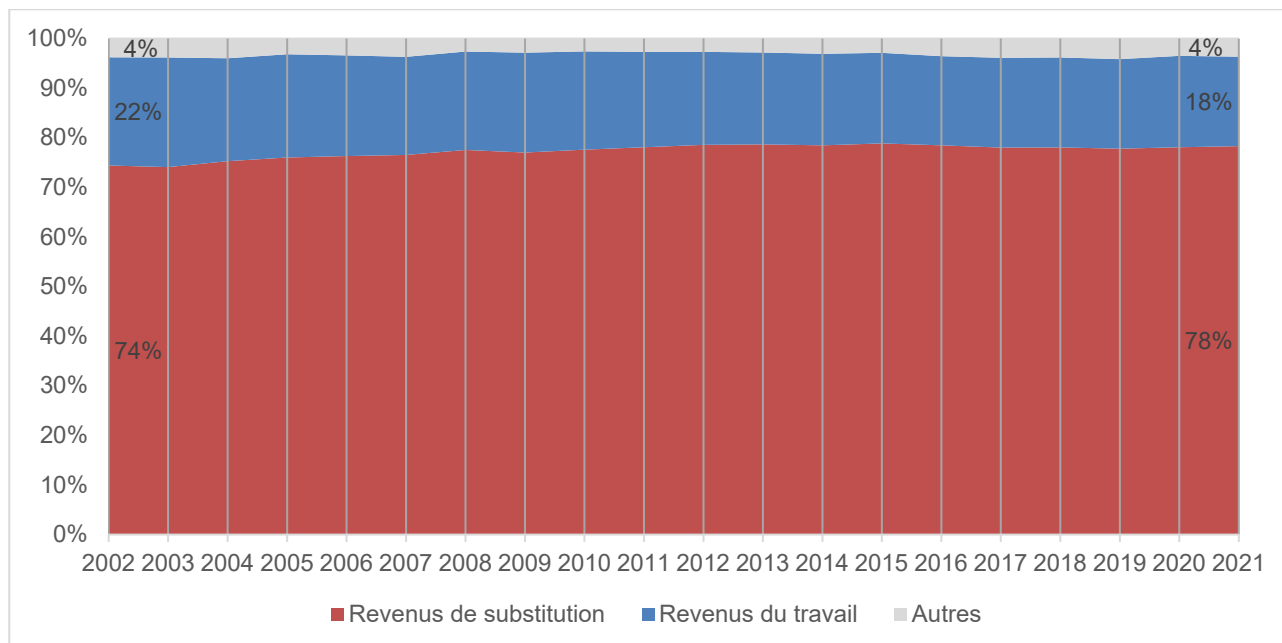
Les autres catégories socioprofessionnelles connaissent des évolutions moins marquées. Les ouvriers et les employés voient leur part relative diminuer chacun de 2 points de pourcentage, passant respectivement de 14 à 12 % et de 7 % à 5,5 %. Les bénéficiaires du revenu d'intégration et d'une allocation handicapés voient leurs parts progresser sur la période, respectivement de 7 % à 8 % et de 2,5 % à 4 %. La part des cadres et des indépendants est nulle, ou quasi nulle, sur l'ensemble de la période.

Graphique 16. Évolution de la distribution des chefs de ménage locataires du logement social selon leur catégorie socioprofessionnelle de 2002 à 2021



Ces évolutions différentes des catégories socioprofessionnelles se traduisent au final par une hausse très progressive de la part des chefs de ménage bénéficiant de revenus de substitution et d'une baisse des chefs de ménage dont les revenus proviennent du travail (cf. Graphique 17). En effet, la part des premiers passe de 74 % à 78 % et celle des seconds de 22 % à 18 %. La différence n'est au final que de 4 points de pourcentage pour les deux types de revenus, soit une relative stabilité. Il apparaît que la hausse des bénéficiaires de l'AMI et des pensionnés et prépensionnés a été compensée par la baisse des chômeurs.

Graphique 17 : Évolution de la distribution des chefs de ménage locataires du logement social selon leur statut d'activité de 2002 à 2021

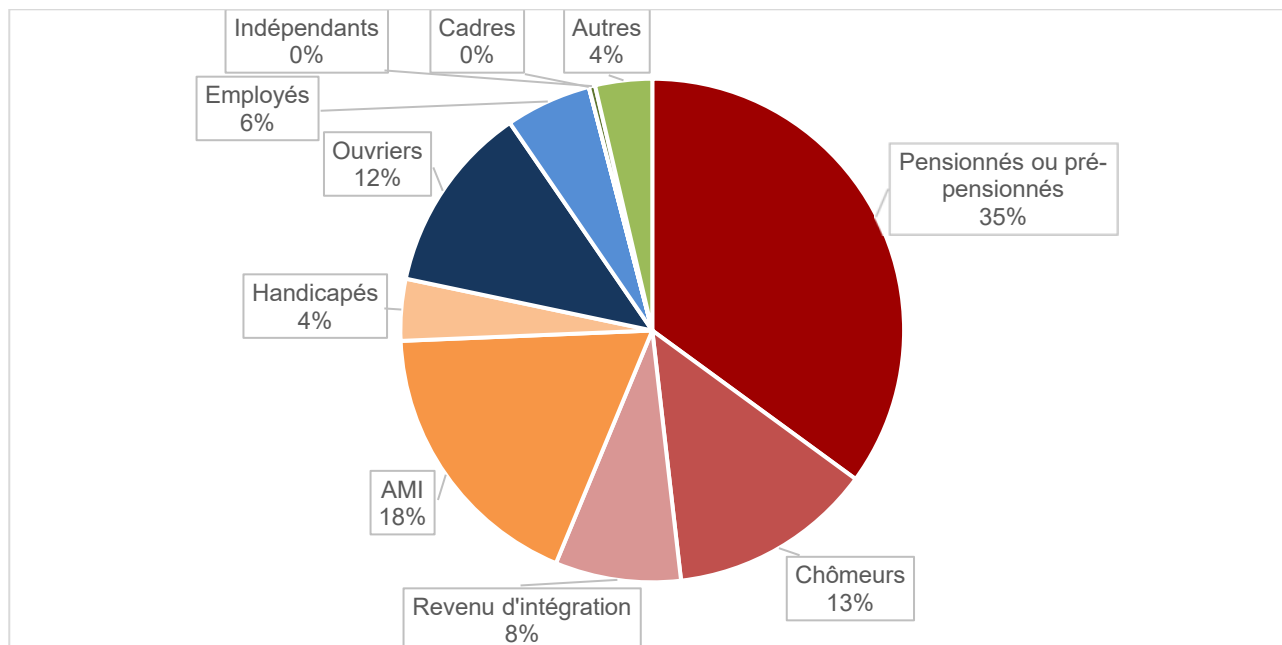


Il n'en reste pas moins que les chefs de ménage bénéficiant de revenus de substitution restent très majoritaires (cf. Graphique 18).

En 2021, les ouvriers constituent la majorité des chefs de ménage dont les revenus proviennent du travail parmi les locataires sociaux ; ils ne regroupent que 12 % de l'ensemble des chefs de ménage locataires sociaux et n'arrivent en termes de fréquence qu'après les pensionnés et prépensionnés (35 %), les bénéficiaires de l'AMI (18 %) et les chômeurs (13 %).

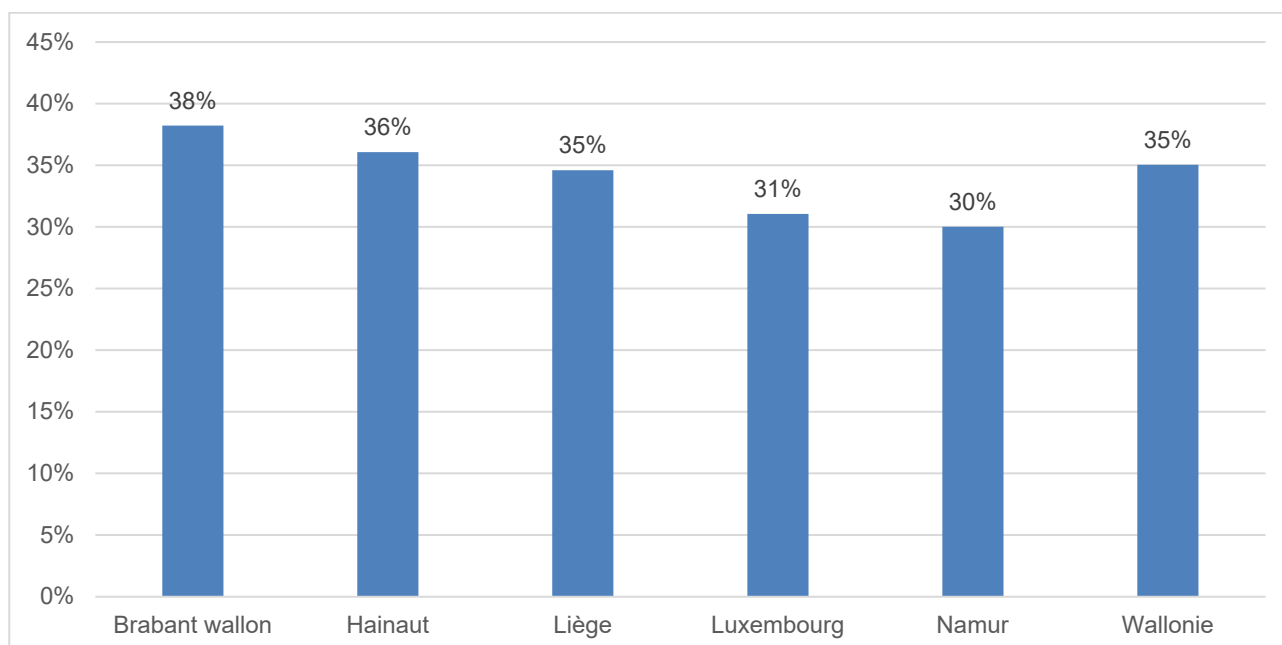
Les employés, deuxièmes du groupe des chefs de ménage tirant leurs revenus du travail, ne représentent quant à eux que 6 % des locataires sociaux, soit moins que les bénéficiaires du revenu d'intégration.

Graphique 18. Distribution des chefs de ménage locataires du logement social selon leur catégorie socioprofessionnelle en 2021



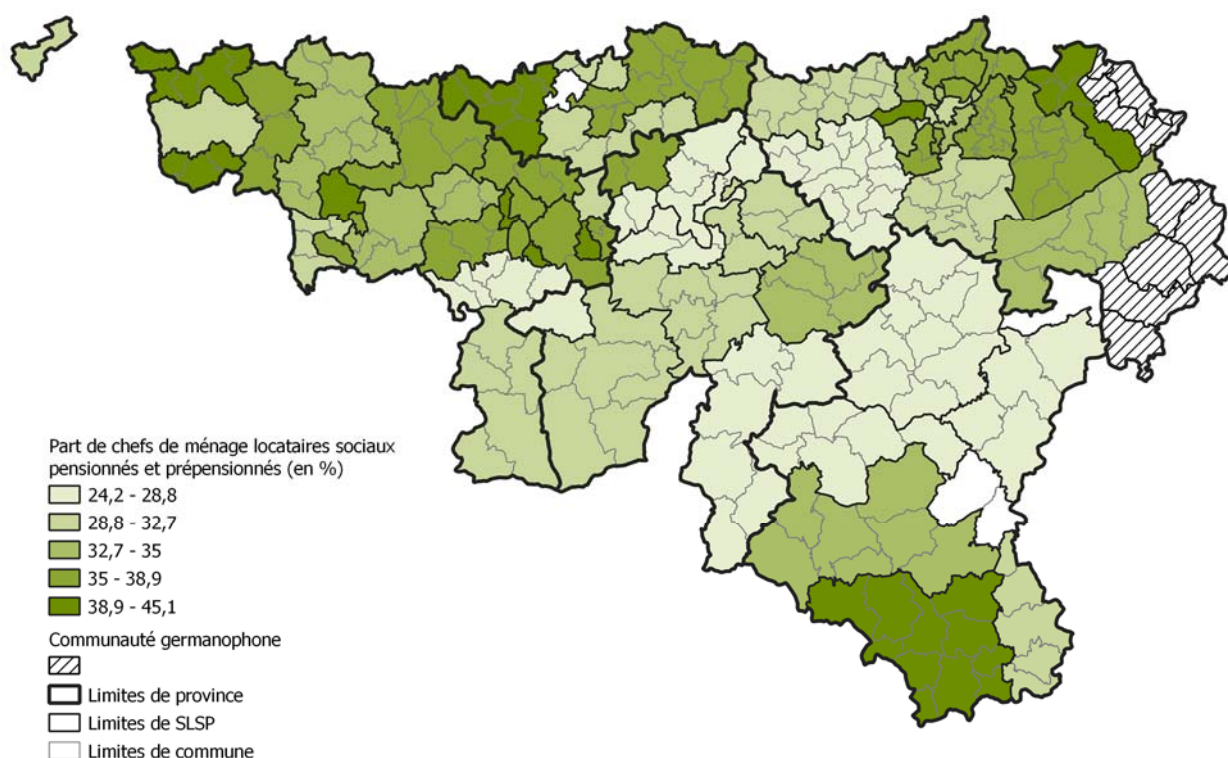
La forte proportion de pensionnés et de prépensionnés parmi les chefs de ménage locataires sociaux se vérifie dans toutes les provinces (cf. Graphique 19). En 2021, elle se situe entre 30 %, en province de Namur, et 38 % en Brabant wallon.

Graphique 19. Part des pensionnés et prépensionnés parmi les chefs de ménage locataires sociaux en 2021, par province



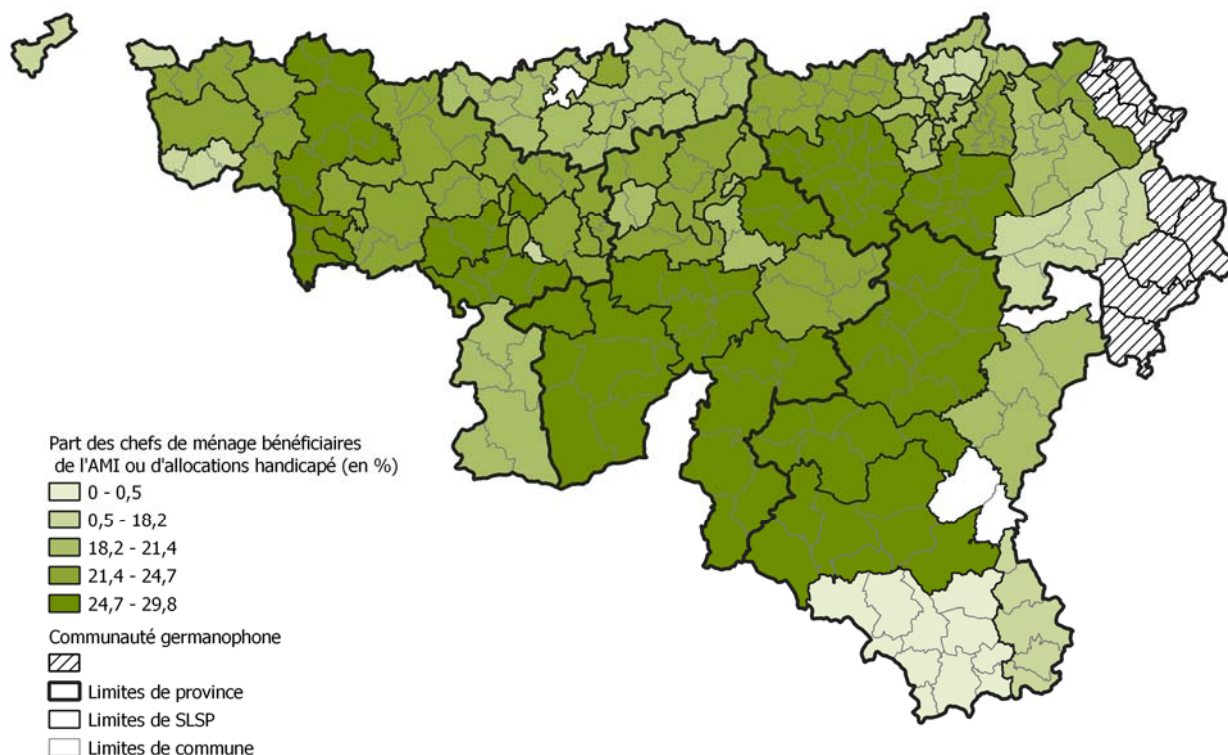
Les pensionnés et prépensionnés sont plus présents dans les SLSP du Hainaut, du Brabant wallon, du nord-est de la province de Liège ainsi que sud-ouest de la province du Luxembourg. (cf. Carte 9). À l'inverse, la province de Namur, l'ouest de la province de Liège et le nord de la province du Luxembourg forment une large zone où ils sont relativement peu présents.

Carte 9. Part de chefs de ménage pensionnés et prépensionnés par SLSP en 2021



Dans cette zone où les pensionnés sont les moins présents, les bénéficiaires de l'assurance maladie invalidité (AMI) et d'allocations pour personnes handicapées sont par contre très fréquents : c'est là que l'on en constate les plus fortes proportions (plus de 24,7 % — cf. Carte 10) avec le Hainaut. Dans cette dernière province, les SLSP abritent donc à la fois de nombreux pensionnés et de nombreux bénéficiaires de l'AMI et d'allocations handicapés.

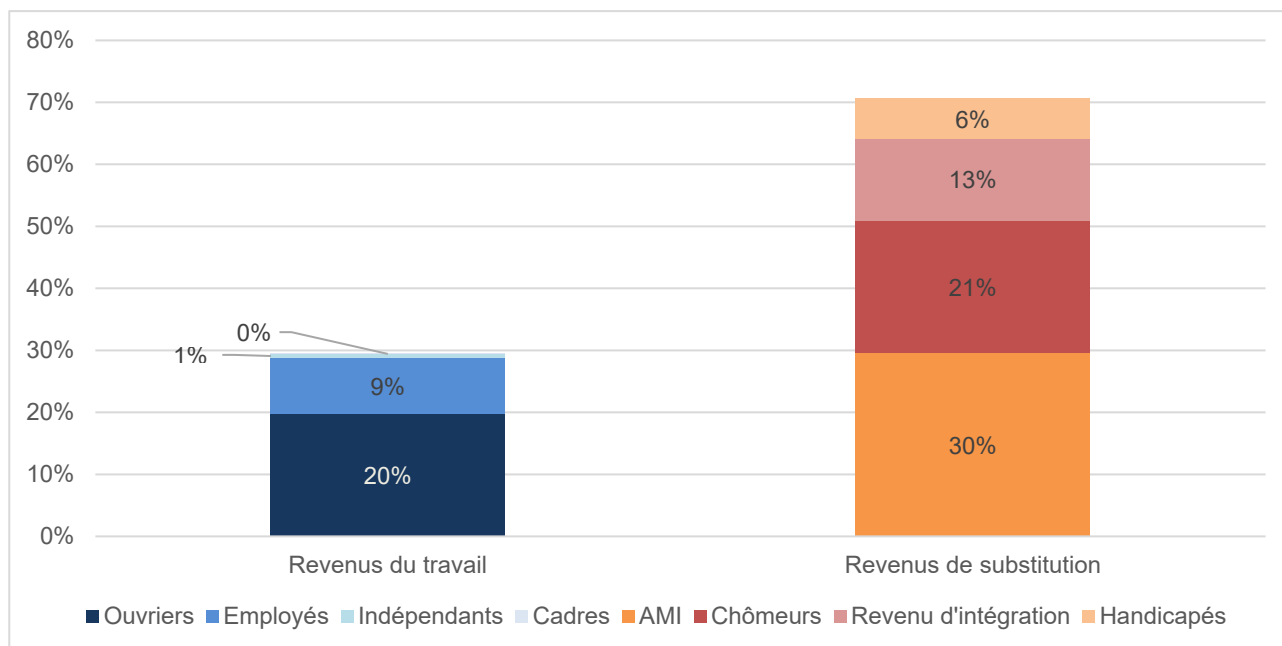
Carte 10. Part de chefs de ménage bénéficiaires de l'AMI ou d'allocations handicapés par SLSP en 2021



La prévalence des chefs de ménage bénéficiant de revenus de substitution pouvant s'expliquer par la forte proportion de pensionnés et prépensionnés, nous proposons ci-après une distribution tenant uniquement compte des chefs de ménage en âge de travailler. Il s'avère que, là aussi, les revenus du travail sont minoritaires, ne comptant que pour environ 30 % des chefs de ménage en âge de travailler, soit un poids équivalent à celui des bénéficiaires de l'AMI dans cet ensemble (cf. Graphique 20).

Les ouvriers représentent 20 % des chefs de ménage en âge de travailler, les employés 9 % et les indépendants 1 %. La part des cadres est nulle.

Graphique 20. Distribution des chefs de ménage en âge de travailler et locataires d'un logement social par catégories socioprofessionnelles en 2021 (sans pensionnés et prépensionnés et sans « autres »)



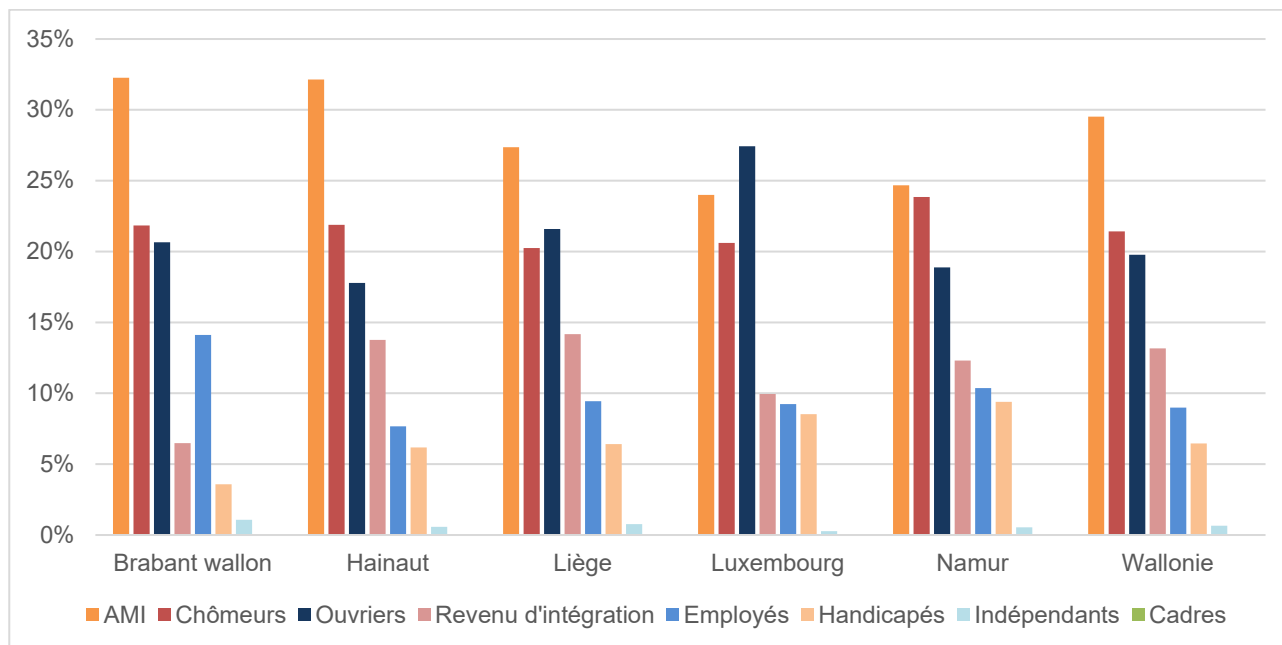
Une distribution similaire se retrouve à l'échelle des communes. À l'exception de la province du Luxembourg, les bénéficiaires de l'AMI constituent toujours la catégorie socioprofessionnelle la plus importante au sein des chefs de ménage locataires sociaux en âge de travailler et, quelle que soit la province considérée, elle regroupe au moins un quart de ces chefs de ménage (de 24 % en province du Luxembourg à 32 % en Brabant wallon et en Hainaut — cf. Graphique 21). Si l'on additionne les bénéficiaires de l'AMI aux bénéficiaires d'autres allocations handicapés, on obtient une proportion de chefs de ménage ayant des revenus de substitution pour raison de santé comprise entre 33 %, en province de Luxembourg, et 38 %, en Hainaut. On voit là combien le logement social joue un rôle de protection vis-à-vis des catégories de personnes les plus fragiles.

Les chômeurs constituent la deuxième catégorie la mieux représentée après les bénéficiaires de l'AMI, sauf dans les provinces de Luxembourg et de Liège où cette place est occupée par les ouvriers. La part des chômeurs est comprise entre 20 %, en province de Liège, et 24 % en province de Namur. Si l'on additionne les bénéficiaires du chômage et ceux du revenu d'intégration, on obtient un pourcentage compris entre 28 %, en province du Brabant wallon, et 36 %, en provinces du Hainaut et de Namur.

Les provinces du Luxembourg, du Brabant wallon, de Liège et de Namur présentent toutes une proportion de chefs de ménage ayant des revenus du travail supérieure à la moyenne régionale (29 %) ; leurs parts sont respectivement de 37 %, 36 %, 32 % et 30 %. Seule la province du Hainaut se situe en dessous de la moyenne régionale (26 %). La province du Luxembourg se distingue par une forte proportion d'ouvriers, 27 %, alors que dans les autres provinces leur part est comprise entre 18 et 22 %. Le Brabant wallon est la province où les employés sont le mieux représentés (14 % des chefs de ménage dans cette province), montrant de ce fait un profil plus diversifié que les autres provinces.

Les indépendants ne représentent au mieux que 1 % des chefs de ménage, quelle que soit la province observée.

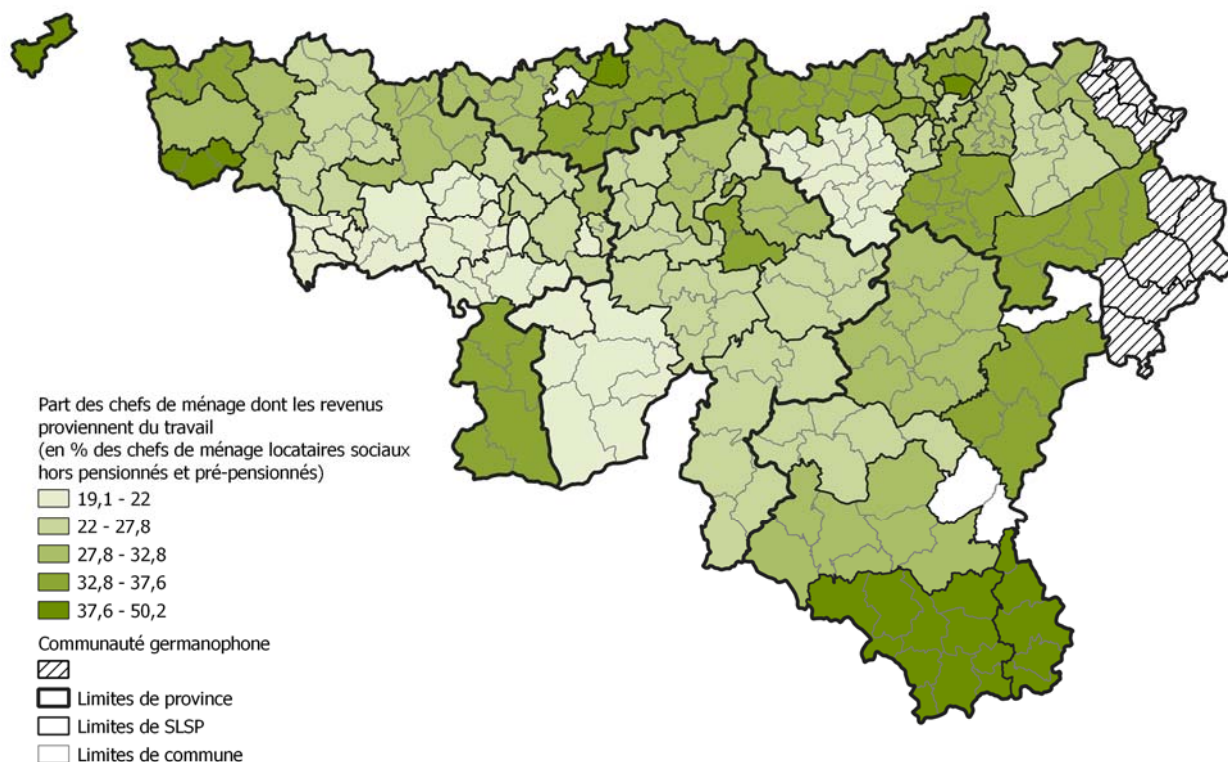
Graphique 21. Distribution des chefs de ménage locataires d'un logement social en âge de travailler par catégories socioprofessionnelles et provinces en 2021



Les SLSP présentant les plus forts taux de chefs de ménage ayant des revenus du travail se situent plutôt en périphérie de la Wallonie ; sud de la province de Luxembourg, région de Tournai, Brabant wallon, nord et est de la province de Liège, région de Bastogne (cf. Carte 11)¹². La part des chefs de ménage ayant des revenus du travail est moins forte en province de Namur, mais surtout au sud-ouest de la province de Liège et le long du sillon Sambre et Meuse en province du Hainaut.

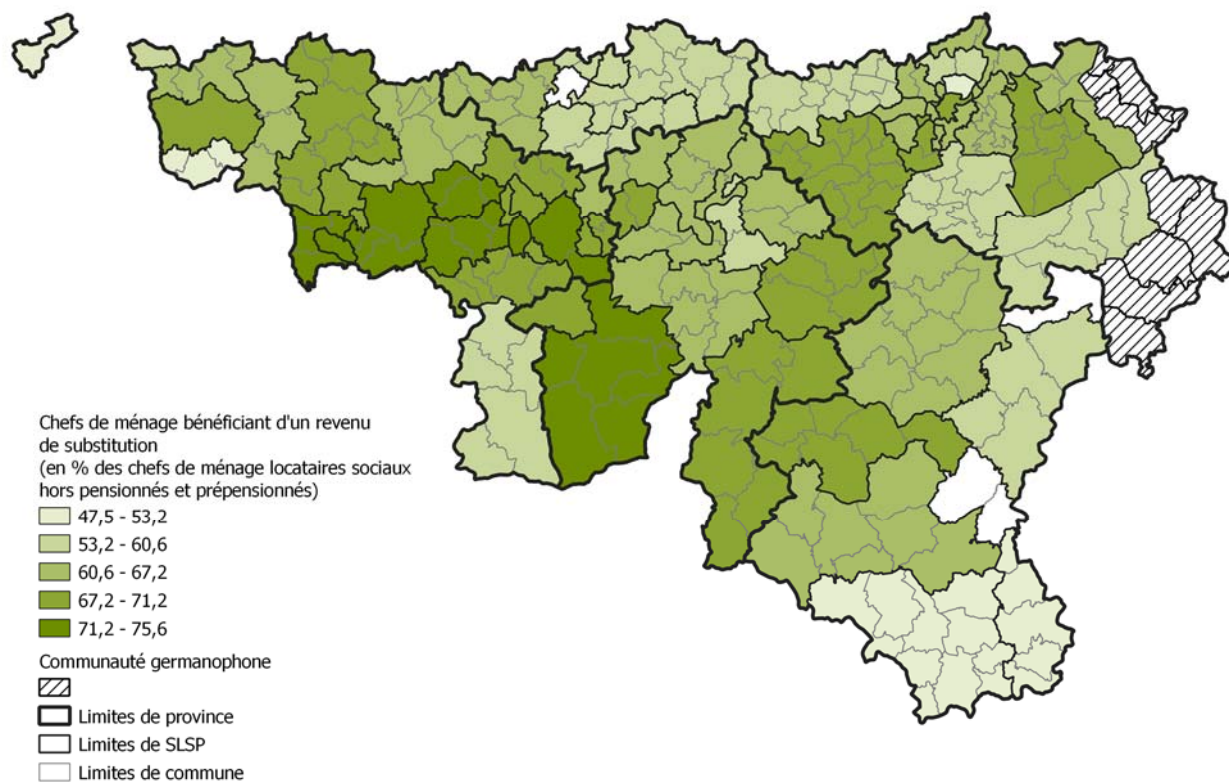
¹² Notons que la botte du Hainaut, qui apparaît comme ayant un fort taux de ce type de chefs de ménage sur la carte, n'est peut-être pas concernée par ce phénomène. La SLSP active sur cette zone est « Notre maison », SLSP dont la majorité des locataires se situent au Brabant wallon. Les statistiques disponibles pour cette SLSP ne reflètent donc peut-être pas adéquatement la situation du sud du Hainaut.

Carte 11. Part de chefs de ménage en âge de travailler dont les revenus proviennent du travail par SLSP en 2021



Les SLSP ayant les plus forts taux de chefs de ménage en âge de travailler bénéficiant d'un revenu de substitution sont situées en Hainaut sur le sillon Sambre et Meuse, dans le sud-ouest de la province de Namur. De fortes proportions de ce type de chefs de ménage sont également présentes sur un axe nord-sud allant du sud de la province de Liège au sud-est de la province de Namur, ainsi que de manière plus sporadique dans le nord du Hainaut et en province de Liège. D'une manière générale, le centre de la province de Namur et surtout le Brabant wallon ainsi que l'est de la province du Luxembourg présentent des proportions beaucoup moins élevées de ce type de chefs de ménage.

Carte 12. Part de chefs de ménage en âge de travailler bénéficiant de revenus de substitution par SLSP en 2021



Partie 3. Les revenus des ménages locataires d'un logement social

1. Évolution des revenus des ménages locataires d'un logement social

Au 1^{er} janvier 2021, le revenu annuel moyen des locataires du logement social en Wallonie s'élève à 18 965 € (cf. Tableau 7). Le revenu annuel moyen des locataires sociaux du Brabant wallon est sensiblement plus élevé que la moyenne régionale puisqu'il est de 20 187 €. C'est aussi le cas, dans une moindre mesure, des provinces du Luxembourg et de Liège où ces revenus annuels moyens sont respectivement de 19 331 € et 19 194 €. À l'inverse, les revenus annuels des locataires du Hainaut et de Namur se situent en dessous de la moyenne régionale ; ils s'élèvent respectivement à 18 653 € et 18 581 €.

Tableau 7. Revenus moyens annuels des ménages locataires d'un logement social, par province, de 2002 à 2021 (en €)

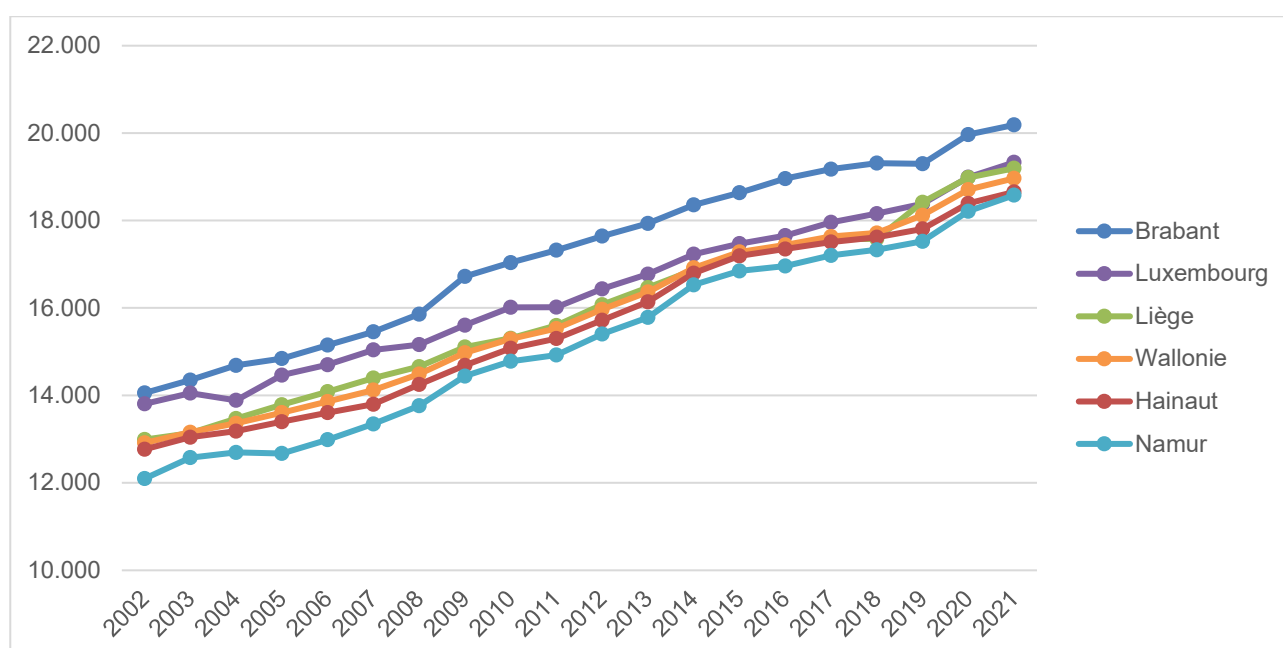
Année	Brabant	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
2002	14.056	12.767	12.990	13.808	12.097	12.915
2003	14.350	13.043	13.137	14.052	12.576	13.157
2004	14.686	13.182	13.470	13.887	12.695	13.362
2005	14.843	13.399	13.787	14.464	12.672	13.606
2006	15.149	13.605	14.084	14.701	12.986	13.860
2007	15.454	13.797	14.397	15.040	13.347	14.121
2008	15.858	14.249	14.657	15.160	13.762	14.488
2009	16.720	14.686	15.107	15.606	14.442	14.973
2010	17.036	15.077	15.305	16.014	14.780	15.291
2011	17.321	15.299	15.599	16.017	14.922	15.529
2012	17.642	15.719	16.074	16.437	15.404	15.967
2013	17.933	16.140	16.466	16.773	15.783	16.364
2014	18.356	16.796	16.870	17.229	16.529	16.917
2015	18.634	17.191	17.222	17.470	16.846	17.279
2016	18.957	17.348	17.367	17.653	16.959	17.440
2017	19.174	17.507	17.571	17.957	17.201	17.632
2018	19.311	17.618	17.580	18.156	17.329	17.713
2019	19.297	17.807	18.416	18.380	17.524	18.120
2020	19.964	18.391	18.983	18.990	18.213	18.706
2021	20.187	18.653	19.194	19.331	18.581	18.965

Sur la période 2002 à 2021, ces revenus annuels moyens ont été en constante augmentation, tant à l'échelle régionale que dans chacune des provinces (cf. Graphique 22). De même, la situation de chaque province par rapport à la moyenne régionale change peu sur la période : les revenus annuels moyens constatés en Brabant wallon restent nettement au-dessus de la moyenne wallonne. Il en va de même, bien que dans une moindre mesure, de la province du Luxembourg.

Les revenus moyens des locataires du logement social en province de Namur restent bien en dessous de la moyenne régionale sur l'ensemble de la période. Néanmoins, en toute fin de période, ils rejoignent le niveau de ceux de la province du Hainaut.

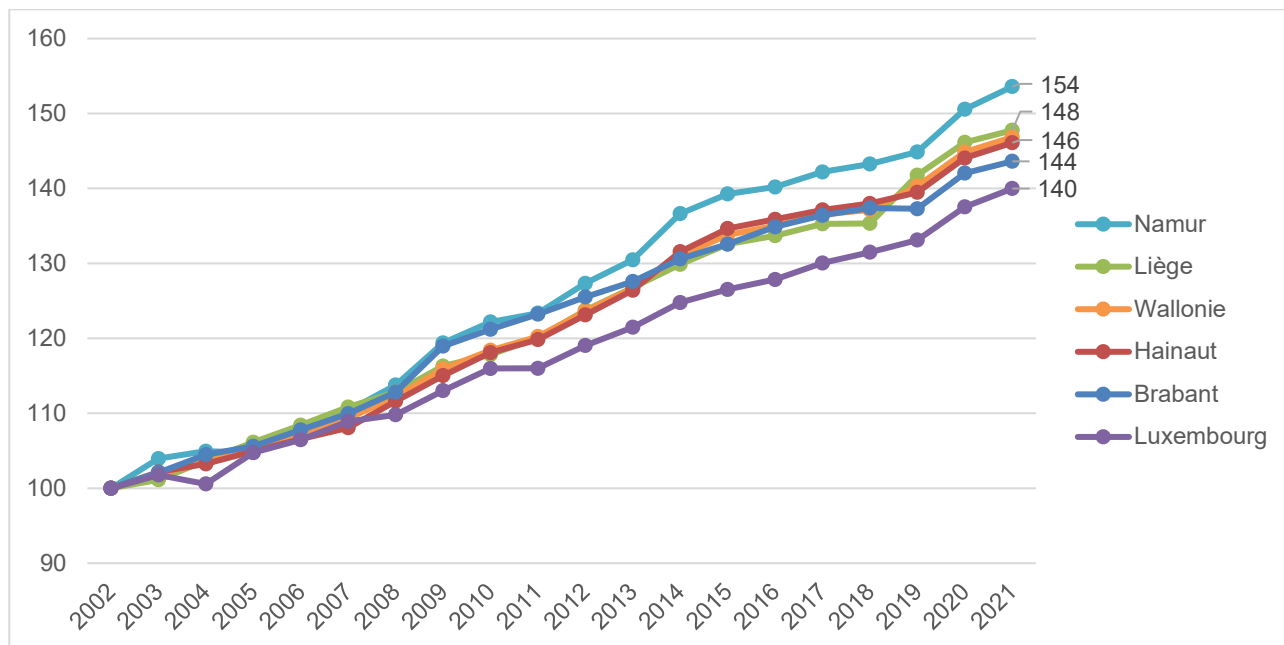
Les revenus moyens des locataires de la province de Liège et du Hainaut restent constamment proches de la moyenne régionale. Entre 2014 et 2018, ils se confondent quasiment avec celle-ci, avant de s'en éloigner de nouveau. Le Hainaut est ainsi légèrement en dessous de la moyenne wallonne alors que la province de Liège est légèrement au-dessus, rattrapant même depuis 2019 le niveau de revenu moyen constaté en province du Luxembourg.

Graphique 22. Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie de 2002 à 2021 (en €)



Si les revenus moyens sont en hausse dans toutes les provinces, ils ne progressent pas tous à la même vitesse. Ainsi, on constate qu'ils ont davantage progressé en province de Namur que dans les autres provinces (cf. Graphique 23). Cette province est donc en train de rattraper le niveau de revenus moyens constaté dans les autres provinces. La province de Liège connaît ensuite la progression la plus forte. Ce sont les deux seules provinces où les revenus moyens des locataires sociaux progressent plus vite que la moyenne régionale ; leurs indices en 2021 sont respectivement de 154 et 148 alors que celui de la région est de 147. La progression des revenus annuels moyens en Hainaut est quasiment identique à celle de la Wallonie (indice de 146 en 2021). Le Brabant wallon et surtout la province du Luxembourg connaissent une progression inférieure à la moyenne régionale, avec des indices respectivement de 144 et 140 en 2021. Ceci indique que ces provinces, où les revenus annuels moyens des locataires sociaux sont pour l'instant supérieurs à la moyenne régionale, sont en train de se rapprocher très progressivement de la moyenne régionale. Il y a donc une homogénéisation des situations en cours au niveau régional, les écarts entre les provinces s'atténuent.

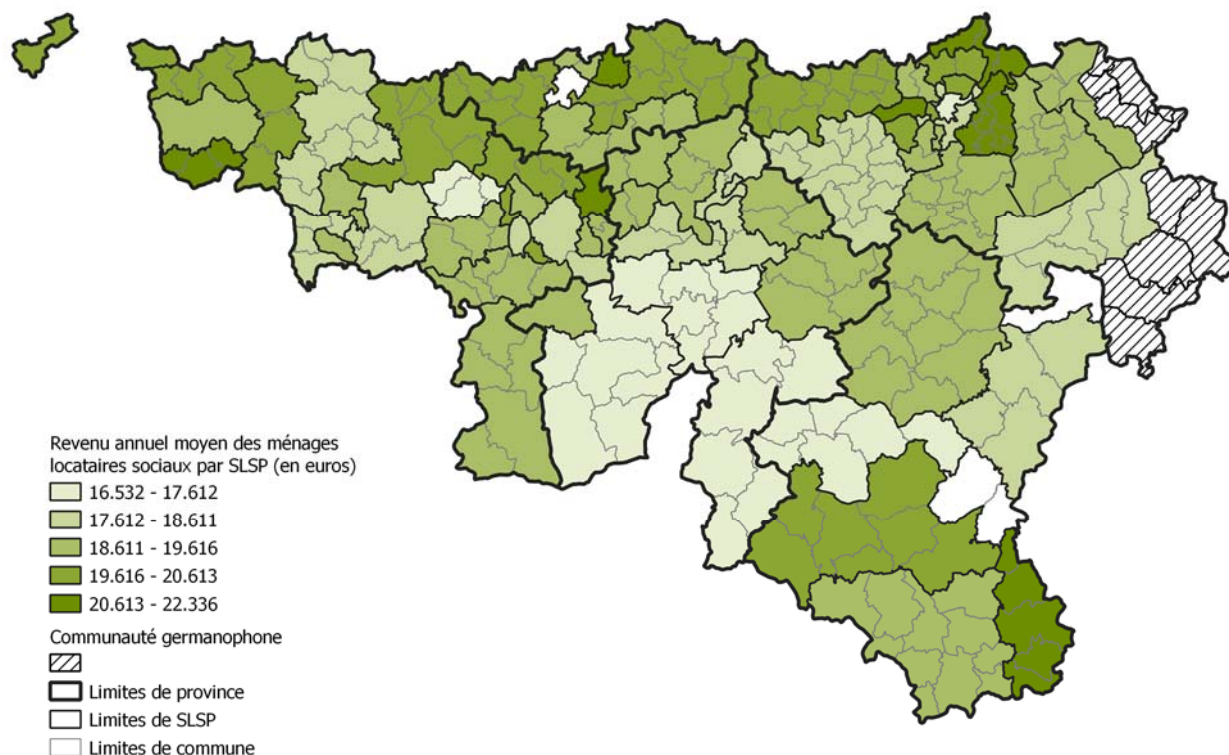
Graphique 23. Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie de 2002 à 2021 (Indice : 2002 = 100)



Les revenus moyens les plus élevés se situent le long de la limite nord de la Wallonie, notamment dans la région de Tournai, le Brabant wallon et la partie nord de la province de Liège (cf. Graphique 23). Les SLSP du sud de la province du Luxembourg présentent également des revenus annuels moyens élevés. À l'inverse, les SLSP du sud de la province de Namur possèdent les revenus annuels les plus bas.

Notons que des SLSP très proches géographiquement ont parfois des revenus moyens très différents. C'est le cas, par exemple, dans la région de Charleroi ou dans la région de Liège.

Carte 13. Revenu annuel moyen des ménages résidant dans le logement social par SLSP en 2021 (en €)



2. Comparaison avec l'évolution du coût de la vie

La suite de cette analyse s'attache à voir si l'évolution positive des revenus moyens des ménages locataires des SLSP correspond à un enrichissement de ceux-ci ou si, au contraire, cette évolution ne correspond pas réellement à une amélioration de leur situation, l'inflation ne permettant pas aux locataires du logement social de maintenir leur niveau de vie. Pour ce faire, nous comparons l'évolution du revenu moyen des ménages locataires d'un logement social à trois indices : l'indice santé, l'indice des prix à la consommation et enfin, l'évolution du budget consacré aux produits de base par les ménages wallons appartenant au premier quartile de revenus.

Avant de poursuivre cette analyse, il convient de donner quelques définitions.

L'indice des prix à la consommation est élaboré par le SPF-Economie et est calculé chaque mois. Il « est un indicateur économique qui a comme vocation première de mesurer, de façon objective, l'évolution, au cours du temps, des prix d'un panier de biens et de services, achetés par les ménages, et censé être représentatif de leur consommation. L'indice mesure en fait, non pas le niveau de prix de ce panier à une période déterminée, mais bien la variation de ce niveau entre deux périodes, la première étant prise comme référence; de plus, cette variation de niveau de prix est mesurée, non pas en valeur absolue, mais en valeur relative.

Il peut être défini comme étant 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. Les relevés de prix ont toujours lieu dans les mêmes régions. »¹³

L'indice santé, également élaboré par le SPF-Economie, est déduit de l'indice des prix à la consommation : *« la valeur actuelle de cet indice est obtenue par la soustraction de certains produits du panier de l'indice des prix à la consommation, à savoir les boissons alcoolisées (achetées en magasin ou consommées dans un café), le tabac et les carburants, à l'exception du LPG »¹⁴.*

Le dernier indice présenté se rapporte au budget consacré aux produits de base essentiels pour vivre par les ménages wallons dont les revenus se situent dans le premier quartile. Cet indice prend en compte les dépenses alimentaires, les dépenses d'habillement ainsi que les dépenses en matière d'énergie et d'eau. La liste des biens retenus se trouve en annexe. Les données concernant l'évolution des prix de ces biens ont été reprises de la base de données de l'Enquête sur le Budget de Ménages du SPF économie.

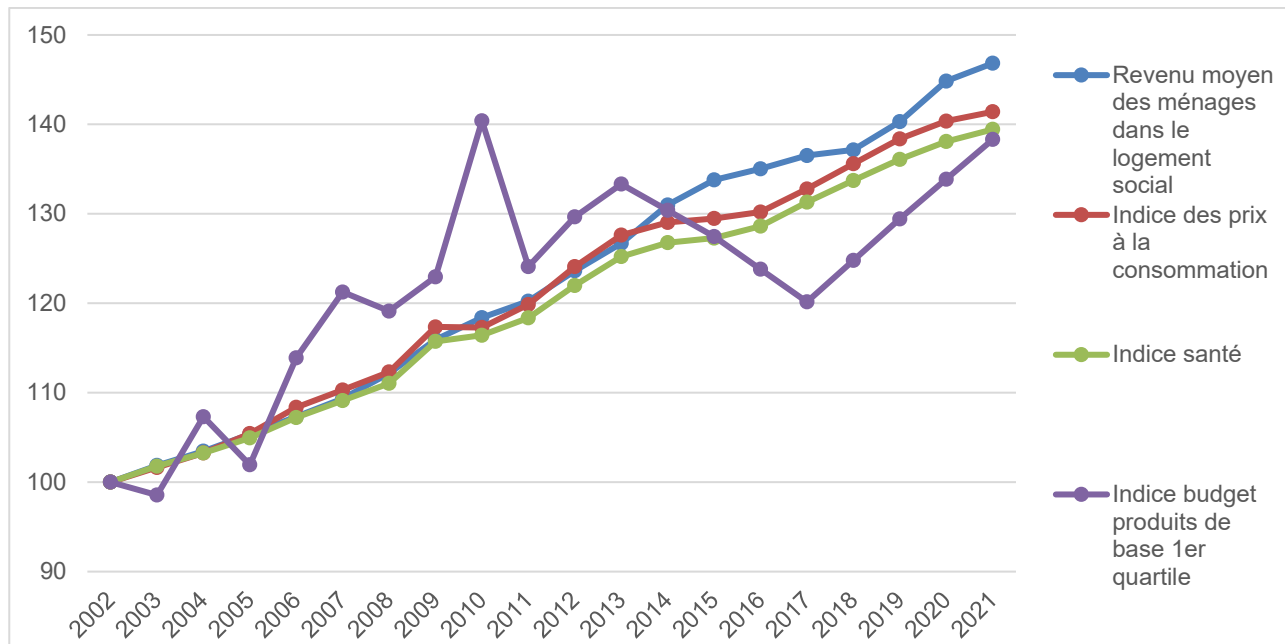
Entre 2002 et 2013, les évolutions du revenu moyen des locataires du logement social, de l'indice des prix à la consommation et de l'indice santé sont très similaires (cf. Graphique 24). À partir de 2013, on voit une évolution plus rapide du revenu moyen des locataires sociaux. Cette croissance plus rapide s'explique par le fait que de très nombreux locataires sont allocataires sociaux et que les allocations sociales ont été réévaluées, car elles ne suffisaient plus à couvrir les besoins minima des bénéficiaires). L'évolution de l'indice du budget consacré aux produits de base par les ménages du premier quartile et d'ailleurs éloquent sur ce point : de 2006 à 2014, cet indice est constamment supérieur à l'indice du revenu moyen des locataires du logement social et il culmine en 2010 avec un indice de 140 alors que l'indice des revenus des locataires sociaux n'est que de 118.

Entre 2013 et 2017, l'indice du budget consacré aux produits de base a diminué (indice 120) jusqu'à un niveau inférieur à ce qu'il était en 2009. Conjugée à l'augmentation des revenus moyens des locataires, cette baisse a sans doute permis d'améliorer légèrement la situation des locataires sociaux durant cette période. Toutefois, dès 2017, l'indice du budget consacré aux produits de base repart à la hausse et augmente bien plus vite que les revenus moyens des locataires (+18 points d'indice contre +10 points d'indice). Ces derniers voient donc leur pouvoir d'achat diminuer. Ainsi, malgré l'augmentation de leurs revenus, il n'y a pas d'enrichissement des locataires sociaux.

¹³ Source (consultée le 21.11.2023) : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-des-prix-la-consommation#documents>

¹⁴ Source (consultée le 21.11.2023) : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-sante#documents>

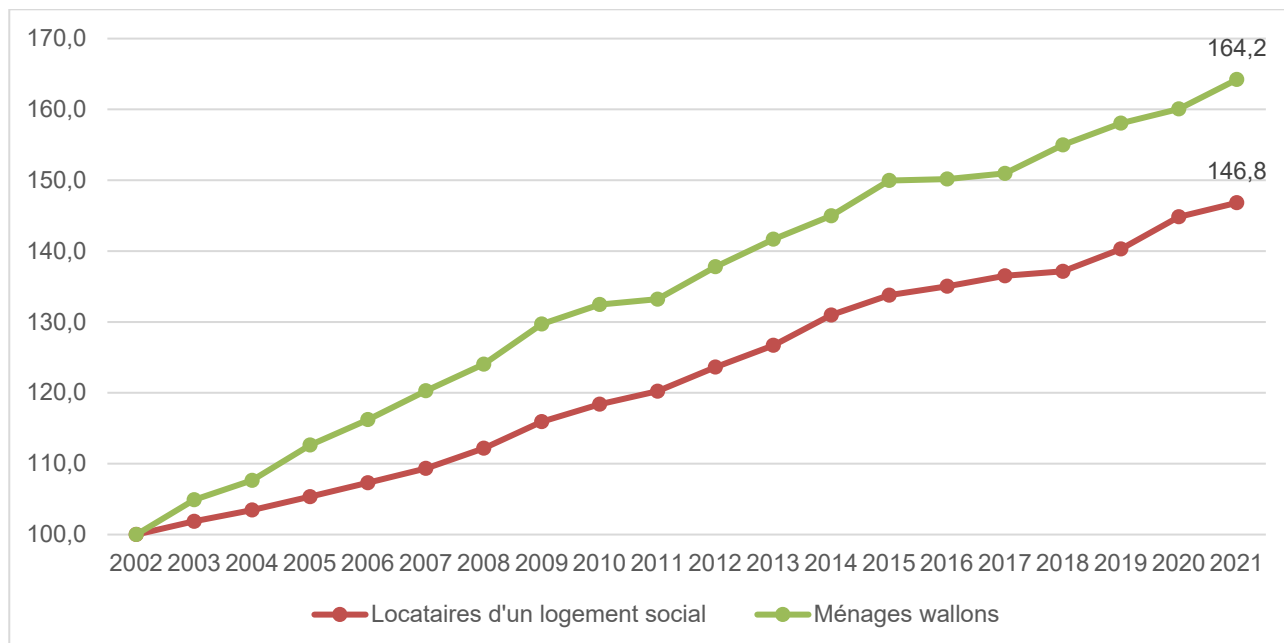
Graphique 24. Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie, de l'indice des prix à la consommation, de l'indice santé et du budget consacré aux produits de base par les ménages wallons du 1^{er} quartile de 2002 à 2021 (Indice : 2002 = 100)



Sources : Statbel et SWL

La comparaison de l'évolution du revenu annuel moyen des ménages wallons et celle du revenu annuel moyen des ménages locataires d'un logement social, permet de constater que non seulement le revenu annuel moyen des locataires sociaux est constamment inférieur au revenu moyen de l'ensemble des Wallons sur la période 2002-2021, mais il augmente également plus lentement. L'écart entre l'ensemble des Wallons et les locataires des logements sociaux s'accroît donc d'année en année.

Graphique 25. Évolution du revenu moyen annuel de l'ensemble des wallons et des ménages locataires d'un logement social en Wallonie de 2002 à 2021



Sources : Statbel et SWL

3. Distribution des ménages locataires sociaux selon leur classe de revenus

D'après la distribution des ménages locataires du logement social selon leur revenu en 2021, il apparaît que l'essentiel de ces ménages a un revenu très bas : 56,7 % d'entre eux ont un revenu annuel inférieur ou égal à 17 500 € en 2021 (cf. Graphique 26). À titre de comparaison, le revenu moyen **par habitant** s'élevait à 19 192 € en Wallonie la même année¹⁵. Nous ne disposons malheureusement pas du revenu moyen par ménage pour une comparaison plus appropriée.

Autre élément de comparaison, Statbel estime qu'en 2021, le seuil de pauvreté en Belgique s'élève à 1 293 € par mois pour une personne isolée¹⁶, soit 15 516 € annuels. Le seuil de pauvreté pour un ménage composé de deux adultes et de deux enfants est de 2 715 € par mois en 2021¹⁷, soit 32 580 € annuels. Les données dont nous disposons ne nous permettent pas de connaître la distribution selon la composition du ménage pour chaque classe de revenus. Cependant, sur base des éléments dont nous disposons, nous pouvons affirmer que les locataires sociaux isolés faisant partie des quatre premières catégories de revenus (donc ayant un revenu annuel inférieur ou égal à 15 000 € par an) se situent en dessous de seuil de pauvreté, soit 23,6 %.

¹⁵ Source Statbel (consultée le 21.11.2023) : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/revenus-fiscaux>

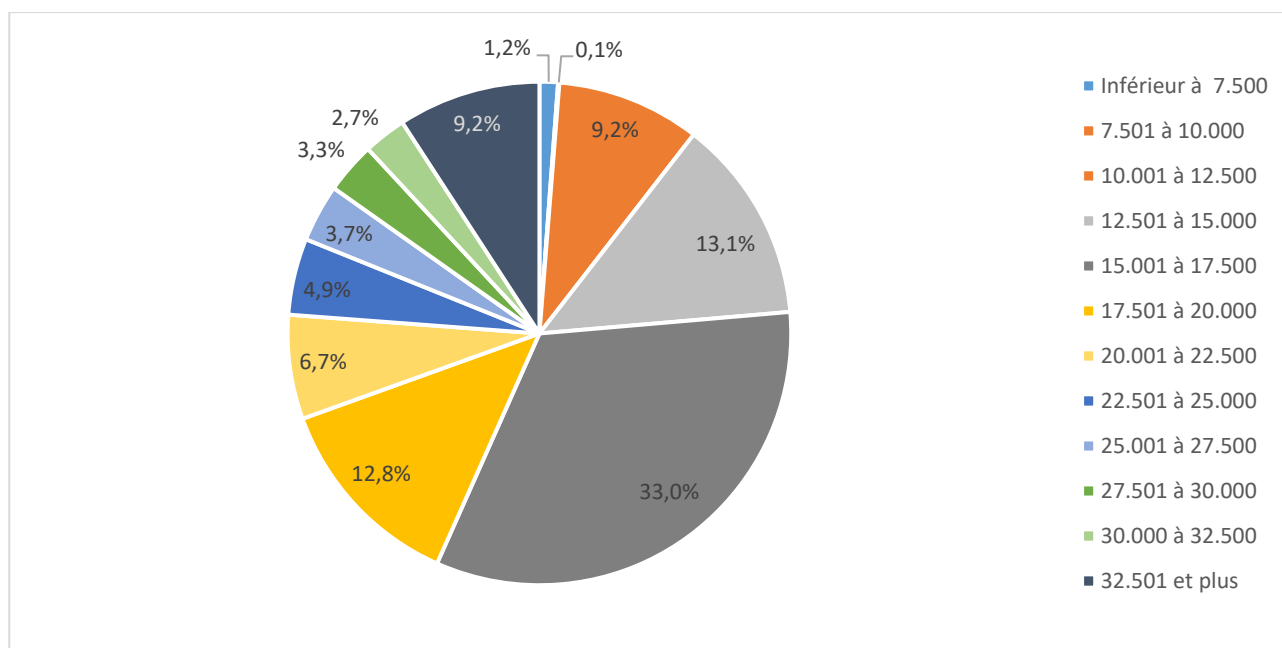
¹⁶ Source Statbel (consultée le 21.11.2023) : <https://statbel.fgov.be/fr/nouvelles/risques-de-pauvrete-en-2021>

¹⁷ Source Statbel (consultée le 21.11.2023) : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/pauvrete-et-conditions-de-vie/risque-de-pauvrete-ou-dexclusion-sociale>

En effet, quelle que soit la composition du ménage, les locataires se trouvant dans ces catégories se situent en dessous du seuil de pauvreté pour une personne seule. Ils sont donc en dessous du seuil de pauvreté. Statbel considère qu'en 2021, 12,7 % de la population belge se situait en dessous du seuil de pauvreté. Le risque de pauvreté est donc bien plus marqué parmi les locataires du logement social¹⁸.

Notons que la part des locataires sociaux ne se limite pas aux ménages appartenant aux quatre premières classes de revenus (23,6 %). En effet, à ce pourcentage, il faut ajouter une partie des personnes isolées appartenant à la cinquième classe : celles dont les revenus annuels se situent en dessous 15 516 €. Les données dont nous disposons ne nous permettent malheureusement pas d'évaluer la proportion de ces personnes. Il faut également ajouter tous les ménages qui ont un revenu annuel supérieur, mais qui, en raison de la composition de leur ménage, retombent sous le seuil de pauvreté. N'ayant pas le détail des compositions de ménage par classes de revenus, nous ne pouvons pas déterminer à combien s'élève cette part. Il n'en reste pas moins que la part des ménages locataires sociaux situés en dessous le seuil de pauvreté est très certainement supérieure à 23,6 %.

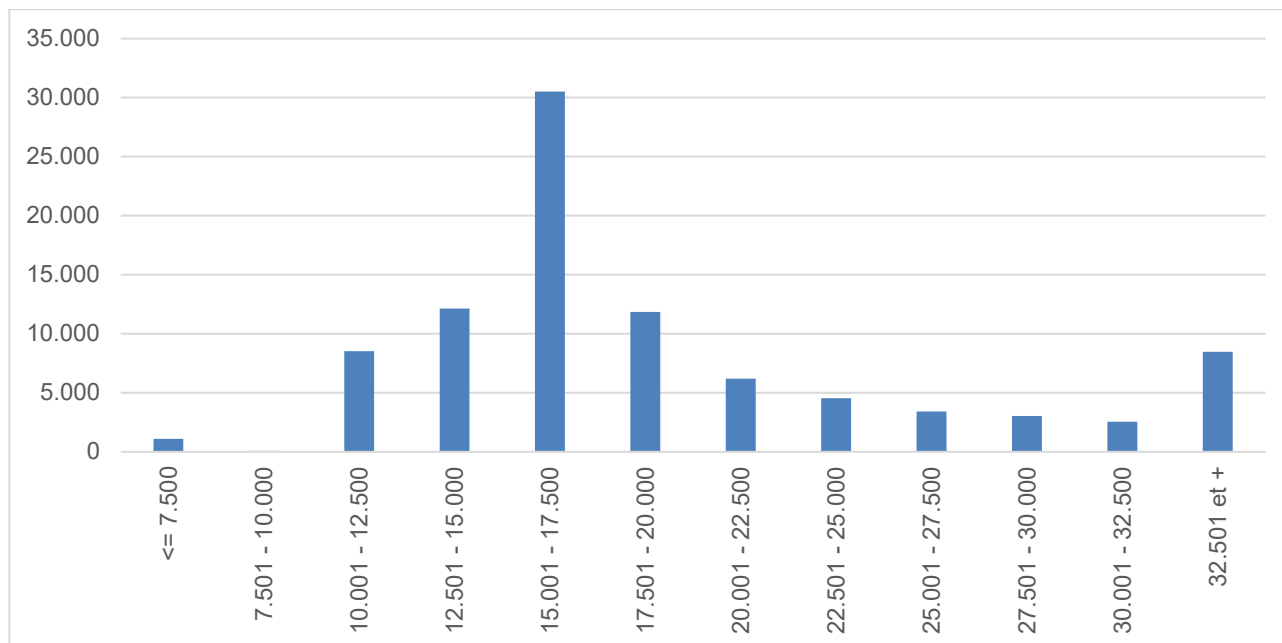
Graphique 26. Distribution des ménages locataires sociaux selon leur classe de revenus en 2021 (en €)



En termes d'effectifs, le nombre de ménages habitant dans un logement social et se situant certainement en dessous du seuil de pauvreté (donc appartenant aux quatre premières classes de revenus) s'élève à 21 821 en 2021 (cf. Graphique 27). Rappelons qu'il s'agit ici d'un minimum. Le nombre total de ménages du logement social se situant en dessous du seuil de pauvreté étant certainement plus élevé, mais impossible à déterminer avec précision sur base des données dont nous disposons.

¹⁸ Source Statbel (consultée le 21.11.2023) : <https://statbel.fgov.be/fr/nouvelles/risques-de-pauvrete-en-2021>

Graphique 27. Nombre de ménages locataires d'un logement social par classes de revenus moyens annuels (en €) au 1^{er} janvier 2021

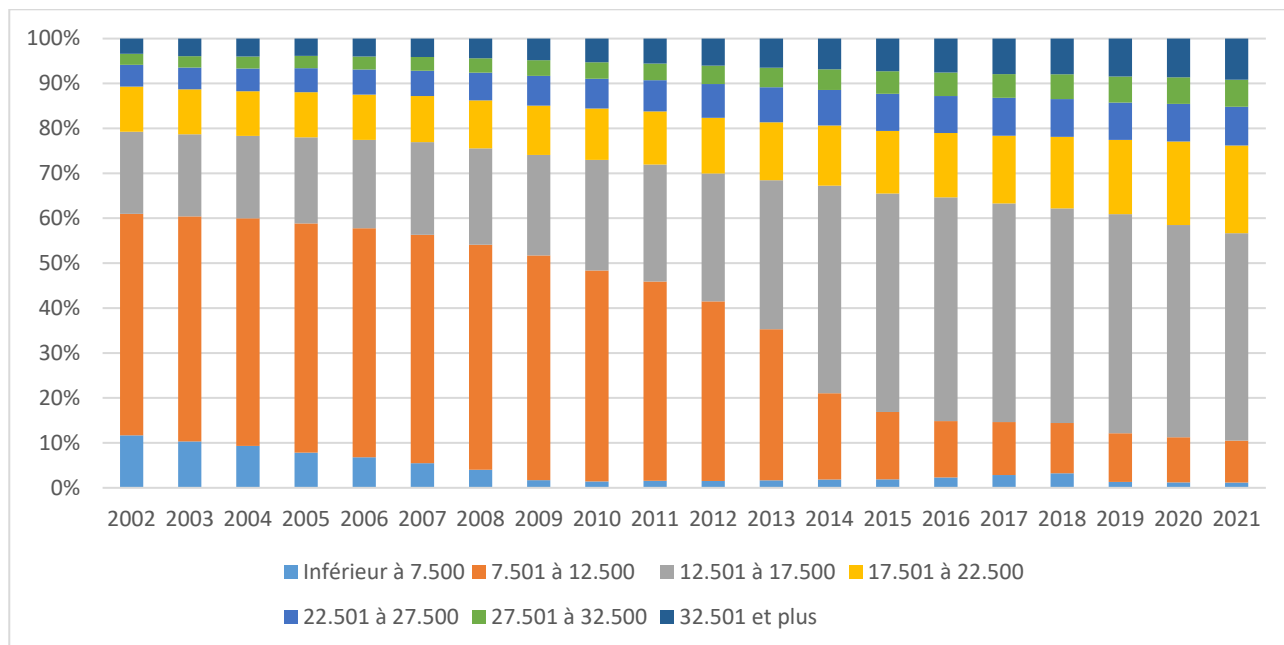


La distribution des ménages locataires du logement social a fortement évolué sur la période 2002-2021 (cf. Graphique 28). Les ménages dont les revenus sont inférieurs à 12 500 € ont fortement diminué sur la période alors que ceux dont les revenus sont compris entre 12 501 € et 15 500 € ont fortement augmenté, devenant la classe la plus importante. Toutes les classes supérieures ont vu également une augmentation de la part relative.

Ce phénomène est lié d'une part à l'inflation et à l'indexation des salaires et, d'autre part, à la grille utilisée par les SLSP pour classer les locataires de logements sociaux selon leurs revenus. Cette grille est ancienne¹⁹ et a été conçue de façon à pouvoir appréhender efficacement les petits revenus, nombreux dans le logement social. Toutefois, les années passant, l'indexation des salaires et des allocations sociales rendent peu à peu les classes inférieures caduques, les petits revenus passant mécaniquement dans les classes de revenus supérieures. Cette évolution de la distribution ne correspond donc pas à un enrichissement des locataires du logement social, mais simplement à une augmentation des minima sociaux dont ils sont nombreux à être bénéficiaires.

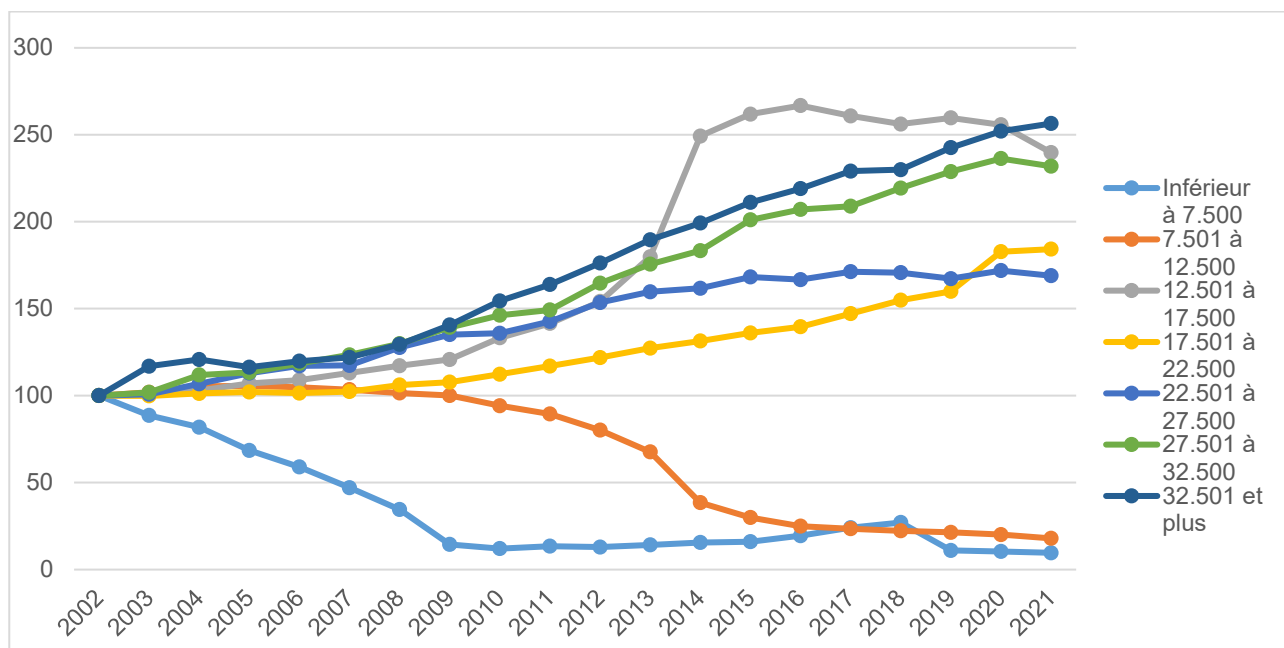
¹⁹ Elle date de 1993. Les bornes de chaque classe de revenus sont donc restées inchangées depuis 30 ans.

Graphique 28. Évolution de la distribution des ménages du logement social selon la classe de revenus (en €)



Pour terminer, notons que ce sont les ménages dont les revenus sont supérieurs à 27 501 € (soit les ménages appartenant aux deux classes supérieures) qui ont connu la plus forte augmentation de leurs effectifs sur la période après la catégorie des 7 501 € à 12 500 € (cf. Graphique 29).

Graphique 29. Évolution du nombre de ménages locataires d'un logement social par classes de revenus moyens annuels (en €) de 2002 à 2021 (Indice : 2002 = 100)



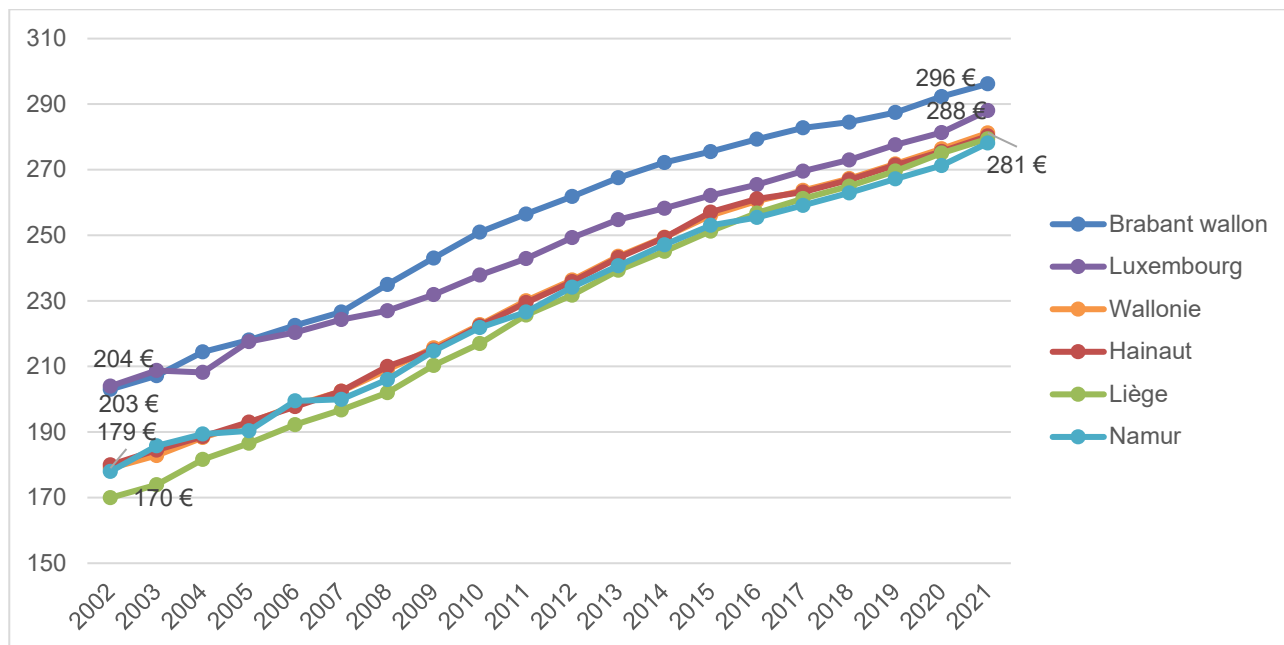
Partie 4. Les loyers des ménages locataires d'un logement social

La quatrième partie de ce rapport est consacrée à la présentation des loyers des locataires de logements sociaux. Cette partie est divisée en quatre chapitres. Le premier présente l'ensemble des loyers nets mensuels payés par les ménages locataires dans le logement social en Wallonie. Une certaine part de ces loyers est calculée sur la base d'exceptions à la règle usuelle. Le second chapitre présente cette part de loyers dits « exceptionnels ». Le troisième chapitre traite des arriérés locatifs que les SLSP ont comptabilisés. Et le quatrième et dernier chapitre présente les expulsions des ménages locataires des SLSP.

1. Les loyers nets mensuels des locataires des logements sociaux

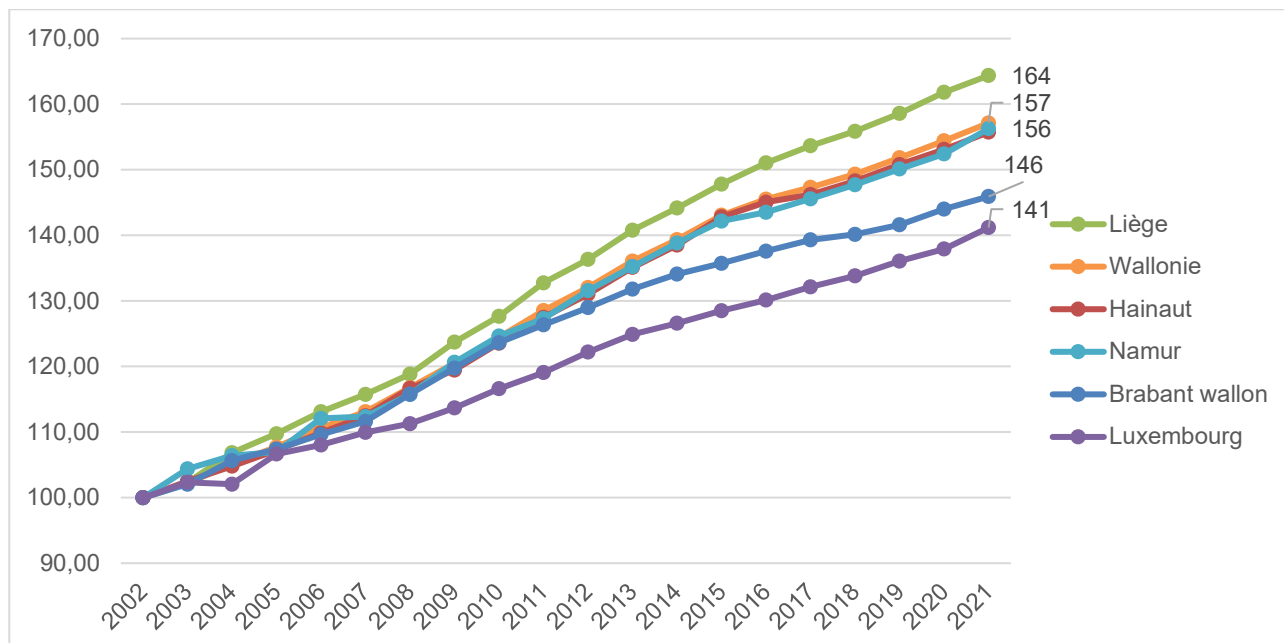
Sur la période 2002 à 2021, les loyers dans le logement social ont connu une augmentation régulière (cf. Graphique 30). Le loyer moyen en Wallonie est ainsi passé de 179 € à 282 € sur la période. Les loyers moyens dans les provinces du Hainaut et de Namur ont connu une évolution quasi identique à l'évolution régionale sur l'ensemble de la période. En province de Liège, les loyers moyens qui étaient légèrement en dessous de la moyenne régionale en 2001 ont rejoint celle-ci en 2021. Il y a donc une forte homogénéité des loyers entre ces trois provinces. Les provinces du Brabant wallon et du Luxembourg se distinguent par loyer moyen légèrement plus élevé. Ainsi, en 2002, leurs loyers moyens étaient respectivement de 204 € et 203 €, soit environ 25 € de plus que la moyenne wallonne. En 2021, ces loyers sont respectivement de 296 € et 288 €, soit 15 € et 7 € de plus que la moyenne régionale. L'écart entre les provinces s'atténue donc, témoin d'une homogénéisation en cours des loyers dans le logement social à l'échelle régionale.

Graphique 30. Loyers nets moyens mensuels par année et par province, de 2002 à 2021



L'analyse de l'évolution des loyers moyens à l'échelle des provinces est congruente avec ce qui vient d'être dit. Ainsi, la province de Liège est celle qui a connu l'évolution la plus rapide : avec un indice de 164 en 2021 (cf. Graphique 31), elle est la seule à connaître une évolution plus forte que la moyenne régionale (indice de 157 en 2021). C'est à cette évolution plus rapide qu'elle doit son rattrapage du loyer moyen régional. À l'inverse, le Brabant wallon et la province du Luxembourg ont connu une évolution sensiblement plus faible que la moyenne régionale, avec des indices de, respectivement, 146 et 141. Le Hainaut et la province de Namur évoluent de façon quasi identique à la moyenne régionale.

Graphique 31. Évolution des loyers moyens mensuels nets entre 2002 et 2021, par province



Dans le logement social, le montant du loyer est en partie déterminé par les revenus des locataires²⁰. L'augmentation constatée des loyers est liée à l'augmentation des revenus des locataires, et donc en partie à l'inflation puisque, comme nous l'avons déjà dit, la hausse des revenus des locataires dépend pour beaucoup des indexations. Cependant, il apparaît que l'évolution des loyers moyens des locataires sociaux est supérieure à celle de leurs revenus moyens (cf. Graphique 32).

²⁰ La formule utilisée par les SLSP pour calculer le loyer d'un ménage locataire d'un logement social est la suivante :

$$\text{loyer mensuel} = 0,4 * \text{loyer de base} + x * \frac{\text{revenu annuel}}{12}$$

Le loyer de base est défini par l'équation ci-après :

$$\text{loyer de base} = \text{prix de revient actualisé} * \text{coefficient chantier}^{20}$$

Le loyer mensuel résulte donc de la somme de deux termes. Le premier (0,4*loyer de base) est appelé « part de l'habitation », car il est défini par des paramètres liés au logement. Le second terme ($x * \frac{\text{revenu annuel}}{12}$) est appelé « part du revenu », car il dépend du revenu du ménage.

Le coefficient x est fonction des revenus RA et fixé annuellement par la société pour l'ensemble de ses locataires conformément à la méthode définie en annexe 1 de l'AGW du 6 septembre 2007.

Le prix de revient actualisé est défini par l'article 1er 13° de l'AGW du 6 septembre 2007. « Le prix de revient actualisé du logement est égal au prix de revient du logement multiplié par le coefficient d'actualisation adéquat figurant dans le tableau de l'annexe 2 du présent arrêté. Ces coefficients sont rattachés à l'indice général des loyers de mai 2007. Ils varient le 1er janvier de chaque année, en fonction de l'indice général des loyers du mois de mai précédant l'adaptation, et pour la première fois le 1er janvier 2008. »

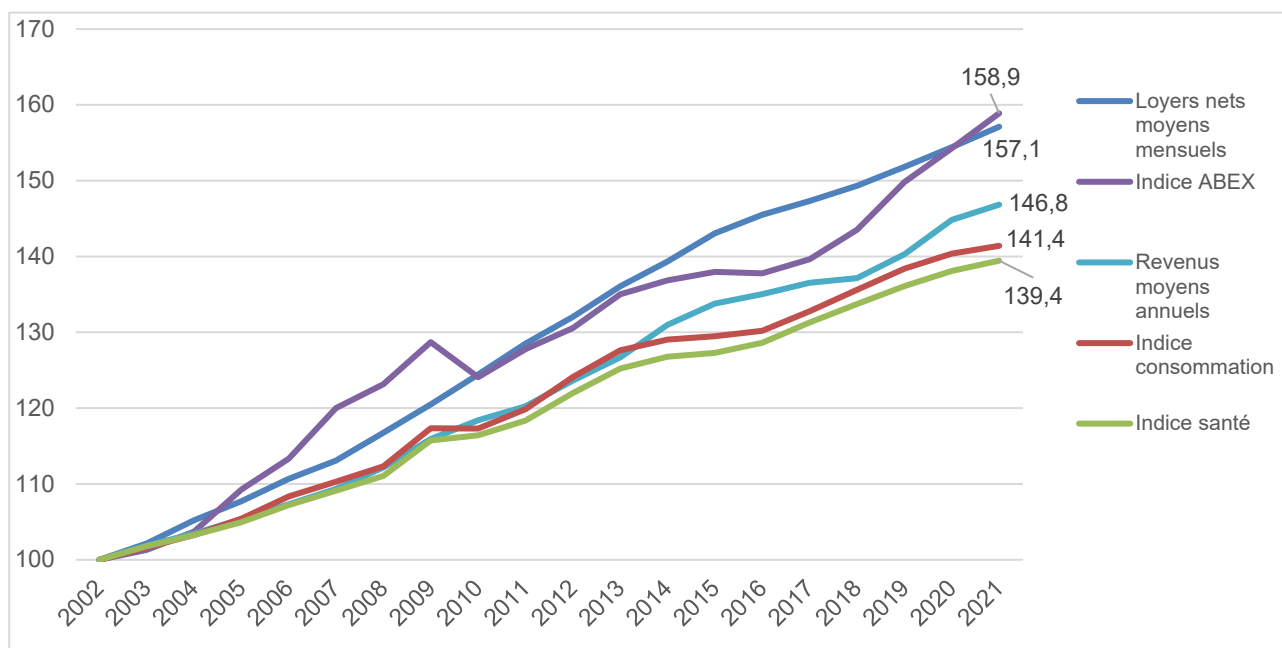
Le coefficient chantier est un coefficient variant entre 2 et 10 %. Ce coefficient est déterminé par la SLSP conformément aux règles arrêtées par le Ministre du Logement, après avis de la SWL (cf. Art. 1^{er}, 14° de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

Cette évolution plus rapide est logique dans la mesure où le calcul du loyer dans le logement social fait intervenir directement ou indirectement deux indexations. La formule de calcul intégrant le revenu du locataire, le loyer suit l'évolution des revenus du locataire. La Belgique pratiquant l'indexation des salaires et des allocations, les revenus des locataires, hors changement de situation professionnelle, ont tendance à augmenter. La deuxième indexation est celle liée au coefficient d'actualisation, utilisé par les SLSP pour calculer le prix de revient actualisé (cf. note de bas de page 20, page 58).

Toutefois, l'augmentation du loyer net moyen mensuel ne dépend pas uniquement de l'indexation. Elle est également liée aux programmes de rénovation des logements sociaux. En effet, selon la formule de calcul des loyers utilisée par les SLSP, la valeur de l'habitation est prise en compte. Or, de nombreux logements ont été rénovés ces dernières années et ont vu leur valeur augmenter, entraînant une hausse de la part de l'habitation dans le calcul du loyer. Cette hausse est d'autant plus compréhensible que les coûts de la construction, dont l'indice ABEX rend compte, ont connu une forte augmentation sur la période, dépassant même l'évolution des loyers nets moyens dans le logement social. Si les loyers dans le logement social n'évoluent pas plus, c'est sans doute dû à la réglementation qui prévoit de plafonner les loyers dans le logement social à 20 % des revenus des locataires. Nous reviendrons sur ce point dans le chapitre suivant. On comprend cependant au vu de ces chiffres qu'il peut être difficile pour les SLSP d'investir dans la construction de nouveaux logements ou dans la rénovation d'anciens.

Notons que le loyer net moyen mensuel payé dans le logement social évolue plus rapidement que l'indice santé qui est utilisé pour indexer les loyers dans le secteur privé.

Graphique 32. Évolution des loyers nets moyens mensuels, des revenus nets moyens mensuels, de l'indice des prix à la consommation, de l'indice santé, et de l'indice ABEX de 2002 à 2021 (Indice : 2002 = 100)



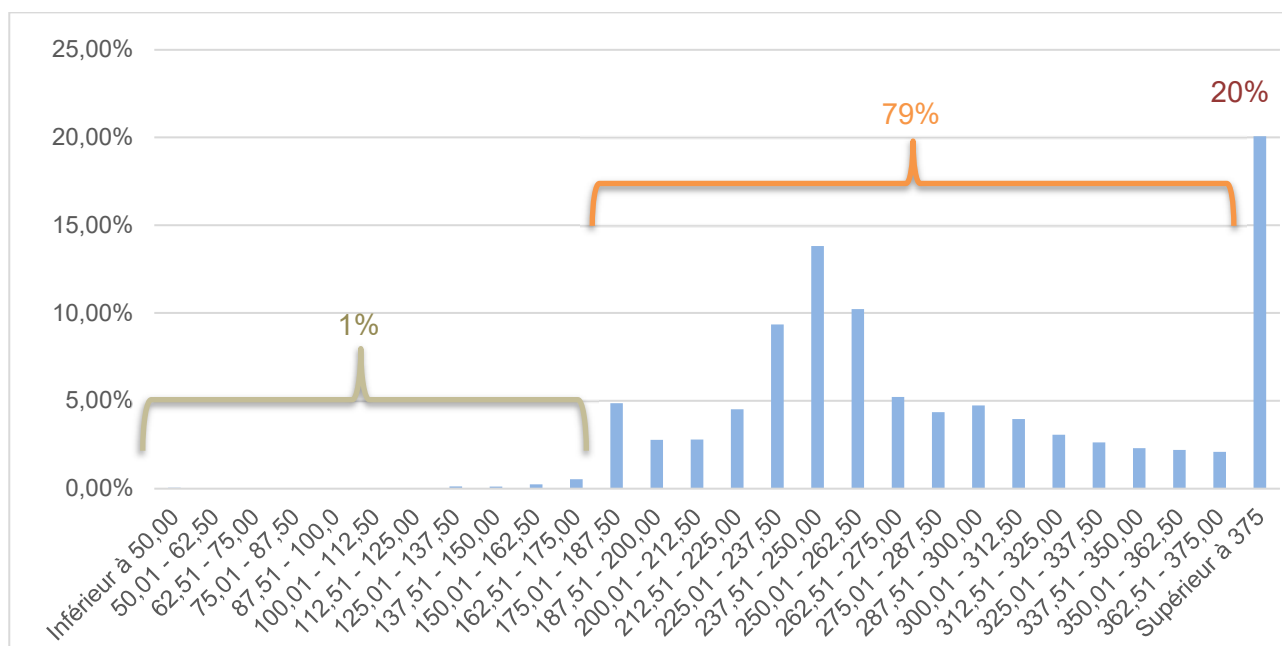
Sources : SWL, Statbel, ABEX

La distribution des ménages locataires selon leur classe de loyer montre que, en 2021, la classe supérieure (375 € et plus) est celle qui regroupe le plus de locataires, soit 20 % à elle seule (cf. Graphique 33). Cependant, la grande majorité des ménages locataires (79 %) ont un loyer compris entre 175 € et 375 €. Les ménages ayant un loyer inférieur à 175 € sont extrêmement rares (1 %).

Cette distribution résulte en partie de la grille utilisée par les SLSP pour établir la distribution des loyers de leurs locataires. Celle-ci date en effet de plus de vingt ans et ne semble plus adaptée à la réalité des loyers actuels. En raison de l'augmentation des loyers, les classes inférieures ne concernent quasiment plus aucun locataire, alors que la classe supérieure voit son importance augmenter d'année en année. Ainsi, en 2015, elle en regroupait 15 % des ménages locataires, soit 5 % de moins qu'actuellement. Il serait donc intéressant de pouvoir faire évoluer cette grille pour avoir une idée plus juste de la distribution des loyers dans le logement social, notamment des plus élevés.

Il est cependant important de noter la très faible amplitude des loyers dans le logement social : 79 % des loyers sont compris entre 175 € et 375 €, soit 200 € d'écart. L'amplitude paraît encore plus faible lorsque l'on sait qu'un tiers des ménages paient un loyer compris entre 225 € et 262,5 € (soit une amplitude de 37,5 €). Cette faible amplitude est d'autant plus frappante que ces loyers peuvent concerner aussi bien des studios que des maisons comportant plusieurs chambres.

Graphique 33. Distribution des ménages locataires d'un logement social par classes de loyer en Wallonie au 1^{er} janvier 2021



Cette très grande homogénéité des loyers s'explique par celle des revenus des locataires : le loyer étant déterminé pour partie en fonction des revenus des locataires et ceux-ci ayant très généralement des revenus très bas, il est logique que les loyers soient également bas et peu divers. Le logement social joue ici à plein son rôle de protecteur des plus fragiles.

Cependant, on peut comprendre que, au vu des loyers perçus, les SLSP aient des difficultés à financer leurs activités, notamment la rénovation des logements existants pour en améliorer la performance énergétique ou la création de nouveaux logements pour élargir leur offre.

La même distribution des loyers se retrouve dans les provinces, quelle que soit la province considérée (cf. Tableau 8). Les seules réelles différences observables concernent la classe de loyer supérieure, plus ou moins importante selon les provinces, et l'importance des locataires payant un loyer compris entre 225 € et 262,5 €. Ainsi, en provinces de Hainaut, de Liège et de Namur, les loyers supérieurs à 375 € concernent moins de 20 % des locataires (19 % en provinces de Liège et du Hainaut ; 18 % en province de Namur). Ces ménages représentent 25 % en province du Luxembourg et presque 30 % en Brabant wallon.

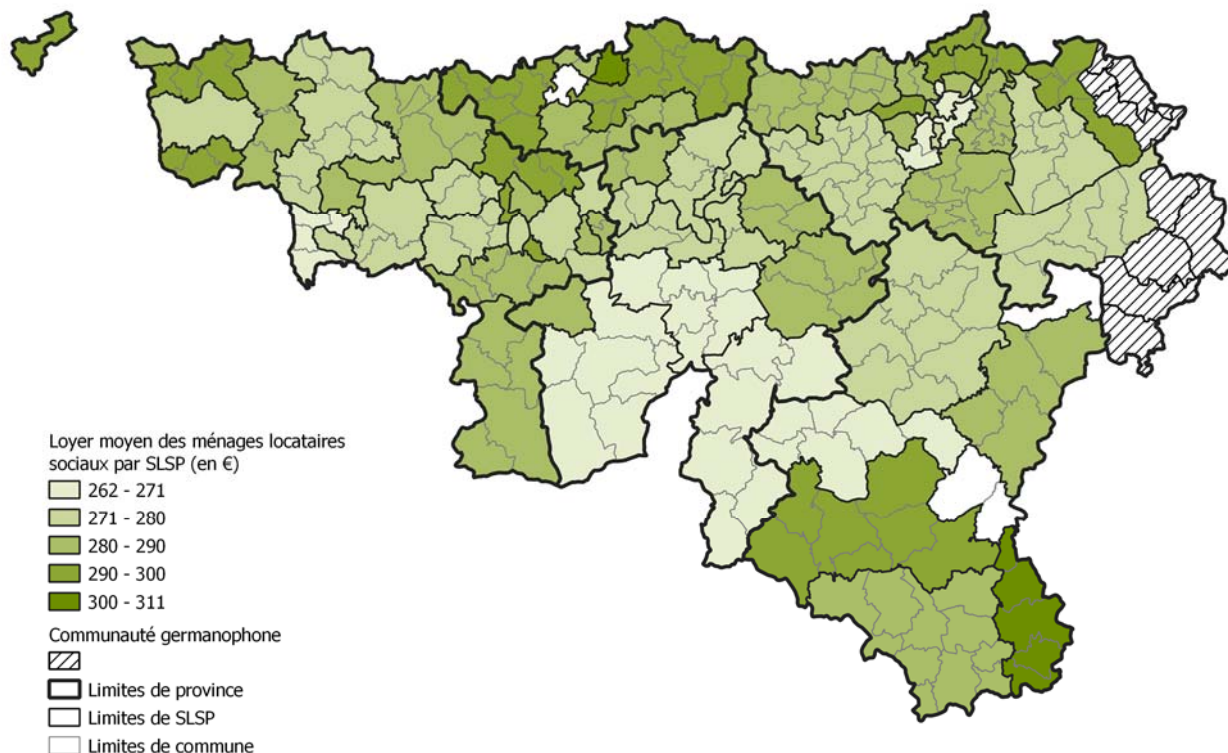
Inversement, la province de Namur présente la plus forte proportion de locataires ayant un loyer compris entre 225 € et 262,5 € (37 %), suivie par le Hainaut (34 %) et la province de Liège (32,5 %). Le Brabant wallon et la province du Luxembourg en ont les proportions les moins élevées : respectivement, 28,5 % et 31 %.

Tableau 8. Distribution des ménages locataires d'un logement social par classes de loyer dans les provinces wallonnes au 1^{er} janvier 2021

Loyers (en €)	Brabant	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
Inférieur à 50,00	0,00%	0,04%	0,08%	0,00%	0,00%	0,05%
50,01 - 62,50	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
62,51 - 75,00	0,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
75,01 - 87,50	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
87,51 - 100,0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
100,01 - 112,50	0,05%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%
112,51 - 125,00	0,03%	0,03%	0,01%	0,00%	0,00%	0,02%
125,01 - 137,50	0,00%	0,03%	0,29%	0,03%	0,01%	0,12%
137,51 - 150,00	0,03%	0,06%	0,22%	0,00%	0,05%	0,11%
150,01 - 162,50	0,09%	0,17%	0,41%	0,00%	0,19%	0,24%
162,51 - 175,00	0,19%	0,46%	0,81%	0,08%	0,30%	0,53%
175,01 - 187,50	3,67%	5,12%	4,76%	4,60%	4,92%	4,86%
187,51 - 200,00	1,79%	2,60%	3,06%	4,10%	2,81%	2,78%
200,01 - 212,50	2,26%	2,80%	2,94%	2,45%	2,69%	2,79%
212,51 - 225,00	3,56%	4,31%	5,09%	3,79%	4,36%	4,51%
225,01 - 237,50	7,43%	9,48%	9,70%	8,36%	9,16%	9,35%
237,51 - 250,00	12,17%	14,01%	13,70%	12,10%	15,41%	13,81%
250,01 - 262,50	8,91%	10,82%	9,09%	10,20%	12,65%	10,22%
262,51 - 275,00	4,94%	5,69%	4,62%	4,93%	5,42%	5,22%
275,01 - 287,50	4,42%	4,25%	4,52%	4,46%	4,04%	4,35%
287,51 - 300,00	5,13%	4,81%	4,61%	4,29%	4,71%	4,73%
300,01 - 312,50	3,68%	4,03%	3,84%	4,32%	4,10%	3,96%
312,51 - 325,00	3,17%	3,06%	3,26%	2,12%	2,62%	3,06%
325,01 - 337,50	2,68%	2,49%	2,82%	2,48%	2,66%	2,63%
337,51 - 350,00	2,15%	2,21%	2,43%	2,31%	2,34%	2,29%
350,01 - 362,50	2,29%	2,27%	2,13%	2,26%	1,95%	2,20%
362,51 - 375,00	2,27%	1,90%	2,38%	2,26%	1,65%	2,08%
Supérieur à 375	29,13%	19,33%	19,22%	24,86%	17,95%	20,07%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Du point de vue de la distribution spatiale, les locataires payant les loyers les plus élevés (compris entre 290 € et 311 €) se trouvent le long de la frontière nord de la région (surtout dans la région de Tournai au Brabant wallon et au nord de Liège) ainsi que dans le sud de la province de Luxembourg (cf. Carte 14). Cette carte est très similaire à celle des revenus moyens dans le logement social (cf. Carte 13), ce qui est logique dans la mesure où les loyers dépendent des revenus. Les loyers moyens les moins chers (de 262 € à 271 €) se trouvent dans le sud de la province de Namur et dans la commune de Liège ainsi qu'au sud-ouest de celle-ci.

Carte 14. Loyer net mensuel moyen des locataires d'un logement social au 1^{er} janvier 2021 (en €)



Selon la réglementation en vigueur dans le logement public, le loyer des locataires de logements sociaux ne peut pas dépasser 20 % de leurs revenus. Pour mieux visualiser l'impact de cette règle, nous avons présenté la distribution des ménages locataires d'un logement social au 1^{er} janvier 2021 par classes de revenu annuel et par classes de loyer net mensuel. Puis nous avons figuré la limite des 20 % par une ligne rouge dans le tableau (cf. Tableau 9). Toute la partie apparaissant en rose dans le tableau concerne les ménages payant un loyer supérieur à 20 % de leurs revenus. La partie en blanc concerne ceux qui ont un loyer inférieur à 20 % de leurs revenus.

D'après ce tableau, il apparaît que, de manière logique, ce sont les catégories de revenus les plus basses (revenus inférieurs à 15 000 €) qui bénéficient des loyers les plus bas (inférieurs à 125,00 €). Il apparaît également qu'environ 2,1 % (1 918 unités) des ménages locataires dans le logement social paient un loyer qui dépasse 20 % de leur revenu. Tous ces ménages ont un revenu annuel inférieur à 22 501 €.

Plusieurs éléments doivent être apportés pour nuancer ces résultats, la proportion des ménages payant un loyer supérieur à 20 % étant sans doute moindre qu'il n'y paraît d'après ces chiffres. En effet, d'après le tableau, il apparaît que les ménages ayant de très faibles revenus (inférieurs à 7 501 € annuels) voient, plus souvent que les autres catégories, leur loyer dépasser la limite des 20 % de leurs revenus. C'est le cas de 97,7 % (1 068 unités) d'entre eux.

Cependant, ce chiffre est gonflé par les ménages qui ne déclarent pas leurs revenus. Lorsqu'un locataire d'un logement social ne déclare pas ses revenus, son loyer est fixé à la valeur locative normale, c'est-à-dire au loyer que le locataire paierait pour le même logement dans le secteur privé. Ces ménages se retrouvent logiquement dans la colonne des revenus inférieurs à 7 501 € (puisque on ne peut pas les chiffrer) et cela explique les loyers proportionnellement élevés qui y sont constatés. Autre élément d'explication : le décalage entre le moment où un ménage voit ses revenus augmenter ou diminuer et l'adaptation de son loyer. Enfin, il se peut que des erreurs d'encodage se soient glissées dans la base de données des SLSP et que, par exemple, le loyer indiqué ne concerne pas uniquement le logement, mais le surloyer payé pour un logement trop grand au vu de la composition du ménage, le loyer d'un garage, les charges, les plans d'apurement, etc.

Tableau 9. Distribution des ménages locataires d'un logement social par classes de loyer net mensuel et par classes de revenus annuels au 1^{er} janvier 2021 en Wallonie

Revenus annuels (en €)	Moins de 7.501	7.501 à 10.000	10.001 à 12.500	12.501 à 15.000	15.001 à 17.500	17.501 à 20.000	20.001 à 22.500	22.501 à 25.000	25.001 à 27.500	27.501 à 30.000	30.001 à 32.500	32.501 et plus	Total	Revenu moyen
Loyer mensuel (en €)														
Inférieur à 50,00	19	0	20	1	2	2	0	0	0	0	0	0	44	8.564
50,01 - 62,50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62,51 - 75,00	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3.718
75,01 - 87,50	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	16.113
87,51 - 100,0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	11.155
100,01 - 112,50	3	0	4	0	1	0	0	0	0	0	0	0	8	8.986
112,51 - 125,00	3	0	9	1	6	1	0	0	0	0	0	0	20	12.023
125,01 - 137,50	1	0	99	0	8	0	0	0	0	0	0	0	108	11.454
137,51 - 150,00	4	0	90	5	0	2	0	1	0	0	0	0	102	11.252
150,01 - 162,50	14	0	186	19	2	1	0	0	0	0	0	0	222	10.977
162,51 - 175,00	24	2	408	41	9	1	1	2	0	1	1	2	492	11.332
175,01 - 187,50	213	31	4.119	82	31	3	2	2	1	1	2	0	4.487	10.896
187,51 - 200,00	4	1	2.171	217	146	11	8	1	2	3	0	0	2.564	11.734
200,01 - 212,50	15	3	1.221	964	359	5	2	3	1	0	0	1	2.574	12.780
212,51 - 225,00	25	3	36	2.315	1.751	29	3	3	0	0	0	1	4.166	14.643
225,01 - 237,50	88	18	51	2.879	5.492	60	18	3	6	4	2	11	8.632	15.183
237,51 - 250,00	70	12	52	5.353	7.092	138	13	7	1	3	5	9	12.755	15.035
250,01 - 262,50	17	8	33	117	8.902	288	35	6	5	5	5	14	9.435	16.181
262,51 - 275,00	26	2	8	74	3.928	654	80	11	9	5	4	17	4.818	16.538
275,01 - 287,50	32	0	7	20	2.210	1.491	132	52	22	13	15	21	4.015	17.414
287,51 - 300,00	12	0	1	7	464	3.589	184	54	19	8	10	23	4.371	18.601
300,01 - 312,50	16	1	0	13	35	3.060	367	88	22	19	8	27	3.656	19.084
312,51 - 325,00	27	0	0	3	19	1.801	671	144	56	26	19	64	2.830	19.926
325,01 - 337,50	17	0	0	0	7	646	1.335	241	66	36	35	45	2.428	21.139
337,51 - 350,00	10	0	1	1	2	22	1.546	321	98	44	17	57	2.119	22.123
350,01 - 362,50	32	0	1	3	6	15	1.116	534	145	62	41	74	2.029	22.635
362,51 - 375,00	23	0	0	0	3	7	633	765	219	104	53	118	1.925	23.831
Supérieur à 375	398	0	3	9	31	16	42	2.299	2.733	2.698	2.320	7.985	18.534	29.385
Total	1.094	81	8.522	12.124	30.507	11.842	6.188	4.537	3.405	3.032	2.537	8.469	92.338	18.965
Loyer moyen	282,73	213,08	185,29	229,88	247,77	295,44	333,15	360,95	370,53	373,29	373,77	375,09	281,22	

2. Les exceptions au loyer des locataires des logements sociaux

Dans certaines situations, le loyer appliqué aux ménages locataires déroge à la règle de calcul des loyers présentée précédemment. On parle alors de loyer d'exception. Les quatre sections suivantes détaillent les types de loyers d'exception et le nombre de ménages qui sont concernés. La cinquième section fera le point sur l'ensemble de ces loyers d'exception.

Enfin, la dernière section portera sur les surloyers appliqués aux ménages qui louent un logement sous-occupé.

2.1. Les ménages dont le loyer annuel fixé au montant minimum réglementaire

Selon la législation en vigueur²¹, le loyer ne peut être inférieur à 12 % du revenu d'intégration. Le Tableau 10 présente le montant des revenus nets annuels minima à prendre en considération dans le calcul du loyer pour les personnes isolées et les ménages pour les années 2002 à 2015. Le loyer payé par un ménage locataire d'un logement social ne peut être inférieur à 12 % de ces revenus minima.

Tableau 10. Revenus minima pris en considération dans le calcul des loyers entre 2002 et 2021 (en €)

Année	Isolé	Ménage
2002	6 600	8 800
2003	7 000	9 300
2004	7 100	9 500
2005	7 100	9 500
2006	7 300	9 800
2007	7 500	10 000
2008	7 888	10 518
2009	8 371	11 162
2010	8 709	11 613
2011	8 709	11 613
2012	9 061	12 081
2013	9 427	12 570
2014	9 616	12 821
2015	9 808	13 078
2016	10 005	13 339
2017	10 409	13 878
2018	10 712	14 283
2019	10 926	15 058
2020	11 281	15 246
2021	11 816	15 969

Quelle que soit l'année et la province considérée, les ménages dont le loyer est fixé au minimum réglementaire sont très peu nombreux et n'atteignent jamais 1 % des ménages locataires sociaux wallons (cf. Tableau 11). De plus, leur part est en constante diminution. Ainsi, à l'échelle de régionale, 2003 est l'année où leur part est la plus élevée : 0,77 %. Depuis, elle n'a fait que décroître et, en 2021, est nulle.

²¹ Art. 33, Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007

À l'échelle des provinces, c'est dans les provinces de Liège et du Hainaut que les proportions les plus fortes sont constatées en 2023. Elles ne sont cependant que de 1,2 % pour la province de Liège et 0,7 pour le Hainaut. Ces proportions ont décliné régulièrement sur la période jusqu'à devenir nulle en 2021. Dans les provinces du Brabant wallon, du Luxembourg et de Namur, les ménages dont le loyer est fixé au minimum réglementaire n'existent quasiment pas, et ce, sur l'ensemble de la période.

Tableau 11. Part des ménages résidant dans le logement social dont le loyer est fixé au minimum réglementaire par province de 2003 à 2021

Année	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
2003	0,02%	0,73%	1,16%	0,00%	0,00%	0,77%
2004	0,02%	0,10%	0,93%	0,00%	0,11%	0,39%
2005	0,02%	0,08%	0,69%	0,00%	0,01%	0,29%
2006	0,00%	0,03%	0,45%	0,00%	0,01%	0,18%
2007	0,00%	0,03%	0,30%	0,00%	0,00%	0,12%
2008	0,00%	0,05%	0,27%	0,00%	0,00%	0,12%
2009	0,00%	0,25%	0,20%	0,00%	0,00%	0,19%
2010	0,00%	0,04%	0,14%	0,00%	0,00%	0,07%
2011	0,00%	0,03%	0,14%	0,00%	0,00%	0,06%
2012	0,00%	0,03%	0,05%	0,00%	0,04%	0,04%
2013	0,00%	0,02%	0,02%	0,03%	0,06%	0,02%
2014	0,00%	0,02%	0,03%	0,00%	0,01%	0,02%
2015	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,01%	0,01%
2016	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,01%
2017	0,00%	0,00%	0,02%	0,00%	0,00%	0,01%
2018	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%
2019	0,06%	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%	0,01%
2020	0,06%	0,00%	0,01%	0,00%	0,01%	0,01%
2021	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Ceci s'explique par le fait que le loyer fixé au minimum réglementaire est un loyer plancher qui ne peut s'appliquer qu'aux ménages pour lesquels la formule de calcul du loyer aboutit à un loyer inférieur à 12 % du revenu d'intégration, autrement dit à des ménages aux revenus particulièrement faibles et habitant dans des logements dont le prix de revient est très faible. Or, les logements aux loyers les plus faibles ont été soit rénovés, soit vendus ces dernières années dans le cadre de l'amélioration du parc. Lorsqu'ils ont été rénovés, leur loyer a été augmenté (en raison de l'augmentation de la « part de l'habitation » du loyer) et il dépasse de fait 12 % du revenu d'intégration. Il n'y a donc plus lieu d'appliquer ce loyer d'exception. Ceci explique également pourquoi ce type de loyer concernait prioritairement les provinces du Hainaut et de Liège, soit les deux provinces aux parcs les plus anciens et présentant davantage de logements nécessitant des rénovations importantes.

2.2. Les ménages dont le loyer est plafonné à 20 % de leurs revenus

Selon la législation en vigueur²², le loyer annuel, hors abattements²³, ne peut être supérieur à 20 % des revenus du ménage ou, après abattements, à la valeur locative normale²⁴, pour autant que les revenus du ménage ne dépassent pas de plus de 20 % ceux d'un ménage à revenus modestes, pendant un an au moins (la réglementation antérieure au 01.01.2008 prévoyait 3 ans).

Les ménages bénéficiant d'un loyer plafonné à 20 % de leurs revenus sont de plus en plus nombreux. En 2021, leur part s'élève à 70,7 % des ménages résidant dans un logement social en Wallonie alors qu'ils n'étaient que 27,2 % en 2003 (cf. Tableau 12). Le même constat peut-être fait dans toutes les provinces. Quelle que soit la province considérée, la part des ménages ayant ce type de loyer est d'au moins 60 % : les parts relatives observées en 2021 sont comprises entre 64 % (en province de Liège) et 81 % en province du Luxembourg. L'augmentation de cette part relative est au minimum de 21 points de pourcentage sur la période ; elle concerne la province du Luxembourg. L'augmentation maximum est observée en province de Namur et s'élève à 49 points de pourcentage.

Cette exception au calcul normal du loyer semble donc être devenue la règle. Cet état de fait s'explique par la rénovation du parc de logements sociaux. En effet, les logements rénovés ou nouvellement construits sont loués plus cher (la part de l'habitation augmente) et donc le calcul du loyer net (hors charges locatives) aboutit plus fréquemment à un résultat qui excède 20 % de leurs revenus. Par conséquent, les SLSP sont amenées à appliquer plus fréquemment cette règle d'exception.

²² Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

²³ Les abattements en question sont ceux prévus par l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, article 32 :

« §1er. Un abattement de 6 euros par enfant à charge est appliqué sur le loyer calculé conformément aux dispositions de l'article 30.

Ce montant est rattaché à l'indice des prix à la consommation du mois de mai 2007.

Il varie le 1er janvier de chaque année, en fonction de l'indice du mois de mai de l'année précédente.

Le montant résultant de cette adaptation est arrondi à la dizaine de cents.

§2. L'enfant handicapé ou orphelin est compté pour deux enfants à charge. La personne handicapée adulte est considérée comme ayant un enfant à charge. »

²⁴ La valeur locative normale représente le loyer que le locataire paierait pour le même logement dans le secteur privé.

Tableau 12. Part des ménages résidant dans le logement social dont le loyer est limité à 20 % de leurs revenus par province de 2003 à 2021

Année	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
2003	38,96%	29,81%	18,54%	60,35%	29,34%	27,20%
2004	43,71%	34,12%	20,88%	62,61%	32,46%	30,74%
2005	42,66%	37,95%	23,93%	65,39%	35,86%	33,94%
2006	44,89%	39,16%	26,40%	66,79%	39,52%	35,86%
2007	46,71%	43,79%	26,72%	69,46%	41,49%	38,54%
2008	52,52%	47,74%	31,92%	78,65%	46,86%	43,34%
2009	51,17%	48,46%	34,67%	73,50%	51,86%	44,91%
2010	53,35%	49,64%	37,30%	73,17%	54,09%	46,64%
2011	54,54%	54,46%	41,63%	75,20%	60,49%	51,12%
2012	56,18%	58,28%	43,85%	75,29%	62,99%	54,02%
2013	57,81%	59,81%	47,23%	75,74%	65,78%	56,27%
2014	59,32%	62,39%	50,30%	76,52%	67,35%	58,83%
2015	62,97%	64,30%	52,57%	77,03%	69,62%	60,95%
2016	65,76%	66,75%	55,56%	78,23%	72,66%	63,62%
2017	67,44%	68,05%	56,98%	78,79%	74,62%	65,01%
2018	68,61%	69,64%	59,29%	79,71%	75,70%	66,77%
2019	69,45%	71,43%	61,22%	79,88%	76,48%	68,43%
2020	69,81%	72,51%	63,12%	80,79%	77,88%	69,82%
2021	71,36%	73,39%	63,79%	81,34%	78,05%	70,64%

2.3. Les ménages dont le loyer est fixé à la valeur locative normale

Comme nous l'avons dit précédemment, selon la législation en vigueur²⁵, le loyer annuel, hors abattements, ne peut être supérieur à 20 % des revenus du ménage ou, après abattements, à la valeur locative normale. La valeur locative normale représente le loyer que le locataire paierait pour le même logement dans le secteur privé.

À l'échelle de la Wallonie, les ménages dont le loyer est fixé à la valeur locative normale ont connu une légère baisse de leur part relative. Ainsi, ils sont passés de 11 % à 8 % (cf. Tableau 13). Quelle que soit la province considérée, on observe une décroissance de ce type de loyer. Cependant, cette baisse peut être très légère comme en province de Liège (passant de 12,3 % à 11,5 %) ou beaucoup plus marquée comme en province de Luxembourg (de 17,4 % à 7,6 %) ou en Brabant wallon (de 8 % à 2 %).

Cette évolution est à mettre en relation avec l'évolution des loyers sur le marché privé. Lorsque les loyers augmentent dans le secteur privé, la valeur normale utilisée dans le logement social aussi. Mais ceci signifie aussi que le loyer calculé par les SLSP selon la formule de base en vigueur dans le logement public dépasse moins fréquemment la valeur locative normale de l'habitation. Dès lors, les SLSP n'ont pas à utiliser cette règle. Comme les loyers privés connaissent une progression constante sur la période, il est logique de voir la part des ménages locataires ayant ce type de loyer décroître. Sur ce point, il est symptomatique que la province du Brabant wallon soit la moins concernée par ce type de loyer, car elle est la province où les loyers du marché privé sont les plus élevés.

²⁵ Art. 34, Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Tableau 13. Part des ménages résidant dans le logement social dont le loyer est fixé à la valeur locative normale par province, de 2003 à 2021

Année	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
2003	8,11%	10,21%	12,27%	17,40%	5,15%	10,71%
2004	8,15%	11,12%	12,47%	16,22%	5,66%	11,20%
2005	8,23%	11,37%	13,31%	16,44%	6,02%	11,66%
2006	8,07%	12,83%	13,19%	15,52%	6,23%	12,29%
2007	8,12%	11,38%	12,90%	15,07%	5,86%	11,45%
2008	4,86%	10,76%	13,14%	14,43%	6,00%	11,04%
2009	4,36%	10,33%	13,31%	13,48%	6,15%	10,80%
2010	3,75%	10,39%	12,88%	12,90%	6,04%	10,61%
2011	3,92%	9,88%	13,25%	11,79%	6,32%	10,50%
2012	3,67%	9,70%	13,40%	11,91%	6,49%	10,46%
2013	3,29%	9,22%	13,67%	10,94%	6,37%	10,26%
2014	3,11%	8,83%	13,76%	9,37%	6,09%	10,00%
2015	2,66%	9,38%	13,64%	8,62%	6,08%	10,17%
2016	2,43%	8,82%	13,63%	8,21%	6,02%	9,86%
2017	2,35%	8,21%	13,23%	8,04%	5,52%	9,37%
2018	2,22%	7,32%	12,33%	7,53%	5,21%	8,59%
2019	2,16%	7,09%	12,22%	7,43%	3,55%	8,29%
2020	2,03%	8,05%	12,11%	7,25%	3,50%	8,67%
2021	2,08%	7,12%	11,53%	7,57%	3,04%	7,98%

2.4. Les ménages dont le loyer est déplafonné

Le loyer des ménages dont les revenus dépassent de plus de 20 % ceux d'un ménage à revenus modestes depuis au moins un an (la réglementation antérieure au 01.01.2008 prévoyait 3 ans) peut, sous certaines conditions, être supérieur à la valeur locative normale et atteindre jusqu'à 125 % de celle-ci (la réglementation antérieure au 01.01.2013 ne prévoyait aucun plafond). On parle alors d'un loyer déplafonné. Le loyer ne peut pas être déplafonné si :

- le locataire, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement a atteint l'âge de 50 ans au 1^{er} janvier de l'année où le loyer devait être adapté et qu'il occupe le même logement depuis au moins 10 ans ;
- le locataire quitte un logement non proportionné.

Ce type de loyer est extrêmement rare. Sa part maximum en Wallonie n'excède pas, entre 2011 et 2014 (cf. Tableau 14). En 2021, elle est retombée à 0,16 %. Un constat identique peut être fait pour toutes les provinces : la période où ce type de loyer a été le plus fréquent se situe entre 2010 et 2015. Il n'atteint 1 % à aucun moment et dans aucune province. Il est donc anecdotique.

Tableau 14. Part des ménages résidant dans le logement social dont le loyer est déplafonné par province, de 2003 à 2021

Année	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
2003	0,34%	0,01%	0,00%	0,03%	0,06%	0,03%
2004	0,26%	0,01%	0,00%	0,06%	0,13%	0,03%
2005	0,25%	0,01%	0,00%	0,06%	0,11%	0,03%
2006	0,30%	0,01%	0,00%	0,06%	0,03%	0,03%
2007	0,20%	0,01%	0,03%	0,00%	0,01%	0,03%
2008	0,14%	0,01%	0,07%	0,00%	0,01%	0,04%
2009	0,18%	0,07%	0,40%	0,03%	0,25%	0,21%
2010	0,65%	0,18%	0,57%	0,70%	0,34%	0,38%
2011	0,59%	0,37%	0,60%	0,66%	0,37%	0,47%
2012	0,53%	0,37%	0,60%	0,42%	0,40%	0,47%
2013	0,47%	0,39%	0,55%	0,54%	0,24%	0,45%
2014	0,34%	0,41%	0,62%	0,54%	0,26%	0,47%
2015	0,38%	0,26%	0,47%	0,27%	0,19%	0,34%
2016	0,33%	0,24%	0,45%	0,26%	0,18%	0,32%
2017	0,31%	0,19%	0,42%	0,35%	0,22%	0,29%
2018	0,27%	0,14%	0,39%	0,32%	0,15%	0,24%
2019	0,22%	0,18%	0,38%	0,31%	0,15%	0,25%
2020	0,19%	0,15%	0,26%	0,17%	0,10%	0,19%
2021	0,16%	0,13%	0,22%	0,14%	0,09%	0,16%

2.5. Récapitulatif concernant les loyers relevant d'une exception au calcul normal des loyers

La part des loyers relevant d'une exception, tous types d'exception confondus, est allée en augmentant de 2003 à 2021. Ainsi, elle était de 38,7 % en Wallonie en 2003 ; elle est de 78,8 % en 2021 (cf. Tableau 15). Toutes les provinces ont connu une évolution à la hausse. De même, toutes les provinces ont une part de loyers relevant d'une exception comprise entre 73,6 % (en Brabant wallon) et 89 % (au Luxembourg). À l'évidence, les loyers relevant de l'exception sont devenus la norme, ce qui invite à s'interroger sur la pertinence de la règle de calcul.

La seule différence entre provinces concerne l'importance de l'évolution de la part de ces loyers. Cette évolution est comprise entre 11,6 points de pourcentage (en province de Luxembourg) et 46,6 points de pourcentage (en province de Namur). En province du Luxembourg, la plus faible évolution de la part des loyers relevant d'une exception s'explique par le fait que cette part était déjà très forte en 2003 (77,8 %). Elle a augmenté sur la période, mais sa progression est sans doute arrivée à une sorte de maximum possible : en 2021, la part de ces loyers est de 89 % dans la province.

Quelle que soit la province considérée, l'évolution de la part des loyers d'exception suit l'évolution des loyers plafonnés à 20 % des revenus des ménages, exception qui est de loin la plus fréquente comme nous avons pu le constater précédemment.

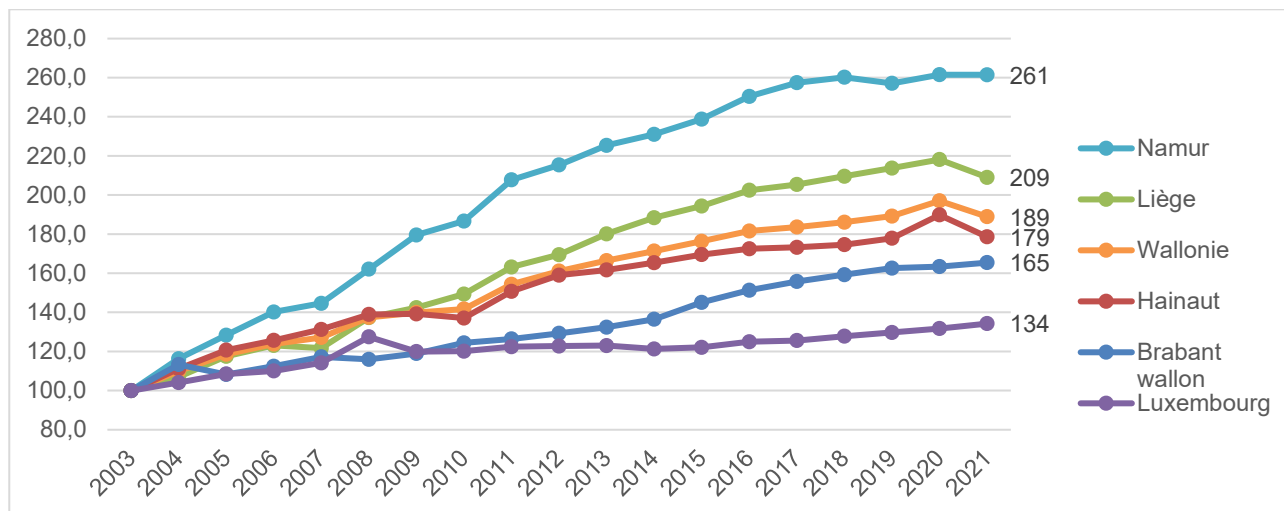
Tableau 15. Part des ménages résidant dans le logement social dont le loyer relève d'une exception, par province, de 2003 à 2021

Année	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
2003	47,42%	40,76%	31,97%	77,79%	34,55%	38,71%
2004	52,13%	45,36%	34,28%	78,90%	38,37%	42,37%
2005	51,17%	49,41%	37,94%	81,90%	42,00%	45,92%
2006	53,27%	52,04%	40,04%	82,37%	45,79%	48,36%
2007	55,03%	55,22%	39,94%	84,53%	47,37%	50,14%
2008	57,52%	58,57%	45,39%	93,08%	52,87%	54,54%
2009	55,71%	59,11%	48,58%	87,01%	58,26%	56,10%
2010	57,75%	60,25%	50,89%	86,77%	60,47%	57,70%
2011	59,05%	64,73%	55,62%	87,66%	67,18%	62,15%
2012	60,38%	68,38%	57,90%	87,61%	69,92%	64,98%
2013	61,56%	69,44%	61,46%	87,24%	72,44%	66,99%
2014	62,77%	71,65%	64,70%	86,43%	73,72%	69,32%
2015	66,01%	73,97%	66,70%	85,92%	75,91%	71,47%
2016	68,53%	75,83%	69,65%	86,70%	78,86%	73,81%
2017	70,10%	76,46%	70,63%	87,19%	80,35%	74,68%
2018	71,10%	77,10%	72,01%	87,56%	81,06%	75,60%
2019	71,90%	78,70%	73,83%	87,62%	80,18%	76,98%
2020	72,10%	80,72%	75,49%	88,21%	81,49%	78,69%
2021	73,59%	80,64%	75,54%	89,05%	81,19%	78,78%

Le rythme de l'augmentation du nombre de loyers relevant d'une exception tend à se ralentir depuis 2016 (cf. Graphique 34), quelle que soit la province concernée. Cela est sans doute lié à la réduction des marges de progression possibles : en 2016, la plus faible proportion constatée de ces loyers s'élevait déjà à 68,5 % ; la plus forte s'élevait à 86,7 %.

Notons que si le nombre de ménages ayant un loyer relevant d'une exception continue à augmenter dans les provinces de Namur, du Brabant wallon et du Luxembourg, ce n'est pas le cas en provinces de Liège et en Hainaut. Celles-ci ont même vu leur nombre baisser en 2021, perdant respectivement 9 et 11 points d'indice et entraînant une baisse de l'indice du même ordre au niveau régional.

Graphique 34. Évolution du nombre de ménages résidant dans le logement social dont le loyer relève d'une exception, par province, de 2003 à 2021

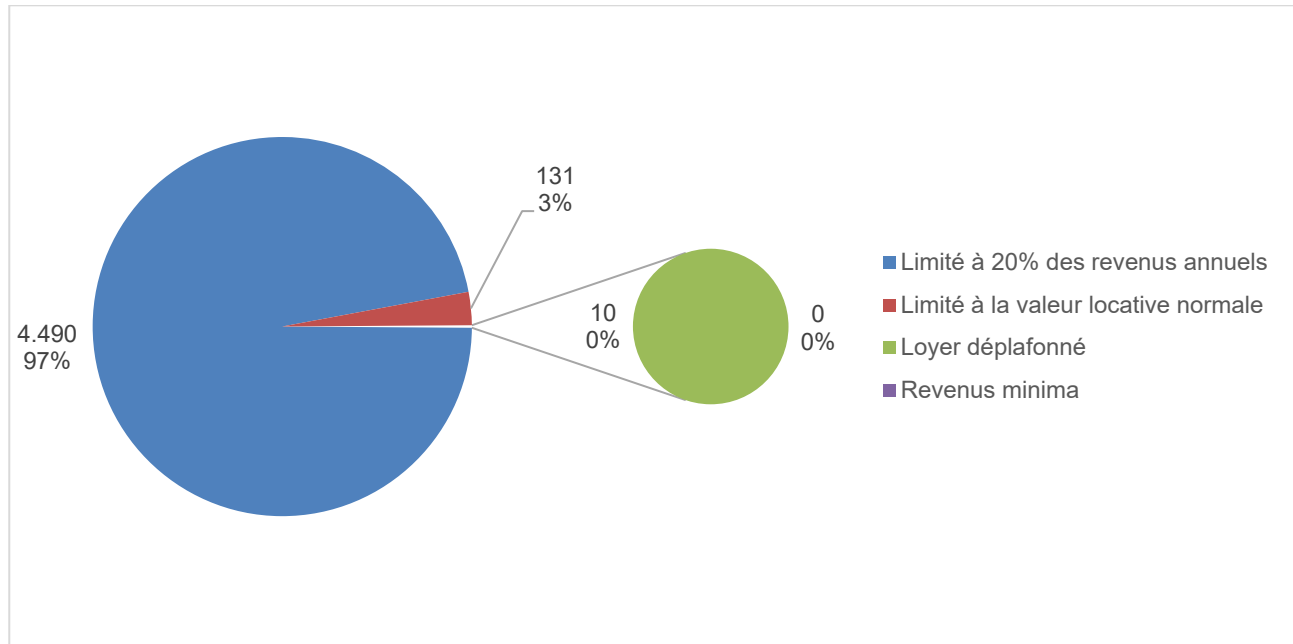


Pour finir, nous faisons ci-après un point sur la situation dans chaque province au 1^{er} janvier 2021.

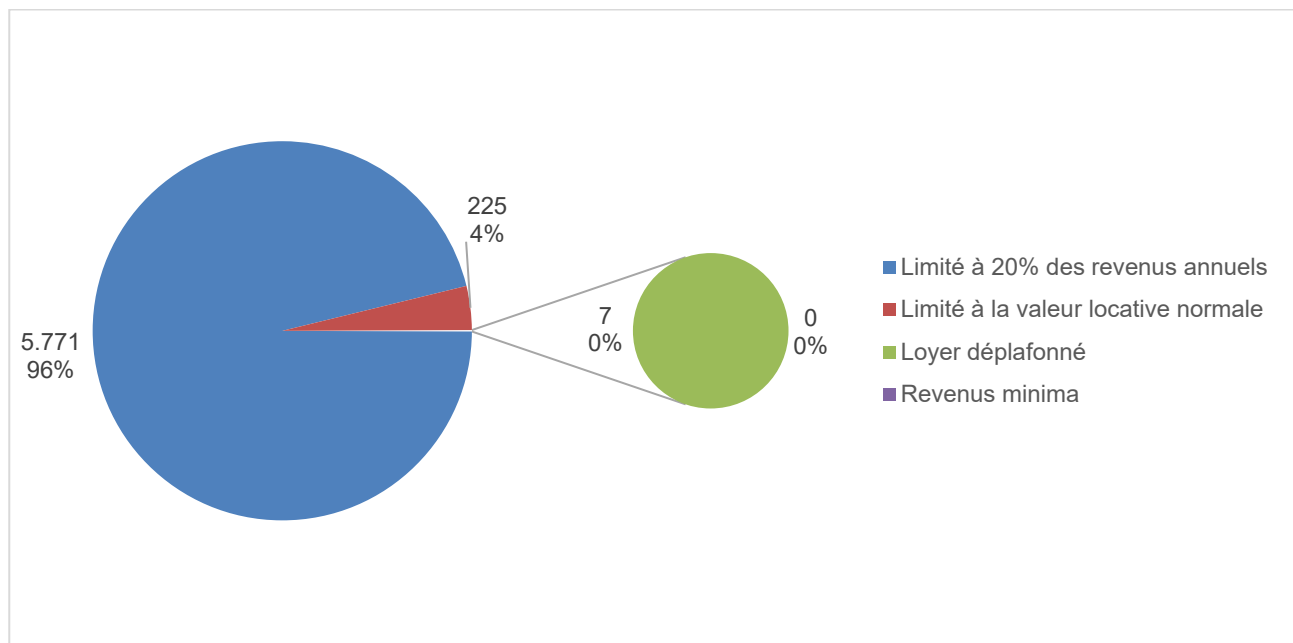
Au Brabant wallon, l'écrasante majorité des loyers relevant d'une exception est constituée par les loyers limités à 20 % des revenus annuels des ménages locataires. C'est également le cas dans les autres provinces, leur part est ici particulièrement élevée : 97 % des loyers relevant d'une exception (cf. Graphique 35). Seule la province de Namur atteint un niveau similaire (96 % — cf. Graphique 36). Il semble donc que le prix de revient des logements en Brabant wallon, comme en province de Namur, est trop élevé par rapport aux revenus des locataires de logements sociaux, du moins trop élevés pour que le loyer calculé selon la formule de base reste en deçà des 20 % des revenus des ménages.

Le seul autre type de loyer relevant d'une exception existant en Brabant wallon et en province de Namur est le loyer limité à la valeur locative normale. Ils représentent respectivement 3 % et 4 % des loyers relevant d'une exception.

Graphique 35. Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en Brabant wallon au 1^{er} janvier 2021



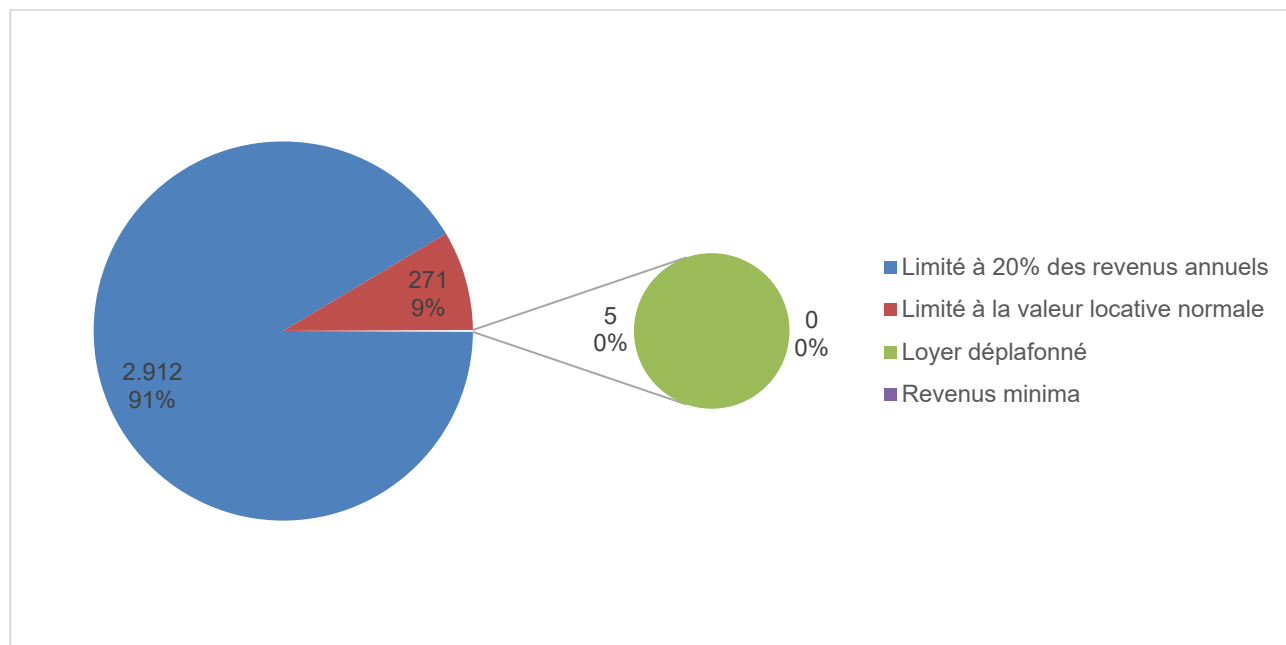
Graphique 36. Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en province de Namur au 1^{er} janvier 2021



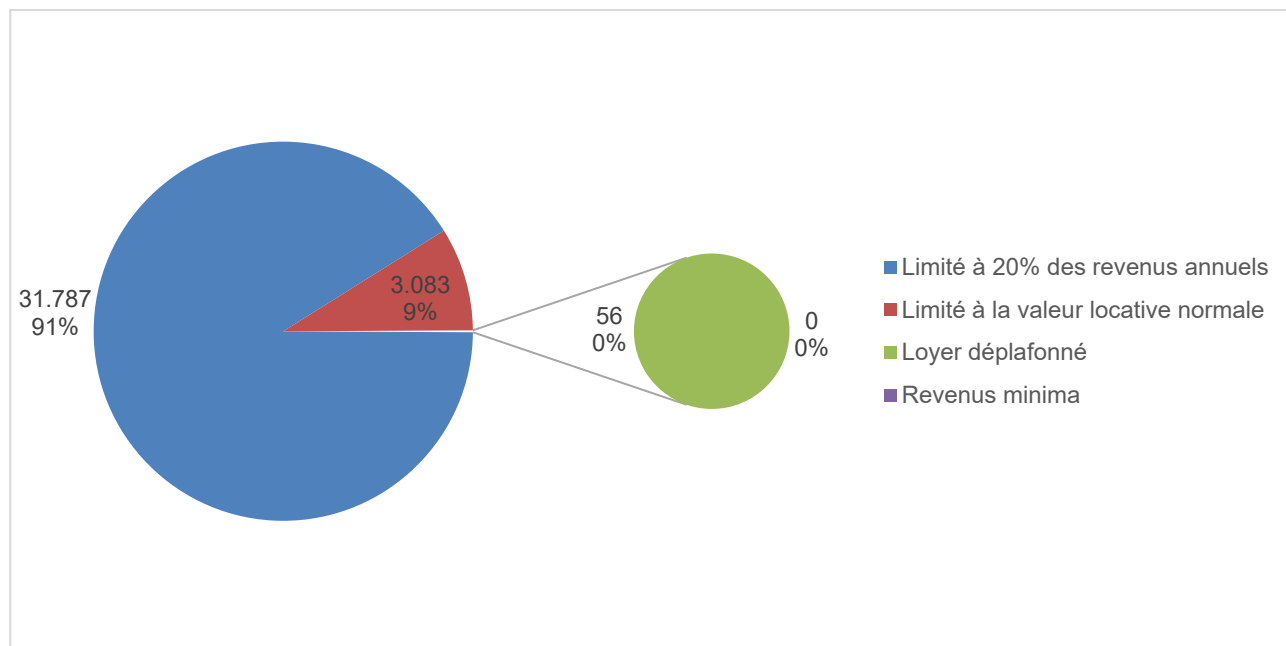
Les provinces de Luxembourg (cf. Graphique 37) et du Hainaut (cf. Graphique 38) ont un profil identique : les loyers limités à 20 % du revenu des ménages représentent 91 % de leurs loyers relevant d'une exception et les loyers limités à la valeur normale 9 %.

Tout comme dans les deux provinces précédentes, les loyers dé plafonnés et les loyers limités aux revenus minima sont quasi inexistant.

Graphique 37. Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en province de Luxembourg au 1^{er} janvier 2021

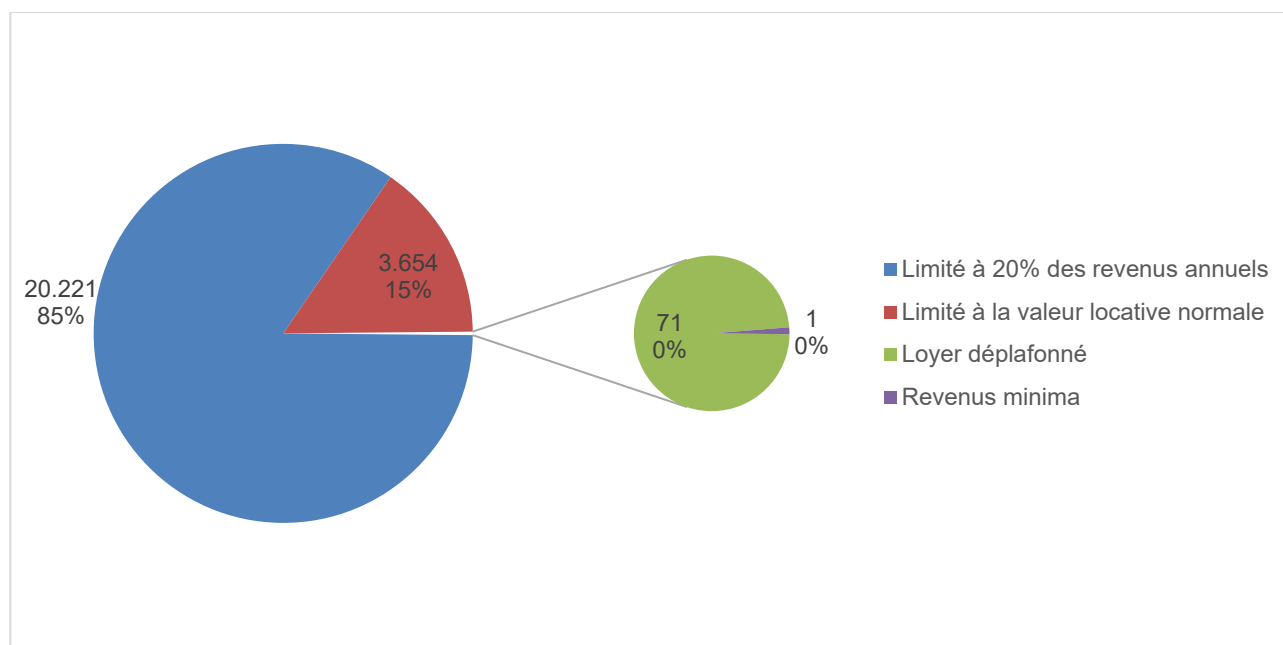


Graphique 38. Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en Hainaut au 1^{er} janvier 2021



La province de Liège se singularise par une proportion de loyers limités à 20 % des revenus des ménages significativement plus basse que dans les autres provinces : ils ne représentent « que » 85 % des loyers relevant d'une exception dans la province (cf. Graphique 39). Parallèlement, la part des loyers limitée à la valeur locative normale est plus élevée : 15 %. Les autres types de loyers d'exception ont une part nulle.

Graphique 39. Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en province de Liège au 1^{er} janvier 2021



3. Les surloyers pour chambres excédentaires dans un logement social sous-occupé

L'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (en son article 1^{er}, 15^o) définit ce qu'est un « logement proportionné » en regard de la composition du ménage. Le « logement sous-occupé » est, quant à lui, défini comme « le logement comprenant au minimum une chambre excédentaire eu égard aux normes définies au 15^o ²⁶ ».

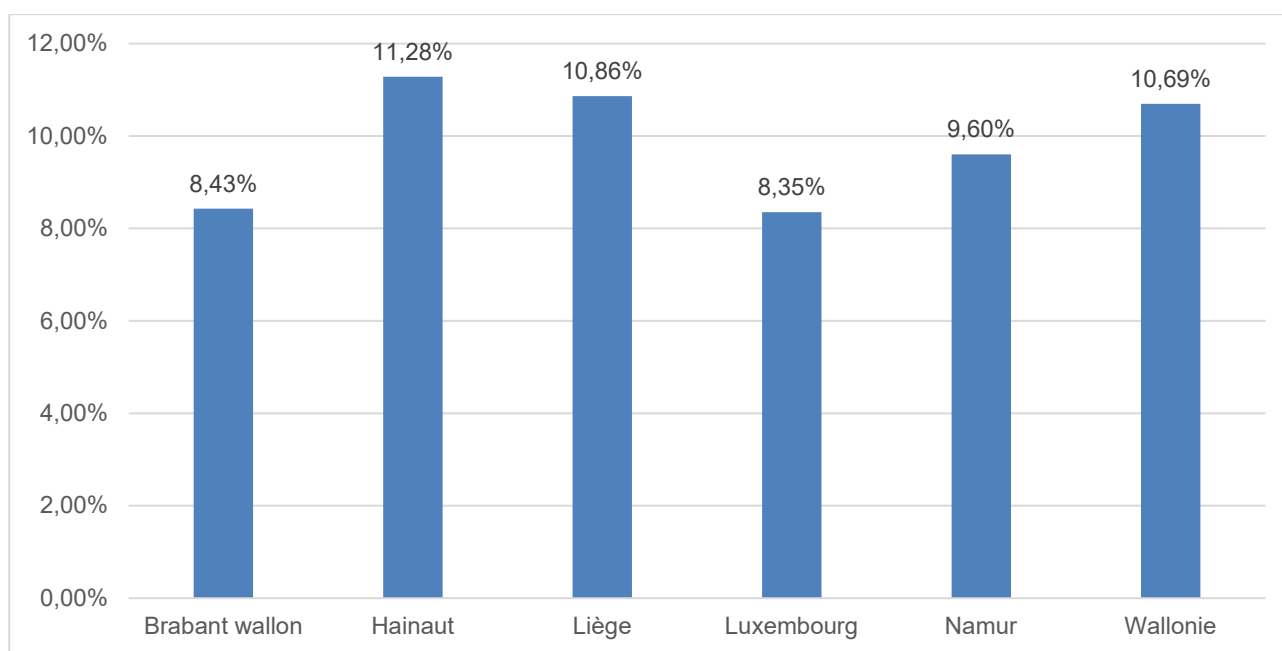
Lorsqu'un logement est sous-occupé, la SLSP a la possibilité d'imposer un surloyer au ménage occupant qui n'a pas demandé de mutation vers un logement proportionné pour autant que le ménage ne comporte pas de membre handicapé. En cas de refus de deux propositions, le surloyer consiste en un supplément de 25 € lorsque le logement dispose d'une chambre excédentaire, de 60 € lorsque le logement dispose de deux chambres excédentaires, de 100 € lorsque le logement dispose de trois chambres excédentaires et de 150 € lorsque le logement dispose de quatre chambres excédentaires ou plus²⁷.

²⁶ Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, article 1^{er}, 15^o bis.

²⁷ À noter que cette disposition a été annulée par le Conseil d'État pour les locataires entrés avant 2008.

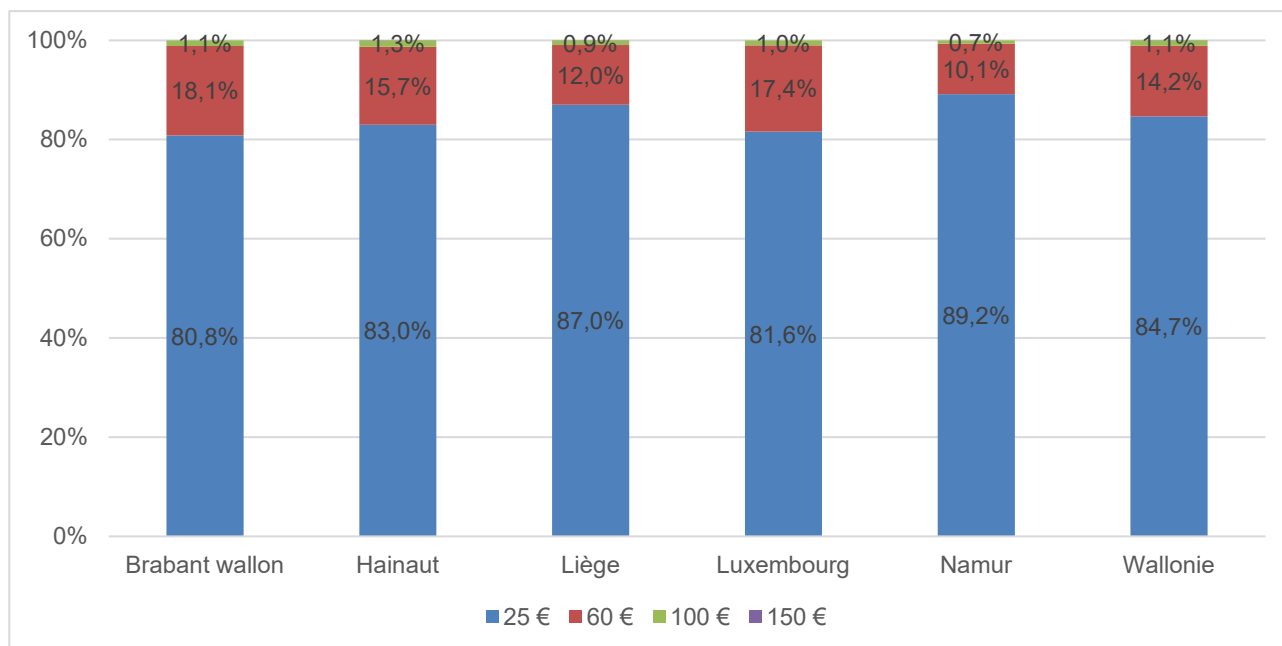
Au 1^{er} janvier 2021, un surloyer est appliqué à 9 869 ménages locataires d'un logement social, soit 10,7 % des locataires (cf. Graphique 40). Le Hainaut et la province de Liège sont les seules provinces où la proportion de locataires payant un surloyer est supérieure à la moyenne régionale ; leur part est respectivement de 11,3 % et 10,9 %. La proportion de ces locataires est comprise entre 8,4 % et 9,6 % dans les autres provinces.

Graphique 40. Part de locataires payant un surloyer au 1^{er} janvier 2021, par province



Les surloyers payés correspondent dans la majorité des cas à une chambre excédentaire ; c'est le cas de 89 % des surloyers payés dans la province de Namur (province où ce type de surloyer est le plus fréquent) et de 81 % des surloyers en Brabant wallon (province où ce type de surloyer est le moins fréquent). Quelle que soit la province considérée, les effectifs diminuent au fur et à mesure que le surloyer augmente. Notons qu'en Brabant wallon et surtout en province du Luxembourg, la proportion de surloyers correspondant à deux ou trois chambres excédentaires est plus importante que dans les autres provinces et dépasse les 18 % (cf. Graphique 41).

Graphique 41. Distribution des ménages locataires d'un logement social s'acquittant d'un surloyer pour une ou plusieurs chambres excédentaires dans leur logement par province au 1^{er} janvier 2021



4. Les arriérés locatifs des SLSP

4.1. Les ménages concernés par un arriéré de paiement

Les arriérés locatifs comptabilisés par les SLSP concernent deux types de ménages : d'une part, les ménages qui résident toujours dans leur logement social et qui sont en retard pour le paiement de leurs charges et/ou de leur loyer et, d'autre part, les ménages qui ne résident plus dans leur logement social et qui sont partis sans régler la totalité de leurs loyers, de leurs charges ou de certains dégâts locatifs. Nous présentons ci-après les effectifs pour chacune de ces catégories de locataires ainsi que la part qu'ils représentent au sein de l'ensemble des locataires des provinces.

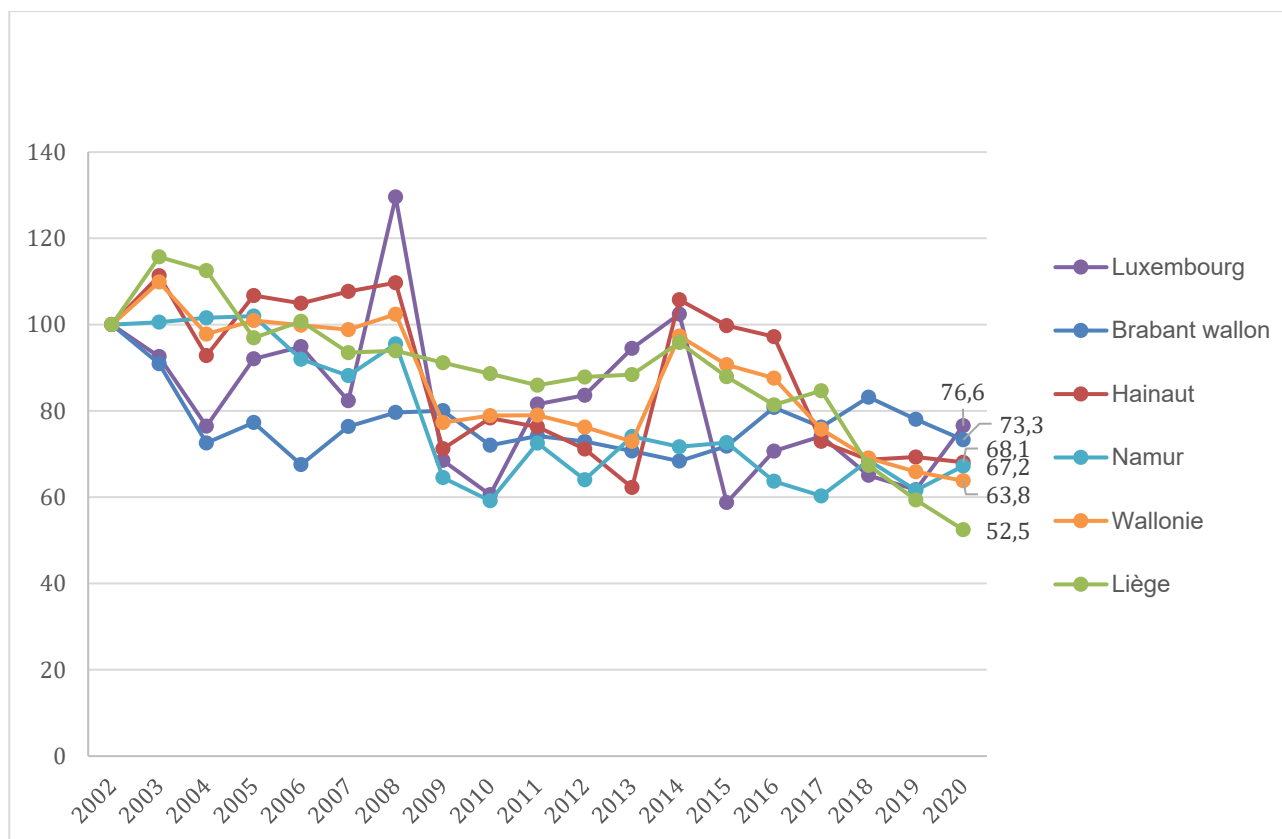
La part des locataires résidant encore dans leur logement et en retard de paiement a diminué sur la période, passant de 25 % en 2002 à 16,3 % en 2020, dernière année dont nous disposons (cf. Tableau 16 et Graphique 42). Cette baisse est observable dans l'ensemble des provinces. Actuellement, la part de ces locataires est comprise entre 12,1 % en province de Liège et 19,1 % en province du Hainaut. La province de Liège a connu la baisse la plus importante (indice de 52, en 2020) et celle de Luxembourg, la moins importante (indice de 76,6).

Notons qu'il y a une grande variation d'une année à l'autre du nombre de locataires en retard de paiement de leur loyer.

Tableau 16. Part des locataires résidant encore dans leur logement et en retard de paiement au sein des locataires de logement social par province de 2002 à 2020

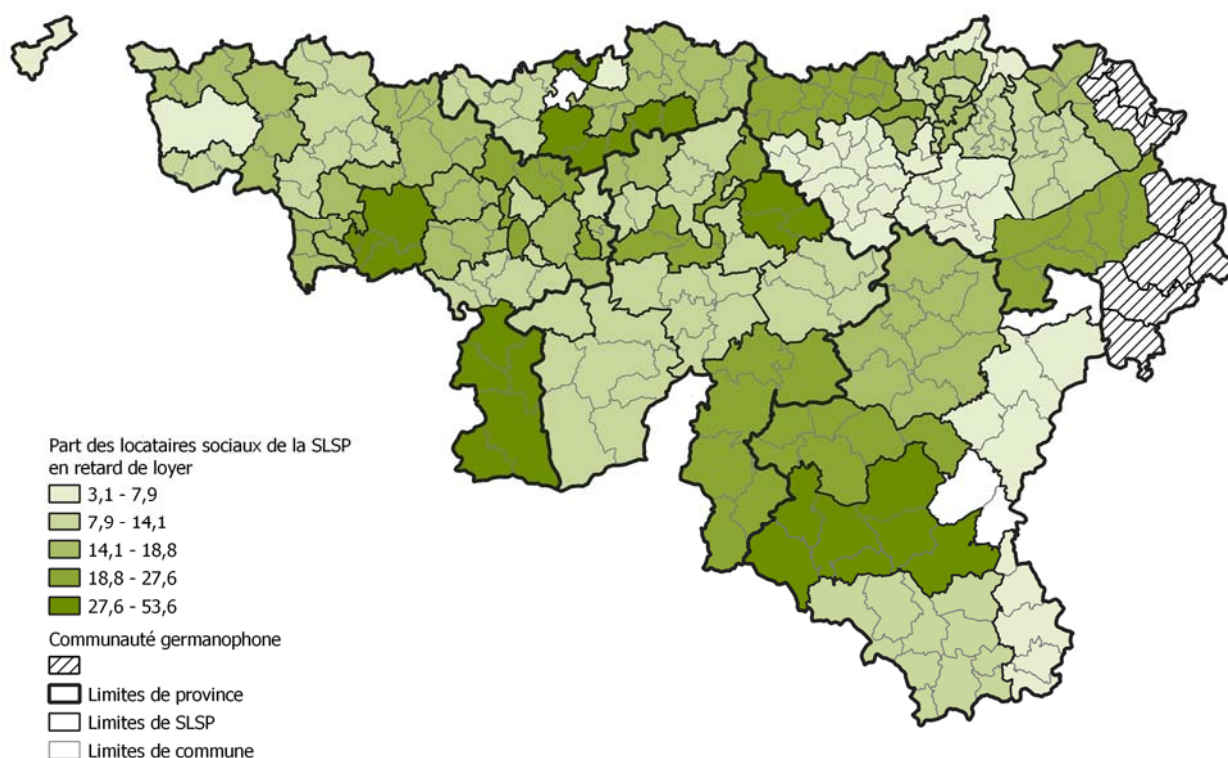
Année	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
2002	22,4%	26,7%	22,0%	25,6%	29,7%	25,0%
2003	23,0%	28,2%	23,6%	23,1%	28,6%	26,1%
2004	18,2%	23,6%	23,1%	19,0%	28,6%	23,3%
2005	19,4%	27,5%	20,1%	22,7%	28,7%	24,3%
2006	16,0%	27,4%	21,0%	23,1%	25,9%	24,1%
2007	19,0%	28,2%	19,7%	19,8%	24,8%	24,0%
2008	19,7%	28,9%	20,4%	30,9%	26,7%	25,3%
2009	19,7%	19,0%	19,8%	16,3%	18,0%	19,1%
2010	17,7%	20,8%	18,8%	14,3%	16,5%	19,4%
2011	18,3%	20,4%	18,7%	19,2%	20,3%	19,6%
2012	17,9%	19,0%	19,1%	19,5%	17,7%	18,9%
2013	17,2%	16,7%	19,3%	22,2%	20,3%	18,1%
2014	16,4%	28,7%	20,9%	23,7%	19,6%	24,3%
2015	17,1%	27,3%	19,2%	13,4%	19,7%	22,7%
2016	19,2%	26,7%	17,8%	16,1%	17,1%	21,9%
2017	17,9%	20,0%	18,5%	16,7%	16,2%	18,9%
2018	18,2%	18,9%	14,8%	14,4%	18,4%	17,2%
2019	17,2%	19,2%	13,1%	13,6%	16,5%	16,5%
2020	16,3%	19,1%	12,1%	16,7%	18,0%	16,3%

Graphique 42. Évolution du nombre de locataires en place en retard de paiement par province de 2002 à 2020



La part de locataires en retard de paiement varie beaucoup d'une SLSP à l'autre. Par conséquent, aucune géographie particulière ne ressort de la distribution géographique (cf. Carte 15).

Carte 15. Part des ménages locataires en retard de paiement et résidant encore dans leur logement social au 1^{er} janvier 2020



Les chiffres des locataires ayant quitté leur logement social avec un arriéré de loyer ne concernent pas uniquement les locataires partis dans l'année, mais aussi ceux qui sont partis dans les années précédentes et dont la situation n'est pas réglée. D'un point de vue logique, il n'est donc pas juste de rapporter leur nombre aux locataires de l'année. Nous n'analyserons donc ici les chiffres qu'en termes d'effectifs et d'indices.

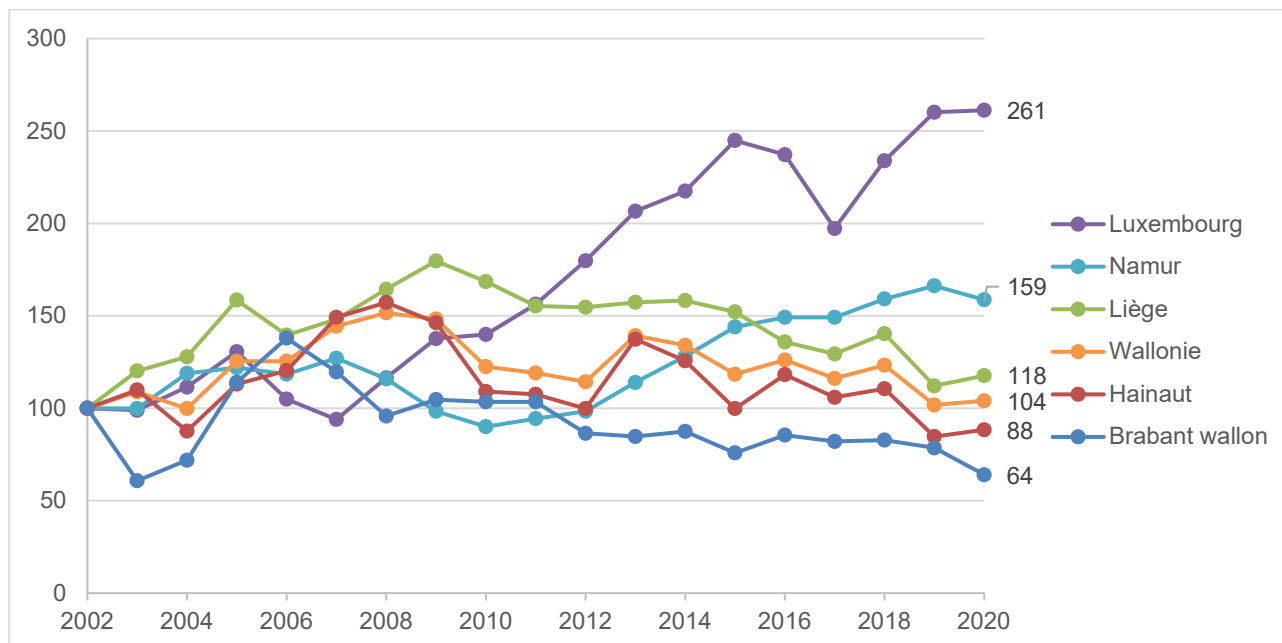
En 2021, il y a 8 481 ménages locataires partis de leur logement avec un arriéré de loyer (Tableau 17). Le Hainaut regroupe plus de la moitié de ces locataires (4 318 en 2020) sur l'ensemble de la période. La province qui en dénombre le plus en suite est la province de Liège (2 357 en 2020), suivie par la province de Namur (1 068), la province de Luxembourg (478) et le Brabant wallon (260). Il faut voir dans le poids relatif de chaque province un effet de leur parc : plus leur parc social est important, plus la probabilité d'avoir des locataires en retard de paiement est importante.

Tableau 17. Nombre des locataires partis de leur logement et en retard de paiement au sein des locataires de logement social par province de 2002 à 2020

Année	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
2002	406	4.887	2.003	183	673	8.152
2003	247	5.368	2.407	181	672	8.875
2004	292	4.283	2.560	204	800	8.139
2005	463	5.525	3.175	239	821	10.223
2006	560	5.882	2.795	192	797	10.226
2007	486	7.289	2.966	172	855	11.768
2008	389	7.686	3.292	213	780	12.360
2009	425	7.148	3.599	252	662	12.086
2010	420	5.328	3.375	256	606	9.985
2011	420	5.254	3.111	286	635	9.706
2012	351	4.878	3.097	329	662	9.317
2013	344	6.713	3.151	378	767	11.353
2014	355	6.139	3.170	398	862	10.924
2015	308	4.879	3.047	448	969	9.651
2016	347	5.775	2.721	434	1.004	10.281
2017	333	5.177	2.592	361	1.004	9.467
2018	336	5.403	2.811	428	1.071	10.049
2019	319	4.138	2.245	476	1.119	8.297
2020	260	4.318	2.357	478	1.068	8.481

Notons que la tendance est à la baisse de ces effectifs pour les provinces du Hainaut et surtout pour le Brabant wallon, avec des indices s'élevant respectivement à 88 et 64 en 2020 (cf. Graphique 43). Après avoir connu une hausse, la province de Liège et la Wallonie connaissent une tendance à la baisse, bien que leur niveau soit encore légèrement supérieur à ce qu'il était en 2002 ; leurs indices sont respectivement de 104 et 118. Les provinces de Luxembourg et de Namur connaissent une évolution globalement à la hausse, bien que la province de Namur amorce une baisse sur la dernière année.

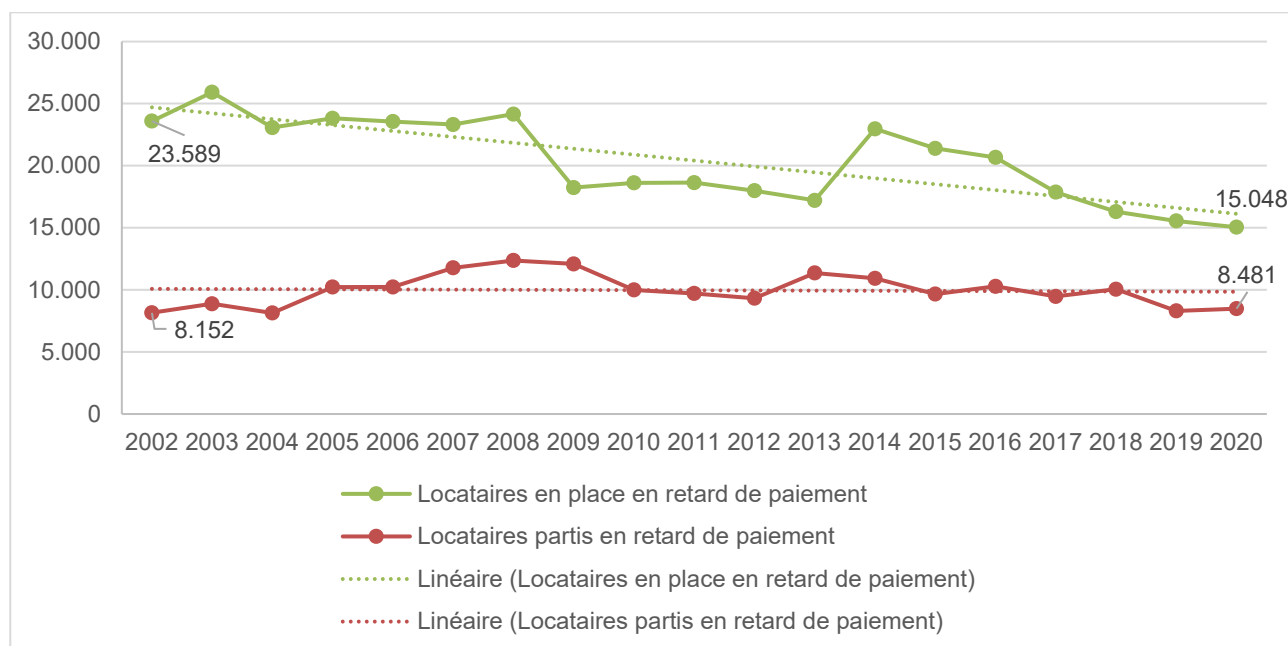
Graphique 43. Évolution du nombre de locataires partis en retard de paiement par province entre 2002 et 2020



La comparaison du nombre de locataires en retard de paiement et résidant encore dans leur logement social et des locataires partis avec un arriéré de loyer (cf. Graphique 44) montre que les premiers sont bien plus nombreux que les seconds, sur l'ensemble de la période. Cependant, le nombre des locataires encore en place diminue fortement alors que celui des locataires partis en retard de paiement reste stable. Les deux groupes tendent donc à devenir équivalents en taille.

La baisse du nombre de locataires en place en retard de paiement s'explique sans doute par les divers dispositifs d'accompagnement social que les SLSP ont mis en place pour prévenir ce genre de situations. Ce type d'accompagnement ne peut évidemment pas être mené par les SLSP pour les locataires qui ne résident plus dans le logement social, d'où la stabilité des effectifs.

Graphique 44. Évolution du nombre de locataires d'un logement social en retard de paiement de 2002 à 2020



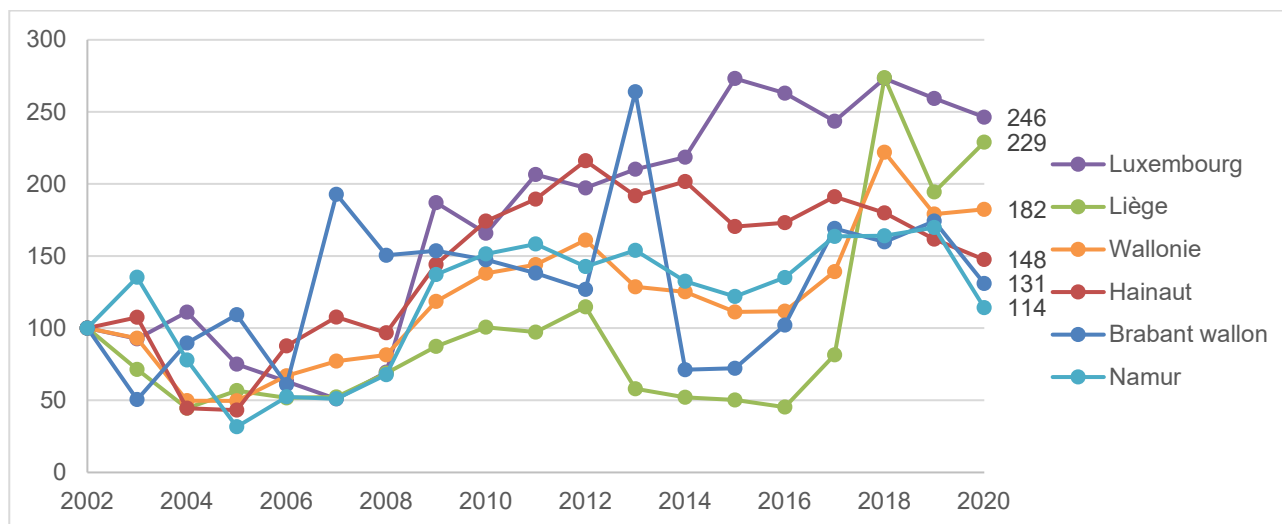
En 2020, le nombre de ménages locataires sous procédure judiciaire s'élève à 12 144. La plupart concernent la province de Liège (6 904 ménages) et le Hainaut (4 066 — cf. Tableau 18).

Tableau 18. Nombre de locataires d'un logement social sous procédure judiciaire par province de 2002 à 2020

Année	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
2002	97	2.755	3.016	108	684	6.660
2003	49	2.962	2.153	100	925	6.189
2004	87	1.225	1.341	120	533	3.306
2005	106	1.188	1.709	81	216	3.300
2006	59	2.415	1.557	68	358	4.457
2007	187	2.966	1.576	55	349	5.133
2008	146	2.665	2.073	75	463	5.422
2009	149	3.970	2.632	202	938	7.891
2010	143	4.800	3.035	179	1.036	9.193
2011	134	5.219	2.932	223	1.083	9.591
2012	123	5.952	3.462	213	976	10.726
2013	256	5.283	1.748	227	1.053	8.567
2014	69	5.556	1.568	236	906	8.335
2015	70	4.696	1.513	295	834	7.408
2016	99	4.768	1.364	284	924	7.439
2017	164	5.266	2.457	263	1.119	9.269
2018	155	4.956	8.254	295	1.122	14.782
2019	169	4.454	5.864	280	1.161	11.928
2020	127	4.066	6.904	266	781	12.144

Le nombre des locataires sous procédure judiciaire a augmenté, quelle que soit la province considérée (cf. Graphique 45). Cependant, depuis 2018, il semble qu'une décrue s'amorce, à l'exception de la province de Liège.

Graphique 45. Évolution du nombre de locataires sous procédure judiciaire par province de 2002 à 2020

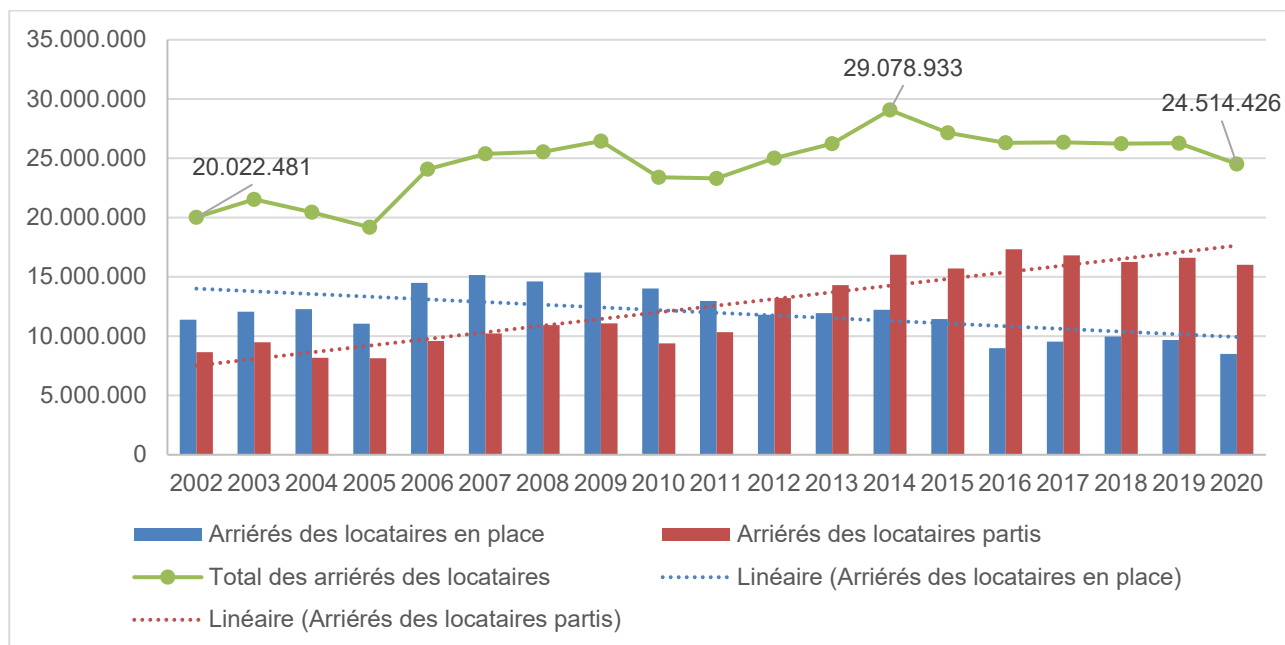


4.2. Montants des arriérés locatifs

Le montant total des arriérés locatifs (c'est-à-dire les arriérés des locataires résidant encore dans le logement social et de ceux qui en sont partis) est en hausse sur la période 2002-2020. Il est passé de 20 022 481 € à 24 514 426 € (cf. Graphique 46). Toutefois, depuis 2014, on observe une légère décroissance du niveau de ces arriérés.

De 2002 à 2011, les arriérés des locataires en place constituaient la plus grande part de ces arriérés, de 55 % à 60 %. Ils ont augmenté de façon continue de 2002 à 2009 avant de décroître lentement jusqu'en 2020. Aujourd'hui, les arriérés des locataires en place s'élèvent à 8 498 444 €, soit 34,6 % du total, contre 11 385 398 € en 2002. La tendance générale est donc à la baisse. À l'inverse, les arriérés des locataires ayant quitté leur logement social sont à la hausse sur la période, notamment depuis 2011. Ils constituent la plus grande part des arriérés locatifs des SLSP depuis 2012. En 2016, année de leur montant maximum, ils représentent 66 % des arriérés des SLSP. Depuis cette date, leur montant diminue lentement.

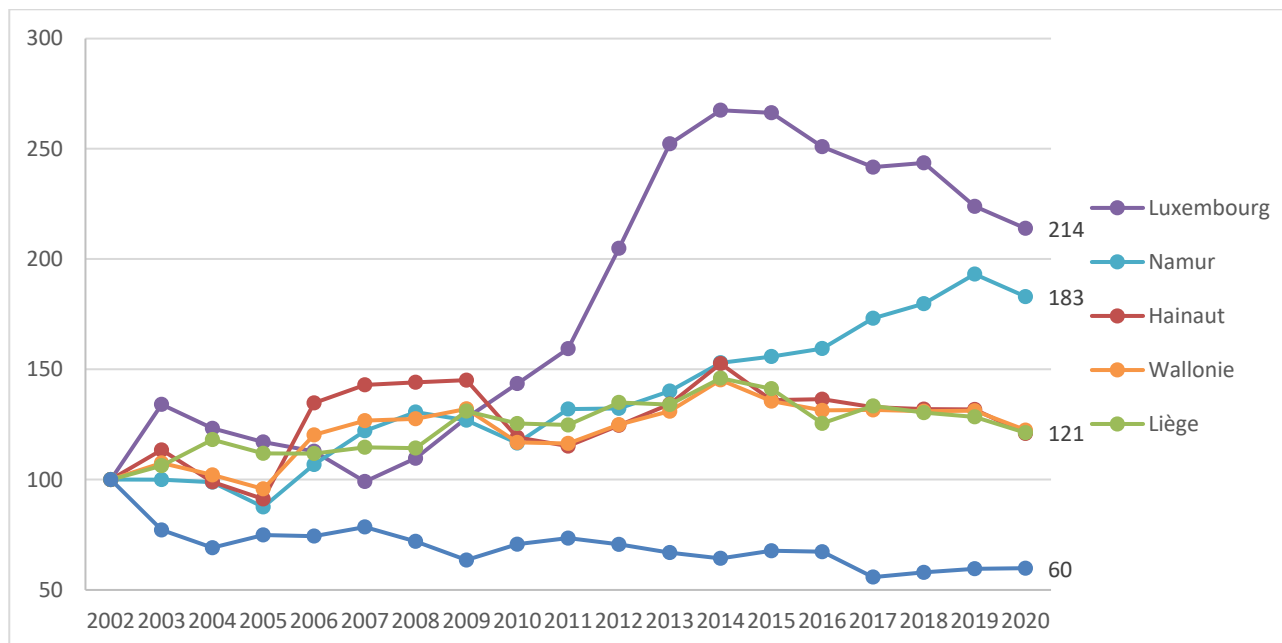
Il est difficile d'interpréter ces chiffres dans la mesure où ils traduisent à la fois les choix de gestion des SLSP, mais aussi les difficultés que rencontrent les locataires du logement social. Ainsi, la baisse des arriérés locatifs des locataires s'explique tant par l'accompagnement mis en place par les SLSP à titre de prévention que par une plus grande fermeté en cas de non-paiement du loyer (résiliation du bail, recouvrement des montants restant dus après le départ des locataires), mais les difficultés des locataires à régler leur loyer sont fortement conditionnées par les évolutions de l'économie et du coût de la vie.

Graphique 46. Montants des arriérés locatifs des SLSP de 2002 à 2015 (en €)

Les arriérés locatifs ont évolué de façon très différente dans les différentes provinces wallonnes (cf. Graphique 47). En Brabant wallon, ils sont globalement en baisse sur la période, diminuant de près de 40 %. Toutes les autres provinces ont connu une évolution à la hausse, modérée dans le cas de la province de Liège et du Hainaut (+21 %) à très forte dans le cas de la province de Namur (+83 %) et encore plus de la province du Luxembourg (+114 %).

Toutes ces provinces connaissent une baisse de leurs arriérés sur la fin de la période, depuis 2014 pour les provinces de Luxembourg, de Liège et du Hainaut, et depuis 2019 pour la province de Namur. La baisse est particulièrement importante en province du Luxembourg, qui avait connu une très forte hausse auparavant.

Graphique 47. Évolution des montants totaux des arriérés locatifs des ménages locataires d'un logement social par province de 2002 à 2020 (Indice : 2002 = 100)



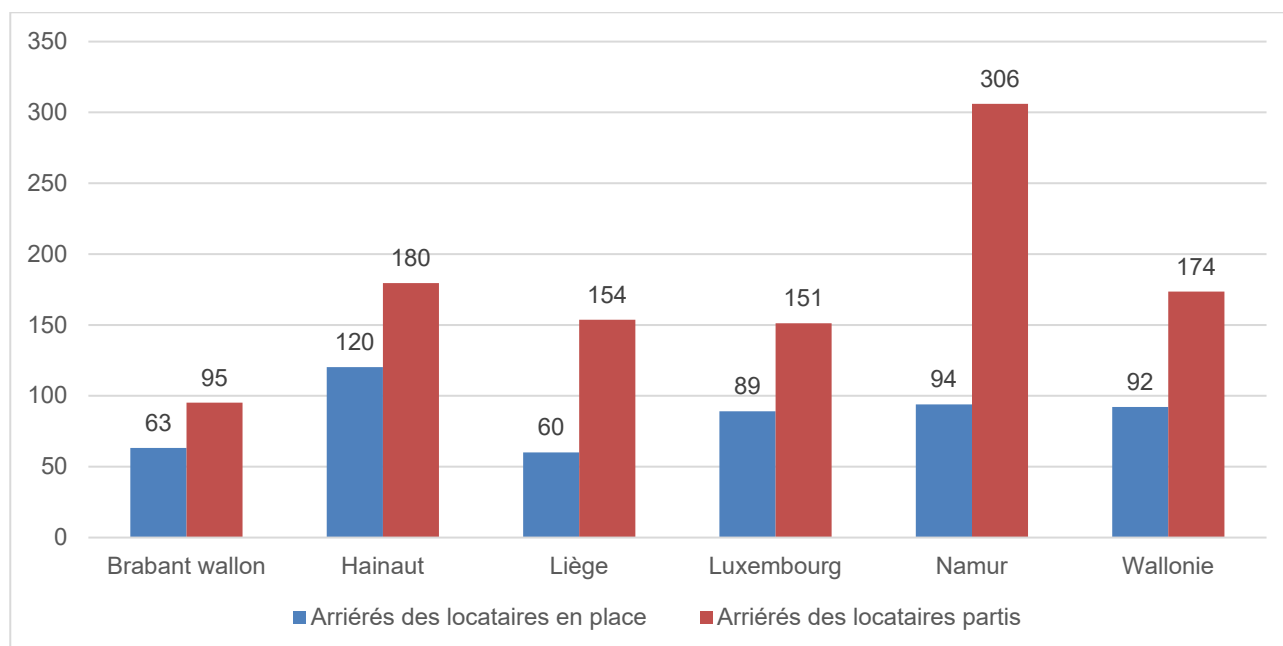
Afin de comparer les provinces, nous rapportons les montants des arriérés de loyer au nombre de l'ensemble des locataires sociaux dans la province (en retard de paiement ou pas) (cf. Graphique 48).

Au 1^{er} janvier 2020, c'est en province de Namur que le montant des arriérés par locataire est le plus important ; il atteint 400 €. Les arriérés des locataires partis sont particulièrement importants dans cette province et comptent pour plus des deux tiers de cette somme. Le Hainaut a ensuite le montant d'arriérés par locataire le plus élevé (300 €) suivi par la province du Luxembourg (240 €), la province de Liège (214 €) et enfin, le Brabant wallon dont le montant des arriérés locatifs par locataire est sensiblement plus bas que dans les autres provinces (158 €).

Quelle que soit la province considérée, les arriérés des locataires ayant quitté leur logement sont plus élevés que les arriérés des locataires encore en place. Le Hainaut est la province où les arriérés des locataires en place par locataire sont le plus élevé (120 €) et la province de Liège, celle où ils sont les plus bas (60 €).

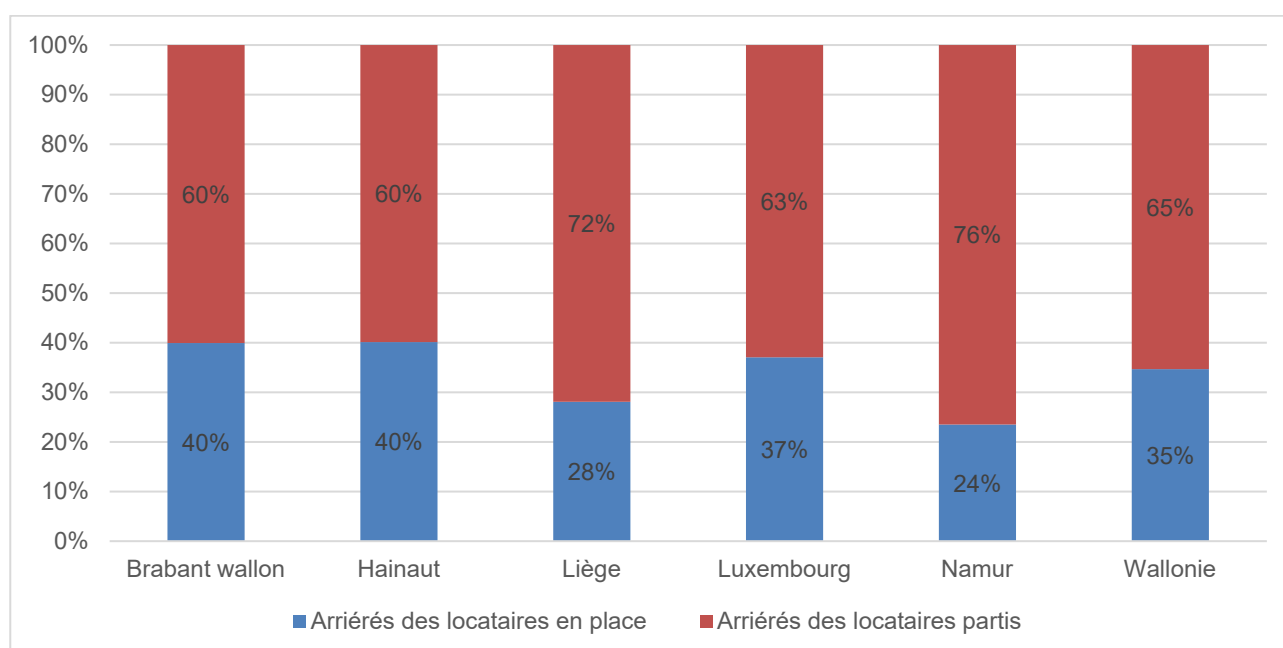
À l'échelle de la Wallonie, les arriérés des locataires ayant quitté leur logement par locataire s'élèvent à 174 € et ceux des locataires en place par locataire à 92 €.

Graphique 48. Montant moyen des arriérés locatifs par locataire d'un logement social par province au 1^{er} janvier 2020 (en €)



En termes de parts relatives, les arriérés des locataires ayant quitté leur logement représentent 65 % des arriérés à l'échelle régionale et de 60 % (en Brabant wallon et en Hainaut) à 76 % en province de Namur (cf. Graphique 49).

Graphique 49. Distribution des arriérés entre locataires résidant encore dans leur logement et locataires ayant quitté leur logement par province, au 1^{er} janvier 2020

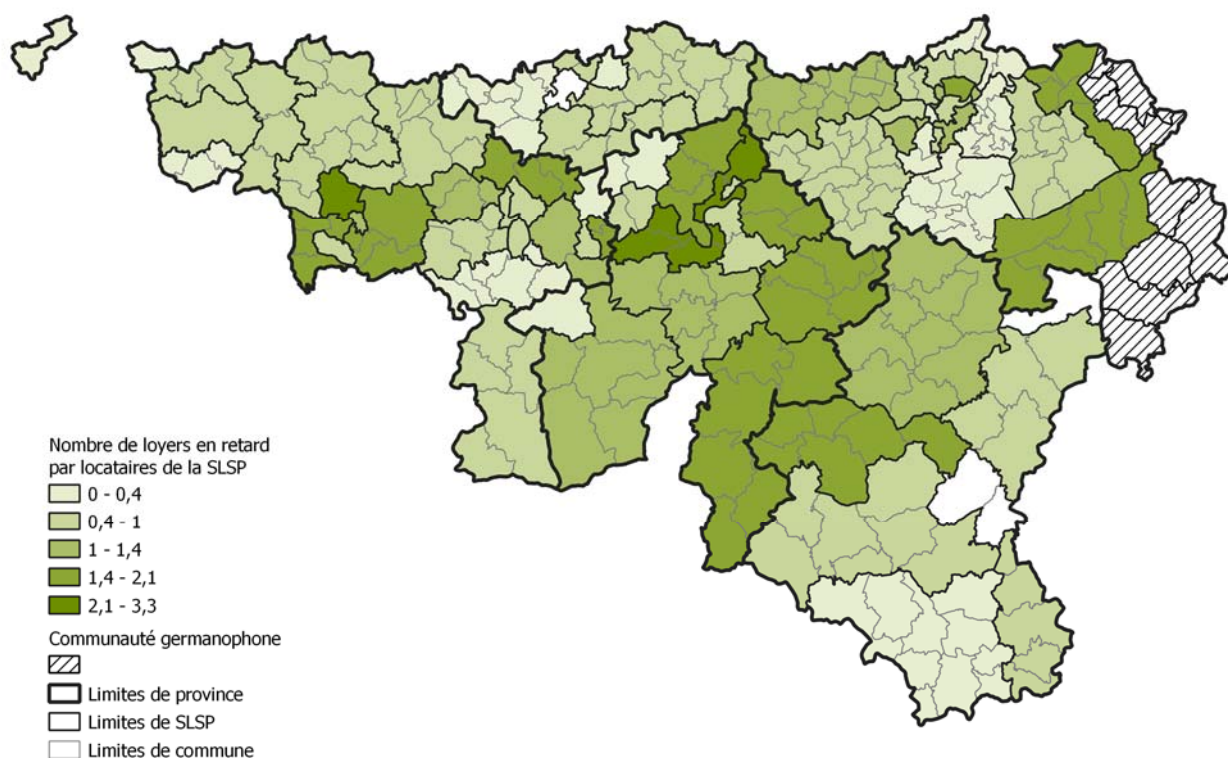


Si l'on rapporte le montant moyen des arriérés locatifs par locataire d'une SLSP au loyer moyen de ses locataires, on exprime les arriérés en nombre de mois de loyer. À l'échelle de la Wallonie, les arriérés locatifs représentent 1,06 mois de loyer moyen en 2020.

À l'échelle des SLSP, seules trois SLSP présentent des niveaux d'arriérés locatifs par locataire représentant plus de deux mois de loyer moyen. Deux d'entre elles se situent en province de Namur et une en province du Hainaut. Dans ces deux provinces, les SLSP dont les arriérés locatifs par locataire représentent de 1 à 2 mois de loyer moyen sont également plus présentes que dans les autres provinces.

Dans la majorité des SLSP, les arriérés locatifs par locataire représentent moins d'un mois de loyer moyen.

Carte 16. Montants des arriérés locatifs moyens repris en comptabilité par les SLSP exprimés en nombre de mois de loyer moyen au 1^{er} janvier 2020



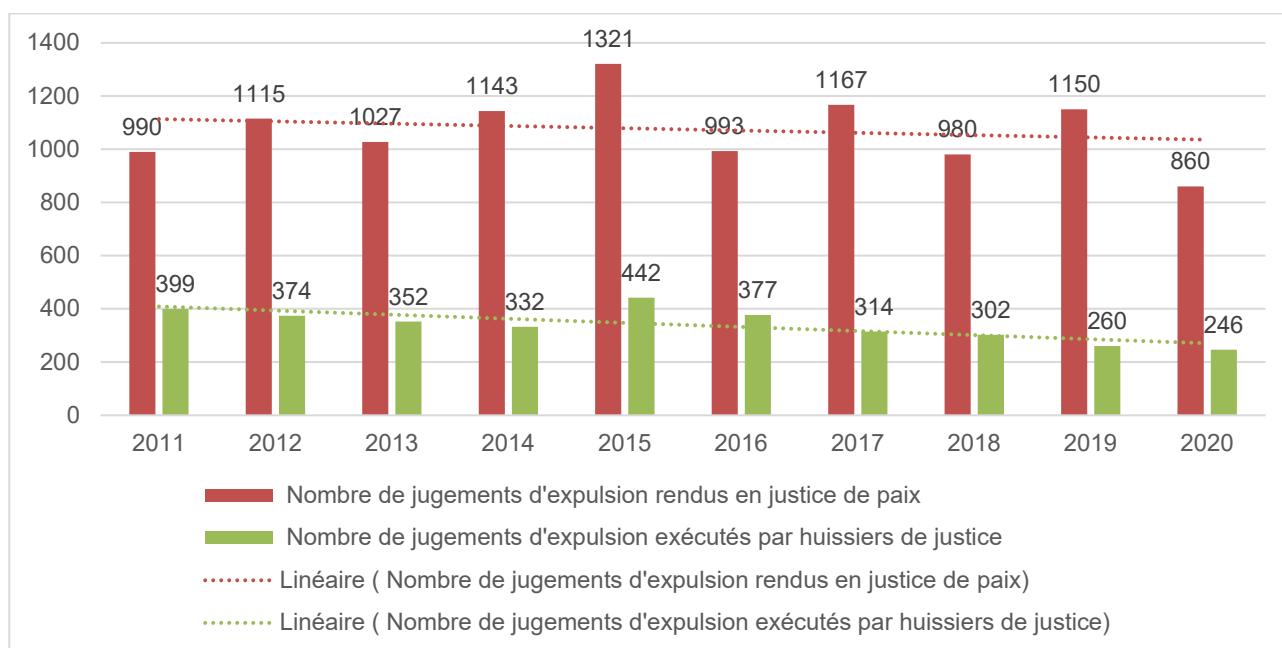
5. Les expulsions dans le logement social

Les expulsions de locataires sont peu nombreuses dans le logement social et en diminution. Entre 2012 et 2020 (dates auxquelles les données sont disponibles), le nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix est passé de 990 à 860 (soit 0,93 % des ménages locataires en 2020) en Wallonie (cf. Graphique 50).

Il est vrai que ces jugements ont été en augmentation jusqu'en 2015, mais la tendance est globalement à la baisse sur l'ensemble de la période.

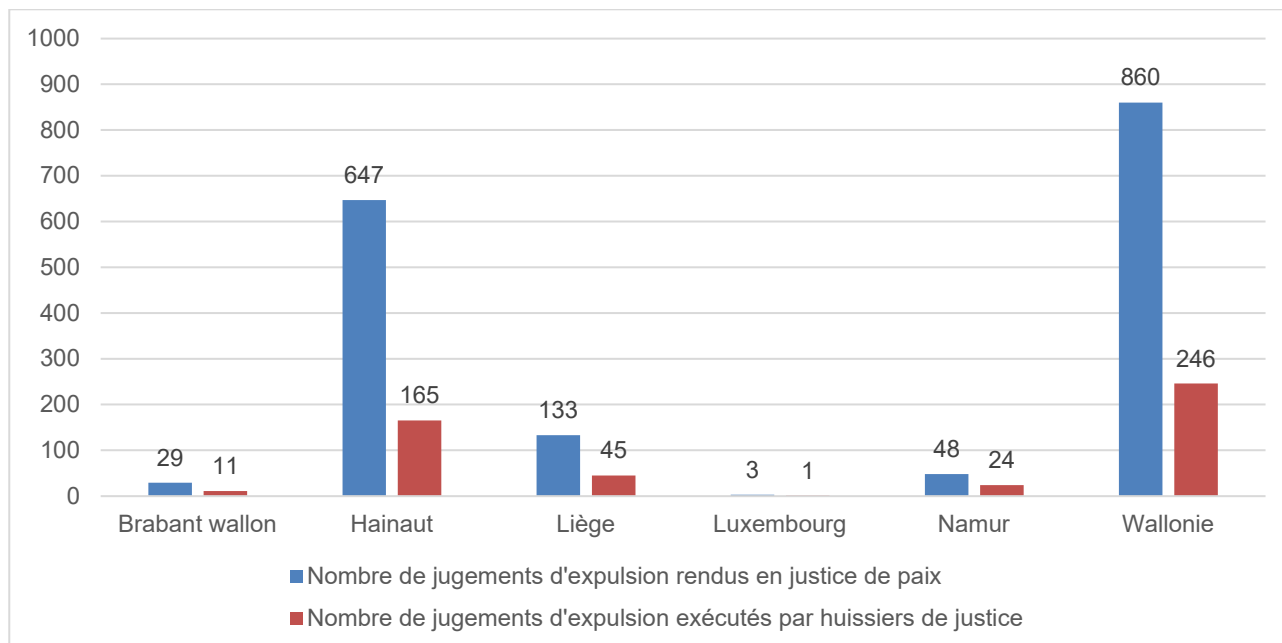
Les jugements d'expulsions effectués sont encore moins nombreux et, eux aussi, en diminution, passant de 399 en 2012 à 246 en 2020 (soit 0,27 % des ménages locataires sociaux en Wallonie). Notons que tous les jugements prononcés ne sont pas exécutés dans la même année. Il se peut qu'un jugement exécuté en 2020 ait été prononcé en 2019, notamment en raison de l'interdiction d'expulser des locataires sociaux durant l'hiver. Il est donc difficile d'effectuer des comparaisons entre ces deux séries de données.

Graphique 50. Nombre de jugements prononcés et nombre de jugements exécutés de 2012 à 2020



Les plus forts effectifs sont observés en province du Hainaut, tant pour les jugements d'expulsion rendus (647 jugements — cf. Graphique 51) que pour les jugements exécutés (165 jugements). Une fois de plus, cette prééminence est à rapporter à la taille du parc de logements sociaux du Hainaut : étant plus grand que celui des autres provinces, la probabilité que des procédures d'expulsions soient lancées contre des locataires est plus grande. D'ailleurs, les provinces qui présentent le plus grand nombre de jugements, rendus et exécutés, sont dans l'ordre : la province de Liège (133 rendus, 45 exécutés), la province de Namur (48 rendus, 24 exécutés), le Brabant wallon (29 rendus, 11 exécutés) et enfin, la province du Luxembourg (3 rendus et 1 exécuté). Ceci correspond au classement par ordre décroissant selon la taille du parc de logement social des provinces.

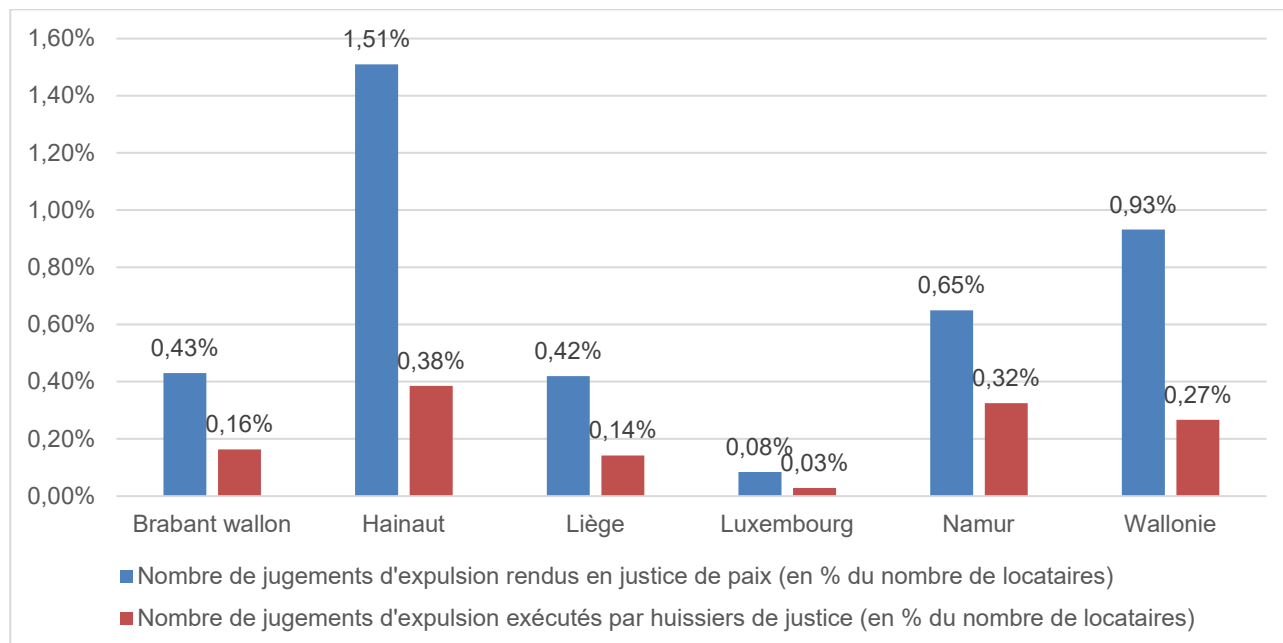
Graphique 51. Nombre de jugements prononcés et nombre de jugements exécutés par province en 2020



Si l'on rapporte ces effectifs au nombre de ménages locataires du logement social dans chaque province, les différences entre provinces s'estompent quelque peu (cf. Graphique 52). Le Hainaut arrive certes toujours largement en tête en ce qui concerne les jugements rendus. Ces derniers concernent 1,5 % des locataires, soit deux fois plus que la province présentant la deuxième plus forte proportion de ces jugements, à savoir la province de Namur avec 0,65 %. Mais, en termes d'effectifs, les jugements d'expulsion rendus en Hainaut étaient cinq fois plus nombreux qu'en province de Liège, la deuxième province en termes de nombre de jugements rendus. La singularité du Hainaut s'atténue donc. Dans les autres provinces, les jugements d'exécution rendus concernent 0,4 % des ménages locataires en Brabant wallon et en provinces de Liège et 0,08 % des locataires de la province de Luxembourg qui semble très épargnée par le phénomène.

Pour ce qui concerne les jugements exécutés, il y a moins de différences entre les provinces. Dans la plupart des provinces, ceux-ci représentent de 0,38 % des ménages locataires (en Hainaut) à 0,14 % (en province de Liège). Seule la province de Luxembourg se démarque avec une quasi-absence de ces jugements.

Graphique 52. Jugements prononcés et jugements exécutés par province en pourcentage du nombre de ménages locataires sociaux en 2020



Partie 5. Les conditions de logement des locataires des logements sociaux

La réglementation prévoit que la taille des logements sociaux doit être en adéquation avec la composition du ménage locataire au moment de son entrée dans les lieux²⁸. L'adéquation de la taille du logement à la composition du ménage est un fait sur lequel les SLSP recueillent régulièrement de l'information, car la loi prévoit que le locataire peut faire une demande de mutation vers un logement proportionné si son logement ne correspond plus à la composition de son ménage. De plus, en cas de sous-occupation d'un logement, les SLSP peuvent, si le locataire refuse de déménager vers un logement proportionné, appliquer un surloyer (cf. Partie 4.3. Les surloyers pour chambres excédentaires dans un logement social sous-occupé). L'adéquation des logements à la taille des ménages locataires est donc bien documentée.

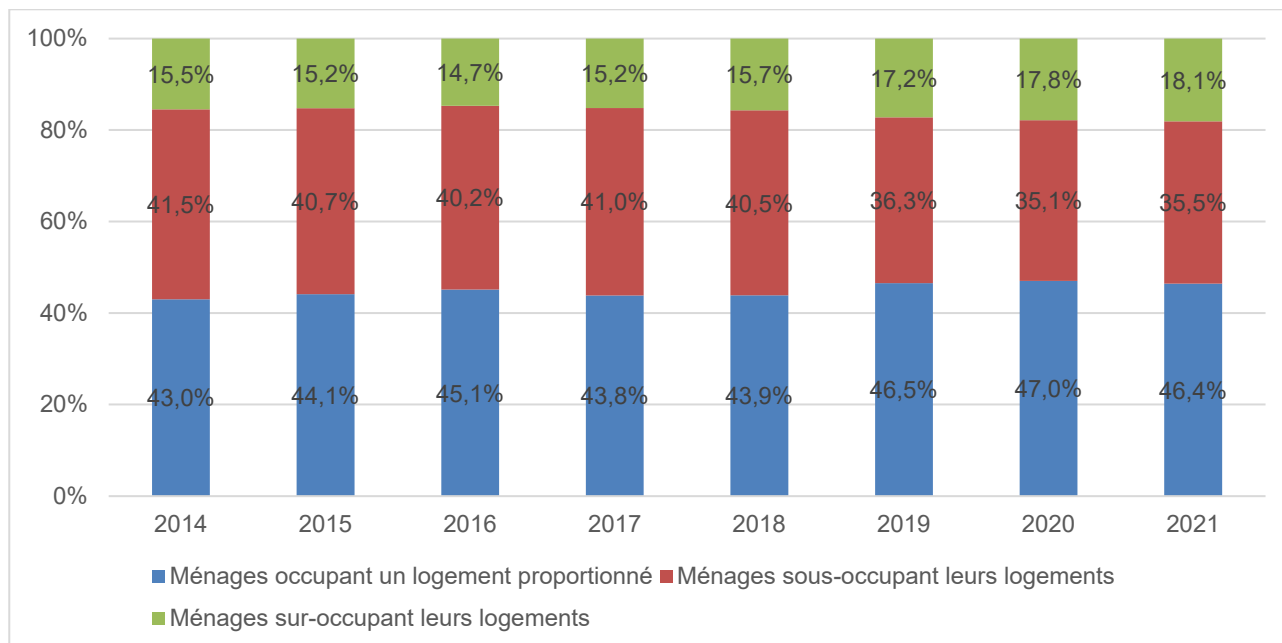
Sur la période 2014 à 2021, la part des ménages sous-occupant leur logement (c'est-à-dire ayant des chambres en trop au vu de la composition du ménage) a diminué, passant de 41,5 % en 2014 à 35,5 % en 2021 (cf. Graphique 53). Ceci va dans le sens d'une meilleure utilisation du parc et montre qu'un problème souvent pointé du doigt — à savoir le fait que des locataires restent dans leur « grand » logement alors que leurs enfants ont quitté leur foyer — est en cours de résolution. Celle-ci est certes lente, mais il faut rappeler qu'un obstacle majeur à la réallocation des locataires vers un logement plus petit est... le manque de petits logements dans le parc social au vu des besoins, notamment des logements une chambre. Comme nous l'avons vu dans la deuxième partie de ce rapport, la part des locataires de plus de 60 ans augmente et représente presque 50 % des ménages locataires dans certaines provinces. Ces ménages vieillissants pourraient effectivement aller dans un logement plus petit. Dans le même temps, la part des isolés ne fait qu'augmenter parmi les candidats au logement public. Or, les logements une chambre sont fort rares dans le parc social, car celui-ci a été principalement créé dans les années 1950 à 1980, à une époque où le ménage type était constitué d'un couple avec enfants ; les logements trois chambres sont donc les plus fréquents dans le parc social. Les petits logements existants dans le parc social sont en nombre tout à fait insuffisant pour absorber le flux des locataires vieillissants et des candidats.

La part des ménages sur-occupant leur logement (c'est-à-dire n'ayant pas assez de chambres au vu de la composition du ménage) a, elle, légèrement augmenté : de 15,5 % en 2014 à 18,1 % en 2021. Ce fait est préoccupant dans la mesure où il indique une dégradation des conditions de logement des locataires sociaux. Pour comprendre les raisons sous-tendant ce phénomène, il faudrait des données plus fines concernant la localisation de ces locataires et la composition du parc de la SLSP, données dont nous ne disposons malheureusement pas.

Au total, la part des ménages locataires bénéficiant d'un logement proportionné à leur composition est en augmentation sur la période : de 43 % en 2014, ils sont passés à 46,4 % en 2021.

²⁸ La législation ainsi que la manière d'évaluer l'adéquation entre taille des ménages et taille des logements ont changé depuis le 1er janvier 2013. Aujourd'hui, la définition du logement proportionné est donnée par l'article 1er 15° de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, dernièrement modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014. Les données des années précédentes ne sont donc pas reprises ici.

Graphique 53. Proportion de ménages occupant un logement social proportionné, suroccupé et sous-occupé de 2014 à 2021



La majeure partie de la sous-occupation observée est de faible intensité, c'est-à-dire que les ménages qui sous-occupent leur logement n'ont qu'une chambre en trop selon les règles en vigueur (cf. Tableau 19). Cette sous-occupation de faible intensité est en diminution sur la période, passant de 29,2 % à 23,9 % des ménages locataires. Les ménages disposant de deux chambres en trop sont deux fois moins nombreux que les précédents en 2021, mais leur part diminue moins vite : de 11,1 % en 2014, elle est passée à 10,3 % en 2021. Enfin, les ménages disposant de trois chambres excédentaires ou plus sont très peu fréquents : ils représentent au maximum 1,4 % sur la période. Toutefois, leur proportion est stable, ce qui invite à s'interroger sur les possibilités de mutation qui s'offrent à ses ménages : ont-ils la possibilité d'être logés dans un logement plus petit dans leur SLSP ? Existont-ils des logements pour les accueillir ?

Pour ce qui concerne la suroccupation, les ménages à qui il manque une chambre sont les plus fréquents. Ils représentent entre 13,7 % des ménages locataires en 2014 et 16,2 % en 2021. Cette suroccupation modérée est la seule qui soit en augmentation. Les parts des ménages à qui il manque deux chambres et trois chambres sont stables sur la période (respectivement 1,8 % et 0,1 % en 2021). Il n'y a pas de ménages à qui il manque 4 chambres et plus.

Tableau 19. Proportion de ménages occupant un logement social proportionné, suroccupé et sous-occupé en Wallonie de 2013 à 2021

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Proportionnés au ménage occupant	43,0 %	44,1 %	45,1 %	43,8 %	43,9 %	46,5 %	47,0 %	46,4 %
Sous-occupés de								
1 chambre	29,2 %	28,6 %	27,5 %	27,1 %	26,6 %	24,6 %	23,9 %	23,9 %
2 chambres	11,1 %	10,9 %	11,4 %	12,4 %	12,4 %	10,4 %	10,0 %	10,3 %
3 chambres	1,1 %	1,1 %	1,2 %	1,3 %	1,3 %	1,2 %	1,1 %	1,1 %
4 chambres et plus	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %
Total des logements sous occupés	41,5 %	40,7 %	40,2 %	41,0 %	40,5 %	36,3 %	35,1 %	35,5 %
Suroccupés de								
1 chambre	13,7 %	13,6 %	12,8 %	13,2 %	13,7 %	15,5 %	16,1 %	16,2 %
2 chambres	1,7 %	1,6 %	1,7 %	1,9 %	1,9 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %
3 chambres	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %
4 chambres et plus	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Total des logements suroccupés	15,5 %	15,2 %	14,7 %	15,2 %	15,7 %	17,2 %	17,8 %	18,1 %

À l'échelle des provinces, il apparaît que c'est en Brabant wallon que la sous-occupation est la plus prononcée : elle concerne 41 % des ménages locataires (cf. Tableau 20). Vient ensuite le Hainaut avec 38 % de ménages en sous-occupation. Ceci semble logique dans la mesure où il s'agit des deux provinces présentant les plus fortes proportions de ménages âgés (cf. Graphique 14, p.31). La province de Namur est celle où la sous-occupation est la moins présente (30 %).

Tout comme à l'échelle régionale, la majorité de la sous-occupation est modérée à l'échelle des provinces : les ménages concernés n'ont qu'une chambre en trop au vu de la composition des ménages. Notons cependant que le Brabant wallon se caractérise par une proportion sensiblement plus forte de ménages ayant deux chambres en trop (18 % contre 10 % à l'échelle régionale) et trois chambres en trop (2,3 % au lieu de 1,1 %). Les SLSP semblent donc peiner à rééquilibrer l'occupation de leurs parcs dans cette province.

En matière de suroccupation, les proportions observées en 2021 par nombre de chambres « en trop » sont proches de la moyenne régionale, quelle que soit la province considérée.

Tableau 20 : Distribution des ménages occupant un logement social proportionné, suroccupé et sous-occupé, par province, au 1^{er} janvier 2021

	Brabant	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
Proportionnés au ménage occupant	41,9 %	43,7 %	49,8 %	47,9 %	51,1 %	46,4 %
Sous-occupés de						
1 chambre	19,9 %	25,1 %	23,9 %	23,9 %	21,2 %	23,9 %
2 chambres	18,1 %	11,4 %	7,7 %	10,3 %	7,7 %	10,3 %
3 chambres	2,3 %	1,3 %	0,7 %	0,8 %	1,0 %	1,1 %
4 chambres et plus	0,6 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %
Total des logements sous occupés	41,0 %	37,9 %	32,3 %	35,0 %	29,9 %	35,5 %
Suroccupés de						
1 chambre	15,1 %	16,8 %	15,8 %	15,7 %	16,5 %	16,2 %
2 chambres	1,9 %	1,5 %	2,0 %	1,4 %	2,3 %	1,8 %
3 chambres	0,1 %	0,1 %	0,2 %	0,0 %	0,2 %	0,1 %
4 chambres et plus	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Total des logements suroccupés	17,2 %	18,4 %	17,9 %	17,1 %	19,0 %	18,1 %

Conclusion

L'analyse des données présentées dans ce rapport met en évidence le caractère fortement protecteur du logement social. En effet, les proportions élevées parmi les locataires de personnes isolées et de familles monoparentales, de bénéficiaires de l'AMI et d'allocations pour personnes handicapées, de bénéficiaires du revenu d'intégration ou, plus généralement, de ménages ayant de très petits revenus, montrent que le logement social est en quelque sorte le refuge de tous ceux qui éprouvent de grandes difficultés à se loger sur le marché privé, soit parce qu'ils n'y trouvent pas de logement dans leurs moyens, soit parce qu'ils ne sont pas considérés comme suffisamment solvables par les bailleurs privés. Le logement social joue un rôle essentiel pour ces populations.

Le vieillissement des locataires est le deuxième phénomène d'importance qui transparaît à travers ces données. Les pensionnés et prépensionnés représentent d'ores et déjà plus d'un tiers des ménages locataires. La part des chefs de ménage de plus de 60 ans s'élève à 43 % des chefs de ménages locataires sociaux à l'échelle de la Wallonie et frôle les 50 % en Brabant wallon. Ce vieillissement pose de nouveaux défis, notamment concernant l'adaptation du parc de logements aux besoins de cette population (accessibilité à des personnes à mobilité réduite, par exemple). Mais ce vieillissement des locataires sociaux amène également à se poser de nouvelles questions. Si la moyenne d'âge augmente dans le logement social, c'est aussi parce que la population qui y loge n'a pas les moyens d'en sortir en louant sur le marché privé ou en devenant propriétaire. En cela, la pyramide des âges dans le logement social reflète la panne de l'ascenseur social. Il est heureux que le logement social soit là pour offrir une solution à ceux qui n'ont pas pu s'élever socialement. Mais quid des plus jeunes ? La fragilité face à l'accès au logement n'est pas l'apanage d'une génération. Tous les âges sont concernés et les jeunes qui débutent sur le marché du travail peuvent, on le sait, éprouver de grandes difficultés à trouver un logement conforme à leur bourse. Or, ce que reflète aussi le vieillissement des locataires du logement social, c'est l'engorgement du logement public : il n'y a pas (ou peu) de renouvellement des locataires. Par conséquent, peu de jeunes peuvent entrer dans le logement social et profiter de la protection qu'il offre. La question est alors de savoir comment rouvrir le logement social pour qu'il soit à même d'accueillir un plus large public, comment recréer des logements et quels logements créer.

La grande homogénéité du public, et surtout de ses revenus, soulève ici un autre problème. Comme nous l'avons vu, les revenus des locataires du logement social sont très bas. Les loyers étant en partie déterminés par les revenus des locataires dans le logement social, il en résulte qu'ils sont également très bas. Ceci signifie que les recettes locatives des SLSP sont limitées, ce qui pose un réel problème à l'heure où celles-ci doivent faire des investissements importants pour réaliser la rénovation énergétique de leurs parcs et créer de nouveaux logements pour répondre à la demande. Où trouver les financements nécessaires ?

Enfin, les données mettent en évidence les améliorations obtenues ces dernières années en matière d'utilisation du parc (la sous-occupation des logements diminue) et en matière de réduction des impayés de loyers.

Annexes

Annexe 1 : Liste des codes et produits utilisés pour créer l'indice des produits de base

Source : Enquête du budget des ménages ,Statbel, **avant 2012**

CODE	LIBELLÉS	CODE	LIBELLÉS
11	PRODUITS ALIMENTAIRES	2	ARTICLES D'HABILLEMENT ET CHAUSSURES
1111	Riz et flocons de riz	21	ARTICLES D'HABILLEMENT
1112	Farines et semoules	2111	Tissus d'habillement
1113	Pâtes alimentaires	2121	Vêtements pour hommes (plus de 15 ans)
1114	Pains et petits pains	2122	Vêtements pour dames (plus de 15 ans)
1115	Couques, pâtisseries, biscuits	2123	Vêtements pour garçons (3 - 14 ans)
1116	Céréales, fécule, couscous, ...	2124	Vêtements pour filles (3 - 14 ans)
1122	Viande fraîche	2125	Vêtements s.s.
1123	Viande surgelée	2128	Vêtements pour bébés (0 - 2 ans)
1125	Charcuterie et abats	2131	Accessoires vestimentaires
1126	Viandes préparées, jus de viande	2132	Tissus, laines et articles de mercerie
1132	Poissons, crustacés frais	2141	Façon et réparations du 21
1133	Poissons, crustacés surgelés	2142	Frais de location du 21
1134	Poissons, crustacés en conserves	22	CHAUSSURES (y compris bottes)
1135	Poissons salés, séchés ou fumés	2211	Chaussures (y compris bottes) pour hommes
1136	Poissons préparés	2212	Chaussures (y compris bottes) pour dames
1141	Lait et produits laitiers, sauf fromages	2213	Chaussures (y compris bottes) pour garçons
1142	Fromages	2214	Chaussures (y compris bottes) pour filles
1143	Œufs	2215	Chaussures (y compris bottes) s.s.
1151	Beurre	2218	Chaussures pour bébés (0 - 2 ans)
1152	Margarine	2221	Réparations du 22
1153	Graisses alimentaires	2222	Accessoires du 22
1154	Huiles	32	CHAUFFAGE, ECLAIRAGE ET EAU
1162	Fruits frais	3211	Electricité
1163	Fruits surgelés	3221	Gaz
1164	Fruits en conserves	3231	Combustibles liquides
1165	Fruits séchés et confits, noix	3241	Combustibles solides, autres combustibles
1172	Légumes frais	3261	Frais de consommation d'eau
1173	Légumes surgelés		
1174	Légumes en conserves		
1175	Légumes secs		
1178	Pommes de terre		
1181	Sucre		
1182	Miel, confiture et purée de fruits		
1183	Chocolat, crème glacée, confiserie		
1191	Condiments et sauces		
1192	Plats préparés, soupes		
1193	Alimentation pour bébés ou n.d.a.		

Source : Enquête du budget des ménages ,Statbel, **après 2012**

CODE	LIBELLÉS
011	PRODUITS ALIMENTAIRES
0111	PAINS ET CEREALES
0112	VIANDE
0113	POISSONS ET CRUSTACES
0114	LAIT, FROMAGE, ŒUFS
0115	HUILES ET GRAISSES
0116	FRUITS
0117	LEGUMES
0118	SUCRE, CONFITURE, MIEL, CHOCOLAT ET CONFISERIE
0119	AUTRES PRODUITS ALIMENTAIRES
03	VETEMENTS ET CHAUSSURES
031	VETEMENTS
0311	TISSUS POUR VETEMENTS
0312	VETEMENTS
0313	AUTRES ACCESSOIRES VESTIMENTAIRES ET ARTICLES DE MERCERIE
0314	NETTOYAGE, REPARATION ET LOCATION DE VETEMENTS
032	CHAUSSURES
0321	CHAUSSURES
0322	REPARATION ET LOCATION DE CHAUSSURES
0441	EAU DE DISTRIBUTION
045	ELECTRICITE,GAZ ET AUTRES COMBUSTIBLES
0451	ELECTRICITE
0452	GAZ
0453	MAZOUT ET AUTRES COMBUSTIBLES LIQUIDES
0454	COMBUSTIBLES SOLIDES

Liste des tableaux

Tableau 1 : Nombre de ménages locataires du logement social en Wallonie de 2006 à 2021	8
Tableau 2. Nombre de personnes habitant dans un logement social en Wallonie de 2006 à 2021	13
Tableau 3. Taille moyenne des ménages louant un logement social par province de 2006 à 2021 (en nombre de personnes par ménage).....	17
Tableau 4. Taille moyenne des ménages privés par province de 2006 à 2021 (en nombre de personnes par ménage).....	18
Tableau 5. Part des ménages privés résidant dans le logement social selon le type de ménage et la province en 2021.....	27
Tableau 6. Évolution de la distribution des chefs de ménage selon leur classe d'âge de 2013 à 2021	32
Tableau 7. Revenus moyens annuels des ménages locataires d'un logement social, par province, de 2002 à 2021 (en €)	46
Tableau 8. Distribution des ménages locataires d'un logement social par classes de loyer dans les provinces wallonnes au 1 ^{er} janvier 2021.....	62
Tableau 9. Distribution des ménages locataires d'un logement social par classes de loyer net mensuel et par classes de revenus annuels au 1 ^{er} janvier 2021 en Wallonie	64
Tableau 10. Revenus minima pris en considération dans le calcul des loyers entre 2002 et 2021 (en €)	65
Tableau 11. Part des ménages résidant dans le logement social dont le loyer est fixé au minimum réglementaire par province de 2003 à 2021	66
Tableau 12. Part des ménages résidant dans le logement social dont le loyer est limité à 20 % de leurs revenus par province de 2003 à 2021	68
Tableau 13. Part des ménages résidant dans le logement social dont le loyer est fixé à la valeur locative normale par province, de 2003 à 2021	69
Tableau 14. Part des ménages résidant dans le logement social dont le loyer est déplafonné par province, de 2003 à 2021	70
Tableau 15. Part des ménages résidant dans le logement social dont le loyer relève d'une exception, par province, de 2003 à 2021	71
Tableau 16. Part des locataires résidant encore dans leur logement et en retard de paiement au sein des locataires de logement social par province de 2002 à 2020	78
Tableau 17. Nombre des locataires partis de leur logement et en retard de paiement au sein des locataires de logement social par province de 2002 à 2020	80
Tableau 18. Nombre de locataires d'un logement social sous procédure judiciaire par province de 2002 à 2020	82

Tableau 19. Proportion de ménages occupant un logement social proportionné, suroccupé et sous-occupé en Wallonie de 2013 à 202193

Tableau 20 : Distribution des ménages occupant un logement social proportionné, suroccupé et sous-occupé, par province, au 1^{er} janvier 202194

Liste des graphiques

Graphique 1. Distribution des ménages locataires du logement social selon la province	9
Graphique 2. Évolution annuelle du nombre de ménages résidant dans le logement social et des ménages privés en Wallonie (Indice 2006 = 100)	10
Graphique 3. Part des ménages privés résidant dans le logement social	11
Graphique 4. Évolution du nombre de personnes habitant dans un logement social et de la population wallonne de 2006 à 2021	14
Graphique 5. Part de la population wallonne habitant dans un logement social de 2006 à 2021	15
Graphique 6. Distribution des personnes habitant dans un logement social par province en 2006 et 2021	16
Graphique 7. Distribution des ménages locataires sociaux en Wallonie selon leur composition au 1 ^{er} janvier 2021	19
Graphique 8. Composition des ménages : comparaison entre le logement social et l'ensemble des ménages privés wallons en 2021	20
Graphique 9. Distribution des ménages privés et des ménages locataires sociaux en Wallonie selon leur composition de 2009 à 2021	21
Graphique 10. Distribution des ménages privés et des ménages locataires sociaux en Wallonie selon la situation maritale de 2009 à 2021	22
Graphique 11. Distribution des ménages privés et des locataires sociaux en Wallonie selon qu'ils ont, ou non, des enfants de 2009 à 2021	23
Graphique 12. Part des ménages privés wallons logés dans le logement social selon le type de ménage de 2009 à 2021	25
Graphique 13. Distribution des ménages locataires du logement social selon leur composition et par province en 2021	26
Graphique 14. Distribution des chefs de ménage locataires d'un logement social par classes d'âge au 01.01.2021	31
Graphique 15. Distribution des SLSP sur un diagramme ternaire en fonction de l'âge des chefs de ménage locataires d'un logement social en 2021	33
Graphique 16. Évolution de la distribution des chefs de ménage locataires du logement social selon leur catégorie socioprofessionnelle de 2002 à 2021	37
Graphique 17 : Évolution de la distribution des chefs de ménage locataires du logement social selon leur statut d'activité de 2002 à 2021	38
Graphique 18. Distribution des chefs de ménage locataires du logement social selon leur catégorie socioprofessionnelle en 2021	39
Graphique 19. Part des pensionnés et prépensionnés parmi les chefs de ménage locataires sociaux en 2021, par province	39

Graphique 20. Distribution des chefs de ménage en âge de travailler et locataires d'un logement social par catégories socioprofessionnelles en 2021 (sans pensionnés et prépensionnés et sans « autres »).....	42
Graphique 21. Distribution des chefs de ménage locataires d'un logement social en âge de travailler par catégories socioprofessionnelles et provinces en 2021	43
Graphique 22. Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie de 2002 à 2021 (en €).....	47
Graphique 23. Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie de 2002 à 2021 (Indice : 2002 = 100)	48
Graphique 24. Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie, de l'indice des prix à la consommation, de l'indice santé et du budget consacré aux produits de base par les ménages wallons du 1 ^{er} quartile de 2002 à 2021 (Indice : 2002 = 100).....	51
Graphique 25. Évolution du revenu moyen annuel de l'ensemble des wallons et des ménages locataires d'un logement social en Wallonie de 2002 à 2021.....	52
Graphique 26. Distribution des ménages locataires sociaux selon leur classe de revenus en 2021 (en €)	53
Graphique 27. Nombre de ménages locataires d'un logement social par classes de revenus moyens annuels (en €) au 1 ^{er} janvier 2021	54
Graphique 28. Évolution de la distribution des ménages du logement social selon la classe de revenus (en €).....	55
Graphique 29. Évolution du nombre de ménages locataires d'un logement social par classes de revenus moyens annuels (en €) de 2002 à 2021 (Indice : 2002 = 100).....	55
Graphique 30. Loyers nets moyens mensuels par année et par province, de 2002 à 2021	57
Graphique 31. Évolution des loyers moyens mensuels nets entre 2002 et 2021, par province	58
Graphique 32. Évolution des loyers nets moyens mensuels, des revenus nets moyens mensuels, de l'indice des prix à la consommation, de l'indice santé, et de l'indice ABEX de 2002 à 2021 (Indice : 2002 = 100).....	59
Graphique 33. Distribution des ménages locataires d'un logement social par classes de loyer en Wallonie au 1 ^{er} janvier 2021	60
Graphique 34. Évolution du nombre de ménages résidant dans le logement social dont le loyer relève d'une exception, par province, de 2003 à 2021.....	72
Graphique 35. Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en Brabant wallon au 1 ^{er} janvier 2021	73
Graphique 36. Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en province de Namur au 1 ^{er} janvier 2021	73
Graphique 37. Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en province de Luxembourg au 1 ^{er} janvier 2021	74

Graphique 38. Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en Hainaut au 1 ^{er} janvier 2021	74
Graphique 39. Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en province de Liège au 1 ^{er} janvier 2021	75
Graphique 40. Part de locataires payant un surloyer au 1 ^{er} janvier 2021, par province.....	76
Graphique 41. Distribution des ménages locataires d'un logement social s'acquittant d'un surloyer pour une ou plusieurs chambres excédentaires dans leur logement par province au 1 ^{er} janvier 2021	77
Graphique 42. Évolution du nombre de locataires en place en retard de paiement par province de 2002 à 2020	78
Graphique 43. Évolution du nombre de locataires partis en retard de paiement par province entre 2002 et 2020.....	81
Graphique 44. Évolution du nombre de locataires d'un logement social en retard de paiement de 2002 à 2020	82
Graphique 45. Évolution du nombre de locataires sous procédure judiciaire par province de 2002 à 2020	83
Le montant total des arriérés locatifs (c'est-à-dire les arriérés des locataires résidant encore dans le logement social et de ceux qui en sont partis) est en hausse sur la période 2002-2020. Il est passé de 20 022 481 € à 24 514 426 € (cf. Graphique 46). Toutefois, depuis 2014, on observe une légère décroissance du niveau de ces arriérés.....	83
Graphique 47. Montants des arriérés locatifs des SLSP de 2002 à 2015 (en €)	84
Graphique 48. Évolution des montants totaux des arriérés locatifs des ménages locataires d'un logement social par province de 2002 à 2020 (Indice : 2002 = 100).....	85
Graphique 49. Montant moyen des arriérés locatifs par locataire d'un logement social par province au 1 ^{er} janvier 2020 (en €)	86
Graphique 50. Distribution des arriérés entre locataires résidant encore dans leur logement et locataires ayant quitté leur logement par province, au 1 ^{er} janvier 2020	86
Graphique 51. Nombre de jugements prononcés et nombre de jugements exécutés de 2012 à 2020.....	88
Graphique 52. Nombre de jugements prononcés et nombre de jugements exécutés par province en 2020	89
Graphique 53. Jugements prononcés et jugements exécutés par province en pourcentage du nombre de ménages locataires sociaux en 2020.....	90
Graphique 54. Proportion de ménages occupant un logement social proportionné, suroccupé et sous-occupé de 2014 à 2021	92

Liste des cartes

Carte 1. Part des ménages privés résidant dans le logement social en 2021.....	12
Carte 2. Part d'isolés au sein des ménages locataires sociaux par SLSP et au sein des ménages privés par commune en 2021.....	29
Carte 3. Part de familles monoparentales au sein des ménages locataires sociaux par SLSP et au sein des ménages privés par commune en 2021	29
Carte 4. Part de couples sans enfants au sein des ménages locataires sociaux par SLSP et au sein des ménages privés par commune en 2021	30
Carte 5. Part de couples avec enfants au sein des ménages locataires sociaux par SLSP et au sein des ménages privés par commune en 2021	30
Carte 6. Part de chef de ménage locataires sociaux âgés de moins de 30 ans en 2021...	34
Carte 7. Part de chef de ménages locataires sociaux âgés de 30 à 60 ans en 2021	35
Carte 8. Part de chef de ménages locataires sociaux âgés de plus de 60 ans en 2021	36
Carte 9. Part de chefs de ménage pensionnés et prépensionnés par SLSP en 2021	40
Carte 10. Part de chefs de ménage bénéficiaires de l'AMI ou d'allocations handicapés par SLSP en 2021.....	41
Carte 11. Part de chefs de ménage en âge de travailler dont les revenus proviennent du travail par SLSP en 2021	44
Carte 12. Part de chefs de ménage en âge de travailler bénéficiant de revenus de substitution par SLSP en 2021	45
Carte 13. Revenu annuel moyen des ménages résidant dans le logement social par SLSP en 2021 (en €)	49
Carte 14. Loyer net mensuel moyen des locataires d'un logement social au 1 ^{er} janvier 2021 (en €)	63
Carte 15. Part des ménages locataires en retard de paiement et résidant encore dans leur logement social au 1 ^{er} janvier 2020	79
Carte 16. Montants des arriérés locatifs moyens repris en comptabilité par les SLSP exprimés en nombre de mois de loyer moyen au 1 ^{er} janvier 2020	87

CETTE PUBLICATION EST DISPONIBLE
SUR WWW.CEHD.BE

