

The background of the cover is a teal-tinted image showing a 3D architectural model of a house with a gabled roof and a window, resting on a set of architectural blueprints. The blueprints contain various technical drawings and text, including the number '108-908' and the word 'ebeveyn'.

SIXIÈME ÉDITION

RAPPORT

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

Anfrie, MN. (coord.), Coban E., Delinte A., Kryvobokov M. & Staron T. (2023), « Chiffres clés du logement en Wallonie — Sixième édition », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 265 pages.

Éditeur responsable CEHD : Sébastien Pradella, Directeur

CEHD asbl
Rue de l'Écluse 21
6000 Charleroi
Belgique
Tél. : +32 (0) 71 204 492
e-mail : information@cehd.be
<http://www.cehd.be>

Avec
le soutien de la



Wallonie

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

Table des matières

Remerciements.....	6
Introduction	7
Partie 1. Démographie wallonne et besoins en logement	9
1. Les ménages wallons en 2021.....	10
1.1. Nombre de ménages et évolution.....	10
1.2. Les ménages wallons selon leur composition	14
2. Les perspectives démographiques des ménages	28
3. La demande en logements publics	31
3.1. Intensité et répartition de la demande en logements publics.....	31
3.2. Le profil des ménages candidats au logement public.....	41
Partie 2. Le parc de logements wallon : stock et production	59
1. Le stock de logements : nombre, types et évolutions.....	60
1.1. Le parc de logements à l'échelle de la Wallonie.....	60
1.2. Le parc de logements à l'échelle des provinces et des villes wallonnes	65
1.3. Le parc de logements dans les complexes résidentiels wallons.....	72
2. La production de logement.....	75
2.1. Évolution de la superficie globale consacrée aux terrains résidentiels.....	75
2.2. Les permis de bâtir.....	76
2.3. Les secteurs de la construction et des activités immobilières	90
Partie 3. Le marché du logement	95
1. Le marché acquisitif	96
1.1. Les ventes à l'échelle de la Wallonie.....	96
1.2. Les ventes à l'échelle des provinces et des principales villes wallonnes.....	99
1.3. Les ventes à l'échelle des complexes résidentiels	107
2. Le marché locatif.....	109
2.1. Nouveaux baux enregistrés.....	109
2.2. Le parc locatif privé	115
2.3. Le parc locatif public.....	123
2.4. Le parc des logements étudiants.....	155
3. Les terrains à bâtir	161
3.1. Les transactions de terrains à bâtir	161
3.2. Types de transactions de terrains à bâtir.....	169

Partie 4. Le financement du logement par les prêts immobiliers	177
1. Le crédit hypothécaire.....	177
1.1. Le nombre et le montant total des prêts hypothécaires	177
1.2. Défauts de paiement des crédits hypothécaires	183
2. Prêts hypothécaires sociaux	186
2.1. Le nombre et le montant total de prêts hypothécaires sociaux.....	186
2.2. Le montant moyen de prêts hypothécaires sociaux.....	189
2.3. Distribution des prêts hypothécaires sociaux par catégories de revenus	192
2.4. Loan-to-value et maturité moyenne annuelle des prêts hypothécaires sociaux	198
3. Prêts à tempérament	200
3.1. Le nombre et le montant des prêts à tempérament	200
3.2. Le montant moyen des prêts à tempérament	202
3.3. Distribution des prêts à tempérament par catégories de revenus	203
Partie 5. La certification énergétique	207
1. Contexte de la certification énergétique.....	207
2. Description des labels énergétiques au sein du parc wallon.....	208
2.1. Les labels énergétiques en Wallonie	208
2.2. Les labels énergétiques par province en 2022	209
2.3. Intensité des labels par commune.....	212
3. Description des indicateurs spécifiques aux composantes du bâtiment	220
3.1. L'enveloppe du bâtiment	220
3.2. Performance de l'installation de chauffage.....	221
3.3. Performance des installations d'eau chaude sanitaire.....	222
3.4. Système de ventilation	223
Partie 6. Les dimensions sociales de l'habitat	225
1. Les conditions de logement des ménages wallons	225
1.1. Statut d'occupation.....	225
1.2. Type de logement.....	229
1.3. Coûts du logement	230
1.4. Confort des logements	232
2. Les conditions de logement selon les caractéristiques des ménages.....	235
2.1. Le type de logement.....	235
2.2. Statut d'occupation et coûts du logement.....	236
2.3. Confort des logements	238

Conclusions	243
Glossaire des termes utilisés	246
Bibliographie	249
Liste des graphiques	250
Liste des tableaux	261
Liste des cartes	265

Remerciements

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

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

Introduction

L'objectif des « Chiffres clés du logement en Wallonie » est de dresser un état des lieux du logement en Wallonie à travers une pluralité d'indicateurs, permettant d'en aborder les multiples facettes : offre, demande, prix, qualité... Dans la mesure du possible, les différents indicateurs sont analysés dans la durée afin de mettre en évidence l'évolution du secteur. Cette publication s'adresse à l'ensemble des acteurs du logement et de l'habitat durable ainsi qu'à la société civile. Toute personne s'intéressant au logement peut ainsi disposer d'ordres de grandeur afin de situer les principales problématiques en matière de logement.

La présente édition des « Chiffres clés du logement en Wallonie » reprend les six thématiques déjà présentes dans l'édition précédente : les tendances démographiques et leurs impacts sur les besoins en logement ; le parc de logements existant et son renouvellement via la production de logements (constructions et rénovations) ; les marchés acquisitifs et locatifs (privé et public) du secteur résidentiel ; le financement du logement à travers les prêts hypothécaires avec un focus particulier sur les prêts sociaux ainsi que les prêts à tempérament sociaux ; la certification énergétique du parc de bâtiments et enfin, les grandes dimensions sociales du logement.

La partie 1 analyse de l'évolution des ménages afin d'en tirer des conclusions en matière de besoins en logements pour l'avenir. Une comparaison est opérée avec les autres régions du pays afin de mettre l'évolution wallonne en perspective. Outre l'évolution de l'ensemble des ménages belges, un focus est opéré sur les candidatures au logement public afin de mesurer les besoins spécifiques de ce segment des ménages ainsi que leur évolution. Les indicateurs présentés dans cette partie sont analysés à l'échelle régionale, provinciale et des complexes résidentiels afin de mieux mettre en évidence les enjeux locaux en matière de demande en logements.

La partie 2 présente le parc de logements wallon (ou stock de logements) à l'échelle de la région, des provinces wallonnes ainsi que des quatre grandes villes wallonnes (Charleroi, Liège, Mons et Namur). L'analyse des permis de bâtir donne une image de la production de logements dans la région, tant par la construction que par la rénovation, à l'échelle de la Wallonie, des provinces et des quatre principales villes wallonnes.

La partie 3 se penche sur le marché du logement en Wallonie. Tout d'abord, le marché acquisitif des maisons et appartement est présenté dans ses différentes dimensions. L'évolution des ventes des différents types de biens est décrite à l'échelle de la Wallonie, des provinces, des quatre principales villes wallonnes et des complexes résidentiels. Deux indicateurs principaux sont utilisés : le volume et le prix médian de ventes. Dans un deuxième temps, le marché locatif est présenté. Il serait plus juste de dire les marchés locatifs, car c'est trois marchés différents qui sont abordés. Le marché privé tout d'abord, à travers les données de l'observatoire wallon des loyers, est décrit en taille, types de logements et prix. Le marché public ensuite est présenté sur base des données relatives au parc des Sociétés de Logement de Service public (SLSP) et de la base de données des candidatures au logement public. Enfin, le parc des logements étudiants est décrit à travers les données de l'observatoire du logement étudiant en Wallonie. De plus, pour la première fois, cette édition des Chiffres clés du logement en Wallonie exploite la base de données des baux de location du SPF Finances, permettant d'avoir une vision inédite de l'activité locative année par année.

Elle exploite également les données patrimoniales du SPF Finances afin de présenter les transactions de terrain à bâtir en termes de volume et de valeur.

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

La partie 5 se penche sur la performance énergétique du parc de bâtiments wallons. Les données utilisées proviennent de la base de données 2012-2022 des certificats PEB existants.

La partie 7 présente les dimensions sociales du logement en Wallonie. Il s'agit ici de décrire les conditions de logement des ménages selon leur région de résidence, leur statut d'occupation et la composition de ménage. L'analyse s'intéresse notamment au type de logement et au confort (nombre de pièces, disposition des équipements sanitaires, bruit et luminosité, problèmes d'humidité) et au coût du logement.

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

Partie 1. Démographie wallonne et besoins en logement

Les besoins en logements* dans un territoire s'évaluent en fonction de l'évolution des ménages* qui y résident. Évolution de leur nombre tout d'abord, afin de savoir s'il faut, ou non, construire, et évolution de leur type. En effet, une famille avec plusieurs enfants ne recherche pas le même type de logement qu'une personne seule. C'est pourquoi, dans cette première partie, nous nous attacherons à présenter les évolutions démographiques en Wallonie. Notre analyse focalisera principalement sur les ménages* wallons, au sens statistique du terme, c'est-à-dire une personne seule ou plusieurs personnes unies, ou non, par des liens de parenté, et qui vivent habituellement ensemble.

Cette partie s'attachera également à décrire la demande en logements publics à travers l'analyse des candidatures au logement public.

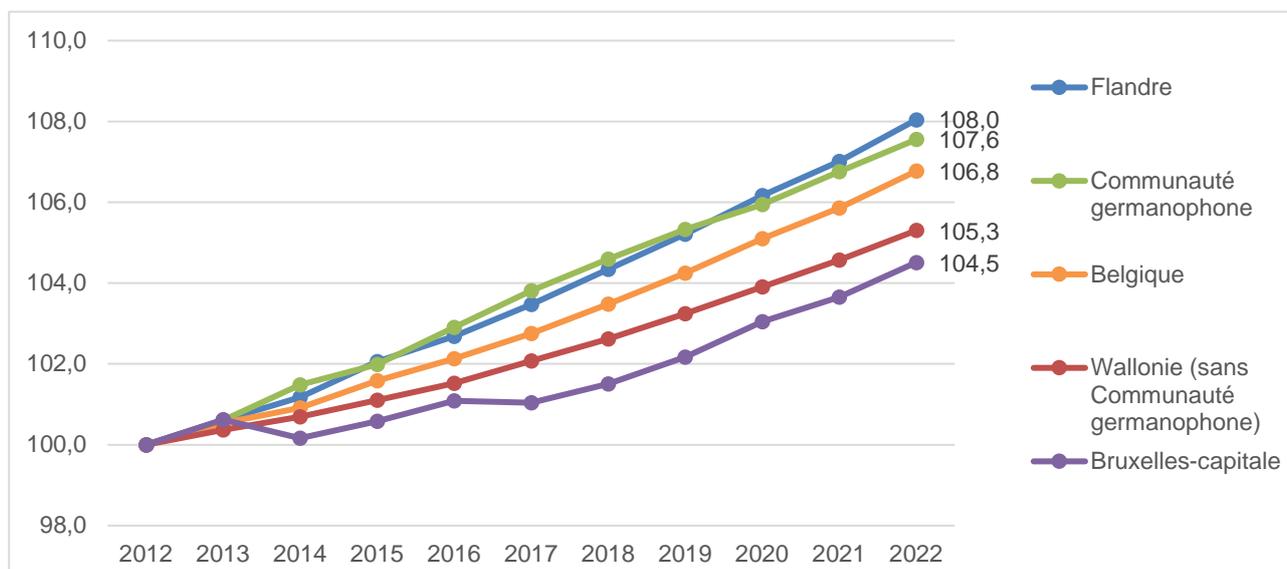
La Communauté germanophone ayant repris la compétence en matière de logement, les chiffres concernant les communes la composant ne seront pas repris ici. Dans le texte qui suit, lorsque nous écrivons « Wallonie », il faudra comprendre Wallonie hors Communauté germanophone ; nous prenons cette liberté afin de ne pas trop alourdir le texte.

1. Les ménages wallons en 2021

1.1. Nombre de ménages et évolution

Durant la décennie 2012-2022, le nombre de ménages en Wallonie (hors Communauté germanophone) a connu une croissance de 5,3 % (cf. Graphique 1), soit 79 551 ménages en plus. À l'échelle de la Belgique, cette croissance est assez modérée. Elle est en effet inférieure à la croissance du nombre de ménages en Belgique (+6,8 %) et encore plus à celle des ménages de la Communauté germanophone (+7,6 %) et de Flandre (+8 %). Seule la région de Bruxelles-Capitale, dont le territoire est déjà largement saturé, voit le nombre de ses ménages croître plus lentement que la Wallonie (+4,5 %).

Graphique 1. Évolution du nombre de ménages privés* en Belgique entre 2012 et 2022

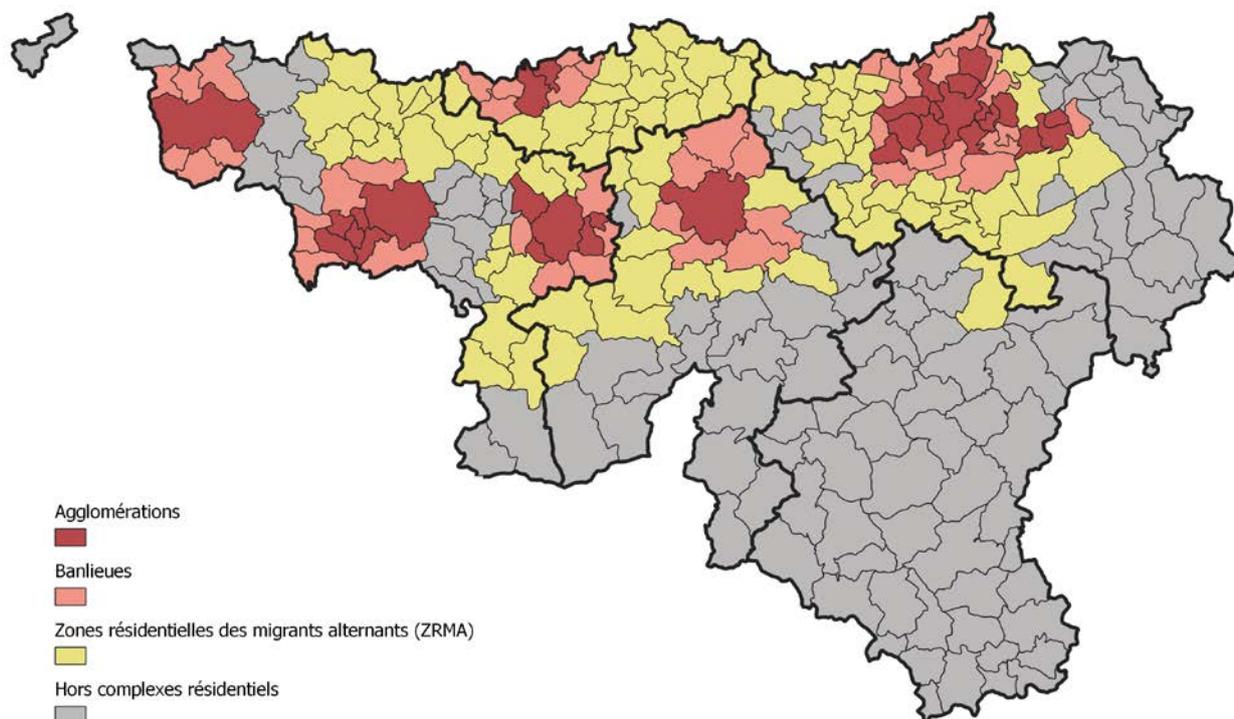


Source : Statbel

Afin de mieux observer comment cet accroissement se répartit sur le territoire, nous avons choisi de comparer l'évolution du nombre de ménages dans les différents complexes résidentiels. Nous utilisons pour ce faire la typologie des complexes résidentiels de Belgique développée par Lieve Vanderstraeten et Etienne Van Hecke¹. Cette typologie classe chaque commune de Belgique, et par conséquent de Wallonie, en fonction de ses caractéristiques dans l'une des catégories suivantes : « agglomérations », « banlieues », « zones résidentielles des migrants alternants (ZRMA) » et « hors complexes résidentiels ». La distribution géographique de ces différentes zones en Wallonie est présentée en Carte 1.

¹ cf. Lieve Vanderstraeten et Etienne Van Hecke, « *Les régions urbaines en Belgique* », Belgeo [En ligne], 1 | 2019, mis en ligne le 08 février 2019, consulté le 07 juillet 2020. URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/32246> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/belgeo.32246>

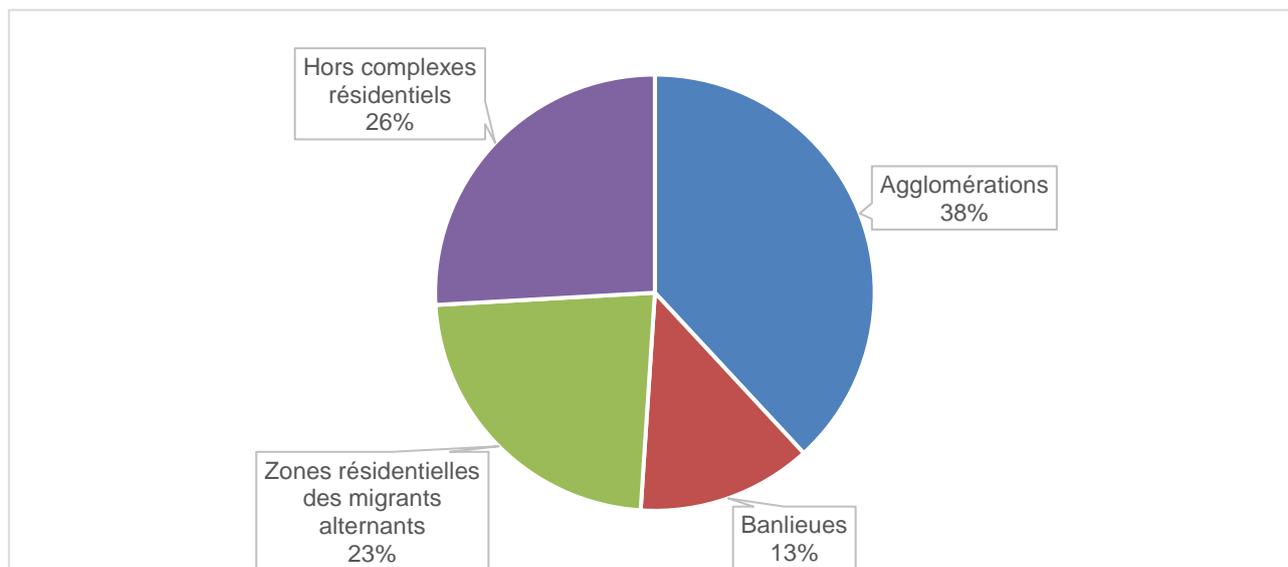
Carte 1. Les complexes résidentiels en Wallonie



Les agglomérations, bien que ne concernant qu'un nombre relativement réduit de communes, rassemblent la plus grande part des ménages wallons (38 % — *cf.* Graphique 2). Viennent ensuite les zones hors complexes résidentiels (26 %) qui, elles, rassemblent le plus grand nombre de communes. Les zones résidentielles des migrants alternants regroupent 23 % et les banlieues, dont l'étendue est la plus restreinte, 13 %.

Sur la période 2021-2022, les agglomérations n'ont connu quasiment aucune augmentation du nombre de leurs ménages (+1 % — *cf.* Graphique 3). De 2012 à 2016, elles ont même connu une diminution de leur nombre avant de retrouver leur niveau de 2012 et le dépasser très légèrement. Plusieurs facteurs peuvent être listés pour expliquer cette grande stabilité : 1) l'environnement que les agglomérations proposent ne correspond plus aux aspirations des ménages ; 2) les prix de l'immobilier en leur sein découragent les ménages de s'y installer ; 3) leurs territoires, saturés, n'ont plus la capacité d'accueillir de nouveaux habitants. La conjonction de ces différents facteurs a fait que les agglomérations ont attiré très peu de ménages durant la dernière décennie. Cependant, cela ne signifie pas pour autant qu'il n'existe pas de besoins en logements en leur sein, bien au contraire. Dans le cas présent, nous interprétons la stabilité du nombre de ménages davantage comme une incapacité des agglomérations à répondre à la demande et à accueillir de nouveaux habitants.

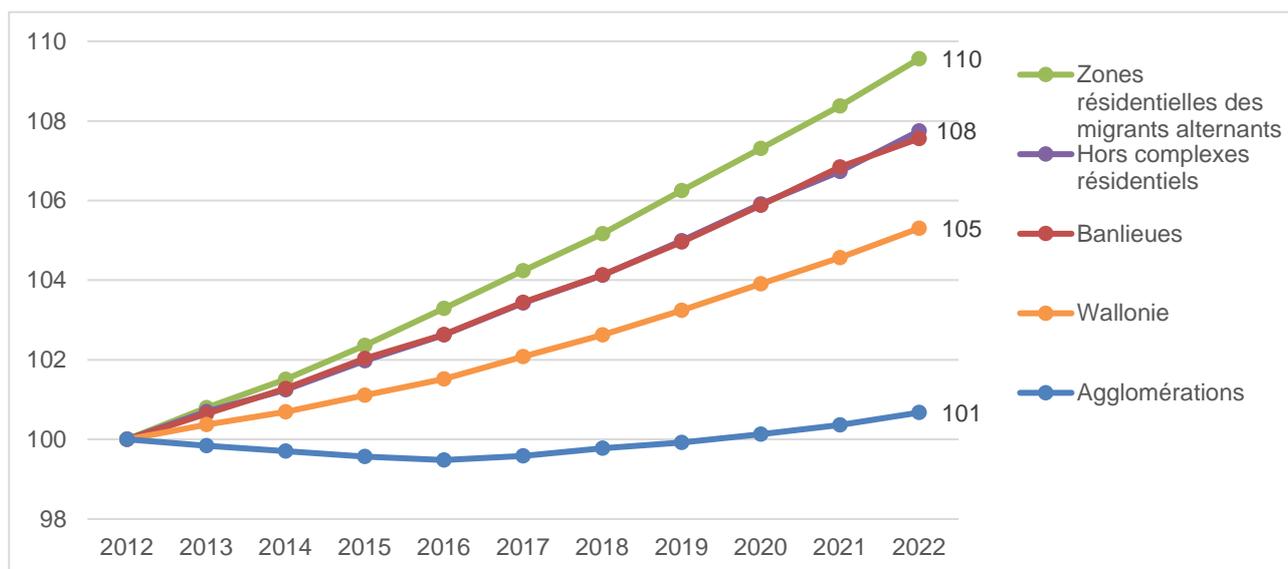
Graphique 2. Distribution des ménages privés wallons (hors Communauté germanophone) selon les complexes résidentiels en 2022



Source : Statbel

Les agglomérations sont le seul complexe résidentiel dont l'évolution est inférieure à la moyenne régionale. Dans toutes les autres zones, le nombre de ménages a augmenté davantage que dans l'ensemble de la Wallonie. Ce sont les zones résidentielles des migrants alternants qui ont connu la croissance la plus forte (+10 %). Dans les banlieues et les zones hors complexes résidentiels, les ménages ont crû de 8 % sur la période. À la vue de ces chiffres, il apparaît que les ménages s'éloignent de plus en plus des agglomérations pour trouver à se loger préférant les ZRMA aux banlieues. Ceci signifie que le besoin en logements dans ces zones s'accroît.

Graphique 3. Évolution du nombre de ménages privés en Wallonie (hors Communauté germanophone) par complexe résidentiel entre 2012 et 2022

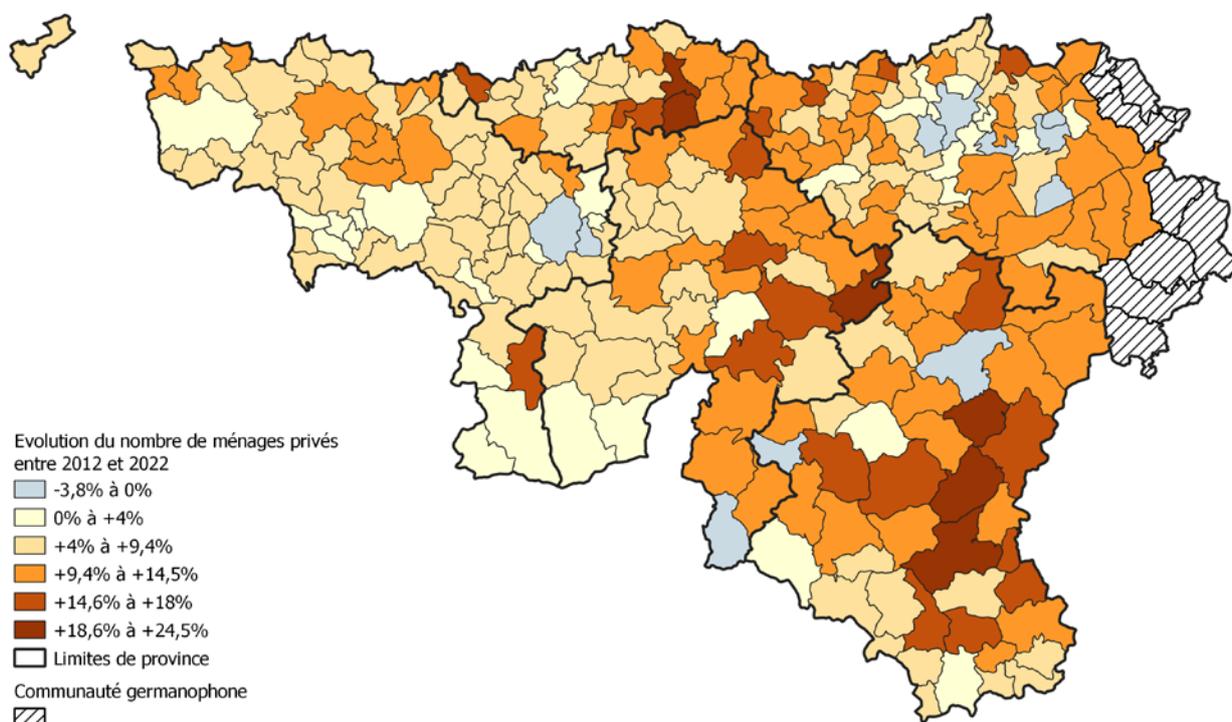


Source : Statbel

Globalement, le nombre de ménages s'accroît également dans les zones hors complexes résidentiels. Cependant, à une échelle plus fine, la situation paraît très contrastée d'une commune à l'autre (cf. Carte 2). Si l'essentiel des communes de la province du Luxembourg

a connu une augmentation importante du nombre de leurs ménages (9,4 % ou plus), il n'en va pas de même du sud-ouest de la province de Namur ou des communes hors complexes résidentiels du Hainaut. La forte croissance des communes de la province de Luxembourg s'explique par la réorganisation de la population wallonne autour d'un axe nord-sud entre les deux pôles d'attraction que sont Bruxelles et Luxembourg. Les zones plus anciennement urbanisées se situant le long de l'axe Sambre et Meuse, et notamment les grandes villes, connaissent une croissance plus faible. Les agglomérations de Charleroi et de Liège connaissent même une diminution du nombre de leurs ménages sur la période 2012-2022.

Carte 2. Évolution du nombre de ménages privés selon les communes entre 2012 et 2022 (en %)



Source : Statbel

La réorganisation spatiale des ménages wallons s'accompagne également d'une modification des types de ménages dans chacun des complexes résidentiels. Nous présentons ces évolutions dans la partie suivante.

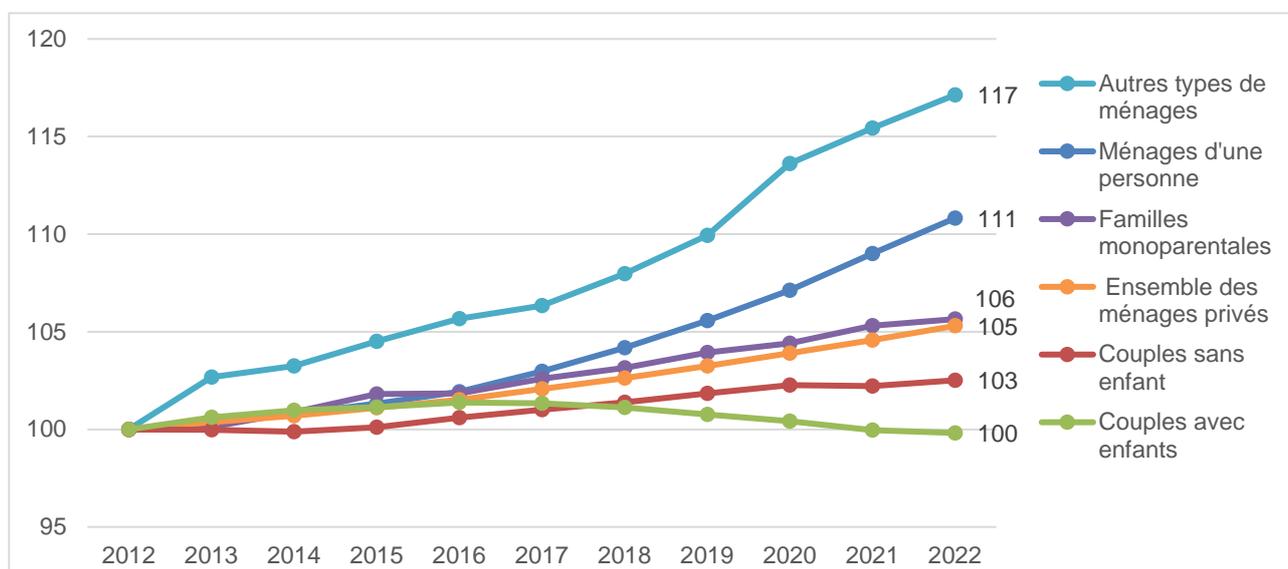
1.2. Les ménages wallons selon leur composition

Au cours de la décennie 2012-2022, les types de ménages ont connu des évolutions très différentes en Wallonie (cf. Graphique 4). L'évolution la plus marquante est sans aucun doute celle des couples avec enfants : si le nombre de ces ménages a augmenté jusqu'en 2016, il a diminué depuis pour revenir à son niveau de 2012, voire un peu en dessous. Ainsi, en 2012, il y avait 423 400 couples avec enfants, ils sont 422.619 en 2022. Si cette tendance persiste, cela entraînera évidemment des conséquences sur les besoins en grands logements (deux chambres et plus).

À l'inverse, les ménages de la catégorie « autres types » ont connu une évolution très importante sur cette période (+17 %). Notons que la forte évolution de cette catégorie est liée à ses faibles effectifs : on décomptait 25 138 ménages dans la catégorie « autres types » en 2012, 29 445 en 2022. Une faible augmentation en effectifs suffit à créer une forte augmentation relative. Il n'empêche que ces ménages — dont la composition ne correspond pas aux schémas classiques et parmi lesquels sont classés, par exemple, les colocations entre adultes sans liens de parenté ou les ménages comportant plusieurs noyaux familiaux² — se multiplient et cet accroissement est le signe d'un changement, certes limité, dans les modes d'habiter des Wallons. Pour une frange de la population, le logement ne se partage plus uniquement avec la famille proche.

Les ménages d'une personne continuent, comme ils le font depuis plusieurs décennies maintenant, à augmenter (+11 %). Les facteurs à l'origine de la croissance des ménages d'une personne sont bien connus : nuptialité plus tardive, décohabitations plus fréquentes, vieillissement de la population. Ce mouvement devrait générer logiquement une demande croissante en petits logements.

Graphique 4. Évolution du nombre de ménages privés en Wallonie (hors Communauté germanophone) selon leur type de 2012 à 2022



Source : Statbel

² Par noyau familial, nous entendons deux personnes ou plus, vivant au sein d'un ménage privé, qui sont liées comme mari et femme, comme partenaires cohabitants ou comme parent et enfant.

Le nombre de familles monoparentales a également augmenté, mais de façon moindre que les deux catégories précédentes : +6 %, soit une évolution un peu plus forte que l'ensemble des ménages wallons (+5 %). L'évolution de cette catégorie est importante en matière d'évaluation des besoins en logements dans la mesure où le risque de pauvreté est plus important pour ces ménages³ et qu'ils présentent donc une fragilité accrue face au logement.

Les couples sans enfants ont connu une faible croissance sur la période (+3 %). C'est le seul type de ménage, avec les couples avec enfants, à avoir eu une croissance inférieure à l'ensemble des ménages.

Suite à ces évolutions, en 2022, les ménages d'une personne représentaient 37 % des ménages privés wallons (hors Communauté germanophone) et les couples sans enfants en regroupaient 22 % (cf. Graphique 5). Les types de ménage qui auraient besoin de petits logements (c'est-à-dire des studios ou une chambre) représentent donc à eux seuls 59 % des ménages wallons. Nous parlons ici au conditionnel, car les ménages sont libres d'habiter des logements plus grands que ce qu'il leur est strictement nécessaire. D'ailleurs, il est certain qu'une (large) partie de ces ménages disposent de logements plus grands que ne le nécessiterait la composition du ménage ; nous pensons ici à toutes les personnes dont les enfants, adultes, ont quitté le foyer, mais qui continuent à vivre dans le même logement. Cependant, dans la mesure où la forte proportion d'isolés est liée au vieillissement de la population, il est possible qu'un certain nombre de personnes âgées souhaitent quitter leur logement pour un plus petit, moins difficile à entretenir et à chauffer. Cette demande, s'ajoutant à celle des plus jeunes qui n'ont pas encore besoin d'un logement comportant de nombreuses chambres, peut créer une tension sur le segment des petits logements et expliquer pour partie l'essor récent des appartements (cf. Partie 2. Le parc de logements wallon : stock et production).

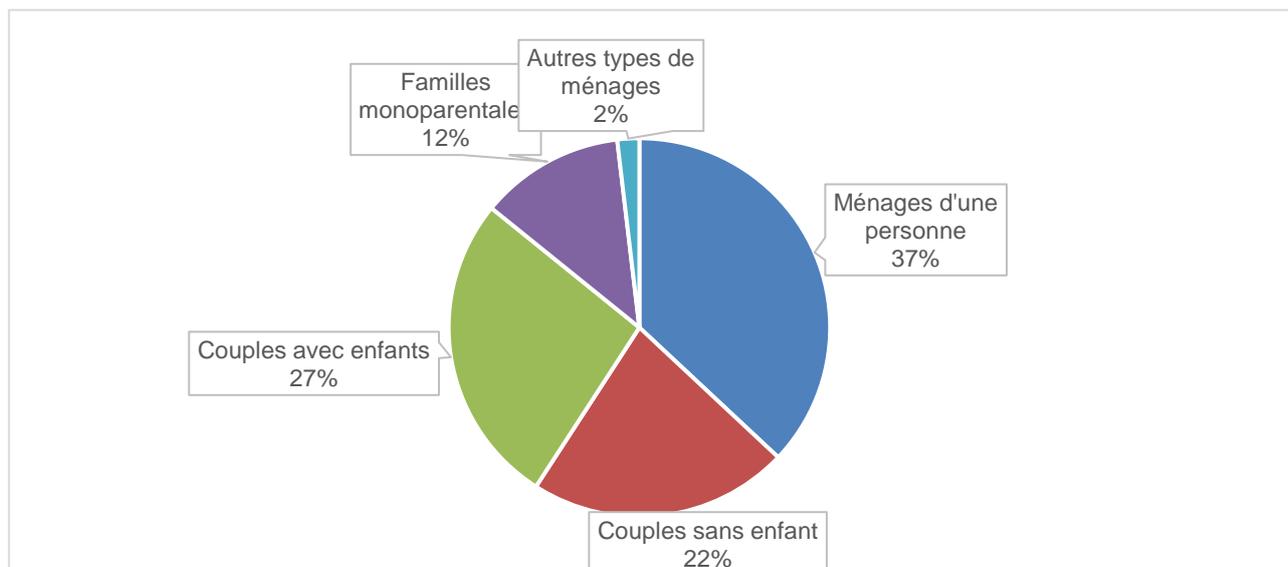
Le besoin en petits logements reste cependant moins prégnant en Wallonie que dans les autres régions du pays. Ainsi, la part cumulée des personnes seules et des couples sans enfants est respectivement de 62 % en Flandre, 63 % en Communauté germanophone et 61 % en région Bruxelles-Capitale (cf. Graphique 6). En Flandre et en Communauté germanophone, ce besoin est surtout alimenté par les couples sans enfants qui y sont plus fréquents qu'en Wallonie, alors qu'en région Bruxelles-Capitale, ce sont les isolés qui font la différence : les personnes seules constituent 47 % des ménages (contre 37 % en Wallonie) alors que les couples sans enfants sont beaucoup moins présents que dans le reste de la Belgique (14 %).

Les ménages ayant besoin de logements comportant au moins deux chambres, soit les couples avec enfants, les familles monoparentales et les autres types de ménages (ces derniers concernant, entre autres, des adultes sans liens familiaux ou des ménages comportant plusieurs noyaux familiaux⁴) regroupent 41 % des ménages privés en Wallonie. C'est plus que dans toutes les autres régions du pays, la part de ces ménages étant de 38 % pour la Flandre et 39 % pour Bruxelles-Capitale.

³ D'après l'IWEPS, « on peut affirmer avec 95 % de certitude qu'en Wallonie, sur base de SILC 2022 (revenus de 2021), le taux de risque de pauvreté des membres de familles monoparentales se situait entre 30,1 % et 46,2 %. En Wallonie, le type de ménage le plus touché par la pauvreté monétaire est constitué des familles monoparentales. » Source : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/taux-de-risque-de-pauvrete-selon-type-de-menage/> - Consulté le 8/12/2023.

⁴ Par noyau familial, nous entendons deux personnes ou plus, vivant au sein d'un ménage privé, qui sont liées comme mari et femme, comme partenaires cohabitants ou comme parent et enfant.

Graphique 5. Distribution des ménages privés en Wallonie (hors Communauté germanophone) selon leur type en 2022

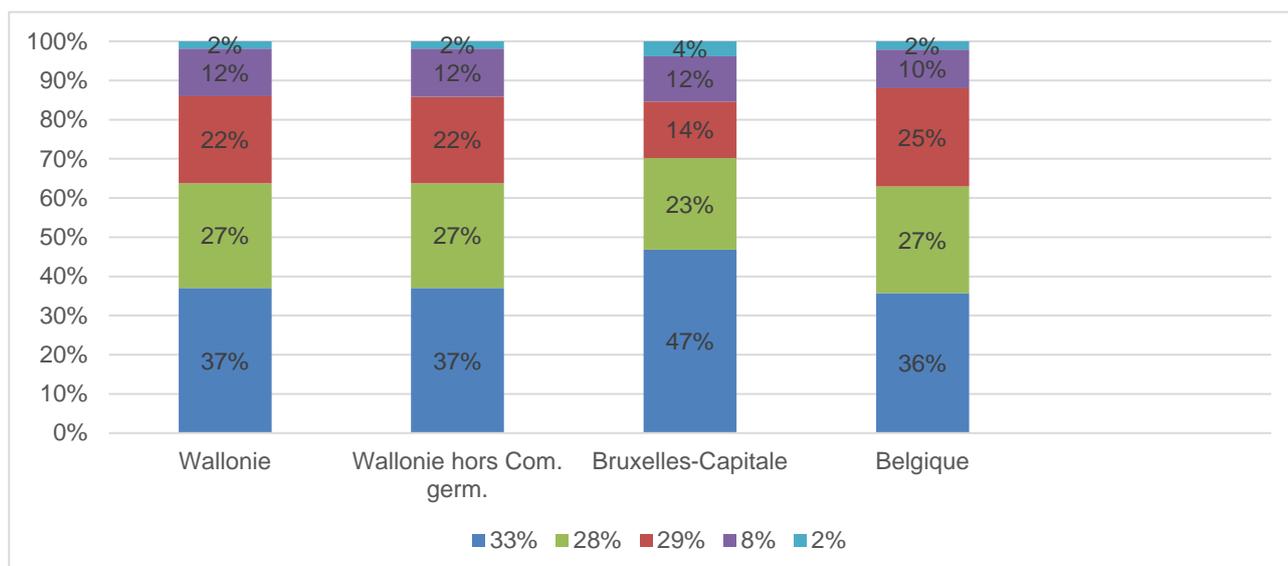


Source : Statbel

Notons que la proportion de familles monoparentales est plus élevée en Wallonie qu'en Flandre et en Communauté germanophone ; elle est de 12 % en Wallonie (comme à Bruxelles-Capitale) contre 8 % en Flandre et en Communauté germanophone. En termes de besoin, ceci est important à noter dans la mesure où ces familles présentent un risque de pauvreté plus important que les autres ménages et, par conséquent, une plus grande fragilité face que logement.

La part des autres types de ménages en Wallonie (2 %) est identique à la Flandre. Bruxelles-Capitale présente une proportion de ce type de ménage plus élevée (4 %), le coût du logement dans cette région n'y est peut-être pas étranger.

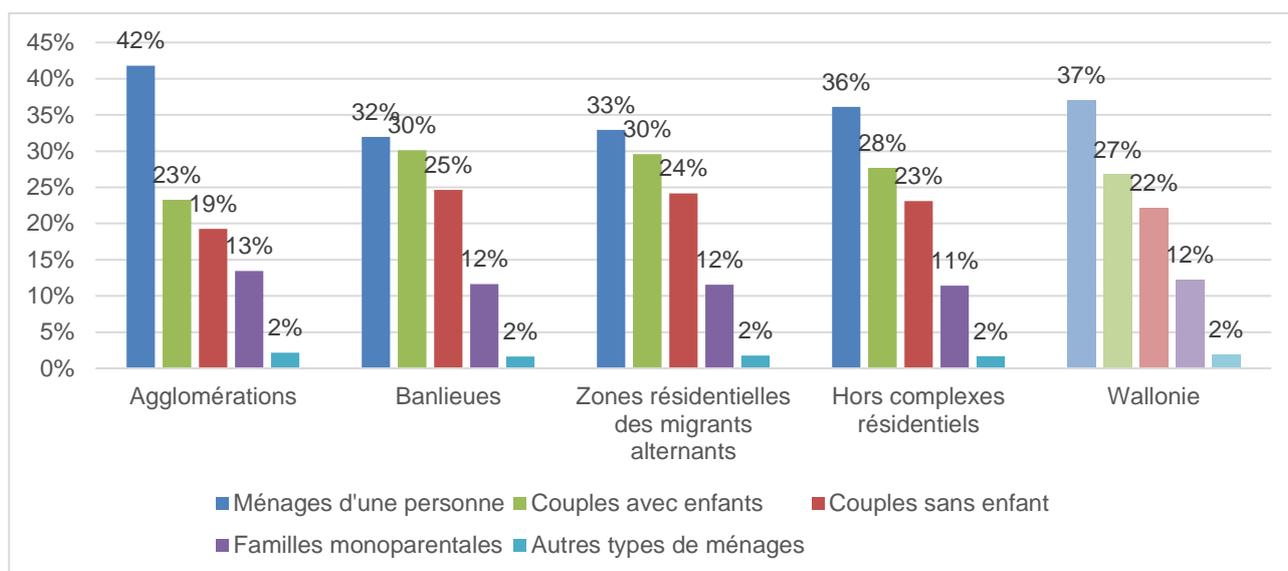
Graphique 6. Distribution des ménages privés en Belgique selon leur type en 2022



Source : Statbel

Afin d'avoir une meilleure vision de la répartition des différents types de ménage sur le territoire, nous avons analysé la distribution des ménages selon leur type au sein de chaque complexe résidentiel en Wallonie (cf. Graphique 7). Il existe une certaine similarité du profil des ménages entre les différents complexes résidentiels dans la mesure où l'ordre de fréquence est le même qu'à l'échelle de la Wallonie, quel que soit le complexe résidentiel observé. Ainsi, les ménages d'une personne sont partout les plus fréquents, suivis des couples avec enfants, des couples sans enfants, des familles monoparentales et enfin, des autres types de ménage. Toutefois, les parts relatives de chaque type de ménage varient d'un complexe à l'autre.

Graphique 7. Distribution des ménages privés selon leur type au sein des complexes résidentiels en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022



Source : Statbel

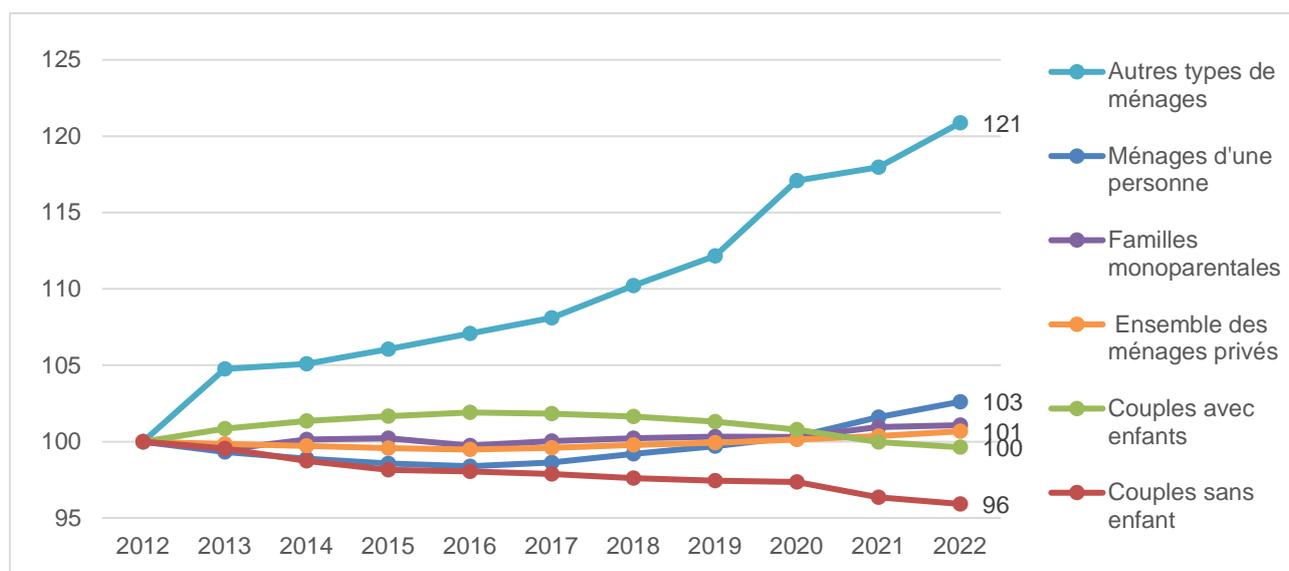
Les agglomérations se distinguent nettement des autres complexes résidentiels. Par leur proportion de ménages d'une seule personne tout d'abord : les isolés représentent 42 % des ménages privés en agglomérations (cf. Graphique 7) alors que leur proportion dans les autres complexes résidentiels est comprise entre 32 % (dans les banlieues) et 36 % (hors complexes résidentiels, c'est-à-dire les zones les plus éloignées des agglomérations). Les agglomérations présentent également une moindre proportion de couples avec enfants (23 % contre 28 % à 30 % dans les autres complexes résidentiels) et de couples sans enfants (19 % contre 23 % à 25 %). Enfin, la part de familles monoparentales est légèrement plus élevée dans les agglomérations que dans les autres complexes résidentiels : 13 % contre 12 % dans les banlieues et les zones résidentielles des migrants alternants et 11 % hors complexes résidentiels. Les ménages présents dans les agglomérations sont donc à la fois plus petits (ménages d'une personne) et, éventuellement plus fragiles face au logement, les personnes isolées et les familles monoparentales présentant un risque de pauvreté plus important⁵ que les autres types de ménages.

Les agglomérations se distinguent également des autres complexes résidentiels par l'évolution des ménages sur la dernière décennie (cf. Graphique 8). Il apparaît que dans les agglomérations, seuls les ménages de la catégorie « autres types de ménages » ont connu une évolution positive notable : +21 %.

⁵ Source : <https://www.iweeps.be/indicateur-statistique/taux-de-risque-de-pauvrete-selon-type-de-menage/> - Consulté le 08/12/2023

Pour les autres types de ménages, l'évolution est très faible, voire négative. Ainsi, les ménages d'une personne n'ont progressé que de 3 % dans les agglomérations et les familles monoparentales de 1 %. Les couples avec enfants ont connu une augmentation jusqu'en 2016, pour diminuer ensuite et retrouver leur niveau de 2012 en 2022. Enfin, les couples sans enfants ont connu une évolution négative sur toute la période (-4 %). D'après ces évolutions, il apparaît que les agglomérations sont de plus en plus peuplées de ménages présentant une plus grande fragilité face au logement (isolés, familles monoparentales), ce qui se traduit par l'essor de nouveaux modes d'habiter, d'où le développement de la catégorie « autres types de ménage ».

Graphique 8. Évolution du nombre de ménages selon le type au sein des agglomérations de 2012 à 2022



Source : Statbel

Du point de vue de la distribution des types de ménages, les banlieues et les ZRMA présentent des profils très similaires, à tel point que l'on peut se demander s'il existe encore une réelle différence entre ces deux complexes résidentiels (cf. Graphique 7). Ces deux zones constituent la zone de prédilection des couples avec enfants (30 % dans les deux complexes résidentiels) et des couples sans enfants (respectivement 25 % et 24 %).

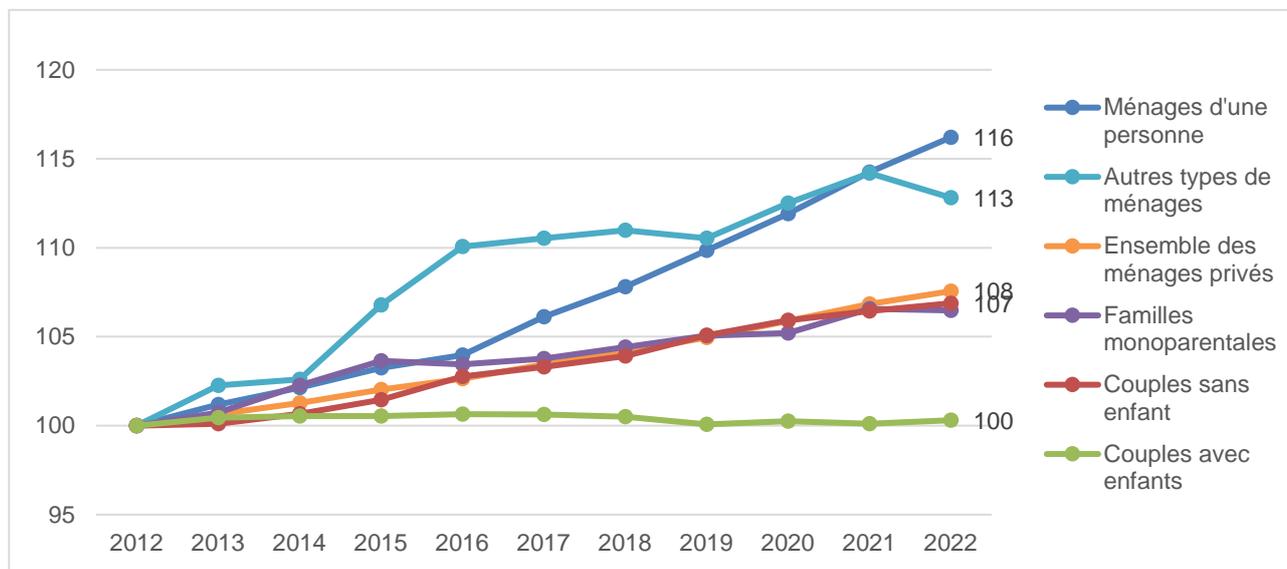
Cependant, les différents types de ménages ont évolué un peu différemment au sein des banlieues et des ZRMA sur la décennie 2012-2022 (cf. Graphique 9 et Graphique 10). Pour ce qui est des couples avec enfants et des couples sans enfants, il n'y a pas de différences entre les banlieues et les ZRMA. Les premiers sont restés stables sur la période dans les deux complexes résidentiels. Les seconds ont connu une évolution de leur nombre de +7 % dans les deux zones. Par contre, il apparaît que les ménages d'une personne, les autres types de ménages et les familles monoparentales connaissent une plus forte progression dans les ZRMA que dans les banlieues.

Les banlieues sont le seul complexe résidentiel où les familles monoparentales ont une évolution inférieure à l'ensemble des ménages ce qui implique que leur part diminue au sein des ménages dans ces zones. C'est également dans ce seul complexe que les couples sans enfants ont une évolution comparable à celle de l'ensemble des ménages (elle est nettement inférieure dans les autres complexes), ce qui signifie que leur part se maintient au sein des ménages.

Enfin, si dans les deux zones les deux types qui connaissent l'évolution positive la plus forte sont les ménages d'une personne et les « autres types de ménages », il apparaît que cette deuxième catégorie connaît un coup d'arrêt prononcé en banlieue. Alors que les « autres types de ménages » présentaient la plus forte évolution sur la période 2012-2022 dans les banlieues jusqu'en 2020, ils ont été rejoints par les ménages d'une personne en 2021 et ont connu une évolution négative sur la dernière année d'observation.

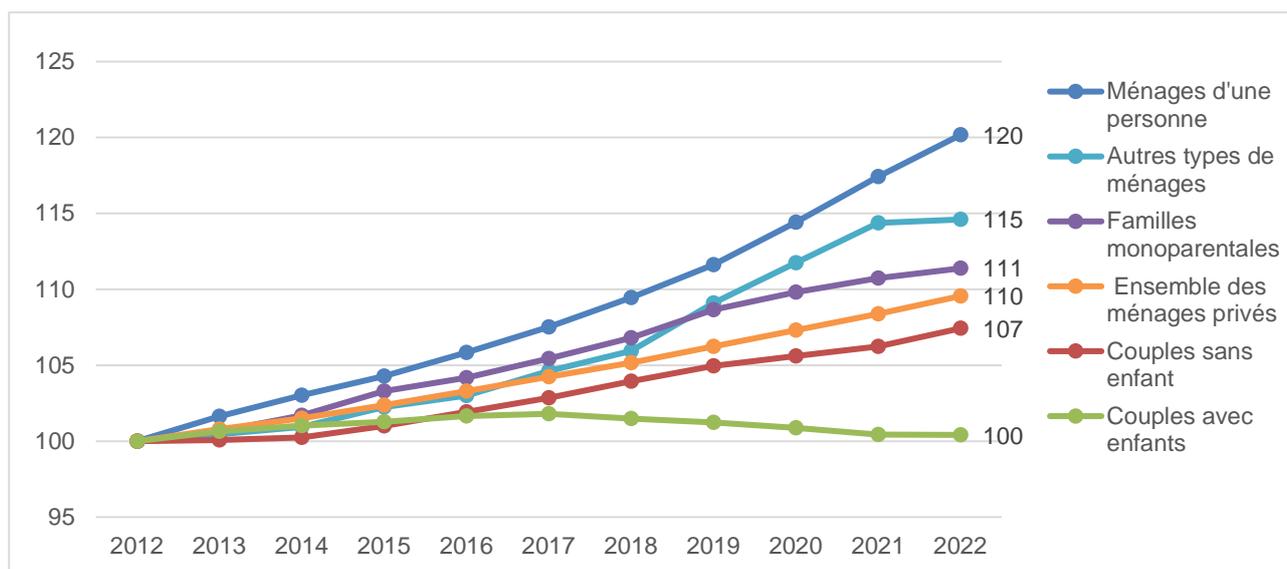
L'évolution des couples avec enfants, des familles monoparentales et des « autres types de ménages » dans les banlieues laisse penser que les ménages plus fragiles choisissent d'autres zones pour se loger, laissant la place à des ménages présentant généralement moins de fragilité face au logement (couples sans enfants).

Graphique 9. Évolution du nombre de ménages selon le type au sein des banlieues de 2012 à 2022



Source : Statbel

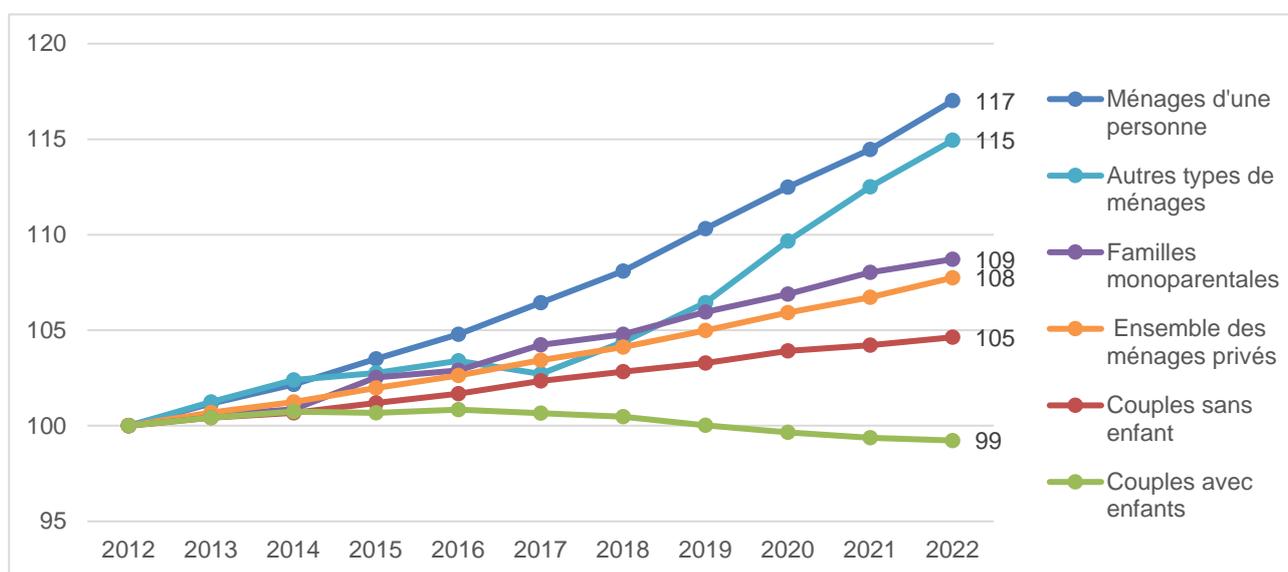
Graphique 10. Évolution du nombre de ménages selon le type au sein des Zones résidentielles des migrants alternants de 2012 à 2022



Source : Statbel

Les zones hors complexes résidentiels présentent un profil intermédiaire entre les agglomérations et les deux autres complexes (cf. Graphique 7) : les couples avec enfants et les couples sans enfants y sont plus présents que dans les agglomérations (respectivement 28 % et 23 %) et les ménages d'une personne sont plus fréquents dans les banlieues et les ZRMA (36 %). Les ménages d'une seule personne sont ceux qui ont vu leur nombre augmenté le plus entre 2012 et 2022 (+17 % — cf. Graphique 11). Notons que cette forte présence des isolés hors complexes résidentiels est essentiellement liée au vieillissement, alors que dans les agglomérations, il est également alimenté par une forte présence des plus jeunes. Tous les autres types de ménage augmentent également, à l'exception des couples avec enfants qui régressent dans cette zone (-1 %). Ces évolutions font que, de plus en plus, le profil des zones hors complexes résidentiels ressemble au profil des agglomérations.

Graphique 11. Évolution du nombre de ménages selon le type hors des complexes résidentiels de 2012 à 2022



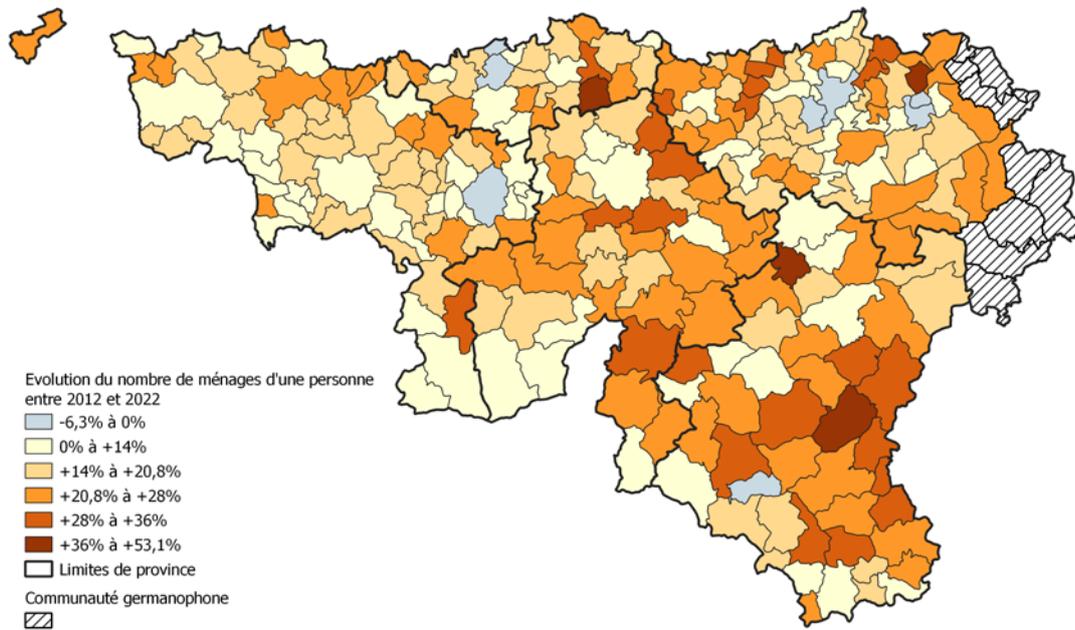
Source : Statbel

L'analyse de l'évolution des types de ménages sur la dernière décennie et de leur distribution en 2022 met en évidence des trajectoires différenciées selon les types de ménages.

Sur la période 2012-2022, les ménages d'une personne ont connu leur plus forte progression (de 20,8 % à 53,1 %) dans une bande orientée nord-sud, allant du Brabant wallon à la frontière avec le Grand-duché du Luxembourg (cf. Carte 3). C'est dans cette même zone que la proportion de ménages d'une personne au sein des ménages privés est la plus faible en 2022 (cf. Carte 4). Ce constat *a priori* paradoxal signifie simplement que ces zones connaissent, avec un temps de retard, l'augmentation des isolés qui a déjà eu lieu ailleurs en Wallonie. Partout ailleurs, les ménages d'une personne continuent leur progression, mais de manière plus modérée, à l'exception de huit communes où l'évolution a été négative entre 2012 et 2022. Plusieurs d'entre elles, à savoir Charleroi, Liège, Seraing, Verviers, sont des communes qui présentent un très fort taux de ce type de ménages (41 % à 53 % des ménages privés), mais qui ont également connu une baisse du nombre total de leurs ménages, tous types confondus. Il n'est donc pas illogique de constater une baisse d'effectifs de leur principal type de ménage.

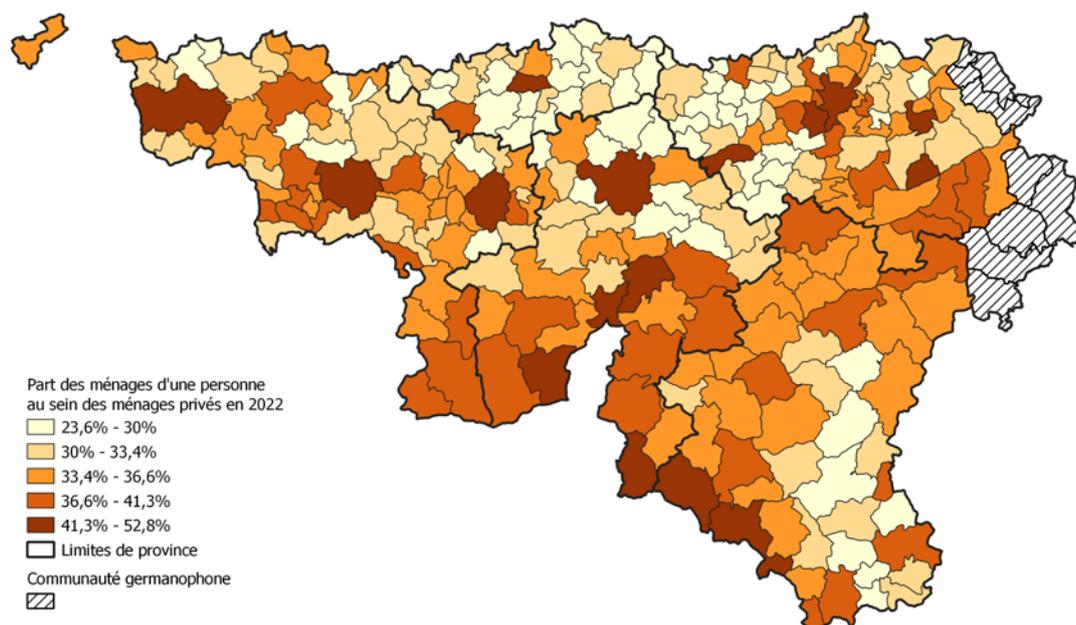
D'après ces constats, il apparaît que le besoin en petits logements s'affirme sur l'ensemble du territoire wallon.

Carte 3. Évolution du nombre de ménages d'une personne entre 2012 et 2022 (en %)



Source : Statbel

Carte 4. Part des ménages d'une personne au sein des ménages privés en 2022 (en %)



Source : Statbel

Les couples sans enfants sont en diminution dans environ un cinquième des communes wallonnes (cf. Carte 5) ; celles-ci sont principalement situées le long de la dorsale wallonne ainsi que dans le sud de la province de Namur. Le long de la dorsale wallonne, cette évolution se traduit par la plus faible proportion de ce type de ménage à l'échelle wallonne (15 % à 20 % — cf. Carte 6). Dans toute la partie ouest de la Wallonie (Hainaut dans son ensemble et communes namuroises à la frontière française), l'évolution, s'il y en a, est très faible (généralement inférieure à 3,2 %). Dans les communes situées plus à l'est, et notamment dans une bande allant du Brabant wallon à la frontière luxembourgeoise, les couples sans enfants ont vu leur nombre progresser plus fortement (de 8,3 % à 31,8 %). Malgré ces évolutions différentes, le taux de couples sans enfants est très similaire à l'ouest et à l'est de la Wallonie. Dans une majorité de communes, il est compris entre 23 % et 25,6 %. Cette répartition est difficile à analyser en termes de besoins en logement. Le seul constat à noter concerne la désaffection de la zone la plus urbanisée de la région, c'est-à-dire la dorsale wallonne et notamment les grandes villes qui s'y situent, par ce type de ménage.

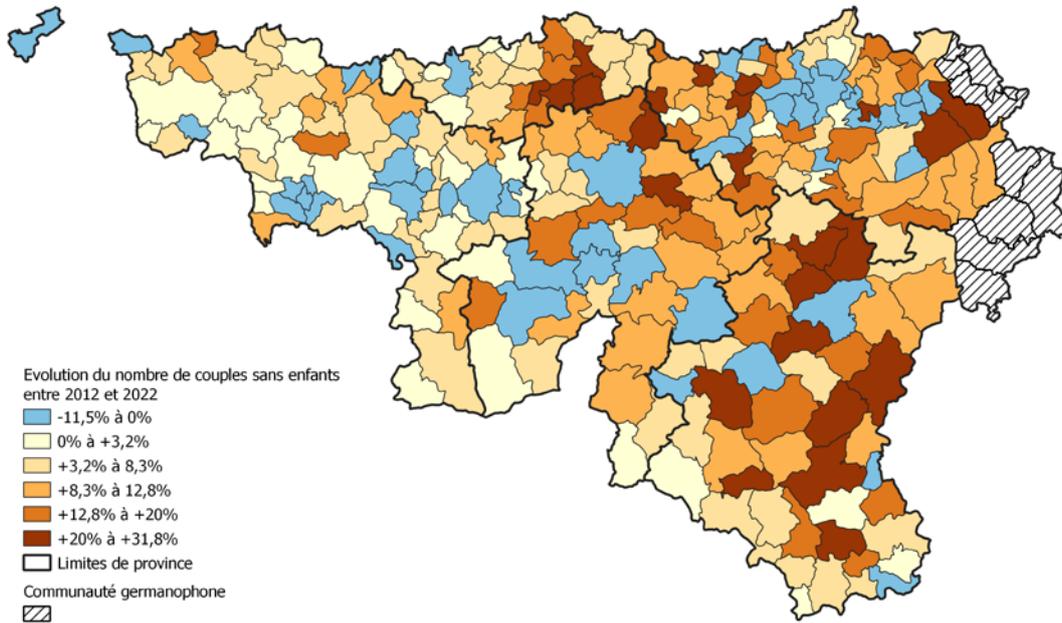
Les couples avec enfants évoluent de façon très contrastée sur le territoire wallon. Dans la grande majorité des communes wallonnes (cf. Carte 7), cette évolution est négative, voire très négative (jusqu'à -25,5 % entre 2012 et 2022). Les seules communes qui connaissent une croissance du nombre de ces ménages sont situées au nord de la Wallonie, dans la zone d'influence de Bruxelles-Capitale (Brabant wallon, nord-ouest de la province de Liège, communes hennuyères entre Braine-le-Comte et Mons, nord de la province de Namur) et celles situées dans la zone d'influence du Grand-duché de Luxembourg, dans le sud de la province de Luxembourg. C'est dans ces mêmes zones que l'on observe les plus forts taux de couples avec enfants (cf. Carte 8).

Ceci incite à penser que, dans ces régions, une attention particulière doit être apportée à la création de logements familiaux (deux chambres ou plus).

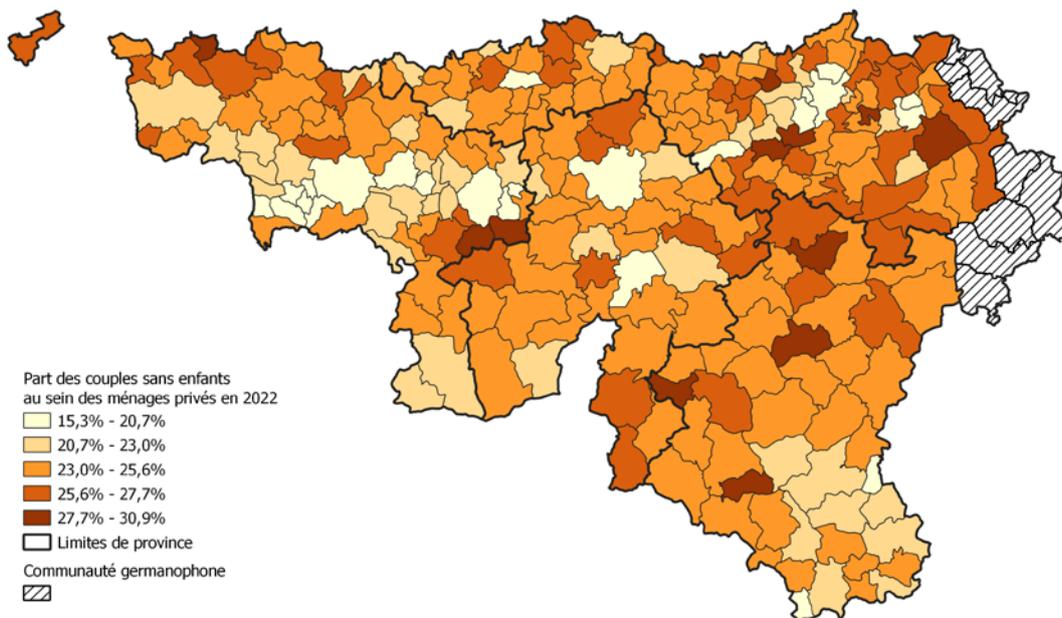
Pour les familles monoparentales, on observe les croissances les plus faibles (voire des évolutions négatives — *cf.* Carte 9) dans les zones où ce type de ménage est le plus présent en 2022 (*cf.* Carte 10). Ainsi, les familles monoparentales ont vu leur nombre décroître dans les régions de Mons et Charleroi, dans la botte du Hainaut et le sud-ouest de la province de Namur, ainsi que dans plusieurs communes de la province de Liège et du Luxembourg. À l'inverse, les croissances les plus importantes sont observées dans les communes où ce type de ménage est le moins présent en 2022, notamment en province du Luxembourg. Cette évolution semble indiquer qu'un rééquilibrage sur le plan géographique est en cours pour ce type de ménages. Alors que ceux-ci étaient (et sont toujours) très concentrés en Hainaut, notamment le long de la dorsale wallonne, il semble qu'ils se généralisent et affirment peu à peu leur présence partout. Ceci signifie également que les problématiques souvent associées à ce type de ménages, plus souvent touchés par la pauvreté comme nous l'avons déjà dit et donc plus fragiles face à l'accès au logement, se généralisent sur l'ensemble du territoire wallon.

Il est difficile de tirer des conclusions de la carte d'évolution des autres types de ménages (*cf.* Carte 11), car les très faibles effectifs de ces ménages font que le moindre changement (parfois de quelques unités seulement) se traduit par des évolutions relatives extrêmement importantes (de -55 % à +150 %). Notons simplement que les proportions les plus « fortes » (elles ne dépassent jamais les 3 %) de ce type de ménages sont principalement concentrées en 2022 dans la province du Hainaut (et notamment le long de la dorsale wallonne), le Brabant wallon, le nord de la province de Namur et l'agglomération de Liège (*cf.* Carte 12). Il s'agit donc soit de zones où le risque de pauvreté est plus important (Hainaut, Liège), soit de zones où le prix de l'immobilier est plus élevé (Brabant wallon, Namur). Ce type de ménage semble donc être une réponse d'une partie de la population à ses difficultés de logements.

Carte 5. Évolution du nombre de couples sans enfants entre 2012 et 2022 (en %)

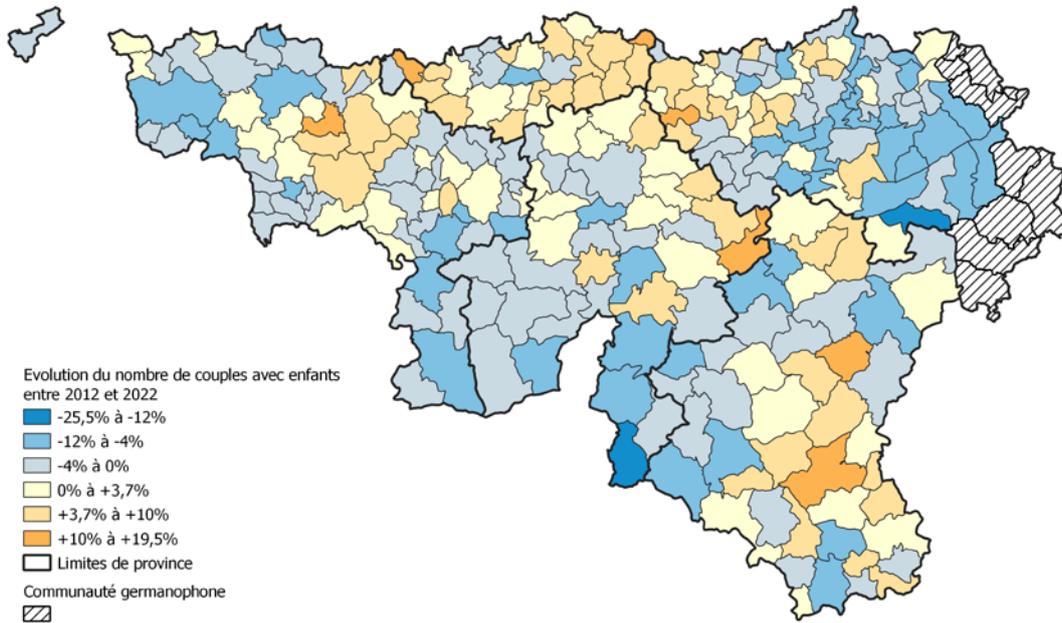


Carte 6. Part des couples sans enfants au sein des ménages privés en 2022 (en %)

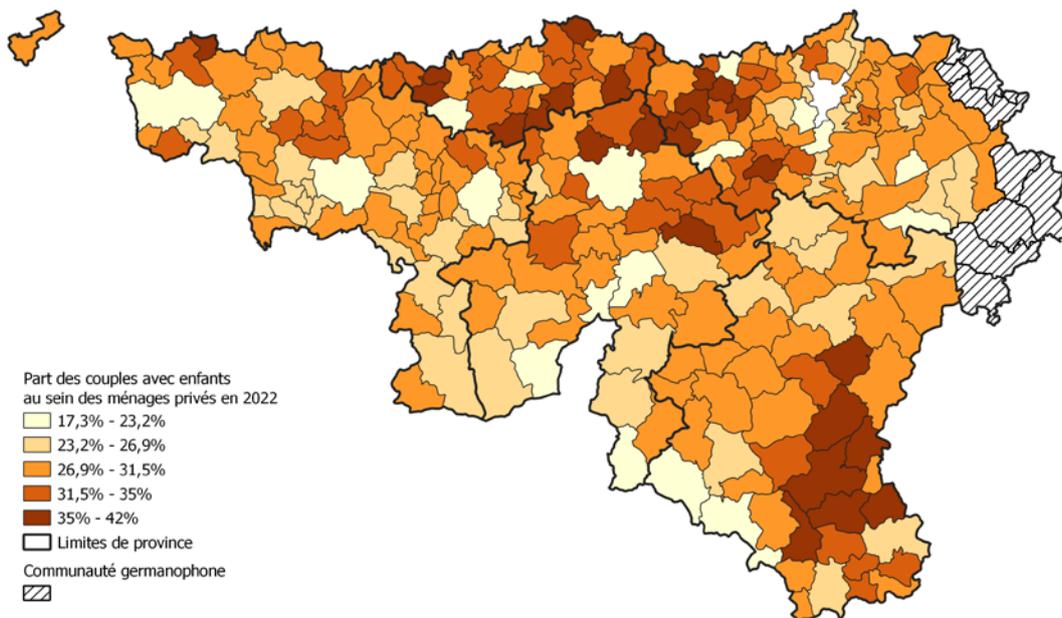


Source : Statbel

Carte 7. Évolution du nombre de couples avec enfants entre 2012 et 2022 (en %)

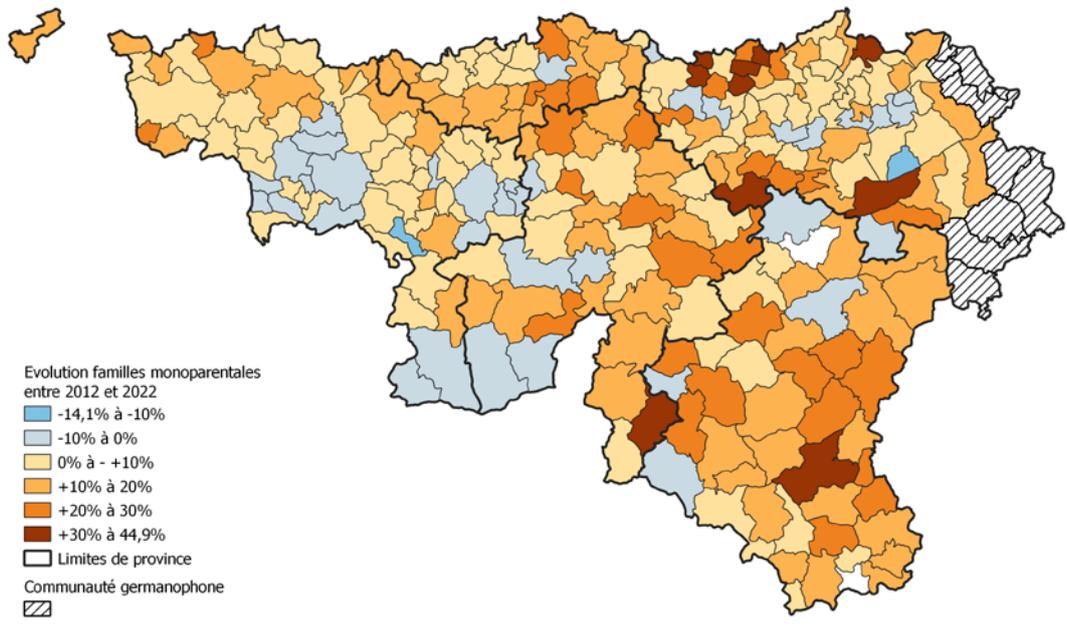


Carte 8. Part des couples avec enfants au sein des ménages privés en 2022 (en %)

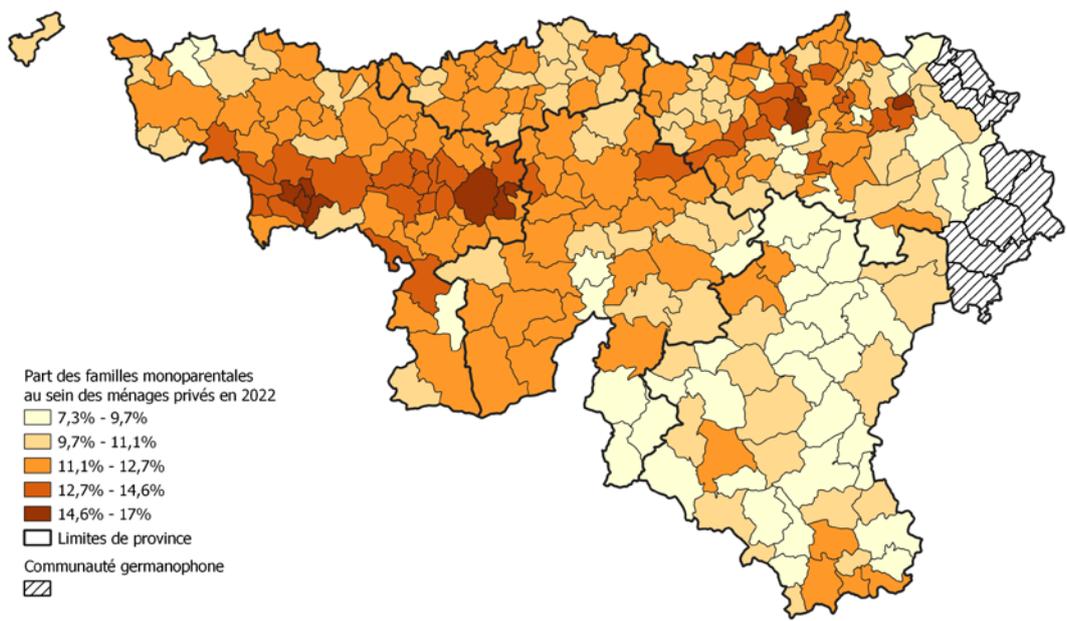


Source : Statbel

Carte 9. Évolution du nombre de familles monoparentales entre 2012 et 2022 (en %)

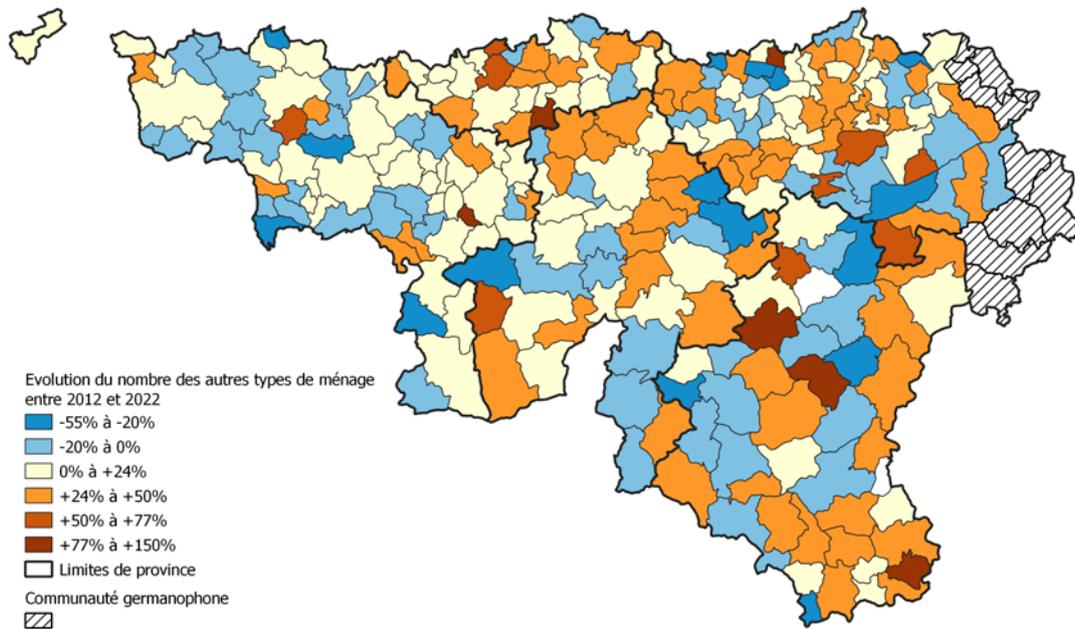


Carte 10. Part des familles monoparentales au sein des ménages privés en 2022 (en %)



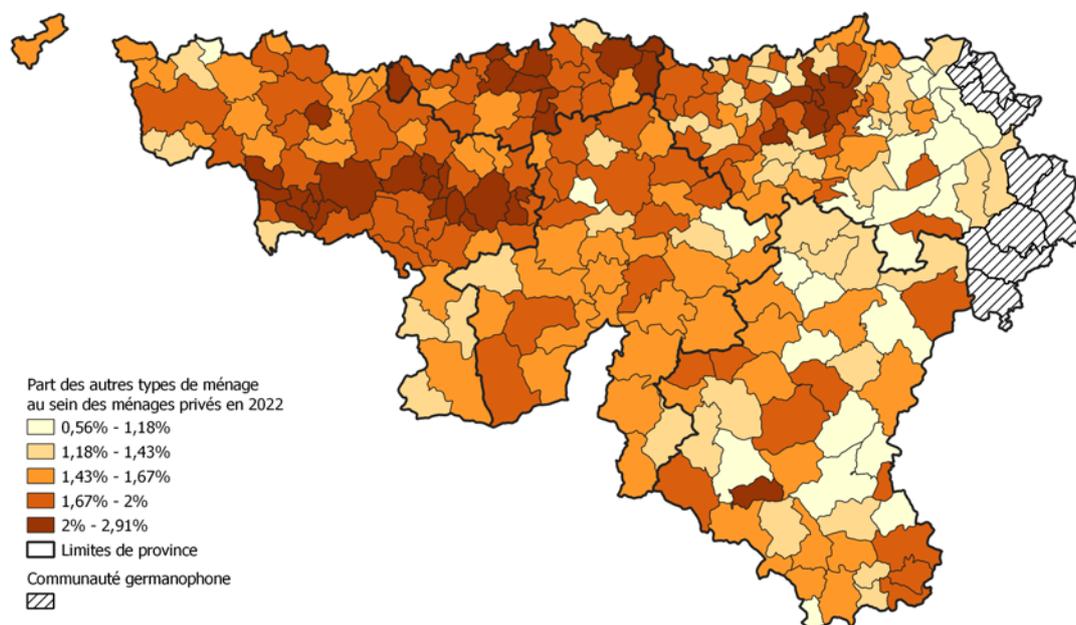
Source : Statbel

Carte 11. Évolution du nombre des autres types de ménages entre 2012 et 2022 (en %)



Source : Statbel

Carte 12. Part des autres types de ménages au sein des ménages privés en 2022 (en %)



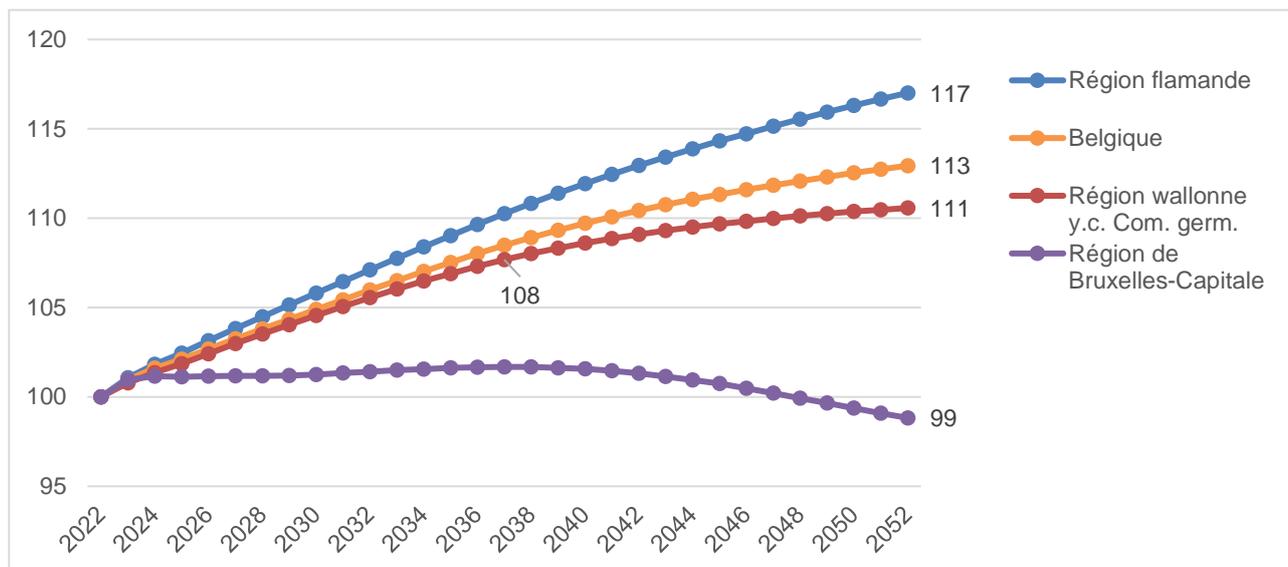
Source : Statbel

2. Les perspectives démographiques des ménages

D'après les perspectives des ménages réalisées par le Bureau fédéral du Plan (BfP), le nombre de ménages en Wallonie devrait continuer à croître à l'horizon 2052, passant de 1 612 974 ménages en 2022 à 1 783 494 en 2052, soit une augmentation de 11 % (cf. Graphique 12). Logiquement, ceci implique qu'il faudra toujours produire des logements dans la région à l'horizon 2052. Cependant, on remarque que la croissance, assez rapide jusqu'en 2035, tend à se ralentir par la suite. La production de logements devra donc être plus intense en début de période qu'en fin de période.

Notons que les perspectives des ménages pour la Wallonie se distinguent à la fois nettement de la Flandre et de la région Bruxelles-Capitale. En effet, en Flandre, la croissance devrait être plus forte (+17 %) et ne connaître un léger fléchissement qu'en toute fin de période. En région Bruxelles-Capitale, l'évolution prévue est tout autre. L'augmentation du nombre de ménages plafonnera à 2 % jusqu'en 2040 avant d'entamer une baisse progressive. Le Bureau du Plan prévoit qu'en 2052, le nombre de ménages dans la région capitale sera inférieur à ce qu'il est en 2022 (-1 %).

Graphique 12. Perspectives du nombre de ménages privés 2022 – 2050 (indice 2022 = 100)

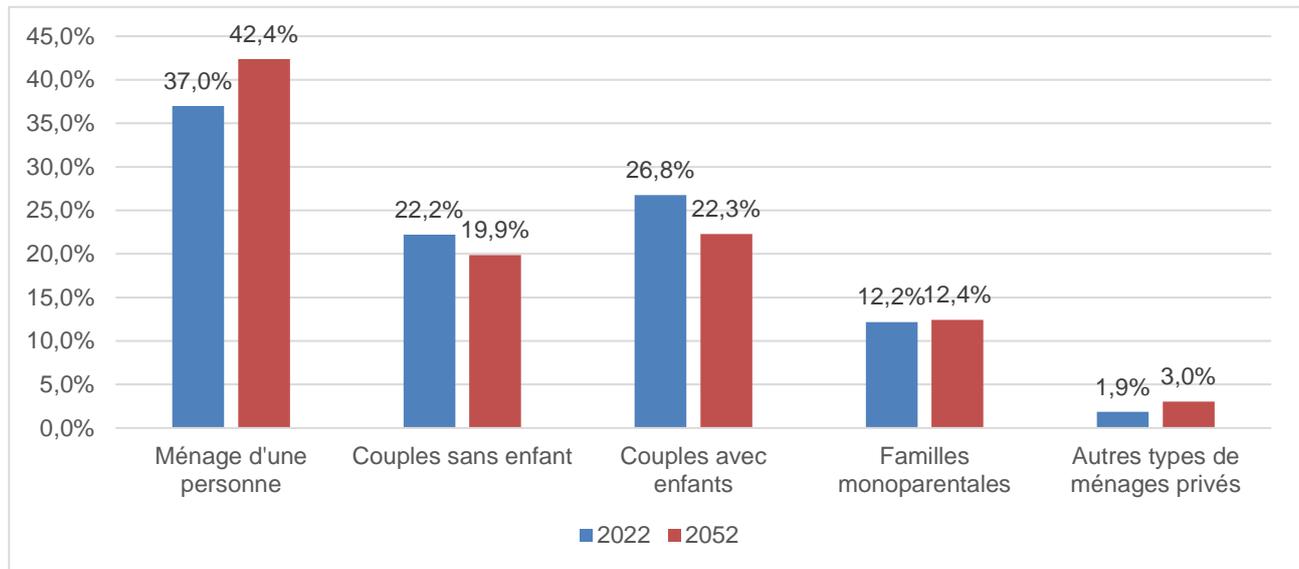


Source : Bureau fédéral du Plan

D'après les perspectives des ménages à l'échelle des communes réalisées par l'IWEPS⁶, il apparaît que les trois quarts des communes wallonnes connaîtront une croissance du nombre de leurs ménages de 2020 à 2035. Cependant, « *en termes relatifs, les plus fortes hausses se situent dans des zones de plus en plus éloignées des grandes agglomérations. Dans le vaste ensemble périurbain de l'agglomération bruxelloise, une série de communes hesbignonnes, correspondant à l'est du Brabant wallon et à l'arrondissement de Waremme, affichent de fortes augmentations. Il en est de même pour d'autres communes situées dans l'aire d'influence de Bruxelles, telles que celles de l'ouest du Brabant wallon et du nord de la province du Hainaut, autour d'Ath. Au sud de la Wallonie, la population des communes de la province de Luxembourg continuera sa croissance liée à la périurbanisation de la métropole luxembourgeoise. Mais l'examen de la croissance en nombre absolu des ménages, c'est-à-dire le nombre concret de ménages que chaque entité devra loger en plus, remet en partie en avant les communes les plus peuplées, c'est-à-dire les grandes villes (à l'exception de Verviers), mais également le nord de la province du Hainaut et l'ouest du Brabant wallon et les communes situées au nord de Namur-Andenne vers Bruxelles.* »

Cet accroissement du nombre de ménages se traduira surtout par une augmentation des ménages d'une personne, dont la part passera de 37 % des ménages privés en 2022 à 42,4 % en 2052. C'est l'unique type de ménage à connaître une augmentation notable. Les ménages de la catégorie « autres types de ménages » connaissent une augmentation, mais restent cependant extrêmement minoritaires au sein des ménages privés (3 % en 2052). Les familles monoparentales restent stables (12,4 %), tandis que les couples (avec ou sans enfants) voient leur part diminuer au sein des ménages privés. Ainsi, en 2052, les couples sans enfants ne représenteront plus qu'un cinquième des ménages privés et les couples avec enfants 22,3 %. Il semble donc que la production de logements doive toujours s'orienter vers la création de petits logements dans les années à venir, que ce soit par la construction de nouveaux bâtiments, soit par l'adaptation des bâtiments existants.

⁶ Observatoire du développement territorial, Fiche 7 : Perspectives population et logements, novembre 2021, https://www.iweeps.be/wp-content/uploads/2021/11/Fiche-7_Perspectives_vNov2021.pdf

Graphique 13. Distribution des ménages privés selon leur type en Wallonie, en 2022 et en 2052

Source : Bureau fédéral du Plan

3. La demande en logements publics

Cette partie s'attache à décrire la demande en logements publics* à travers l'analyse de la base de données des candidatures, gérées par la Société wallonne du Logement (SWL), répertoriant l'ensemble des candidatures déposées auprès d'une Société de Logement de Service public (SLSP). Il s'agit ici de rendre compte de la demande en logements de la frange la plus fragilisée de la population, segment particulièrement important à prendre en compte pour la conception de toute politique publique en matière de logement. Afin de décrire au mieux cette demande, nous analyserons les données non seulement en termes de nombre de candidats, mais aussi en termes de caractéristiques des ménages candidats et de caractéristiques des logements demandés.

Précisons que les candidatures concernant des communes faisant partie de la Communauté germanophone ne sont pas reprises dans les chiffres présentés ici, car cette dernière a repris la compétence en matière de logement. Nous nous focalisons donc uniquement sur les communes relevant de la compétence du Gouvernement wallon en matière de logement public. Par conséquent, dans le texte, lorsque nous écrivons « Wallonie », il faut entendre « Wallonie hors Communauté germanophone ».

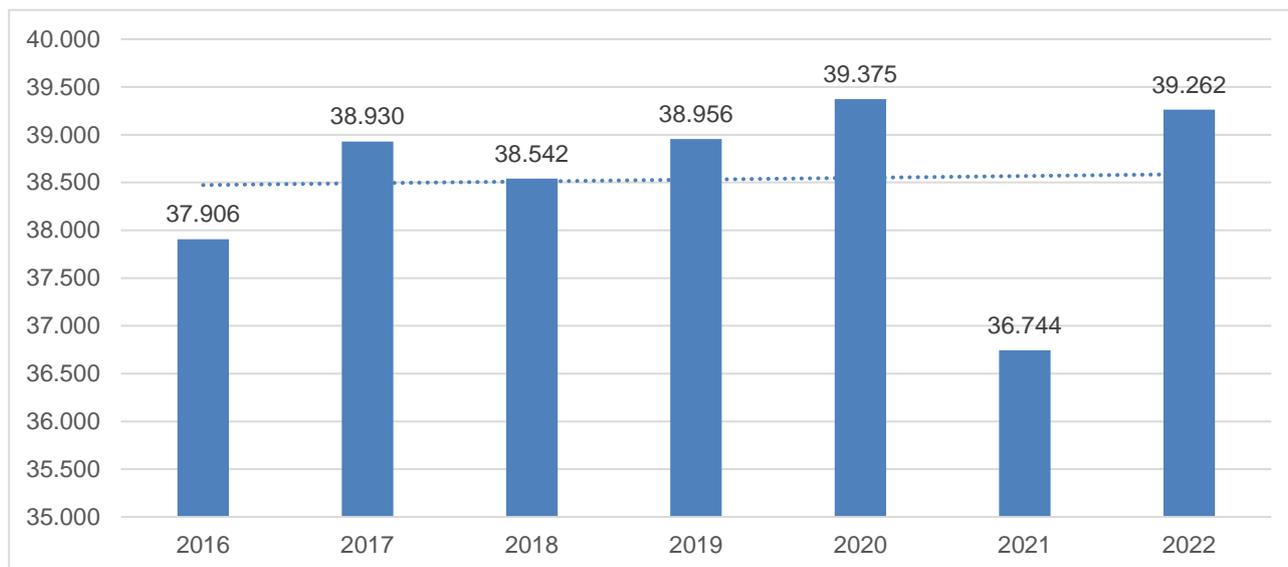
3.1. Intensité et répartition de la demande en logements publics

De 2016 à 2022, le nombre de candidats au logement public en Wallonie a connu une légère hausse, passant de 37 906 candidatures en 2016 à 39 262 en 2022, soit une hausse de 3,6 % sur la période (cf. Graphique 14). Cette hausse est exclusivement concentrée sur les années 2016 à 2020. En effet, l'année 2021 est caractérisée par une baisse brutale du nombre de candidats (36 744 candidats au 1^{er} janvier 2021) en lien avec l'épidémie Covid : le gel des expulsions domiciliaires durant les périodes de confinement a visiblement eu un impact sur le nombre de candidatures au logement public. Dès 2022, le nombre de candidatures est revenu au niveau de 2019.

Rapportées au nombre de ménages privés en Wallonie, les candidatures représentent 2,5 % des ménages wallons⁷. La proportion de ménages demandant un logement public est donc très faible à l'échelle de la Wallonie.

⁷ Précisons que tous les candidats au logement public ne résident pas en Wallonie au moment de leur inscription, certains habitant la Flandre ou la région Bruxelles-Capitale. Leur nombre est cependant très limité au regard de l'ensemble des candidats en Wallonie et ils représentent moins de 2 % des candidats.

Graphique 14. Nombre de candidats au logement public en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

La répartition des candidatures entre les différents complexes résidentiels est très stable sur l'ensemble de la période (cf. Graphique 15), les parts respectives des différents complexes n'augmentant ou ne diminuant pour la plupart que d'un ou deux pourcents sur la période⁸. Seules les agglomérations font figure d'exceptions sur ce point : elles voient leur part diminuer de 4 % sur la période.

La demande en logements publics se concentre essentiellement dans les agglomérations : celles-ci représentent 51 % des demandes en 2016 et 47 % en 2022. Les agglomérations sont surreprésentées au sein des candidatures dans le logement public puisqu'elles ne rassemblent que 38 % des ménages privés wallons (cf. Graphique 2). Deux facteurs peuvent expliquer ce fait. Tout d'abord, les prix plus élevés de l'immobilier dans les agglomérations incitent sans doute un plus grand nombre de ménages à se tourner vers le logement public. D'autre part, ces communes concentrent également une part importante du parc de logements publics (à titre d'exemple, rappelons que Charleroi représente à elle seule 10 % du parc des SLSP), alors que l'offre est (quasi) inexistante dans d'autres communes. Il est possible que, sachant qu'une offre existe, les ménages déposent plus facilement une candidature dans les agglomérations. Ceci ne signifie pas pour autant que la demande en logements publics dans les agglomérations soit purement exogène ; ceci est loin d'être le cas. Nous reviendrons sur ce point ultérieurement.

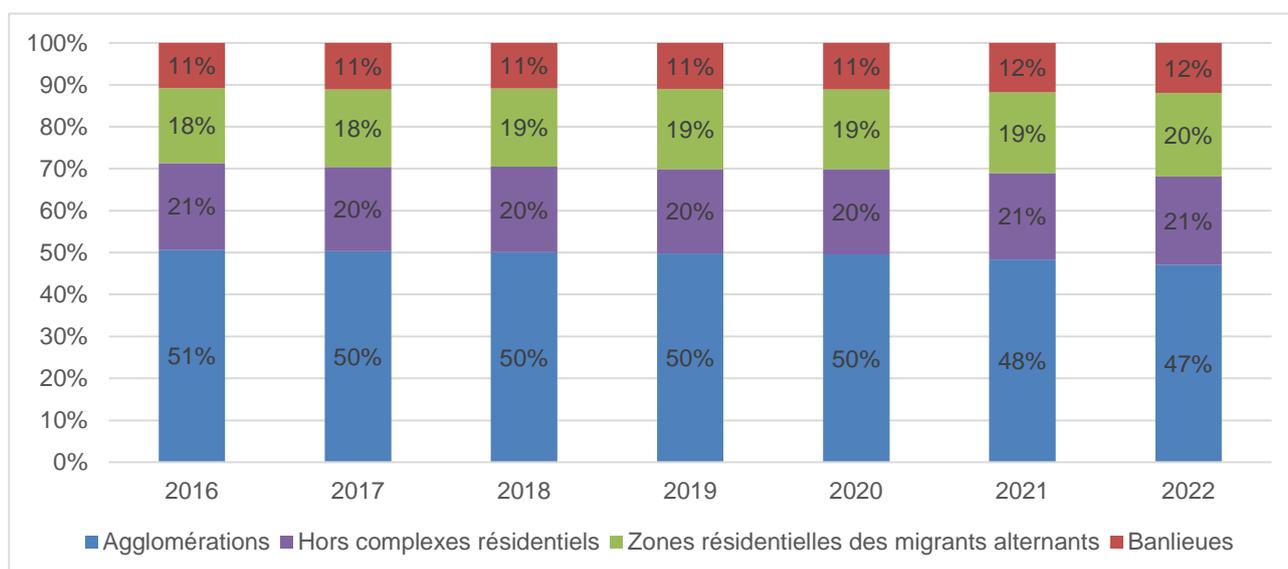
Les communes situées hors des complexes résidentiels (donc les plus éloignées des agglomérations) et les zones résidentielles des migrants alternants (ZRMA) sont quasiment à égalité, rassemblant respectivement 21 % et 20 % des candidatures au logement public en 2022. Ces deux complexes résidentiels sont très légèrement sous-représentés au sein des candidatures par rapport à leur poids dans l'ensemble des ménages privés qui est respectivement de 23 % et 26 % (cf. Graphique 2).

⁸ Toutes les distributions présentées dans cette partie sont réalisées sur base de la commune demandée en premier choix par les candidats. Lorsqu'un ménage dépose sa candidature pour obtenir un logement public, il fait part de ses préférences quant à la commune dans laquelle il souhaite obtenir ce logement. D'après la législation, il peut lister jusqu'à cinq communes. Nos calculs sont basés sur les souhaits en premier choix. Nous n'effectuons pas de calcul sur l'ensemble des choix, car cela conduirait à compter plusieurs fois certaines candidatures et à une appréciation faussée de la demande.

Enfin, les banlieues rassemblent environ 12 % des candidatures au logement public, soit une proportion qui correspond à sa part relative au sein des ménages privés.

De ces représentations différentes des complexes résidentiels au sein des candidatures découle logiquement une intensité différente de la demande en logements publics. Cette intensité est la plus forte dans les agglomérations puisqu'elles concernent 3,1 % des ménages privés y résidant (contre 2,5 % dans l'ensemble de la Wallonie). Dans les autres complexes résidentiels, l'intensité de la demande est moindre et peu différente entre eux : les candidatures représentent ainsi 2,3 % des ménages privés dans les banlieues et les communes hors complexes résidentiels, et 1,9 % pour les ZRMA. Les différences quant aux besoins en logement public entre les agglomérations et les zones plus rurales en Wallonie restent cependant minimales (moins d'un 1 %).

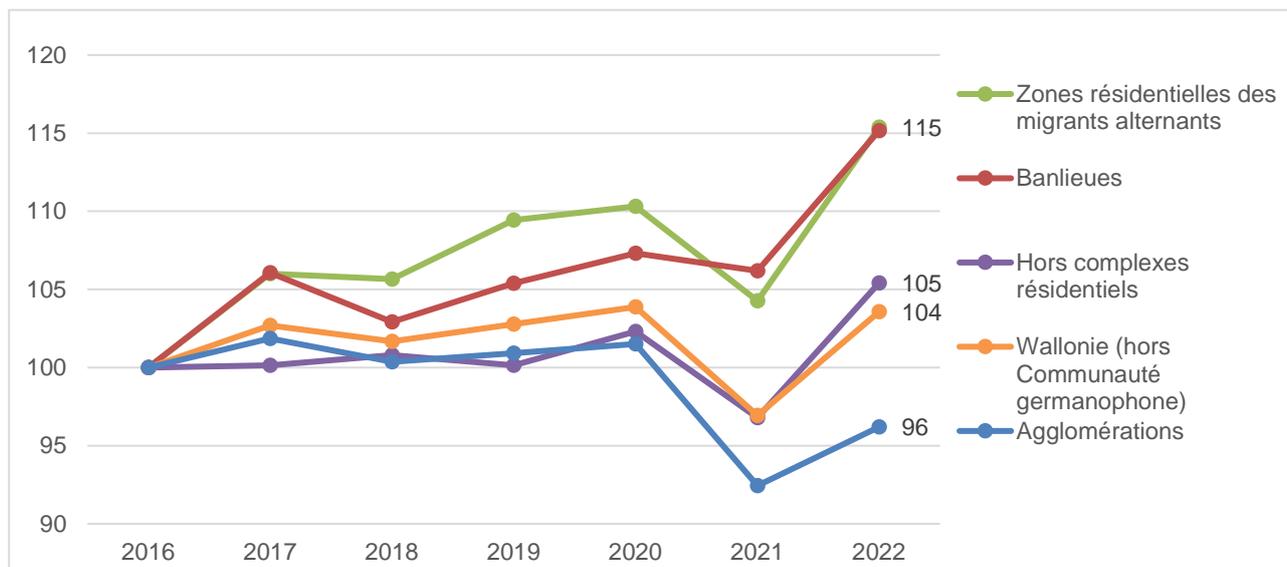
Graphique 15. Candidatures au logement public en Wallonie (hors Communauté germanophone) selon le complexe résidentiel de 2016 à 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Si les évolutions en termes de parts relatives sont faibles, il n'en va pas de même pour les évolutions en effectifs. Il apparaît ainsi que le nombre de candidatures au logement public a augmenté de 15 % dans les ZRMA et les banlieues (*cf.* Graphique 16), soit largement plus que l'augmentation des candidatures dans l'ensemble de la Wallonie (+4 %). La demande dans les communes hors complexes résidentiels a augmenté globalement à la même vitesse que dans l'ensemble de la Wallonie. Cette demande a régressé dans les agglomérations (-4 %). Ceci met en évidence une lente déconcentration des candidatures : la demande ne concerne plus uniquement les agglomérations, mais s'harmonise sur l'ensemble du territoire wallon, symptôme des difficultés croissantes d'une partie de la population à se loger.

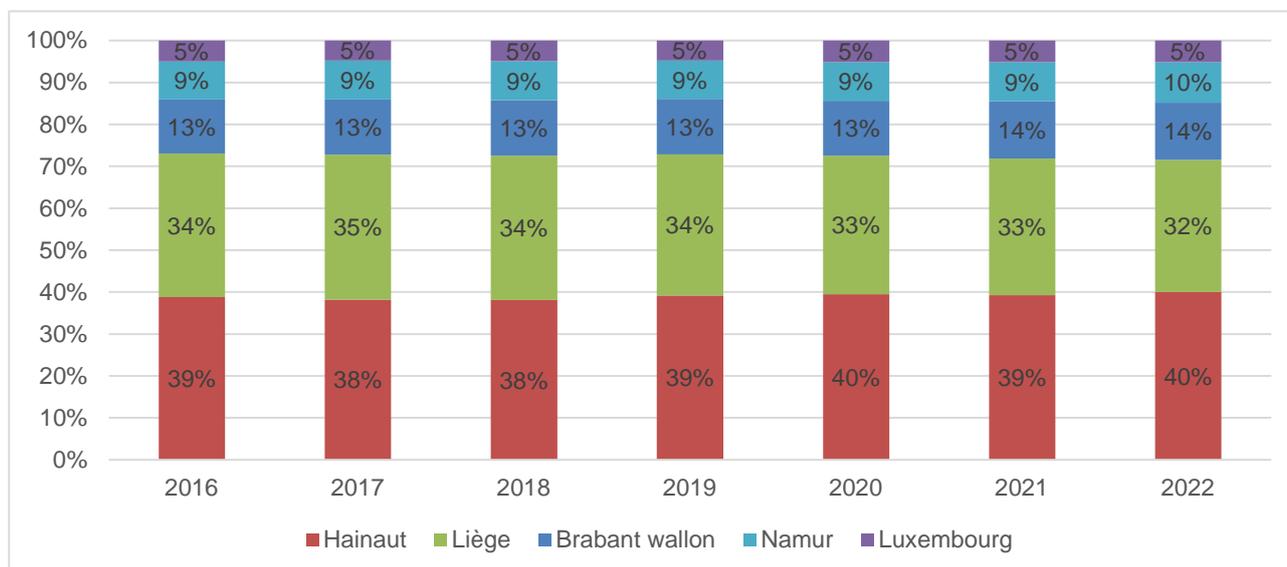
Graphique 16. Évolution du nombre de candidatures au logement public en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

La distribution des candidatures selon la province est extrêmement stable sur la période (cf. Graphique 17). On ne perçoit aucune évolution notable de la part relative de chaque province. Ceci s’explique essentiellement par le poids des provinces du Hainaut et de Liège : concentrant l’essentiel des ménages, elles concentrent aussi l’essentiel des candidatures.

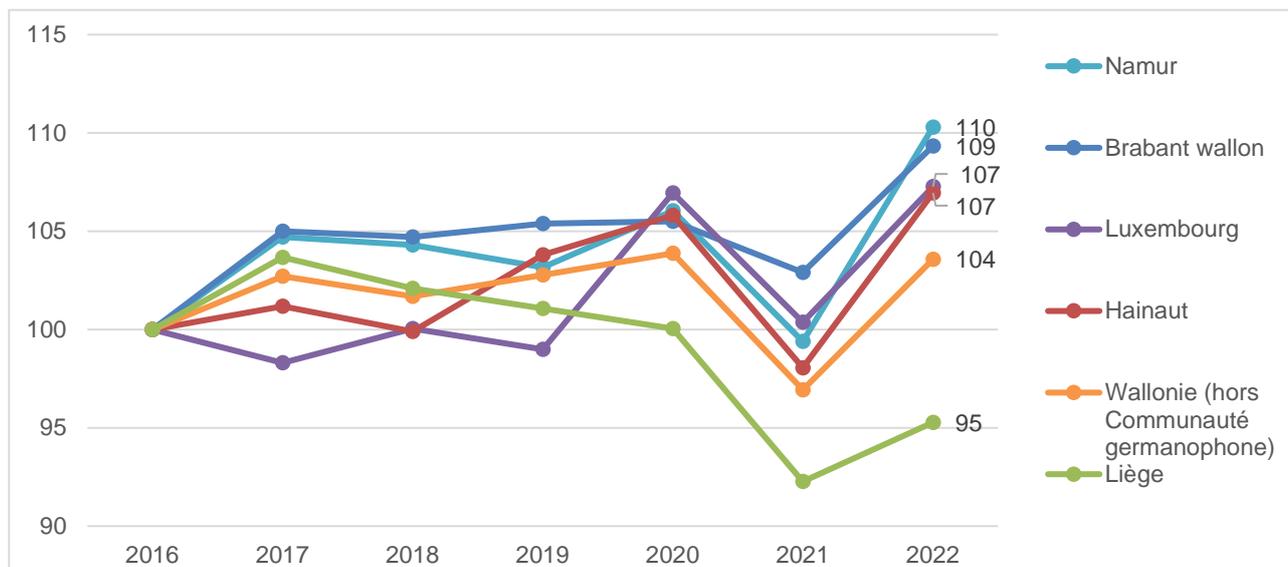
Graphique 17. Candidatures au logement public par provinces (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Une évolution est cependant observable en termes d’effectifs (cf. Graphique 18). Ainsi, les provinces de Namur et du Brabant wallon ont connu chacune une augmentation d’environ 10 % de leurs candidats au logement public et les provinces du Luxembourg et du Hainaut, de 7 % chacune. Toutes ces provinces voient le nombre de leurs candidats au logement public augmenter plus rapidement que l’ensemble de la Wallonie. À l’inverse, la province de Liège a vu le nombre de ses candidats au logement public diminuer sur la période (-5 %).

Graphique 18. Évolution du nombre de candidats au logement public dans les provinces wallonnes (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Du point de vue de l'intensité de la demande (soit le rapport entre le nombre de candidats au logement public et le nombre de ménages privés), il apparaît que le Brabant est en tête des provinces avec 3,1 % des ménages privés candidats au logement public en 2022. Le coût du logement dans cette province n'est sans doute pas étranger à ce fait. Viennent ensuite, quasiment à égalité, les provinces de Liège (2,7 %) et du Hainaut (2,6 %). Les provinces de Namur (1,7 %) et du Luxembourg (1,6 %) ferment la marche.

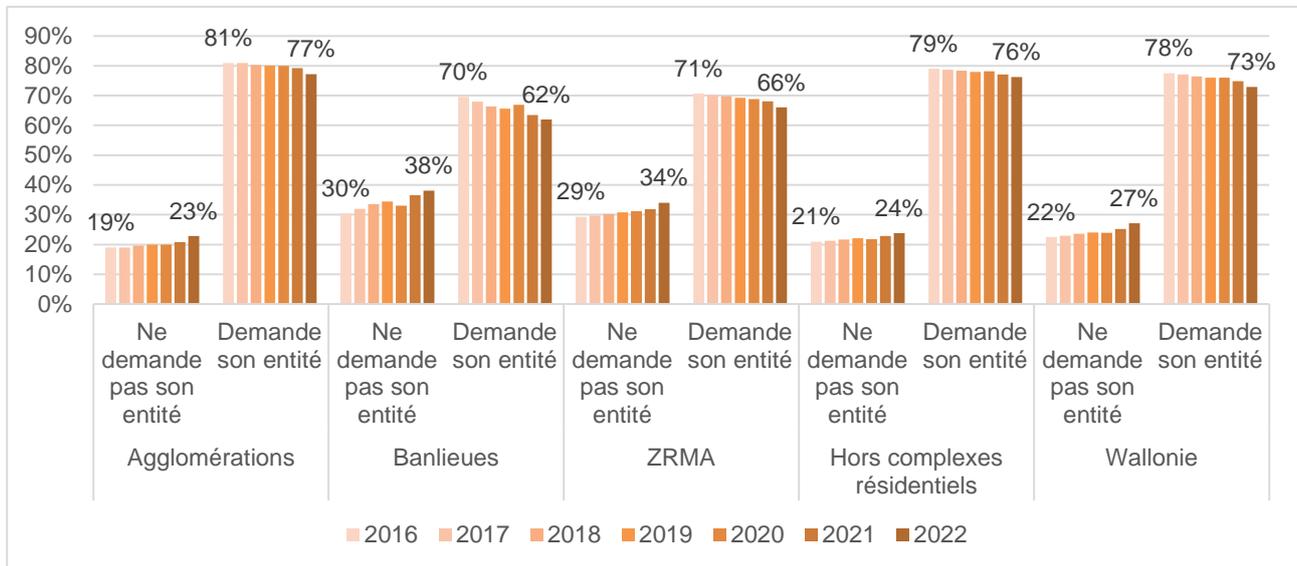
La demande en logements publics est très locale, c'est-à-dire qu'elle émane en priorité de personnes résidant déjà dans la commune au moment de leur inscription sur les listes d'attente pour un logement public. En effet, en Wallonie, 73 % des candidats au logement public demandent leur commune de résidence dans au moins un des cinq choix qu'ils peuvent lister au moment de leur inscription⁹ (cf. Graphique 19). Contrairement à ce que l'on entend parfois, il ne semble pas qu'il y ait de flux massif des candidats locataires vers les communes les mieux dotées en logements publics (et donc de communes rurales ou périurbaines vers des communes urbaines). Les candidats désirent avant tout trouver à se loger dans la commune où ils résident et où ils ont leur travail, famille, amis, etc. Notons toutefois que la demande locale a diminué sur la période puisque la proportion était de 78 % en 2016.

À l'échelle des complexes résidentiels, c'est dans les agglomérations que la part de la demande locale est la plus élevée (77 % des candidatures en 2022) ainsi que dans les communes hors complexes résidentiels (76 %). La demande locale est nettement moins élevée dans les zones résidentielles des migrants alternants (66 % des candidatures en 2022) et surtout les banlieues (62 %). Une fois encore, ces chiffres mettent à mal l'hypothèse selon laquelle les communes qui disposent de parcs publics étoffés doivent faire face à l'afflux de candidats en provenance de communes moins bien dotées.

⁹ La législation permet aux candidats de lister cinq lieux où ils désirent obtenir un logement public. Ces lieux sont soit cinq anciennes communes (donc cinq sections de communes actuelles), soit cinq nouvelles communes. Si un candidat préfère lister des « anciennes communes », plusieurs de ses choix peuvent concerner la même « nouvelle commune ».

En effet, les agglomérations concentrent les logements publics, mais présentent la plus faible part de demandes exogènes. À l'inverse, les banlieues et ZRMA font face à davantage de demandes exogènes.

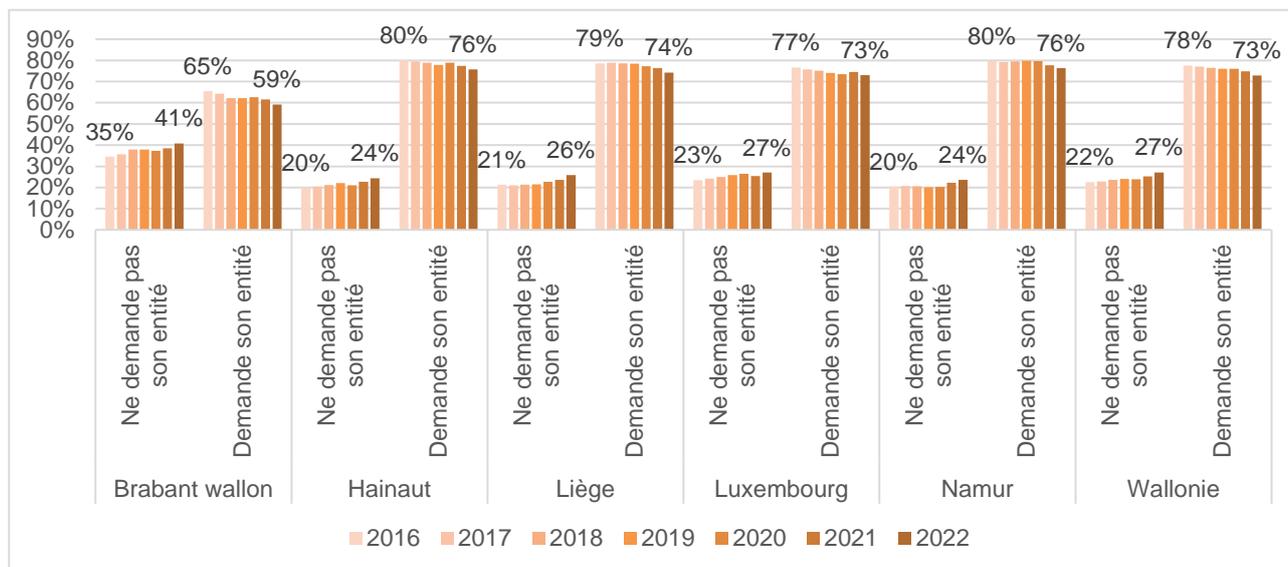
Graphique 19. Part de candidats demandant l'entité où ils résident dans au moins un de leurs cinq choix, par complexe résidentiel (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

On observe peu de différences entre les provinces concernant la demande locale, à l'exception de la province du Brabant wallon (cf. Graphique 20). En effet, dans cette province, la demande locale ne représente que 59 % des candidatures alors qu'elle se situe entre 73 % et 76 % pour les quatre autres provinces. Ceci s'explique par la demande en provenance des autres régions. Le Brabant wallon est en effet la province de prédilection des ménages en provenance de Flandre et surtout de la région de Bruxelles-capitale. De plus, elle est également demandée par des ménages en provenance d'autres provinces de Wallonie.

Graphique 20. Part de candidats demandant l'entité où ils résident dans au moins un de leurs cinq choix, par province (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Dans toutes les provinces, la demande locale diminue sur la période comme nous l'avons constaté pour les complexes résidentiels. Ce phénomène est à mettre en relation avec la tendance qu'ont les candidats à maximiser leurs chances d'obtenir un logement public. On observe en effet que les candidats tendent à lister de plus en plus de choix au cours de la période, et ce, quel que soit le complexe résidentiel observé (cf. Tableau 1) ou la province observée (Tableau 2).

Ainsi, 35 % des candidats en Wallonie ne demandaient qu'une seule commune en 2016 ; ils ne sont plus que 31 % à le faire en 2022. À l'inverse, ils étaient seulement 19 % à faire demander cinq entités différentes en 2016, ils sont 22 % à le faire en 2022.

Ces mêmes évolutions (baisse des monochoix, augmentation des choix multiples) sont observables dans tous les complexes résidentiels. Cependant, il existe des nuances entre les complexes résidentiels. Ainsi, les candidats semblent encore très ancrés dans leurs communes dans les zones hors complexes résidentiels : ils sont encore 39 % à ne demander qu'une seule commune, faisant ainsi du « mono-choix » la catégorie la plus fréquente parmi les candidatures. Il en va de même pour les agglomérations : 34 % ne demandent qu'une seule entité. Dans les banlieues et les ZRMA, c'est au contraire les candidats choisissant cinq entités différentes qui sont les plus nombreux (31 % dans les banlieues en 2022 et 33 % pour les ZRMA). Ils semblent donc que les personnes qui demandent ces deux derniers complexes sont beaucoup plus mobiles que celles qui demandent un logement en agglomérations ou hors complexes résidentiels.

Tableau 1. Candidatures au logement public selon le nombre d'entités demandées par le candidat et par complexe résidentiel (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022

Agglomération	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	37%	37%	37%	37%	36%	36%	34%
2	20%	20%	19%	19%	19%	19%	19%
3	16%	15%	15%	15%	15%	16%	17%
4	11%	11%	10%	10%	11%	11%	12%
5	16%	17%	18%	19%	19%	19%	18%
Banlieues							
1	24%	22%	22%	21%	21%	20%	20%
2	18%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
3	16%	17%	16%	16%	17%	17%	17%
4	14%	14%	15%	14%	14%	15%	16%
5	28%	30%	32%	33%	32%	32%	31%
ZRMA							
1	25%	24%	24%	22%	22%	22%	21%
2	17%	16%	16%	14%	14%	15%	14%
3	17%	17%	17%	17%	17%	17%	18%
4	14%	14%	14%	15%	14%	14%	14%
5	28%	28%	30%	32%	32%	32%	33%
Hors complexes résidentiels							
1	43%	41%	42%	42%	40%	41%	39%
2	20%	19%	19%	19%	19%	19%	20%
3	14%	15%	14%	14%	14%	14%	14%
4	9%	9%	9%	9%	10%	10%	10%
5	13%	15%	16%	16%	17%	15%	16%
Wallonie							
1	35%	34%	34%	33%	33%	32%	31%
2	19%	19%	18%	18%	18%	18%	18%
3	16%	16%	15%	16%	16%	16%	16%
4	11%	12%	11%	11%	12%	12%	12%
5	19%	20%	21%	22%	22%	22%	22%

Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

À l'échelle des provinces, des profils très différents apparaissent. Ainsi, les candidats de la province de Namur et du Hainaut apparaissent très focalisés sur une commune : les monochoix y représentent respectivement 45 % et 34 % en 2022. Les candidats du Brabant wallon sont par contre très mobiles : seulement 14 % d'entre eux demandent une seule entité et 43 % en demandent cinq. Les provinces du Luxembourg et de Liège présentent des profils intermédiaires où la distribution selon le nombre de choix apparaît moins marquée par la prédominance de l'une ou l'autre classe.

Tableau 2. Candidatures au logement public selon le nombre d'entités demandées par le candidat et par province (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022

Province	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Brabant wallon							
1	19%	17%	17%	16%	15%	15%	14%
2	12%	12%	12%	11%	11%	11%	10%
3	16%	16%	15%	16%	16%	16%	16%
4	15%	16%	16%	16%	17%	16%	17%
5	38%	38%	40%	41%	42%	41%	43%
Hainaut							
1	42%	41%	42%	42%	40%	40%	38%
2	20%	18%	18%	17%	18%	18%	19%
3	14%	14%	13%	13%	13%	14%	15%
4	9%	9%	9%	9%	9%	9%	10%
5	16%	18%	18%	20%	20%	19%	18%
Liège							
1	28%	27%	27%	26%	26%	26%	25%
2	21%	21%	21%	21%	21%	20%	20%
3	19%	19%	19%	20%	20%	19%	20%
4	14%	13%	13%	13%	14%	14%	15%
5	18%	19%	20%	20%	20%	21%	21%
Luxembourg							
1	41%	38%	39%	38%	36%	36%	34%
2	18%	19%	16%	17%	18%	17%	17%
3	19%	19%	19%	20%	19%	18%	18%
4	10%	11%	11%	12%	13%	14%	14%
5	12%	12%	15%	14%	15%	15%	17%
Namur							
1	51%	50%	49%	49%	48%	46%	45%
2	19%	19%	18%	17%	17%	18%	19%
3	9%	10%	11%	10%	10%	11%	10%
4	8%	7%	7%	8%	8%	8%	10%
5	14%	14%	15%	17%	17%	17%	17%
Wallonie							
1	35%	34%	34%	33%	33%	32%	31%
2	19%	19%	18%	18%	18%	18%	18%
3	16%	16%	15%	16%	16%	16%	16%
4	11%	12%	11%	11%	12%	12%	12%
5	19%	20%	21%	22%	22%	22%	22%

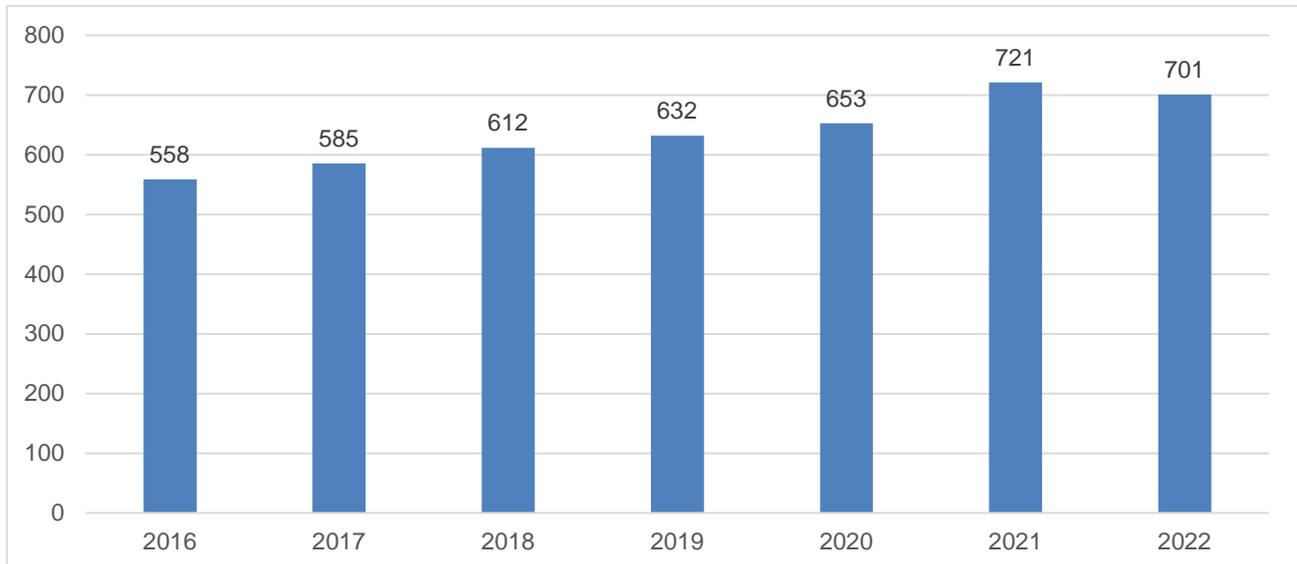
Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Au cours de la période 2016 à 2022, on note une augmentation de l'âge moyen des candidatures¹⁰. Les candidats attendaient 558 jours (soit environ 1 an 6 mois et 9 jours) en moyenne en 2016 contre 701 jours (soit environ 1 an, 11 mois et 1 jour) en 2022 (cf. Graphique 21). Cet allongement de l'attente est l'indice d'une saturation du parc public et de sa difficulté à répondre à la demande.

¹⁰ Notons qu'il ne faut pas confondre l'âge de la candidature avec le délai avant attribution. Le premier ne concerne que les ménages qui attendent encore un logement public et renseigne sur le temps qui s'est déroulé depuis leur inscription. Le second ne concerne que les candidats à qui un logement a déjà été attribué et informe sur la durée totale entre l'inscription et l'attribution d'un logement.

L'âge des candidatures a atteint son maximum en 2021 (721 jours). Il s'agit là d'un effet de l'épidémie de Covid qui avait perturbé les procédures d'attribution, notamment en raison des difficultés à faire visiter les logements aux candidats locataires.

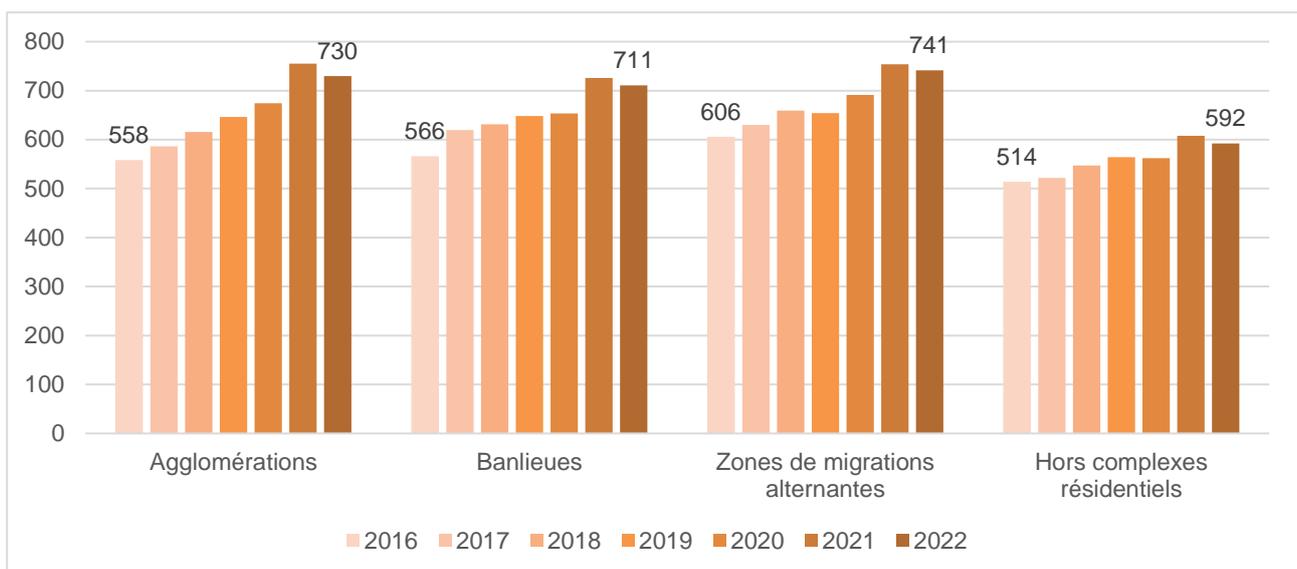
Graphique 21. Âge moyen des candidatures au logement public en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022 (en jours)



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

L'âge moyen des candidatures diffère peu d'un complexe résidentiel à l'autre, à l'exception des communes hors complexes résidentiels. En effet, alors que dans les autres complexes résidentiels cet âge moyen est d'environ 2 ans (plus précisément, 2 ans pour les agglomérations, 1 an, onze mois et 11 jours pour les banlieues et 2 ans et dix jours pour les ZRMA), le temps d'attente n'est « que » de 1 an 7 mois et 12 jours dans les communes hors complexes résidentiels (cf. Graphique 22). Ceci indique que le parc public est légèrement moins saturé dans ces dernières.

Graphique 22. Âge moyen des candidatures au logement public selon le complexe résidentiel (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022 (en jours)

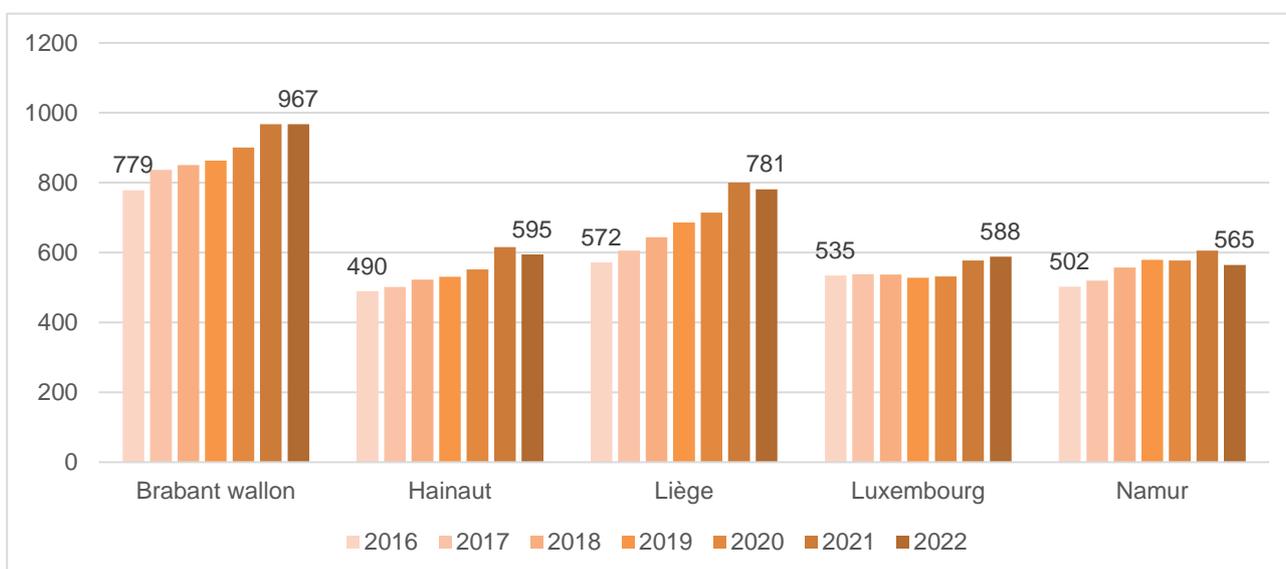


Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

À l'échelle des provinces, les différences dans les temps d'attente sont plus marquées (cf. Graphique 23). Ainsi, l'attente est très longue dans le Brabant wallon puisque l'âge moyen des candidatures est de 967 jours en 2022 (soit environ 2 ans sept mois et 22 jours). Vient ensuite la province de Liège avec un âge moyen des candidatures s'élevant à 781 jours en 2022 (soit environ 2 ans, et 1 mois et 20 jours). Le temps d'attente est beaucoup plus court dans les provinces de Hainaut, Luxembourg et Namur. Il y est compris entre 1 an, 6 mois et 16 jours (en province de Namur) et 1 an, sept mois et 15 jours (en Hainaut).

Ici encore, l'âge moyen des candidatures plus élevé dans les provinces du Brabant wallon et de Liège indique une tension plus importante sur le parc. C'est d'autant plus vrai que ces deux provinces sont également celles qui ont connu la plus grande augmentation du temps d'attente sur la période : +210 jours province de Liège et +189 jours en Brabant wallon.

Graphique 23. Âge moyen des candidatures au logement public par province (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022 (en jours)



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Au regard de ces chiffres, il s'avère que le parc public ne parvient pas à absorber la demande. La partie suivante s'attache à décrire quels sont les ménages qui recherchent un logement public et alimentent donc la demande.

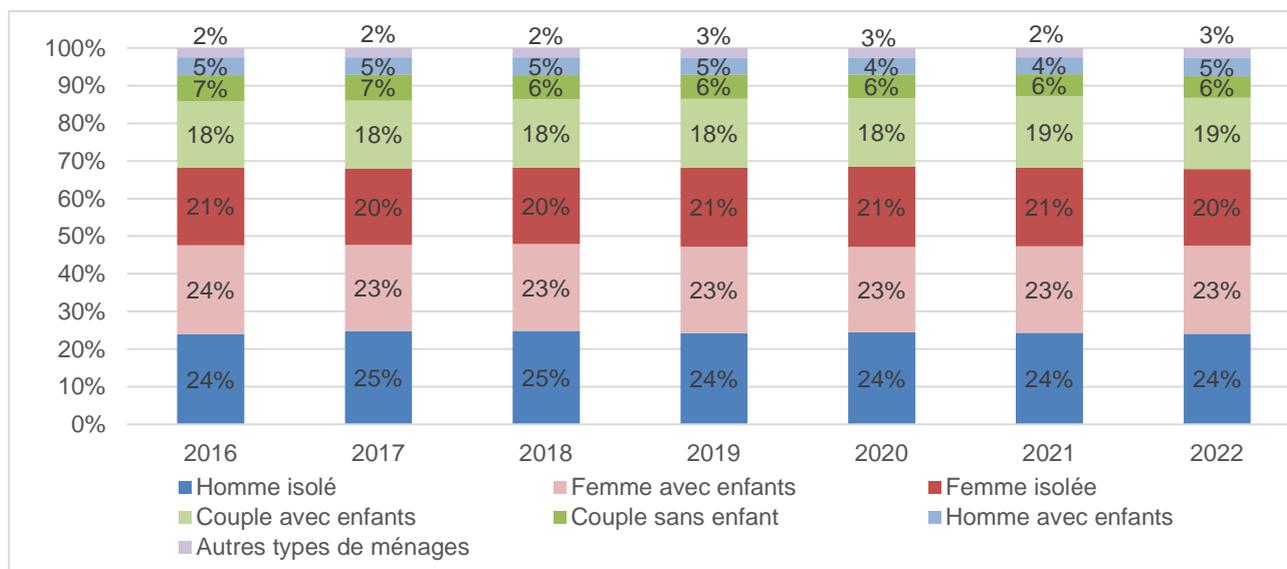
3.2. Le profil des ménages candidats au logement public

Les isolés, avec ou sans enfants, constituent près des trois quarts des candidats au logement public (cf. Graphique 24). Les hommes sans enfants, les femmes avec enfants et les femmes sans enfants sont les trois types de ménages les plus représentés au sein des candidatures (leurs parts s'élèvent respectivement à 24 %, 23 % et 20 %) montrant combien le fait de ne disposer que d'un revenu constitue une difficulté à entrer sur le marché du logement privé. Les hommes avec enfants ne représentent que 5 % des candidats, mais ce type de ménage est très peu fréquent au sein de la population générale. Notons que les familles monoparentales sont très largement surreprésentées dans la demande en logements publics puisqu'elles constituent 28 % des candidats alors que leur part au sein des ménages privés wallons n'est que de 12 %.

Les couples avec enfants sont assez fréquents au sein des candidatures au logement public. En effet, ils concernent 19 % des candidatures, soit un niveau comparable aux femmes sans enfants. Cependant, ils sont sous-représentés au regard de leur poids dans l'ensemble des ménages privés en Wallonie (27 % des ménages wallons). Les couples sans enfants sont encore plus sous-représentés au sein des candidatures : ils ne représentent que 6 % des candidats alors qu'ils constituent 22 % des ménages privés en Wallonie.

Les autres types de ménages, regroupant entre autres les pères, mères ou couples vivant avec leurs enfants âgés de plus de 25 ans, les adultes vivant ensemble sans liens de parenté, et les ménages multifamiliaux, rassemblent 3 % des candidatures en 2022.

Graphique 24. Distribution des candidats au logement public en Wallonie (hors Communauté germanophone) selon le type de ménage, de 2016 à 2022

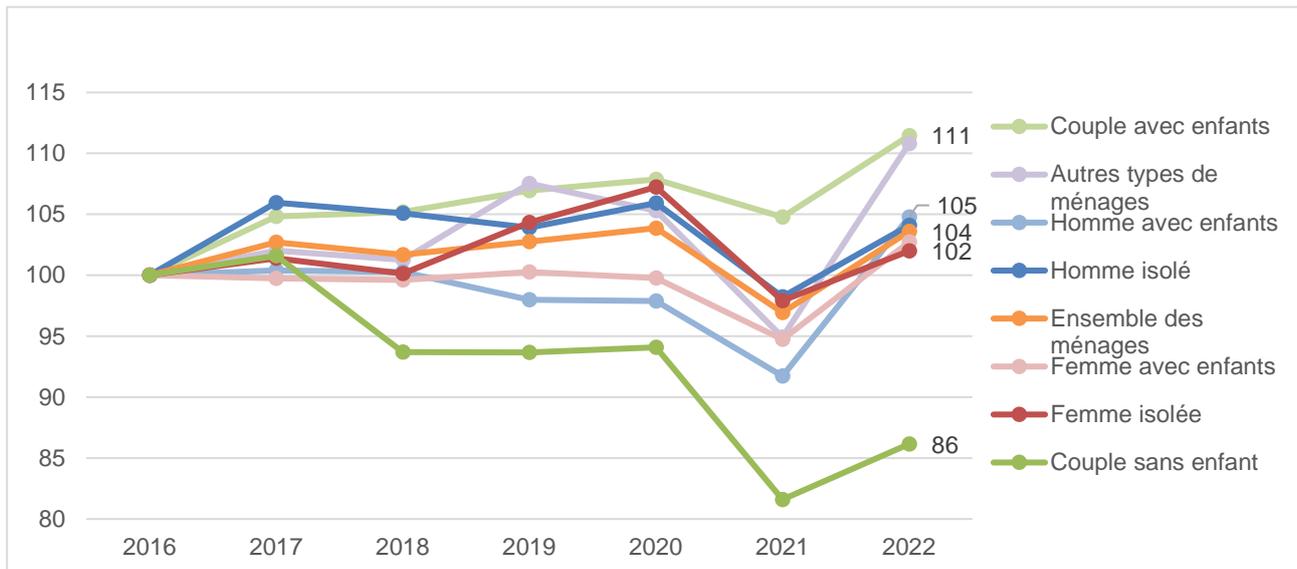


Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

En termes de part relative, la distribution entre les différents types de ménages est très stable. Il n'y a donc pas d'évolutions majeures concernant le public demandeur. Cependant, l'analyse des effectifs met à jour des évolutions en cours (cf. Graphique 25). Ainsi, il apparaît que les couples avec enfants et les candidats de la catégorie « autres types de ménages » ont vu leur nombre augmenter plus vite que les autres types de ménages sur la période (+11 %). Ceci reflète la difficulté croissante à accéder au logement, y compris pour des ménages qui disposent potentiellement de plusieurs revenus.

Les couples sans enfants évoluent à l'inverse de tous les autres types puisque leur nombre a diminué de 14 % depuis 2016. Les ménages de ce type accèdent plus facilement au marché privé (ils ont potentiellement deux revenus) et sont moins attirés par le marché public.

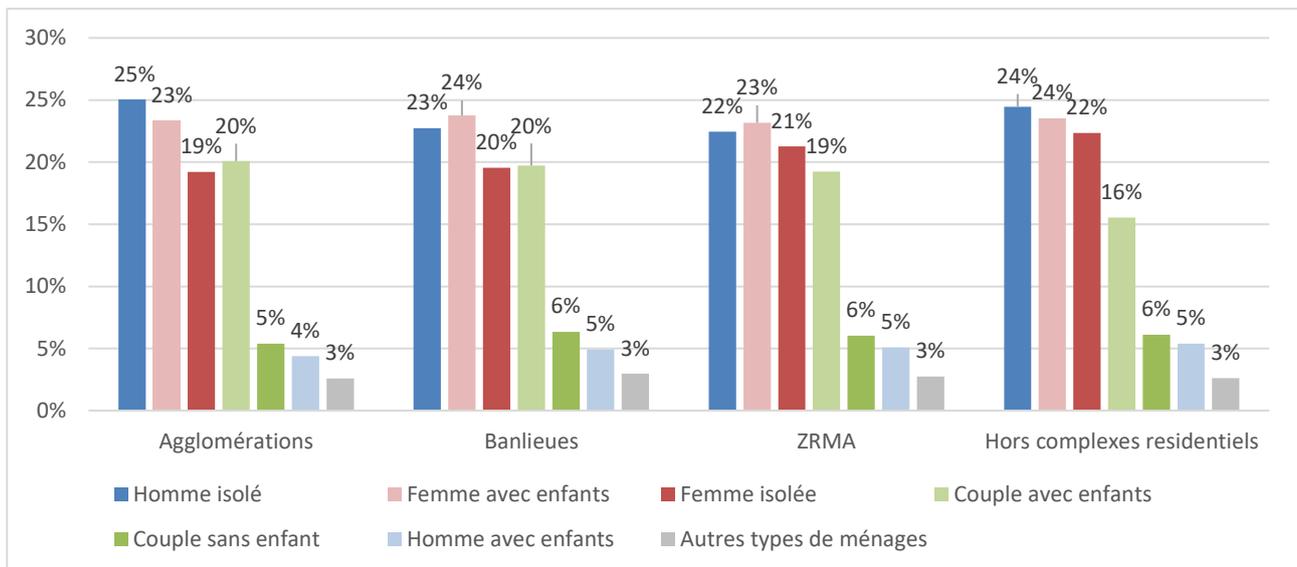
Graphique 25. Évolution du nombre de candidats au logement public, selon le type de ménage, en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Le public en demande de logements publics change très peu d'un complexe résidentiel à l'autre (cf. Graphique 26). Les parts des différents types de ménages restent globalement similaires dans tous les complexes. La seule différence notable la moindre proportion de couples avec enfants dans les zones hors complexes résidentiels (16 % au lieu de 19 à 20 % dans les autres complexes) et la proportion d'isolés légèrement plus forte dans ces mêmes communes.

Graphique 26. Distribution des candidats au logement public par type de ménage et complexe résidentiel en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022

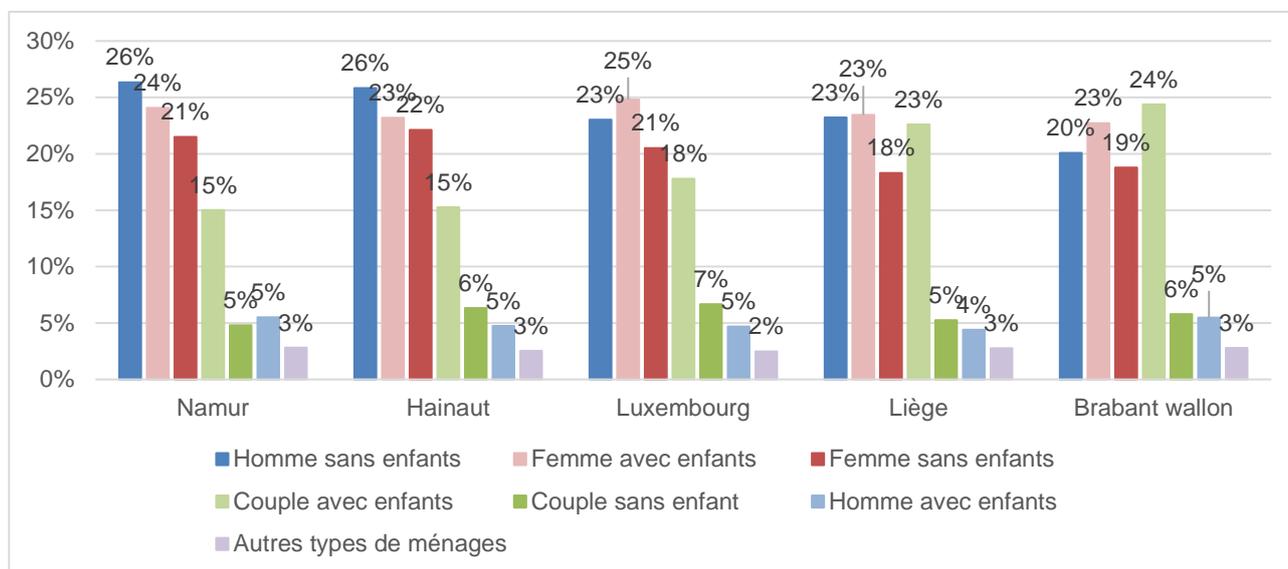


Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Les différences de public entre provinces sont plus marquées (cf. Graphique 27). Ainsi, la province de Namur et le Hainaut sont caractérisés par une proportion d'isolés plus importante (respectivement 47 % et 48 %) et une proportion de couples avec enfants moins importante (15 %) que les autres provinces.

Au Brabant wallon, ce sont les familles monoparentales et les couples avec enfants qui sont les plus représentés, les isolés sans enfants ne représentant que 39 % des candidats. Les provinces du Luxembourg et de Liège présentent des profils intermédiaires à ces deux cas de figure.

Graphique 27. Distribution des candidats au logement public par type de ménages et par provinces (hors Communauté germanophone) en 2022

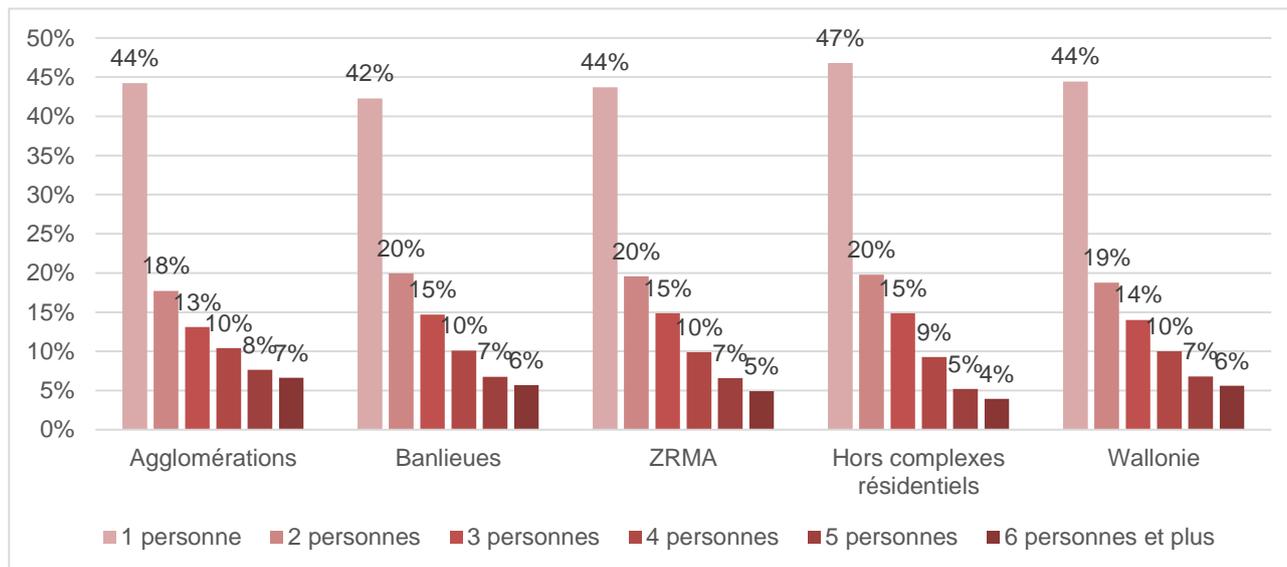


Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Les profils des complexes résidentiels en termes de taille des ménages candidats sont globalement similaires (*cf.* Graphique 28). Dans tous les complexes, les ménages d'une personne arrivent largement en tête, représentant au minimum 42 % des candidats. C'est dans les zones hors complexes résidentiels que la proportion de ménages d'une personne est la plus forte (47 %).

Pour les autres tailles, la proportion va en diminuant au fur et à mesure que le nombre de personnes dans le ménage augmente. La part des ménages de 2 personnes (deuxième en termes de fréquence) ne dépasse jamais 20 % des candidats, quel que soit le complexe résidentiel observé. La part des ménages de 6 personnes et plus n'excède jamais 7 %. Notons que les agglomérations présentent des proportions de ménages candidats de 5 personnes et de 6 personnes et plus légèrement plus élevées que les autres complexes résidentiels, témoignant de la difficulté des ménages de cette taille à se loger en zones urbaines.

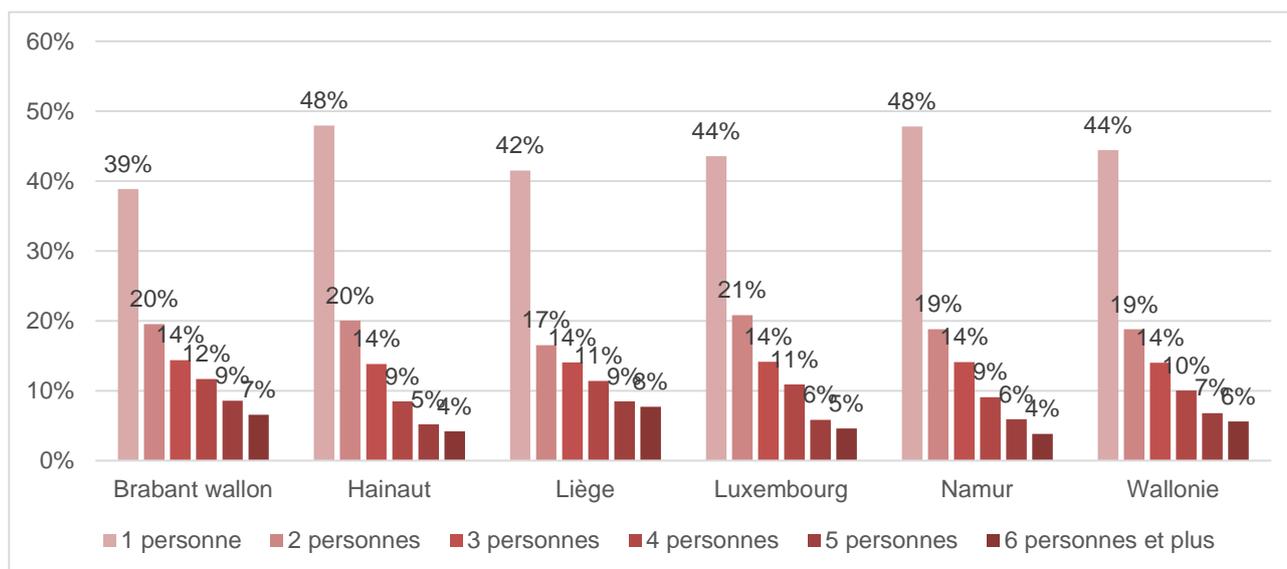
Graphique 28. Distribution des candidats au logement public selon la taille du ménage et le complexe résidentiel en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Des constats similaires peuvent être faits à l'échelle des provinces (cf. Graphique 29). Les ménages d'une personne arrivent partout largement en tête, représentant même presque la moitié des candidats en Hainaut et en province de Namur (48 %). Le Brabant wallon et la province de Liège présentent des proportions notablement plus faibles de ce type de ménage (respectivement 39 % et 42 %) ainsi que des proportions de ménages de 4 personnes, 5 personnes et 6 personnes et plus supérieures à la moyenne régionale. Le public des candidats au logement public de ces provinces semble donc plus familial.

Graphique 29. Distribution des candidats au logement public selon la taille du ménage et la province (hors Communauté germanophone) en 2022

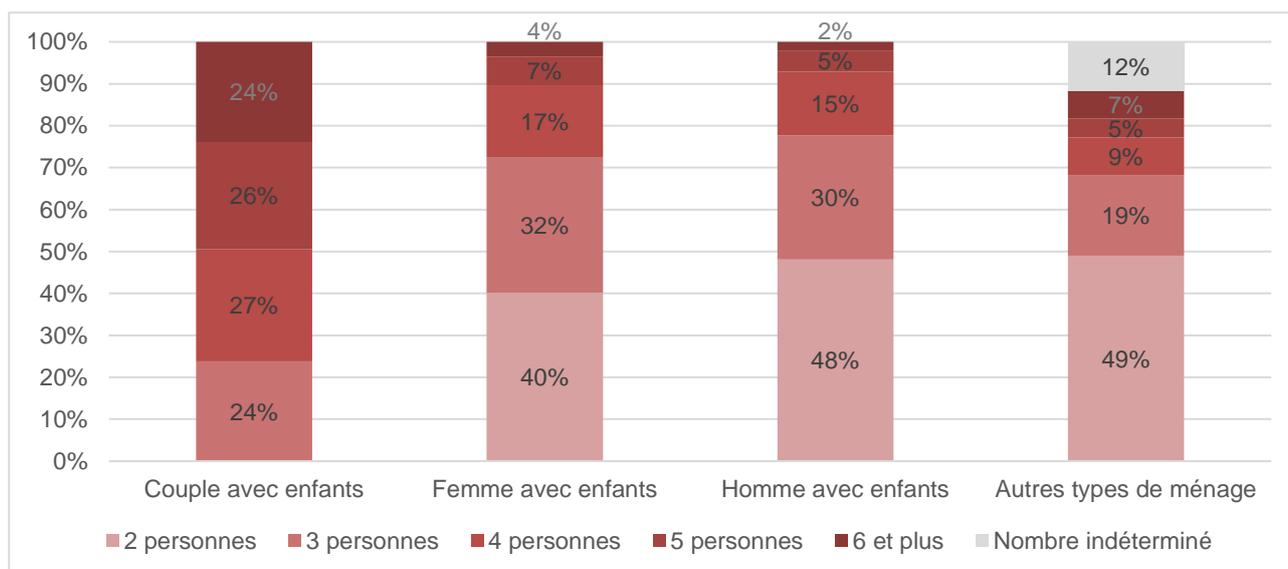


Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Pour mieux cerner le profil des ménages avec enfants ainsi que des ménages de la catégorie « autres types », nous avons croisé les informations concernant le type de ménage et le nombre de personnes dans le ménage (cf. Graphique 30). Il s'avère que le nombre d'enfants à charge est généralement beaucoup moins important pour les familles monoparentales que pour les couples avec enfants. En effet, dans environ trois quarts des cas, les familles monoparentales candidates au logement public n'ont qu'un ou deux enfants à charge. Plus précisément, 40 % des ménages constitués d'une femme avec enfant ne comportent qu'un enfant et 32 % en comportent deux. Pour les hommes avec enfants, ces proportions passent respectivement à 48 % et 30 %. En revanche, seulement la moitié des couples avec enfants n'ont qu'un ou deux enfants à charge (respectivement 24 % pour un enfant et 27 % pour deux enfants), 24 % d'entre eux en ayant même au moins quatre (catégorie 6 personnes et plus).

Au regard de ces chiffres, il semble donc que, pour les couples avec enfants, les grands ménages sont particulièrement demandeurs d'un logement public. Ceci reflète sans doute la difficulté de ces ménages à se loger sur le marché privé, par manque de grands logements abordables. Les familles monoparentales, elles, sont demandeuses, quel que soit le nombre d'enfants à charge, révélant ainsi l'extrême fragilité face à l'accès au logement de ces ménages.

Graphique 30. Distribution des candidats au logement public selon la taille du ménage et le type de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Les classes d'âge les mieux représentées au sein des candidats au logement public sont les 30-39 ans et les 40-49 ans. Ces classes d'âge rassemblent respectivement 24 % et 23 % des candidats en Wallonie en 2022 (cf. Tableau 3), et ces proportions se retrouvent à peu de choses près dans l'ensemble des complexes résidentiels (cf. Tableau 3) et des provinces (cf. Tableau 4). Quelques nuances minimales existent pourtant.

Ainsi, à l'échelle des complexes résidentiels, les agglomérations présentent une proportion de candidats jeunes (classes de 20 à 29 ans et de 30 à 39 ans), légèrement plus importante que la moyenne régionale et, inversement, une proportion de candidats âgés (de 60 à 69 ans et 70 ans et plus) légèrement plus faible que la moyenne régionale. Dans les agglomérations, la demande en logement public semble donc provenir un peu plus des jeunes que dans les autres complexes résidentiels.

Les zones hors complexes résidentiels, quant à elles, présentent à la fois une plus forte proportion de 20-29 ans (19 %) et une plus forte proportion de 60-69 ans (14 % contre 12 % en Wallonie) au détriment des 30-49 ans. Les candidatures y sont donc plus également réparties entre les classes d'âges.

À l'échelle des provinces (cf. Tableau 4), le Brabant wallon se distingue par une proportion de candidats âgés de 20 à 29 ans particulièrement basse (11 %) alors que la proportion des 40-49 ans est la plus forte constatée en Wallonie (27 %). Cependant, la province reste dans le schéma général observé partout sur le territoire wallon.

Tableau 3. Candidats au logement public selon l'âge du candidat et le complexe résidentiel en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022

		2016	2017	2018	2019	2020	2022
Agglomérations	Moins de 20 ans	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	De 20 à 29 ans	21%	21%	20%	19%	18%	17%
	De 30 à 39 ans	25%	25%	25%	26%	25%	25%
	De 40 à 49 ans	22%	22%	22%	23%	23%	23%
	De 50 à 59 ans	18%	18%	17%	18%	18%	19%
	De 60 à 69 ans	10%	10%	11%	11%	11%	11%
	70 ans et plus	3%	4%	3%	4%	4%	4%
Banlieues	Moins de 20 ans	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	De 20 à 29 ans	21%	20%	18%	16%	15%	15%
	De 30 à 39 ans	25%	24%	25%	24%	24%	24%
	De 40 à 49 ans	22%	23%	22%	23%	24%	24%
	De 50 à 59 ans	18%	19%	19%	19%	19%	19%
	De 60 à 69 ans	11%	11%	12%	12%	13%	13%
	70 ans et plus	3%	3%	4%	4%	5%	5%
Zones résidentielles des migrants alternants	Moins de 20 ans	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	De 20 à 29 ans	18%	18%	17%	16%	15%	14%
	De 30 à 39 ans	24%	23%	23%	24%	24%	24%
	De 40 à 49 ans	23%	23%	23%	23%	23%	23%
	De 50 à 59 ans	18%	19%	19%	19%	19%	19%
	De 60 à 69 ans	12%	12%	12%	13%	14%	13%
	70 ans et plus	4%	5%	5%	5%	5%	6%
Hors complexes résidentiels	Moins de 20 ans	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	De 20 à 29 ans	22%	20%	20%	19%	18%	19%
	De 30 à 39 ans	22%	22%	21%	23%	23%	22%
	De 40 à 49 ans	22%	22%	22%	21%	21%	21%
	De 50 à 59 ans	19%	19%	19%	19%	19%	19%
	De 60 à 69 ans	12%	12%	13%	13%	13%	14%
	70 ans et plus	4%	4%	4%	5%	5%	5%
Wallonie	Moins de 20 ans	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	De 20 à 29 ans	21%	20%	19%	18%	17%	16%
	De 30 à 39 ans	24%	24%	24%	25%	24%	24%
	De 40 à 49 ans	22%	22%	22%	22%	23%	23%
	De 50 à 59 ans	18%	18%	18%	18%	18%	19%
	De 60 à 69 ans	11%	11%	11%	12%	12%	12%
	70 ans et plus	4%	4%	4%	4%	4%	5%

Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Tableau 4. Candidats au logement public selon l'âge du candidat et la province en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022

		2016	2017	2018	2019	2020	2022
Brabant wallon	Moins de 20 ans	1%	0%	1%	1%	1%	1%
	De 20 à 29 ans	17%	16%	15%	14%	12%	11%
	De 30 à 39 ans	27%	26%	26%	26%	25%	24%
	De 40 à 49 ans	24%	25%	25%	26%	26%	27%
	De 50 à 59 ans	17%	18%	18%	18%	19%	19%
	De 60 à 69 ans	11%	10%	11%	12%	12%	13%
	70 ans et plus	4%	4%	4%	4%	5%	5%
Hainaut	Moins de 20 ans	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	De 20 à 29 ans	23%	22%	21%	20%	19%	18%
	De 30 à 39 ans	22%	22%	22%	23%	23%	23%
	De 40 à 49 ans	21%	21%	21%	21%	21%	21%
	De 50 à 59 ans	18%	18%	18%	18%	18%	19%
	De 60 à 69 ans	11%	12%	12%	12%	13%	13%
	70 ans et plus	4%	4%	5%	4%	5%	5%
Liège	Moins de 20 ans	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	De 20 à 29 ans	20%	20%	20%	18%	17%	16%
	De 30 à 39 ans	26%	26%	26%	26%	26%	26%
	De 40 à 49 ans	23%	23%	23%	23%	23%	24%
	De 50 à 59 ans	18%	18%	18%	18%	18%	19%
	De 60 à 69 ans	10%	10%	11%	11%	11%	11%
	70 ans et plus	3%	3%	3%	4%	4%	4%
Luxembourg	Moins de 20 ans	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	De 20 à 29 ans	19%	18%	18%	16%	16%	18%
	De 30 à 39 ans	22%	23%	22%	24%	24%	23%
	De 40 à 49 ans	23%	23%	25%	22%	23%	22%
	De 50 à 59 ans	20%	19%	19%	20%	20%	19%
	De 60 à 69 ans	10%	12%	11%	11%	11%	12%
	70 ans et plus	4%	4%	4%	5%	5%	4%
Namur	Moins de 20 ans	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	De 20 à 29 ans	19%	19%	19%	18%	17%	17%
	De 30 à 39 ans	23%	24%	24%	24%	24%	24%
	De 40 à 49 ans	22%	22%	23%	21%	21%	21%
	De 50 à 59 ans	18%	18%	17%	19%	18%	19%
	De 60 à 69 ans	12%	11%	12%	13%	13%	13%
	70 ans et plus	5%	4%	4%	5%	4%	4%

Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

La répartition des candidatures entre classes d'âge évolue peu dans le temps. Cependant, il est intéressant de noter deux évolutions concomitantes : la diminution progressive de la part relative des 20-29 ans et l'augmentation progressive des plus âgés, c'est-à-dire les 60-69 ans et les 70 ans et plus. Ces évolutions se retrouvent à des degrés divers dans l'ensemble des complexes résidentiels et des provinces.

Concernant les plus jeunes, la baisse de la demande en logement public est à mettre en lien avec leur départ du domicile parental de plus en plus tardif ; d'après les chiffres EUROSTAT, l'âge moyen de départ des jeunes Belges du domicile parental est passé de 25,2 ans en 2016 à 26,3 ans en 2022¹¹.

Concernant les plus âgés, le phénomène est sans doute lié en grande partie aux décohabitations plus fréquentes (divorces, séparations, mais aussi décès d'un conjoint). Les études sur la pauvreté montrent que le fait de ne jamais avoir été marié ou d'être divorcé augmente le risque de pauvreté, notamment pour les femmes¹². Or, il apparaît que 46 % des candidats au logement public âgés de plus de 60 ans sont des femmes isolées ; 27 % sont des hommes isolés.

Tableau 5. Candidats au logement public selon leur classe d'âge et leur type de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022

	Moins de 30 ans	De 30 à 60 ans	Plus de 60 ans	Total
Femme isolée	20%	15%	46%	20%
Homme isolé	28%	23%	27%	24%
Femme avec enfants	25%	28%	3%	23%
Couple avec enfants	16%	23%	5%	19%
Couple sans enfant	8%	4%	13%	6%
Homme avec enfants	1%	6%	2%	5%
Autres types de ménage	2%	2%	5%	3%
Ensemble des ménages	100%	100%	100%	100%

Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

L'analyse des données met en évidence que les ménages candidats au logement public sont fortement touchés par le handicap : 14 % de ces ménages comportent au moins un membre porteur d'un handicap en Wallonie (cf. Graphique 31). Cette proportion est plus forte pour les femmes sans enfants (19 %), les couples sans enfants (22 %) et les ménages de la catégorie « autres types de ménage » (28 %). La proportion d'hommes sans enfants porteurs d'un handicap est légèrement similaire à la moyenne régionale (15 %).

La forte proportion de personnes porteuses d'un handicap parmi les candidats isolés est aisément compréhensible : lorsque le handicap empêche une activité professionnelle, les personnes qui en sont porteuses ont souvent des revenus très faibles, d'où l'intérêt d'une candidature au logement public.

Pour les couples sans enfants, l'explication est moins évidente. Elle est pourtant similaire. Ainsi, les couples sans enfants sont, comme nous l'avons vu, globalement peu intéressés par le logement public (ou du moins, ils sont moins nombreux à en demander un) : le fait qu'ils ont davantage de revenus (potentiellement deux salaires) et peu de charges (pas d'enfants) leur permet d'accéder plus facilement au marché privé. Cependant, lorsque ces ménages sont touchés par le handicap, ils peuvent également avoir des revenus moindres et voir leur accès au logement se compliquer sur le marché privé.

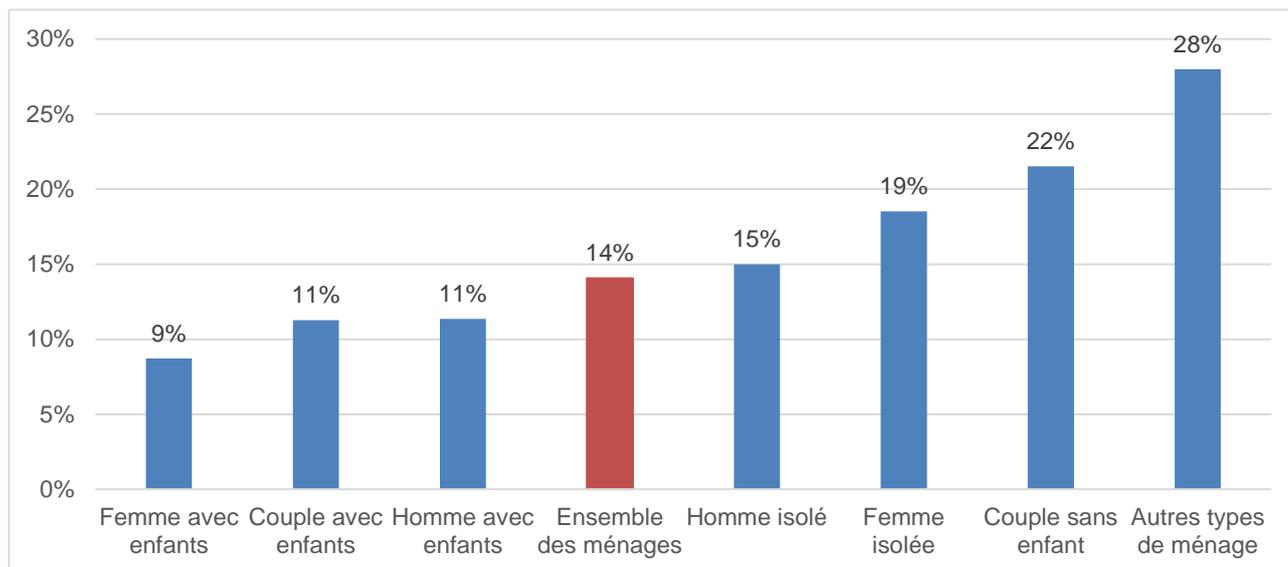
¹¹ Source : EUROSTAT, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/yth_demo_030/default/table - Consulté le 21/12/2023

¹² « Qui sont les personnes âgées les plus pauvres ? », l'Observatoire n° 92, septembre 2017 - https://revueobservatoire.be/IMG/pdf/qui_sont_les_personnes_a_ge_es_les_plus_pauvre_.pdf?return=publication

Ceci expliquerait une plus forte proportion de ménages dont un membre est porteur d'un handicap au sein des couples sans enfants candidats au logement public.

L'analyse pour les « autres types de ménages » est plus difficile dans la mesure où cette catégorie rassemble, par définition, des ménages différents dans leur composition. Il est néanmoins possible que pour eux aussi, le handicap soit le déclencheur de la candidature au logement public en raison de la diminution des revenus qu'il engendre.

Graphique 31. Ménages candidats au logement public dont au moins un membre est porteur d'un handicap selon le type de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022

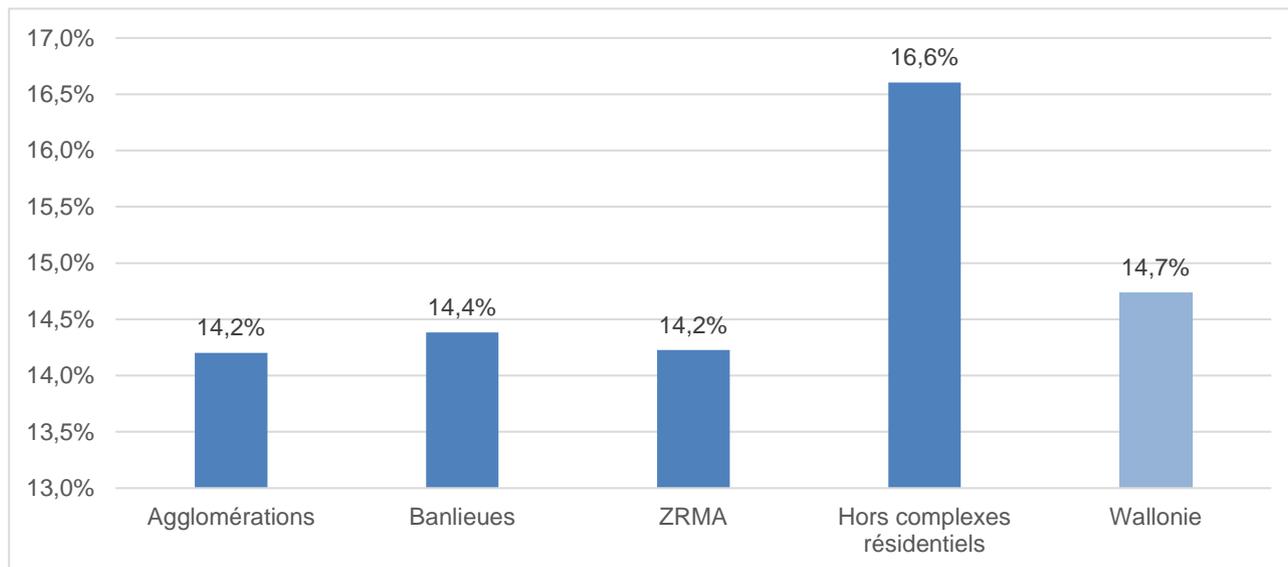


Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Du point de vue de la distribution géographique, il y a peu de différences entre les différents complexes résidentiels qui restent proches de la moyenne régionale (cf. Graphique 32). Seules les zones hors complexes résidentiels présentent une plus forte proportion de ménages candidats dont un membre est porteur d'un handicap (16,6 %). Logiquement, cela signifie que la demande de logements adaptés est plus forte dans ces zones.

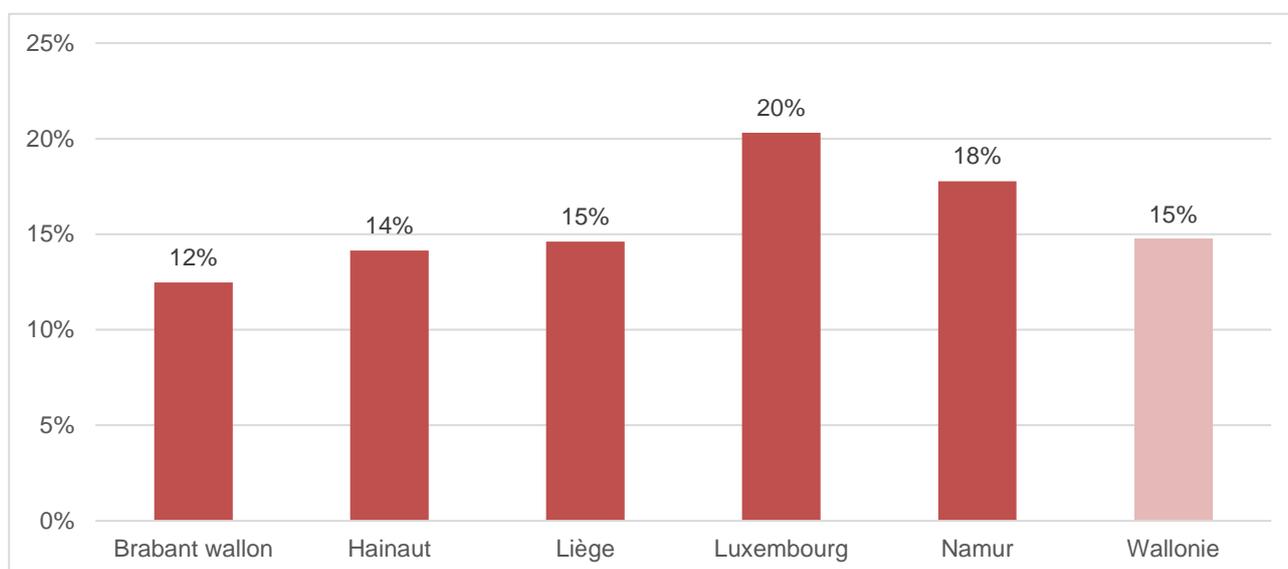
À l'échelle des provinces, il apparaît que la part de ménages dont au moins un membre est porteur d'un handicap est supérieure à la moyenne régionale dans les provinces de Luxembourg et de Namur (cf. Graphique 33), respectivement 20 % et 18 %. Le Brabant wallon est la province présentant la plus faible proportion de ces ménages (12 %).

Graphique 32. Ménages candidats au logement public dont au moins un membre est porteur d'un handicap, par complexes résidentiels en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Graphique 33. Ménages candidats au logement public dont au moins un membre est porteur d'un handicap, par provinces en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Sans surprise, les candidats au logement public ont dans leur grande majorité des revenus très bas. Près des trois quarts d'entre eux ont des revenus les classant en catégorie 1¹³ en Wallonie (cf. Graphique 34). À l'échelle des complexes résidentiels, cette proportion des plus bas revenus est plus légèrement plus élevée dans les agglomérations (75 %) et les zones hors complexes résidentiels (73 %) que dans les banlieues et les zones résidentielles des migrants alternants (69 %). À l'échelle des provinces (cf. Graphique 35), la province de Namur se distingue par une proportion plus élevée de ces ménages (79 %) et la province du Brabant wallon par une proportion moins élevée (68 %).

Quel que soit le complexe résidentiel ou la province considérée, on observe cependant une diminution de la part de cette catégorie de revenu au sein des candidatures au profit des ménages de catégorie 2¹⁴. Ceux-ci sont ainsi passés de 19 % à 25 % en Wallonie entre 2016 et 2022. Ces ménages sont légèrement plus présents dans les banlieues (29 % en 2022) et les ZRMA (28 %). En revanche, ils le sont un peu moins dans les agglomérations (23 %). Les ménages de catégorie 2 sont également plus présents en Brabant wallon (29 %) ; les prix immobiliers dans cette province expliquent sans doute le fait qu'une population plus variée soit intéressée par le logement public. C'est en province de Namur que les ménages de catégorie 2 sont les moins fréquents (20 %).

Les ménages de catégorie 3¹⁵ ne représentent que 2 % des ménages candidats au logement public en 2022, soit 1 % de plus qu'en 2016. La proportion de ces ménages est plus forte en banlieue et ZRMA (2 %) que dans les agglomérations et les zones hors complexes résidentiels (1 %). Elle est également plus forte en Brabant wallon (3 %) et en province de Liège (2 %) que dans les autres provinces (1 %).

¹³ Les seuils de revenus des ménages de catégorie 1 sont définis par le Code wallon de l'Habitation durable, en son article 1^{er} comme suit :

« 29^o ménage de catégorie 1 :

- a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 10 000 euros majorés de 1 860 euros par enfant à charge ;
- b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 13 650 euros majorés de 1 860 euros par enfant à charge ».

¹⁴ Les seuils de revenus des ménages de catégorie 2 sont définis par le Code wallon de l'Habitation durable, en son article 1^{er} comme suit :

« 30^o ménage de catégorie 2 :

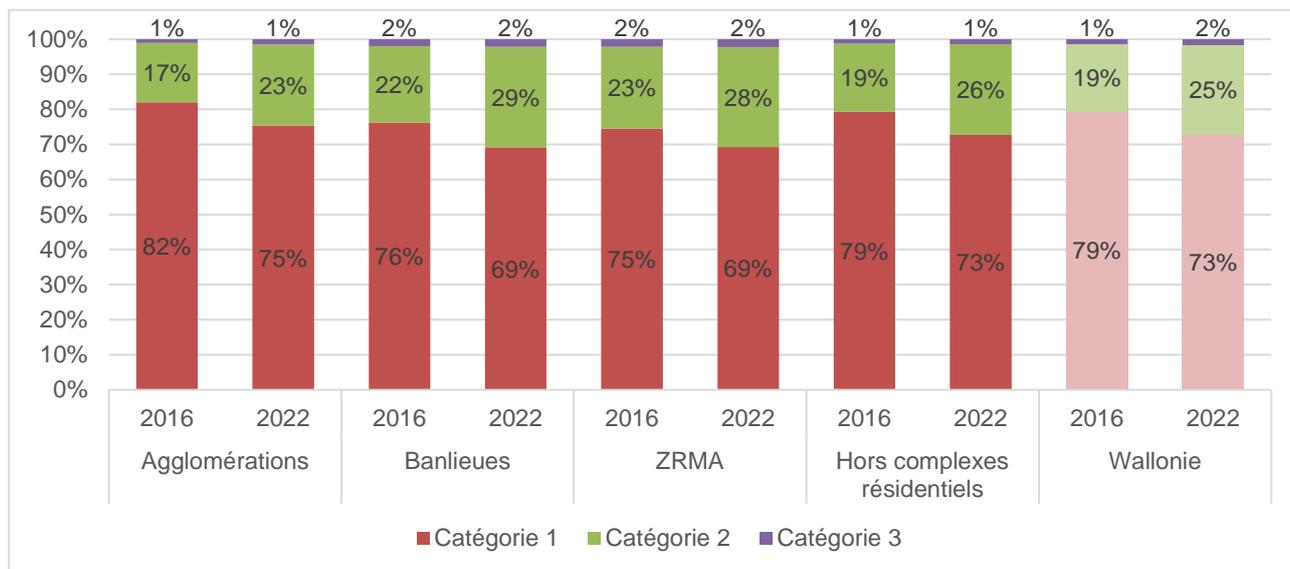
- a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 20 000 euros majorés de 1 860 euros par enfant à charge ;
- b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 25 000 euros majorés de 1 860 euros par enfant à charge. »

¹⁵ Les seuils de revenus des ménages de catégorie 3 sont définis par le Code wallon de l'Habitation durable, en son article 1^{er} comme suit :

« 31^o ménage de catégorie 3 :

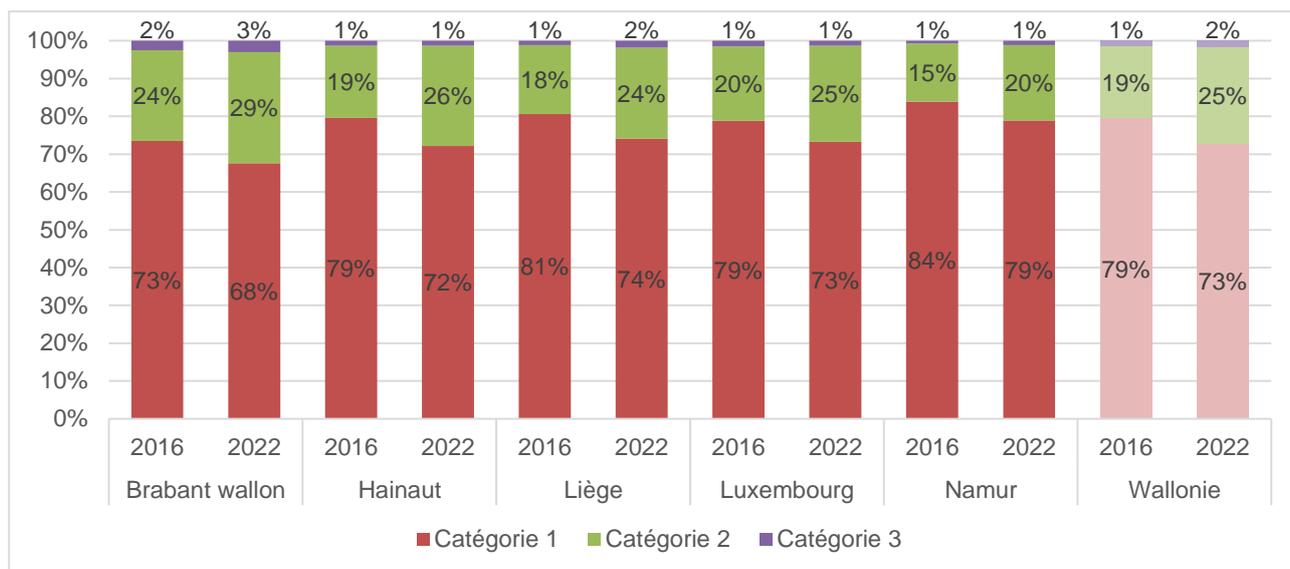
- a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus des ménages de catégorie 2, ne dépassent pas 41 000 euros majorés de 1 860 euros par enfant à charge ;
- b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus des ménages de catégorie 2, ne dépassent pas 50 000 euros majorés de 1 860 euros par enfant à charge. »

Graphique 34. Candidats au logement public par catégories de revenus et complexes résidentiels en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2016 et 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Graphique 35. Candidats au logement public par catégories de revenus et provinces (hors Communauté germanophone) en 2016 et 2022

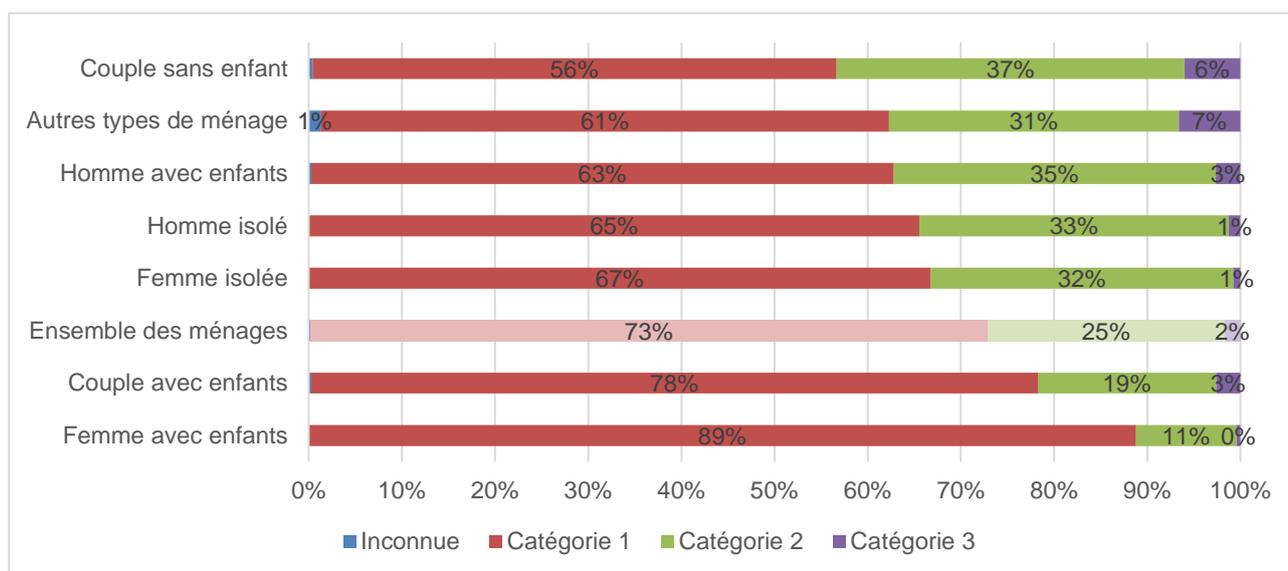


Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Il existe des différences manifestes entre types de ménages quant à leur niveau de revenus. Ainsi, il apparaît que les femmes avec enfants constituent le type de ménage ayant les revenus les plus faibles au sein des candidats au logement public : en 2022, neuf dixièmes d’entre elles sont en catégorie 1, soit la catégorie de revenus la plus faible (cf. Graphique 36), 11 % sont en catégorie 2 et aucune en catégorie 3. On comprend les difficultés de ces ménages à accéder au marché privé. Les couples avec enfants présentent également un taux de catégorie 1 plus élevé que la moyenne des ménages candidats (78 %). Par contre, leur part de catégorie 3 est également plus élevée que la moyenne des ménages (3 %).

À l'autre extrémité du spectre, on trouve les couples sans enfants et les ménages de la catégorie « autres types ». Ceux-ci se caractérisent par une plus faible proportion de catégorie 1 (56 % pour les couples sans enfants et 61 % pour les « autres types ») et une plus forte proportion de catégorie 2 (respectivement 37 % et 31 %) ainsi que de catégorie 3 (respectivement 6 % et 7 %). Ces revenus plus élevés sont logiques dans la mesure où ces ménages peuvent cumuler plusieurs revenus, puisqu'ils comportent plusieurs adultes.

Graphique 36. Candidats au logement public par catégories de revenus et types de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Le système d'attribution des logements publics wallon fonctionne sur un système de points. Lorsque les candidats déposent leurs candidatures, ils reçoivent un certain nombre de points en fonction de leur situation personnelle et de leur situation de logement. Si un candidat cumule plusieurs difficultés personnelles ou plusieurs difficultés de logement, il ne reçoit des points que pour une difficulté personnelle ou une difficulté de logement (celle qui lui donne le droit au plus grand nombre de points). Par contre, il peut cumuler les points pour une difficulté personnelle et une difficulté de logement. Les situations ouvrant droit à des points et le nombre de points afférents sont repris dans le Tableau 6. Les candidats reçoivent également des points en fonction de l'ancienneté de leur candidature, à raison d'un point par an, limité à un maximum de 6 points.

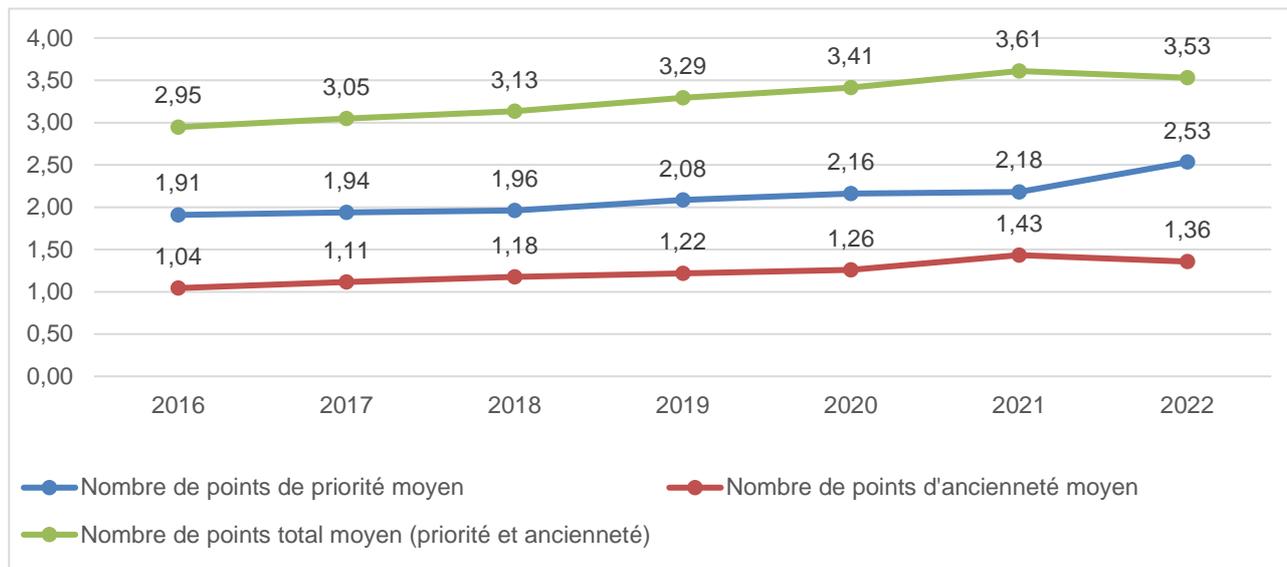
Tableau 6 : Priorités reconnues en raison de situations de logement ou personnelles et nombre de points accordés.

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

L'analyse des candidatures montre que le nombre de points de priorité moyen ainsi que le nombre de points d'ancienneté ont une augmentation quasi constante sur la période (cf. Graphique 37). Pour les points d'ancienneté, la légère diminution en 2022 est due à un retour à la normale après l'épidémie de Covid. Cette augmentation est le signe d'une part que les candidats doivent attendre de plus en plus longtemps (points d'ancienneté), et d'autre part, que l'on fait face à une population qui présente de plus en plus de difficultés (points de priorité).

Les nombres de points moyens (que ce soit de priorité, d'ancienneté ou du cumul des deux) restent relativement faibles si l'on tient compte du fait du nombre de points maximum possible. En effet, la moyenne pour les points de priorité est de 2,53 en 2022 alors que le maximum possible est de 10. Pour les points d'ancienneté, la moyenne de 2022 est de 1,36, sur un maximum possible de 6. Enfin, pour le cumul des deux types de points, la moyenne est de 3,53 sur 16 points possibles.

Graphique 37. Nombres de points de priorité et d'ancienneté moyens des candidatures au logement public en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Ces faibles moyennes s'expliquent par une part importante de candidatures n'ayant pas du tout de points (22 % en 2022 — Cf. Tableau 7) ou un seul (11 %). Cependant, près de 40 % des candidatures ont un nombre de points total compris entre 4 et 6. De plus, la part des candidatures ayant 4 points ou plus augmente régulièrement sur la période, notamment en raison de l'augmentation des candidatures disposant de plus de 7 points. Ceci signifie que de plus en plus de candidats cumulent les difficultés, et donc des points pour situation personnelle et pour situation de logement, et/ou qu'ils restent plus longtemps en attente d'un logement, malgré des situations difficiles.

Tableau 7. Candidatures au logement public selon le nombre de points de priorité et d'ancienneté en Wallonie (hors Communauté germanophone), de 2016 à 2022

Wallonie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
0	24%	23%	23%	22%	21%	18%	22%
1	16%	15%	15%	13%	13%	14%	11%
2	6%	6%	6%	6%	5%	6%	5%
3	10%	10%	9%	9%	10%	8%	9%
4	16%	17%	17%	17%	17%	16%	15%
5	14%	13%	14%	15%	14%	15%	14%
6	7%	7%	8%	8%	9%	10%	10%
7	3%	3%	3%	3%	3%	4%	4%
8	2%	2%	3%	3%	3%	3%	3%
9	2%	2%	2%	3%	3%	3%	3%
10	1%	1%	1%	1%	2%	2%	2%
11	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
12	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
13	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
14	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
15	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
16	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Les ménages disposant le moins souvent de points sont les hommes avec enfants (81 % sans points — cf. Tableau 8), les ménages de la catégorie « autres types » (75 %) et les femmes avec enfants (60 %). L'absence de points pour une grande partie de ces types de ménage peut être interprétée comme le signe de la grande difficulté de ces ménages à s'intégrer sur le marché des logements privés, hors toute difficulté particulière ouvrant droit à des points dans le système d'attribution du logement public.

Tableau 8. Candidatures au logement public selon le nombre de points de priorité et d'ancienneté et selon le type de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone), en 2022

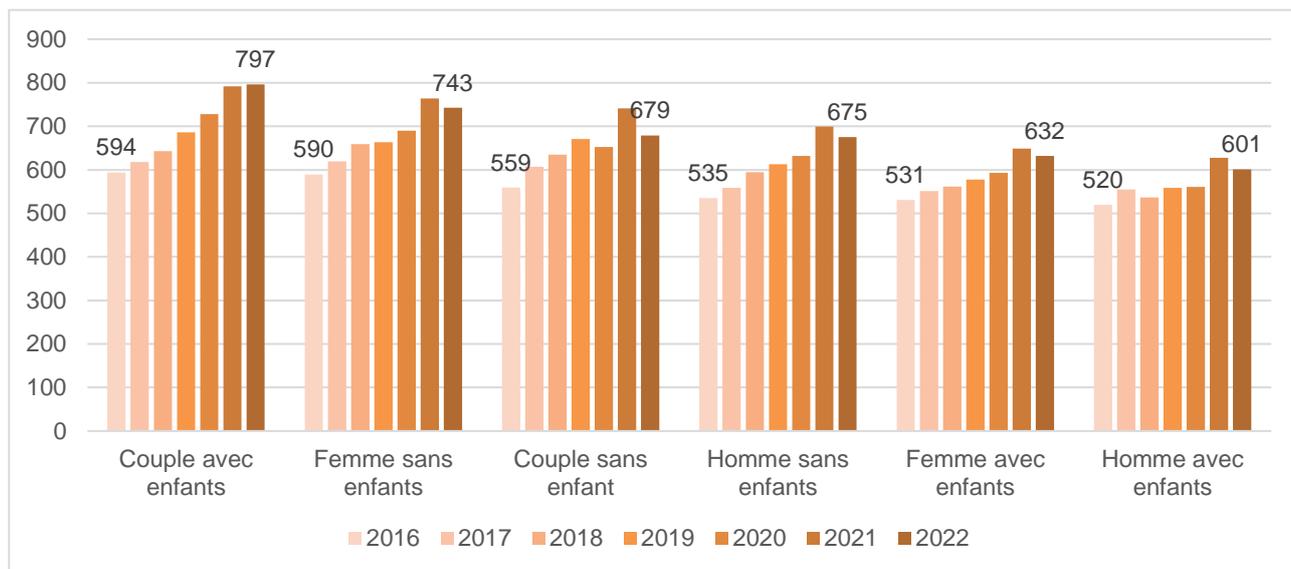
	Nombre de points priorités effectifs et de points d'ancienneté cumulés											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 à 16
Homme avec enfants	81%	1%	1%	4%	4%	3%	2%	1%	2%	2%	1%	0%
Autres types de ménage	75%	0%	1%	4%	7%	4%	4%	0%	3%	0%	1%	0%
Femme avec enfants	60%	6%	3%	4%	9%	7%	4%	2%	1%	2%	1%	0%
Ensemble des ménages	55%	8%	3%	4%	9%	8%	5%	2%	1%	2%	2%	1%
Homme isolé	24%	12%	6%	9%	12%	16%	11%	4%	3%	2%	1%	0%
Femme isolée	23%	13%	6%	11%	13%	13%	10%	3%	3%	3%	1%	0%
Couple sans enfant	19%	8%	4%	13%	21%	14%	9%	4%	3%	3%	1%	0%
Couple avec enfants	16%	8%	4%	6%	18%	15%	10%	5%	5%	5%	4%	2%

Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

Pour terminer cette présentation des caractéristiques des ménages candidats au logement public, notons que l'âge des candidatures a augmenté sur la période 2016-2022, quel que soit le type de ménage considéré.

Les familles monoparentales attendent depuis moins longtemps que les autres types de ménages : 601 jours pour les hommes avec enfants en 2022 et 632 jours pour les femmes avec enfants. Viennent ensuite, par temps d'attente croissant, les hommes isolés (675 jours), les couples sans enfants (679 jours), les femmes isolées (743 jours) et les couples avec enfants (797 jours). Pour ces derniers, le temps d'attente plus long s'explique par le fait qu'il s'agit souvent de grands ménages comme nous l'avons vu précédemment, ayant besoin de grands logements. Or, ces derniers sont rares dans le parc de logements publics. Pour les femmes isolées, le temps d'attente plus long est sans doute lié au fait qu'un nombre important d'entre elles demandent des logements en zones de migrants alternants ou dans les zones hors complexes résidentiels (cf. Graphique 26) qui sont un peu moins bien pourvues en logements publics et surtout en petits logements (studios ou une chambre).

Graphique 38. Âge moyen des candidatures au logement public selon le type de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022 (en jours)



Source : Base de données des candidatures au logement public — SWL

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

Ce chapitre fait le point sur l'offre en logements en Wallonie.

Dans une première partie, l'analyse se focalise sur le stock existant, les caractéristiques des logements situés en Wallonie et leur distribution sur le territoire wallon, tant à l'échelle des provinces, des principales villes wallonnes que des complexes résidentiels. Nous présentons les données des dix dernières années afin de mettre en évidence les évolutions à l'œuvre au sein du parc. De plus, une comparaison est effectuée avec les autres régions du pays afin de mettre en perspective la situation de la Wallonie.

Dans une deuxième partie, nous nous intéressons à la production de logements à travers trois focus différents : l'artificialisation des sols, les permis de bâtir et enfin, le secteur de la construction.

Les données utilisées concernant le stock de logements, les permis de bâtir et le secteur de la construction proviennent de Statbel. Celles concernant l'artificialisation du territoire ont été produites par l'IWEPS.

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

Les catégories utilisées ici reprennent les catégories utilisées par Statbel pour décrire le parc de logements*. Ces catégories sont les suivantes : maisons (de type ouvert, demi-ouvert ou fermé), buildings et immeubles à appartements, maisons de commerce et autres types de bâtiments*. Pour parler en termes plus courants, on peut considérer qu'une maison de type ouvert correspond à une maison quatre façades, une maison de type demi-ouvert à une trois façades et une maison de type fermé à une deux façades.

Les données de Statbel indiquent le nombre de logements situés dans chacun des types susmentionnés. Il est important de garder à l'esprit que les logements recensés dans les catégories « maisons de type ouvert, fermes ou châteaux », « maisons de type fermé » et « maisons de type demi-fermé » peuvent être des appartements* dans certains cas. En effet, lorsque ces bâtiments sont subdivisés en plusieurs logements, lesdits logements sont toujours recensés en fonction du type d'origine du bâtiment dans lequel ils se situent et non dans la catégorie « buildings et immeubles à appartements ». Néanmoins, la très grande majorité des logements repris dans les catégories « maisons de type ouvert, fermes ou châteaux », « maisons de type fermé » et « maisons de type demi-fermé » correspondent à des maisons individuelles¹⁶.

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

Au 1^{er} janvier 2022, la Wallonie comptait 1 766 263 logements*, dont 524 838 logements dans les maisons de type ouvert, fermes ou châteaux ; 457.568 logements dans les maisons de type fermé (deux façades) ; 388.514 logements dans les maisons de type demi-fermé (trois façades) ; 307.663 logements dans des buildings ou des immeubles à appartements* ; 47.336 logements dans les maisons de commerce ; 40.344 logements situés dans d'autres types de bâtiments* (cf. Tableau 9).

Entre 2012 et 2022, le parc de logements en Wallonie a augmenté de 150 366 unités. Au cours de la même période, le nombre de ménages privés a augmenté de 81 881. L'évolution du parc de logements est donc plus dynamique que l'évolution démographique. Par conséquent, il semblerait que l'évolution de l'offre soit plus dynamique que celle de la demande sur base des chiffres disponibles.

¹⁶ En 2022, d'après les données Statbel pour la Wallonie, le nombre de logements est supérieur au nombre de bâtiments de 8,5 % pour les « maisons de type fermé », de 3,1 % pour les « maisons de type demi-fermé » et de 1,9 % pour les « maisons de type ouvert, fermes ou châteaux ».

Tableau 9 : Nombre de logements par type de bâtiments en Wallonie, de 2012 à 2022

WALLONIE	Maisons de type ouvert, fermes, chateaux	Maisons de type fermé	Maisons de type demi fermé	Buildings et immeubles à appartements	Maisons de commerce	Tous les autres bâtiments	Tous les logements
2011	493.927	446.670	363.621	201.847	56.203	38.444	1.600.712
2012	498.151	448.923	366.334	208.112	55.886	38.491	1.615.897
2013	502.263	451.305	369.388	216.227	55.422	38.576	1.633.181
2014	505.880	452.709	371.951	224.473	55.015	38.528	1.648.556
2015	508.773	453.478	373.972	233.166	54.223	38.490	1.662.102
2016	511.208	454.052	375.885	241.886	53.244	39.093	1.675.368
2017	513.337	454.905	377.726	250.710	52.465	39.325	1.688.468
2018	515.871	455.905	380.010	259.954	51.548	39.957	1.703.245
2019	518.219	456.725	382.354	271.249	50.525	40.187	1.719.259
2020	520.295	457.356	384.311	283.214	49.509	40.516	1.735.201
2021	522.347	457.435	386.446	294.214	48.551	40.886	1.749.879
2022	524.838	457.568	388.514	307.663	47.336	40.344	1.766.263

Source : Statbel.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie

Le parc wallon de logements reste très fortement marqué par les maisons qui regroupent les catégories suivantes : maisons de type ouvert, maisons de type fermé, maisons de type demi-fermé. Celles-ci représentent ensemble plus de trois logements sur quatre, soit 77,6 % (cf. Tableau 10). La proportion des maisons en Wallonie est significativement supérieure aux autres régions du royaume (66,8 % en Flandre et 34,4 % dans la région bruxelloise). Par contre, si l'on considère plus en détail le parc de maisons dans chaque région, on observe une plus grande similarité entre la Flandre et la Wallonie : la distribution des maisons entre les différents types (maisons de type ouvert ou « quatre façades », maisons de type fermé ou « deux façades » et maison de type demi-fermé ou « trois façades ») y est semblable. À l'inverse, en région de Bruxelles-Capitale, les maisons deux façades — la forme la plus dense de maison individuelle — représentent 31,6 % de tous les logements. Les autres types de maisons à Bruxelles ne rassemblent ensemble qu'à peine 4 % du parc.

Seulement 17,4 % des logements wallons se situent dans des buildings ou des immeubles à appartements. Cette proportion est relativement basse par rapport à la Flandre (28,0 %) et surtout à la région bruxelloise (58,1 %). La disponibilité d'espace et une plus faible densité de population en Wallonie expliquent ces différences.

Tableau 10 : Comparaison de la distribution relative des types de logements dans les trois régions belges (en %)

2022	Flandre	Wallonie	Bruxelles-Capitale
Maisons de type ouvert, fermes, chateaux	27,5	29,7	1,0
Maisons de type fermé	21,0	25,9	30,5
Maisons de type demi fermé	18,3	22,0	2,9
Buildings et immeubles à appartements	28,0	17,4	58,1
Maisons de commerce	2,3	2,7	5,6
Tous les autres bâtiments	2,7	2,3	1,8

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements dans les régions belges.

Au cours de la période 2012-2022, la progression du nombre de logements en Wallonie est identique à celle constatée en région bruxelloise (9,31 % — cf. Tableau 11). La Flandre a connu une augmentation très légèrement supérieure, mais comparable sur la même période (10,02 %). Il n'y a donc guère de différences entre régions quant à l'augmentation du nombre total de logements. Par contre, la progression des différents types de logements dans les trois régions est dissemblable.

Ainsi, le parc des appartements wallon connaît une hausse proportionnellement plus forte que les autres régions (47,84 % en Wallonie contre 32,86 % en Flandre et 20,67 % dans la région de Bruxelles-Capitale) (cf. Tableau 11). Notons cependant qu'en chiffres absolus, l'évolution du nombre d'appartements est plus importante en Flandre qu'en Wallonie. Ainsi, entre 2021 et 2022, le nombre d'appartements a augmenté de 24 787 en Flandre et de 13 449 en Wallonie. Ceci est évidemment dû à un parc beaucoup plus important en Flandre qu'en Wallonie.

Si les appartements connaissent une forte hausse, pour les maisons, il semble que la préférence se porte toujours sur les formes les moins denses. Ainsi, en Wallonie, le nombre des maisons de type ouvert (4 façades) et de type demi-fermé (3 façades) connaît une augmentation relative supérieure à celle des maisons de type fermé. Entre 2021 et 2022, cette augmentation est comprise entre 5 % et 6 % pour les 4 façades et 3 façades alors qu'elle est inférieure à 2 % pour les 2 façades. Une tendance similaire est observée en Flandre. Le nombre de maisons de commerce a diminué drastiquement dans toutes les régions belges.

Tableau 11 : Variations du nombre de logements par type en Wallonie entre 2012 et 2022 (en %)

Evolution 2012-2022 (%)	Flandre	Wallonie	Bruxelles-Capitale
Buildings et immeubles à appartements	32,86	47,84	20,67
Maisons de type demi fermé	8,08	6,05	0,36
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	3,62	5,36	1,44
Maisons de type fermé	0,87	1,93	-4,95
Maisons de commerce	-18,57	-15,30	-11,35
Tous les autres bâtiments	6,87	4,81	88,71
Tous les logements	10,02	9,31	9,31

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements dans les régions belges.

Notons que, pour l'ensemble des années considérées, le nombre de logements situés dans des buildings et des immeubles à appartements augmente de manière beaucoup plus importante que tous les autres types de logements (cf. Tableau 12). Ainsi, on constate que la variation annuelle en effectifs des appartements a doublé entre 2012 (+6 265) et 2022 (+13 449). En 2022, les appartements représentent 82,1 % de l'accroissement total du nombre de logements en Wallonie, soit 13 449 unités sur les 16 384 unités.

Au cours de la période 2012-2022, la croissance annuelle du nombre de logements évolue différemment selon le type de maisons considéré. Les maisons de type demi-fermé (3 façades) connaissent une croissance annuelle relativement stable et qui se situe entre +2 000 unités et +3 000 par an. Par contre, les maisons de type ouvert (4 façades) et les maisons de type fermé (2 façades) ont connu une chute de leur croissance annuelle. Ainsi, jusqu'en 2014, le nombre des maisons de type ouvert augmentait de plus de 3 500 unités par an ; depuis 2016, leur croissance annuelle n'a pas excédé 2 500 unités. Il semble donc qu'il y ait une perte d'intérêt pour ce type d'habitat.

La chute est encore plus flagrante pour les maisons de type fermé (2 façades) : leur croissance annuelle est passée de 2 253 unités en 2012 à 133 en 2022. Pour ce dernier type de logements, la baisse est liée à la volonté d'optimiser l'utilisation de l'espace. En effet, ce type de maisons se situe surtout dans les territoires densément peuplés où les appartements dominent parmi les nouvelles constructions (voir la section 1.3 de cette partie).

Les logements situés dans les maisons de commerce ont connu des évolutions annuelles négatives sur l'ensemble de la période, preuve que ce type de logements est en voie d'extinction.

Les logements situés dans la catégorie « tous les autres bâtiments » ont connu des évolutions annuelles positives sur presque toute la période. Cependant, en 2022, ils ont connu une évolution négative très nette (-542), constituant un brusque revirement de tendance.

Tableau 12 : Variations annuelles (effectifs) des logements selon le type de bâtiments en Wallonie, de 2012 à 2022

WALLONIE - Variations annuelles (effectifs)	Maisons de type ouvert, fermes, chateaux	Maisons de type fermé	Maisons de type demi fermé	Buildings et immeubles à appartements	Maisons de commerce	Tous les autres bâtiments	Tous les logements
2012	4.224	2.253	2.713	6.265	-317	47	15.185
2013	4.112	2.382	3.054	8.115	-464	85	17.284
2014	3.617	1.404	2.563	8.246	-407	-48	15.375
2015	2.893	769	2.021	8.693	-792	-38	13.546
2016	2.435	574	1.913	8.720	-979	603	13.266
2017	2.129	853	1.841	8.824	-779	232	13.100
2018	2.534	1.000	2.284	9.244	-917	632	14.777
2019	2.348	820	2.344	11.295	-1.023	230	16.014
2020	2.076	631	1.957	11.965	-1.016	329	15.942
2021	2.052	79	2.135	11.000	-958	370	14.678
2022	2.491	133	2.068	13.449	-1.215	-542	16.384

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

Les appartements ont connu des augmentations relatives supérieures à tous les autres types de logements sur l'ensemble de la période 2012 à 2022 (cf. Tableau 13). En 2022, le nombre d'appartements a augmenté de 4,6 %, tandis que l'augmentation ne dépasse pas 0,6 % pour les maisons. Les maisons de commerce et la catégorie « tous les autres bâtiments » ont connu une évolution annuelle négative.

Tableau 13 : Variations annuelles (%) des logements selon le type de bâtiments en Wallonie, de 2012 à 2022

WALLONIE - Variations annuelles (%)	Maisons de type ouvert, fermes, chateaux	Maisons de type fermé	Maisons de type demi fermé	Buildings et immeubles à appartements	Maisons de commerce	Tous les autres bâtiments	Tous les logements
2012	0,86	0,50	0,75	3,10	-0,56	0,12	0,95
2013	0,83	0,53	0,83	3,90	-0,83	0,22	1,07
2014	0,72	0,31	0,69	3,81	-0,73	-0,12	0,94
2015	0,57	0,17	0,54	3,87	-1,44	-0,10	0,82
2016	0,48	0,13	0,51	3,74	-1,81	1,57	0,80
2017	0,42	0,19	0,49	3,65	-1,46	0,59	0,78
2018	0,49	0,22	0,60	3,69	-1,75	1,61	0,88
2019	0,46	0,18	0,62	4,34	-1,98	0,58	0,94
2020	0,40	0,14	0,51	4,41	-2,01	0,82	0,93
2021	0,39	0,02	0,56	3,88	-1,94	0,91	0,85
2022	0,48	0,03	0,54	4,57	-2,50	-1,33	0,94

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

Si les appartements constituent la plus grande part de l'accroissement du nombre de logements en Wallonie, leur part au sein du parc de logements existants reste relativement modeste. Elle n'est ainsi que de 17,4 % en 2022 (cf. Tableau 14). Cependant, cette part a augmenté chaque année entre 2012 et 2022, gagnant quasiment 5 points de pourcentage sur la période, au détriment des différents types de maisons. Logiquement, cette hausse de la part des appartements en Wallonie, déjà forte, devrait se poursuivre en raison de la politique « stop béton », visant à plafonner la consommation de terres non artificialisées d'ici 2025 et stopper l'étalement urbain en 2050.

Tableau 14 : Part relative des logements selon le type de bâtiments en Wallonie, de 2012 à 2022

REGION WALLONNE	Maisons de type ouvert fermes chateaux	Maisons de type fermé	Maisons de type demi fermé	Buildings et immeubles à appartements	Maisons de commerce	Tous les autres bâtiments
2012	30,8	27,8	22,7	12,9	3,5	2,4
2013	30,8	27,6	22,6	13,2	3,4	2,4
2014	30,7	27,5	22,6	13,6	3,3	2,3
2015	30,6	27,3	22,5	14,0	3,3	2,3
2016	30,5	27,1	22,4	14,4	3,2	2,3
2017	30,4	26,9	22,4	14,8	3,1	2,3
2018	30,3	26,8	22,3	15,3	3,0	2,3
2019	30,1	26,6	22,2	15,8	2,9	2,3
2020	30,0	26,4	22,1	16,3	2,9	2,3
2021	29,9	26,1	22,1	16,8	2,8	2,3
2022	29,7	25,9	22,0	17,4	2,7	2,3

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

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

Cette section présente une analyse du parc de logements à l'échelle des cinq provinces wallonnes ainsi que des quatre principales villes de la région, à savoir Liège, Charleroi, Namur et Mons.

Parmi les provinces wallonnes, le parc plus important se trouve en Hainaut (651 482 logements) et en province de Liège (540 148 unités) (cf. Tableau 15). Viennent ensuite la province de Namur (240 800 unités), le Brabant wallon (185 346 unités) et enfin, la province de Luxembourg (148 487 logements).

Logiquement, l'ampleur du parc de logements devrait correspondre au nombre de ménages. Cependant, ce n'est pas tout à fait le cas. Ainsi, le nombre de logements dépasse le nombre de ménages de 8 % en province de Liège et de 9 % en Hainaut, en Brabant wallon et en province de Namur. En province de Luxembourg, cette proportion est significativement plus haute et s'élève à 18 % ; ceci s'explique par le grand nombre de résidences secondaires et de gîtes sur son territoire. Le nombre de logements rapporté au nombre de ménages doit être pris avec précautions : il croise deux sources de données différentes (cadastrale et démographique) et ne correspond pas *stricto sensu* au taux de vacance de logements. Cependant, il en constitue une approximation parlante et permet de constater que dans les provinces plus urbanisées (et surtout en province de Liège), le taux de vacance résidentielle semble plus bas que dans les provinces plus rurales et la tension sur le marché immobilier plus forte.

À l'échelle des villes wallonnes, la ville de Liège dispose du plus grand parc de logements (110 607 unités en 2022), suivie de Charleroi (103 235 logements), puis de Namur (55 897) et de Mons (52 394) (cf. Tableau 16). À Liège, à Charleroi et à Mons, le nombre de logements dépasse le nombre de ménages privés de 11 % à 13 %. À Namur, la différence est plus faible et s'élève à 6 %. Dans la capitale wallonne, le logement est donc moins disponible, ce qui peut expliquer les niveaux de prix plus élevés qui y sont observés (cf. Partie 3. Le marché du logement, section 1.2.)

Tableau 15 : Nombre de logements par types et provinces, en 2022

Logements selon le type de bâtiment en 2022	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Brabant wallon	Province de Namur	Province de Luxembourg
Maisons de type fermé	225171	147951	27172	38742	18532
Maisons de type demi fermé	156010	112899	36374	52100	31131
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	150147	143033	71544	93793	66321
Buildings et immeubles à appartements	93595	109983	45321	38776	19988
Maisons de commerce	17315	17388	2888	6110	3635
Tous les autres bâtiments	9244	8894	2047	11279	8880
Total logements	651.482	540.148	185.346	240.800	148.487

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

Tableau 16 : Nombre de logements par types dans les quatre principales villes wallonnes, en 2022

Logements selon le type de bâtiment en 2022	Liège	Charleroi	Namur	Mons
Maisons de type fermé	50302	43722	11661	18901
Maisons de type demi fermé	9631	23603	7925	10363
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	3588	6878	15710	7875
Buildings et immeubles à appartements	39442	23174	17711	13319
Maisons de commerce	6547	3943	2332	1529
Tous les autres bâtiments	1097	1915	558	407
Total logements	110.607	103.235	55.897	52.394

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

La croissance en effectifs des parcs de logements dans les provinces wallonnes est, en général, proportionnelle à la taille des parcs. Au cours des dix dernières années, les évolutions les plus importantes sont enregistrées en Hainaut (+46 074 logements) et en province de Liège (+43 573 logements). En province de Namur, l'évolution est presque deux fois inférieure (+24 621 logements). En Brabant wallon et en province de Luxembourg, les évolutions sont inférieures à 19 000 logements (cf. Tableau 17). Les provinces de Hainaut et de Liège concentrent donc 59,6 % de l'augmentation du nombre de logements en Wallonie (89 647 sur 150 366 unités)¹⁷. Quelle que soit la province considérée, l'augmentation du parc de logements dépasse fortement l'augmentation du nombre de ménages. C'est en Brabant wallon que la différence d'évolution entre le nombre de logements et le nombre de ménages est la plus faible (le ratio est de 1,3 en 2022) et en province de Liège, qu'elle est la plus forte (le ratio est de 2,6). Ceci traduit la différence de tension sur le marché dans les deux provinces.

Notons que la croissance des parcs de logements ne se fait pas sous la même forme dans l'ensemble des provinces. Ainsi, en province de Liège, le développement des appartements est plus marqué qu'en province de Hainaut (+36 149 unités versus +28 803 unités).

À l'échelle des villes principales, Charleroi est la ville ayant connu la plus forte progression en effectifs (+7 063 logements entre 2012 et 2022). À Liège, l'évolution du parc est plus faible (+5 876 logements) et comparable avec celle de Namur (+5 478 logements). La raison est une forte diminution du nombre de maisons de type fermé (-2 098 unités) et de maisons de commerce (-1 454 unités) à Liège. Par contre, le nombre d'appartements à Liège est en hausse très importante (+9 043). Ceci indique qu'un processus de transformation du tissu urbain de la ville de Liège vers une densification accrue est en cours. Un quart de l'augmentation du nombre d'appartements en province de Liège est observé dans la ville de Liège. La disponibilité de terrain, fort limitée à Liège, joue un rôle important dans la construction de logements plus denses.

En termes de croissance relative, la province la plus dynamique est Luxembourg (+13,0 %) (cf. Tableau 18). Elle est suivie du Brabant wallon et de la province de Namur (+11,4 % pour chacune). La croissance dans ces trois provinces est plus forte que la moyenne régionale (+9,3 %). Ceci est dû au fait que ces trois provinces sont situées sur le nouvel axe structurant de la Wallonie, à savoir l'axe reliant les deux pôles économiques et urbains que sont Bruxelles-Capitale et le Grand Duché du Luxembourg. La croissance relative en province de Liège et en Hainaut est moins marquée, de 8,8 % et de 7,6 %, respectivement.

¹⁷ À titre de comparaison, les provinces de Hainaut et de Liège représentent 46,8 % de l'augmentation du nombre de ménages en Wallonie entre 2012 et 2022.

À l'échelle des villes, Namur et Mons connaissent une augmentation relative de leurs parcs (de, respectivement, +10,9 % et de +9,7 %) plus élevée que Charleroi et Liège (+7,3 % et +5,6 %, respectivement). Le dynamisme de Namur trouve sans doute son origine dans son rôle de capitale régionale qui favorise son extension. Quant à Mons, sa croissance plus forte s'explique par sa taille plus réduite : une même augmentation en effectifs génère une croissance relative plus forte.

Tableau 17 : Évolution du nombre de logements par types de bâtiments dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes de 2012 à 2022

Evolution 2012-2022	Liège	Charleroi	Namur	Mons	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Namur	Province de Brabant wallon	Province de Luxembourg
Buildings et immeubles à appartements	9.043	5.113	4.394	4.432	28.803	36.149	14.207	11.470	8.922
Tous les autres bâtiments	188	536	22	-24	1.748	-469	165	106	303
Maisons de type demi-fermé	89	386	390	293	6.671	5.259	3.698	3.442	3.110
Maisons de type fermé	-2.098	1.086	464	-6	5.119	-1.281	2.074	1.576	1.157
Maison de type ouvert, fermes, châteaux	108	235	541	215	6.455	7.521	5.443	2.946	4.322
Maisons de commerce	-1.454	-293	-333	-260	-2.722	-3.606	-966	-543	-713
Tous les logements	5.876	7.063	5.478	4.650	46.074	43.573	24.621	18.997	17.101

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

Tableau 18 : Croissance relative du nombre de logements par types de bâtiments dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes de 2012 à 2022

Evolution 2012-2022	Liège	Charleroi	Namur	Mons	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Namur	Province de Brabant wallon	Province de Luxembourg	Wallonie
Buildings et immeubles à appartements	29,7	28,3	33,0	49,9	44,5	49,0	57,8	33,9	80,6	47,8
Tous les autres bâtiments	20,7	38,9	4,1	-5,6	23,3	-5,0	1,5	5,5	3,5	4,8
Maisons de type demi-fermé	0,9	1,7	5,2	2,9	4,5	4,9	7,6	10,5	11,1	6,1
Maisons de type fermé	-4,0	2,5	4,1	0,0	2,3	-0,9	5,7	6,2	6,7	1,9
Maison de type ouvert, fermes, châteaux	3,1	3,5	3,6	2,8	4,5	5,6	6,2	4,3	7,0	5,4
Maisons de commerce	-18,2	-6,9	-12,5	-14,5	-13,6	-17,2	-13,7	-15,8	-16,4	-15,3
Tous les logements	5,6	7,3	10,9	9,7	7,6	8,8	11,4	11,4	13,0	9,3

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

Les appartements ont connu une croissance très importante sur la décennie passée, quelles que soient la province et la ville observée (cf. Tableau 18). La croissance la plus forte est observée en province de Luxembourg (+80,6 %). Même si cette croissance est en partie induite par la faible taille du parc d'appartements au sein de la province en 2012, elle implique que la construction des appartements y est très dynamique. Dans les provinces de Liège et de Namur, la croissance relative des appartements (de 57,8 % et 49,0 %, respectivement) dépasse celle de l'ensemble de la Wallonie (47,8 %). Les villes de Mons et de Namur sont plus dynamiques concernant l'augmentation relative du nombre d'appartements, par comparaison avec Liège et Charleroi. Ceci est surtout vrai à Mons où le nombre d'appartements a crû de 50 %. Peu à peu, le tissu urbain de ces deux villes se transforme donc, évoluant vers plus de densité, engendrant aussi des changements sur le marché de l'immobilier résidentiel.

La croissance du nombre de maisons est beaucoup plus modeste que celle d'appartements dans toutes les provinces et surtout dans les villes principales. Nous rappelons que pour l'ensemble de la Wallonie, cette croissance dépasse à peine 6 % (pour les maisons de type demi-fermé). Le parc des maisons de commerce, déjà très faible, diminue de manière importante partout en Wallonie. Dans les grandes villes, la croissance relative des maisons est limitée, quel que soit le type de maisons observé, et ne dépasse pas 5 %. En termes de croissance relative, la catégorie « tous les autres bâtiments » semble dynamique à Charleroi et à Liège.

Il faut noter ici que cette croissance ne concerne pas uniquement la construction de nouveaux logements situés dans des bâtiments dont la vocation première n'est pas le logement (par exemple, logements de gardien ou logements de fonction dans un bâtiment industriel, une école, un hôpital, etc.), mais aussi la reconversion d'anciens biens non résidentiels (y compris les maisons de commerce) en biens résidentiels. La croissance de ce type de logements indique donc une refonte du tissu urbain dans ces villes et une reconversion de ces bâtiments. Cependant, il faut noter qu'en nombre de logements, les logements repris dans la catégorie « tous les autres bâtiments » restent faibles à Liège et à Charleroi (1,0 % et 1,9 % respectivement). Le phénomène est donc, pour l'instant, encore limité. Il serait néanmoins intéressant de suivre son évolution future.

L'observation fine des variations annuelles des parcs selon les types de logements à l'échelle des provinces et dans les grandes villes au cours de dix dernières années (cf. Tableau 19) permet d'identifier les dynamiques à l'œuvre localement. Rappelons que pour l'ensemble de la Wallonie, le parc de logements a augmenté, en moyenne, de 0,9 % par an, entre 2012 et 2022. Il apparaît que la progression du parc des provinces du Hainaut et de Liège a été constamment inférieure à la moyenne régionale sur la période alors que, pour les trois autres provinces, les variations annuelles ont été presque constamment supérieures à la moyenne régionale. On peut donc en conclure que la croissance du parc régional doit beaucoup aux provinces les moins peuplées, qui sont aussi celles connaissant le plus fort afflux de population. L'influence de l'axe Bruxelles-Luxembourg déjà mentionnée et la disponibilité de terrains expliquent ce phénomène.

Concernant les quatre principales villes de la région, Namur est celle qui connaît la plus forte croissance relative du nombre de logements (de +0,9 % à +1,5 % par an), suivie de Mons (autour de +0,9 %), et enfin, Charleroi et Liège. Pour ces deux dernières villes, la croissance est très faible en fin de période, c'est-à-dire inférieure ou égale à 0,5 %. La production de logements dans ces entités urbaines semble donc quasiment à l'arrêt.

Les appartements sont le type de logement connaissant la plus forte croissance relative, quelle que soit la province ou la ville concernée. C'est la province du Luxembourg qui connaît les évolutions relatives les plus fortes de ce type de logement ces dernières années (8,0 % en 2020, 6,3 % en 2021 et 7,6 % en 2022). À l'inverse, le parc d'appartements du Brabant wallon connaît une croissance relative plus faible que les autres provinces depuis 2015. Il semble donc que ce type de logements séduise moins dans la nouvelle province, alors même qu'elle connaît un fort processus d'urbanisation. La tendance ne semble pas à l'économie du foncier.

Dans les quatre villes principales, les évolutions annuelles des parcs d'appartements sont positives (sauf en 2012 à Mons et à Liège). À Namur et Liège, ces variations annuelles tendent à augmenter sur la période, ce qui montre que les appartements prennent de plus en plus de place dans ces villes. Il n'en va pas de même pour les villes de Mons et de Charleroi où la tendance est plutôt à la baisse, surtout sur la fin de la période. Au cours des cinq dernières années, le rythme d'accroissement du parc d'appartements à Charleroi est plus faible que dans les trois autres villes. En 2022, le nombre d'appartements a augmenté de 4,7 % à Namur, de 3,7 % à Mons, de 3,6 % à Liège et de 1,9 % à Charleroi.

En ce qui concerne les maisons (fermées, demi-fermées et ouvertes), leurs variations annuelles relatives dépassent rarement 1 %. Elles peuvent être faiblement négatives (comme pour les maisons de type fermé à Liège) ou faiblement positives (comme pour les maisons de type demi-fermé en Brabant wallon), mais elles ne sont en aucun cas comparables avec la forte dynamique des parcs d'appartements. En 2022, les variations annuelles des maisons de type fermé sont négatives dans les quatre villes. De manière globale, en Wallonie, la part des maisons, quel que soit leur type, continue de diminuer au sein du parc de logements.

Pour la catégorie des logements situés dans « tous les autres bâtiments », on n'observe pas de stabilité dans les variations annuelles. Les variations peuvent être fortement positives pour certaines années et négatives pour l'année suivante, comme, par exemple, en Hainaut, à Charleroi ou à Liège. Il semble que l'évolution de ces logements, qui restent très rares, soit très dépendante des projets réalisés et des opportunités de transformations de bâtiments en logements.

Pour les maisons de commerce, les variations annuelles sont négatives dans la quasi-totalité des cas. Ce type de logement est en train de diminuer drastiquement, voire de disparaître.

Tableau 19 : Variations annuelles (%) du nombre de logements selon le type de bâtiments dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes de 2012 à 2022

	Année	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Province de Brabant wallon	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Luxembourg	Province de Namur	Wallonie
Buildings et immeubles à appartements	2012	2,6	-1,7	-0,1	1,9	3,4	3,3	2,2	4,5	4,5	3,1
	2013	3,5	3,4	1,2	3,4	4,2	4,3	2,7	5,0	5,4	3,9
	2014	4,2	4,2	2,2	2,2	3,5	4,3	3,1	4,7	4,8	3,8
	2015	3,0	3,5	3,0	1,6	2,5	3,7	4,5	5,3	3,8	3,9
	2016	3,0	5,6	1,8	2,2	3,1	3,7	3,7	6,0	3,6	3,7
	2017	2,1	4,8	2,0	2,8	2,1	3,8	3,6	6,2	4,2	3,6
	2018	2,1	3,9	3,2	2,7	1,5	3,2	4,6	5,4	4,4	3,7
	2019	1,5	5,3	3,5	3,0	2,7	3,8	5,0	6,4	5,0	4,3
	2020	2,1	3,4	3,1	2,8	3,7	3,9	4,5	8,0	4,6	4,4
	2021	2,0	3,6	3,0	3,5	2,9	3,3	4,1	6,3	4,8	3,9
	2022	1,9	3,7	3,6	4,7	3,4	3,5	4,9	7,6	6,0	4,6
Tous les autres bâtiments	2012	1,2	0,5	1,9	0,0	0,7	0,2	1,8	-0,9	-0,6	0,1
	2013	8,1	1,6	20,4	-0,4	-1,4	1,9	0,6	-0,8	-0,1	0,2
	2014	3,7	-7,1	-0,1	-0,9	-1,9	-0,9	0,7	0,6	-0,5	-0,1
	2015	1,4	-0,5	-0,7	-0,8	0,0	0,2	-0,6	0,6	-0,4	-0,1
	2016	1,5	2,2	-0,2	-0,4	-0,7	6,0	0,3	0,4	0,9	1,6
	2017	0,8	0,5	8,0	1,9	5,4	0,0	0,2	-0,2	1,1	0,6
	2018	-1,1	1,7	5,0	7,7	2,5	4,1	0,6	0,6	1,2	1,6
	2019	0,1	-0,5	-0,6	-0,2	0,6	1,7	-0,9	2,0	-0,1	0,6
	2020	0,0	-1,2	-6,0	-0,2	1,0	4,3	-0,4	0,1	-0,3	0,8
	2021	20,8	-1,4	-2,7	-1,0	0,3	4,4	0,1	-0,2	-0,1	0,9
	2022	-0,2	-0,7	-1,8	-1,4	-0,3	-0,4	-5,5	0,3	-0,1	-1,3
Maisons de type fermé	2012	1,1	0,5	0,3	0,6	0,6	0,5	0,3	0,8	0,9	0,5
	2013	1,3	0,5	0,2	0,4	0,8	0,6	0,4	0,7	0,6	0,5
	2014	0,5	0,1	0,2	0,8	0,5	0,3	0,2	0,6	0,6	0,3
	2015	0,1	0,0	-0,5	0,2	0,6	0,2	0,0	0,8	0,5	0,2
	2016	-0,1	-0,2	-0,4	0,3	0,4	0,1	-0,1	0,6	0,6	0,1
	2017	0,1	0,0	-0,2	0,3	0,6	0,3	-0,1	0,6	0,5	0,2
	2018	0,3	0,0	-0,5	0,9	0,6	0,3	-0,2	0,8	0,8	0,2
	2019	0,1	0,0	-0,5	1,1	0,5	0,2	-0,2	0,6	0,9	0,2
	2020	0,2	-0,1	-0,5	0,2	0,9	0,2	-0,2	0,5	0,4	0,1
	2021	0,0	-0,1	-0,9	0,1	0,5	0,1	-0,3	0,4	0,3	0,0
	2022	-0,1	-0,1	-1,0	-0,2	0,6	0,1	-0,3	0,8	0,2	0,0
Maisons de type demi fermé	2012	0,5	1,2	0,1	1,0	1,1	0,5	0,7	1,1	1,0	0,7
	2013	0,6	0,6	0,3	0,4	1,2	0,6	0,8	1,5	0,9	0,8
	2014	0,4	0,6	0,4	0,8	1,3	0,5	0,7	1,1	0,8	0,7
	2015	0,0	0,4	0,0	0,5	1,0	0,3	0,5	1,2	0,7	0,5
	2016	0,0	0,3	0,0	0,3	1,0	0,4	0,4	1,0	0,6	0,5
	2017	0,1	0,3	0,1	0,2	0,8	0,4	0,3	0,9	0,6	0,5
	2018	0,1	0,0	0,1	0,4	1,1	0,4	0,4	1,1	0,9	0,6
	2019	0,1	0,0	0,2	0,4	0,9	0,5	0,4	1,2	0,9	0,6
	2020	0,1	0,2	-0,1	0,7	1,1	0,4	0,3	0,9	0,7	0,5
	2021	0,1	0,3	0,4	0,8	0,8	0,4	0,5	0,9	0,7	0,6
	2022	0,0	0,2	-0,2	0,5	0,8	0,5	0,4	0,8	0,6	0,5
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	2012	0,9	0,1	0,3	0,7	0,6	0,7	0,9	1,2	1,0	0,9
	2013	0,3	0,1	0,3	0,5	0,7	0,7	0,9	1,1	0,9	0,8
	2014	0,5	0,6	0,5	0,4	0,6	0,5	0,8	0,9	0,8	0,7
	2015	0,1	0,3	0,3	0,4	0,5	0,5	0,6	0,7	0,7	0,6
	2016	0,1	0,4	0,0	0,3	0,3	0,4	0,6	0,6	0,4	0,5
	2017	0,3	0,0	-0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,6	0,5	0,4
	2018	0,5	0,2	0,2	0,3	0,4	0,5	0,4	0,7	0,6	0,5
	2019	0,4	0,4	0,0	0,3	0,3	0,4	0,5	0,5	0,6	0,5
	2020	0,5	0,1	0,6	0,2	0,4	0,3	0,5	0,5	0,5	0,4
	2021	0,3	0,3	0,8	0,3	0,4	0,3	0,5	0,4	0,4	0,4
	2022	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,6	0,6	0,5
Maisons de commerce	2012	3,5	-1,1	-1,2	-1,3	-1,0	0,1	-0,8	-1,0	-1,2	-0,6
	2013	2,8	-0,3	-0,7	-0,7	-1,4	-0,5	-0,9	-1,4	-1,0	-0,8
	2014	-0,3	-1,0	1,0	-0,8	-1,6	-0,9	-0,2	-1,3	-1,1	-0,7
	2015	-1,0	-2,2	-2,0	-1,0	-1,8	-1,3	-1,7	-1,2	-1,2	-1,4
	2016	-1,4	-2,1	-2,5	-2,1	-1,5	-1,7	-2,1	-1,9	-1,3	-1,8
	2017	-1,2	-1,3	-1,6	-0,8	-1,9	-1,4	-1,6	-1,7	-1,0	-1,5
	2018	-0,5	-2,6	-2,3	0,5	-1,7	-1,5	-2,4	-2,1	-0,2	-1,7
	2019	0,0	-1,7	-2,9	-1,4	-2,2	-1,5	-2,5	-2,0	-1,7	-2,0
	2020	-1,5	-1,3	-2,2	-2,1	-1,6	-1,9	-2,1	-1,9	-2,1	-2,0
	2021	-2,3	-2,1	-2,3	-1,4	-1,4	-1,9	-2,0	-2,3	-1,9	-1,9
	2022	-1,6	-1,0	-4,3	-3,4	-1,9	-2,0	-3,0	-1,9	-3,1	-2,5
Total logements	2012	1,3	0,1	0,0	0,9	1,2	0,8	0,8	1,2	1,2	0,9
	2013	1,6	1,0	0,6	1,2	1,4	1,0	0,9	1,3	1,3	1,1
	2014	1,2	0,9	0,9	0,9	1,3	0,8	0,9	1,2	1,1	0,9
	2015	0,6	0,7	0,5	0,6	1,0	0,6	0,9	1,2	0,9	0,8
	2016	0,5	1,1	0,2	0,7	1,0	0,7	0,7	1,1	0,9	0,8
	2017	0,5	1,0	0,5	1,0	0,9	0,7	0,7	1,1	1,0	0,8
	2018	0,6	0,8	0,7	1,2	0,8	0,7	0,8	1,2	1,2	0,9
	2019	0,4	1,2	0,7	1,2	0,9	0,8	0,9	1,3	1,2	0,9
	2020	0,5	0,7	0,6	1,0	1,3	0,7	0,9	1,3	1,0	0,9
	2021	0,7	0,9	0,4	1,2	1,0	0,7	0,8	1,1	1,0	0,8
	2022	0,3	0,9	0,5	1,5	1,2	0,7	0,9	1,5	1,2	0,9

Source : Statbel/Calcul : CEHD

Si les appartements sont en forte progression dans la région, les maisons (de type ouvert, de type demi-fermé et de type fermé) restent le type de logements le plus fréquent en Wallonie, quelle que soit la province concernée. Leur part est comprise entre 72,9 % du parc de logements (en Brabant wallon — cf. Tableau 20) et 81,6 % (en Hainaut). Dans les provinces de Luxembourg, de Namur et du Brabant wallon, le segment « de type ouvert, fermes, château » — le moins dense — prédomine dans le parc (entre 38,6 % jusqu'à 44,7 %). En provinces de Liège et surtout du Hainaut, la part des maisons de type fermé est plus élevée que celle des maisons de type ouvert. Dans toutes les provinces, les maisons de type demi-fermé composent entre un cinquième et un quart du parc de logements.

La proportion d'appartements la plus élevée est observée en Brabant wallon (24,5 %), suivie de la province de Liège (20,4 %). À l'inverse de ces provinces fortement urbanisées, la province de Luxembourg, presque totalement rurale, se distingue par une part d'appartement plus faible, soit 13,5 %. La part moyenne des appartements à l'échelle régionale s'élève 16,3 %.

Les logements situés dans les maisons de commerce et dans la catégorie « tous les autres bâtiments » ne représentent qu'une partie minime du parc. La part des maisons de commerce se situe entre 1,6 % (en Brabant wallon) et 3,2 % (en province de Liège) des logements. En Brabant wallon, en Hainaut et en province de Liège, la catégorie « tous les autres bâtiments » représente entre 1,1 % et 1,6 % des logements. Toutefois, cette catégorie est représentée plus fortement en province de Luxembourg (6,0 %) et en province de Namur (4,7 %).

Les appartements sont bien plus fréquents dans les quatre villes principales de la région que dans l'ensemble de la Wallonie (cf. Tableau 21). Alors que les buildings et immeubles à appartements représentent 17,4 % des logements wallons, ils représentent 35,7 % du parc liégeois et 31,7 % du parc namurois. Cependant, en dépit d'une hausse du nombre d'appartements, les maisons dominent encore dans le parc de logements urbain wallon. La part des maisons (de type ouvert, de type demi-fermé et de type fermé) est de 57,4 % à Liège, de 63,1 % à Namur et un peu supérieure à 70 % à Charleroi et à Mons. Les maisons de type fermé (2 façades) représentent la plupart des maisons dans les villes principales, sauf à Namur. Cela signifie que le tissu urbain est relativement dense, même lorsqu'il est majoritairement composé de maisons. À la différence des autres grandes villes, Namur se singularise par une forte proportion de maisons de type ouvert (28,1 %). Ceci s'explique par la taille de la commune de Namur : lors de la fusion des communes, la ville centre s'est liée avec de nombreuses communes plus rurales, ce qui explique qu'aujourd'hui encore le bâti soit plus diffus. Notons qu'à taille de population similaire, le parc de Liège est plus compact que celui de Charleroi. En effet, leurs parcs des maisons sont assez comparables, à l'exception des maisons 3 façades plus présentes à Charleroi (22,9 %) que dans la Cité ardente (8,7 %).

Dans les quatre principales villes wallonnes, les maisons de commerce sont plus présentes que dans l'ensemble de la région. Ce type de logements est davantage concentré dans les villes.

Enfin, notons que, dans les grandes villes, la part des logements de la catégorie « tous les autres bâtiments » est toujours inférieure à la moyenne régionale ; ils ne représentent qu'un logement sur cinquante à Charleroi et, au maximum, un sur cent dans les trois autres villes.

Tableau 20 : Parts relatives des types de logements au sein des parcs des provinces wallonnes, en 2022

2022	Province de Hainaut	Province de Liège	Province de Brabant wallon	Province de Namur	Province de Luxembourg	Wallonie
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	23,0	26,5	38,6	39,0	44,7	29,7
Maisons de type demi fermé	23,9	20,9	19,6	21,6	21,0	22,0
Maisons de type fermé	34,6	27,4	14,7	16,1	12,5	25,9
Buildings et immeubles à appartements	14,4	20,4	24,5	16,1	13,5	17,4
Maisons de commerce	2,7	3,2	1,6	2,5	2,4	2,7
Tous les autres bâtiments	1,4	1,6	1,1	4,7	6,0	2,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Statbel.

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

Tableau 21 : Parts relatives des types de logements au sein des parcs des quatre principales villes wallonnes, en 2022

2022	Liège	Charleroi	Namur	Mons	Wallonie
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	3,2	6,7	28,1	15,0	29,7
Maisons de type demi fermé	8,7	22,9	14,2	19,8	22,0
Maisons de type fermé	45,5	42,4	20,9	36,1	25,9
Buildings et immeubles à appartements	35,7	22,4	31,7	25,4	17,4
Maisons de commerce	5,9	3,8	4,2	2,9	2,7
Tous les autres bâtiments	1,0	1,9	1,0	0,8	2,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

1.3. Le parc de logements dans les complexes résidentiels wallons

Dans cette section, le parc wallon de logements est analysé à l'échelle des complexes résidentiels. Chaque commune appartient à une des quatre classes : agglomérations, banlieues, zones résidentielles des migrants alternants (ZRMA) et zones hors complexes résidentiels.

La distribution du nombre de logements selon le type de complexe correspond à la distribution du nombre de ménages privés. Ainsi, dans les agglomérations wallonnes, le parc de logements compte 658 481 unités (cf. Tableau 22), soit 37,3 % du parc régional, ce qui correspond à la part des ménages wallons qui habitent dans cette zone (37,4 %). Dans les zones hors complexes résidentiels, le nombre de logements est supérieur au nombre de ménages privés de 13 %, alors que, dans les autres zones, le nombre de logements ne dépasse le nombre de ménages privés que de 6 % à 9 %. Ceci signifie que, dans les zones hors complexes résidentiels (soit les territoires lointains ruraux), il y a un peu plus de logements qui ne servent pas de résidence principale (par exemple, les logements touristiques et les résidences secondaires) et probablement aussi de logements vacants.

Plus d'un tiers du parc régional de logements se situe dans une agglomération. Logiquement, nous observons une plus forte concentration des appartements dans les agglomérations (151 036 unités, soit 49,1 % de tous les appartements de la région). Autrement dit, les zones urbanisées sont plus densément bâties et concentrent la moitié des appartements wallons.

Les territoires périurbains (les banlieues et les zones résidentielles des migrants alternants) rassemblent un tiers du parc régional de logements (34,5 %). Il y a presque deux fois plus de logements dans les zones résidentielles des migrants alternants que dans les banlieues (393 669 unités et 215 572 unités, respectivement).

Presque un logement sur trois (498 541 logements, soit 28,2 %) se situe hors complexes résidentiels, soit dans les zones rurales

Tableau 22 : Nombre de logements par type de bâtiments selon les complexes résidentiels en Wallonie, en 2022

2022	Agglomérations	Banlieues	Zones des migrants alternants	Hors complexes résidentiels
Maisons de type fermé	245.497	36.875	66.475	108.721
Maisons de type demi-fermé	132.808	55.374	89.988	110.344
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	98.415	92.308	155.779	178.336
Buildings et immeubles à appartements	151.036	24.593	65.897	66.137
Maisons de commerce	24.202	3.679	6.896	12.559
Tous les autres bâtiments	6.523	2.743	8.634	22.444
Tous les logements	658.481	215.572	393.669	498.541

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

La principale différence entre complexes résidentiels quant à la structure du parc concerne les logements situés dans des buildings et immeubles à appartements (cf. Tableau 23). Ces logements constituent presque un quart (22,9 %) du parc des agglomérations. Hors agglomérations, cette proportion est nettement inférieure comme on pourrait s'y attendre. Cependant, de manière assez contre-intuitive, on remarque que la proportion de logements situés dans des buildings et immeubles à appartements est moins importante dans les banlieues (11,4 %) et que dans les zones hors complexes résidentiels (16,7 %).

La maison reste le type d'habitat majeur de Wallonie. Même dans les agglomérations, les logements situés dans des maisons restent fortement majoritaires et représentent trois logements sur quatre. Hors agglomérations, la part des logements situés dans des maisons s'élève à quatre sur cinq. Il s'agit principalement de logements dans des « maisons de type ouvert, fermes, châteaux ».

Pour finir, notons que la part des maisons de commerce dans les agglomérations (3,7 %) est plus importante qu'ailleurs. Les logements dans « tous les autres bâtiments » sont plus fortement présents dans les zones des migrants alternants (4,5 %).

Tableau 23 : Parts relatives des types de logements dans les complexes résidentiels wallons, en 2022

2022	Agglomérations	Banlieues	Zones des migrants alternants	Hors complexes résidentiels	Wallonie
Maisons de type fermé	37,3	17,1	21,8	16,9	29,7
Maisons de type demi-fermé	20,2	25,7	22,1	22,9	22,0
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	14,9	42,8	35,8	39,6	25,9
Buildings et immeubles à appartements	22,9	11,4	13,3	16,7	17,4
Maisons de commerce	3,7	1,7	2,5	1,8	2,7
Tous les autres bâtiments	1,0	1,3	4,5	2,2	2,3
Tous les logements	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

D'une manière générale, on constate une évolution du parc des logements plus importante dans les zones hors complexes résidentiels (+46 720 logements) et dans les ZRMA (+42 114 logements) que dans les agglomérations (+41 304 logements), alors que la taille du parc existant est beaucoup plus élevée dans les agglomérations. Cela signifie que l'évolution du parc des logements est plus dynamique hors agglomérations.

Dans tous les complexes résidentiels, l'essentiel de l'augmentation du parc des logements se fait sous forme d'appartements. Ainsi, pour l'ensemble de la Wallonie, les appartements représentent deux tiers de l'évolution du parc de logements entre 2012 et 2022, soit +99 551 appartements sur +150 366 logements (cf. Tableau 24).

Dans les agglomérations, la quasi-totalité de l'augmentation du parc de logements se fait sous forme d'appartements (+38 809 appartements sur +41 304 logements, soit 94 %). Hors agglomérations, les appartements représentent plus de la moitié de l'accroissement du parc.

Le succès des appartements est flagrant. Cependant, les maisons, tous types confondus (fermées, demi-fermées et ouvertes), connaissent des évolutions positives dans tous les complexes résidentiels et sur l'ensemble de la période. La seule exception est observée pour les maisons de type fermé (2 façades) dans les agglomérations qui connaissent une évolution négative, sans doute délaissées par les promoteurs immobiliers au profit des appartements. Le type des logements « d'entrée de gamme » dans le domaine de l'immobilier est ainsi peut-être en train de changer dans les agglomérations. Cela ne signifie pas pour autant qu'il n'y ait pas un appétit pour un habitat moins dense.

Au cours des années 2012-2022, en termes d'effectifs, le nombre de maisons ouvertes (4 façades) a augmenté de manière plus importante que le nombre de maisons demi-fermées (3 façades), quel que soit le complexe résidentiel considéré. L'offre en maisons 4 façades (et donc sans doute aussi la demande) reste plus forte que l'offre en maisons 2 façades ou 3 façades.

Tableau 24 : Évolution du nombre de logements par type de bâtiments dans les complexes résidentiels wallons de 2012 à 2022

Evolution 2012-2022 (%)	Agglomérations	Banlieues	Zones des migrants alternants	Hors complexes résidentiels	Wallonie
Maisons de type fermé	-81	1.529	3.477	3.720	8.645
Maisons de type demi-fermé	2.659	3.712	7.956	7.853	22.180
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	3.162	4.404	8.719	10.402	26.687
Buildings et immeubles à appartements	38.809	11.484	23.057	26.201	99.551
Maisons de commerce	-4.208	-730	-1.341	-2.271	-8.550
Tous les autres bâtiments	963	-171	246	815	1.853
Tous les logements	41.304	20.228	42.114	46.720	150.366

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

Les agglomérations sont le type de complexe résidentiel dont le parc de logements croît le plus faiblement. Entre 2012 et 2022, la croissance du parc de logements dans les agglomérations a été de 6,7 % (cf. Tableau 25) alors que dans les banlieues, les zones des migrants alternants et hors complexes résidentiels, la croissance relative a été, respectivement, de 10,4 %, de 12,0 % et de 10,3 %. De plus, la croissance relative du nombre d'appartements est plus importante dans les territoires périurbains et hors complexes résidentiels (entre +53,8 % et +87,6 %) que dans les agglomérations (de +34,6 %). Ceci s'explique partiellement par un nombre relativement faible d'appartements hors agglomérations en 2012.

La croissance relative du nombre de logements situés dans des maisons (fermées, demi-fermées et ouvertes) est beaucoup plus modeste et ne dépasse pas 10 %, quelle que soit la zone. La diminution du nombre de maisons de commerce a lieu au même rythme dans tous les complexes résidentiels.

Tableau 25 : Croissance relative du nombre de logements par type de bâtiments dans les provinces et les complexes résidentiels wallons de 2012 à 2022

Evolution 2012-2022 (%)	Agglomérations	Banlieues	Zones des migrants alternants	Hors complexes résidentiels	Wallonie
Maisons de type fermé	-0,03	4,3	5,5	3,5	1,9
Maisons de type demi-fermé	2,0	7,2	9,7	7,7	6,1
Maisons de type ouvert, fermes, châteaux	3,3	5,0	5,9	6,2	5,4
Buildings et immeubles à appartements	34,6	87,6	53,8	65,6	47,8
Maisons de commerce	-14,8	-16,6	-16,3	-15,3	-15,3
Tous les autres bâtiments	17,3	-5,9	2,9	3,8	4,8
Tous les logements	6,7	10,4	12,0	10,3	9,3

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des logements en Wallonie.

2. La production de logement

Le présent chapitre s'attache à décrire la production de logements. Plusieurs indicateurs sont utilisés pour ce faire : d'une part, l'évolution de la superficie consacrée aux terrains résidentiels* et, d'autre part, celle du nombre de permis de bâtir octroyés annuellement pour la construction ou la rénovation de bâtiments. Enfin, les évolutions du secteur de la construction et des activités immobilières sont également décrites.

2.1. Évolution de la superficie globale consacrée aux terrains résidentiels

Selon les derniers chiffres de l'IWEPS, en 2022 la superficie artificialisée (y compris les terrains non cadastrés¹⁸) occupait 2 717,8 km², soit 16,1 % du territoire wallon (cf. Tableau 26). Depuis 2005, sa part a augmenté de 1,7 point de pourcentage. Les terrains résidentiels composent une part importante des terrains artificialisés ; celle-ci est passée de 39,3 % en 2005 à 41,0 % en 2022. La superficie des terrains résidentiels a augmenté de 157,1 km² depuis 2005.

Notons que la croissance annuelle moyenne de la superficie des terrains résidentiels a connu des variations sur la période. Ainsi, elle était de 10,9 km²/an entre 2005 et 2010 puis a diminué à 7,7 km²/an entre 2015 et 2020. Depuis 2020, la croissance annuelle est un peu supérieure et s'élève à 8,7 km²/an. Il apparaît donc que la dernière tendance ne s'accorde pas à la volonté du Gouvernement wallon de limiter l'artificialisation du territoire... ou alors on assiste là à un phénomène d'anticipation qui fait que les acteurs économiques réalisent au maximum leurs projets avant l'entrée en vigueur du « stop béton ».

Tableau 26 : Les terrains artificialisés et les terrains résidentiels en Wallonie (2005 – 2022)

Année		2005	2010	2015	2020	2022
Superficie artificialisée (y compris les terrains non cadastrés)	en km ²	2 439,8	2 519,0	2 582,1	2 693,7	2 717,8
	en %	14,4 %	14,9 %	15,3 %	15,9 %	16,1 %
dont Terrains résidentiels	en km ²	958,5	1 012,9	1 059,7	1 098,2	1 115,6
	en %	39,3 %	40,2 %	41,0 %	40,8 %	41,0 %

Source : IWEPS

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la Wallonie, soit 16 901,2 km² (en 2022).

¹⁸ D'après l'IWEPS, environ 85 % des superficies non cadastrées correspondent à des routes ou chemins de fer et leurs espaces associés, alors que le solde correspond à des voies d'eau.

2.2. Les permis de bâtir

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

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

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

En 2022, 7 113 nouveaux bâtiments ont été autorisés à la construction en Wallonie (cf. Tableau 27). Cela représente 10 728 nouveaux logements, dont 4 222 appartements et 6 506 bâtiments avec un seul logement (soit les maisons unifamiliales). À l'échelle de la Belgique, ces permis de bâtir placent la Wallonie bien au-dessus de la région Bruxelles-Capitale en termes de constructions à venir. Il faut cependant remarquer que cette dernière est sur ce plan anecdotique ; en 2022, seulement 144 nouveaux bâtiments y ont été autorisés à la construction. Par contre, la Wallonie se trouve bien en deçà de la Flandre en matière de projets de construction. Ceci s'explique évidemment par la moindre population de la Wallonie. Cependant, il semble que la construction en Flandre soit réellement plus dynamique qu'en Wallonie, ceci est particulièrement flagrant si on compare le parc existant et les constructions à venir dans chaque région.

Le parc de logements flamand est plus étoffé que le parc de logements wallon. Concrètement, pour 10 logements en Wallonie, il y a 18 logements en Flandre. Cependant, cette différence est d'autant plus marquée pour les permis octroyés dans les nouvelles constructions. Ainsi, trois fois plus de bâtiments ont été autorisés à la construction en Flandre qu'en Wallonie. Le rapport est presque identique pour les bâtiments avec un seul logement (autrement dit, les maisons unifamiliales), soit 18 983 en Flandre contre 6 506 en Wallonie. La différence de dynamique entre les deux régions est encore plus prononcée pour le nombre de logements et le nombre d'appartements. Ainsi, 10 728 nouveaux logements ont obtenu une autorisation en Wallonie alors que ce nombre s'élève à 40 165 en Flandre, soit près de quatre fois plus. Du côté des appartements, la Wallonie a accordé l'autorisation pour la construction de 4 222 appartements tandis qu'en Flandre ce nombre s'élève à 21 182, soit cinq fois plus.

En matière de rénovation, les autorisations accordées sont plus en lien avec la taille du parc. En effet, les permis de bâtir pour la rénovation ont porté sur 18 717 bâtiments en Flandre contre 8 841 en Wallonie, soit deux fois plus. Le parc wallon étant équivalent à environ la moitié du parc flamand, l'effort de rénovation semble similaire dans les deux régions.

Il est nécessaire de préciser que ces interprétations n'ont pas pour vocation de montrer que la Wallonie fait « moins bien » que la Flandre. Chacune des régions répond aux besoins de la population à travers la production de logements. Il s'agit ici plutôt de caractériser les modes de production des logements dans les deux régions.

À l'évidence, en Wallonie, la rénovation/transformation du parc est plus importante dans la production de logements qu'elle ne l'est en Flandre.

Tableau 27 : Les permis de bâtir autorisés en Belgique en 2022

Région	Nouvelles constructions				Rénovations
	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Nombre d'appartements	Nombre de bâtiments avec un seul logement	Nombre de bâtiments
Flandre	21 402	40 165	21 182	18 983	18 717
Wallonie	7 113	10 728	4 222	6 506	8 841
Bruxelles-Capitale	144	616	537	79	1 820

Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Belgique.

Il semble que le volume de la production soit en baisse en Wallonie. En effet, le nombre de permis de bâtir octroyés y est en légère diminution que ce soit pour les nouvelles constructions ou les rénovations par rapport à 2012 (cf. Tableau 28). En prenant en compte uniquement les années 2012 et 2022, la production de logements a ralenti en Wallonie. À Bruxelles-Capitale, seules les nouvelles constructions ont diminué entre ces deux années ; les rénovations étant en hausse (le nombre de permis de rénovation octroyés dans la région capitale a augmenté de 17 %). Cependant, les nouvelles constructions ont davantage diminué à Bruxelles-Capitale qu'en Wallonie. C'est l'inverse en Flandre puisque l'évolution de l'ensemble des permis de bâtir y est positive. La production de logements en Wallonie semble donc en berne alors que ce n'est pas le cas (ou moins le cas) dans les autres régions du royaume.

Tableau 28 : Évolution du nombre de permis de bâtir entre 2012 et 2022, en Belgique

Région	Année	NOUVELLES CONSTRUCTIONS				RENOVATION
		Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Nombre d'appartements	Nombre de bâtiments avec un seul logement	Nombre de bâtiments
Flandre	2012	17.213	33.847	18.625	15.222	15.846
	2022	21.402	40.165	21.182	18.983	18.717
Wallonie	2012	7.335	11.634	4.998	6.636	9.154
	2022	7.113	10.728	4.222	6.506	8.841
Bruxelles-Capitale	2012	226	1.332	1.214	118	1.561
	2022	144	616	537	79	1.820
Flandre	Evolution 2012-2022	24%	19%	14%	25%	18%
Wallonie		-3%	-8%	-16%	-2%	-3%
Bruxelles-Capitale		-36%	-54%	-56%	-33%	17%

Source : Statbel

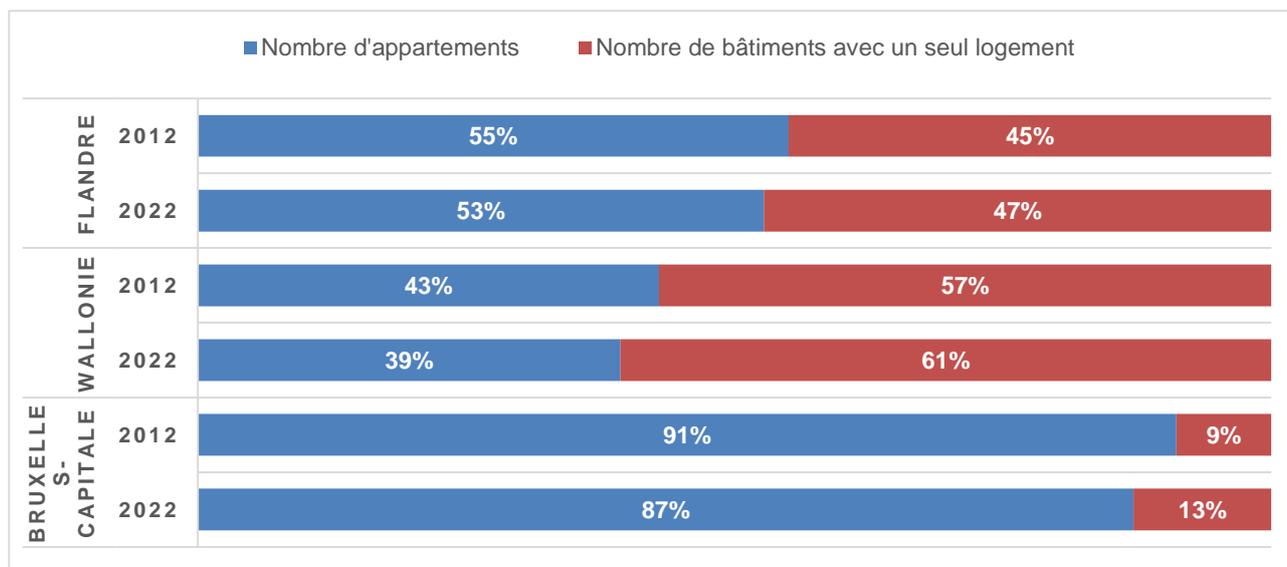
Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Belgique.

Concernant le type des logements autorisés à la construction, la Wallonie fait davantage la part belle aux maisons unifamiliales que les autres régions (cf. Graphique 39). En effet, en Flandre, la répartition est quasi équitable entre les deux types de logements et n'a pas évolué significativement entre 2012 et 2022 (cf. Graphique 39).

Cependant, en Wallonie où le nombre de logements permis ont diminué de 8 %, la majorité des permis sont octroyés pour des maisons unifamiliales. Cette proportion a d'ailleurs augmenté en passant de 57 % (2012) à 61 % (2022). À Bruxelles-Capitale, la situation est complètement différente où près de 90 % des permis octroyés concernent des appartements. Rappelons que le nombre de permis octroyés pour les logements a diminué de 54 % à Bruxelles entre 2012 et 2022. Cette diminution est plus marquée pour les appartements que les maisons unifamiliales.

Graphique 39. Distribution du type de permis de bâtir octroyé pour les logements résidentiels entre 2012 et 2022, en Belgique



Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Belgique.

Le nombre moyen de logements créés par bâtiment met également en évidence les différences quant à la production de logements entre les régions (cf. Graphique 40). En Flandre, la moyenne est de deux logements par bâtiment contre 1,5 en Wallonie, tant en 2012 qu'en 2022. Dans la capitale, ce taux s'élevait à près de 6 logements par bâtiment en 2012. Celui-ci n'était plus que d'environ 4 logements par bâtiments en 2022. Ceci reflète bien les préférences pour les maisons unifamiliales ou les appartements dans les différentes régions.

Graphique 40. Évolution du nombre de logements par bâtiments en moyenne entre 2012 et 2022, en Belgique

Région	Année	Nombre de logements par bâtiments en moyenne
Flandre	2012	2,0
	2022	1,9
Wallonie	2012	1,6
	2022	1,5
Bruxelles-Capitale	2012	5,9
	2022	4,3

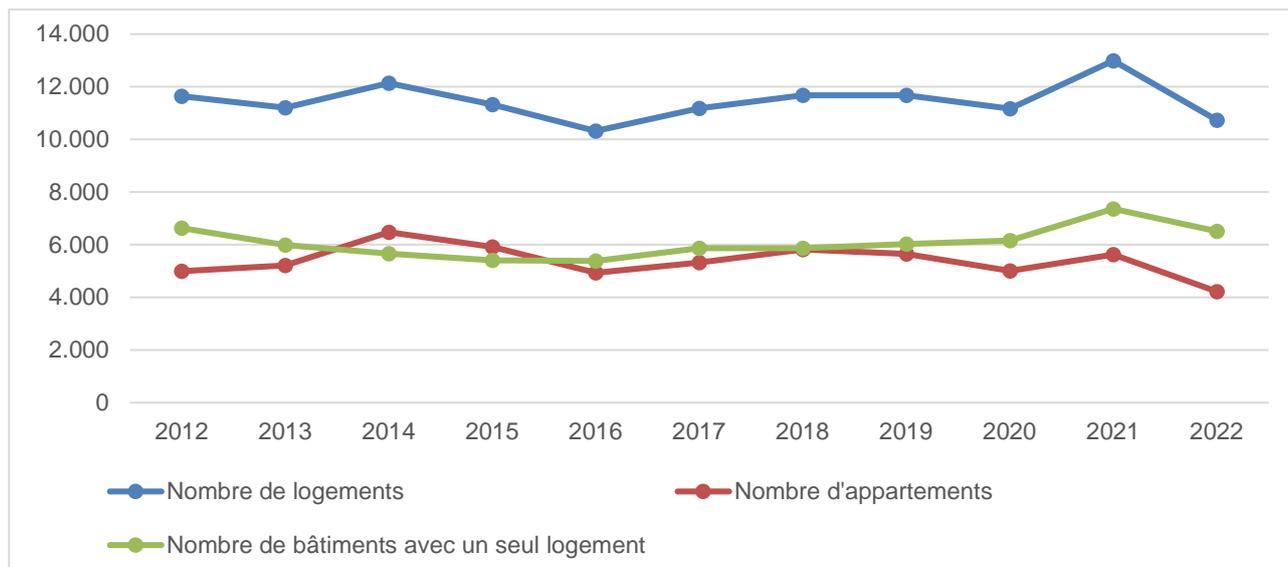
Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Belgique.

Concernant la production annuelle, notons que le nombre de logements autorisés à la construction en Wallonie oscille entre 10 000 et 12 000 pour la dernière décennie (cf. Graphique 41). Cependant, l'année 2021 a été marquée par une hausse importante atteignant 12 990 logements autorisés à la construction pour redescendre à 10 728 en 2022. Le nombre d'appartements autorisés est en légère diminution sur la période ; cette diminution s'est accentuée en 2022. Le nombre de bâtiments avec un seul logement (c'est-à-dire dans la plupart des cas, les maisons unifamiliales) était en diminution jusqu'en 2016. Depuis 2017, ce nombre augmente à nouveau, pour atteindre 6 506 unités en 2022.

Graphique 41. Évolution du nombre de logements, d'appartements et de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction en Wallonie, de 2012 à 2022



Source : Statbel

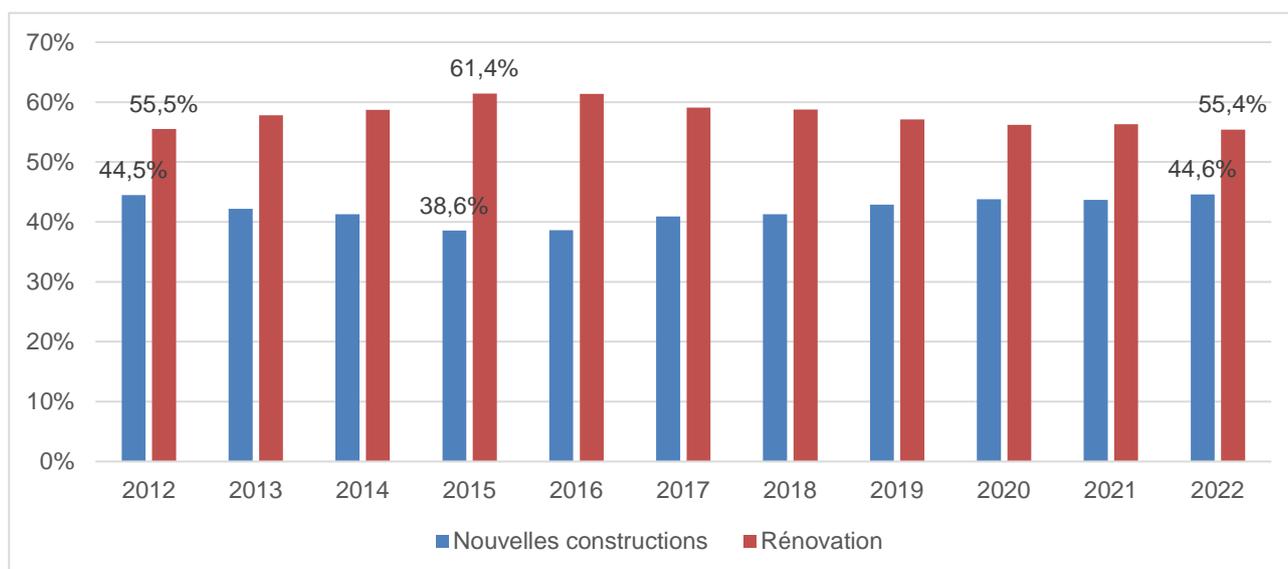
Calcul : CEHD.

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

En termes de bâtiments, les permis accordés pour la rénovation ont toujours été plus nombreux que pour la construction sur la période 2012-2022 (cf. Graphique 42). Entre 2012 à 2022, la part des permis accordés pour la construction et la rénovation n'a pas changé ; le nombre de bâtiments ayant reçu un permis de bâtir pour rénovation représente au moins 55 % des bâtiments faisant l'objet d'un permis de bâtir. Cependant, entre ces deux années, la part des constructions et des rénovations a connu des évolutions. Ainsi, jusqu'en 2015, les rénovations ont pris de l'importance jusqu'à représenter 61,4 % des bâtiments ayant reçu un permis de bâtir. L'écart s'est progressivement résorbé par la suite.

Il faut préciser que les données disponibles auprès de Statbel ne permettent pas de savoir combien de logements sont créés au cours d'une rénovation, ni même si un logement est créé (donc s'il y a subdivision d'un bâtiment). De plus, on ne connaît pas non plus le type de logement pour lequel le permis a été accordé (maison unifamiliale*, immeubles à appartements, bâtiment industriel, couvent ou école désaffectés...). Si ces rénovations portent essentiellement sur des maisons individuelles et qu'elles ne conduisent pas à leur subdivision, il est possible que, *in fine*, les rénovations contribuent moins à la production de logements que les nouvelles constructions.

Graphique 42 : Proportion de bâtiments autorisés à la construction et à la rénovation au sein des permis de bâtir en Wallonie de 2012 à 2022



Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie.

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

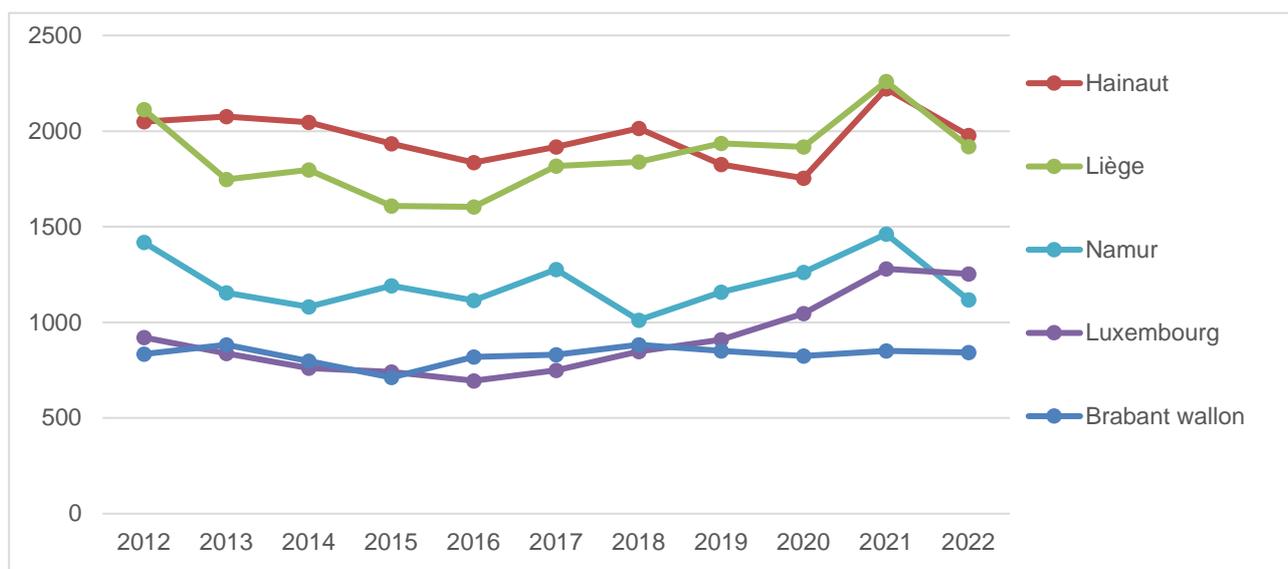
Nombre de bâtiments

Entre 2012 et 2022, la majorité des permis pour nouvelles constructions ont été accordés dans les provinces du Hainaut et de Liège (cf. Graphique 43). La province du Hainaut a tenu la première place du classement entre 2013 et 2018. Ensuite, durant trois années consécutives, c'est en province de Liège que le nombre de bâtiments autorisés à la construction a été le plus élevé. Enfin, la province du Hainaut est repassée en première position en 2022. La prédominance de ces deux provinces est logique compte tenu de leur poids démographique.

La situation est relativement stable dans la province du Brabant wallon depuis 2012 alors que les provinces de Liège, Namur et Hainaut ont connu une diminution importante en 2022. Dans la province du Luxembourg, une hausse constante est observée depuis 2016 jusqu'en 2021 où 1 280 bâtiments ont obtenu une autorisation de construction. La province renouait ainsi avec les niveaux qu'elle atteignait en 2005 où 1 311 permis ont été délivrés pour la construction de nouveaux bâtiments¹⁹. En 2022, le nombre de bâtiments autorisés à la construction est en légère baisse, mais moins importante que dans les autres provinces. Aussi, pour la première fois, le nombre de bâtiments ayant obtenus un permis a été plus élevé en province du Luxembourg que dans la province de Namur.

¹⁹ Les dernières données disponibles dans Statbel s'arrêtent en 1996.

Graphique 43. Nombre de bâtiments autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les provinces



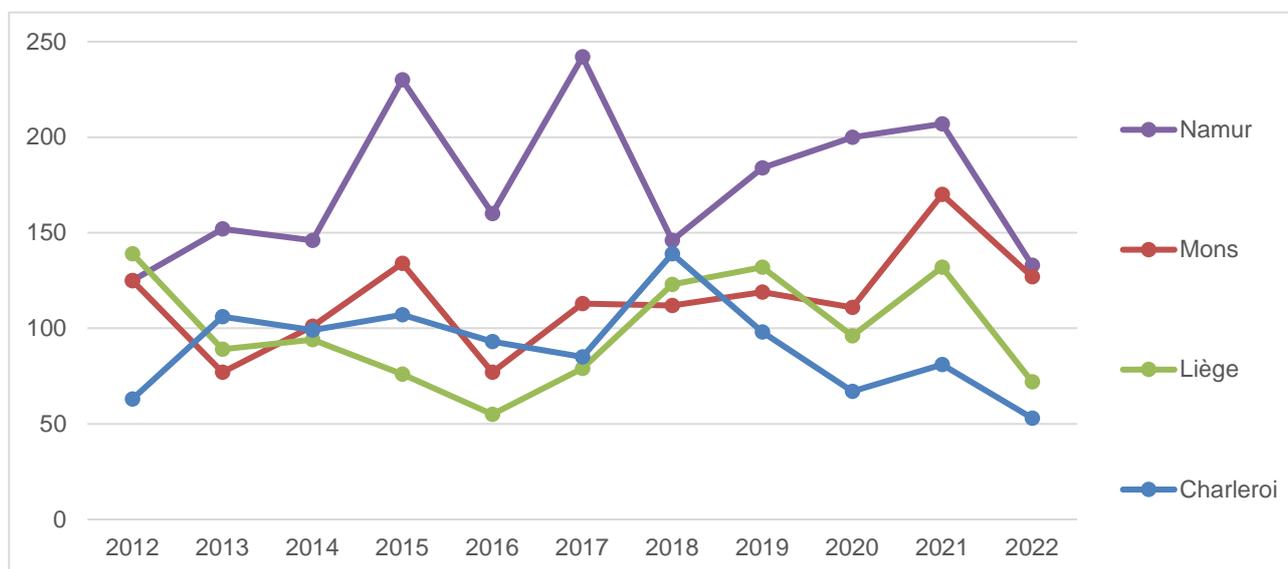
Source : Statbel

Calcul : CEHD.

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

En ce qui concerne les villes wallonnes (cf. Graphique 44), il y a davantage de volatilité annuellement qu'à l'échelle provinciale. Les administrations ne sont pas confrontées à une demande constante chaque année. Namur est la ville qui construit le plus avec 1 925 bâtiments autorisés, suivie par Mons (1 266), Liège (1 087) et Charleroi (991).

Graphique 44. Nombre de bâtiments autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les villes



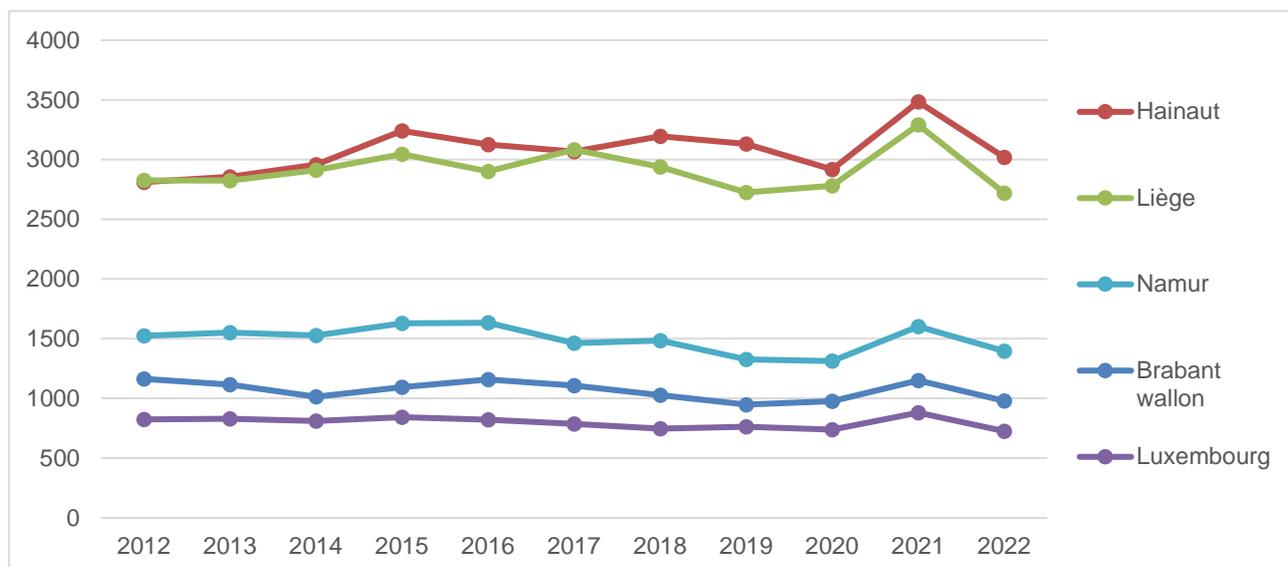
Source : Statbel

Calcul : CEHD.

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

En matière de rénovation (cf. Graphique 45), les provinces du Hainaut et de Liège représentent plus de 65 % des bâtiments autorisés à la rénovation sur la période 2012-2022 avec respectivement 33 808 et 32 054 permis octroyés. Sur la décennie 2012-2022, la tendance est globalement à la baisse. Seule l'année 2021 fait exception avec une augmentation marquée en 2021, sans doute en raison d'un effet de rattrapage de la période Covid.

Graphique 45. Nombre de bâtiments autorisés à la rénovation de 2012 à 2022 dans les provinces



Source : Statbel

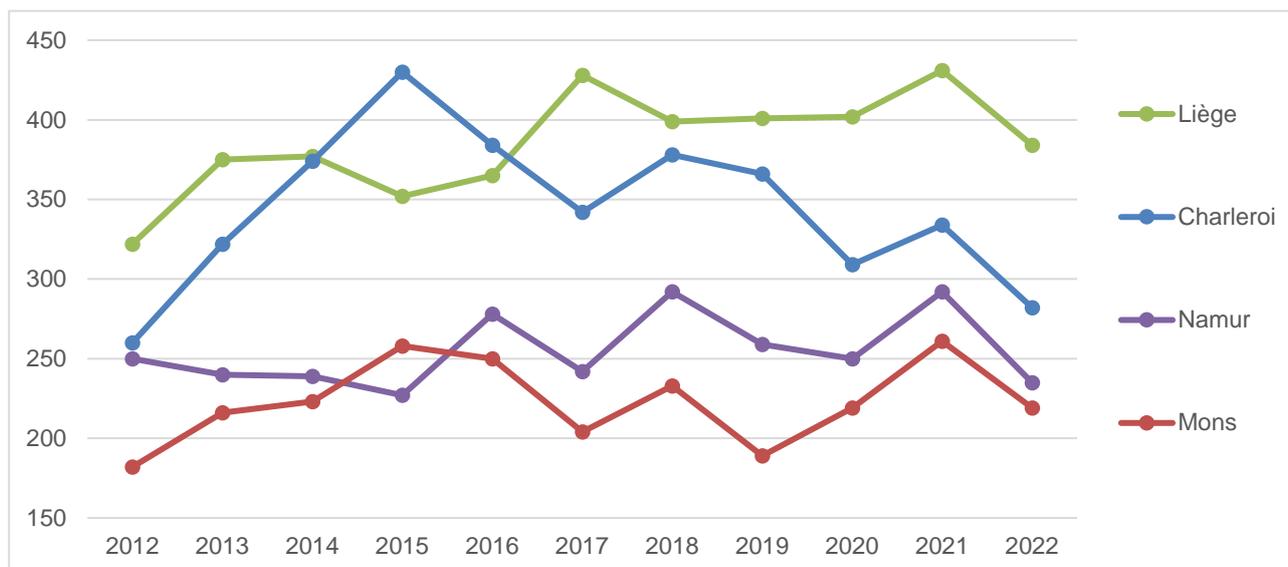
Calcul : CEHD.

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

Contrairement à ce qui se passe pour la construction (cf. Graphique 44), il y a moins de variations annuelles dans les bâtiments autorisés à la rénovation à l'échelle des villes (cf. Graphique 46). Les autorisations sont en diminution pour toutes les villes entre 2021 et 2022. Liège est la ville où le nombre de bâtiments autorisés à la rénovation est le plus élevé en 2022 (400 bâtiments). Par rapport à 2012, ceci constitue une augmentation de 19,3 %. Vient ensuite Charleroi avec un peu moins de 300 bâtiments autorisés à la rénovation ; ce chiffre est en nette diminution depuis 2015 où 430 bâtiments avaient obtenu une autorisation dans cette ville. À Namur et Mons, les variations annuelles sont moins prononcées. Le nombre de bâtiments autorisés à la rénovation est compris entre 227 et 292 pour Namur et entre 182 et 261 pour Mons. Dans ces deux villes, la tendance globale est à une hausse légère sur la période.

Cette plus grande importance des permis pour la rénovation s'explique sans doute par une certaine saturation du territoire dans les grandes villes, limitant les nouvelles constructions.

Graphique 46. Nombre de bâtiments autorisés à la rénovation de 2012 à 2022 dans les villes



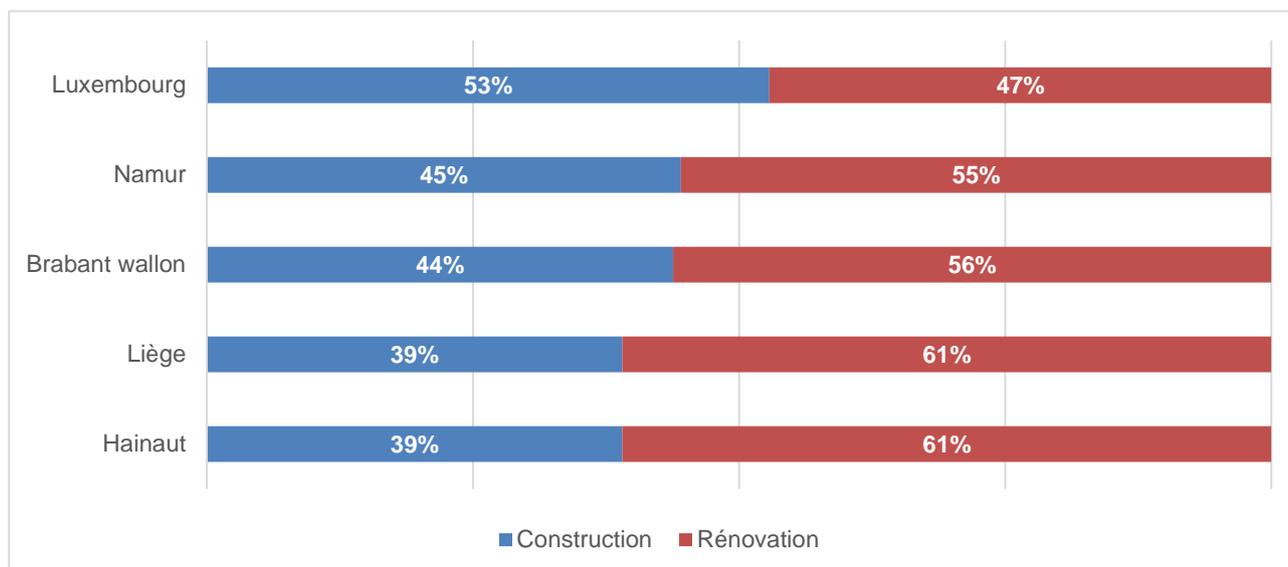
Source : Statbel

Calcul : CEHD.

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

En moyenne, pour les dix dernières années, la majorité des permis accordés en Wallonie concernaient des bâtiments à rénover (cf. Graphique 47). Seulement en province de Luxembourg, les permis pour construction de bâtiments ont été plus nombreux que les permis pour rénovation (53 % contre 47 %). En provinces de Liège et de Hainaut, plus de 60 % des permis accordés l'ont été pour rénovation.

Graphique 47. Distribution du nombre moyen de bâtiments autorisés à la construction et à la rénovation entre 2012 et 2022 par province



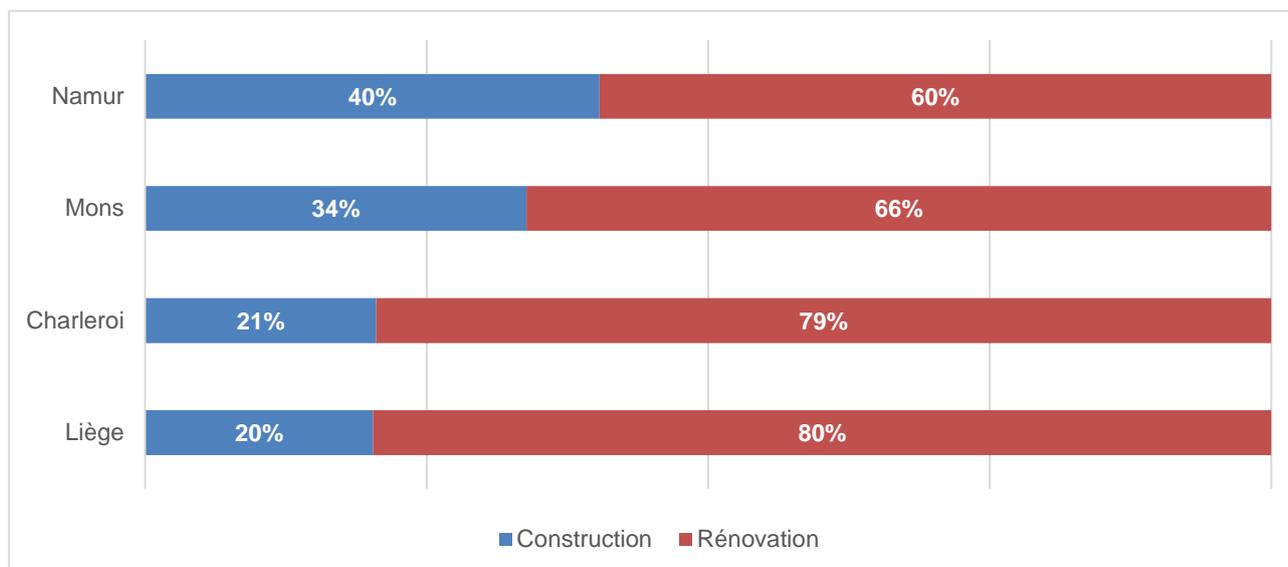
Source : Statbel

Calcul : CEHD.

Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie.

La prédominance des rénovations est encore plus flagrante dans les grandes villes wallonnes (cf. Graphique 48), illustrant la difficulté à réaliser de nouvelles constructions dans ces grandes villes.

Graphique 48. Distribution du nombre moyen de bâtiments autorisés à la construction et à la rénovation entre 2012 et 2022 par ville



Source : Statbel

Calcul : CEHD.

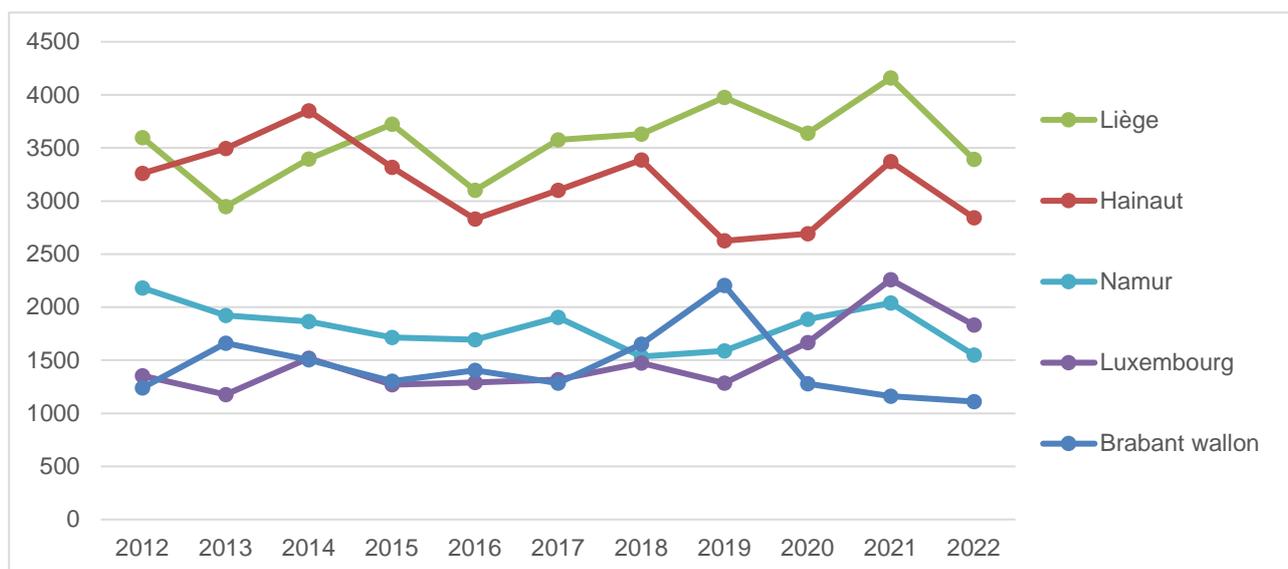
Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie.

Nombre de logements

En province de Liège, de Namur et du Luxembourg, les nombres de logements autorisés à la construction suivent les mêmes tendances que les nombres de bâtiments autorisés à la construction. Il en va autrement pour le Hainaut et le Brabant wallon.

En province du Hainaut, le nombre de logements autorisés sur la période est à la baisse (cf. Graphique 49) alors que le nombre de bâtiments autorisés à la construction est stable. Le nombre de logements par bâtiment est donc en diminution. En province du Brabant wallon, le nombre de bâtiments autorisés est resté stable sur toute la période. Cependant, en 2019 2 206 nouveaux logements ont été autorisés, ce qui constitue une brusque augmentation.

Graphique 49. Nombre de logements autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les provinces wallonnes



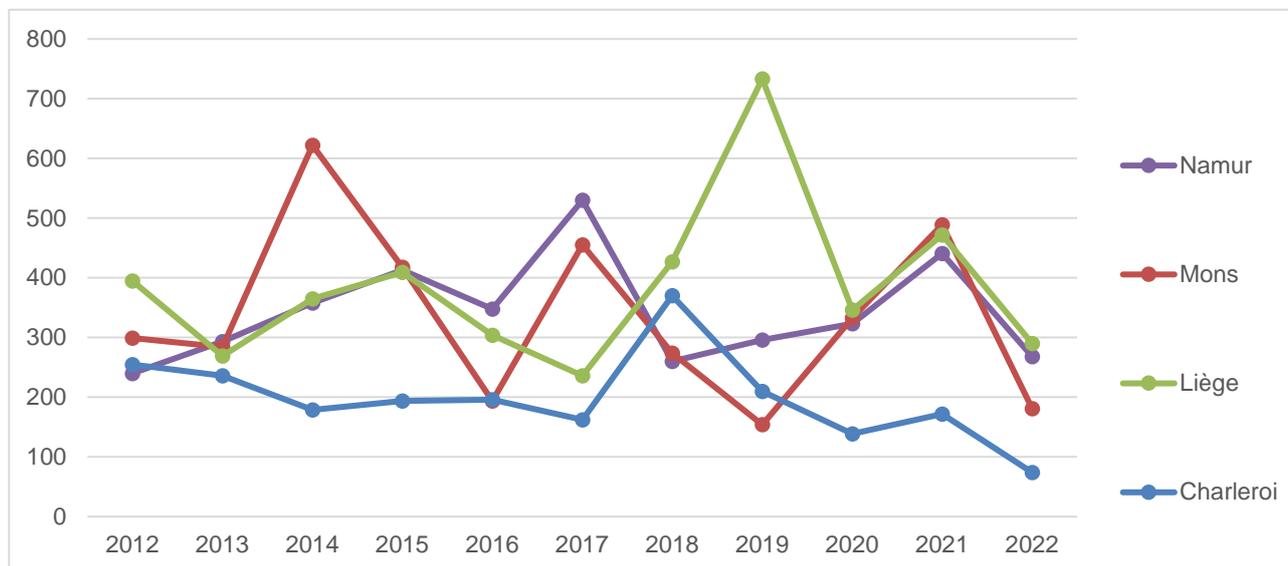
Source : Statbel

Calcul : CEHD.

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

À l'échelle des villes, le nombre de logements autorisés à la construction varie fortement chaque année (cf. Graphique 50). La ville de Liège rassemble le plus grand nombre de logements autorisés à la construction sur l'ensemble de la période 2012-2022, soit 4 246. Elle est suivie, dans l'ordre, par Namur (3 770), Mons (3 703), et enfin Charleroi (2 187).

Graphique 50. Nombre de logements autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les villes wallonnes



Source : Statbel

Calcul : CEHD.

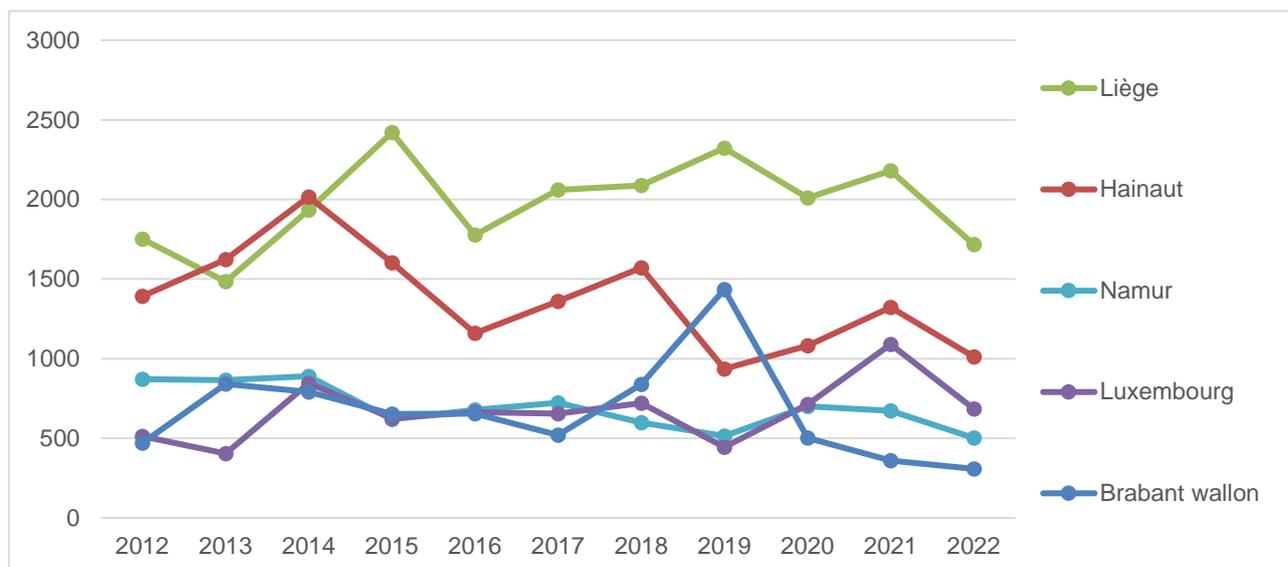
Champ : Ensemble des permis de bâtir délivrés en Wallonie pour la construction.

Nombre d'appartements

La production d'appartements dans la province de Liège se distingue fortement par son ampleur des autres provinces (cf. Graphique 51). Entre 2012 et 2022, 21 744 appartements ont été autorisés à la construction dans la province liégeoise, soit près de 1,5 fois plus qu'en Hainaut (15 076 logements autorisés), deuxième province par le nombre de logements autorisés à la construction. Viennent ensuite la province de Namur (7 636), le Brabant wallon (7 375) et enfin, la province de Luxembourg (7 359).

Le nombre de logements autorisés est en forte diminution sur la période du Hainaut dans la province du Hainaut principalement. C'est également le cas, mais dans une moindre mesure, dans la province de Namur et du Brabant wallon. Pour cette dernière, on observe un pic en 2019 avec 1 435 appartements autorisés pour redescendre à 502 l'année suivante. Ce pic concerne notamment la ville de Tubize pour laquelle 744 appartements ont été autorisés en 2019. Enfin, en province du Luxembourg, la tendance est à une légère hausse.

Graphique 51. Nombre d'appartements autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les provinces wallonnes



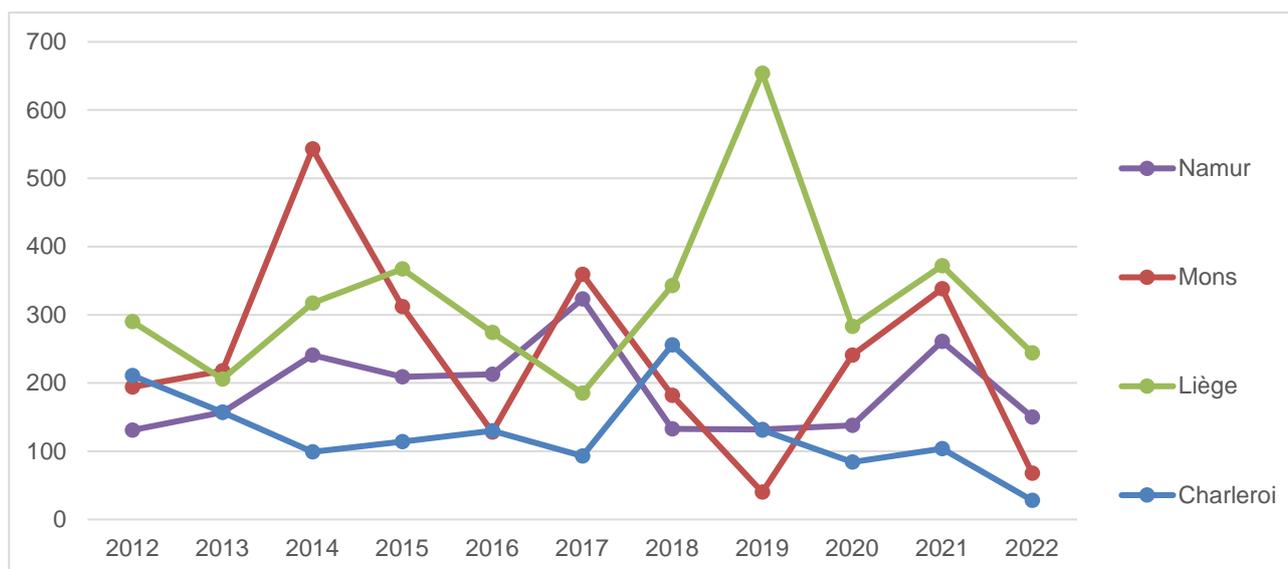
Source : Statbel

Calcul : CEHD.

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

À l'échelle des villes, Liège compte le plus grand nombre d'appartements autorisés à la construction, soit 3 535 entre 2012 et 2022 (cf. Graphique 52). Viennent ensuite, avec une production moins élevée, mais encore importante, les villes de Mons (2 623) et de Namur (2 088). Charleroi voit le nombre d'appartements autorisés à la construction diminuer nettement sur son territoire. Au-delà des fluctuations annuelles, on relève plusieurs pics assez importants à Mons en 2014 et à Liège en 2019. Ces fluctuations exceptionnelles sont liées au lancement de projets de plus grande ampleur.

Graphique 52. Nombre d'appartements autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les villes wallonnes



Source : Statbel

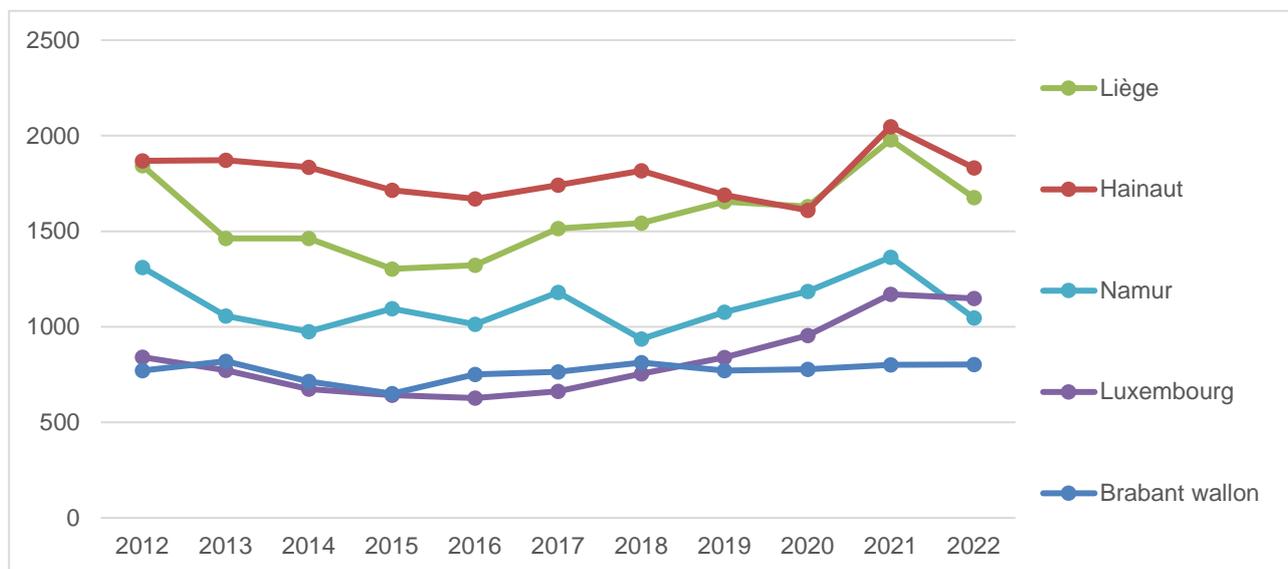
Calcul : CEHD.

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

Nombre de bâtiments avec un seul logement

Les bâtiments avec un seul logement correspondent généralement à des maisons unifamiliales. Pour ce type de logements, la province du Hainaut prend le pas sur la province de Liège (cf. Graphique 53) : 19 698 bâtiments avec un seul logement y sont autorisés entre 2012 et 2022 contre 17 391 en province de Liège. La province de Namur arrive troisième avec 12 243 logements de ce type. En province du Luxembourg, le nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés a quasi doublé entre 2016 et 2021, passant de 627 à 1 170 bâtiments. Au total, 9 089 bâtiments ont été autorisés. Enfin, la tendance est plutôt stable dans la province du Brabant wallon ; 8.437 bâtiments de ce type y ont été autorisés sur la période.

Graphique 53. Nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les provinces wallonnes



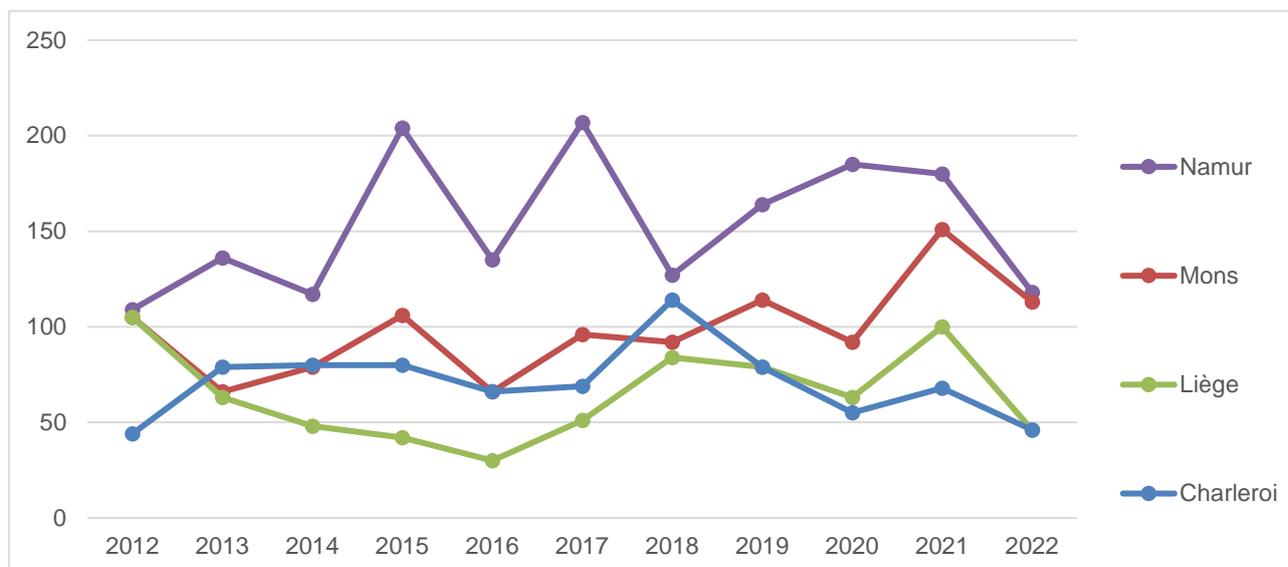
Source : Statbel

Calcul : CEHD.

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

À l'échelle des villes, on note le profil très particulier de Namur. Celle-ci se caractérise en effet par un nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction beaucoup plus élevé que les autres grandes villes. La capitale de la Wallonie compte 1 682 unités sur l'ensemble de la période contre 1 080 pour Mons, 780 pour Charleroi et 711 pour Liège. Cette différence s'explique par le territoire de Namur, très vaste et peu urbanisé pour une grande part, qui laisse la place pour ce genre de constructions. Il n'en va pas de même pour les autres grandes villes.

Graphique 54. Nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les principales villes wallonnes



Source : Statbel

Calcul : CEHD.

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

Nombre moyen d'appartements par immeuble

Les données publiées par Statbel ne donnent pas d'informations détaillées sur les immeubles à appartements. Cependant, il est possible d'en déduire le nombre d'immeubles à appartements et le nombre moyen d'appartements par immeuble.

En moyenne, les immeubles contenant plus d'un logement sont composés de 8 appartements en Wallonie entre 2012 et 2022. À l'échelle provinciale, le Brabant wallon présente la moyenne la plus haute, avec 10 appartements par immeuble sur l'ensemble de la période (cf. Tableau 29). La moyenne annuelle la plus haute observée pour cette province s'élève à 18 appartements par immeuble, en 2019.

Pour les provinces du Hainaut, du Luxembourg et de Namur, la moyenne s'établit à 8 appartements par immeuble à appartements autorisés, soit une moyenne identique à celle de la région. La moyenne de la province de Liège est un peu plus faible avec 7 appartements par immeuble.

Tableau 29. Nombre moyen d'appartements par immeuble et par province, de 2012 à 2022

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2012	7	8	7	6	8
2013	13	8	5	6	9
2014	9	10	6	10	8
2015	11	7	8	6	6
2016	10	7	6	10	7
2017	8	8	7	8	8
2018	12	8	7	8	8
2019	18	7	8	6	6
2020	11	8	7	8	9
2021	7	8	8	10	7
2022	8	7	7	7	7
Moyenne	10	8	7	8	8

Source : Statbel

Calcul : CEHD

À l'échelle des villes, cette moyenne est globalement plus élevée et varie annuellement en fonction des projets immobiliers de grande ampleur. La moyenne la plus élevée est à Mons avec 14 appartements (cf. Tableau 30). Concernant les trois grandes villes, leurs moyennes sont très proches du niveau régional.

Tableau 30. Nombre moyen d'appartements par immeuble et par villes, de 2012 à 2022

	Charleroi	Mons	Liège	Namur
2012	11	10	9	8
2013	6	20	8	10
2014	5	25	7	8
2015	4	11	11	8
2016	5	12	11	9
2017	6	21	7	9
2018	10	9	9	7
2019	7	8	12	7
2020	7	13	9	9
2021	8	18	12	10
2022	4	5	9	10
Moyenne	7	14	9	9

Source : Statbel

Calcul : CEHD

2.3. Les secteurs de la construction et des activités immobilières

Cette section présente quelques statistiques décrivant les secteurs de la construction et des activités immobilières en Wallonie. Les indicateurs retenus visent à décrire le dynamisme de ces secteurs et leur capacité à répondre aux besoins en logement. Cette partie s'appuie d'une part sur les données publiées par Statbel sur l'ensemble des entreprises de ces secteurs et d'autre part, sur les données publiées par l'ONSS concernant les entreprises employant des salariés. Le lecteur pourra constater que ces deux sources divergent quelque peu sur certains indicateurs. Nous présentons l'ensemble des données afin d'approcher au mieux la réalité du secteur.

En 2022, selon Statbel, le secteur de la construction en Wallonie comprend 37 827 entreprises actives assujetties à la TVA, dont 8 510 entreprises de construction de bâtiments résidentiels et 28 321 entreprises de travaux de construction spécialisées. La part de la Wallonie dans le secteur de la construction est très modeste par rapport à la Flandre. En effet, la Wallonie ne représente que 24 % de l'ensemble des entreprises de construction assujetties à la TVA du royaume ; la Flandre en représente 65 % et Bruxelles-Capitale, 9 %.

D'après les données Statbel, la plupart des entreprises du secteur de la construction en Wallonie sont de très petites entreprises. En effet, les trois quarts (28 620) n'ont aucun employé. Pour le reste, 9 070 (soit un quart) ont de 1 à 49 employés, 134 (soit 0,3 %) ont de 50 à 499 employés et 3 ont 500 employés ou plus.

Le secteur des activités immobilières compte quant à lui 8 032 entreprises assujetties à la TVA en 2022. Là encore, ce secteur semble bien réduit par rapport à la Flandre : la Wallonie représente 23,3 % des entreprises de ce secteur assujetties à la TVA contre 62,8 % pour la Flandre. Bruxelles-Capitale regroupe 13,2 % de ces entreprises.

En Wallonie, les entreprises du secteur des activités immobilières sont également de très petites entreprises : 6 943 (soit 86,4 %) n'ont pas d'employés, 1 075 (soit 3,3 %) ont de 1 à 49 employés, et 14 (soit 0,1 %) ont de 50 à 199 employés.

D'après les données ONSS, au 31 janvier 2021²⁰, en Wallonie, il y a 10 271 entreprises du secteur de la construction employant des salariés (soit 33,2 % des entreprises belges du secteur employant des salariés) et 1 820 entreprises du secteur des activités immobilières (soit 24,2 % des entreprises belges du secteur employant des salariés). Si l'on ne tient compte que des entreprises employant des salariés, le poids de la Wallonie est donc légèrement plus important à l'échelle du Royaume.

Il semble que les deux secteurs aient peu souffert de la crise du Covid. C'est même l'inverse pour le secteur de la construction puisqu'entre 2019 (avant la crise du Covid-19) et 2021, le nombre d'entreprises de ce secteur a augmenté de 4,7 %. En ce qui concerne les activités immobilières, le nombre d'entreprises a diminué de 0,5 %. On constate par ailleurs que nombre de salariés dans les deux secteurs a augmenté en Wallonie entre 2019 et 2021.

L'évolution de ces secteurs à l'échelle des provinces est très semblable à l'évolution régionale. Ainsi, le nombre d'entreprises et de salariés du secteur de la construction a augmenté dans toutes les provinces wallonnes entre 2019 et 2021. Pour le secteur des activités immobilières, entre 2019 et 2021, on observe une faible diminution du nombre d'entreprises et de salariés dans les provinces de Liège et de Namur. En Brabant wallon, le nombre d'entreprises a par contre augmenté, mais le nombre de salariés a diminué.

²⁰ Dernière année disponible au moment de la rédaction de cette publication.

Notons que les entreprises de la construction et des activités immobilières sont très inégalement réparties sur le territoire (cf. Tableau 1). Ainsi, 69 % des salariés de ces deux secteurs sont basés en Hainaut et en province de Liège.

À l'échelle de la Wallonie, la taille moyenne d'une entreprise du secteur de la construction est de 6,1 salariés. En province du Luxembourg, la taille moyenne des entreprises du secteur est plus élevée (près de 8 salariés en 2021). Le Brabant wallon et la province de Namur se caractérisent par des entreprises plus petites (moins de 5 salariés).

Les entreprises du secteur des activités immobilières sont plus petites (3,5 salariés, en moyenne en Wallonie) et les variations entre provinces sont minimes.

Tableau 31 : Nombre d'entreprises employant des salariés et nombre de salariés dans les secteurs de la construction et des activités immobilières par province

	Nombre d'entreprises employant des salariés		Nombre de salariés		Nombre de salariés par entreprise employant des salariés	
	Construction	Activités immobilières	Construction	Activités immobilières	Construction	Activités immobilières
Brabant wallon	1 105	327	5 249	822	4,8	2,5
Hainaut	3 418	483	21 830	2 374	6,4	4,9
Liège	3 288	652	21 835	1 995	6,6	3,1
Luxembourg	876	137	6 679	398	7,6	2,9
Namur	1 566	213	7 454	681	4,8	3,2
Indéterminé	18	8	104	18	-	-
Wallonie	10 271	1 820	63 151	6 288	6,1	3,5

Source : ONSS, chiffres au 31.12.2021.

Calcul : CEHD

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

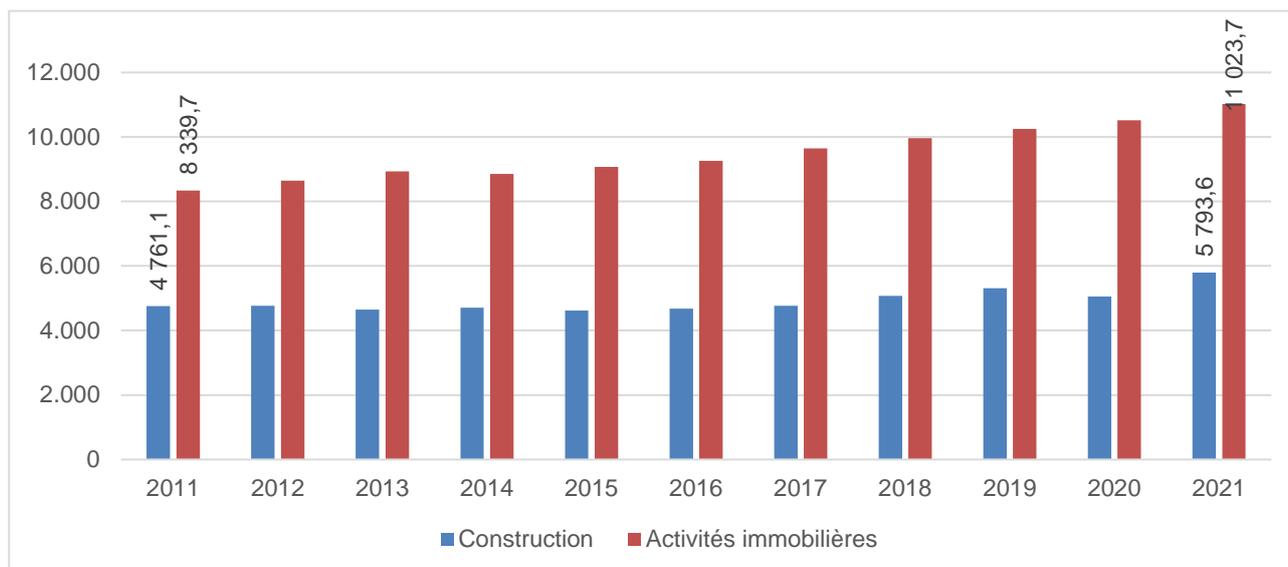
Nota bene : « Indéterminé » concerne les travailleurs mis au travail par des employeurs étrangers sans unité d'établissement en Belgique et qui sont principalement occupés en Wallonie.

En Wallonie en 2021, la valeur ajoutée brute du secteur des activités immobilières est de 11.023,7 millions d'euros, soit 10 % de la valeur ajoutée brute totale wallonne. Ces valeurs sont les plus élevées depuis 2011 (cf. Graphique 55). On peut donc dire que le secteur des activités immobilières se porte bien.

La valeur ajoutée brute du secteur de la construction s'élève quant à elle à 5.793,6 millions d'euros, soit 5,2 % de la valeur ajoutée brute totale de la Wallonie. Si ces valeurs connaissent une légère tendance à la hausse sur la période, celle-ci est cependant moins prononcée que pour les activités immobilières.

Pour les activités immobilières, les variations annuelles de la valeur ajoutée brute (cf. Graphique 56) sont comprises entre -0,9 % (en 2014) et +4,8 % (en 2021). Dans le secteur de la construction, elles sont comprises entre -4,9 % (en 2020, soit en pleine crise de la Covid-19) et +14,7 % (en 2021). On constate donc que l'activité du secteur immobilier est plus stable que celle du secteur de la construction. De plus, il apparaît que la crise sanitaire en 2020 a impacté très négativement ce dernier, alors qu'elle n'a eu qu'un effet très limité sur le secteur des activités immobilières.

Graphique 55 : Valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de la construction et des activités immobilières (en millions d'euros)



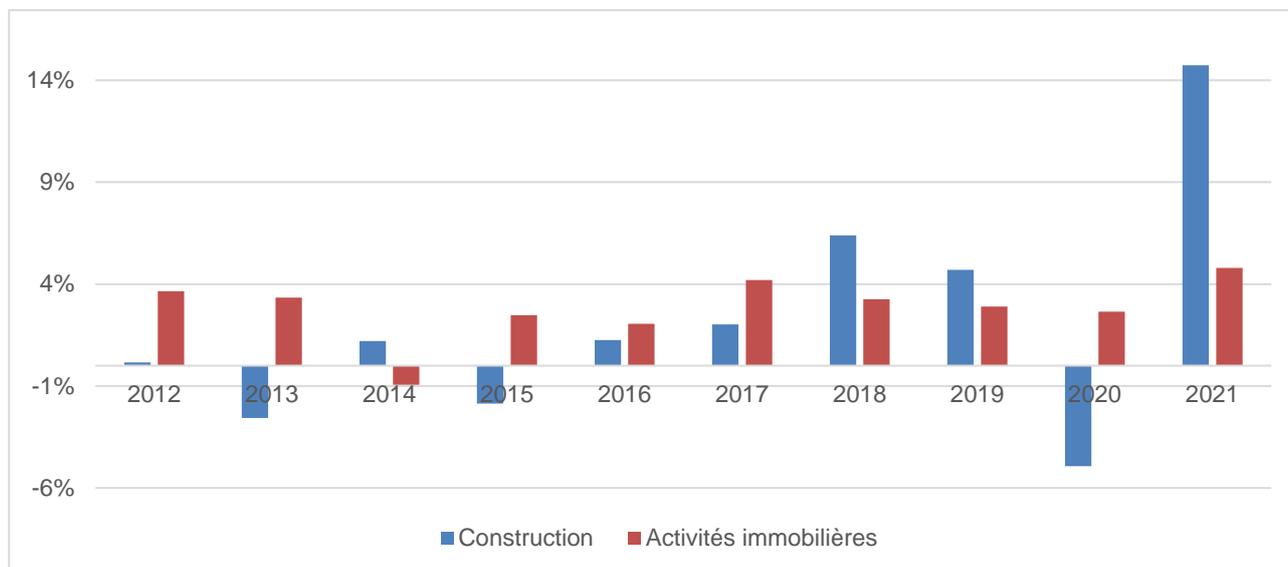
Source : BNB, 16.06.2023

Graphique : CEHD

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

Nota bene : les valeurs pour 2020 et 2021 sont provisoires.

Graphique 56 : Variations annuelles de la valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de la construction et des activités immobilières



Source : BNB, 16.06.2023

Calcul : CEHD

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

Nota bene : les valeurs pour 2020 et 2021 sont provisoires.

Selon les dernières données disponibles de Statbel, au premier trimestre (T1) 2023, le chiffre d'affaires (d'après les déclarations à la TVA) du secteur de la construction en Wallonie s'élève à 4,4 milliards d'euros. Ce montant dépasse de 11,8 % celui du premier trimestre 2022. À titre de comparaison, le chiffre d'affaires du secteur de la construction au premier trimestre 2023 est de 15,7 milliards d'euros en Flandre et de 2,4 milliards d'euros en région de Bruxelles-Capitale. Pour l'ensemble de l'année 2022, le chiffre d'affaires du secteur de la construction en Wallonie dépasse de 15,5 % la valeur de l'année 2021.

La santé du secteur est donc bonne selon cet indicateur en 2022. Ce chiffre d'affaires place le secteur de la construction en troisième place parmi les secteurs des activités en Wallonie.

L'indice de la production publié par Statbel permet de suivre l'activité économique d'un secteur sur base du volume d'heures travaillées. Entre janvier 2018 et février 2020, donc avant la crise du Covid-19, l'indice désaisonnalisé de la production dans la construction variait entre 100 et 107 (cf. Graphique 57). Au milieu de la crise sanitaire, en avril 2020, il est tombé à 84 (soit une diminution de 16 % du nombre d'heures travaillées par rapport à 2015). Il a remonté dès mai 2020 à 94 et la tendance générale est à la hausse depuis. En avril 2023, l'indice de la production du secteur de la construction est égal à 102,3 (soit 2,3 % de plus qu'en 2015). L'impact de la crise de la Covid-19 s'efface donc.

Graphique 57 : Indice mensuel désaisonnalisé de la production dans la construction en Belgique entre janvier 2018 et avril 2023 (base 100 en 2015)



Source : Statbel, 16.06.2023

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

Nota bene : les indices pour février, mars et avril 2023 sont provisoires.

Sur un temps plus long, notons que l'indice des prix à la production dans la construction²¹ en Belgique augmente de façon continue depuis 2015. En 2022, la valeur annuelle de cet indice s'élève à 132,2 (base 100 en 2015). Les prix à la production dans le secteur ont donc augmenté de 32,2 % depuis 2015, soit une augmentation nettement supérieure à l'inflation mesurée par l'indice des prix à la consommation IPC (+21,9 % entre 2015 et 2022). Pour le premier trimestre 2023, l'indice des prix à la production dans la construction est de 139,8. L'augmentation se poursuit donc toujours. Pour finir, notons que l'indice ABEX²² mesure une évolution des prix comparables à celle indiquée par l'indice des prix à la production de Statbel ; l'indice ABEX est passé de 745 à 1004 entre janvier 2015 et janvier 2023, soit une augmentation de +34,8 %.

²¹ Selon Statbel, l'indice des prix à la production dans la construction peut être utilisé comme substitut des indices des coûts de la construction. Il mesure l'évolution des prix des logements, à l'exclusion des résidences communautaires, des bâtiments non résidentiels, des prix des terrains, des honoraires d'architectes et autres. Il reflète les prix payés par le client aux entreprises de construction.

²² L'indice ABEX de l'Association belge des Experts représente l'évolution du prix de la construction. Deux fois par an, la Commission de l'indice ABEX édite cet indice. L'indice est une compilation des observations des membres de la Commission dont l'activité s'exerce au niveau national. Elle analyse le coût de la construction d'habitations et de logements privés. Une moyenne nationale est tirée de données territorialement récoltées.

Partie 3. Le marché du logement

Le marché du logement est compris ici comme l'ensemble des échanges marchands concernant les logements existants. Ces échanges peuvent être de deux natures différentes : le transfert de propriété et la location. Le présent chapitre est articulé de la manière suivante. Dans un premier temps, nous nous intéresserons au marché acquisitif, notamment à l'évolution du nombre de ventes et aux prix des différents biens immobiliers. Dans un deuxième temps, nous nous attacherons à décrire le marché locatif en réalisant plusieurs focus. Le premier s'intéressera aux baux nouvellement signés en analysant la base des baux de location gérée par le SPF Finances. Le deuxième focus s'attachera à décrire le marché locatif privé (sa structure, l'évolution des loyers et des nouveaux baux enregistrés). Le troisième focus s'intéressera au marché public. Nous décrirons le parc des logements propriétés des Sociétés de Logement de Service public (SLSP) ainsi que les attributions de logements publics aux candidats locataires (nombre d'attributions, caractéristiques des ménages attributaires). Enfin, un dernier focus portera sur le parc locatif à destination des étudiants en Wallonie.

Cette partie concernant le marché du logement proprement dit est complétée par un chapitre sur les transactions de terrains à bâtir, ressource fondamentale pour la production de logement. Il s'agit ici d'analyser quelle est l'évolution du nombre de transactions, de la taille et du prix des terrains à bâtir. Nous nous intéresserons également à la nature des transactions de terrains à bâtir (ventes, donation, succession, partage...). Ce dernier chapitre est rédigé sur base des données patrimoine du SPF Finances.

1. Le marché acquisitif

Les analyses réalisées dans cette partie s'appuient sur les données publiées par Statbel. En 2018, la dénomination des catégories utilisées pour décrire les biens immobiliers a été changée. Désormais, les dénominations « maisons avec 2 ou 3 façades », « maisons avec 4 façades ou plus » et « appartements » ont remplacé les dénominations « maisons d'habitation », « villas, bungalows et maisons de campagne » et « appartements, flats et studios ».

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

1.1. Les ventes à l'échelle de la Wallonie

La majorité des transactions réalisées en 2022 (54,6 %) ont porté sur des maisons avec 2 ou 3 façades en Wallonie (cf. Tableau 32). Dans 27,8 % des cas, les transactions concernaient des maisons avec quatre façades ou plus et, dans 17,5 % des cas, sur des appartements. Les maisons (tous types confondus) constituent donc le bien plébiscité par les Wallons puisqu'elles regroupent quasiment 85 % du marché. Dans les autres régions, les transactions pour les appartements sont plus importantes et concernent près d'une transaction sur trois en Flandre ainsi que 81,4 % des ventes dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Tableau 32. Distribution des ventes de biens immobiliers par catégorie et par région, en Belgique en 2022

Type de bien	Wallonie	Flandre	Bruxelles-Capitale
Maisons avec 2 ou 3 façades	54,6 %	46,9 %	17,2 %
Maisons avec 4 façades ou plus	27,8 %	22,8 %	1,4 %
Appartements	17,5 %	30,3 %	81,4 %

Source : Statbel.

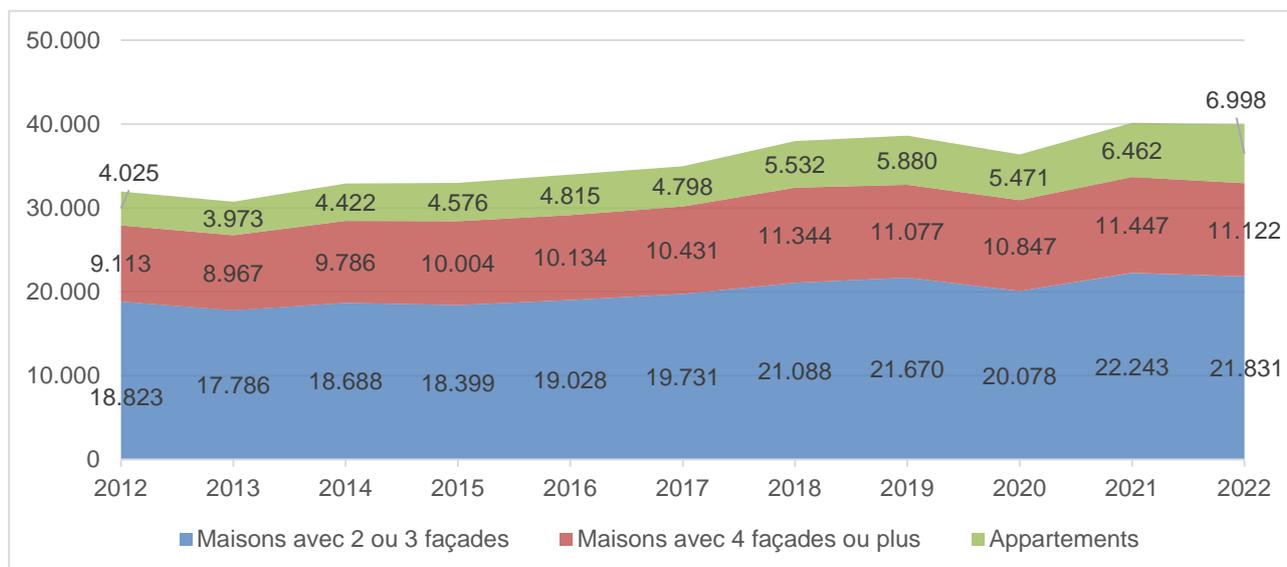
Calcul : CEHD

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

En 2022, 39 951 transactions ont été réalisées en Wallonie en l'espace de 253 jours ouvrés. Cela représente environ 158 transactions réalisées chaque jour en Wallonie.

Entre 2012 et 2022, le nombre de transactions en Wallonie est passé de 31 961 à 39 951, soit une augmentation de 25,0 % (cf. Graphique 58). Cette hausse est effective dans toutes les catégories d'habitation et se décline de la manière suivante : +16,0 % pour les maisons avec 2 ou 3 façades, +22,0 % pour les maisons avec 4 façades ou plus et +73,9 % pour les appartements. Il y a un intérêt important depuis plusieurs années pour les appartements en Wallonie.

Graphique 58. Évolution du nombre de transactions immobilières en Wallonie entre 2010 et 2022, selon le type de bien



Source : Statbel.

Calcul : CEHD

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

En ce qui concerne le coût des biens immobiliers, c'est en Wallonie où les prix des maisons et des appartements sont les plus faibles (cf. Tableau 33). En 2022, le montant médian pour une maison avec 2 ou 3 façades s'élevait à 175 000 € en Wallonie contre 285 000 € en Flandre et 491 000 € à Bruxelles-Capitale, soit respectivement 63 % et 181 % de plus qu'en Wallonie. La maison 4 façades ou plus est le type de bien le plus cher en Wallonie. La différence avec la Flandre est de +36 % et atteint +297 % pour Bruxelles-Capitale, soit près de 4 fois le prix en Wallonie. Ce type de bien étant plus rare dans la capitale, les prix sont très élevés. La différence de prix est moins marquée pour les appartements. Le prix médian d'une maison avec 2 ou 3 façades s'établit à 175 000 € en Wallonie, 235 000 € en Flandre et 255 000 € à Bruxelles-Capitale, soit respectivement 34 % et 46 % de plus qu'en Wallonie.

Tableau 33. Comparaison des prix médians des biens immobiliers dans les régions belges en 2022

Prix médians (€) 2022	Wallonie	Flandre		Bruxelles-Capitale	
	Montant	Montant	Différence	Montant	Différence
Maisons avec 2 ou 3 façades	175 000	285 000	+63 %	491 000	+181 %
Maisons avec 4 façades ou plus	290 000	395 000	+36 %	1.150.000	+297 %
Appartements	175 000	235 000	+34 %	255 000	+46 %

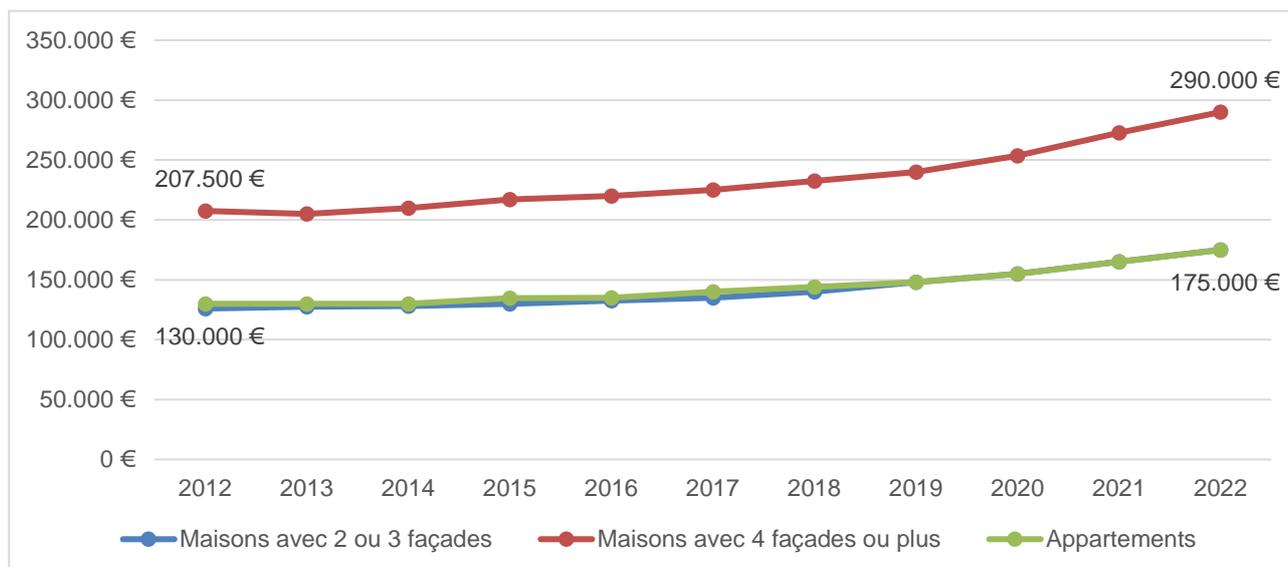
Source : Statbel.

Calcul : CEHD

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

En Wallonie, entre 2012 et 2022, le prix médian d'une maison avec 2 ou 3 façades est passé de 126 000 € à 175 000 €, soit une augmentation de 38,9 % (cf. Graphique 59). Pour les appartements, les prix médians sont quasi identiques aux maisons avec 2 ou 3 façades. Les maisons avec 4 façades ou plus ont connu la hausse la plus importante en Wallonie proportionnellement et nominalement. En effet, le prix médian s'élevait à 207 500 € en 2012 contre 290 000 € en 2022. Cela représente une augmentation de 82 500 €, soit 39,8 %.

Graphique 59. Évolution des prix médians, selon le type de biens, en Wallonie entre 2012 et 2022



Source : Statbel.

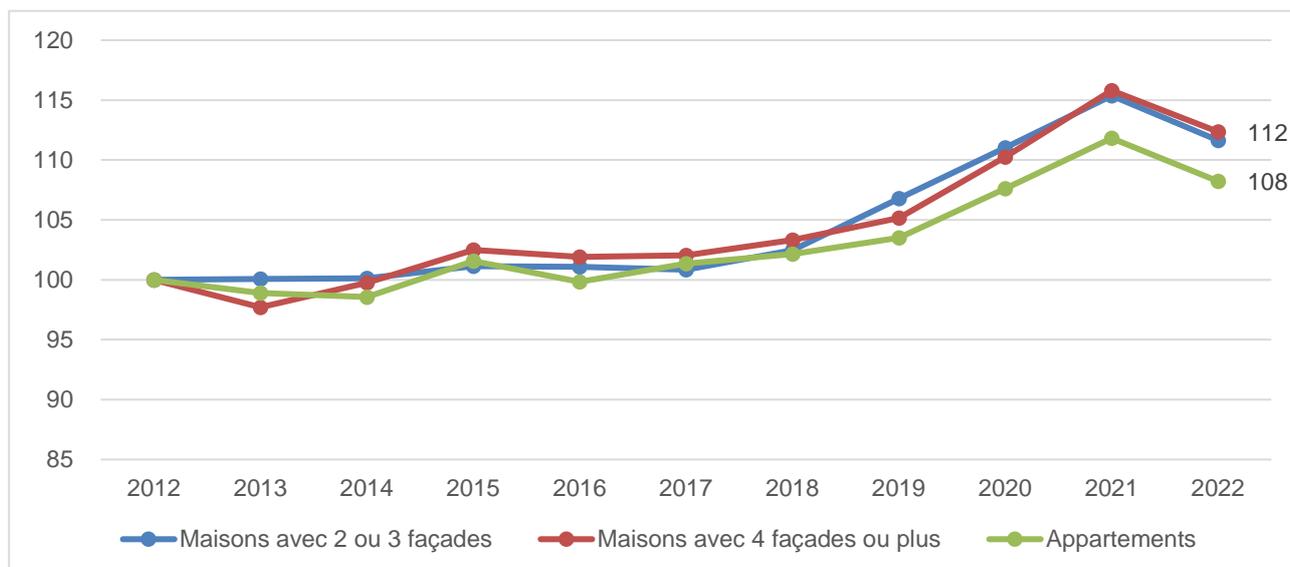
Calcul : CEHD

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

Pour une évaluation plus précise de l'évolution des prix immobiliers, il est pertinent d'ajuster l'effet de l'inflation. Nous avons ainsi calculé l'indice des prix immobiliers médians déflatés en utilisant l'indice des prix à la consommation comme déflateur.

À prix constants, le prix médian des maisons a enregistré une augmentation de 12 % entre 2012 et 2022 (cf. Graphique 60). Pour les appartements, la hausse sur la même période s'élève à 8 %. Depuis 2015, les prix des biens immobiliers ont connu une croissance plus rapide que l'inflation. La tendance haussière s'est accélérée en 2020 et 2021, atteignant un indice de 116 points avant de connaître une baisse en 2022. En effet, le prix des maisons a évolué de 5,3 % entre 2021 et 2022, une croissance inférieure à celle de l'inflation, qui était de 9,59 % en 2022.

Graphique 60. Évolution des prix médians déflatés selon le type de biens en Wallonie, de 2012 à 2022



Source : Statbel.

Calcul : CEHD

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

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

Les provinces les plus peuplées concentrent la majeure partie des transactions immobilières. Près de la moitié des transactions de maisons avec 2 ou 3 façades ont été effectuées dans la province de Hainaut (47 %), tandis qu'environ une transaction sur trois a eu lieu dans la province de Liège (29 %) (cf. Tableau 34). Ces deux provinces rassemblent les trois quarts des transactions de maisons avec 2 ou 3 façades. Cependant, la situation diffère pour les autres types de biens. En ce qui concerne les maisons avec 4 façades ou plus, le podium est partagé avec peu d'écart entre les provinces de Hainaut (27 %), de Liège (24 %), et de Namur (20 %). Pour les appartements, 36 % des transactions ont été enregistrées en province de Liège, 27 % en province de Hainaut, et 17 % dans la province du Brabant wallon.

Tableau 34. Distribution des ventes de biens immobiliers par provinces en 2022

	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Brabant wallon	Total
Maisons 2 ou 3 façades	47 %	29 %	6 %	10 %	8 %	100 %
Maisons 4 façades ou plus	27 %	24 %	13 %	20 %	15 %	100 %
Appartements	27 %	36 %	7 %	13 %	17 %	100 %

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

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

En 2022, la part des transactions effectuées dans les quatre principales villes représente 18,6 % de l'ensemble des transactions en Wallonie, tous types de biens confondus (cf. Tableau 35). La répartition des ventes de biens entre ces quatre principales villes wallonnes s'explique par les différences dans le parc immobilier de chacune d'entre elles. Par exemple, la ville de Liège concentre un nombre important d'immeubles à appartements, expliquant ainsi pourquoi 48 % des transactions parmi les quatre principales villes wallonnes ont lieu à Liège. C'est également le cas pour les maisons 2 ou 3 façades à Charleroi, qui représentent à elles seules 44 % des ventes de ce type de biens à l'échelle des quatre principales villes de Wallonie. Enfin, pour les maisons avec 4 façades ou plus, c'est à Namur qu'elles sont le plus achetées/vendues, représentant 45 % des transactions réalisées dans ces quatre villes.

Tableau 35. Distribution des ventes de biens immobiliers entre les quatre principales villes wallonnes en 2022

	Charleroi	Mons	Liège	Namur	Total
Maisons 2 ou 3 façades	44 %	16 %	30 %	10 %	100 %
Maisons 4 façades ou plus	23 %	21 %	11 %	45 %	100 %
Appartements	21 %	12 %	48 %	19 %	100 %

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

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

Sur la décennie 2012-2022, la répartition des transactions par types de logements a connu plusieurs évolutions (cf. Tableau 36). Ainsi, la part des transactions d'appartements a nettement augmenté ; concomitamment, les transactions de maisons 2 ou 3 façades ont diminué. Les maisons 4 façades connaissent également une légère baisse des transactions (sauf en Hainaut), mais moins prononcée que les maisons 2 ou 3 façades. Les 4 façades restent donc un type de bien resté prisé des Wallons.

Les profils des distributions partagent les provinces en deux groupes. Dans le premier, composé des provinces du Hainaut et de Liège, les transactions sont très largement dominées par les maisons 2 ou 3 façades. Les maisons 4 façades ou plus viennent ensuite et les appartements arrivent en dernière position. Dans le deuxième groupe, qui réunit les provinces du Luxembourg, de Namur et du Brabant wallon, les transactions concernant des maisons 4 façades ou plus sont tout aussi nombreuses (voire plus nombreuses en province du Luxembourg) que celles concernant des maisons 2 ou 3 façades. Dans ce groupe aussi les appartements sont le type de bien le moins représenté dans les transactions. Ces différences entre les deux groupes sont évidemment à relier au tissu urbain des différentes provinces : dans le Hainaut et la province de Liège, plus urbanisées, les 4 façades et plus sont moins présentes dans le parc, donc dans les transactions.

Tableau 36. Distribution des ventes de biens immobiliers selon le type au sein de chaque province en 2012 et 2022

	Année	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Brabant wallon
Maisons 2 ou 3 façades	2012	71%	59%	42%	46%	40%
	2022	68%	55%	37%	42%	39%
Maisons 4 façades ou plus	2012	20%	25%	47%	42%	40%
	2022	20%	23%	44%	41%	37%
Appartements	2012	9%	16%	11%	12%	20%
	2022	12%	22%	18%	17%	24%

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

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

Chacune des quatre principales villes présente une distribution des transactions en fonction des types de bien qui lui est spécifique (cf. Tableau 37). À Namur, la répartition des transactions est très équilibrée entre les différents types de biens ; chaque type rassemble environ un tiers des transactions. Par contre, à Charleroi, près de trois quarts des transactions concernent une maison avec 2 ou 3 façades ; les deux autres types de bien sont donc réduits à la portion congrue (7 % pour les 4 façades et 19 % pour les appartements en 2022). À Mons, la distribution des transactions ressemble à celle de Charleroi, mais la part des maisons 4 façades ou plus deux fois y est plus importante. Enfin, à Liège, les transactions sont dominées à la fois par les maisons 2 ou 3 façades et les appartements ; les transactions de maisons 4 façades sont quasiment inexistantes (3 % en 2022).

Sur la période 2012-2022, les maisons 2 ou 3 façades ont vu leur part baisser dans chacune des quatre principales villes wallonnes. Il en va de même pour les maisons 4 façades ou plus, sauf à Charleroi. Les appartements ont, eux, vu leur part augmenter dans toutes les villes. C'est à Mons que la hausse a été la plus forte, de 9 points de pourcentage entre 2012 et 2022.

Tableau 37. Distribution des ventes de biens immobiliers selon le type au sein des quatre principales villes wallonnes en 2012 et 2022

	Année	Charleroi	Mons	Liège	Namur
Maisons 2 ou 3 façades	2012	78%	70%	59%	39%
	2022	74%	63%	52%	36%
Maisons 4 façades ou plus	2012	7%	17%	4%	30%
	2022	7%	14%	3%	29%
Appartements	2012	15%	14%	38%	31%
	2022	19%	23%	44%	35%

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

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

Du côté des prix, notons que la province présentant le prix médian le plus élevé, quel que soit le bien considéré, est le Brabant wallon. En 2022, le prix médian d'une maison avec 2 ou 3 façades dans la jeune province s'élevait à 315 000 € (cf. Tableau 38), 465 000 € pour une maison avec 4 façades (cf. Tableau 39) et 245 000 € pour un appartement (cf. Tableau 40). Viennent ensuite, du plus cher au moins cher, les provinces de Namur, de Luxembourg, de Liège et, enfin du Hainaut.

Tableau 38. Prix médians des maisons deux ou trois façades par province de 2012 à 2022

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hainaut	115 000	115 000	110 001	116 000	118 000	120 000	125 000	130 000	135 000	143 000	150 000
Liège	130 000	130 000	130 000	134 038	135 000	140 000	145 000	150 000	160 000	170 000	180 000
Luxembourg	130 000	135 000	130 000	135 000	140 000	140 000	150 000	155 000	166 000	175 000	200 000
Namur	145 000	145 000	142 000	148 000	155 000	150 000	155 000	162 500	170 000	180 000	195 000
Brabant wallon	230 000	225 000	230 000	235 000	247 000	245 000	255 000	270 000	285 000	305 000	315 000
Wallonie	126 000	127 500	128 000	130 000	132 500	135 000	140 000	148 000	155 000	165 000	175 000

Source : Statbel.

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

Tableau 39. Prix médians des maisons quatre façades ou plus par province de 2012 à 2022

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hainaut	197 000	199 000	195 000	205 000	205 500	205 000	220 000	225 001	237 500	250 000	270 000
Liège	200 000	200 000	205 000	206 908	210 000	222 500	230 000	240 000	254 000	270 000	294 750
Luxembourg	165 000	170 000	175 000	175 000	175 000	180 000	183 000	195 000	210 000	240 000	260 000
Namur	189 450	185 000	188 000	199 000	200 000	200 000	204 000	215 000	220 000	239 000	251 000
Brabant wallon	335 000	340 000	330 000	340 000	345 000	360 000	365 000	380 000	400 000	440 000	465 000
Wallonie	207 500	205 000	210 000	217 000	220 000	225 000	232 500	240 000	253 500	272 750	290 000

Source : Statbel.

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

Tableau 40. Prix médians des appartements par province de 2012 à 2022

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hainaut	110 000	110 000	110 000	120 000	115 000	120 000	120 000	127 750	135 000	140 000	145 000
Liège	122 750	125 000	126 765	125 000	130 000	135 000	136 000	140 000	150 000	160 000	170 000
Luxembourg	135 000	130 500	132 500	145 000	135 000	141 500	140 000	150 000	154 900	179 500	185 000
Namur	134 000	135 000	140 000	140 000	145 000	150 000	150 000	155 000	165 000	162 000	177 250
Brabant wallon	185 500	180 000	175 000	177 500	185 000	197 750	195 000	212 000	220 000	230 000	245 000
Wallonie	130 000	130 000	130 000	134 700	135 000	140 000	144 000	148 000	155 000	165 000	175 000

Source : Statbel.

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

Pour les maisons avec deux ou trois façades, les prix médians ont enregistré une progression de 39 % à l'échelle régionale (cf. Tableau 41). À l'échelle des provinces, la progression des prix médians est comprise entre 30 % et 38 % pour la majorité des provinces. La province de Luxembourg se distingue nettement des autres sur ce point avec une augmentation de 54 % des prix médians pour ce type de biens.

Le prix médian des maisons avec 4 façades ou plus a augmenté de 40 % à l'échelle régionale entre 2012 et 2022. À nouveau, en province du Luxembourg, la hausse est plus prononcée avec une augmentation des prix de 58 %. Dans la province de Liège, les prix ont également fortement augmenté (+ 47 %). Cependant, la part des transactions de maisons 4 façades ou plus est très faible dans cette dernière province, pourrait expliquer la hausse des prix particulièrement élevée.

La croissance des prix pour les appartements est homogène dans toute la région ; elle est comprise entre 32 % et 38 %. Les augmentations les plus élevées sont observées en provinces de Liège et de Luxembourg et s'élèvent, respectivement, à +38 % et +37 %.

Tableau 41. Évolution des prix médians des biens immobiliers selon le type de bien, dans les provinces entre 2012 et 2022

	Maisons 2 ou 3 façades	Maisons 4 façades ou plus	Appartements
Hainaut	30 %	37 %	32 %
Liège	38 %	47 %	38 %
Luxembourg	54 %	58 %	37 %
Namur	34 %	32 %	32 %
Brabant wallon	37 %	39 %	32 %
Wallonie	39 %	40 %	35 %

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

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

Les biens immobiliers ont connu une augmentation plus marquée de leurs prix ces dernières années, en partie en raison de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques. Dans la partie suivante, nous observons l'évolution des prix avant et après cette crise afin d'en mesurer l'impact. Au cours des trois dernières années (2020, 2021 et 2022), les prix des biens immobiliers ont augmenté davantage que pendant les sept années précédentes (de 2012 à 2019), aussi bien à l'échelle régionale que provinciale (*cf.* Tableau 42). L'augmentation la plus importante est observée en province du Luxembourg. Ainsi, entre 2012 et 2019, les prix des maisons avec 2 ou 3 façades y ont augmenté de 25 000 €, tandis que cette augmentation a été de 45 000 € entre 2019 et 2022. La crise sanitaire a eu un effet accélérateur sans précédent sur les prix.

Tableau 42. Évolution des prix médians en valeurs absolues des biens immobiliers selon le type de bien, dans les provinces de 2012 à 2019 et de 2019 à 2022

Types de bien	Maisons 2 ou 3 façades		Maisons 4 façades ou plus		Appartements	
	2012 à 2019	2019 à 2022	2012 à 2019	2019 à 2022	2012 à 2019	2019 à 2022
Hainaut	+15 000 €	+20 000 €	+28 001 €	+45 000 €	+17 750 €	+17 250 €
Liège	+20 000 €	+30 000 €	+40 000 €	+54 750 €	+17 250 €	+30 000 €
Luxembourg	+25 000 €	+45 000 €	+30 000 €	+65 000 €	+15 000 €	+35 000 €
Namur	+17 500 €	+32 500 €	+25 550 €	+36 000 €	+21 000 €	+22 250 €
Brabant wallon	+40 000 €	+45 000 €	+45 000 €	+85 000 €	+26 500 €	+33 000 €
Wallonie	+22 000 €	+27 000 €	+32 500 €	+50 000 €	+18 000 €	+27 000 €

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

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

À l'échelle des quatre principales villes wallonnes, Namur est la plus chère pour ce qui concerne les maisons 2 ou 3 façades (*cf.* Tableau 43) et des appartements (*cf.* Tableau 45). C'est à Liège que les maisons 4 façades ou plus sont les plus chères (*cf.* Tableau 44). À l'opposé, Charleroi enregistre les prix les plus faibles pour tous les types de biens. Notons que Namur et Mons présentent des prix moyens supérieurs aux prix moyens de leurs provinces respectives, quel que soit le type de biens considérés. Charleroi au contraire présente des prix inférieurs à ceux du Hainaut, pour tous les types de biens. Enfin, à Liège, les maisons 2 ou 3 façades sont moins chères que dans le reste de la province, mais les maisons 4 façades y sont plus chères.

Tableau 43. Prix médians des maisons deux ou trois façades dans les quatre principales villes wallonnes de 2012 à 2022

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Charleroi	100 000	95 000	95 000	99 000	100 000	105 000	110 000	110 000	118 250	130 000	135 000
Mons	115 000	115 000	119 000	123 000	120 000	125 000	123 000	135 000	130 000	147 250	155 000
Liège	127 750	125 000	126 000	130 000	130 000	140 000	140 000	144 500	152 000	165 000	175 000
Namur	184 000	185 000	180 000	190 000	190 000	185 000	197 000	205 000	215 000	230 000	250 000
Wallonie	126 000	127 500	128 000	130 000	132 500	135 000	140 000	148 000	155 000	165 000	175 000

Source : Statbel.

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

Tableau 44. Prix médians des maisons quatre façades ou plus dans les quatre principales villes wallonnes de 2012 à 2022

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Charleroi	181 000	180 000	167 000	187 778	205 000	181 500	195 000	199 000	219 000	227 500	245 000
Mons	195 000	207 500	210 000	212 500	218 500	215 500	215 000	232 500	250 000	250 000	285 000
Liège	225 500	230 000	222 500	210 000	250 000	255 750	243 000	280 000	267 500	310 000	350 000
Namur	245 000	230 000	230 000	245 000	240 000	250 000	260 000	270 000	270 000	305 500	302 500
Wallonie	207 500	205 000	210 000	217 000	220 000	225 000	232 500	240 000	253 500	272 750	290 000

Source : Statbel.

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

Tableau 45. Prix médians des appartements dans les quatre principales villes wallonnes de 2012 à 2022

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Charleroi	86 000	85 000	86 000	85 000	85 000	90 000	95 000	95 000	103 000	100 000	109 500
Mons	115 000	117 000	113 750	129 500	120 000	120 000	132 500	140 000	140 000	158 250	160 000
Liège	115 000	115 200	120 000	120 000	125 000	127 250	130 000	131 000	138 700	149 000	160 000
Namur	150 000	154 250	154 000	147 500	155 000	160 000	160 000	165 000	179 000	173 500	182 000
Wallonie	130 000	130 000	130 000	134 700	135 000	140 000	144 000	148 000	155 000	165 000	175 000

Source : Statbel.

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

Les prix médians évoluent différemment dans chacune des principales villes wallonnes (cf. Tableau 46). Ainsi, Liège se caractérise par une très forte hausse des prix médians pour les maisons quatre façades et plus (+55 %) et une hausse plus modérée pour les autres types de biens (autour de 38 %). À Namur, ce sont les maisons avec 2 ou 3 façades qui ont connu une forte hausse de leurs prix médians (+36 %), les prix des autres types de bien ne progressant « que » de 21 % à 23 %. À Mons, chaque type de bien connaît sa propre progression : 35 % pour les maisons deux ou trois façades, 46 % pour les quatre façades ou plus et 39 % pour les appartements. Enfin, à Charleroi, la croissance des prix est similaire pour les deux types de maisons (+35 %) ; la croissance du prix médian des appartements est de +27 % dans cette ville. Ces différences reflètent les dynamiques propres au marché de chacune de ces villes.

Tableau 46. Évolution des prix médians des biens immobiliers selon le type de bien, dans les provinces entre 2012 et 2022

	Maisons 2 ou 3 façades	Maisons 4 façades ou plus	Appartements
Charleroi	35 %	35 %	27 %
Mons	35 %	46 %	39 %
Liège	37 %	55 %	39 %
Namur	36 %	23 %	21 %
Wallonie	39 %	40 %	35 %

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

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

Pour l'ensemble des principales villes wallonnes, l'augmentation des prix en valeurs absolues a été au moins aussi importante au cours des trois dernières années qu'au cours des sept années précédentes (cf. Tableau 47). Pour certaines villes et certains types de biens, l'augmentation sur les trois dernières années s'élève à plus du double de l'augmentation des sept années précédentes. C'est le cas des maisons 2 ou 3 façades à Charleroi (l'augmentation y était de 10 000 € entre 2012 et 2019 contre 25 000 € entre 2019 et 2022) et à Namur (augmentation de 21 000 € entre 2012 et 2019 contre 45 000 € entre 2019 et 2022). C'est également le cas des maisons 4 façades ou plus à Charleroi.

Seule Mons fait exception à cette tendance générale : la hausse du prix médian des appartements y a été plus forte avant la crise (+25 000 €) qu'après (+20 000 €).

Tableau 47. Évolution des prix médians en valeurs absolues des biens immobiliers selon le type de bien, dans les quatre principales villes wallonnes de 2012 à 2019 et de 2019 à 2022

Types de bien	Maisons 2 ou 3 façades		Maisons 4 façades ou plus		Appartements	
	2012 à 2019	2019 à 2022	2012 à 2019	2019 à 2022	2012 à 2019	2019 à 2022
Période						
Charleroi	+10 000 €	+25 000 €	+18 000 €	+46 000 €	+9 000 €	+14 500 €
Mons	+20 000 €	+20 000 €	+37 500 €	+52 500 €	+25 000 €	+20 000 €
Liège	+16 750 €	+30 500 €	+54 500 €	+70 000 €	+16 000 €	+29 000 €
Namur	+21 000 €	+45 000 €	+25 000 €	+32 500 €	+15 000 €	+17 000 €
Wallonie	+22 000 €	+27 000 €	+32 500 €	+50 000 €	+18 000 €	+27 000 €

Source : Statbel.

Calcul : CEHD

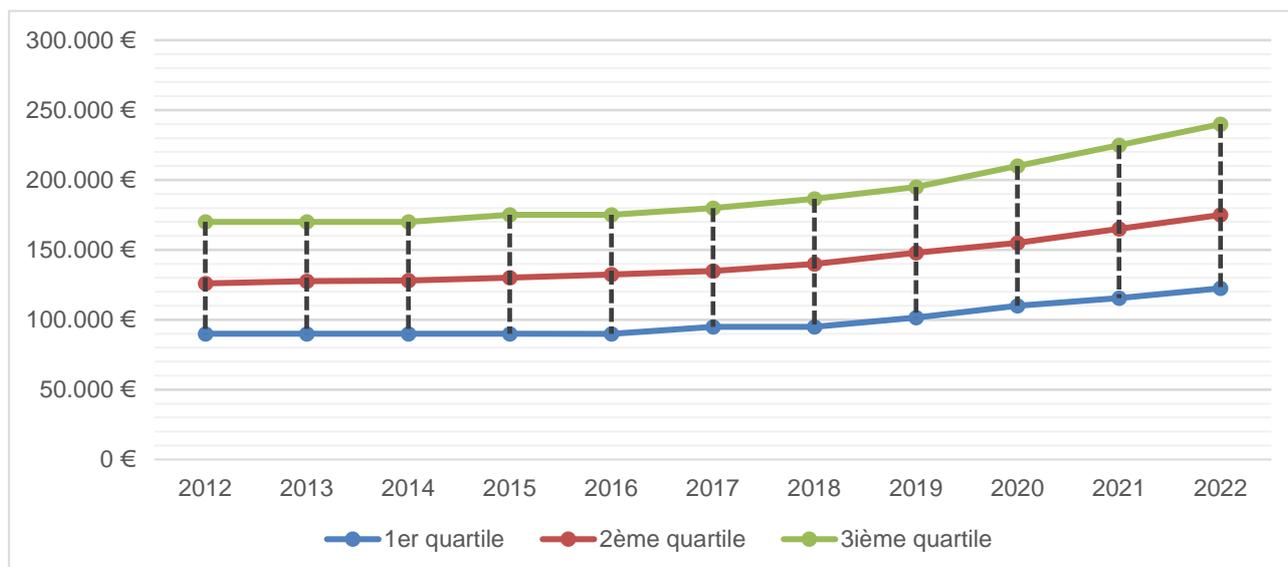
Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

L'étendue interquartile est un indicateur de dispersion permettant d'analyser la différence de prix entre le premier quartile et le troisième quartile. Un faible écart interquartile signifie que les prix de l'ensemble des transactions sont proches du prix médian (distribution leptocurtique). À l'inverse, un écart important est synonyme d'une distribution des prix plutôt dispersée. En résumé, plus l'écart interquartile s'agrandit, plus les prix sont dispersés.

En Wallonie, entre 2012 et 2017, l'étendue interquartile du prix des maisons 2 ou 3 façades est restée stable et s'élevait à 82 500 € en moyenne (cf. Graphique 61). L'écart s'est par la suite accentué et a atteint 117 500 € en 2022, soit une augmentation de 46,9 % de l'étendue interquartile par rapport à 2012. Le premier quartile de prix a augmenté de 36,1 % et le troisième quartile de 41,2 %. Les prix les plus élevés augmentent donc plus vite que les prix les moins élevés. Le prix médian a quant à lui augmenté de 38,9 % en 10 ans.

L'analyse plus détaillée de l'évolution de l'étendue interquartile met en évidence que celle-ci s'est amplifiée en raison d'une augmentation du troisième quartile. Les prix pour un même type de bien sont de plus en plus diversifiés. Puisque le troisième quartile s'éloigne de plus en plus du prix médian, cela signifie qu'un quart des transactions se réalisent à des prix très élevés.

Graphique 61. Étendue interquartile des prix des maisons avec 2 ou 3 façades en Wallonie (2012-2022)



Source : Statbel.

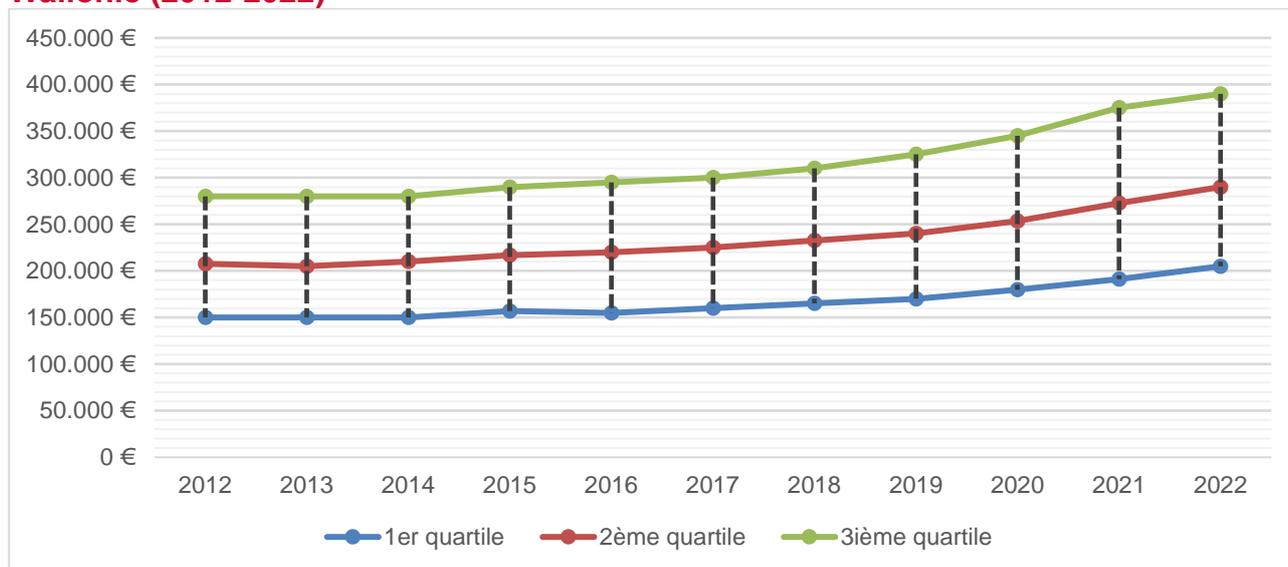
Calcul : CEHD

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

Pour les maisons 4 façades ou plus, la tendance des prix est également à la hausse (cf. Graphique 62). En 2012, la valeur du premier quartile des prix était de 150 000 € et celle du troisième quartile de 280 000 €, d'où un écart interquartile de 130 000 €. En 2022, ce dernier a augmenté de 42,3 %, atteignant 185 000 €. Ce type de bien connaît donc également une augmentation de la dispersion des prix.

Sur la décennie 2012-2022, le prix médian et le troisième quartile ont connu une évolution quasi identique. Le prix médian a augmenté de 39,8 % (de 207 500 € à 290 000 €) et le troisième quartile de prix de 39,3 % (de 280 000 € à 390 000 €). Ceci constitue une augmentation légèrement plus importante que celle du premier quartile, puisque celui-ci n'a augmenté que de 36,7 % (de 150 000 € à 205 000 €).

Graphique 62. Étendue interquartile des prix des maisons avec 4 façades ou plus en Wallonie (2012-2022)



Source : Statbel.

Calcul : CEHD

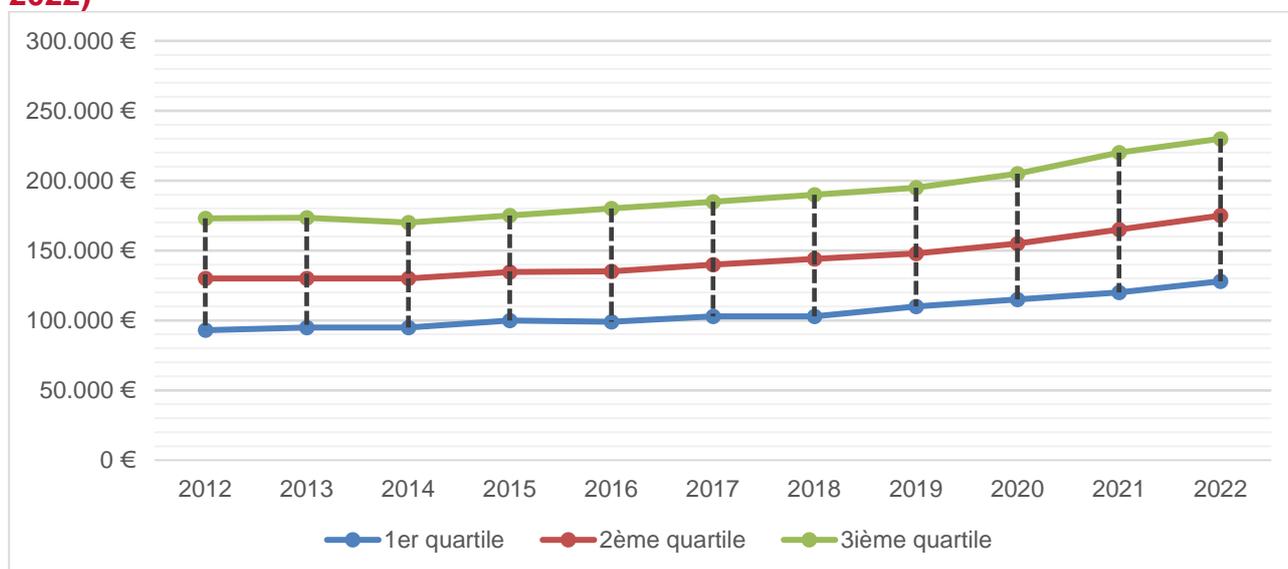
Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Les appartements présentent l'étendue interquartile la plus faible de tous les types de biens, pour l'ensemble de la période étudiée (cf. Graphique 63). Elle s'élevait à 80 000 € en 2012 et 102 000 € en 2022, soit une augmentation de 27,5 %.

La distribution des prix autour de la médiane n'a pas connu de variations importantes, contrairement aux maisons. Les prix des appartements ne se dispersent donc pas comme c'est le cas pour les maisons.

Bien que la part des appartements dans les transactions soit passée de 12,6 % à 17,5 % entre 2012 et 2022, on notera que leurs prix médians ont connu une hausse moins importante que les maisons (de +34,6 %). Cela suggère que l'offre répond actuellement à la demande et que de ce fait, il n'existe pas de tension sur ce segment du marché qui tirerait rapidement les prix à la hausse.

Graphique 63. Étendue interquartile des prix des appartements en Wallonie (2012-2022)



Source : Statbel.

Calcul : CEHD

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

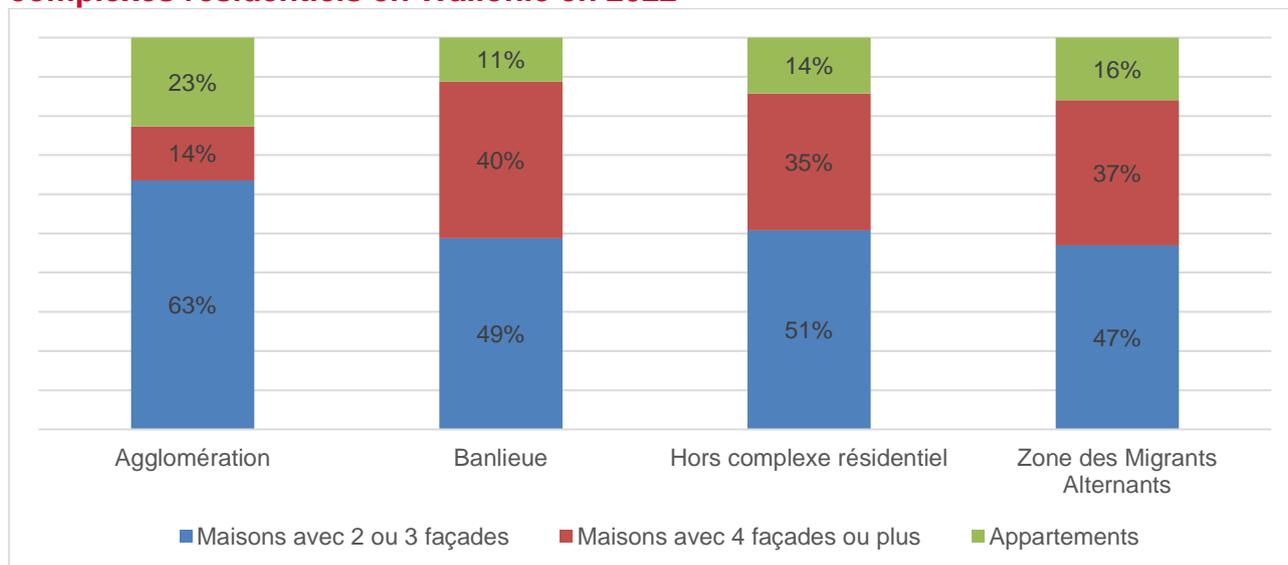
1.3. Les ventes à l'échelle des complexes résidentiels

Quel que soit le complexe résidentiel considéré, les maisons rassemblent l'essentiel des transactions. C'est dans les banlieues que la proportion de transactions concernant des maisons est la plus forte (89 % des transactions) et, inversement, celle des transactions concernant les appartements est la plus faible (11 %). La plus forte proportion de transactions concernant des appartements est observée dans les agglomérations et s'élève à 23 %.

Dans les agglomérations, la majorité des transactions concerne des maisons avec 2 ou 3 façades (63 %), reflétant ainsi la structure du parc de ces zones (cf. Graphique 64). Le tissu urbain de ces zones étant majoritairement composé de ce type de logements, il est logique qu'on les retrouve en tête des transactions. Pour les mêmes raisons, les appartements sont le deuxième type de biens le plus fréquent parmi les transactions effectuées dans ces zones regroupant presque qu'un quart des transactions. À l'inverse, les maisons 4 façades ou plus en sont quasiment absentes ; il est vrai qu'elles sont également plus rares dans le parc de ces zones.

Dans les autres complexes résidentiels, la répartition est plus équilibrée entre les maisons 2 ou 3 façades et les maisons 4 façades ou plus.

Graphique 64. Proportion de transactions de maisons et appartements dans les complexes résidentiels en Wallonie en 2022



Source : Statbel.

Calcul : CEHD

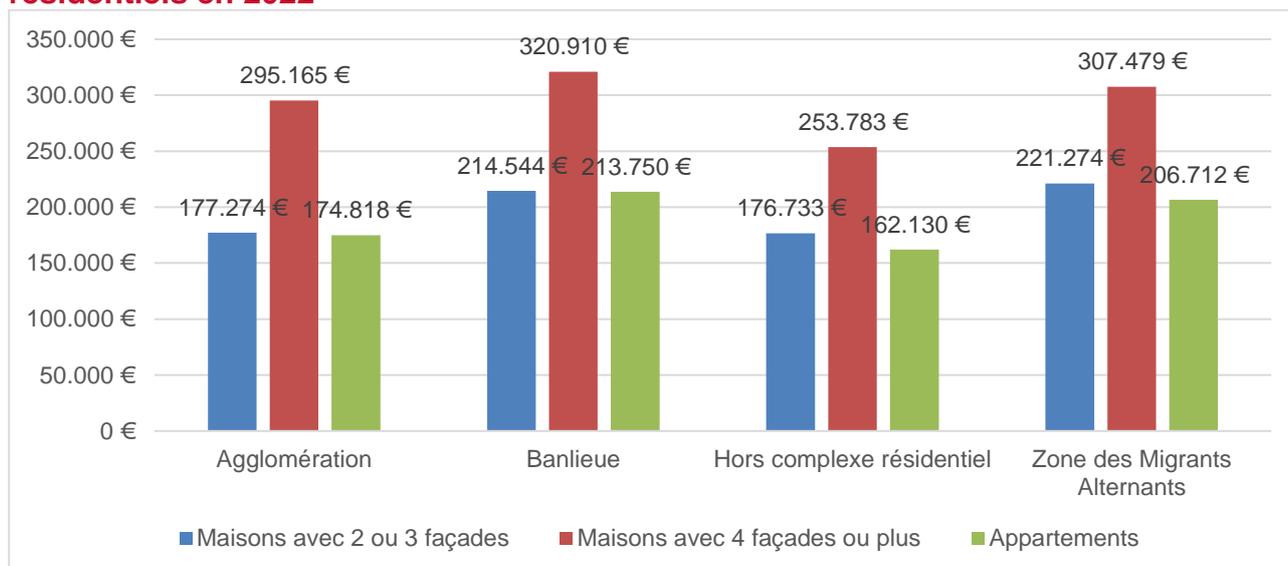
Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles sur le marché secondaire en Wallonie.

Les maisons 4 façades présentent des prix médians plus élevés que les autres types de bien, quel que soit le complexe résidentiel observé (cf. Graphique 65). Ceci peut être attribué à l'espace supplémentaire, à l'intimité et à d'autres caractéristiques associées à ces types de logements.

Dans les zones résidentielles des migrants alternants et dans les zones hors complexes résidentiels, les prix médians des maisons 2 ou 3 façades sont plus élevés que ceux des appartements. Ces différences de prix peuvent s'expliquer par les raisons déjà évoquées pour les maisons 4 façades. Cependant, dans les agglomérations et les banlieues, les prix médians des appartements sont similaires à ceux des maisons 2 ou 3 façades. Deux facteurs peuvent expliquer ce fait. Le premier est que les appartements dans ces zones sont, plus souvent que les maisons, des biens neufs. Le deuxième facteur est que la tension sur le marché fait qu'il n'y a plus de différence sur les biens de base proposés sur le marché, que ce soit des appartements ou des maisons.

Pour finir, notons que les prix médians des biens immobiliers sont plus bas dans les zones hors complexes résidentiels que dans les autres zones, quel que soit le type de biens considéré.

Graphique 65. Prix médians des maisons et appartements dans les complexes résidentiels en 2022



Source : Statbel.

Calcul : CEHD

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

2. Le marché locatif

Ce chapitre décrit le marché locatif à travers quatre focus différents. Le premier consiste à décrire ce marché sur base des baux enregistrés auprès du SPF Finances ; il permet ainsi d'évaluer le dynamisme du marché locatif à différentes échelles et de constater les prix pratiqués pour les nouveaux baux locatifs.

Le deuxième focus s'attache à décrire le marché locatif privé sur base de l'enquête SILC et de l'enquête de l'Observatoire des loyers du CEHD (2022). Il s'agit ici de comprendre comment se répartit le marché locatif privé sur le territoire wallon et d'observer les prix pratiqués.

Le troisième focus s'intéresse au marché locatif public. Sur base des données collectées auprès des Sociétés de logement de Service public (SLSP), il décrit le parc public en termes de nombre et de types de logements publics (sociaux, moyens, à loyer d'équilibre, de transit, d'insertion et étudiant). Il présente également les données concernant les attributions de logements publics.

Enfin, un dernier focus s'attache au parc des logements étudiants en se basant sur l'enquête réalisée durant l'année académique 2022-2023 auprès des étudiants kotteurs par le CEHD, dans le cadre de l'élaboration de la grille indicative des loyers étudiants.

2.1. Nouveaux baux enregistrés

Dans cette partie, nous appréhendons le marché locatif à travers les baux résidentiels enregistrés auprès du SPF Finances. Nous nous focalisons sur les nouveaux baux enregistrés chaque année qui permettent d'évaluer l'activité annuelle sur le marché locatif.

Les données du SPF Finances permettent de distinguer les bailleurs-personne physique des bailleurs-personne morale. De manière liminaire, notons que les baux signés auprès d'un bailleur-personne physique concernent nécessairement le marché locatif privé. Par contre, les baux signés auprès de bailleurs-personne morale peuvent ressortir soit du marché privé, soit du marché public.

Les bailleurs-personne morale peuvent en effet inclure des organismes privés (sociétés immobilières, entreprises, etc.) et des organismes publics (SLSP, CPAS, communes, etc.).

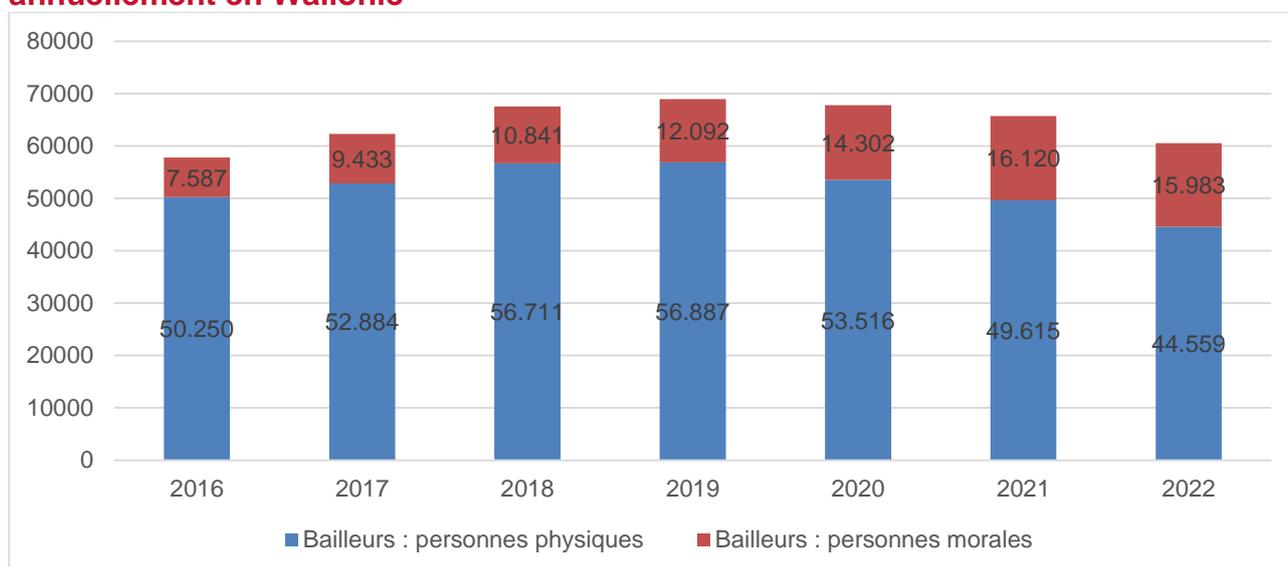
En 2022, 60 542 nouveaux baux résidentiels ont été enregistrés en Wallonie²³ ; 44.559 baux ont été signés auprès d'un bailleur-personne physique (soit 73,6 %) et 15 983 auprès d'un bailleur-personne morale (soit 26,4 %). Les nouveaux baux résidentiels représentent 11,2 % des ménages locataires en Wallonie en 2022 ou 4 % des ménages privés wallons.

Sur la période 2016 à 2022, le nombre de nouveaux baux (tous types de bailleurs confondus) augmente de façon continue de 2016 à 2019, puis diminue de façon continue (cf. Graphique 66). L'activité sur le marché locatif est donc moindre. Pour les années 2020 et 2021, marquées par des confinements dus à la Covid-19, cette baisse peut s'expliquer par les perturbations que la crise a engendrées (difficultés de visites...). Pour les années suivantes, d'autres explications sont à trouver. La hausse des loyers ayant marqué cette période est peut-être une piste à considérer. Au vu de la forte hausse des loyers, les locataires ont peut-être hésité à changer de logement²⁴.

Cette baisse des nouveaux baux est inégalement répartie entre les types de bailleurs. Elle concerne en effet exclusivement les bailleurs-personne physique. Les bailleurs-personne morale voient le nombre de leurs nouveaux baux augmenté sur toute la période. Aussi, leur part au sein de l'ensemble des nouveaux baux ne cesse d'augmenter, passant de 13,1 % en 2016 à 26,4 % en 2022.

La distribution des nouveaux baux par trimestre met en évidence un pic des enregistrements au troisième trimestre (entre juillet et septembre) et un creux au premier trimestre (janvier-mars) (cf. Graphique 67). Cette tendance, très visible avant la crise sanitaire du Covid-19, s'atténue un peu par la suite.

Graphique 66 : Nombre de nouveaux baux locatifs résidentiels enregistrés annuellement en Wallonie



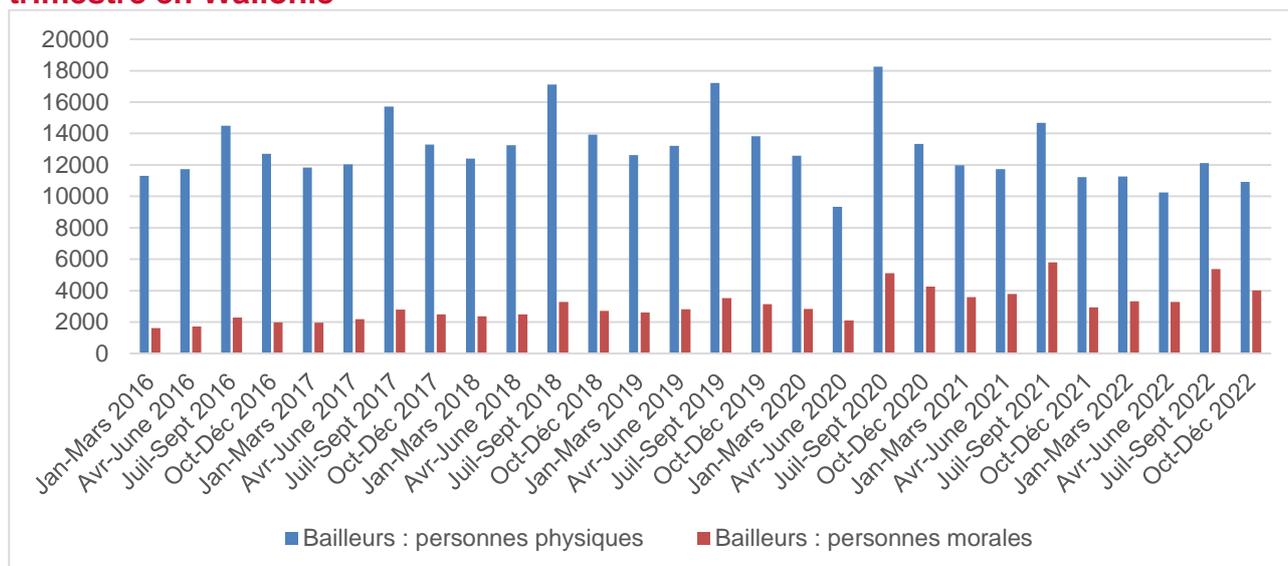
Source : SPF Finance

Calcul : CEHD

²³ L'analyse n'inclut pas les quelques centaines de baux ayant un bailleur « mixte » (personne physique/personne juridique).

²⁴ On observe une augmentation significative du loyer des nouveaux baux en 2022.

Graphique 67 : Nombre de nouveaux baux locatifs résidentiels enregistrés par trimestre en Wallonie



Source : SPF Finances

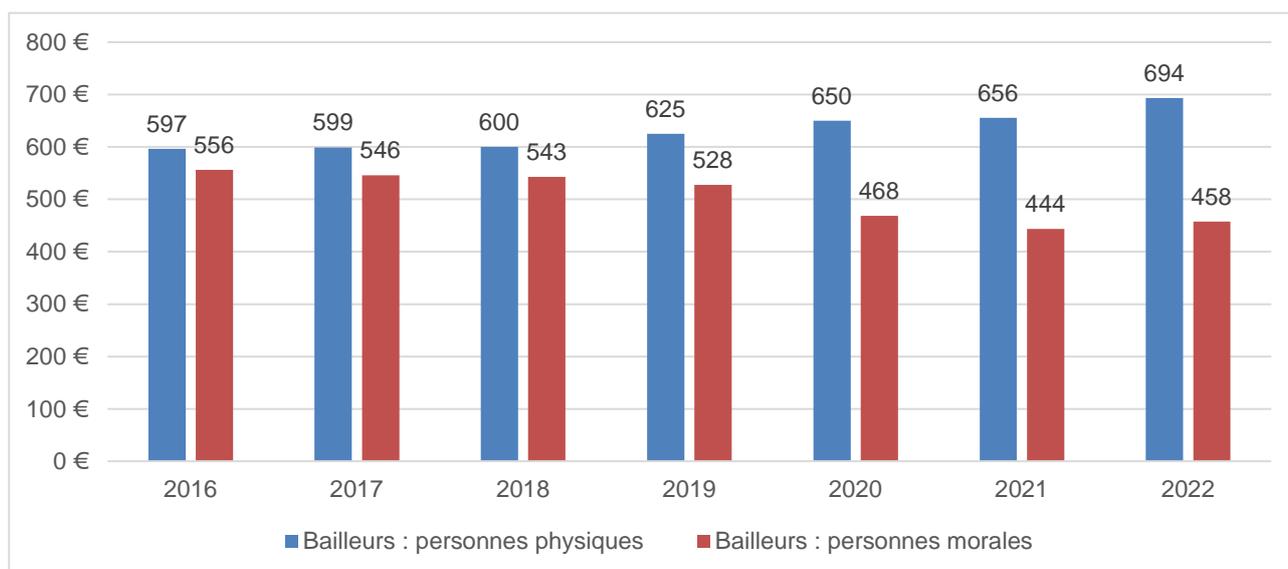
Calcul : CEHD

Il est intéressant de constater que les loyers évoluent différemment selon que le bailleur est une personne physique ou une personne morale. En effet, le loyer médian des nouveaux baux passés avec un bailleur-personne physique augmente de façon continue entre 2016 et 2022 (cf.

Graphique 68). En 2022, ce loyer médian atteint 694 €, soit 5,8 % de plus qu'en 2021²⁵. Le loyer médian des baux signés avec un bailleur-personne morale (458 € en 2022) diminue au contraire sur l'ensemble de la période, sauf en 2022. Afin de pouvoir expliquer ce phénomène, il faudrait davantage d'informations sur le type de bailleur-personne morale (notamment pour savoir comment évolue la part des baux signés avec une personne morale de droit privée et une personne morale de droit public) ou encore sur le type de logements concernés par ces nouveaux baux. Malheureusement, ces informations ne sont pas disponibles.

²⁵ L'inflation annuelle entre 2021 et 2022, mesurée avec l'indice santé, est de 9,3 %. L'augmentation des loyers des nouveaux baux est donc inférieure à cette inflation.

Graphique 68 : Loyer médian de nouveaux baux locatifs résidentiels enregistrés annuellement en Wallonie, en €



Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Nota bene : Pour chaque année, les loyers médians par trimestre sont pondérés en utilisant les nombres de baux

Mons, Namur et Liège présentent un marché locatif plus dynamique que la moyenne wallonne. En effet, 7,7 % à 6,9 % des ménages privés de ces trois villes ont signé un nouveau bail locatif en 2022 (cf. Tableau 48). Seuls 3,8 % des ménages privés wallons sont dans ce cas. À Charleroi, ce ratio est légèrement plus faible (3,6 %).

Pour ce qui concerne les baux signés avec une personne physique, il apparaît que les loyers médians des quatre principales villes wallonnes sont inférieurs au loyer médian de la région. Les loyers semblent donc moins chers dans ces villes que dans le reste de la Wallonie. Pour les contrats signés avec un bailleur une personne physique, le loyer médian des nouveaux baux est de 689 € à Namur et de 661 € à Mons. À Charleroi et Liège, les loyers médians sont nettement plus bas, de 625 € et de 617 €, respectivement.

Lorsque le bailleur est une personne morale, les loyers médians des villes sont également moins élevés que le loyer médian régional (458 €), sauf pour Namur. En effet, le loyer médian des baux signés avec un bailleur-personne morale s'élève à Namur à 525 €, soit nettement plus que la moyenne régionale et que les trois autres grandes villes de la région (entre 358 € et 453 €). Mons qui a le loyer médian le plus bas des quatre villes principales (358 €) est également celle où la part des bailleurs-personne morale est la plus importante (3,0 %) ; ceci explique peut-être cela.

Tableau 48 : Nombre de nouveaux baux locatifs résidentiels enregistrés et loyer médian (en €) en 2022 dans les quatre grandes villes wallonnes

	Charleroi	Liège	Mons	Namur
Bailleurs : personnes physiques				
Nombre de nouveaux baux	2308	4180	1813	2356
Ratio nombre de baux/nombre de ménages	2,5 %	4,2 %	3,9 %	4,5 %
Loyer médian, en €	625	617	661	689
Bailleurs : personnes morales				
Nombre de nouveaux baux	1028	1473	1382	885
Ratio nombre de baux/nombre de ménages	1,1 %	1,5 %	3,0 %	1,7 %
Loyer médian, en €	378	453	358	525

Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Nota bene : Les loyers médians par trimestre sont pondérés en utilisant le nombre de baux

À l'échelle des complexes résidentiels (cf. Tableau 49), ce sont les agglomérations qui ont le marché locatif le plus dynamique. En effet, 4,3 % de leurs ménages privés ont signé un nouveau bail en 2022 contre 3,7 % dans les ZRMA, 3,5 % dans les zones hors complexes résidentiels et 3 % dans les banlieues. Les différences entre complexes résidentiels sont cependant minimales. Les agglomérations concentrent également la plus grande part des transactions. En 2022, plus de deux nouveaux baux locatifs sur cinq (42,3 %) concernent des biens situés dans les agglomérations. Un quart des nouveaux baux (25,9 %) ont été conclus hors complexes résidentiels, soit dans les zones rurales.

Les zones périurbaines (banlieues et zones résidentielles des migrants alternants) ont un loyer médian nettement supérieur à ceux des agglomérations et des zones rurales. Ceci est vrai tant pour les bailleurs-personne physique que pour les bailleurs-personne morale. Dans le cas des bailleurs-personne physique, le loyer médian s'élève à 798 € dans les banlieues et à 758 € dans les zones résidentielles des migrants alternants, alors que dans les agglomérations et hors complexes résidentiels le loyer médian dépasse à peine 670 €. La différence est moins prononcée pour les bailleurs-personne morale.

Tableau 49 : Nombre de nouveaux baux locatifs résidentiels enregistrés et loyer médian (en €) en 2022 par complexes résidentiels en Wallonie

	Agglomérations	Banlieues	Zones résidentielles des migrants alternants	Hors complexes résidentiels
Bailleurs : personnes physiques				
Nombre de nouveaux baux	17 921	4 636	10 096	11 906
Ratio nombre de baux/nombre de ménages	3,0 %	2,3 %	2,8 %	2,7 %
Loyer médian, en €	671	798	758	673
Bailleurs : personnes morales				
Nombre de nouveaux baux	7 711	1 386	3 136	3 750
Ratio nombre de baux/nombre de ménages	1,3 %	0,7 %	0,9 %	0,8 %
Loyer médian, en €	428	518	507	484

Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Nota bene : Les loyers médians par trimestre sont pondérés en utilisant les nombres de baux

2.2. Le parc locatif privé

2.2.1. Structure du parc locatif privé

Le parc locatif privé est analysé ici d'une part sur base de l'enquête SILC ²⁶ et de l'enquête de l'Observatoire wallon des loyers du CEHD (2022). Parmi les ménages interrogés pour l'enquête SILC, 511 louent un logement sur le marché privé. L'Observatoire wallon des loyers repose sur 4 002 observations en 2022²⁷ et constitue donc la source la plus complète à propos du marché locatif wallon.

Selon l'enquête SILC 2022, un tiers des ménages wallons (33,4 %) sont locataires. Parmi ces ménages locataires, la très grande majorité (73,7 %) loue un logement auprès du secteur privé et paie un loyer correspondant au prix du marché. Presque un quart (23,1 %) loue un logement social/public.

Le Hainaut et la province de Liège rassemblent plus de deux tiers des locataires du secteur privé (33,1 % et 35,0 %, respectivement) ²⁸ (cf. Graphique 69). Un locataire du privé sur sept se situe en province de Namur et un locataire sur dix en Brabant wallon. La province de Luxembourg ne compte que pour 8,1 % des locataires en Wallonie.

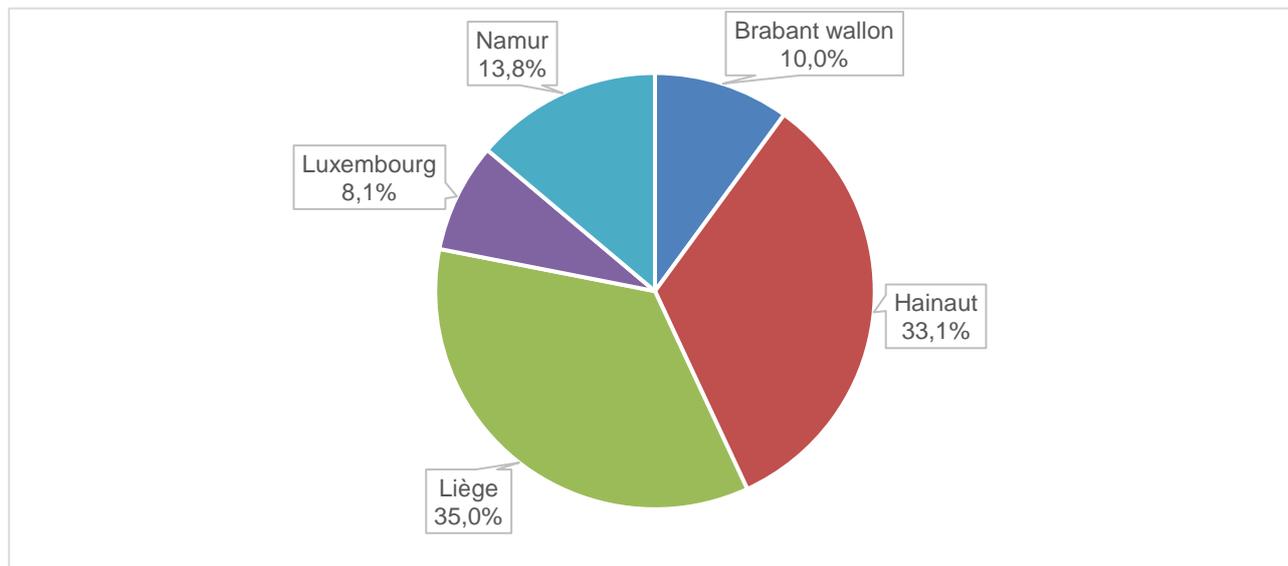
²⁶ SILC (Statistics on Income and Living Conditions – Enquête sur les Revenus et les Conditions de Vie). SILC est une enquête européenne annuelle visant à collecter auprès des ménages des données concernant l'intégration sociale, les revenus et les conditions de vie des participants. Les données SILC sont récoltées pour l'ensemble des pays européens sur la base de questionnaires communs.

²⁷ Les communes de la Communauté germanophone ne sont pas incluses dans l'Observatoire wallon des loyers (2022), car, depuis le 1er janvier 2020, la Communauté germanophone exerce toutes les compétences régionales en matière du logement (décret du 2 mai 2019), y compris en matière statistique.

²⁸ Ces chiffres comprennent la Communauté germanophone. Cette répartition diffère donc légèrement de celle de l'Observatoire des loyers en Wallonie.

Les logements loués au prix du marché se situent surtout dans les zones urbaines et périurbaines. Ainsi, selon SILC 2022, 28,7 % de ce parc est concentré dans les aires densément peuplées (grandes et moyennes villes) et 46,5 % dans les aires intermédiaires (petites villes et banlieues). Moins d'un quart des locataires habitent donc dans les zones rurales.

Graphique 69 : Répartition du parc locatif privé (dont le loyer correspond au prix du marché) au sein des provinces wallonnes, en %

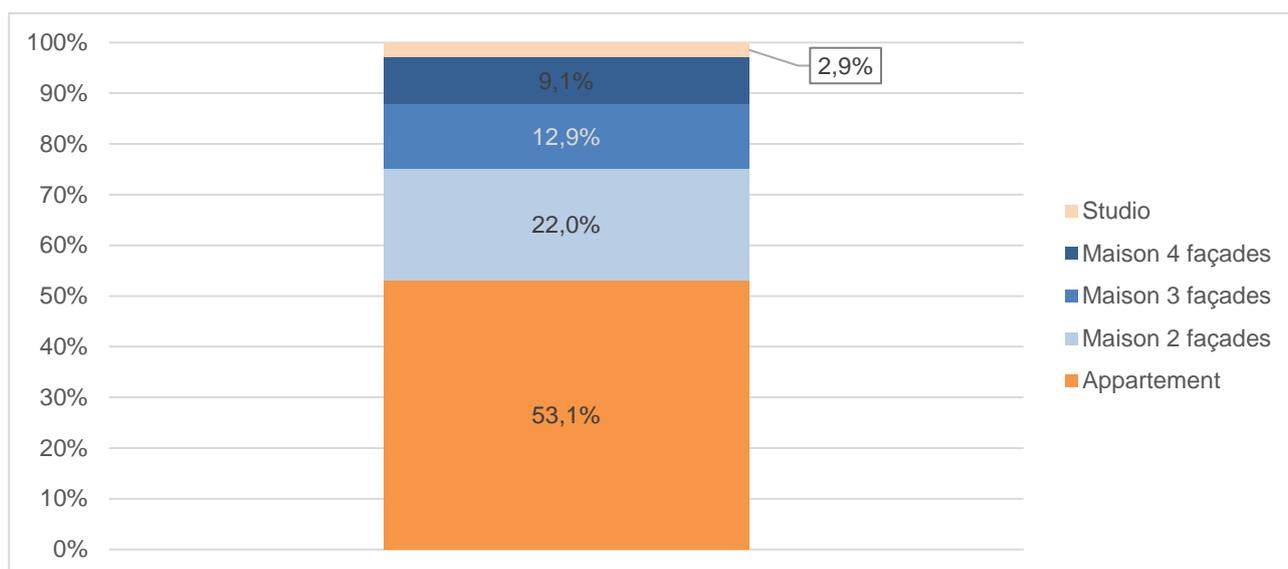


Sources : SILC 2022

Calcul : CEHD à partir de l'échantillon pondéré de 511 ménages locataires payant le loyer du marché.

Selon l'Observatoire wallon des loyers (2022), les appartements et studios représentent plus de la moitié du parc locatif privé (56,0 %) (cf. Graphique 70). Les maisons de rangée (2 façades) composent 22,0 % du parc. Un logement sur huit dispose de 3 façades (maisons jumelées). Un logement loué sur onze est une villa (maison 4 façades).

Graphique 70 : Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon le type de logement, en 2022, en %

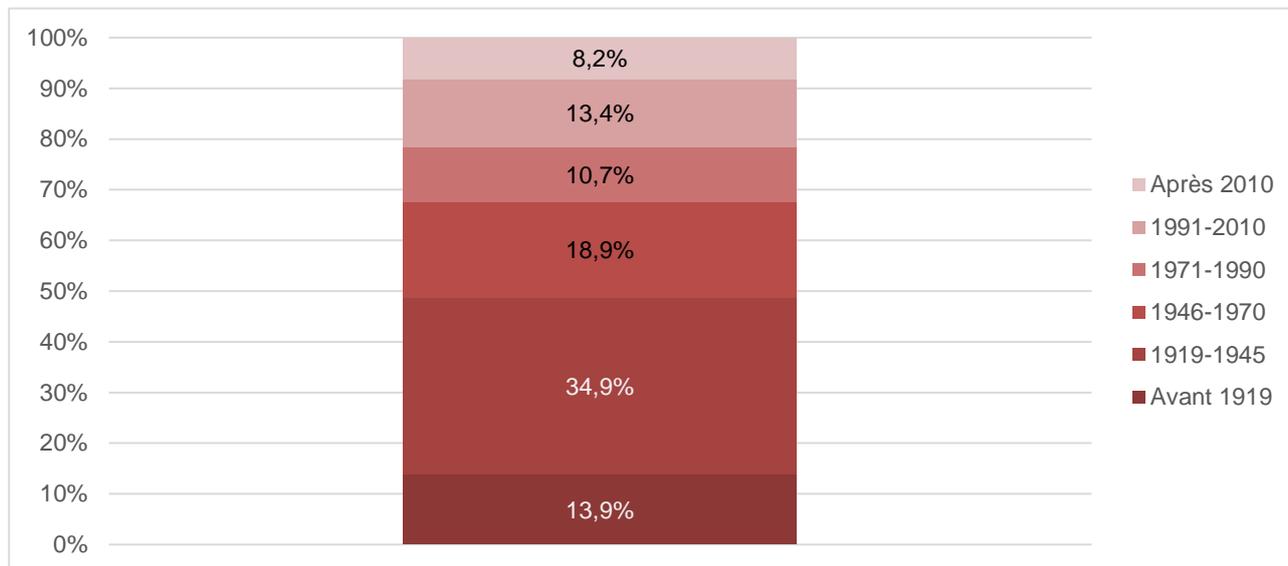


Source : Observatoire wallon des loyers (2022).

Calcul : CEHD à partir de 4 002 ménages locataires auprès du secteur privé

Près de la moitié du parc locatif privé (48,8 %) a été construit avant 1946 (cf. Graphique 71). Trois logements sur dix (29,6 %) ont une époque de construction comprise entre 1946 et 1990. Un logement sur sept (13,4 %) a été érigé entre 1991 et 2010. Les constructions les plus récentes (après l'année 2010) constituent 8,2 % des logements mis en location sur le marché privé.

Graphique 71 : Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon l'époque de construction, en %

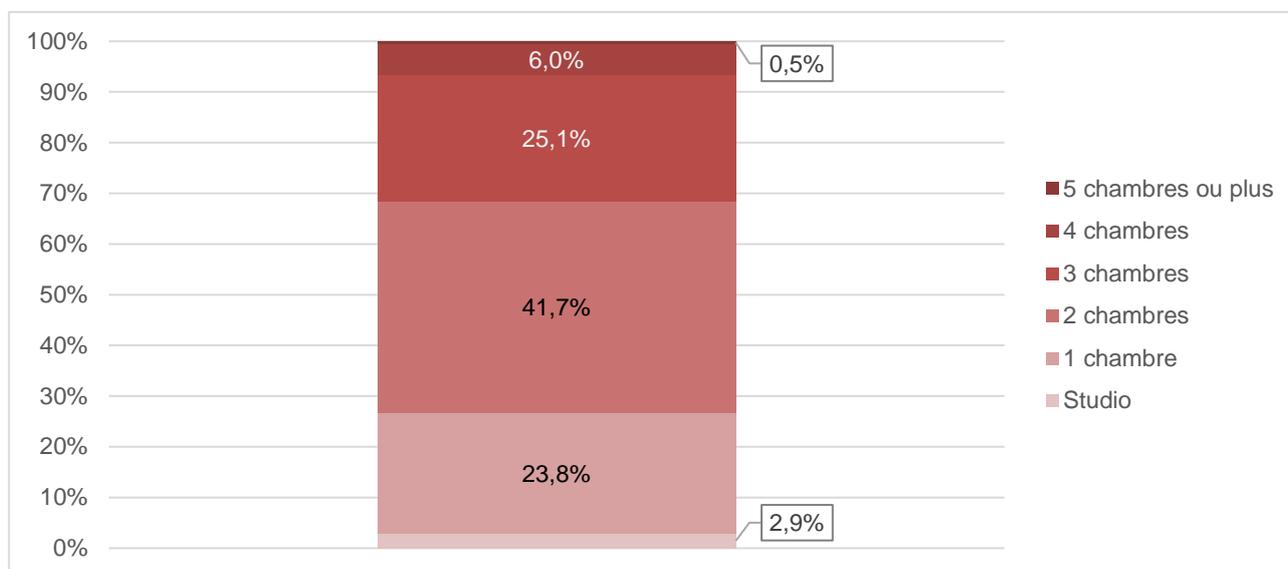


Source : Observatoire wallon des loyers (2022).

Calcul : CEHD à partir de 4 002 ménages locataires auprès du secteur privé

Les logements disposant de 2 chambres sont les plus fréquents sur le marché locatif privé (41,7 %) (cf. Graphique 72). Plus d'un quart du parc privé est composé de petits logements (23,8 % ayant une chambre et 2,9 % de studios). Un quart de ce parc dispose de trois chambres. Enfin, seulement un logement loué sur quinze est plus grand (6,0 % avec 4 chambres et 0,5 % avec 5 chambres ou plus).

Graphique 72 : Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon le nombre de chambres à coucher



Source : Observatoire wallon des loyers (2022).

Calcul : CEHD à partir de 4 002 ménages locataires auprès du secteur privé

2.2.2. Les loyers moyens

L'analyse des loyers présentée ici repose sur l'enquête SILC (Statistics on Income and Living Conditions) et l'Observatoire wallon des loyers. Afin de mettre en perspective les loyers pratiqués sur le marché, nous les comparons aux loyers du marché public. Nous avons choisi pour ce faire de nous baser uniquement sur l'enquête SILC, car d'une part, se limiter à une seule source permet une meilleure comparaison entre les différents groupes et, d'autre part, le logement public ne se limite pas aux SLSP, mais englobe d'autres organismes (CPAS, communes, etc.) qui peuvent être pris en compte dans SILC. Par conséquent, les résultats présentés ici pourraient différer d'autres sources, notamment les données concernant les loyers des locataires des SLSP.

Selon l'enquête SILC de 2022, le loyer mensuel moyen (hors charges) en Wallonie est de 557 € (contre 639 € en Flandre et 736 € à Bruxelles), secteurs privé et public confondus (cf. Tableau 50). Le loyer mensuel moyen est nettement plus élevé pour les locataires payant un loyer au prix du marché que pour ceux payant un loyer social, quelle que soit la région considérée. Le facteur est de 1,7 en Wallonie et à Bruxelles et de 1,9 en Flandre.

Le loyer moyen au prix du marché en Wallonie est de 624 €, soit 15,6 % de moins qu'en Flandre et 22,0 % de moins qu'en région Bruxelles-Capitale. Les locataires du secteur social paient en moyenne 369 € en Wallonie (hors charges), 388 € en Flandre et 478 € en région de Bruxelles-Capitale. Les locataires sociaux paient donc 4,9 % de moins que les locataires sociaux flamands et 22,8 % de moins que les locataires sociaux bruxellois. La différence entre régions est donc moins prononcée pour les locataires du logement social que pour les locataires du logement privé.

Tableau 50 : Loyers mensuels moyens (hors charges) dans les régions belges en 2022 (en €)

	Wallonie	Flandre	Bruxelles-Capitale
Ensemble des ménages locataires	557	639	736
Ménages locataires payant un loyer au prix du marché	624	739	800
Ménages locataires louant un logement social	369	388	478

Source : SILC 2022.

Calcul : CEHD à partir des ménages locataires.

En Wallonie, les loyers moyens au prix du marché varient en fonction des aires de densité de population. Les montants des loyers du marché sont plus élevés dans les aires intermédiaires (645 €) et dans les aires faiblement peuplées (628 €) que dans les aires densément peuplées (587 €) (cf. Tableau 51). Ce fait est sans doute à relier à la taille des logements, plus petite dans les zones densément peuplées. Les loyers sociaux sont plus homogènes, avec une valeur moyenne de 376 € dans les aires densément peuplées et de 360 € dans les aires intermédiaires.

Tableau 51 : Loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie en 2022 selon le type d'aires de population (en €)

	Ensemble de la Wallonie	Aires densément peuplées	Aires intermédiaires	Aires faiblement peuplées
Locataires payant un loyer correspondant au prix du marché	624	587	645	628
Locataires louant un logement social	369	376	360	Nombre d'observations insuffisant

Source : SILC 2022.

Calcul : CEHD à partir de ménages locataires.

Au cours de la décennie 2012-2022, les loyers moyens ont augmenté de manière continue pour l'ensemble des ménages locataires, ainsi que pour les ménages locataires payant un loyer au prix du marché (cf. Tableau 52). Dans le parc locatif social, les variations annuelles du loyer moyen sont positives dans la plupart des cas, à l'exception de quelques années (2016, 2017 et 2019) où l'on observe une stagnation²⁹. Pour les trois dernières années (2020, 2021 et 2022), les évolutions annuelles des loyers sociaux sont positives. Ceci s'explique par l'augmentation des revenus des locataires sociaux. En effet, dans le logement public en Wallonie, les loyers des locataires dépendent partiellement de leur revenu. Or, en raison de l'importante inflation de ces dernières années, ces revenus ont été indexés, d'où une augmentation du revenu moyen et du loyer moyen des locataires sociaux.

Entre 2012 et 2018, l'écart entre le loyer moyen du marché privé et celui des logements sociaux ne dépassait pas 230 €. Depuis 2019, cet écart est de l'ordre de 240 € ou 250 €. Cependant, le ratio du loyer social au loyer du marché reste proche de 60 %. En 2022, ce ratio est égal à 59,1 %.

Tableau 52 : Évolution des loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie entre 2012 et 2022 (en €)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ensemble des ménages locataires	441	452	471	476	480	498	502	513	525	529	557
Ménages locataires payant un loyer au prix du marché	493	508	518	520	528	549	560	571	592	594	624
Ménages locataires louant un logement social	290	301	308	324	320	320	336	328	341	355	369

Source : SILC 2012 à 2022.

Calcul : CEHD à partir des ménages locataires.

En 2022, on enregistre une différence significative entre SILC et l'Observatoire wallon des loyers concernant le loyer moyen du marché : pour SILC, celui-ci est de 624 € alors que l'observatoire wallon des loyers relève une valeur de 686 €. Une certaine sous-estimation possible des loyers par SILC a également été rapportée par l'IWEPS dans « Les chiffres clés de la Wallonie » (2020 et 2022) par rapport aux enquêtes sur les loyers privés à Bruxelles et en Wallonie. Rappelons que dans la base de données SILC, le sous-échantillon de locataires qui paient un loyer du marché est relativement petit (511 observations pour l'ensemble de la Wallonie en 2022).

²⁹ Les diminutions enregistrées ne sont pas significatives.

Les loyers moyens issus de l'Observatoire des loyers sont supérieurs aux valeurs SILC dans chaque province wallonne³⁰ (cf. Tableau 53). L'écart se situe entre 20 € (pour la province de Namur) et 123 € (pour la province de Luxembourg). D'après les deux enquêtes, le Brabant wallon est la province la plus chère, avec un loyer moyen de 819 € selon SILC et de 858 € selon l'Observatoire des loyers.

Tableau 53 : Loyers mensuels moyens (hors charges) en 2022 selon les provinces wallonnes (en €)

Province	SILC 2022 (loyer du marché)	Observatoire wallon des loyers 2022
Brabant wallon	819	858
Hainaut	573	665
Liège	583	653
Luxembourg	598	721
Namur	673	693

Sources : SILC 2022, Observatoire wallon des loyers (2022).

Calcul : CEHD

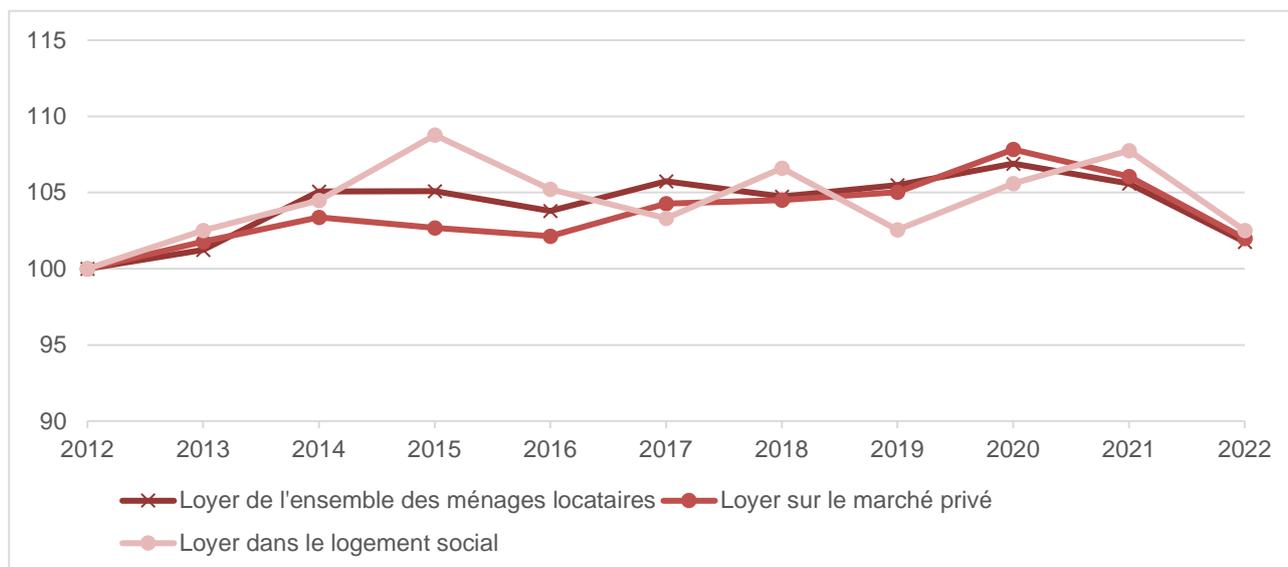
Champ : 495 ménages locataires payant un loyer du marché (SILC) et 4 002 ménages locataires auprès du secteur privé (Observatoire wallon des loyers)

L'évolution des loyers moyens constants (déflatés par l'indice santé³¹) au cours des dix dernières années est représentée au Graphique 73. Sur l'ensemble de la période 2013-2022, les indices des loyers du marché évoluent au-dessus de l'indice santé. Pourtant, on constate des diminutions annuelles du loyer moyen déflaté en 2015, 2016, 2021 et surtout en 2022 (de 106,1 à 102,0). La dernière diminution en 2022 est liée à une forte inflation annuelle (de 9,3 %, selon l'indice santé). L'augmentation de loyer moyen entre 2021 et 2022 en Wallonie est de 5,1 %, selon SILC. Cette augmentation, confirmée par l'Observatoire des loyers wallon, est inférieure à l'inflation. Deux constats expliquent cela. Premièrement, les loyers des baux en cours ne sont pas indexés par tous les propriétaires. Deuxièmement, les loyers des nouveaux baux sont augmentés au rythme plus modéré que l'inflation (voir la section consacrée aux nouveaux baux enregistrés). On observe une tendance similaire pour les loyers déflatés du logement social : une augmentation pour 6 ans et une diminution pour 4 ans, surtout entre 2021 et 2022 (de 107,8 à 102,5). En 2022, l'indice du loyer social déflaté (+2,5 % par rapport à 2012) est très proche de celui du loyer déflaté sur le marché privé (+2,0 %). En 2022, comme en 2021, l'indice du loyer social dépasse même le loyer du marché, mais ce dépassement n'est pas significatif.

³⁰ Nous rappelons un faible effectif dans les sous-échantillons de SILC qui dépasse à peine 40 unités dans certaines provinces.

³¹ Depuis 1994, l'indice santé belge est utilisé pour l'indexation des loyers (Arrêté royal du 24.12.1993). L'indice santé est construit à partir de l'indice des prix à la consommation en Belgique, qui reflète l'évolution des prix de tous les biens et services. La valeur actuelle de cet indice est obtenue par la soustraction de certains produits du panier de l'indice des prix à la consommation, à savoir les boissons alcoolisées (achetées en magasin ou consommées dans un café), le tabac et les carburants, à l'exception du LPG.

Graphique 73 : Évolution des indices des loyers moyens déflatés en Wallonie (base 100 en 2012)



Sources : SILC 2012 à 2022.

Calcul : CEHD à partir des ménages locataires.

2.2.3. Les loyers privés en fonction de la taille du logement

Selon les données SILC 2022, les loyers du marché tendent à augmenter avec le nombre de pièces³². Le loyer moyen d'un logement 3 pièces est supérieur de 20 € par rapport à celui d'un logement 2 pièces (cf. Tableau 54). L'écart entre 3 pièces et 4 pièces est de 53 €. Passé 4 pièces, le loyer moyen constaté par SILC n'augmente plus.

Selon l'Observatoire wallon des loyers 2022, chaque chambre à coucher supplémentaire augmente le loyer d'une centaine d'euros au minimum. Les logements 3 chambres correspondent souvent à des logements de luxe et le loyer constaté est plus élevé. Ainsi, l'écart entre 3 chambres et 4 chambres est de 124 € et l'écart entre 4 chambres et 5 chambres ou plus est de 172 €.

Tableau 54 : Loyers mensuels moyens selon le nombre de pièces et le nombre de chambres en 2022 (en €)

SILC 2022		Observatoire wallon des loyers 2022	
Nombre de pièces	Loyer, en €	Nombre de chambres à coucher	Loyer, en €
2	585	1	554
3	605	2	685
4	658	3	783
5	649	4	907
6	635	5 ou plus	1079

Sources : SILC 2022, Observatoire wallon des loyers (2022).

Calcul : CEHD

Champ : 494 ménages locataires payant un loyer au prix du marché (SILC) et 3 884 ménages locataires auprès du secteur privé (Observatoire wallon des loyers)

³² Dans l'enquête SILC, les pièces suivantes sont comptées (ayant au moins 4 m²) : chambres à coucher, salons, salles à manger ainsi que les caves, greniers ou cuisines habitables et les autres espaces séparés utilisés ou destinés à l'habitation. Les cuisines sont exclues si l'espace est utilisé uniquement pour cuisiner.

2.2.4. Les loyers privés en fonction de complexes résidentiels

À l'échelle des complexes résidentiels, c'est dans les agglomérations que le loyer moyen est le plus bas (656 €) d'après les données de l'Observatoire des loyers (cf. Tableau 55). Cela peut être partiellement expliqué par la plus petite taille des logements dans les villes. Effectivement, la superficie habitable des logements loués dans les agglomérations est en moyenne de 77 m². Dans les autres complexes résidentiels, la taille des logements loués est plus grande (comprise, en moyenne, entre 84 m² et 88 m²). Dans les banlieues et les zones résidentielles des migrants alternants, le loyer moyen est respectivement de 743 € et 744 €, soit 13 % de plus que dans les agglomérations. L'enquête SILC donne des résultats légèrement différents sur ce point puisque, selon elle, le loyer moyen dans les banlieues et dans les zones résidentielles des migrants alternants est supérieur de, respectivement, 6,9 % et de 12,1 % à celui des agglomérations.

Le loyer le plus élevé au mètre carré est observé dans les zones des migrants alternants (9,14 €/m², selon l'Observatoire). Même dans les agglomérations, le loyer moyen au mètre carré est inférieur (8,96 €/m²). Ceci montre que l'attractivité territoriale de l'ensemble des zones urbaines en Wallonie (y compris des agglomérations) est moindre que celle de certaines zones périurbaines. Dans les banlieues, où les logements sont en moyenne plus grands (88,5 m²), le loyer au mètre carré s'élève en moyenne à 8,65 €/m².

Tableau 55 : Loyers mensuels moyens selon les complexes résidentiels en Wallonie en 2022 (en € et en €/m²)

Complexe résidentiel	SILC 2022 (loyer du marché)	Observatoire wallon des loyers 2022	
	Loyer, en €	Loyer, en €	Loyer, en €/m ²
Agglomérations	626	656	8,96
Banlieues	669	743	8,65
Zones des migrants alternants	702	744	9,14
Hors complexes résidentiels	560	683	8,46

Source : SILC 2022, Observatoire wallon des loyers (2022).

Calcul : CEHD

Champ : 511 ménages locataires payant un loyer au prix du marché (SILC) et 4 002 ménages locataires auprès du secteur privé (Observatoire wallon des loyers)

2.3. Le parc locatif public

En Wallonie, de nombreux organismes œuvrent à faciliter l'accès au logement des populations les plus fragiles, notamment en proposant à celles-ci des logements moins chers que ceux proposés sur le marché privé. Parmi ces organismes, on peut citer les communes, les Centres Publics d'Action sociale (CPAS), le Fonds du Logement des Familles nombreuses (FLW), les Offices Centraux d'Action sociale et culturelle (OCASC), les Sociétés de Logement de Service public (SLSP) et les Agences Immobilières sociales (AIS). Notons que les logements gérés par les AIS et assimilés ici à des logements publics sont en fait détenus par des propriétaires privés. Les AIS sont des organismes de logement à finalité sociale qui agissent en tant qu'intermédiaires entre des propriétaires privés et des locataires aux revenus précaires ou modestes ; elles permettent à ces locataires d'accéder à des logements du parc privé à un loyer réduit.

Il n'existe pas à l'heure actuelle de bases de données permettant de faire le point sur l'ensemble des logements détenus ou gérés par des bailleurs ayant une finalité sociale. Cependant, le parc détenu et géré par les SLSP est, lui, bien connu et constitue l'essentiel du parc public. Aussi, cette partie consacrée à la description du parc public se concentre sur ce dernier.

2.3.1. Présentation du parc public propriété des SLSP et géré par elles

Le parc des SLSP à l'échelle de la région

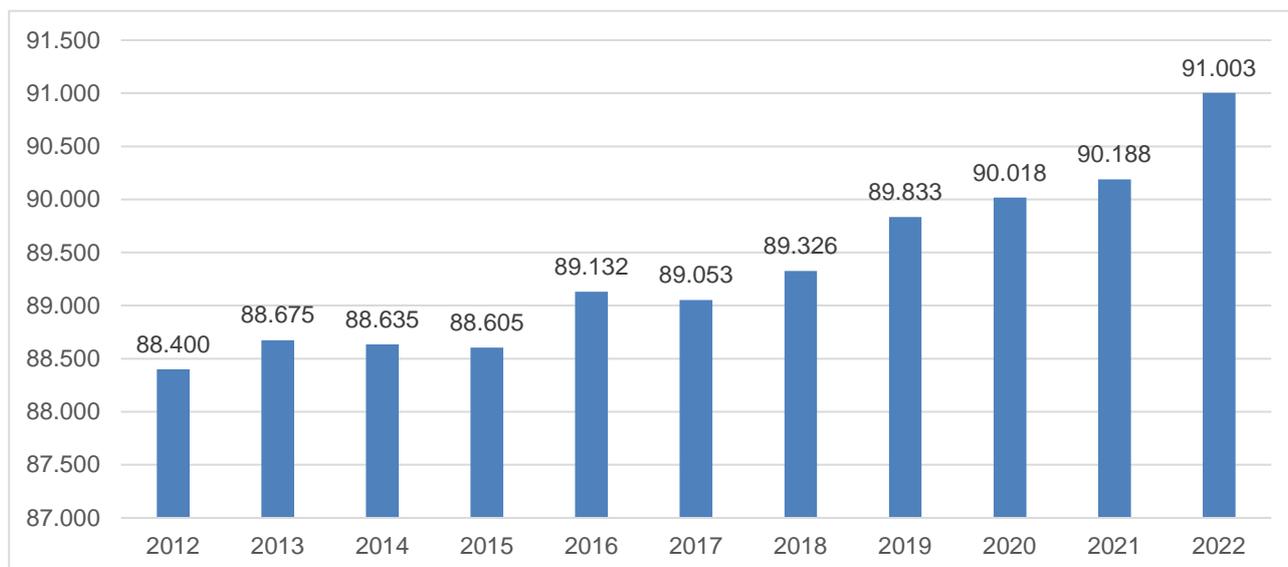
Ce chapitre est rédigé uniquement sur base des données collectées par la SWL auprès des SLSP. Il n'est pas tenu compte ici des logements gérés par d'autres organismes que les SLSP, tels que les communes, les AIS, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW), etc.

Les logements gérés par les SLSP sont recensés par la Société wallonne du Logement (SWL), organisme de tutelle des SLSP. Parmi ces logements, on distingue trois catégories : les logements **propriétés des SLSP et gérés par elles**, les logements **propriétés des SLSP et donnés en gestion ou en location à d'autres organismes à finalités sociales** et les logements **pris en gestion par les SLSP**, mais appartenant à d'autres organismes. Dans cette partie, il sera uniquement question des logements gérés par les SLSP donc des logements « propriétés des SLSP et gérés par elles » (que nous appellerons simplement « logements propriétés des SLSP » dans la suite du texte afin d'éviter d'inutiles lourdeurs).

Précisons que toutes les données présentées ici ne reprennent pas les logements situés sur le territoire de la Communauté germanophone. Celle-ci ayant repris la compétence en matière de logement, nous ne tenons compte que des communes relevant de l'autorité du Gouvernement wallon.

D'après les données collectées auprès des SLSP par la SWL, il s'avère qu'au 1^{er} janvier 2022, le nombre de logements propriétés des SLSP et gérés par elles s'élevait à 91 003 (cf. Graphique 74). Ce nombre est en constante progression sur la période : les SLSP ne possédaient que 88 400 logements qu'elles géraient en 2012. Si, avant la période d'observation, les SLSP ont connu une période de décrue, il semble qu'elles sont parvenues à inverser la tendance pour réétouffer leur parc. Les plans portés par les différents gouvernements donnent finalement leurs fruits.

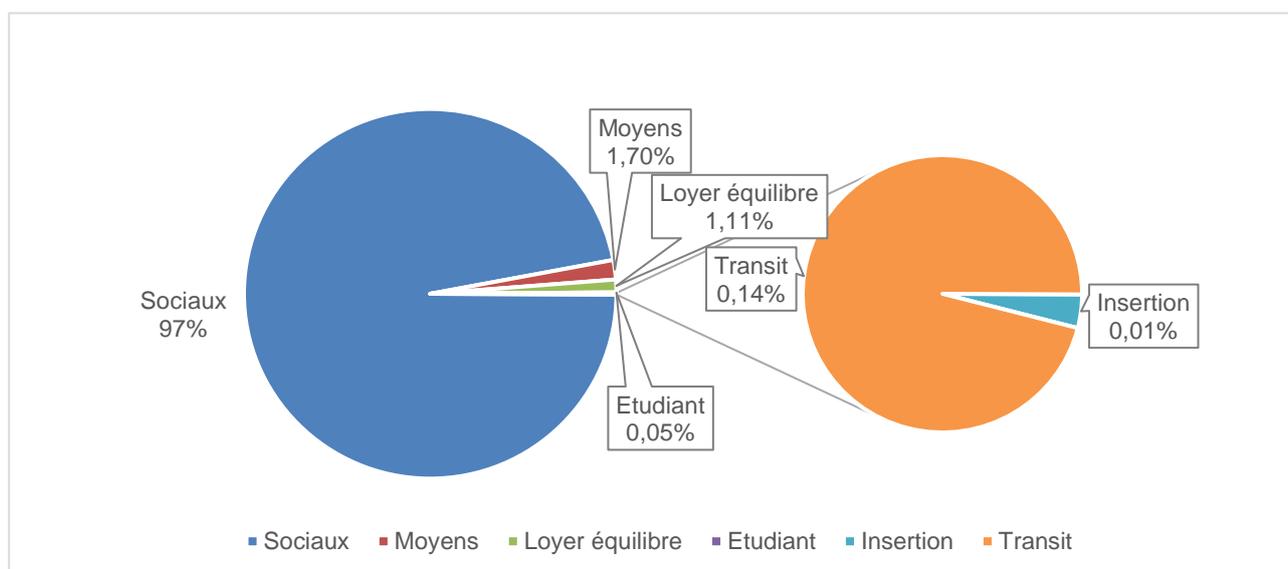
Graphique 74 : Nombre de logements propriétés des SLSP et par elles en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022



Source : SWL.

Les logements sociaux* composent la quasi-totalité du parc : au 1^{er} janvier 2022, ils représentaient 97 % des logements publics gérés par les SLSP (cf. Graphique 75). Viennent ensuite par ordre d'importance, les logements moyens* (1,7 % du parc), les logements à loyer d'équilibre* (1,11 % du parc), les logements étudiants* (0,05 %), les logements de transit* (0,14 %) et les logements d'insertion* (0,01 %). La faible proportion des trois dernières catégories s'explique soit par le caractère récent de la catégorie (c'est le cas des logements étudiants), soit par le public très spécifique auquel elles s'adressent (logements de transit et logements d'insertion).

Graphique 75 : Distribution des logements gérés par les SLSP selon leur catégorie en 2022 (hors Communauté germanophone)

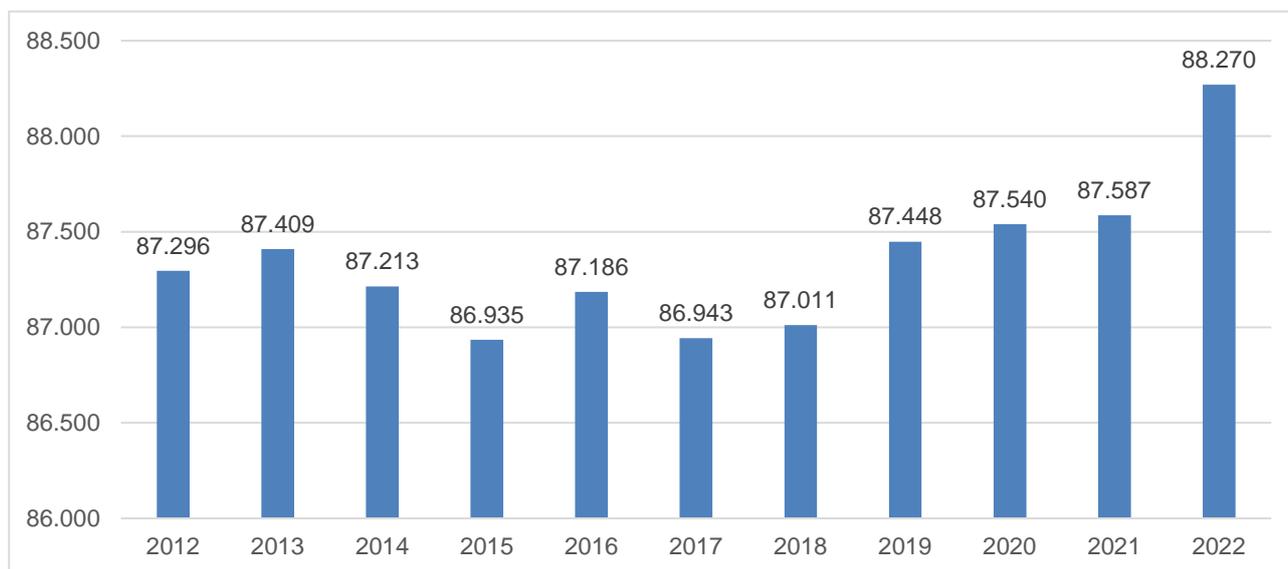


Source : SWL.

Au 1^{er} janvier 2022, le nombre de logements sociaux* propriétés des SLSP et gérés par elles s'élevait à 88 270. Il s'agit ici du plus fort effectif de la période, le plus faible se situant en 2015 (86 935 logements). Le parc de logement social* a connu en effet une lente décroissance jusqu'en 2015 en raison de diverses opérations de déconstruction/reconstruction.

Le parc social est en effet relativement ancien et certains logements ne correspondaient plus aux normes de confort actuel ou nécessitaient des rénovations si lourdes qu'elles en étaient trop onéreuses. Les SLSP ont donc décidé de se séparer d'une partie de leur parc (en vendant certains logements ou en en déconstruisant d'autres) avant de reconstruire des logements plus modernes et confortables (cf. Graphique 76).

Graphique 76 : Nombre de logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles de 2012 à 2022 (hors Communauté germanophone)

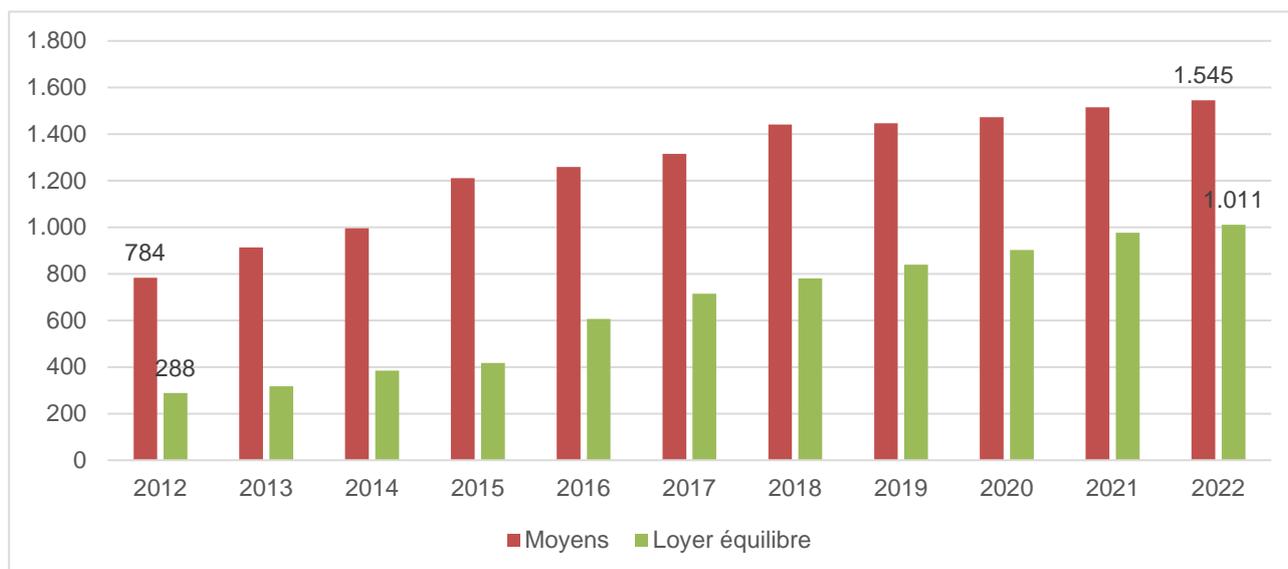


Source : SWL.

Les logements moyens*, qui bien que ne représentant que 1,7 % du parc des SLSP, constituent la deuxième catégorie la mieux représentée au sein du parc des SLSP, connaissent quant à eux une augmentation de leurs effectifs sur la période, passant de 784 unités à 1 545 unités en Wallonie (hors Communauté germanophone), soit une augmentation de 97 % (cf. Graphique 77). Cette forte croissance est certes due en partie à la faiblesse des effectifs de départ. Elle témoigne néanmoins d'une dynamique favorable à ce type de logements au sein des SLSP.

Rappelons que les logements moyens ne s'adressent qu'aux ménages dont les revenus sont dits de « Catégorie 3 », soit les revenus éligibles les plus élevés pour être candidat à un logement public. Les logements sociaux, eux, s'adressent à toutes les catégories, y compris les « catégorie 1 » et les « catégorie 2 » qui concernent les revenus les plus faibles. L'augmentation du nombre de logements moyens transcrit donc la volonté des SLSP d'augmenter la mixité des populations au sein du parc public. Notons que, si l'on tient compte du plus faible effectif constaté en 2015, le nombre de logements sociaux créés sur la période a été supérieur au nombre de logements moyens (1 335 logements sociaux contre 761 logements moyens). Les ménages les plus fragiles économiquement restent donc la préoccupation première des SLSP.

Graphique 77 : Nombre de logements moyens et de logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles de 2012 à 2022 (hors Communauté germanophone)



Source : SWL.

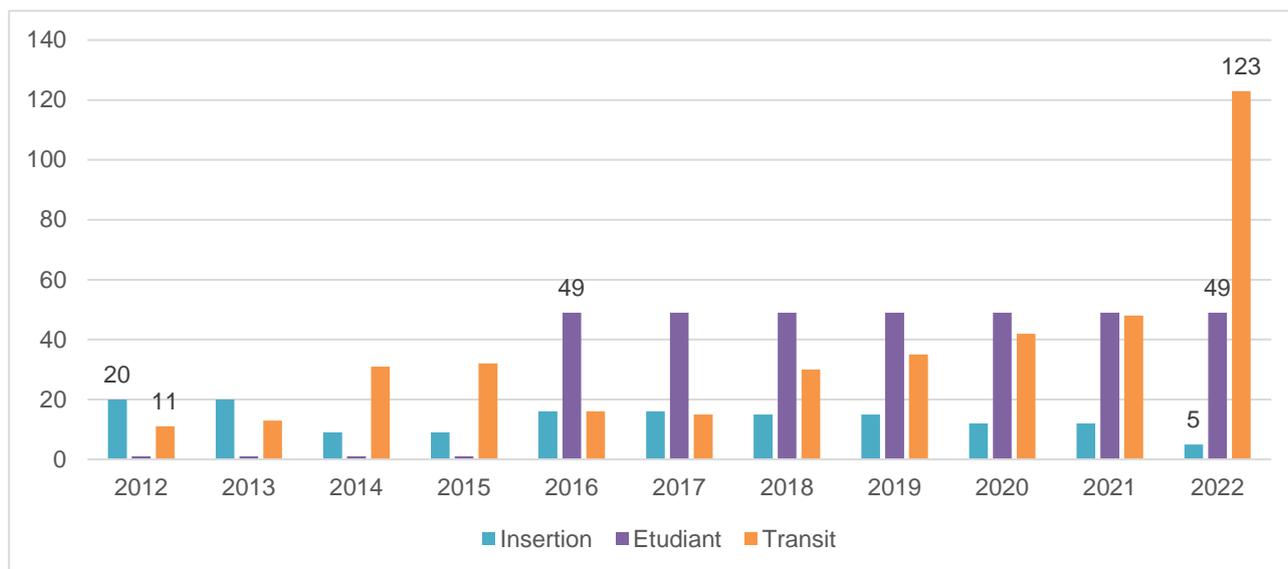
Les logements à loyer d'équilibre*, créés en 2008, comptent 1 011 unités en 2022 (cf. Graphique 77) contre 288 en 2012. Ils constituent ainsi le troisième type de logements le plus fréquent, après les logements sociaux et les logements moyens, au sein du parc géré par les SLSP, bien que ne représentant que 1,1 % du parc.

Les logements à loyer d'équilibre sont des logements publics qui sont donnés en location à la valeur du marché locatif dans le cadre d'un bail non soumis aux règles du logement social. Cette location à la valeur du marché ne peut avoir lieu que si la SLSP ne trouve pas de candidat répondant aux règles du logement social désireux de louer le logement. Le fait qu'un nombre croissant de logements publics ne trouvent pas de preneurs au sein des candidats interroge. Une explication possible (mais non vérifiée à ce jour) est que dans certaines communes, le parc n'est plus en adéquation avec les ménages demandeurs. Dans sa grande majorité, le parc a été construit à une époque où le ménage type était un couple avec enfants. Les logements publics ont donc été construits pour répondre en priorité aux besoins de ce type de ménage et les logements trois chambres et plus constitue la majeure partie du parc. Or, comme nous l'avons vu dans le chapitre sur les besoins en logement, plus de 40 % des candidatures (presque 50 % dans certaines provinces) émanent de personnes seules, n'ayant droit qu'à des logements une chambre. Par conséquent, il est possible que, localement, des SLSP n'arrivent pas à trouver preneur pour leurs logements familiaux. Une deuxième hypothèse peut également expliquer l'augmentation des logements à loyer d'équilibre. Elle est liée à l'augmentation des loyers moyens. Ceux-ci sont réservés aux ménages ayant des revenus de catégorie 3, soit les revenus éligibles les plus élevés. Or, les ménages ayant de tels revenus sont fort rares parmi les candidats : au 1^{er} janvier 2022, ils ne représentaient que 2 % des candidatures au logement public. Il est possible que le nombre de candidats ayant des revenus de catégorie 3 soit localement insuffisant pour absorber l'offre croissante en logements moyens. Les SLSP seraient alors contraintes de louer leurs logements à la valeur locative du marché pour ne pas subir de vide locatif.

Pour ce qui concerne les autres types de logements, leur nombre est sans commune mesure avec les catégories précédentes : au mieux quelques dizaines d'unités. Le nombre de logements d'insertion* gérés par les SLSP a diminué sur la période, passant de 20 unités à 5 (cf. Graphique 78).

Le nombre de logements de transit* est passé quant à lui de 11 unités à 123 entre 2012 et 2022, preuve que les communes se dotent de plus en plus de ce type de logements destinés aux personnes en état de précarité ou faisant l'objet d'une guidance auprès d'un Service de Médiations de dettes agréé par le Gouvernement ou privées de logement pour des motifs de force majeure (inondations, incendie...). Enfin, les logements étudiants sont au nombre de 49 depuis 2015 dans le parc géré par les SLSP.

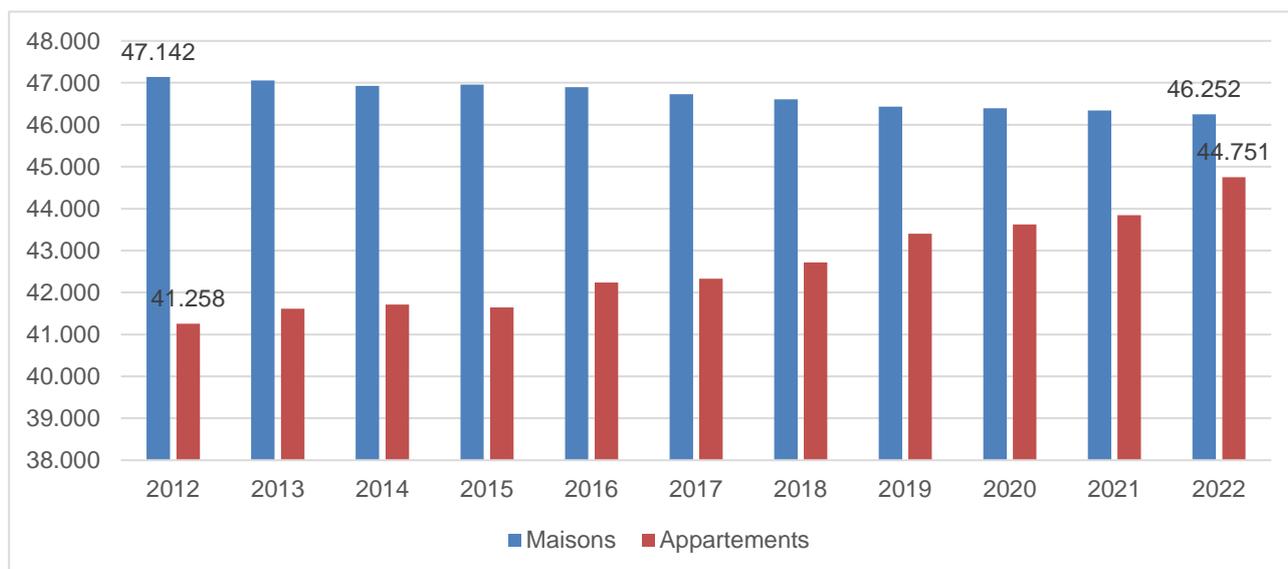
Graphique 78 : Nombre de logements d'insertion, de transit et étudiants propriétés des SLSP et gérés par elles en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022



Source : SWL.

La proportion d'appartements et de maisons au sein du parc de logements propriété des SLSP et géré par elle a peu évolué entre 2012 et 2022. En effet, les appartements représentaient 47 % de ces logements en 2012 ; ils en représentent 49 % en 2022. Il n'en reste pas moins que le parc public change peu à peu de visage. Le nombre de maisons montre une décroissance faible, mais régulière sur l'ensemble de la période (cf. Graphique 79), passant de 47 142 unités à 46 252. Dans le même temps, les appartements sont passés de 41 258 en 2012 à 44 751 unités en 2022. Le parc public propose donc de plus en plus de logements collectifs et de moins en moins de maisons individuelles.

Graphique 79 : Nombre de maisons et d'appartements dans le parc propriété des SLSP et géré par elles SLSP en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022

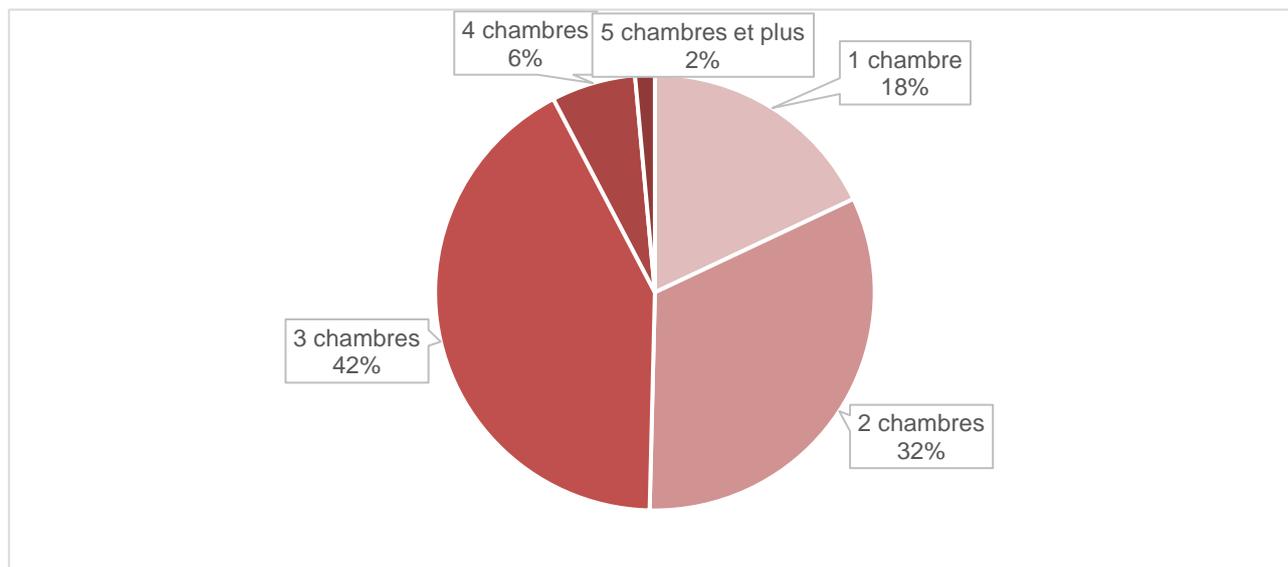


Source : SWL.

En 2022, les petits logements, c'est-à-dire les studios, les logements une chambre et deux chambres, représentent 50 % du parc propriété des SLSP (cf. Graphique 80). Cette proportion n'était que de 47 % en 2012. Le parc des SLSP évolue donc de façon appropriée à la demande puisque nous avons vu que les candidatures nécessitant de petits logements sont largement majoritaires en Wallonie.

Les logements les plus fréquents au sein du parc des SLSP restent cependant les trois chambres (42 % en 2022), qui furent pendant longtemps le logement type proposé dans le logement public. Les logements 4 chambres représentent 6 % du parc en 2022 et les 5 chambres et plus, 2 %. La part réservée aux très grands ménages reste donc modeste, notamment si l'on considère que les ménages de 5 personnes ou plus représentent 13 % des candidatures ; la probabilité qu'ils se voient attribuer un logement dans le secteur public est moindre que pour d'autres ménages.

Graphique 80 : Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022



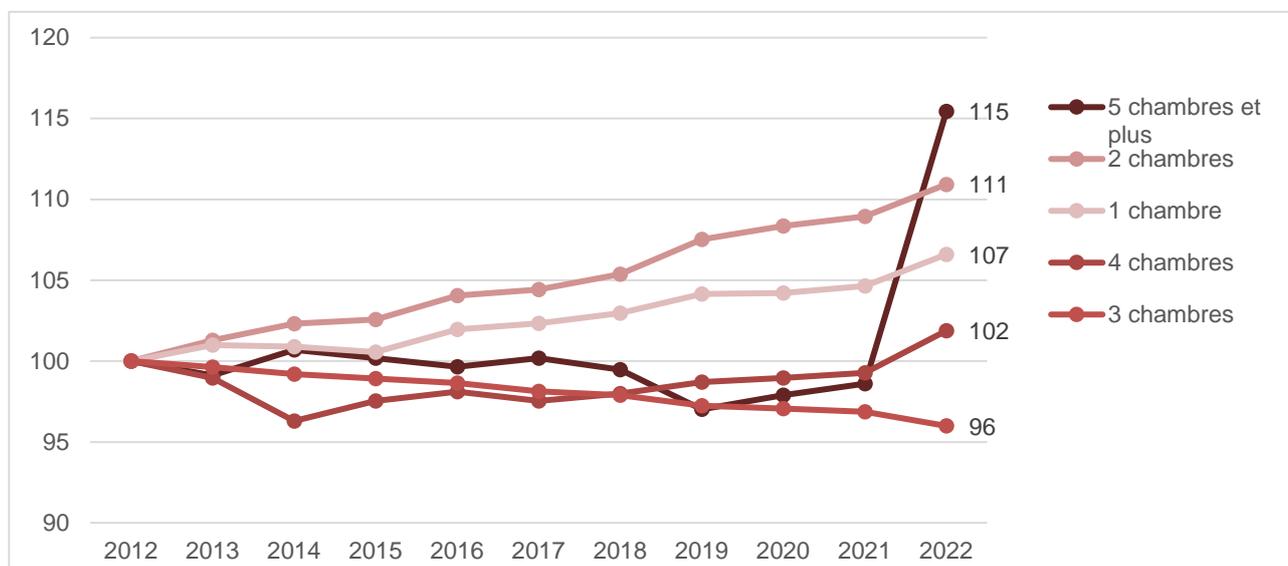
Source : SWL.

Des efforts sont cependant faits pour augmenter l'offre pour ces ménages. Ainsi, les logements 5 chambres et plus ont connu la plus forte augmentation positive sur la période (+15 % — Cf. Graphique 81). Cette forte augmentation relative est due en partie au faible effectif de ce type de logement en 2012 ; dans les faits, cela correspond à 176 logements en plus.

Les logements 2 chambres et les logements 1 chambre sont ceux qui ont connu la plus forte augmentation ensuite : respectivement +11 % et +7 %, soit 2 908 logements deux chambres en plus et 1 011 logements 1 chambre. La majeure partie de l'effort des SLSP a donc bien porté sur l'accroissement de l'offre en petits logements.

Le nombre de logements 4 chambres a très légèrement augmenté (+2 %), tandis que celui des logements 3 chambres a lui diminué.

Graphique 81. Évolution du nombre de logements selon le nombre de chambres en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022



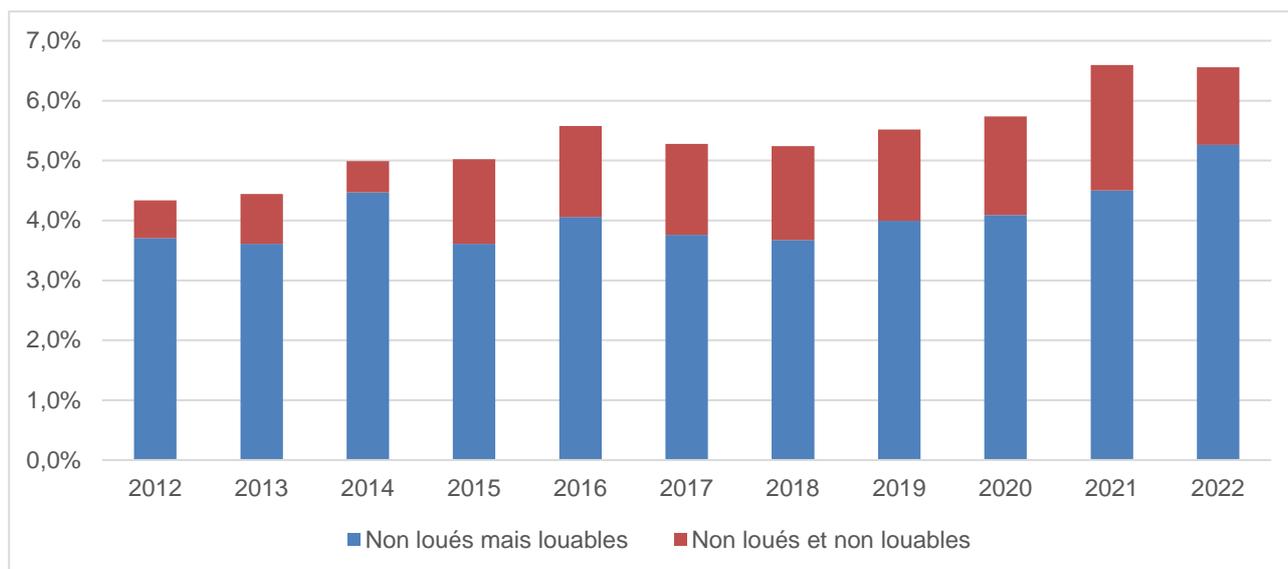
Source : SWL.

Les logements vides sont peu fréquents dans le parc des SLSP (cf. Graphique 82). Sur la période 2012 à 2022, la proportion de logements non loués, quelle qu'en soit la cause, est au maximum de 6,6 % (en 2022). Cependant, force est de constater que cette proportion est en hausse sur la période : elle était de 4,3 % en 2012.

Une partie de cette hausse s'explique par les travaux de rénovation menés par les SLSP. La SWL distingue deux types de logements non loués : les **logements non loués mais louables** et les **logements non loués et non louables**. La première catégorie concerne les logements qui sont en attente de locataires au moment où le relevé de situation est effectué. Le temps d'inoccupation de ces logements est généralement très court. La seconde catégorie désigne des logements nécessitant des travaux importants avant de pouvoir être remis en location ; ce qui peut occasionner une indisponibilité de plus longue durée.

Sur la période 2012-2022, la part des logements non loués et non louables est passée de 0,6 % à 1,3 %. Entre 2016 et 2021, elle a même été constamment supérieure ou égale à 1,5 %. Dans le même temps, la proportion de logements non loués mais louables variait peu, autour de 4 %. Depuis 2021, la proportion de ces logements a néanmoins augmenté, s'élevant à 5,3 % en 2022.

Graphique 82 : Part de logements inoccupés au sein du parc propriété des SLSP et gérés par elles de 2009 à 2019



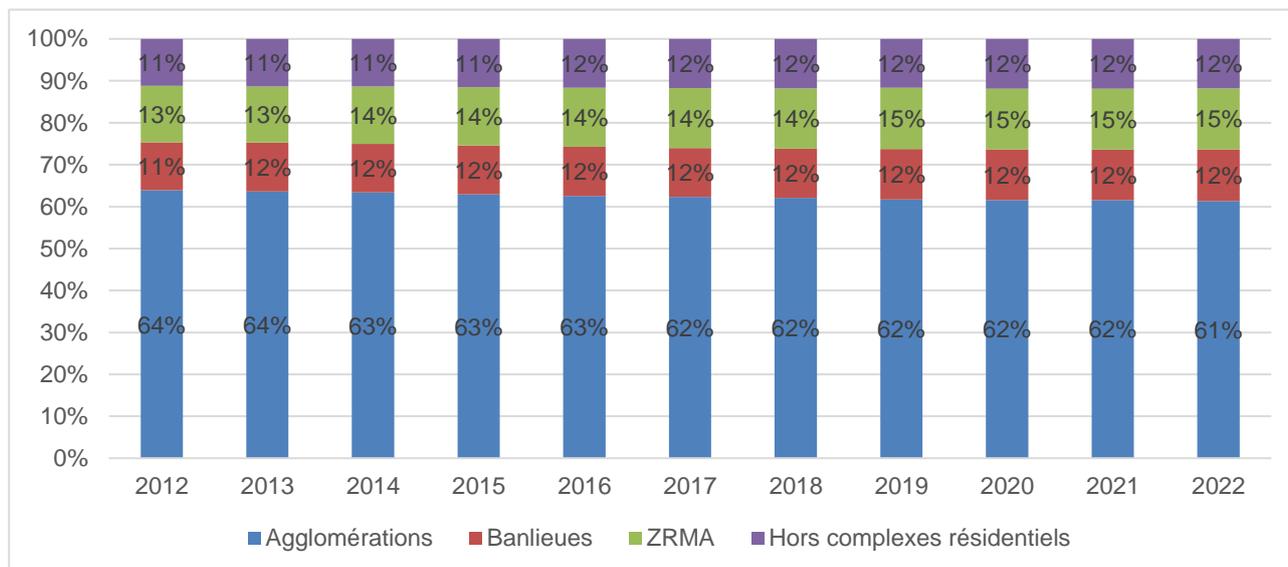
Source : SWL.

Le parc des SLSP à l'échelle des complexes résidentiels

Le parc de logements publics est largement concentré dans les agglomérations ; celles-ci rassemblent 61 % des logements publics en 2022 (cf. Graphique 83). Les banlieues en regroupent 12 %, les zones résidentielles des migrants alternants 15 % et les communes hors complexes résidentiels, 12 %. Cette distribution est très stable sur la période. Notons cependant une légère baisse de la part des agglomérations (-3 points de pourcentage) au profit des autres complexes résidentiels qui voient chacun leur part croître de 1 point de pourcentage.

Cette situation est un héritage du passé, où le logement public a surtout été développé dans les agglomérations ou dans leurs alentours (banlieues). Aujourd'hui, le développement du logement public suit un autre schéma.

Graphique 83. Distribution des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles par complexe résidentiel (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022 (en %)

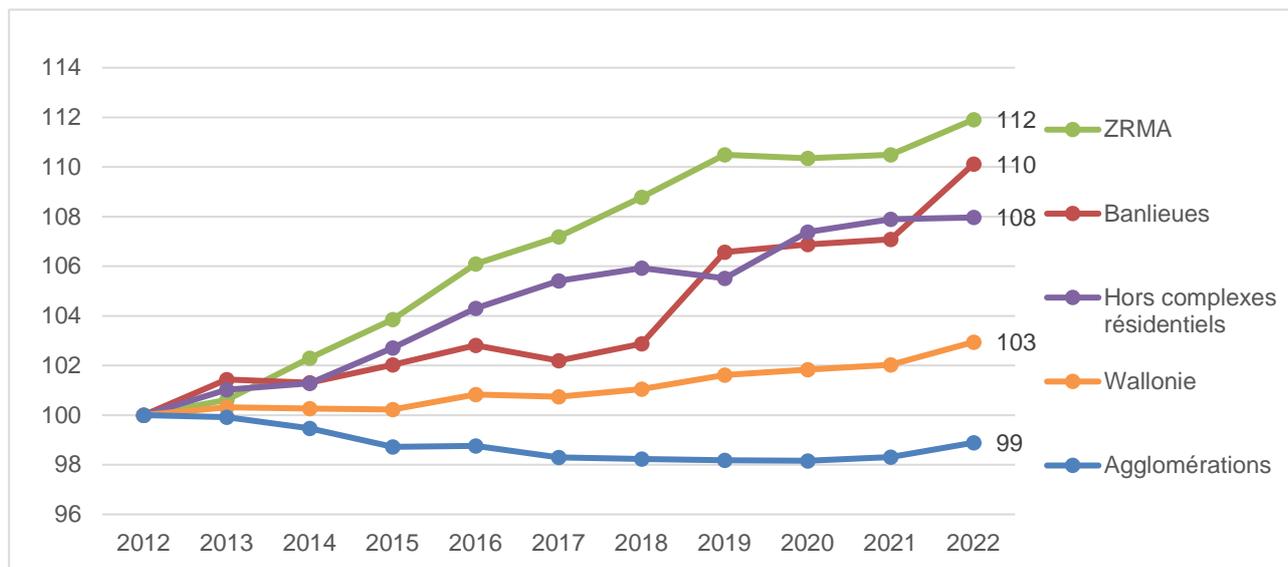


Source : SWL.

En effet, lorsque l'on regarde l'évolution du nombre de logements publics sur la période 2012 à 2022 (cf. Graphique 84), on s'aperçoit que la croissance a eu lieu exclusivement hors des agglomérations. Le nombre de logements a crû de 12 % dans les ZRMA, de 10 % dans les banlieues et de 8 % dans les zones hors complexes résidentiels. Les zones rurales se dotent donc peu à peu d'un parc de logements publics, même s'il reste de taille modeste comparativement à celui des agglomérations.

Le nombre de logements dans les agglomérations a quant à lui diminué jusqu'en 2020 (-2 %). Depuis 2021, la tendance est de nouveau à la hausse, mais les effectifs restent inférieurs à leur niveau de 2012. On voit là les effets des opérations de déconstruction/reconstruction opérées par les SLSP afin de rénover leurs parcs. Après une période de diminution des logements disponibles, celui-ci remonte peu à peu au fur et à mesure des réalisations.

Graphique 84. Évolution du nombre de logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles par complexes résidentiels (hors Communauté germanophone) entre 2012 et 2022 (base 100 = 2012)

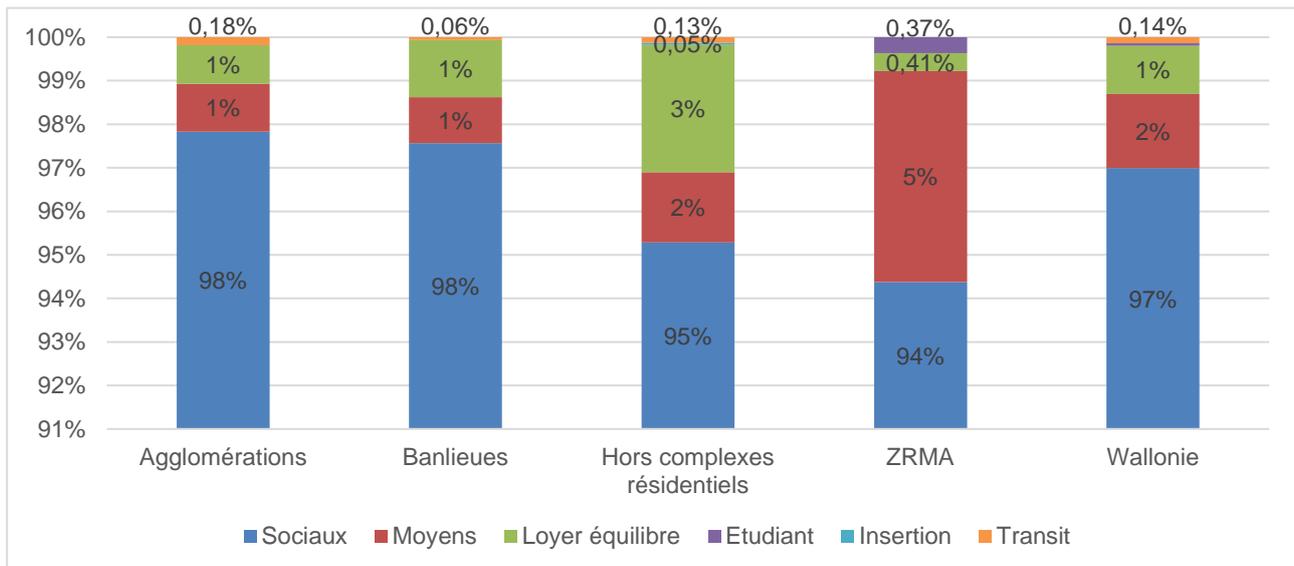


Source : SWL.

La structure du parc public dans les différents complexes résidentiels est globalement la même. Le poids des logements sociaux, représentant au moins 94 % du parc dans tous les complexes, impose sa marque (cf. Graphique 85). Des nuances peuvent cependant être distinguées çà et là.

Ainsi, les logements moyens sont plus fréquents dans les ZRMA (5 % au lieu de 1 à 2 % dans les autres complexes). De même, les logements à loyer d'équilibre sont légèrement plus nombreux au sein des zones hors complexes résidentiels. Ce dernier constat s'explique par l'inadéquation du parc des zones hors complexes résidentiels. En effet, alors que la demande en petits logements est très forte, alimentée notamment par les candidatures des personnes isolées (cf. Partie 1. Chapitre 3. Les candidatures au logement public), le parc de ces zones est plutôt tourné vers un public familial, avec 57 % de logements de 3 chambres ou plus (cf. Graphique 87). Il est donc probable que les SLSP aient des difficultés à trouver preneurs pour leurs grands logements au sein des candidats au logement public et les proposent en tant que logements à loyer d'équilibre.

Graphique 85. Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles par type et par complexe résidentiel (hors Communauté germanophone) en 2022

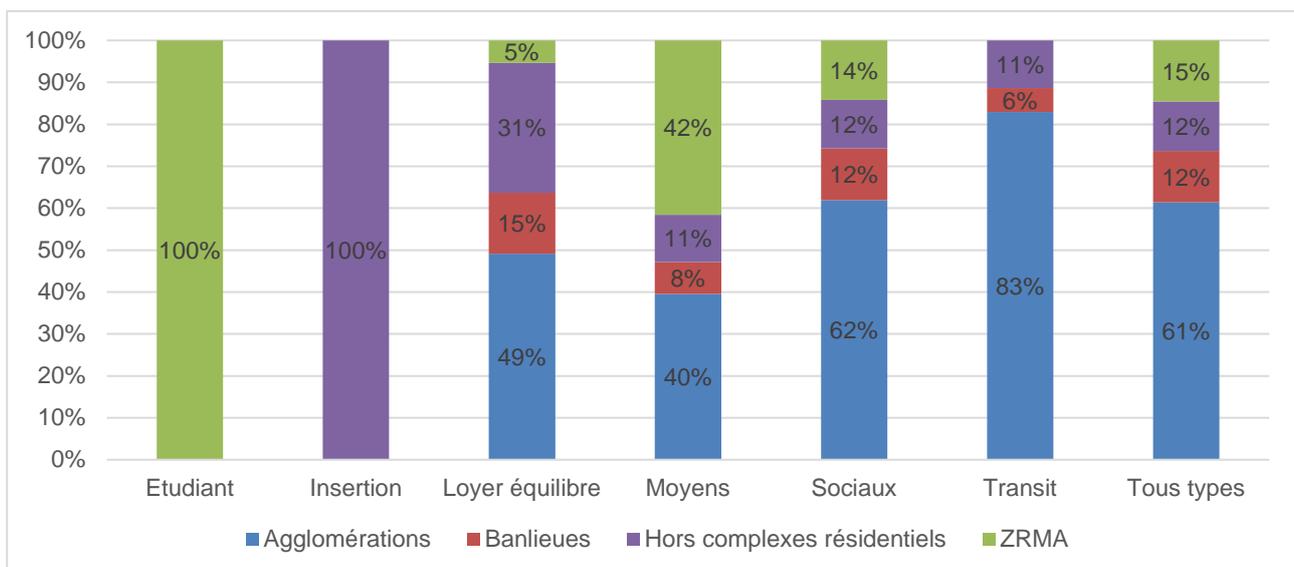


Source : SWL.

Les types de logements sont inégalement répartis entre les complexes résidentiels (cf. Graphique 86). Ainsi, les communes hors complexes résidentiels sont largement surreprésentées au sein du parc des logements d'insertion (elles sont les seules à en posséder) et du parc des loyers d'équilibre (elles concentrent 31 % de ces logements alors qu'elles ne représentent que 12 % du parc total des logements publics). Les agglomérations sont surreprésentées au sein du parc des logements de transit puisque leur part au sein de ce parc est de 83 % contre 61 % dans le parc total de logements publics. Enfin, les zones résidentielles des migrants alternants sont surreprésentées au sein des logements moyens (42 % contre 15 % de l'ensemble des logements publics).

Concernant les logements étudiants, si 100 % se situent en ZRMA, c'est qu'il n'existe à ce jour que 49 logements étudiants en Wallonie, tous situés à Ottignies-Louvain-La-Neuve.

Graphique 86. Distribution des types de logements propriété des SLSP et gérés par elles entre les complexes résidentiels (hors Communauté germanophone) en 2022



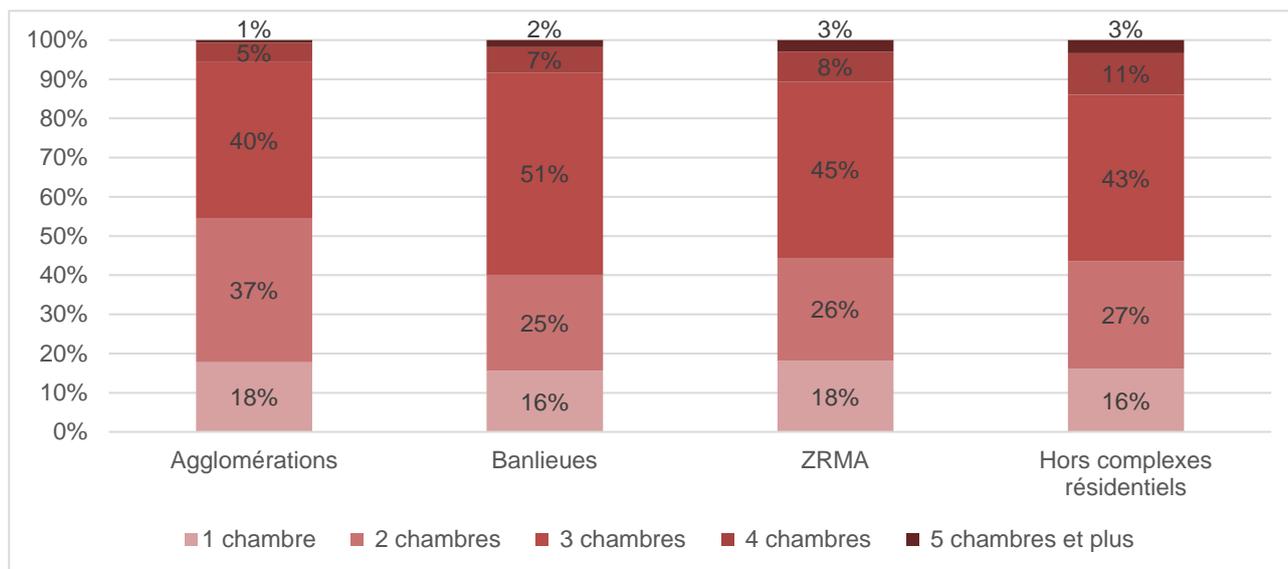
Source : SWL.

Le parc des agglomérations est davantage tourné vers les petits ménages que celui des autres complexes résidentiels (cf. Graphique 87). En effet, il est le seul à être composé pour plus de la moitié par des logements 1 ou 2 chambres. Il est également celui qui comporte le moins de très grands logements, c'est-à-dire de 4 chambres ou plus (6 %). Dans les zones urbaines, il apparaît que les logements familiaux publics se situent en banlieues ; ce complexe résidentiel est d'ailleurs celui qui en comprend le plus (60 % de logements de 3 chambres ou plus).

Les ZRMA et les communes hors complexes résidentiels ont un parc destiné en priorité à un public familial, avec une majorité de 3 chambres et plus. Notons que la part du parc destiné aux grands ménages (4 chambres et plus) est plus conséquente que dans les zones urbaines, puisqu'elle dépasse les 10 % (respectivement 11 % et 14 %).

Quel que soit le complexe résidentiel, la part des logements 1 chambre ne dépasse pas 18 %. Cette part est largement insuffisante pour absorber la demande de ce type de logement : en 2022, les ménages d'une personne et les couples sans enfants, qui selon les règles d'attribution du logement public ne peuvent prétendre qu'à un logement 1 chambre, atteignent 50 % des candidatures. L'inadéquation du parc à la demande est manifeste.

Graphique 87. Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres et le complexe résidentiel (hors communauté germanophone), en 2022

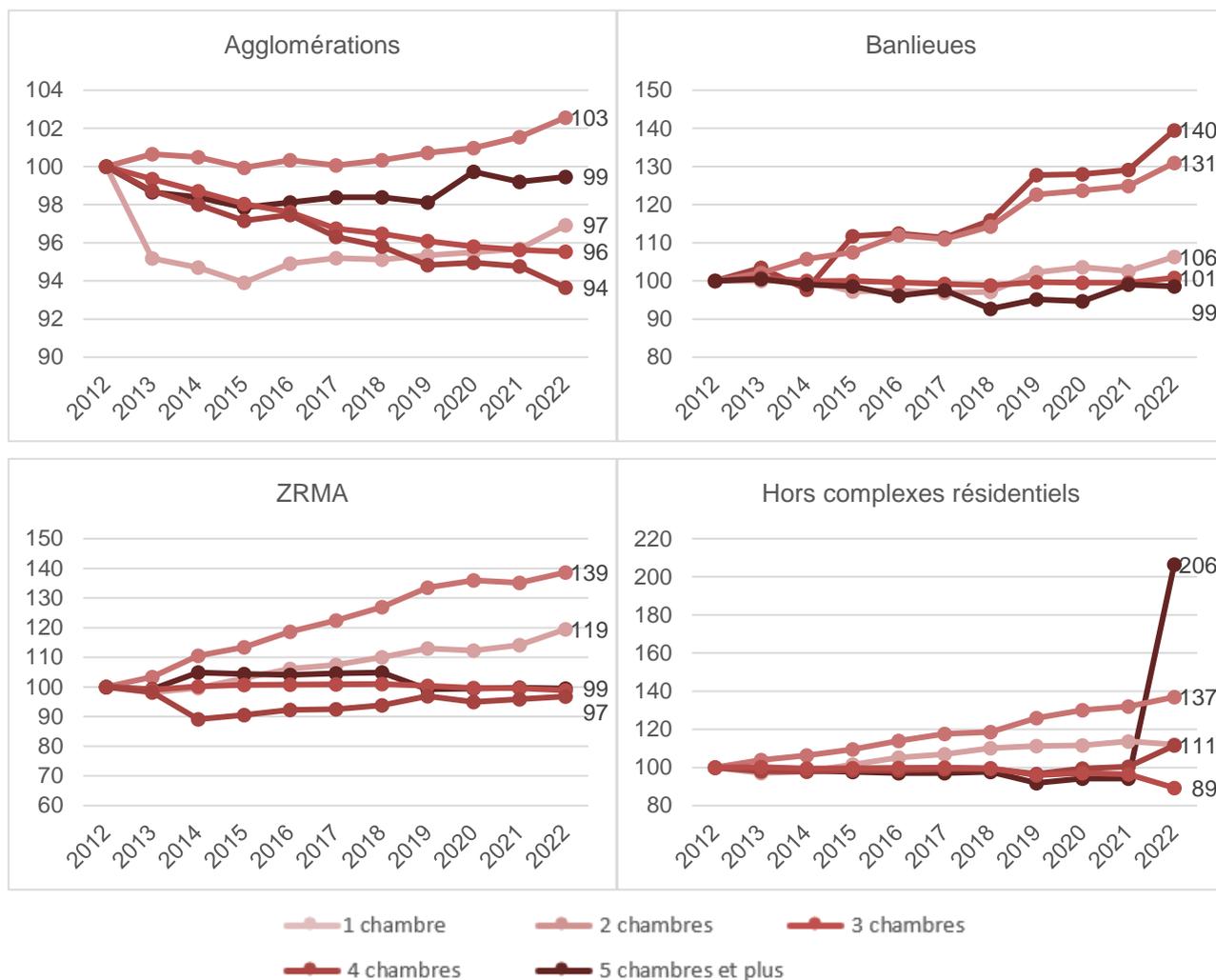


Source : SWL.

Les SLSP semblent chercher à diversifier leurs parcs dans les zones hors complexes résidentiels et les ZRMA (cf. Graphique 88). Au cours de la dernière décennie, elles y ont accru le nombre de logements 3 chambres et 4 chambres (+11 % chacun), 2 chambres (+37 %) et surtout 5 chambres et plus (+106 %). De même, dans les zones résidentielles des migrants alternants, les logements 1 chambre et les logements 2 chambres ont connu une hausse bienvenue (+19 % et +39 %).

Par contre, cette volonté ne semble pas partagée dans les autres zones. Dans les agglomérations, seuls les logements 2 chambres ont vu leur nombre augmenter (+3) alors qu'ils occupaient déjà une part importante du parc en 2012 (35 %). Dans les banlieues, ce sont les logements 3 chambres et 2 chambres qui ont connu les plus fortes hausses (+40 % et +31 %), alors qu'ils représentaient déjà 77 % du parc des banlieues à eux deux en 2012.

Graphique 88. Évolution du nombre de logements selon la taille dans les complexes résidentiels (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022

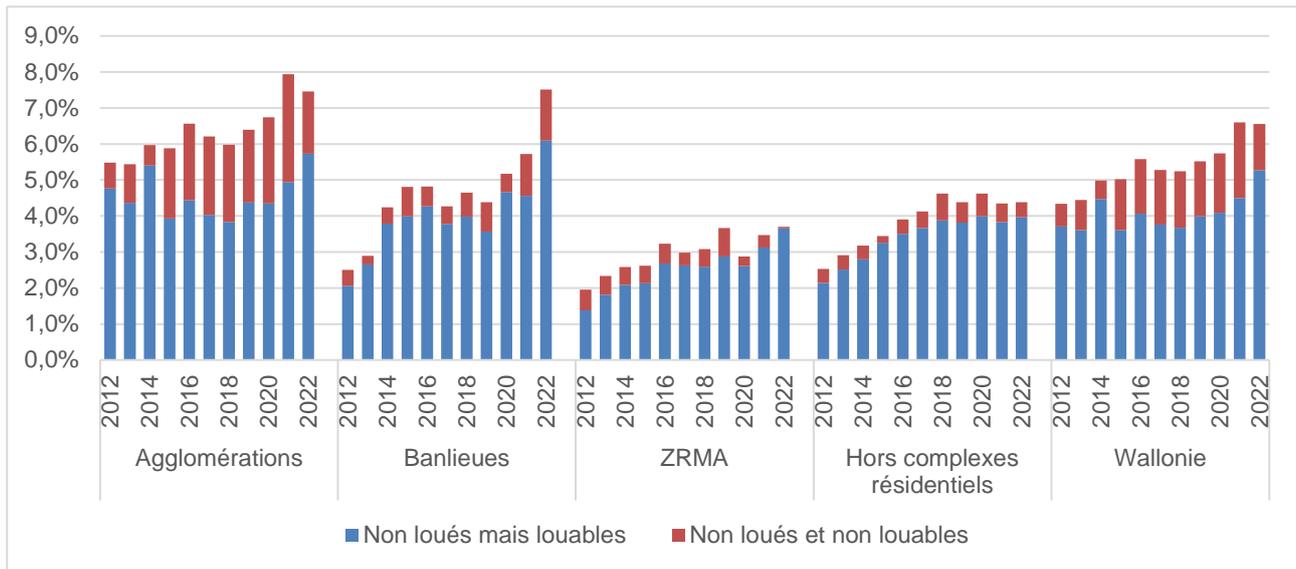


Source : SWL.

Pour finir cette présentation du parc de logements publics à l'échelle des complexes résidentiels, notons que la proportion de logements non loués varie nettement d'un complexe résidentiel à l'autre (cf. Graphique 89). Ainsi, si cette proportion est constamment inférieure à 4 % dans les ZRMA et très légèrement supérieure à ce seuil dans les zones hors complexes résidentiels (maximum 4,6 %), elle est constamment supérieure à 5,5 % dans les agglomérations et y frôle même les 8 % en 2021. Dans les banlieues, la proportion de logements non loués est en forte augmentation, passant de 2,5 % à 7,5 % sur la période.

Une partie de ces logements non loués est liée aux opérations de rénovation du parc. C'est pourquoi les logements non loués sont plus fréquents dans les agglomérations dont le parc est plus ancien : pratiquement sur toute la période, la part des logements non loués et non louables (c'est-à-dire ceux devant subir de gros travaux) est supérieure à 2 %. Dans les autres complexes résidentiels, elle quasiment toujours inférieure à 1 %. Cependant, la part des logements non loués et louables (donc les logements vides entre deux locataires) augmente d'année en année, témoignant soit d'une difficulté à trouver des locataires pour les logements, soit d'un allongement des procédures.

Graphique 89. Proportion de logements non loués au sein des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, par complexe résidentiel (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022

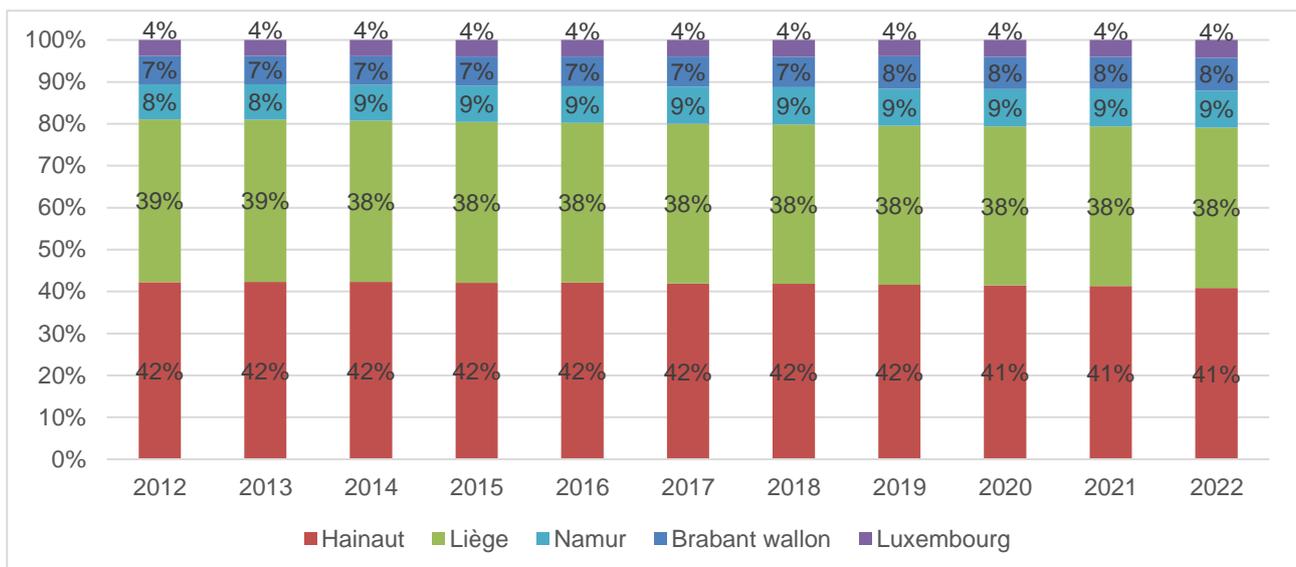


Source : SWL.

Le parc des SLSP à l'échelle des provinces

À l'échelle des provinces, la distribution des logements sociaux traduit le poids démographique de chaque province et l'ancienneté du déploiement du logement public dans les provinces. Ainsi, la province du Hainaut regroupe-t-elle 41 % des logements sociaux ; la province de Liège, 38 % ; la province de Namur, 9 % ; le Brabant wallon, 8 % et enfin, la province du Luxembourg, 4 % (cf. Graphique 90). Ces parts relatives évoluent peu sur la période : à peine 1 % de différence en plus ou en moins selon les provinces.

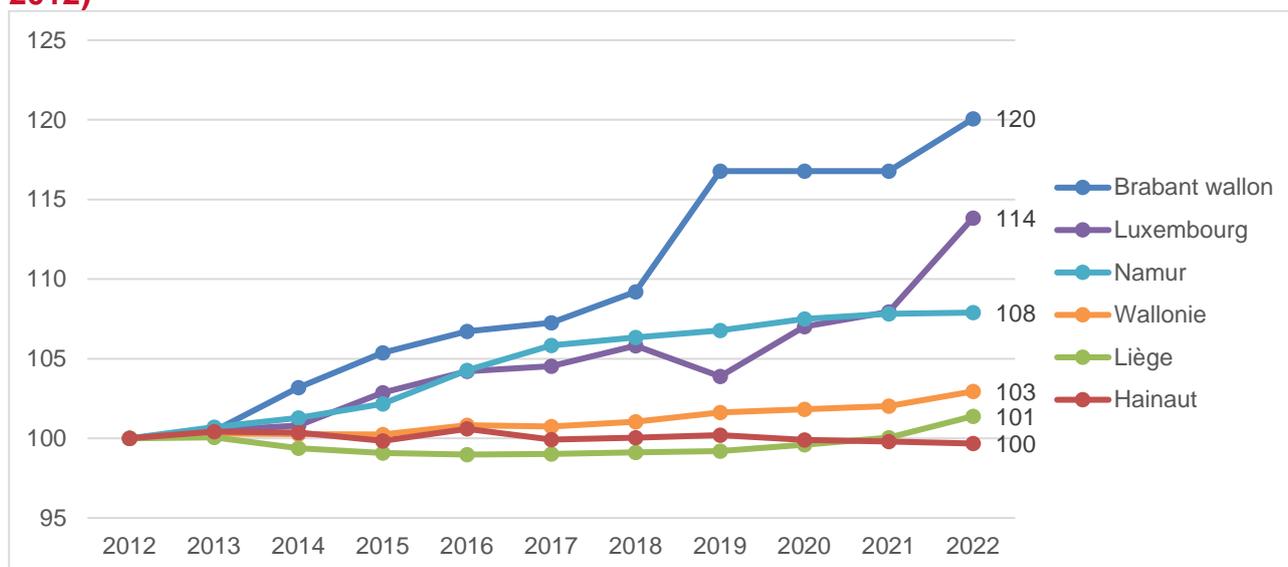
Graphique 90 : Distribution des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles par province (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022 (en %)



Source : SWL.

Cependant, en termes d'effectifs, les différences entre provinces sont nettement perceptibles (cf. Graphique 91). Ainsi, le parc du Brabant wallon et, dans une moindre mesure, celui de la province de Luxembourg ont connu un fort essor : respectivement +20 % et +14 %. La province de Namur a également connu un accroissement de son parc, mais moindre que ceux des provinces précédentes : +8 %. Par ailleurs, il semble que cet accroissement se ralentit sur les dernières années. Enfin, les parcs des provinces de Liège et du Hainaut sont restés proches de leur niveau de 2012. Notons cependant que si celui de la province de Liège a diminué jusqu'en 2016, il est maintenant légèrement plus étoffé qu'en 2012 (+1 %).

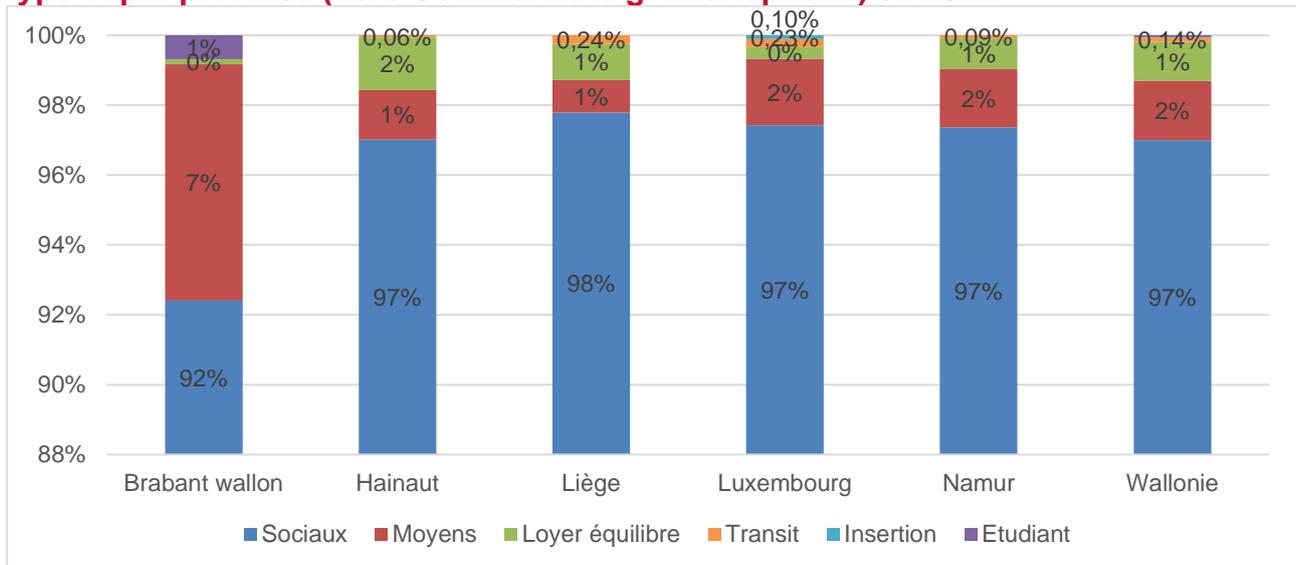
Graphique 91 : Évolution du nombre de logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles (hors Communauté germanophone) entre 2012 et 2022 (base 100 = 2012)



Source : SWL.

Quelle que soit la province concernée, le parc public est composé majoritairement de logements sociaux, soit de 92 % (en Brabant wallon) à 98 % (en province de Liège). Les logements moyens, deuxième type de logements le plus fréquent en Wallonie, sont bien plus fréquents en Brabant wallon (7 %) que dans les autres provinces (maximum 2 %). Cette province semble donc étoffer son parc à destination d'une population moins fragile économiquement. Elle est également la seule à disposer de logements étudiants, représentant 1 % de son parc. En revanche, le Brabant wallon, tout comme le Luxembourg, ne dispose quasiment pas de logements à loyer d'équilibre (respectivement 10 unités et 13 unités en 2022). Ce dernier type de logements représente 1 % à 2 % du parc des autres provinces. Les logements de transit et d'insertion représentent, lorsqu'il y en a, moins de 1 % du parc des provinces.

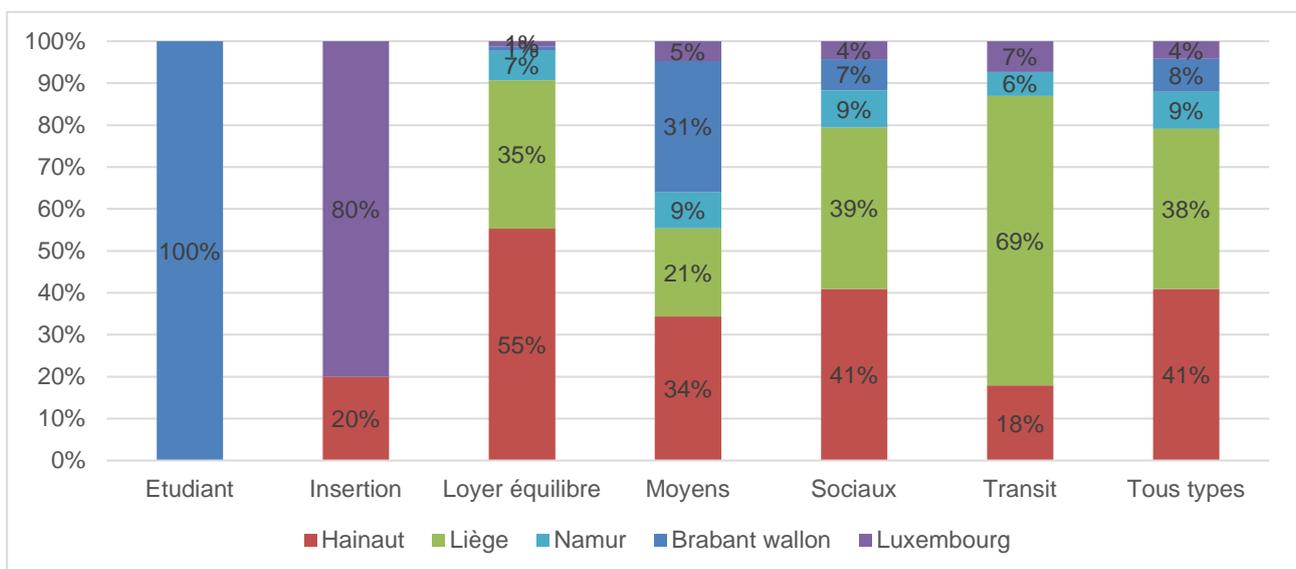
Graphique 92. Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles par type et par province (hors Communauté germanophone) en 2022



Source : SWL.

Les différents types de logements sont inégalement répartis entre les provinces. Les deux exemples les plus flagrants concernent les logements étudiants, tous situés en Brabant wallon, et les logements d’insertion (cf. Graphique 93). Pour ces derniers, 80 % se situent en province de Luxembourg alors que cette province ne représente que 4 % du parc des SLSP, tous types confondus. Les 20 % restant se situent exclusivement en Hainaut. On remarque également la surreprésentation du Hainaut au sein du parc de logements à loyer d’équilibre (55 % de ce parc à lui seul), du Brabant wallon au sein du parc des logements moyens (31 % de ces logements sont situés en Brabant wallon) et enfin de la province de Liège au sein du parc des logements de transit (69 % de ces logements sont dans cette province). Ainsi, bien que la structure du parc soit globalement similaire d’une province à l’autre, il existe quand même des différences d’orientation des parcs provinciaux vers tel ou tel public, sans doute en réponse à des préoccupations locales.

Graphique 93 : Distribution des types de logements propriété des SLSP et gérés par elles entre les provinces (hors Communauté germanophone) en 2022

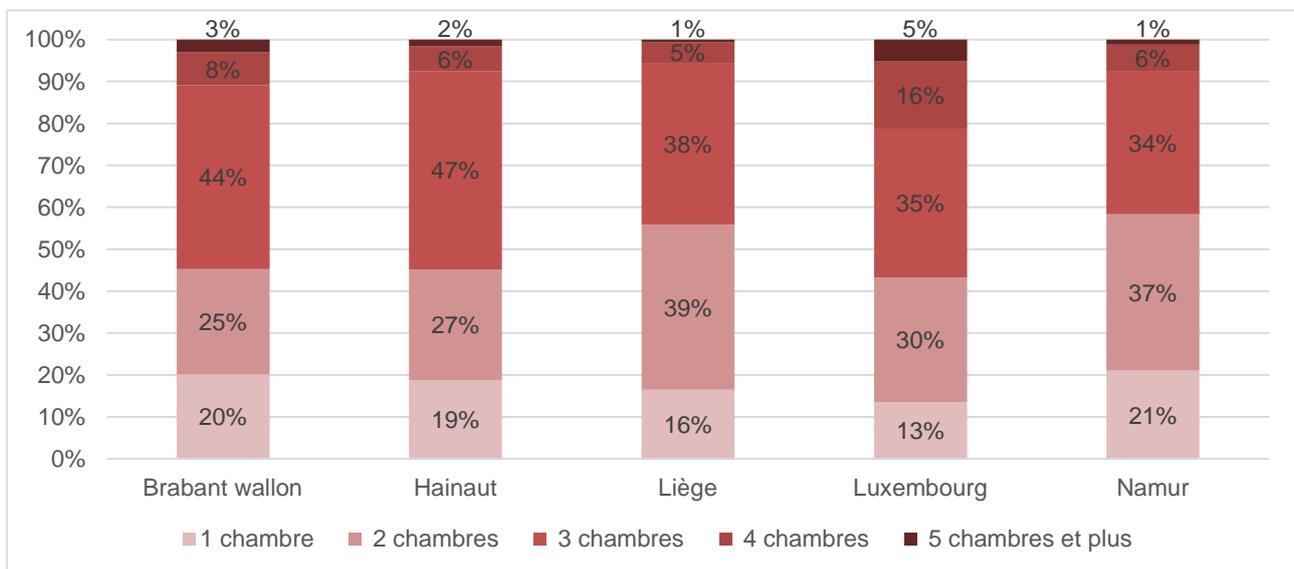


Source : SWL.

En 2022, les parcs publics provinciaux restent tournés vers un public familial. En effet, les logements de 3 chambres et plus restent majoritaires dans les provinces du Brabant wallon, du Hainaut et du Luxembourg (cf. Graphique 94), puisqu'ils représentent au moins 55 % de leurs parcs. Cette tendance est particulièrement marquée en province de Luxembourg puisque celle-ci dispose de 16 % de logements 4 chambres (contre 5 à 8 % dans les autres provinces) et 5 % de logements 5 chambres et plus (contre 1 à 3 % dans les autres provinces). Les familles nombreuses sont donc un public nettement pris en compte par les SLSP luxembourgeoises.

Les provinces de Namur et Liège sont davantage tournées vers les petits ménages puisque les logements 1 et 2 chambres représentent ensemble plus de la moitié de leur parc (respectivement 58 % et 55 %).

Graphique 94 : Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres et la province (hors communauté germanophone), en 2022

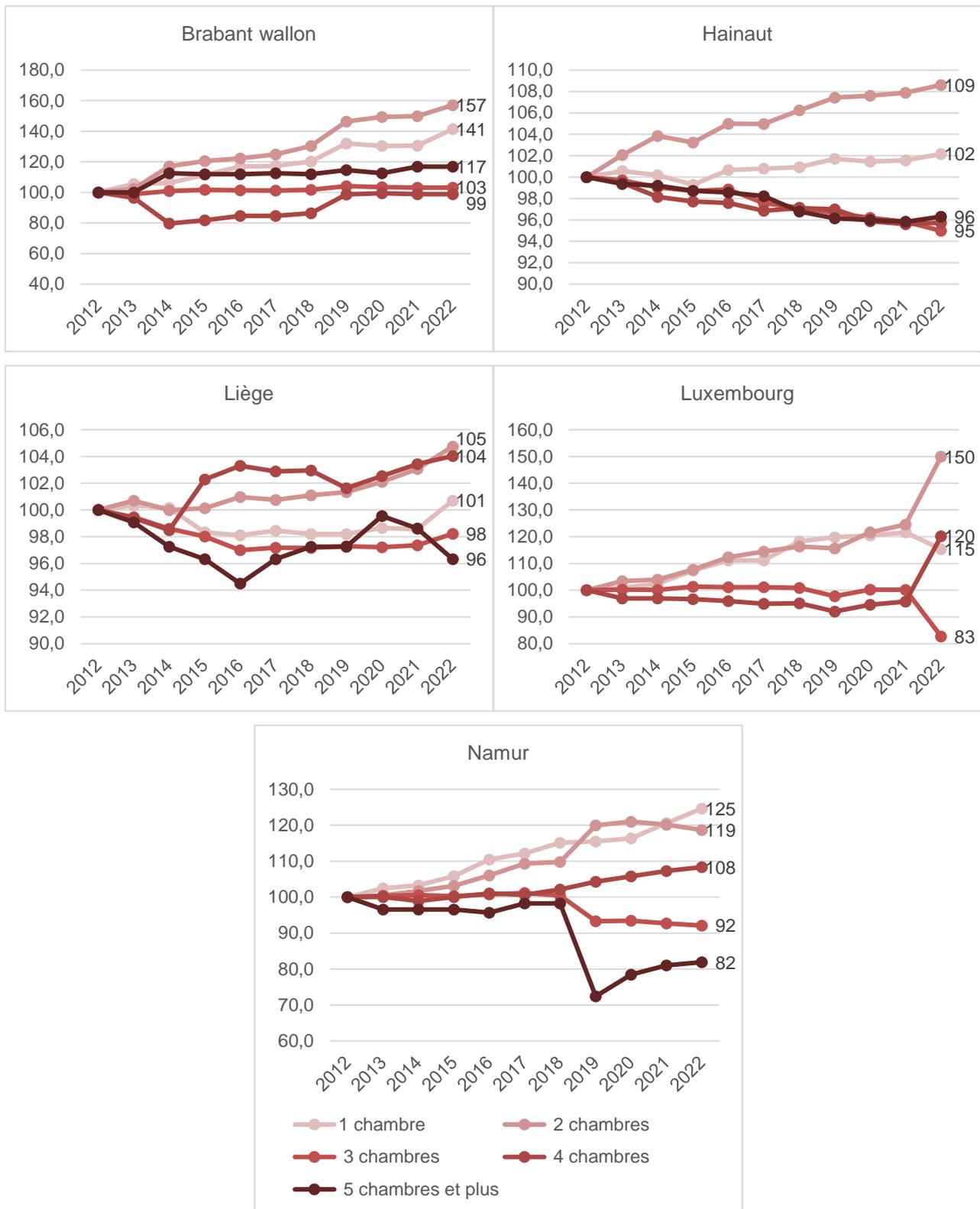


Source : SWL.

Sur la dernière décennie, les SLSP ont surtout travaillé à augmenter l'offre en petits logements, quelle que soit la province considérée (cf. Graphique 95). Ainsi, les logements de 1 et 2 chambres ont connu des évolutions positives dans toutes les provinces. Parfois, ces évolutions sont limitées. Ainsi, les 1 chambre n'ont progressé que de 1 % en province de Liège et de 2 % en Hainaut. Parfois, elles sont extrêmement fortes, comme les 2 chambres en Brabant wallon (+57 %) ou en province de Luxembourg (+50 %) ou encore comme les 1 chambre en Brabant wallon (+41 %). Mais toutes les SLSP semblent avoir pris conscience qu'il fallait adapter leur offre à la demande, axée sur les petits logements.

Un effort est également fait sur les grands logements, c'est-à-dire 4 chambres et 5 chambres et plus, qui sont en déficit dans le parc public, même si les candidatures pour cette taille de logements sont peu fréquentes. Ainsi, des logements 4 chambres ont été créés en province de Liège (+4 %), en province de Namur (+8 %) et surtout en province du Luxembourg (+20 %). En Brabant wallon, ce sont les logements 5 chambres et plus qui ont augmenté (+17 %). Des logements de cette taille ont été également créés en province de Luxembourg, mais ils n'apparaissent pas sur le graphique d'évolution, car il n'y en avait aucun en 2012 ; en 2022, leur nombre s'élève à 197 unités.

Graphique 95 : Évolution du nombre de logements selon la taille dans les provinces wallonnes (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022

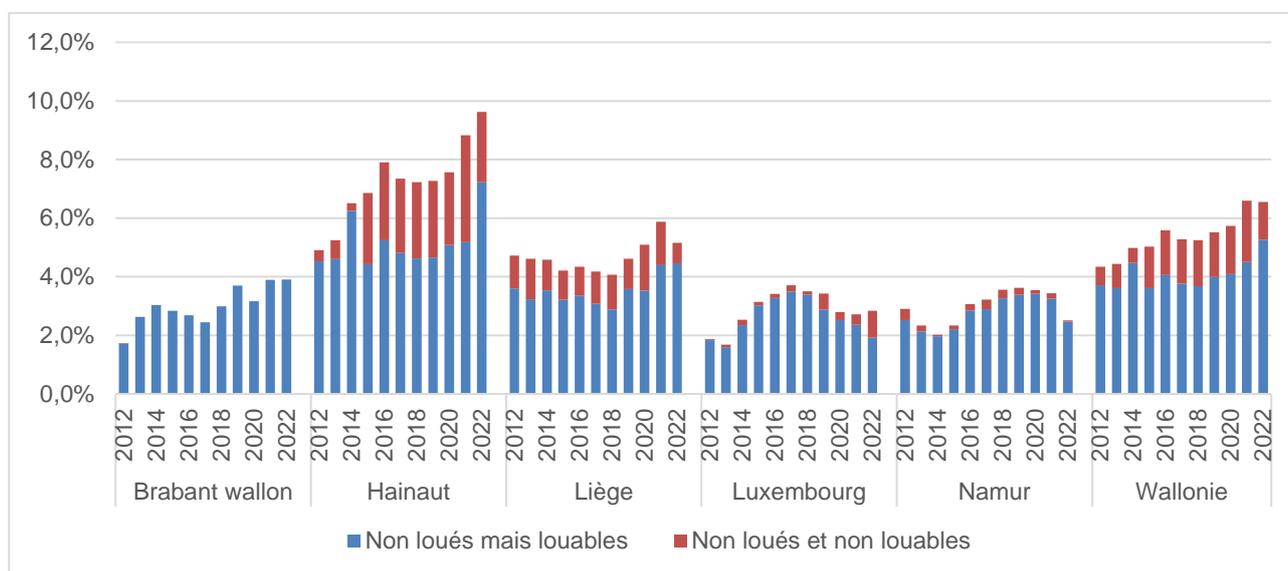


Source : SWL.

L'inoccupation du parc public est variable selon les provinces. La province présentant la plus forte inoccupation sur l'ensemble de la période est le Hainaut (de 4,9 % en 2012 à 9,6 % de son parc en 2022 ; cf. Graphique 96), suivie par la province de Liège (de 4,7 % à 5,2 %). Pour les trois autres provinces, la proportion de logements non loués varie entre 1,7 % et environ 3,9 % selon les années.

La plus forte proportion de logements non loués dans les provinces du Hainaut et de Liège s'explique en grande partie par une plus forte proportion de logements non loués et non louables dans ces provinces. En effet, alors que les logements non loués et non louables sont inexistantes en Brabant wallon et peu présents en province de Namur et du Luxembourg (moins d'un pourcent du parc), ils représentent jusqu'à 1,6 % du parc liégeois et jusqu'à 3,6 % du parc hennuyer. Ceci est dû aux nécessaires rénovations de ces parcs : plus anciens, ils ont davantage besoin d'une remise aux normes que les logements des autres provinces, ce qui nécessite des travaux d'ampleur. Cela dit, on constate que les logements non loués, mais louables (c'est-à-dire des logements en attente d'un nouveau locataire) sont également plus fréquents dans les provinces de Liège et du Hainaut, ce qui veut dire que leurs logements trouvent plus difficilement preneurs ou que les procédures d'attribution sont moins efficaces dans ces provinces.

Graphique 96 : Proportion de logements non loués au sein des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, par province (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022



Source : SWL.

2.3.2. Les attributions de logements publics

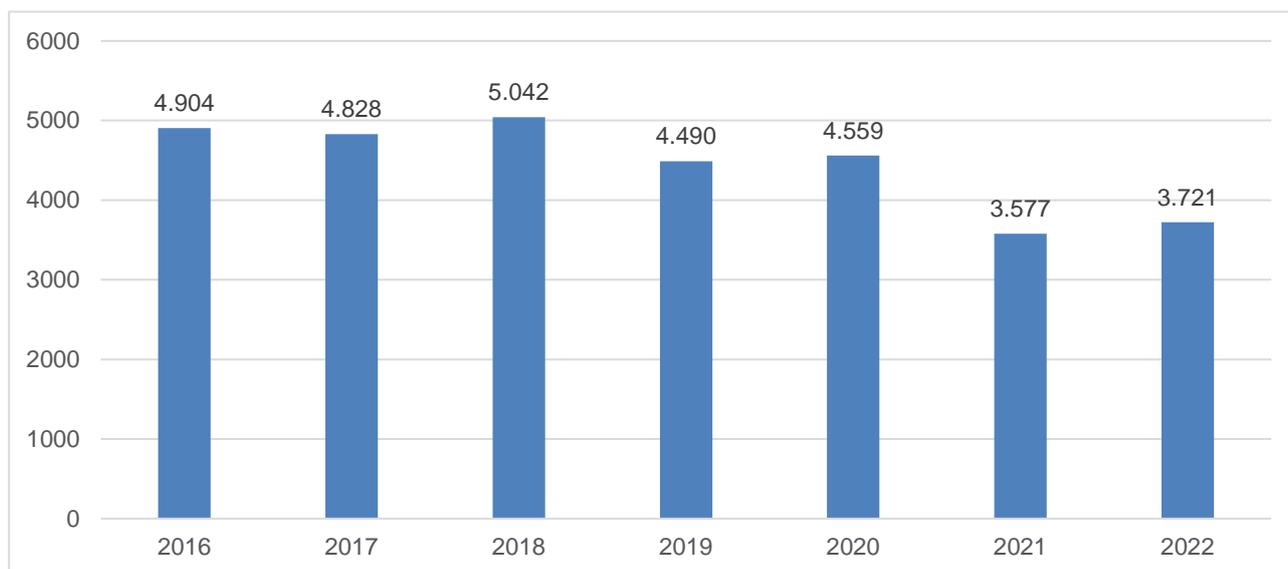
Depuis 2016, les attributions de logements publics sont en diminution en Wallonie (hors Communauté germanophone) ; elles sont passées de 4 904 en 2016 à 3 721 en 2022 (cf. Graphique 97), soit une diminution de 24 %. Le parc de logements publics a donc de plus en plus de mal à répondre à la demande, d'autant plus que celle-ci ne fait que croître sur la période. Cette difficulté est en partie liée aux opérations de rénovation du parc, notamment les opérations de déconstruction/reconstruction, puisque celles-ci entraînent nécessairement le retrait du marché, temporaire ou définitif, d'une partie des logements. Mais elle est également liée au fait que peu de logements se libèrent. Au vu du profil des locataires du logement public³³, il apparaît qu'une grande partie d'entre eux n'ont pas les moyens de trouver à se loger sur le marché privé. Ainsi, au moins un quart des locataires du logement public au 1^{er} janvier 2021 se situaient en dessous du seuil de pauvreté³⁴.

³³ Cf. Anfric M.-N. (2023), « Portrait des locataires du logement social », Centre d'Études en Habitat Durable, *Rapport de recherche*, Charleroi, 104 pages.

³⁴ Il s'agit là de la part des ménages locataires sociaux dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté pour une personne. Les données disponibles ne permettent malheureusement pas de connaître la distribution

Près de 57 % des locataires sociaux ont un revenu annuel inférieur ou égal à 17 500 €, soit 1 458 € mensuel. Au vu des revenus de ces locataires, il est probable qu'ils n'envisagent pas de quitter le logement public pour trouver à se loger sur le marché privé. Ceci est d'autant plus vrai qu'une grande partie des locataires ne peut espérer voir ses revenus augmenter : 35 % sont pensionnés ou prépensionnés, 18 % sont bénéficiaires de l'assurance maladie invalidité et 4 % d'allocations pour handicapés³⁵, ces trois catégories allant en augmentant constamment sur deux dernières décennies. On voit ici combien le secteur public joue un rôle protecteur vis-à-vis des ménages les plus fragiles. Cependant, on voit aussi combien il a de plus en plus de mal à continuer à jouer ce rôle à parc constant : il y a de moins en moins de logements pour répondre aux besoins des candidats au logement public.

Graphique 97. Nombre d'attributions de logements publics en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : SWL.

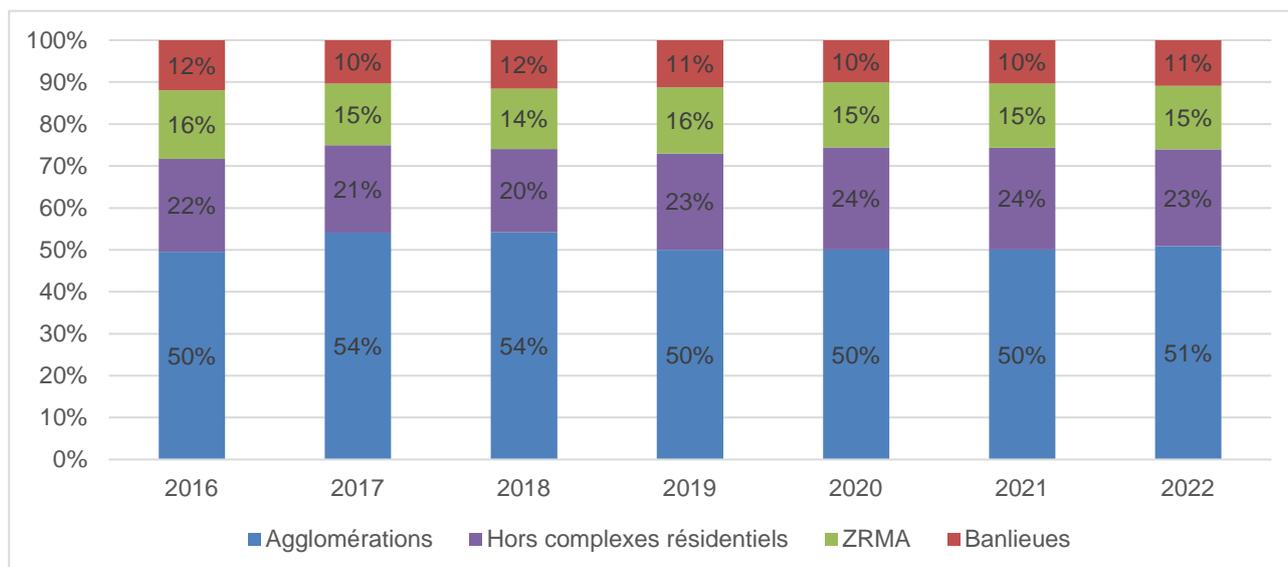
Un peu plus de la moitié des attributions (51 %) se situent dans les agglomérations (*cf.* Graphique 98), ce qui est logique étant donné que celles-ci disposent de la majeure partie du parc public (61 % — *cf.* Graphique 83) et rassemblent également la plus grande part des candidatures (47 % — *cf.* Partie 1. Section 3. La demande en logements publics). Cependant, force est de constater que les agglomérations sont sous-représentées dans les attributions au profit des zones hors complexes résidentiels ; ces dernières regroupent en effet 23 % des attributions alors qu'elles ne représentent que 12 % du parc. La part des banlieues et des ZRMA dans les attributions est proportionnelle à leur poids dans le parc : les banlieues représentent 11 % des attributions et 12 % du parc ; les ZRMA, 15 % des attributions et du parc.

Au vu de ces chiffres, il apparaît que le marché du logement public est plus fluide, ou moins engorgé, dans les zones hors complexes résidentiels que dans les autres complexes résidentiels.

des ménages selon leurs revenus et leur composition (nombre de personnes dans le ménage). Cependant, il est certain que parmi les ménages locataires ayant des revenus supérieurs au seuil de pauvreté pour une personne, un grand nombre est également en dessous du seuil de pauvreté en raison du rapport entre les revenus disponibles et le nombre de personnes composant le ménage.

³⁵ Cf. Anfré M.-N. (2023), « Portrait des locataires du logement social », Centre d'Études en Habitat Durable, *Rapport de recherche*, Charleroi, 104 pages.

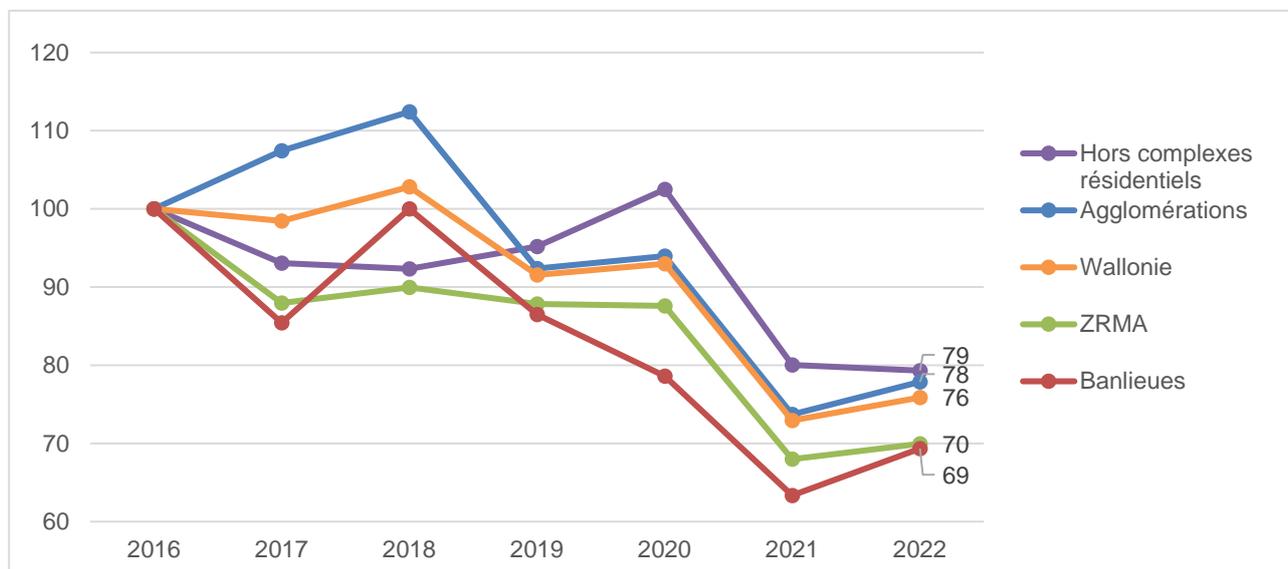
Graphique 98. Distribution des attributions de logements publics entre les complexes résidentiels en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : SWL.

Il faut cependant noter que nombre d'attributions a baissé, quel que soit le complexe résidentiel observé (cf. Graphique 99). Ainsi, si les zones hors complexes résidentiels arrivent à attribuer proportionnellement plus de logements que les autres zones, elles sont tout de même confrontées à la saturation de leur parc. La baisse du nombre d'attributions dans les zones hors complexes résidentiels est cependant moindre que dans les ZRMA et les banlieues (-21 % contre respectivement -30 % et -31 %).

Graphique 99. Évolution du nombre d'attributions de logements publics par complexe résidentiel en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022

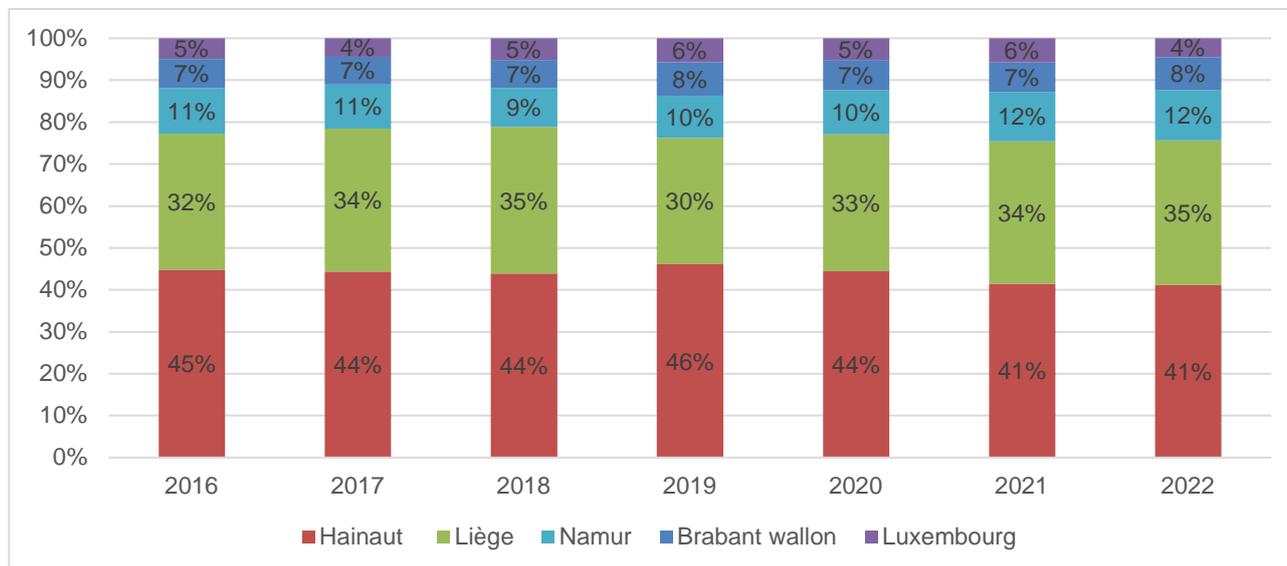


Source : SWL.

À l'échelle des provinces, la distribution des attributions suit, sans surprise, la distribution des logements. C'est donc la province du Hainaut qui rassemble la plus grande part des attributions (41 %), suivie par la province de Liège (35 %), de Namur (12 %) du Brabant wallon (8 %) et enfin du Luxembourg (4 %) (cf. Graphique 100).

La province de Namur est légèrement surreprésentée par rapport à son poids dans le parc (12 % des attributions et 9 % des logements) et la province de Liège est légèrement sous-représentée (35 % des attributions et 38 % du parc).

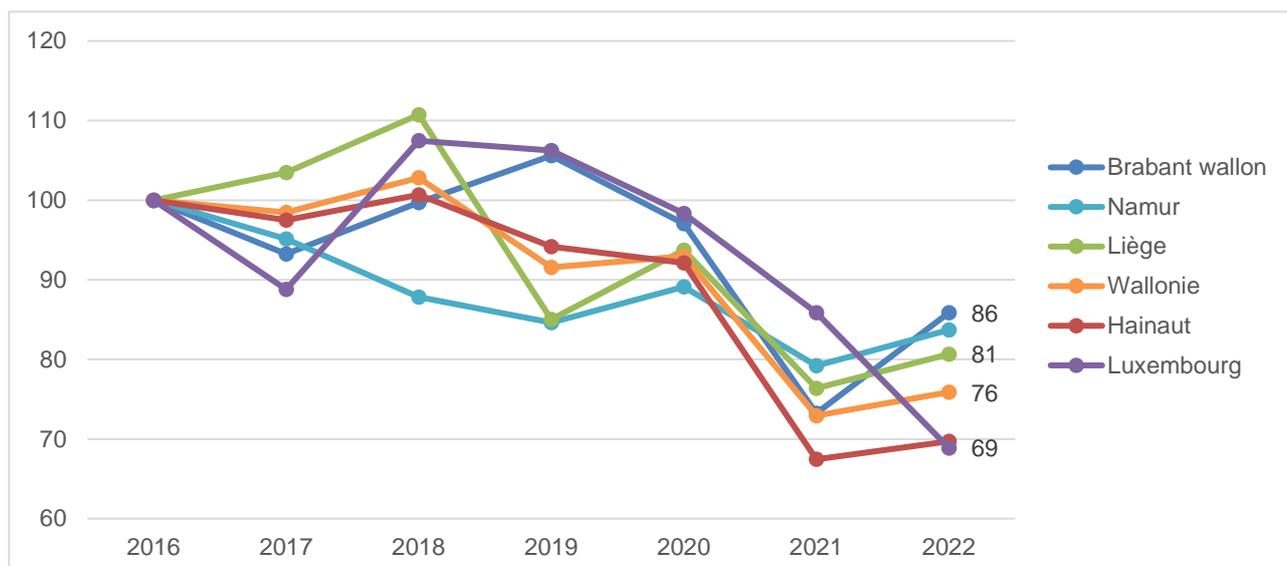
Graphique 100. Distribution des attributions de logements publics par provinces (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : SWL.

Le nombre d'attributions a diminué dans toutes les provinces (cf. Graphique 101). C'est en province du Luxembourg que cette baisse a été la plus importante (-31 %) et elle semble toujours en cours. Dans les autres provinces, la tendance est à nouveau à la hausse depuis 2021, bien qu'elles soient loin de retrouver leur niveau de 2016. En effet, le nombre d'attributions est encore inférieur de 14 % (en Brabant wallon) à 30 % (en Hainaut) à ce qu'il était en 2016.

Graphique 101. Évolution du nombre d'attributions de logements publics par province en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : SWL.

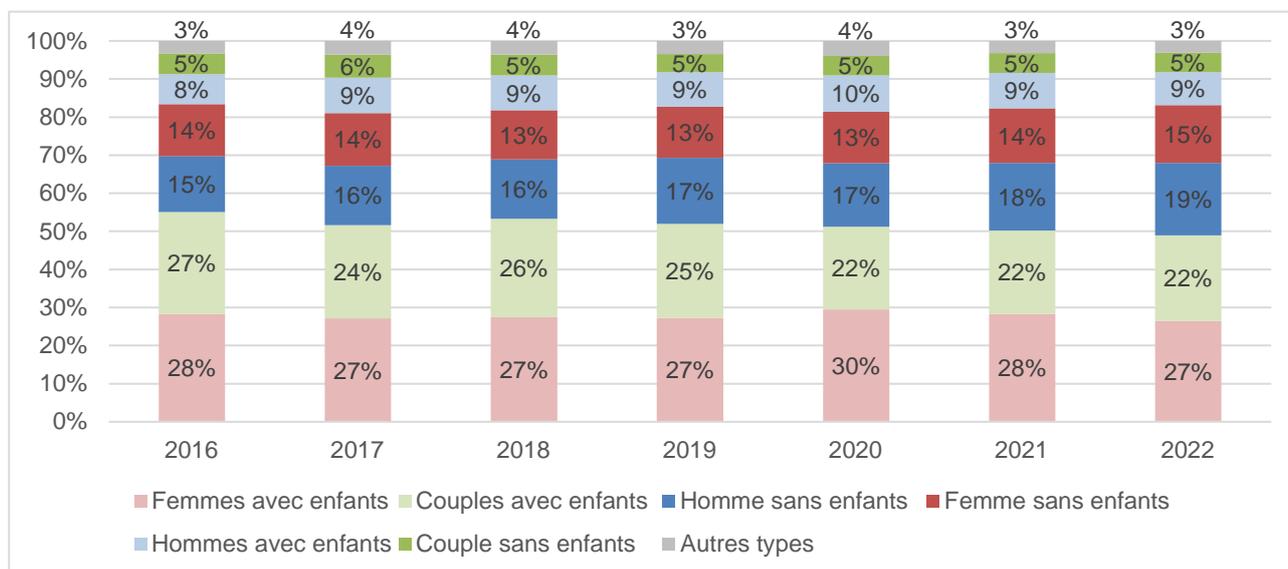
La distribution des attributions selon le type de ménage est d'une grande stabilité en Wallonie (cf. Graphique 102). Année après année, chaque type de ménage représente à peu près la même proportion des attributions.

Les ménages avec enfants sont surreprésentés dans les attributions par rapport à leurs poids au sein des candidatures. Ainsi, les femmes avec enfants représentent 27 % des attributions, mais seulement 23 % des candidatures, les couples avec enfants 22 % des attributions, mais 19 % des candidatures et les hommes avec enfants, 9 % des attributions, mais 5 % des candidatures. À l'inverse, les isolés sont sous-représentés. Ainsi, les hommes sans enfants ne représentent que 19 % des attributions contre 24 % des candidatures et les femmes sans enfants, 15 % des attributions contre 20 % des candidatures.

Il ne faut pas voir dans cette surreprésentation un effet des règles d'attribution. Il s'agit là d'un phénomène lié à la structure du parc. Selon les règles du logement public, les personnes isolées et les couples sans enfants ne peuvent prétendre qu'à un logement 1 chambre, sauf cas particulier³⁶. Les logements 1 chambre représentent environ 18 % du parc, les isolés et les couples sans enfants environ 50 % des candidatures. On comprend qu'ils ne puissent pas tous trouver à se loger dans le secteur public. À l'inverse, les ménages avec enfants, qui peuvent prétendre à un logement 2 chambres ou plus (en fonction du nombre d'enfants ainsi que de leur âge et sexe) se trouvent avantagés.

Les familles monoparentales sont particulièrement bien représentées au sein des attributions. Ainsi, en 2022, elles rassemblent 36 % des attributions alors qu'elles ne représentent que 28 % des candidatures. À titre de comparaison, les couples avec enfants (qui peuvent prétendre au même type de logement) représentent 22 % des attributions contre 19 % des candidatures. Il semble donc que les SLSP jouent un rôle protecteur par rapport aux familles monoparentales, ménages dont le risque de pauvreté est plus élevé.

Graphique 102. Attributions selon le type de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



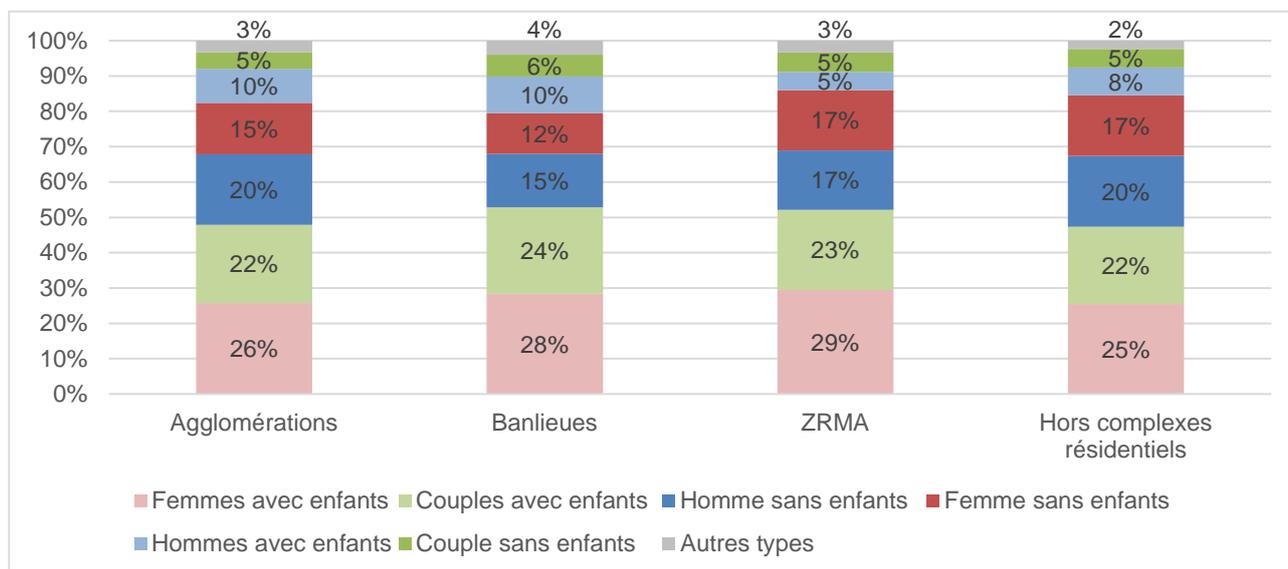
Source : SWL.

À l'échelle des complexes résidentiels, les attributions sont distribuées entre les types de ménages de façon globalement similaire à ce qui vient d'être décrit précédemment (cf. Graphique 103). Les ménages avec enfants sont surreprésentés dans les attributions par rapport à leur part au sein des candidatures.

³⁶ Le locataire a le droit à une chambre supplémentaire si lui, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement a plus de 50 ans. Les couples ont droit à une chambre supplémentaire si l'un de ses membres est handicapé. Les ménages locataires remplissant les deux conditions susmentionnées ne peuvent pas cumuler les chambres supplémentaires.

Cependant, les isolés, hommes ou femmes, sont mieux représentés au sein des zones hors complexes résidentiels (respectivement 20 % et 17 % des attributions dans ces zones en 2022). Les banlieues se caractérisent par la plus forte proportion de logements attribués à des familles avec enfants (62 %) et la plus faible proportion à des isolés (27 %), ce qui est cohérent avec la structure de leur parc (60 % de logements 3 chambres et plus).

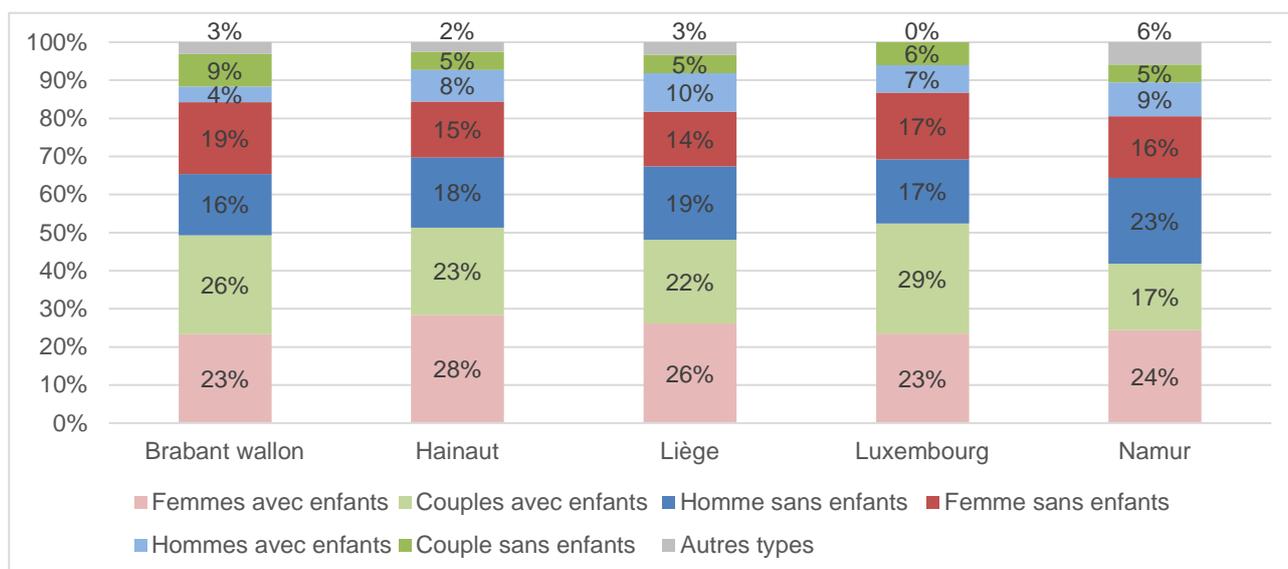
Graphique 103. Attributions selon le type de ménage et le complexe résidentiel en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022



Source : SWL.

La distribution des attributions selon le type de ménage présente également un profil similaire dans l'ensemble des provinces wallonnes (cf. Graphique 104). La province de Namur se caractérise par une plus grande proportion d'attributions faites à des isolés (23 % à des hommes sans enfants et 16 % à des femmes sans enfants). Dans cette province, seulement 50 % attributions concernent des ménages avec enfants (couples avec enfants ou familles monoparentales). Dans les autres provinces, les familles avec enfants représentent de 53 % des attributions (au Brabant wallon) à 59 % (en Hainaut et en province du Luxembourg).

Graphique 104. Attributions selon le type de ménage et la province en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022



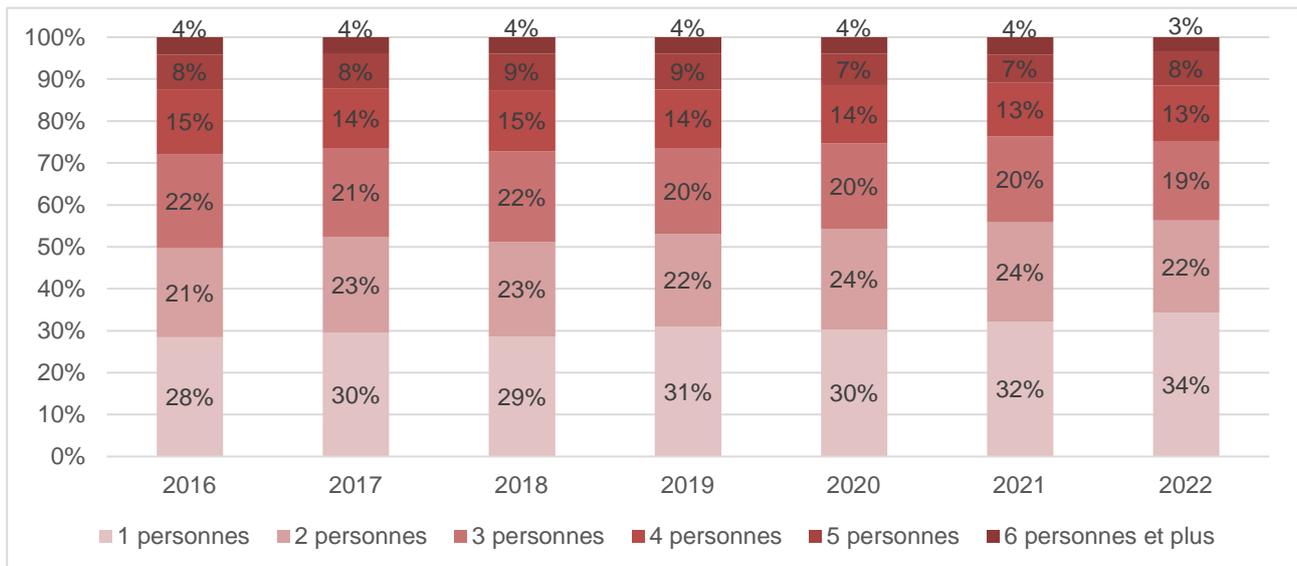
Source : SWL.

Sur la période 2016 à 2022, la part des attributions à des ménages de 1 personne a augmenté, passant de 28 % à 34 % (cf. Graphique 105). Des efforts sont donc faits pour répondre à la demande, très forte, de ce type de ménage. Cependant, ces ménages restent largement sous-représentés au sein des attributions. En effet, ils représentent 44 % des candidatures en 2022 en Wallonie, mais seulement 34 % des attributions. Des efforts restent donc à faire pour que le parc puisse répondre à cette demande.

Les très grands ménages (6 personnes et plus) sont également sous représentés au sein des attributions : ils ne comptent que pour 3 % d'entre elles contre 6 % des candidatures. Là aussi, il s'agit d'un problème d'offre, les grands logements étant trop rares au sein du parc public que pour pouvoir répondre à la demande.

Les ménages de 2 personnes, 3 personnes, 4 personnes et 5 personnes sont tous surreprésentés au sein des attributions par rapport à leurs parts relatives au sein des candidatures. Cependant, leurs parts tendent à diminuer en fin de période. Il y a peut-être là un phénomène de rééquilibrage au fur et à mesure de la rénovation du parc des SLSP ; cette hypothèse est à confirmer par les données des années à venir.

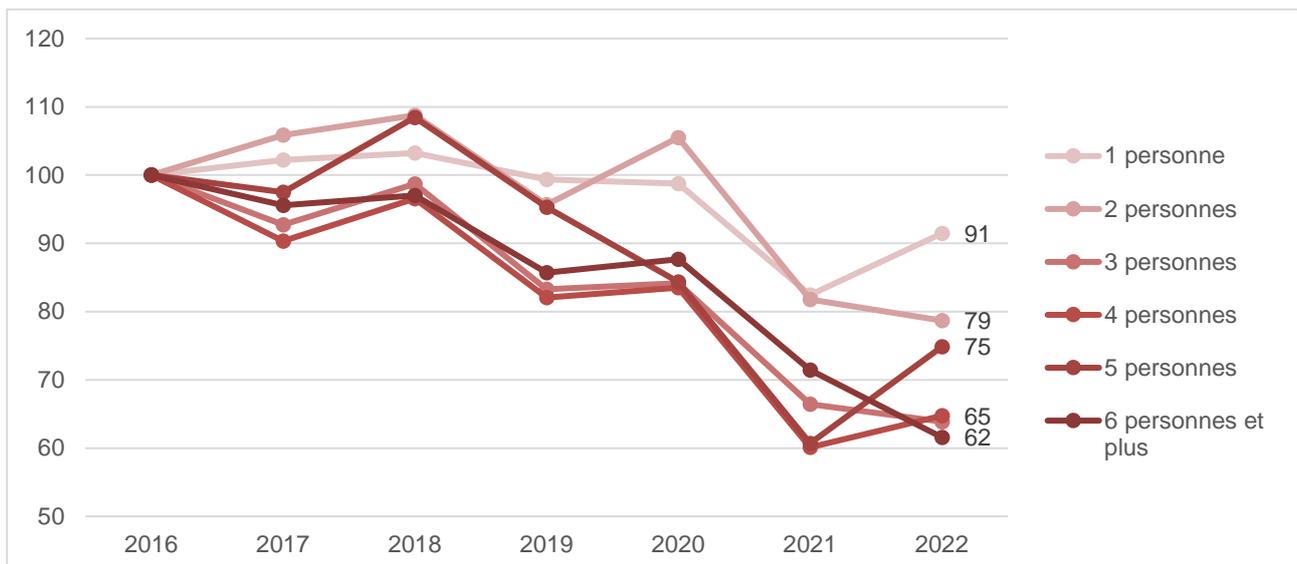
Graphique 105. Attributions selon la taille de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : SWL.

Le nombre d'attributions a baissé pour l'ensemble des tailles de ménages (cf. Graphique 106). Ceci est cohérent avec la baisse générale du nombre d'attributions sur la période. Cette baisse est néanmoins moins prononcée pour les petits ménages (1 personne et 2 personnes) que pour les ménages plus grands. Ainsi, la diminution des attributions n'est que de -9 % pour les ménages d'une personne, ce qui est frappant compte tenu du manque criant de logements pour ce type de ménage dans le parc public. Pour les autres types de ménages, la baisse est comprise entre -21 % (2 personnes) et -38 % (6 personnes et plus).

Graphique 106. Évolution du nombre d'attributions selon la taille de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022

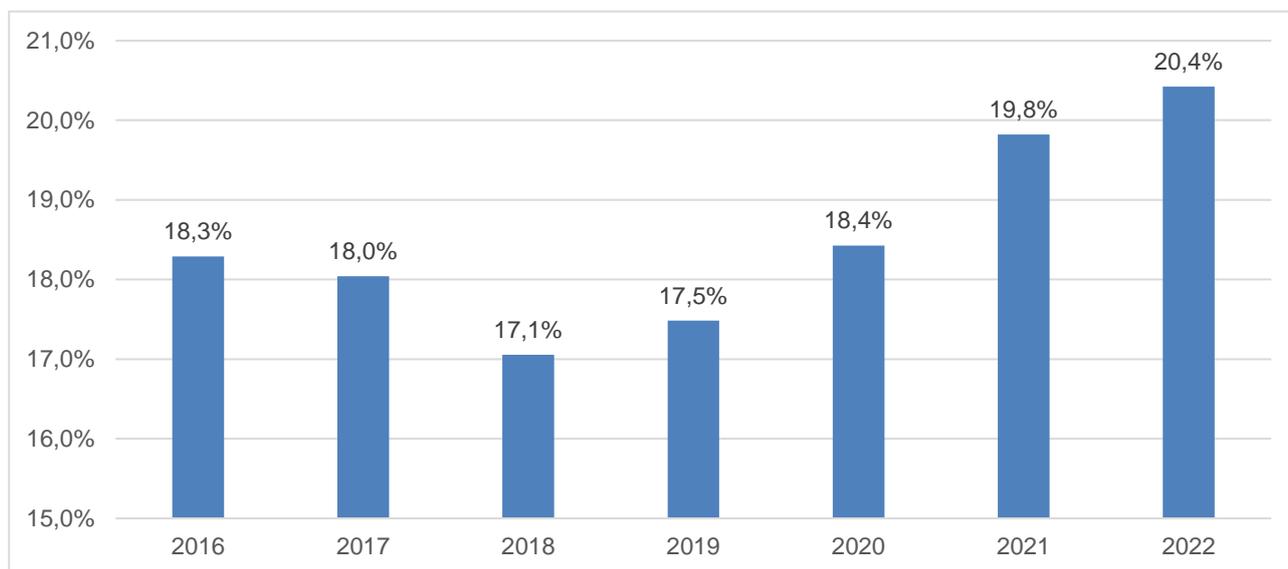


Source : SWL.

Nous avons vu que le secteur public joue un rôle protecteur par rapport aux familles monoparentales et que celles-ci sont surreprésentées au sein des attributions. Il existe un autre public qui bénéficie particulièrement du logement public : les ménages dont un membre est porteur d'un handicap. Sur la période 2016-2022, la part de ces ménages est constamment supérieure à 17 % au sein des attributions et culmine à 20,4 % en 2022 (cf. Graphique 107).

Rappelons qu'en 2022, les ménages dont un membre est porteur d'un handicap représentent 14 % des candidatures. Ces ménages sont donc surreprésentés dans les attributions par rapport à leur proportion dans la population générale, mais aussi par rapport à leur proportion au sein des candidatures.

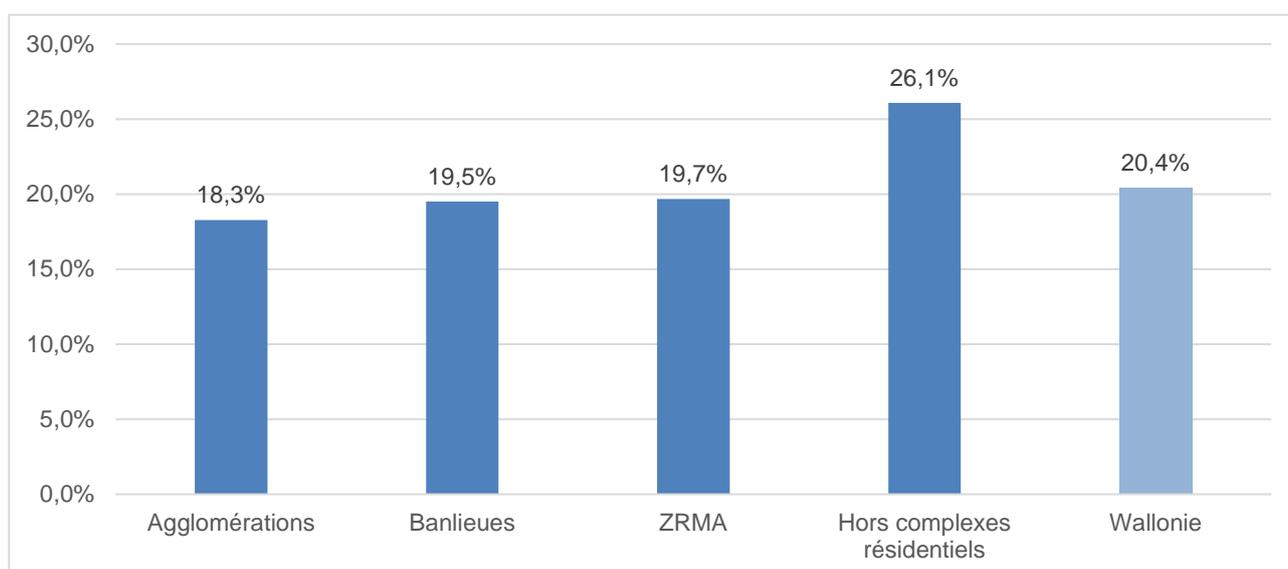
Graphique 107. Ménages auxquels un logement public a été attribué et dont au moins un membre est porteur d'un handicap en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : SWL.

Les ménages dont un membre est porteur d'un handicap sont particulièrement nombreux dans les attributions effectuées en 2022 dans les zones hors complexes résidentiels : ils représentent en effet 26 % de ces attributions (cf. Graphique 98). Dans les autres complexes, la part de ces ménages est légèrement inférieure à la moyenne régionale. C'est dans les agglomérations que ces ménages sont les moins fréquents, bien que leur part reste importante (18,3 % en 2022).

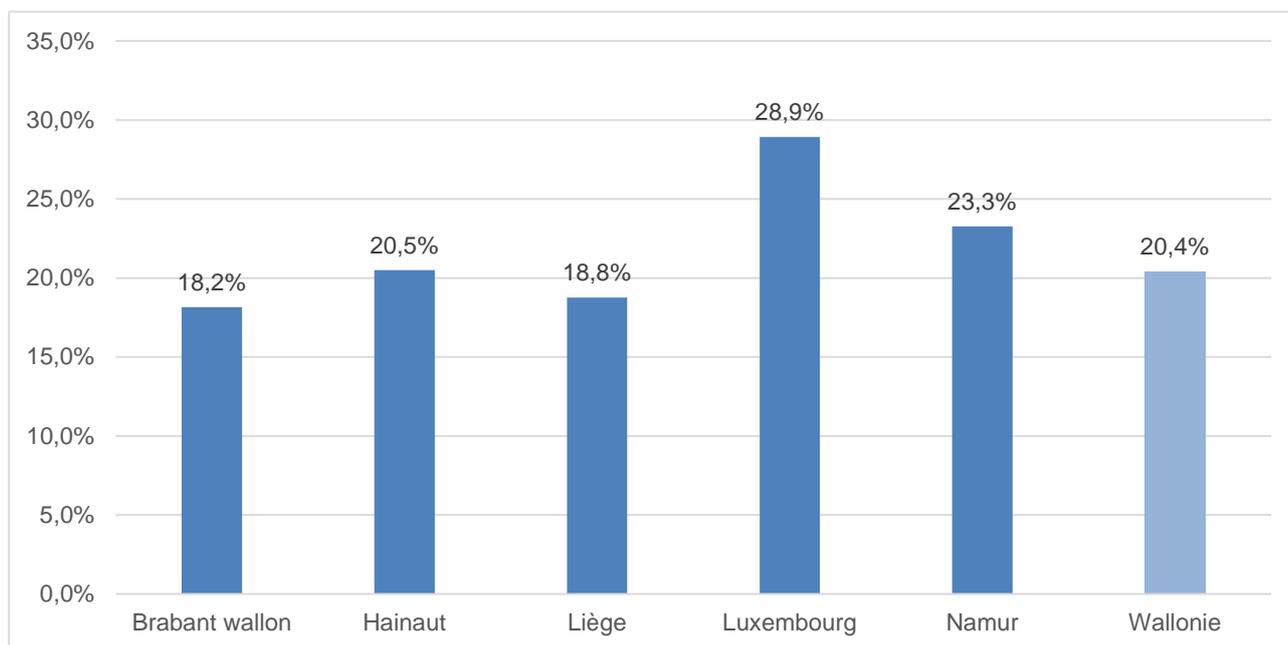
Graphique 108. Ménages auxquels un logement public a été attribué et dont au moins un membre est porteur d'un handicap, par complexes résidentiels en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : SWL.

À l'échelle des provinces, les ménages dont un membre est porteur d'un handicap sont particulièrement fréquents en province du Luxembourg où ils rassemblent quasiment 30 % des attributions en 2022 (cf. Graphique 109). La province où ils sont le plus fréquent ensuite est la province de Namur (23,3 %). Le Brabant wallon est la province où la part de ces ménages est la plus petite (18,2 %). Elle reste cependant très proche de la moyenne régionale. Ces données montrent combien la question du logement des familles touchées par le handicap est une problématique rencontrée par le secteur public sur l'ensemble du territoire wallon. Le secteur, on le voit, joue pleinement son rôle protecteur de ce public ayant souvent des difficultés à se loger sur le marché privé en raison de revenus moindres (lorsque le handicap constitue un obstacle à l'accès à l'emploi).

Graphique 109. Ménages auxquels un logement public a été attribué et dont au moins un membre est porteur d'un handicap, par provinces en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022

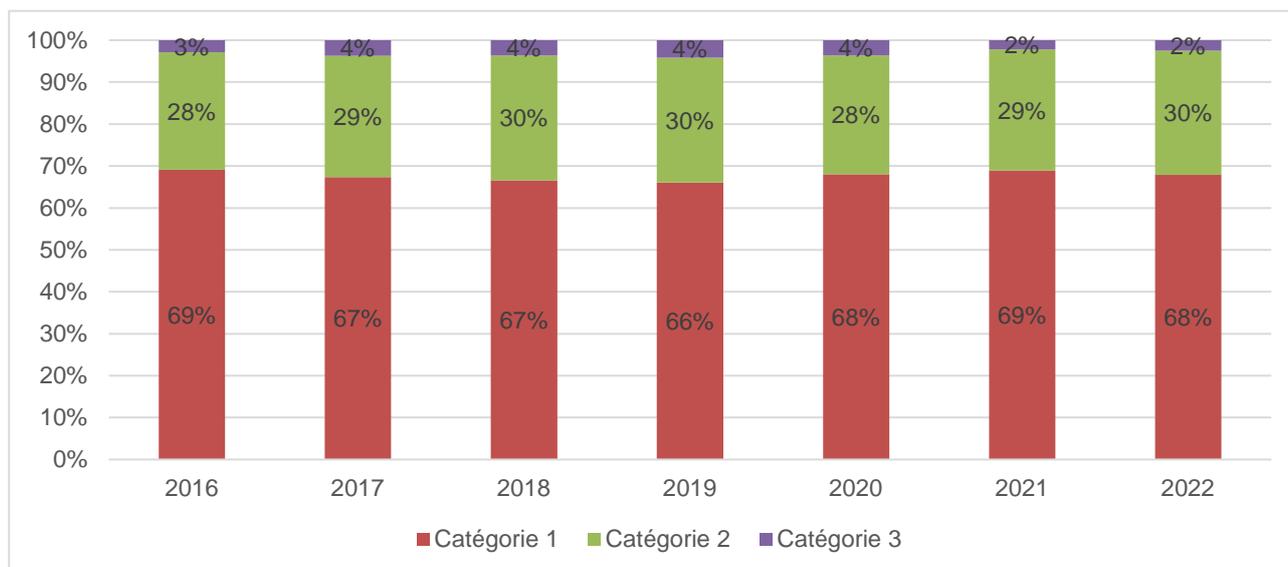


Source : SWL.

Sur le plan des revenus, on constate une différence assez nette entre les attributions et les candidatures. En effet, les ménages les plus modestes (dits « de catégorie 1 ») représentent en 2022, 73 % des candidats (cf. Graphique 34). Cependant, ils ne concernent que 68 % des attributions la même année (cf. Graphique 110). Il y a donc une sous-représentation des plus pauvres au sein des attributions. Ceci au profit des ménages de « Catégorie 2 », qui représentent 30 % des attributions contre 25 % des candidatures. Les ménages de catégorie 3 ont une part équivalente au sein des attributions et des candidatures.

Cette surreprésentation des catégories 2 est à relier à la volonté des SLSP de diversifier leur public.

Graphique 110. Attributions de logements publics selon la catégorie de revenus en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



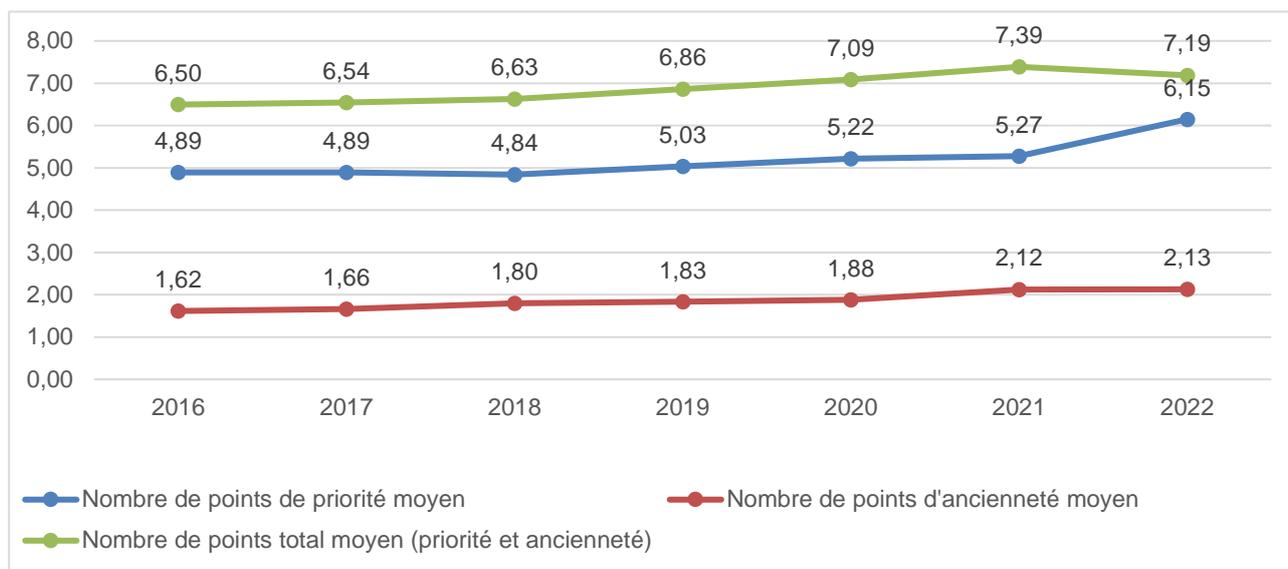
Source : SWL.

L'analyse du nombre de points dont disposent les ménages au moment où un logement leur est attribué montre que les attributions concernent de plus en plus des ménages présentant des difficultés personnelles ou de logement ouvrant droit à des points de priorités. En effet, sur la période 2016 à 2022, le nombre moyen de points de priorité est passé 4,89 de 6,15 points (*cf.* Graphique 111). Rappelons que chaque candidat ne peut se prévaloir que d'une priorité pour situation personnelle et d'une priorité pour situation de logement. Pour chacun de ces types de priorité, le nombre de points maximum est de 5 (*cf.* Tableau 1). Un nombre moyen de points de priorité de 6,2 signifie donc qu'une part importante des ménages auxquels un logement a été attribué cumulent des difficultés personnelles et des difficultés de logement. Les attributions concernent donc des ménages confrontés à des situations très difficiles.

Notons que les points d'ancienneté sont en augmentation sur la période (ce qui est logique étant donné que les périodes d'attente augmentent), mais restent relativement faibles : 2,13 points d'ancienneté en moyenne, soit un peu plus de 2 ans d'attente. Le nombre moyen de points d'ancienneté a augmenté de façon moins rapide sur la période que le nombre moyen de points de priorité. C'est donc ces derniers qui font la différence au moment de l'attribution.

Le nombre de points total moyen (soit le cumul des points de priorités et des points d'ancienneté) s'élève à 7,19 en 2022. Seuls des ménages présentant au moins une difficulté ouvrant droit à des points de priorités peuvent atteindre ce nombre de points puisque le nombre de points d'ancienneté est limité à 6. Ceci montre que le public entrant dans le logement public est, de plus en plus, un public fragilisé, confronté à une ou plusieurs difficultés.

Graphique 111. Nombres de points de priorité et d'ancienneté moyens des ménages auxquels un logement public a été attribué en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022



Source : SWL.

Ce fait est confirmé lorsque l'on observe la distribution des attributions selon le nombre de points, points de priorités et d'ancienneté cumulés (*cf.* Graphique 112). On s'aperçoit en effet que l'essentiel des attributions concerne des ménages ayant entre 5 et 10 points au total ; en 2022, ces ménages représentent 71 % des attributions. De plus, les ménages présentant un nombre de points très élevé ne font que s'accroître. Ainsi, les ménages ayant 10 points sont passés de 9 % à 16 % des attributions sur la période. Ceux ayant 11 points de 4 % à 7 %. Enfin, les ménages bénéficiant de 12 points et plus, quasiment inexistant en début de période, rassemblent maintenant 4 % des attributions. Notons que pour obtenir 12 points ou plus, il faut nécessairement que les ménages cumulent à la fois les deux types de points de priorité et des points d'ancienneté. Il apparaît donc que même pour des publics en difficulté manifeste, le secteur public n'est pas toujours en mesure de répondre rapidement. Ceci est dû à un manque de moyens (c'est-à-dire de logements à attribuer), mais aussi à une homogénéisation du public : le public qui s'adresse au secteur est de plus en plus précarisé.

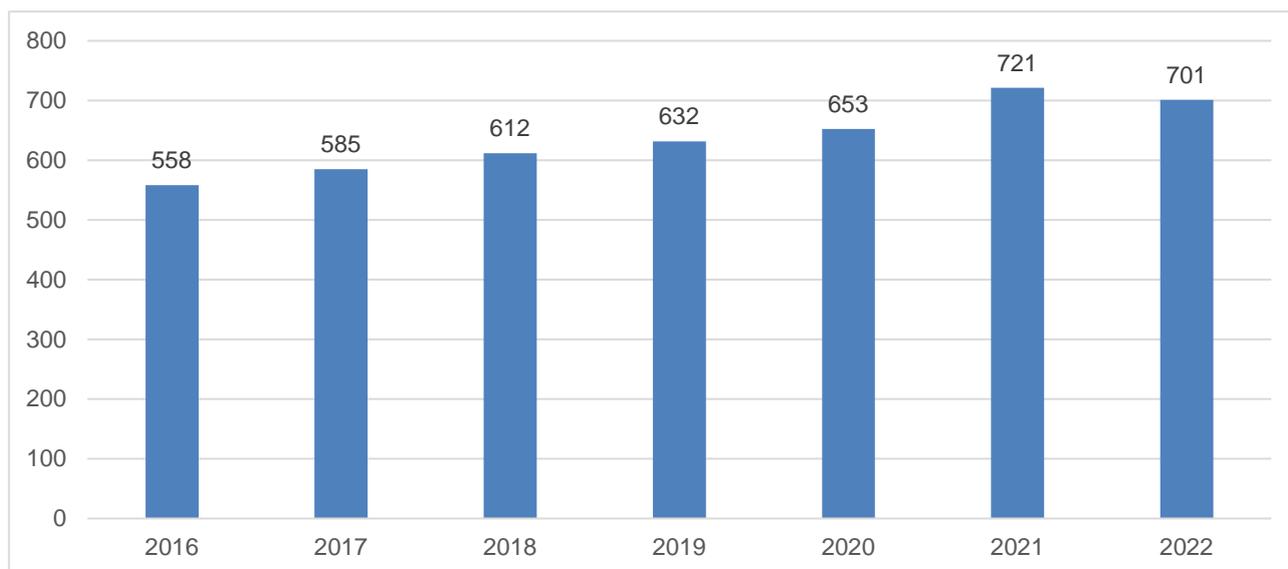
Graphique 112. Attributions au logement public selon le nombre de points de priorité et d'ancienneté en Wallonie (hors Communauté germanophone), de 2016 à 2022

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
0	4%	5%	5%	5%	4%	2%	5%
1	4%	4%	3%	4%	4%	4%	3%
2	2%	1%	2%	1%	1%	2%	1%
3	3%	3%	3%	2%	2%	2%	2%
4	9%	8%	9%	7%	7%	6%	5%
5	14%	13%	15%	14%	12%	10%	11%
6	14%	13%	14%	13%	12%	12%	12%
7	10%	9%	8%	8%	7%	7%	7%
8	12%	11%	10%	9%	9%	10%	10%
9	13%	15%	13%	15%	17%	17%	15%
10	9%	11%	12%	15%	16%	17%	16%
11	4%	4%	4%	5%	5%	6%	7%
12	1%	1%	1%	1%	2%	2%	2%
13	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
14	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
15	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
16	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : SWL.

Pour finir cette présentation du marché locatif public, notons que les temps avant attribution ont augmenté entre 2016 et 2022 (Graphique 113), passant de 558 jours (soit environ 1 an, 6 mois et 9 jours) à 701 jours (soit environ 1 an, 11 mois et 1 jour). Le temps d'attribution plus long en 2021 est à relier à l'épidémie de Covid et aux perturbations du processus d'attribution qu'elle a engendré.

Graphique 113. Délai moyen avant attribution d'un logement public en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022 (en jours)



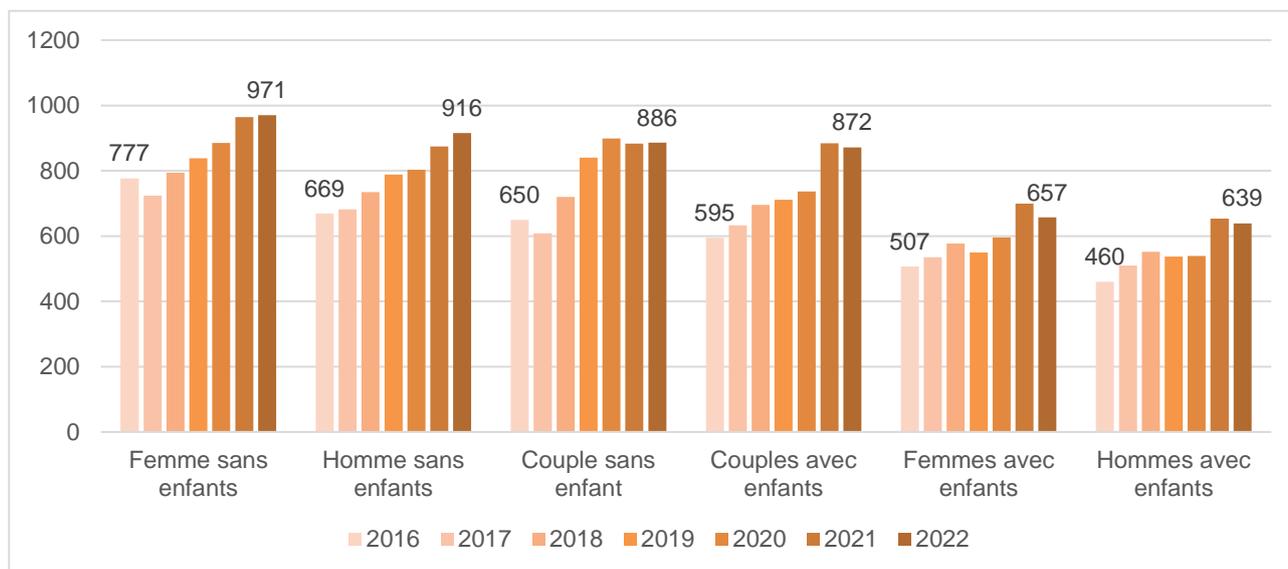
Source : SWL.

La comparaison des temps d'attente avant attribution selon le type de ménage met en évidence que les familles avec enfants attendent moins longtemps que les ménages sans enfants avant qu'un logement leur soit attribué (cf. Graphique 114).

Ceci est particulièrement vrai pour les familles monoparentales. Ainsi, les hommes avec enfants attendent 639 jours en moyenne en 2022 (environ 1 an, 8 mois et 29 jours) et les femmes avec enfants 657 jours (environ 1 an, 9 mois et 16 jours). Tous les autres types de ménages attendent au moins 872 jours en moyenne (environ 2 ans, 4 mois et 19 jours). Les femmes sans enfants constituent le type de ménage qui attend le plus longtemps avant qu'un logement leur soit attribué : 971 jours (soit environ 2 ans, 7 mois et 26 jours).

Ces temps d'attente différents selon le type de ménage mettent en évidence deux phénomènes. Premièrement, le manque de petits logements qui pénalisent les ménages sans enfants et allongent leur temps d'attente. Deuxièmement, le caractère protecteur du logement public qui favorise les plus précaires.

Graphique 114. Délai moyen avant attribution d'un logement public selon le type de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022 (en jours)



Source : SWL.

2.4. Le parc des logements étudiants

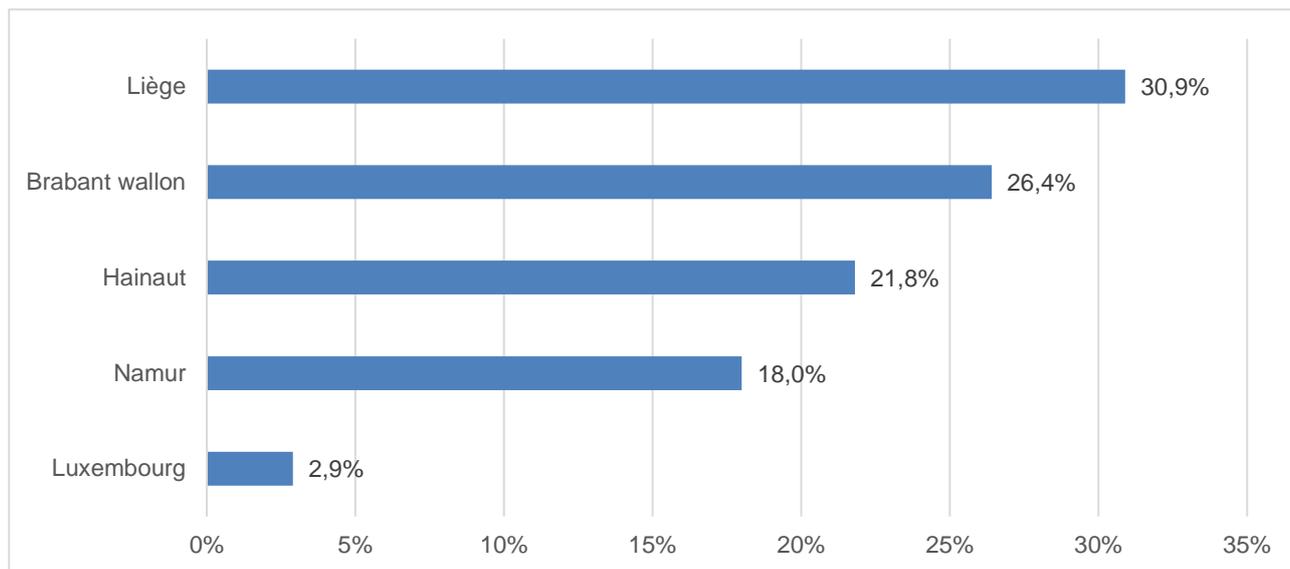
Cette partie présente les informations sur le parc des logements étudiants acquises à travers l'enquête réalisée durant l'année académique 2022-2023 auprès des étudiants kotteurs par le CEHD, dans le cadre de l'élaboration de la grille indicative des loyers étudiants. Il s'agit de la deuxième année où cette enquête est menée ; la première, ayant plutôt une valeur de test, a été réalisée durant l'année académique 2021-2022.

Ces enquêtes ont permis de constituer la première source d'information concernant l'ensemble du parc de logements étudiants en Wallonie. En effet, il n'existe à ce jour aucun recensement systématique de ce type de logements par les établissements d'enseignement supérieur ou par une quelconque instance publique. De plus, si des enquêtes ponctuelles ont été menées dans l'une ou l'autre ville étudiante, aucune enquête d'ampleur n'avait été réalisée auparavant sur l'ensemble du territoire wallon.

L'enquête de l'année 2022-2023 sur laquelle nous nous basons pour rédiger cette partie a permis de recueillir 4 375 observations. Les logements loués par les étudiants interrogés se répartissent au sein des provinces wallonnes comme suit : 30,9 % dans la province de Liège, 26,4 % dans le Brabant wallon, 21,8 % dans le Hainaut, 18 % dans la province de Namur et seulement 2,9 % dans la province du Luxembourg.

2.4.1. Distribution géographique du parc

Graphique 115 : Répartition des logements loués par les étudiants interrogés au sein des provinces wallonnes, en %

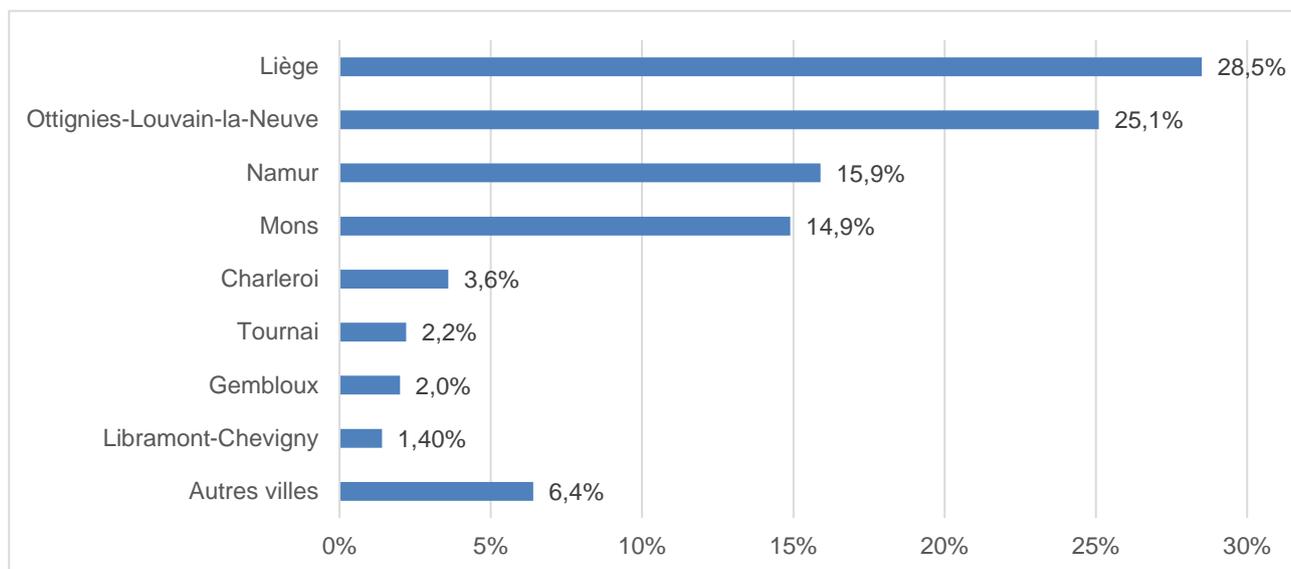


Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 4 375 observations

Plus précisément, les logements loués par les étudiants interrogés se concentrent dans les villes d'implantation des établissements d'enseignement supérieur. Liège (28,5 %), Ottignies-Louvain-la-Neuve (25,1 %), Namur (15,9 %) et Mons (14,9 %) représentent la majorité de l'échantillon. Ces quatre villes regroupent 84,4 % des logements étudiants sondés (cf. Graphique 116). Les villes de Charleroi, Tournai, Gembloux, et Libramont-Chevigny recensent chacune entre 1,4 % et 3,4 % des logements étudiants de l'enquête. Les autres villes représentent individuellement moins d'un pour cent de l'échantillon et regroupent 6,4 % des logements loués par les étudiants de l'enquête.

Graphique 116 : Distribution des logements loués par les étudiants selon leur localisation, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

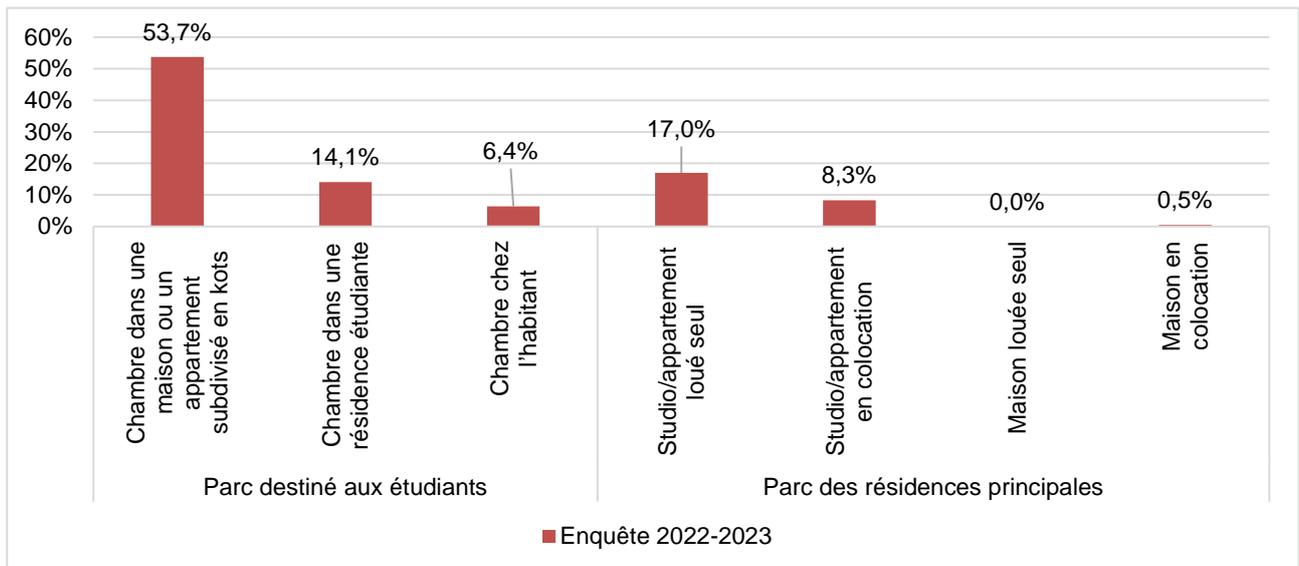
Calcul : CEHD à partir de 4 375 observations

2.4.2. Les types de logements étudiants et leur confort

La majorité des logements étudiants observés via l'enquête sont des chambres situées dans une maison ou un appartement subdivisé en kots, soit des logements unifamiliaux transformés en plusieurs kots ; ce type de logement représente 53,7 % de l'ensemble des observations de l'enquête 2022-2023 (cf. Graphique 118). Viennent ensuite les chambres en résidence étudiante regroupant 14,1 % des logements de l'enquête. Les chambres chez l'habitant, c'est-à-dire une chambre au sein de la résidence principale du bailleur, constituent 6,4 % de l'échantillon 2022-2023. Ces trois types de chambres constituent ce que nous appelons le parc destiné aux étudiants ; c'est-à-dire que ces logements ont été créés spécifiquement pour répondre aux besoins en logements des étudiants kotteurs. Le parc destiné aux étudiants représente trois quarts des logements loués par les étudiants ayant répondu à l'enquête.

Le dernier quart des étudiants ayant répondu à notre enquête louent des logements faisant partie du parc locatif privé des résidences principales, à savoir des studios, des appartements, et des maisons unifamiliales.

Graphique 117 : Distribution des logements loués par les étudiants selon le type, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

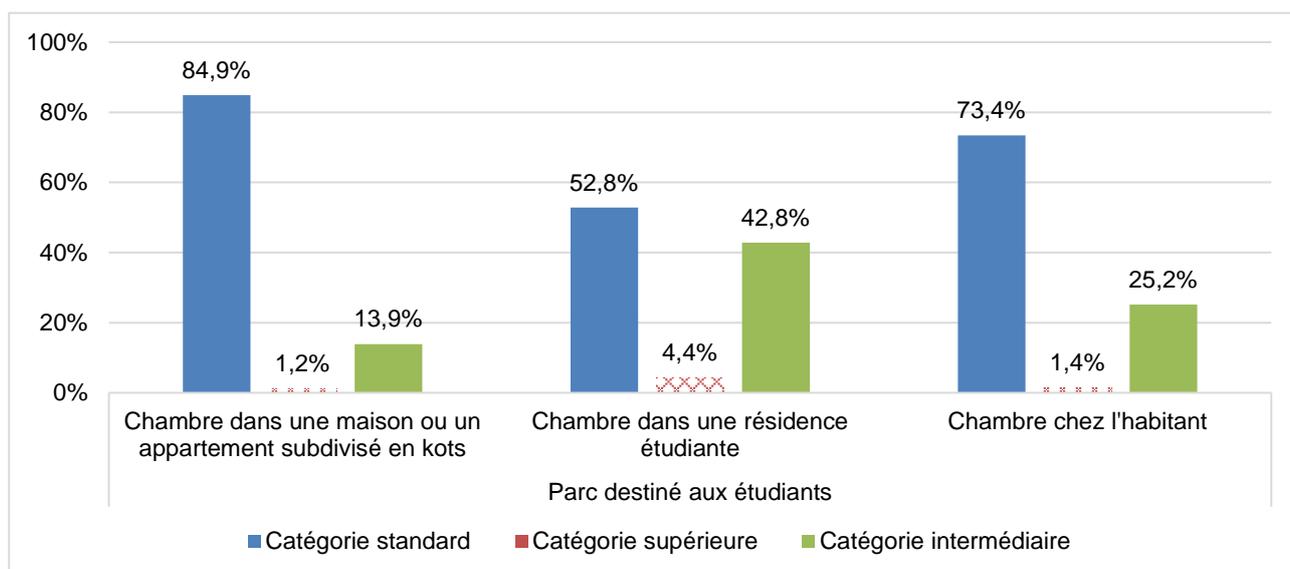
Calcul : CEHD à partir de 4 375 observations

Dans la suite de notre analyse, nous nous attacherons à décrire le parc destiné aux étudiants. Les logements du parc des résidences principales loués par des étudiants ne seront pas pris en compte dans cette description. L'objectif est d'informer sur le confort du parc étudiant. Le confort est évalué à travers trois indicateurs concernant les espaces partagés ou privatifs (salle de bain, toilettes, cuisine), la surface de l'espace individuel (c'est-à-dire réservé au seul étudiant locataire) et l'ameublement/équipement fourni par le bailleur.

Il est fréquent que les étudiants doivent partager avec d'autres certaines pièces utilitaires essentielles telles que la cuisine, la salle de bain ou les w.c.. Dans notre analyse, nous distinguons trois niveaux de confort. La catégorie standard concerne les logements où toutes les pièces utilitaires (cuisine, salle de bain et toilette) sont partagées. À l'opposé, la catégorie supérieure désigne les logements où les étudiants disposent d'une cuisine, d'une salle de bain et de w.c. privés. La catégorie intermédiaire rassemble les logements dont certaines des pièces utilitaires sont partagées par plusieurs étudiants et certaines sont réservées à un seul étudiant (par exemple, une cuisine commune, mais des toilettes et une douche privée).

Il apparaît que les chambres situées dans une maison ou un appartement subdivisé en kots ainsi que les chambres chez l'habitant proposent très majoritairement un confort standard : 85 % des chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots et 73,4 % des chambres chez l'habitant font partie de la catégorie standard (cf. Graphique 118). Ces logements permettent de répondre aux besoins minimaux des étudiants en termes de logement, sans leur offrir de superflu. Il en va un peu autrement pour les chambres en résidence étudiante. Si un peu plus de la moitié de ces chambres proposent un confort standard, il existe un fort segment plus luxueux : près de 43 % de ces chambres se situent en effet en catégorie intermédiaire, c'est-à-dire que les étudiants disposent au moins d'une des pièces utilitaires essentielles de manière privative. La plupart du temps, ces chambres disposent des sanitaires privatifs et d'une cuisine partagée. Les logements faisant partie de la catégorie supérieure sont extrêmement rares, quel que soit le type de logement étudiant considéré.

Graphique 118 : Distribution des logements étudiants sondés selon le caractère partagé ou privatif des pièces essentielles, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (moins de 30 observations)

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ d'analyse : Logements étudiants pour lesquels les données concernant le partage de la salle de bain, des w.c., et de la cuisine sont disponibles. Les logements provenant du parc locatif privé des résidences principales (studios, appartements, maisons) sont exclus du champ.

Nombre d'observations : 3 248

Dans la plupart des logements étudiants observés, l'espace individuel de l'étudiant, c'est-à-dire l'espace qu'il est le seul à pouvoir utiliser, se résume à sa chambre. Ceci est logique dans la mesure où, comme nous venons de le voir, la grande majorité des logements étudiants entrent dans la catégorie standard, c'est-à-dire que les pièces utilitaires essentielles y sont partagées. La surface de cet espace individuel varie peu entre les différents types de logements étudiants (cf. Tableau 56). Elle s'élève à 17,4 m² pour les chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots et à 19 m² pour les chambres chez l'habitant. Notons que l'espace individuel des étudiants logeant dans une chambre en résidence étudiante est, en moyenne, plus petit (14,2 m²) alors même qu'ils disposent plus souvent de toilette ou de salle de douches privative.

Tableau 56 : Superficie moyenne de l'espace individuel selon le type de logement étudiant, en m²

Type de logement	Superficie moyenne
Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	17,4 m ²
Chambre chez l'habitant	19,0 m ²
Chambre dans une résidence étudiante	14,2 m ²
Superficie moyenne totale	16,9 m ²

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ d'analyse : Logements étudiants dont la superficie est disponible. Les logements provenant du parc locatif privé des résidences principales (studios, appartements, maisons) sont exclus du champ.

Nombre d'observations : 3 248

Concernant l'ameublement des chambres, le standard de base consiste en l'association des meubles suivants : lit, armoire, chaise, bureau. La plupart des chambres louées par les étudiants en sont équipées (cf. Tableau 57).

C'est le cas de près de 80 % des chambres dans une résidence étudiante et de 76 % des chambres chez l'habitant. Par contre, ce standard est moins souvent rencontré pour les chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots : seulement 61 % de ce type de logement possède cet ameublement de base.

Notons que, parmi les logements disposant des quatre meubles de base, la majorité met en fait d'autres éléments à disposition des étudiants tels que des étagères et/ou un frigo. Il semble donc qu'il y ait un saut qualitatif évident entre les logements qui ne proposent pas ces meubles de base (et qui laissent donc les étudiants meubler leurs logements à leurs frais) et ceux qui essaient de proposer un logement réellement fonctionnel et « prêt à vivre ».

Tableau 57 : Distribution des logements étudiants selon l'ameublement de la chambre et le type de logement, en %

	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Chambre dans une résidence étudiante	Chambre chez l'habitant
Au minimum 4 meubles de base	61,3 %	79,6 %	75,9 %
4 meubles de base	14,8 %	13,5 %	14,2 %
4 meubles de base et plus	46,5 %	66,1 %	61,7 %
Partiellement meublé	29,3 %	19,8 %	22,7 %
Aucun meuble	9,4 %	0,6 %*	1,4 %*
Total	100 %	100 %	100 %

*Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ d'analyse : Logements étudiants pour lesquels les informations concernant l'ameublement de la chambre sont disponibles. Les logements provenant du parc locatif privé des résidences principales (studios, appartements, maisons) sont exclus du champ.

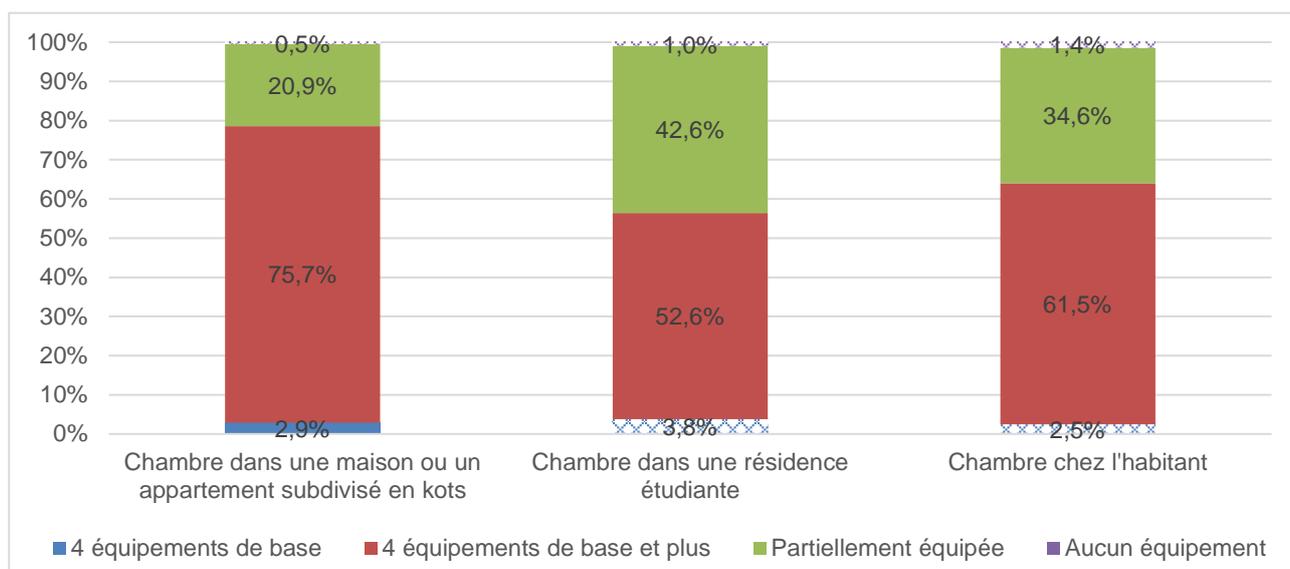
Nombre d'observations : 3 248

Concernant la cuisine, nous avons considéré que l'équipement de base est constitué des éléments suivants : un évier, une cuisinière, un réfrigérateur et une hotte. Il s'agit là des équipements minimums nécessaires à un étudiant pour pouvoir préparer sa nourriture et la conserver³⁷. Il apparaît que la majorité des logements de l'échantillon disposent non seulement de ces équipements de base, mais également d'autres équipements tels qu'un four, un micro-ondes ou un lave-vaisselle (cf. Graphique 119). De ce point de vue, les chambres situées dans une maison ou un appartement subdivisé en kots sont les mieux équipées : près de 80 % disposent des quatre équipements de base ou plus. Les résidences étudiantes sont moins fréquemment équipées : seulement 56,4 % d'entre elles proposent les quatre éléments de base ou plus.

Notons que la part de logements étudiants ne disposant d'aucun de ces équipements de base ou seulement d'une partie d'entre eux est comprise entre 21 % et 43 % selon le type de logement considéré. Ceci est non négligeable lorsque l'on pense que l'absence d'équipement adéquat oblige nécessairement l'étudiant à manger en dehors de son logement, ce qui engendre des frais supplémentaires.

³⁷ Concernant la hotte, elle est rendue obligatoire par les règles de salubrité si la pièce ne dispose pas d'un autre moyen d'aération suffisant, c'est-à-dire une fenêtre ou une grille d'aération suffisamment grande.

Graphique 119 : Distribution des logements étudiants selon l'équipement de la cuisine et le type de logement, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ d'analyse : Logements étudiants pour lesquels les données d'équipements de la cuisine sont disponibles. Les logements provenant du parc locatif privé des résidences principales (studios, appartements, maisons) sont exclus du champ.

Nombre d'observations : 3 248

En conclusion, le parc des logements destinés aux étudiants est très homogène quant au confort proposé. Le logement étudiant standard peut être décrit comme suit : une chambre individuelle de 15 à 19 m² à laquelle sont adjoints des équipements sanitaires et une cuisine partagée avec d'autres étudiants. L'ameublement de la chambre et l'équipement de la cuisine dépassent quant à eux le strict nécessaire pour faire de ces pièces des espaces réellement fonctionnels. Des logements qui ne répondent pas à ce confort standard peuvent donc être considérés comme des logements de qualité moindre sur le marché.

2.4.3. Les loyers moyens des logements étudiants

Durant l'année académique 2022-2023, le loyer moyen des logements étudiants était de 348 € (cf. Tableau 58). Le prix moyen varie peu en fonction du type de logement. Ainsi, les chambres en résidence étudiante, qui ont le loyer moyen le plus faible (334 €), ne s'écartent que de 4 % de la moyenne globale.

Tableau 58 : Loyer mensuel moyen (hors charges) des logements étudiants, selon le type, en €

Type de logement étudiant	Loyer moyen, en €
Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	349
Chambre dans une résidence étudiante	334
Chambre chez l'habitant	356
Loyer moyen total	348

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ d'analyse : Logements étudiants du parc privé. Les logements provenant du parc locatif privé des résidences principales (studios, appartements, maisons) sont exclus du champ.

Nombre d'observations : 3 248

On observe des variations de prix entre provinces, même si les loyers restent proches de la moyenne régionale. Ainsi, les loyers moyens des logements étudiants situés dans les provinces de Liège et du Brabant wallon sont plus élevés que la moyenne régionale. Durant l'année académique 2022-2023, ils s'élevaient respectivement à 355 € et 354 €. Dans les autres provinces, le loyer moyen est en revanche inférieur à la moyenne régionale. La province du Luxembourg présente les loyers les plus bas : avec une moyenne de 316 €, les loyers y sont inférieurs de 9 % à la moyenne régionale.

Tableau 59 : Loyers mensuels moyens (hors charges) selon les provinces wallonnes, en €

Provinces	Loyer moyen, en €
Liège	355
Brabant wallon	354
Hainaut	340
Namur	335
Luxembourg	316

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ d'analyse : Logements étudiants du parc privé. Les logements provenant du parc locatif privé des résidences principales (studios, appartements, maisons) sont exclus du champ.

Nombre d'observations : 3 248

3. Les terrains à bâtir

L'administration générale de la documentation patrimoniale met à disposition des données décrivant les transactions de droits réels sur des biens immobiliers, compilées par le SPF Finances à des fins d'enregistrement. Parmi ces données figurent les transactions relatives aux terrains à bâtir, qui ne sont pas disponibles auprès de Statbel. Chaque acte enregistré comprend des informations telles que la valeur du bien faisant l'objet de la transaction, le droit réel échangé, la localisation du bien immobilier, ainsi que sa nature cadastrale. Les données remontent jusqu'à l'année 2016. Ces données permettent notamment d'étudier la superficie des biens immobiliers échangés, un élément crucial dans la détermination des prix pour les terrains à bâtir.

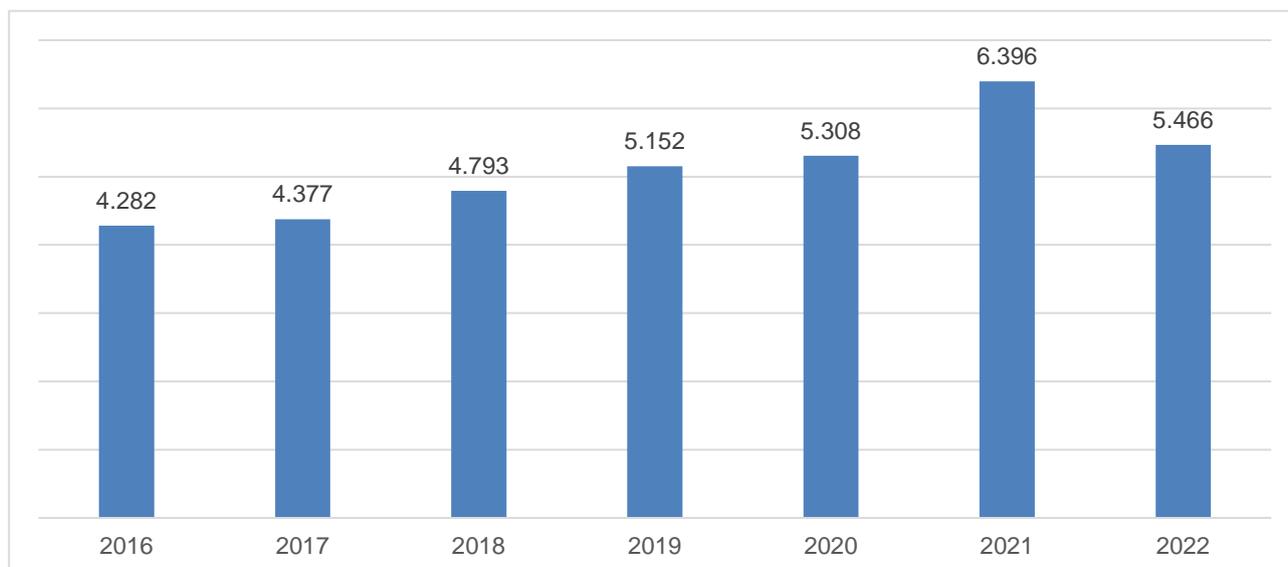
Dans cette section, nous aborderons tout d'abord le nombre de transactions, la valeur des terrains faisant l'objet de ces transactions, et la superficie des parcelles échangées au niveau régional, provincial, et dans les quatre principales villes wallonnes. Par la suite, nous examinerons les différents types de transactions effectuées pour les terrains à bâtir, leurs valeurs et les superficies, en fonction des données disponibles pour chaque type de transaction à l'échelle régionale et provinciale.

3.1. Les transactions de terrains à bâtir

3.1.1. Les transactions à l'échelle de la Wallonie

En Wallonie, le nombre de transactions de terrains à bâtir est en hausse continue depuis 2016 à 2012 (cf. Graphique 120). On relève une hausse très importante en 2021 jusqu'à 6 396 transactions, suivie par une chute à 5 466 transactions en 2022. Entre 2016 et 2022, la hausse du nombre de transactions de terrains à bâtir s'élève à 27,7 %.

Graphique 120. Nombre de transactions de terrains à bâtir en Wallonie entre 2016 et 2022



Source : SPF Finances

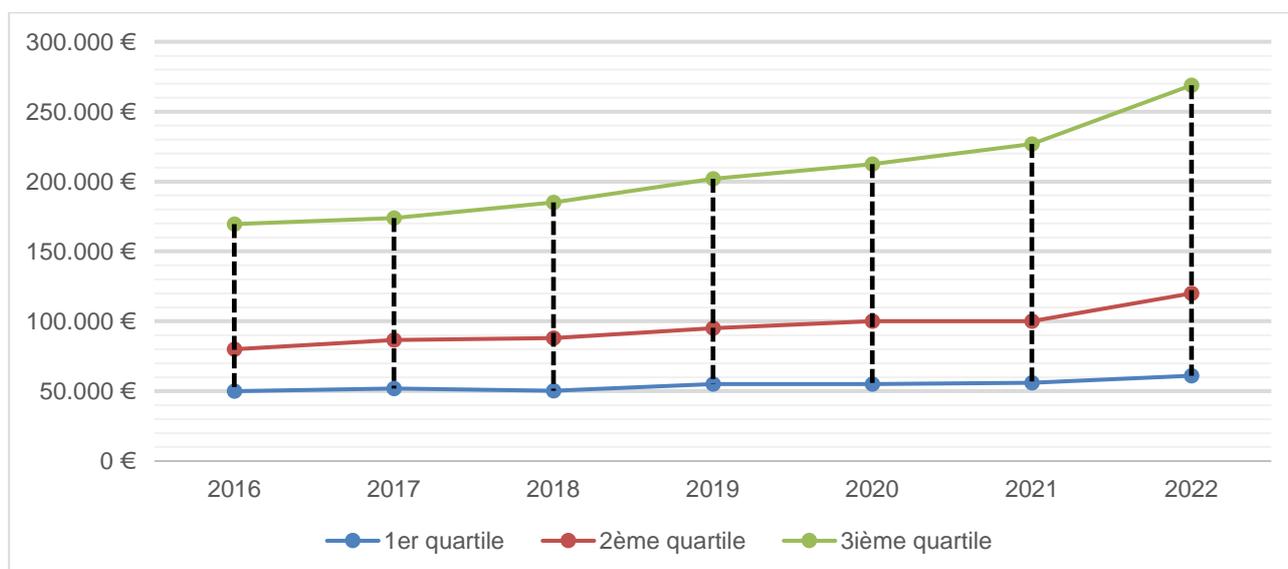
Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

La valeur médiane d'un terrain à bâtir en Wallonie s'élevait à 120 000 € en 2022 contre 80 000 € en 2016, soit une hausse de 50,0 % en sept ans (cf. Graphique 121). Malgré une diminution des transactions en 2022 par rapport à 2021, les valeurs n'ont pas suivi cette tendance. Au contraire, la hausse de la valeur s'est accentuée entre 2021 et 2022. En effet, le troisième quartile est passé de 226 742 € à 268 897 €, soit une hausse de 42 155 € alors que la valeur médiane a augmenté de 20 000 € et le premier quartile de 5 050 €.

Globalement, le premier quartile et la valeur médiane sont assez proches alors que le troisième quartile est toujours plus de deux fois supérieur au prix médian. Ceci peut s'expliquer par une superficie beaucoup plus importante des terrains des quartiles supérieurs.

Graphique 121. Étendue interquartile des valeurs des terrains à bâtir en Wallonie entre 2016 et 2022



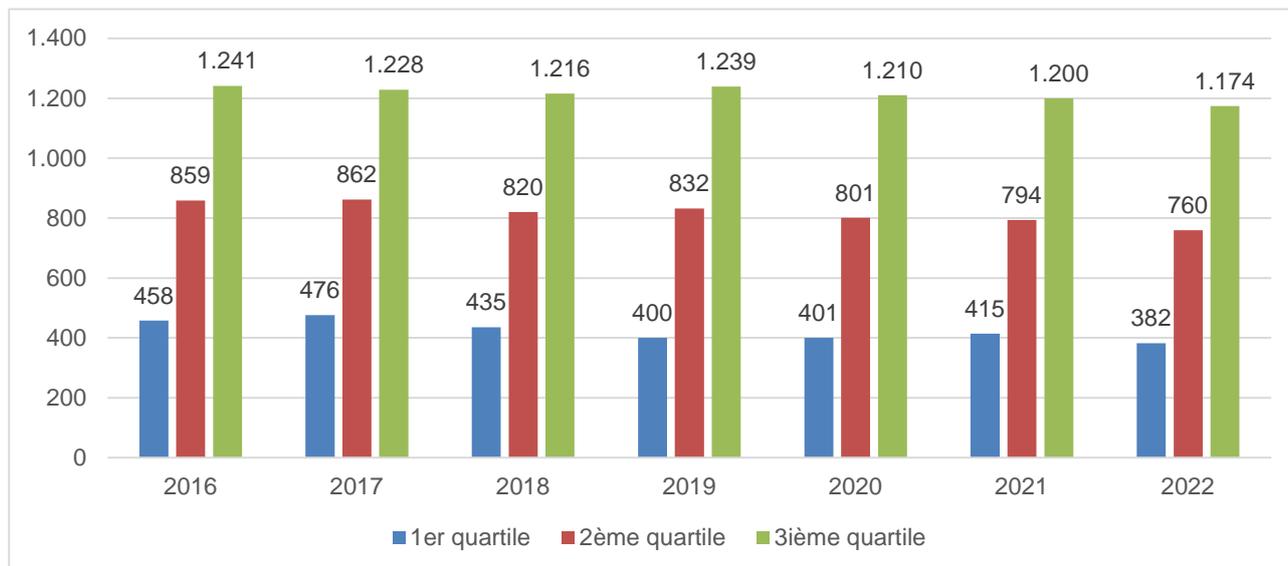
Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

La superficie des terrains à bâtir a diminué sur toute la période 2016-2022 (cf. Graphique 122), pour l'ensemble des quartiles. Les transactions portent donc sur des terrains plus petits, ce qui peut avoir des implications pour la planification urbaine et le marché immobilier. Pour l'ensemble de la période, un terrain sur deux a une superficie inférieure à 400 m² ou supérieure à 1 200 m². La superficie médiane s'élève à environ 800 m².

Graphique 122. Superficie en mètres carrés par quartile des terrains à bâtir échangés en Wallonie entre 2016 et 2022



Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

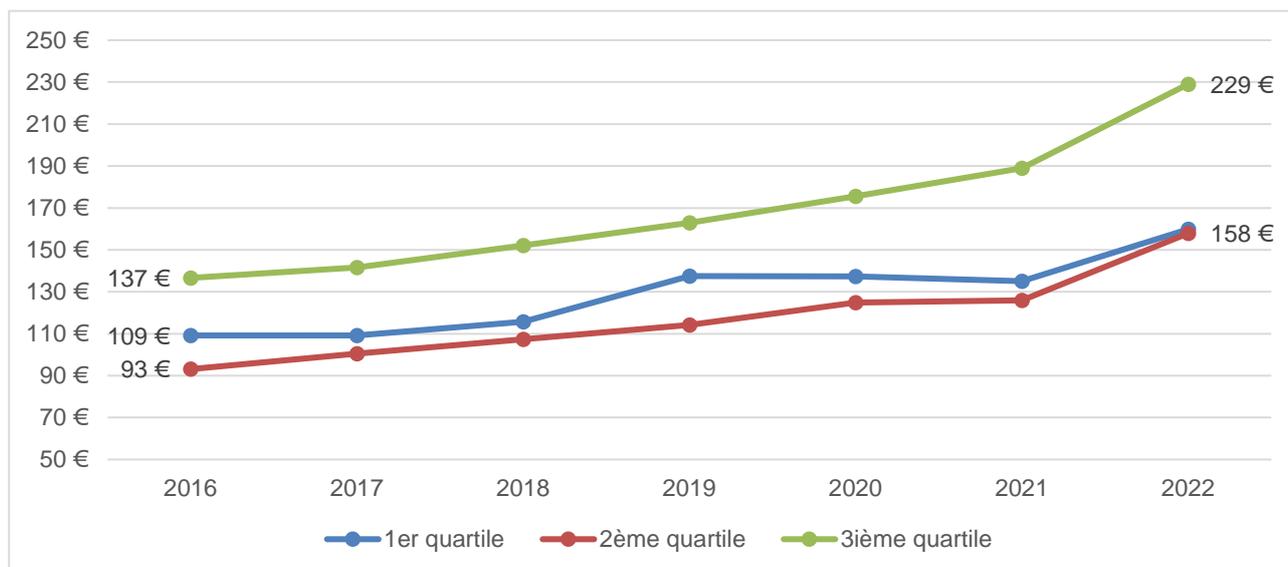
Après avoir examiné la dynamique des transactions immobilières de terrains à bâtir, ainsi que leurs valeurs et superficies, nous pouvons maintenant nous pencher sur la valeur par mètre carré et par quartile en Wallonie. Cet indicateur est obtenu à travers l'opération suivante :

$$\text{Valeur m}^2 \text{ des terrains à bâtir} = \frac{\text{Valeur par quartile}}{\text{Superficie par quartile}}$$

Cette opération ne permet pas d'obtenir une valeur au mètre carré exact, mais une approximation.

La tendance générale est à la hausse de la valeur par mètre carré sur la période 2016-2022 (cf. Graphique 123). Cette augmentation résulte de l'élévation de la valeur des terrains conjuguée à une diminution simultanée de leurs superficies. La valeur au mètre carré des terrains à bâtir du premier quartile est plus élevée que la valeur médiane, et ce pour toute la période. Un terrain affichant à la fois une valeur médiane et une superficie médiane est moins cher au mètre carré qu'un terrain ayant à la fois la valeur du premier quartile et la superficie du premier quartile. En 2022, pour un terrain dont la valeur et la superficie le placent dans le troisième quartile, il faut compter près de 229 € par mètre carré. Pour le premier et deuxième quartile, la valeur au mètre carré s'élève à 160 €.

Graphique 123. Valeur au mètre carré des terrains à bâtir par quartile entre 2016 et 2022 en Wallonie



Source : SPF Finances

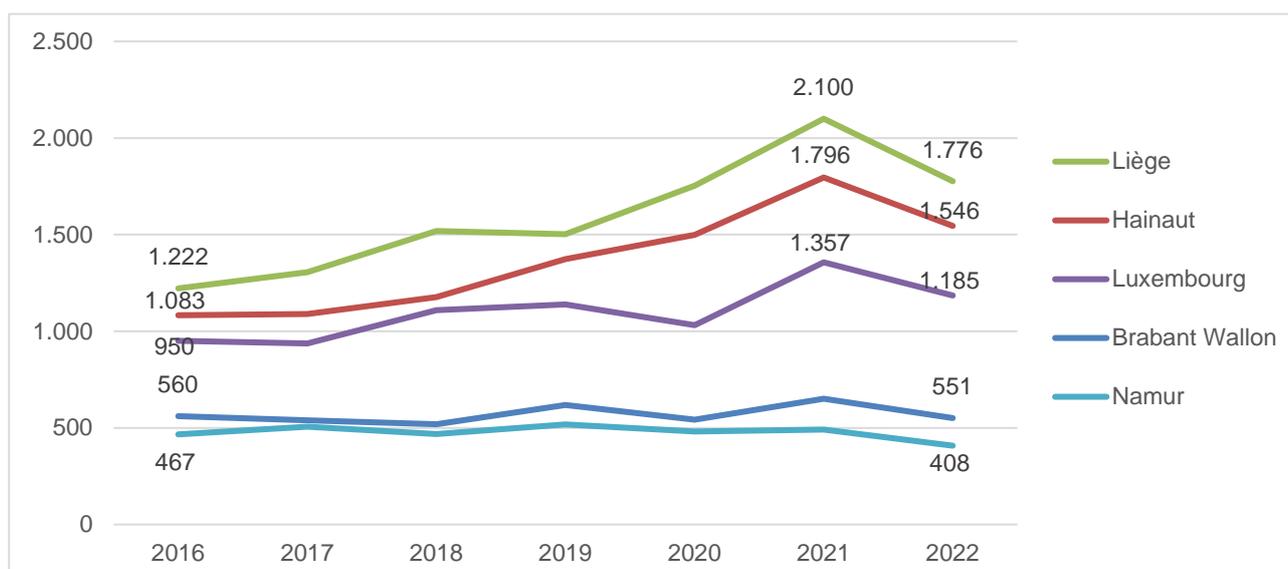
Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

3.1.2. Les transactions à l'échelle des provinces wallonnes

À l'échelle provinciale, en 2016, la province de Liège a enregistré 1 222 transactions de terrains à bâtir et ce nombre a augmenté progressivement au cours des années suivantes (cf. Graphique 124). On observe une nette croissance en 2021, atteignant 2 100 terrains, puis une légère diminution à 1 776 en 2022. Contrairement aux transactions de maisons, la province du Luxembourg arrive en troisième position. Avec un nombre de transactions moins élevé, les provinces du Brabant wallon et de Namur ont connu des baisses respectives de 1,6 % et 12,6 % des transactions de terrains à bâtir entre 2016 et 2022.

Graphique 124. Nombre de transactions de terrains à bâtir par provinces entre 2016 et 2022



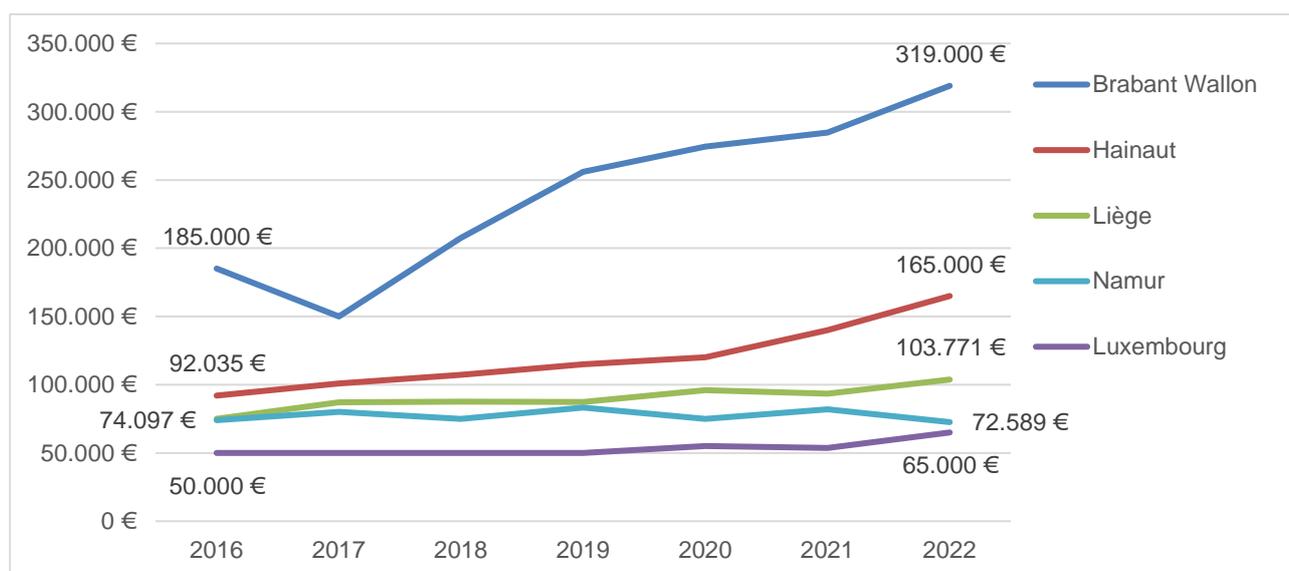
Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

Les terrains à bâtir les plus chers sont situés en Brabant Wallon (cf. Graphique 125). Cette province a connu une forte augmentation de la valeur des terrains à bâtir, passant de 185 000 € en 2016 à 319 000 € en 2022, soit +72,4 %. Les valeurs médianes des terrains à bâtir en Hainaut ont augmenté progressivement, atteignant 165 000 € en 2022. L'augmentation est de 79,3 % pour l'ensemble de la période, mais est davantage marquée depuis 2020. Les arrondissements de Soignies, Thuin et Tournai-Mouscron se caractérisent par leurs valeurs particulièrement élevées. La valeur médiane a augmenté de 38,4 % dans la province de Liège et de 30,0 % dans la province de Luxembourg. À l'inverse, la valeur médiane a diminué de 2,0 % dans la province de Namur.

Graphique 125. Évolution de la valeur médiane des terrains à bâtir par provinces entre 2016 et 2022



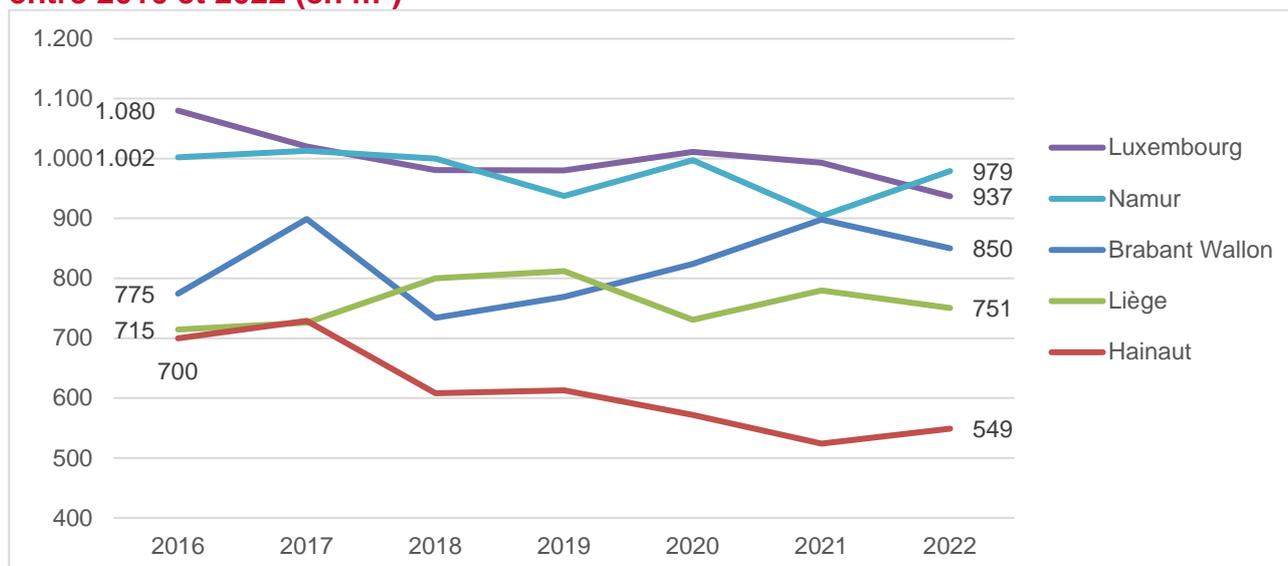
Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

Les provinces du Luxembourg et de Namur présentent les superficies médianes les plus élevées (cf. Graphique 126). À l'inverse, la province du Hainaut a la superficie médiane la plus faible. Par ailleurs, c'est aussi dans cette province qu'elle a diminué le plus, soit - 21,6 %, passant de 700 m² en 2016 à 549 m² en 2022. Les superficies médianes des terrains à bâtir dans les provinces du Brabant wallon et de Liège présentent des variations sur la période, mais n'ont pas diminué entre 2016 et 2022.

Graphique 126. Évolution de la superficie médiane des terrains à bâtir par province entre 2016 et 2022 (en m²)



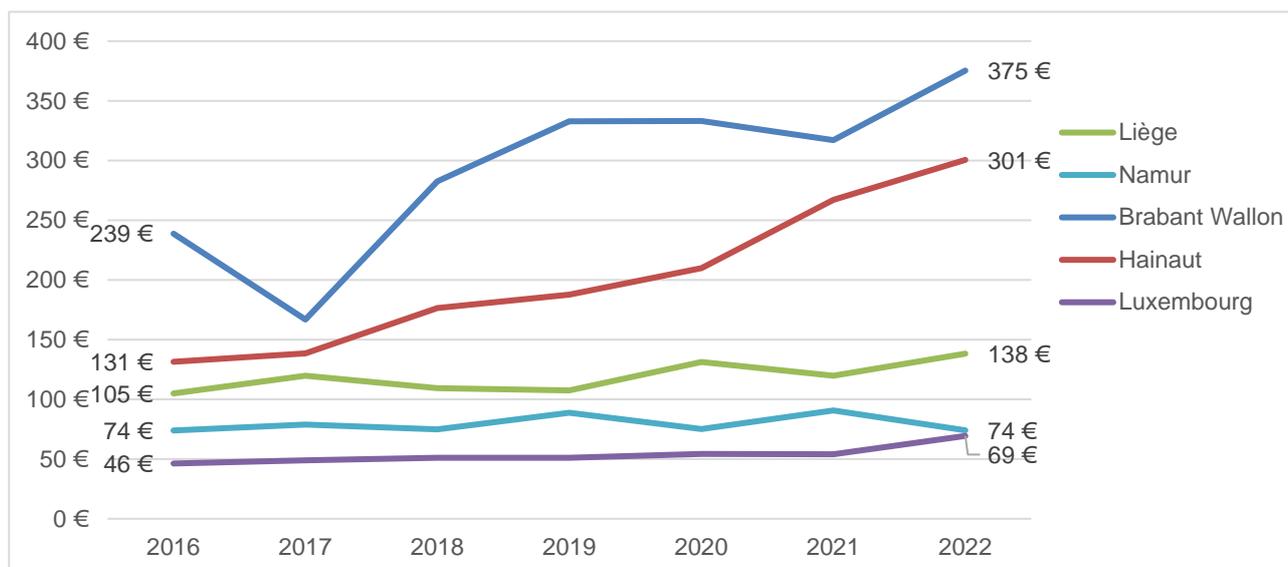
Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

La valeur au mètre carré en province du Brabant wallon est en hausse puisque la valeur médiane augmente alors que la superficie médiane fluctue (cf. Graphique 127). Pour la province du Hainaut, l'augmentation est toute aussi significative suite à une diminution importante de la superficie médiane alors que les valeurs sont en hausse également. En 2022, la valeur au mètre carré dans la province du Brabant wallon s'élevait à 375 € contre 239 € en 2016. Dans le Hainaut, la valeur au mètre carré est passée de 131 € à 301 €, soit une hausse de 128,6 %. Pour les autres provinces, les valeurs sont assez stables avec une moyenne entre 2016 et 2022 de 119 € en province de Liège, 79 € en province de Namur et 53 € en province de Luxembourg.

Graphique 127. Valeurs au mètre carré des terrains à bâtir par quartile et par provinces entre 2016 et 2022



Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

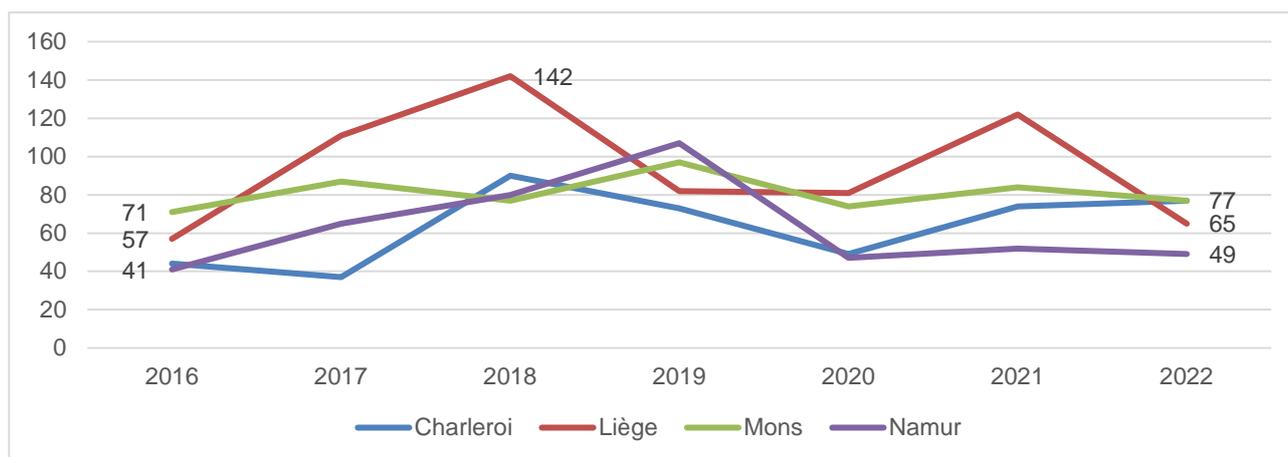
3.1.3. Les transactions à l'échelle des villes wallonnes

Les terrains à bâtir sont moins échangés dans les grandes villes que les autres biens immobiliers. En effet, la croissance démographique entraîne une demande croissante de logements et d'infrastructures, ce qui peut réduire la disponibilité des terrains à bâtir dans les villes. Dans les zones urbaines où le coût des terrains est élevé, il peut être plus rentable pour les promoteurs immobiliers de maximiser l'utilisation des terrains existants plutôt que d'acquérir de nouveaux terrains.

On observe des variations marquées d'une année à l'autre, indiquant une certaine instabilité dans la disponibilité des terrains à bâtir (cf. Graphique 124). En moyenne, 63 terrains à bâtir sont échangés dans la ville de Charleroi et Namur entre 2016 et 2022. Dans la ville de Liège, ce nombre s'élève à 94. La ville de Mons semble plus stable dans l'offre de terrains à bâtir. En moyenne, 81 terrains à bâtir sont échangés chaque année dans cette ville.

Il est important de souligner qu'en raison du nombre restreint de transactions de terrains à bâtir dans les zones urbaines, les données médianes se situent à la limite de la significativité statistique. Il est donc impératif de faire preuve de prudence lors de l'interprétation de ces données. Lorsqu'il y a un faible nombre de transactions de terrains à bâtir dans une ville, les données médianes peuvent être plus sensibles aux variations individuelles et ne pas être représentatives de la tendance générale du marché.

Graphique 128. Nombre de transactions de terrains à bâtir dans les quatre principales villes wallonnes entre 2016 et 2022



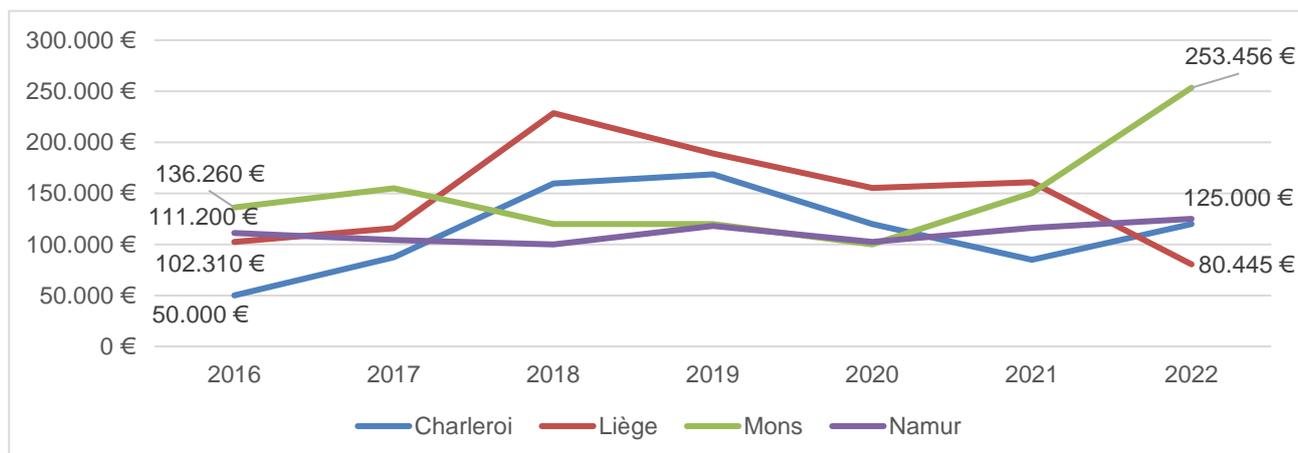
Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

Les valeurs médianes à Charleroi, Liège et Mons fluctuent d'une année à l'autre (cf. Graphique 129). Namur montre une tendance à la stabilité des valeurs médianes, avec des variations moins prononcées que les autres villes. Les variations dans les valeurs médianes des terrains à bâtir peuvent être dues à des facteurs tels que la demande immobilière, l'offre de terrains, les politiques d'urbanisme, les conditions économiques locales et d'autres considérations du marché immobilier. Les différences notables d'une ville à l'autre soulignent l'utilité de considérer les contextes locaux spécifiques lors de l'analyse des tendances immobilières.

Graphique 129. Évolution de la valeur médiane des terrains à bâtir dans les quatre principales villes wallonnes entre 2016 et 2022



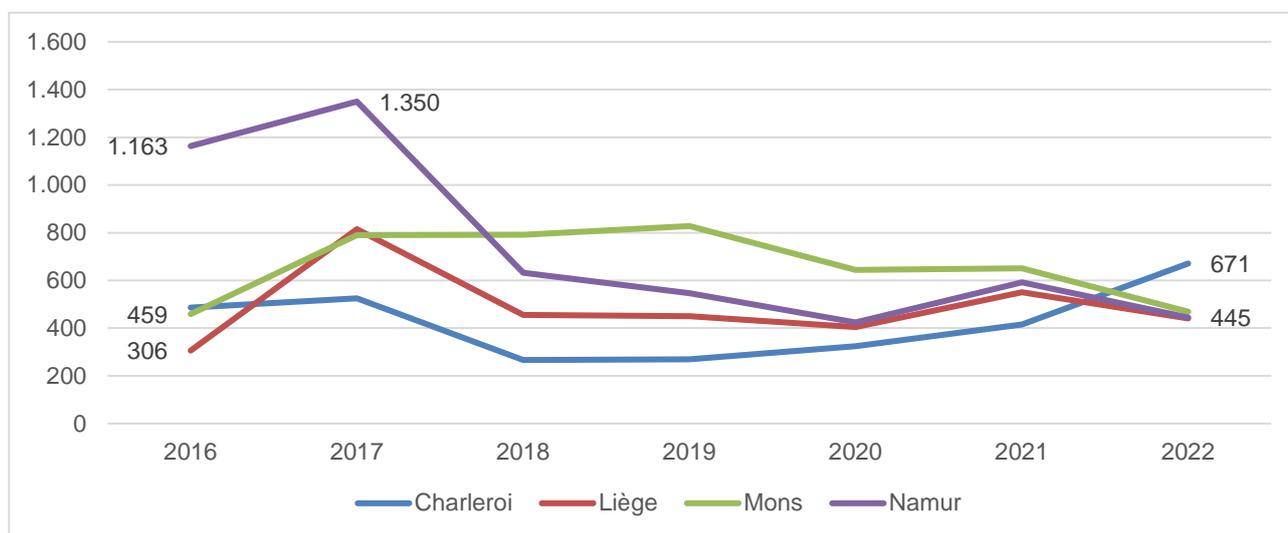
Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

Contrairement aux nombres de transactions et aux valeurs médianes, la superficie médiane affiche moins de volatilité (cf. Graphique 130). En 2022, la superficie médiane des villes de Liège, Namur et Mons s'élève à 445 m² alors qu'elle s'élève à 671 m² pour la ville de Charleroi. Il est important de noter la diminution de la superficie médiane pour la ville de Namur qui s'élevait à 1,350 m² en 2017. La superficie médiane dans la ville de Charleroi est très proche de celle de la province du Hainaut. Dans les autres villes, les superficies médianes équivalent au plus à la moitié de celles de leurs provinces respectives.

Graphique 130. Évolution de la superficie médiane des terrains à bâtir dans les quatre principales villes wallonnes entre 2016 et 2022



Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

En raison du nombre limité de transactions, de leur volatilité et des variations de prix, une analyse des valeurs au mètre carré basée sur ces données n'est pas statistiquement pertinente.

3.2. Types de transactions de terrains à bâtir

Les données sur le patrimoine fournissent des informations concernant le type de transactions. Les différents types repris par les données sur le patrimoine sont les suivants :

Libellé	Nom	Définition
Ventes (privées)	Vente d'un droit réel	Convention par laquelle le vendeur transfère la propriété d'un droit réel quelconque à un acheteur en échange d'un prix. Les ventes publiques, telles qu'elles sont définies plus bas, sont exclues de ce type de transactions.
Donation	Donation d'un droit réel	Convention par laquelle le donateur transfère, à titre gratuit et avec l'intention de gratifier le donataire sans contrepartie, la propriété d'un droit réel quelconque à un donataire de manière irrévocable.
Cession	Cession d'un droit réel	Convention par laquelle le cédant transfère, à titre onéreux ou gratuit, mais alors, sans intention d'enrichir le cessionnaire, la propriété indivise d'un droit réel sur un bien immobilier au cessionnaire.
Communauté	Apport d'un droit réel dans la communauté matrimoniale	Convention par laquelle un des époux transfère la propriété d'un droit réel quelconque à la communauté matrimoniale. Cela présuppose un mariage en régime de communauté des biens au sens des articles, tel qu'il est défini par les articles 1399 et suivants du Code civil.
Partage	Partage de droits réels	Convention par laquelle les copartageants se transfèrent leurs droits réels indivis de manière à faire cesser l'indivision.
Ventes publiques	Vente publique d'un droit réel	Convention par laquelle le vendeur transfère la propriété d'un droit réel quelconque à un acheteur en échange d'un prix à l'issue d'une procédure publique.
Succession	Succession	Fait par lequel un héritier acquiert la propriété d'un droit réel appartenant au défunt.
Autre	Autres types de transactions.	Transactions non reprises ci-dessus.

Source : SPF Finances

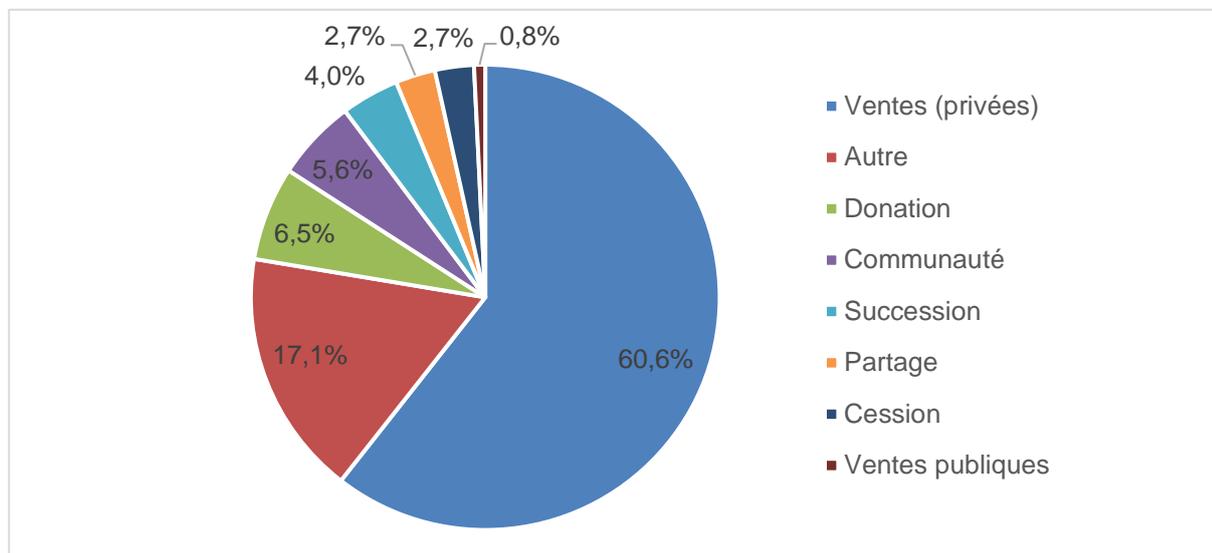
Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

3.2.1. Les types de transactions à l'échelle de la Wallonie

En Wallonie, les ventes privées constituent la majorité des transactions (60,6 %) (cf. Graphique 131). Ces transactions sont le résultat d'accords directs entre des parties privées sans passer par un processus d'enchères ou de vente publique. Les donations représentent une proportion beaucoup plus faible des transactions de terrains à bâtir (6,5 %). Les donations peuvent être motivées par des considérations fiscales, familiales ou autres. L'apport d'un droit réel dans la communauté matrimoniale entre époux représente 5,6 % des transactions.

Les successions représentent 4,0 % des transactions. Les partages et les cessions représentent chacune 2,7 % de l'ensemble des transactions. Les ventes publiques constituent une part relativement faible des transactions (0,8 %). La catégorie « Autre » représente une part significative des transactions (17,1 %).

Graphique 131. Transactions des terrains à bâtir selon le type de transactions en 2022 en Wallonie



Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

Bien que les ventes privées restent le type de transaction majoritaire, la période de 2016 à 2022 a été marquée par quelques changements dans la répartition des types de transactions (cf. Tableau 60). La part des partages a considérablement diminué, passant de 5,1 % à 2,7 %. De même, la part des transactions liées à des successions a légèrement diminué de 4,9 % à 4,0 %. Les transactions au sein d'une communauté ont augmenté de 2,6 % à 5,6 %, suggérant un intérêt croissant pour des transferts entre époux. Enfin, la catégorie « Autre » a augmenté, passant de 13,4 % à 17,1 %.

Tableau 60. Répartition des transactions de terrains à bâtir en Wallonie en 2016 et 2022

Type de transactions	2016	2022
<i>Ventes (privées)</i>	63,2 %	60,6 %
<i>Autre</i>	13,4 %	17,1 %
<i>Donation</i>	7,6 %	6,5 %
<i>Partage</i>	5,1 %	2,7 %
<i>Succession</i>	4,9 %	4,0 %
<i>Communauté</i>	2,6 %	5,6 %
<i>Succession</i>	2,5 %	2,7 %
<i>Ventes publiques</i>	0,7 %	0,8 %

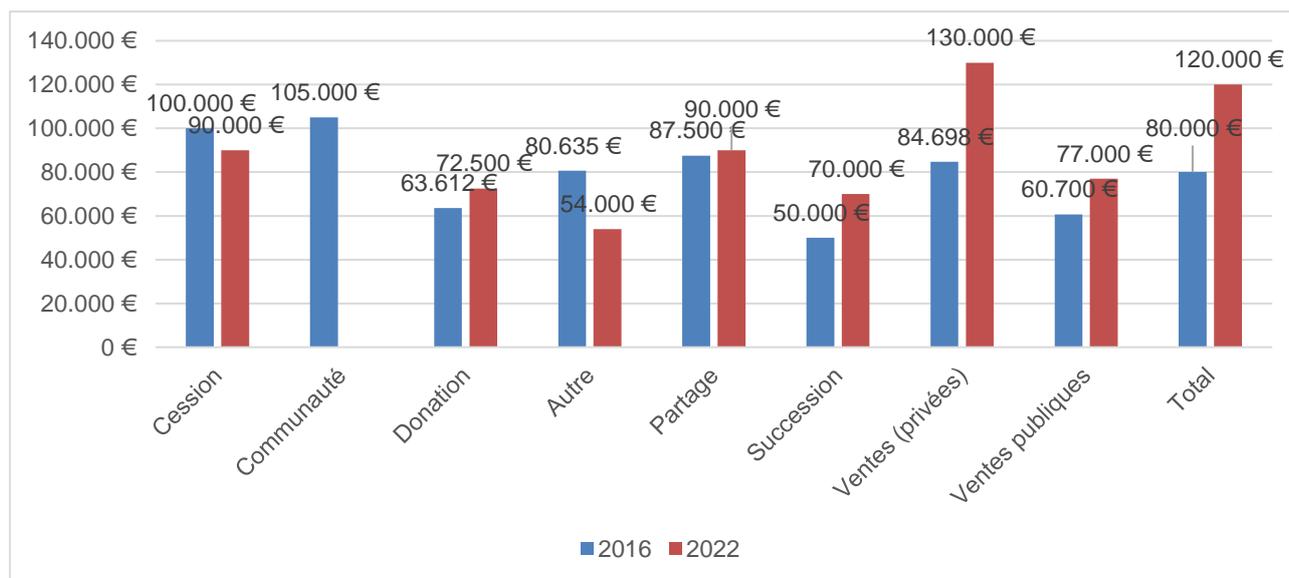
Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

La valeur médiane des terrains à bâtir a augmenté de 50,0 % entre 2016 et 2022 (cf. Graphique 132). Il existe des variations significatives dans les valeurs monétaires associées à chaque type de transaction. Les terrains à bâtir ayant fait l'objet d'une vente privée ou d'une vente publique ont vu leur valeur médiane augmenter plus que pour les autres transactions. Ceci s'explique sans doute par la tension sur le marché pour ce type de bien. La valeur des terrains à bâtir échangés par successions est celle qui a ensuite connu la plus forte hausse sur la période. La valeur des terrains à bâtir des « autres transactions » et des cessions a diminué sur la période.

Graphique 132. Valeur médiane des terrains à bâtir par type de transactions en 2016 et 2022



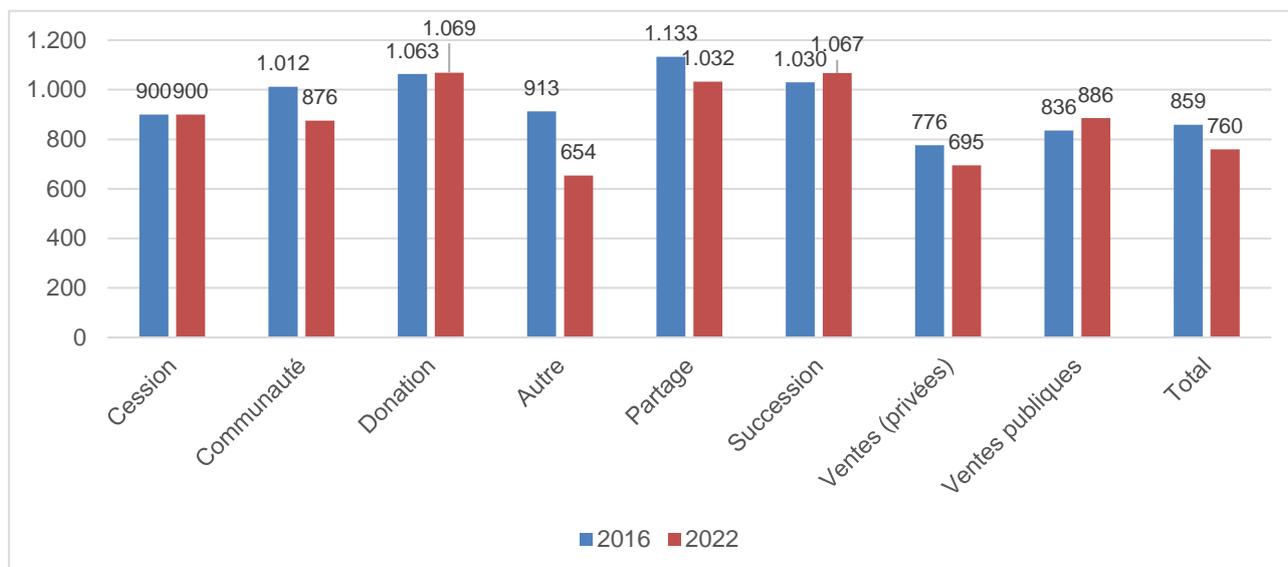
Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

En 2016 et en 2022, la taille médiane des terrains à bâtir ayant fait l'objet de ventes privées ou publiques est inférieure à celle observée pour les autres types de transactions (cf. Graphique 133).

Graphique 133. Superficie médiane des terrains à bâtir par type de transactions en 2016 et 2022 (en m²)



Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

3.2.2. Les transactions à l'échelle des provinces wallonnes

Les ventes privées sont le type de transactions le plus courant dans toutes les provinces, représentant au moins 54 % d'entre elles. Les ventes publiques constituent une part relativement faible des transactions dans toutes les provinces ; le pourcentage le plus élevé, observé pour la province de Liège, n'est que de 1,4 %.

L'analyse des types de transactions de terrains à bâtir à l'échelle des provinces révèle quelques variations entre ces dernières (cf. Tableau 61). Ainsi, les cessions sont plus fréquentes en province du Luxembourg (4,1 %) que dans les autres provinces. Il en va de même pour les communautés en province de Namur (7,4 %), suivie de près par la province du Hainaut, avec 6,0 %. La province du Luxembourg présente la proportion la plus élevée de donations (7,8 %). Les partages sont plus fréquents en province de Liège et en Brabant wallon (3,8 %). Les successions sont plus présentes en province de Luxembourg (5,3 %). Cependant, les pourcentages pour tous ces types de transactions restent faibles dans l'ensemble des provinces et il est difficile d'en tirer une conclusion concernant les modes de transmission des terrains à bâtir.

Tableau 61. Répartition des transactions de terrains à bâtir par type de transaction et par province en 2022

	Liège	Namur	Brabant Wallon	Hainaut	Luxembourg
Cession	2,3 %	2,5 %	1,3 %	2,7 %	4,1 %
Communauté	4,9 %	7,4 %	5,6 %	6,0 %	5,7 %
Donation	7,3 %	6,9 %	5,6 %	5,0 %	7,8 %
Partage	3,8 %	2,7 %	3,8 %	1,2 %	2,6 %
Succession	2,8 %	4,2 %	4,5 %	4,1 %	5,3 %
Ventes privées	58,2 %	66,4 %	64,1 %	65,4 %	54,1 %
Ventes publiques	1,4 %	0,5 %	0,9 %	0,1 %	0,8 %
Autre	19,4 %	9,6 %	14,2 %	15,5 %	19,7 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

La distribution des transactions selon leur type a globalement peu évolué entre 2016 ou 2022 (cf. Tableau 62). L'évolution la plus importante concerne les communautés, qui ont vu leur part multipliée par 1,7 (province de Liège) à 4,9 (province de Namur) entre 2016 et 2022. La proportion des cessions a augmenté dans toutes les provinces sauf en Brabant wallon. Les donations ont en revanche diminué dans toutes les provinces et surtout à Namur, passant de 12,0 % à 6,9 %. Les partages ont également baissé dans toutes les provinces à l'exception du Brabant wallon. La chute la plus importante est enregistrée dans la province du Luxembourg avec une part passant de 8,0 % à 2,6 %. La part des successions a diminué dans la plupart des provinces, indiquant une réduction de la transmission de biens immobiliers par héritage. Les transactions par ventes privées ont augmenté marginalement dans la province de Namur (+0,2 %) et diminué dans les autres provinces, notamment en Brabant wallon. La proportion des ventes publiques a globalement augmenté, bien que modestement, dans la plupart des provinces, indiquant une légère augmentation de l'intérêt pour les enchères publiques.

Tableau 62. Distribution des transactions de terrains à bâtir par province en 2016 et 2022

Année	Liège		Namur		Brabant Wallon		Hainaut		Luxembourg	
	2016	2022	2016	2022	2016	2022	2016	2022	2016	2022
Cession	2,0 %	2,3 %	1,7 %	2,5 %	3,0 %	1,3 %	2,3 %	2,7 %	3,6 %	4,1 %
Communauté	2,9 %	4,9 %	1,5 %	7,4 %	1,3 %	5,6 %	3,0 %	6,0 %	2,9 %	5,7 %
Donation	8,1 %	7,3 %	12,0 %	6,9 %	7,0 %	5,6 %	4,8 %	5,0 %	8,2 %	7,8 %
Partage	6,2 %	3,8 %	3,2 %	2,7 %	3,4 %	3,8 %	3,0 %	1,2 %	8,0 %	2,6 %
Succession	3,4 %	2,8 %	4,7 %	4,2 %	4,8 %	4,5 %	4,6 %	4,1 %	7,5 %	5,3 %
Ventes privées	61,2 %	58,2 %	66,2 %	66,4 %	70,7 %	64,1 %	66,1 %	65,4 %	56,6 %	54,1 %
Ventes publiques	1,1 %	1,4 %	0,4 %	0,5 %	0,2 %	0,9 %	0,2 %	0,1 %	1,2 %	0,8 %
Autre	15,1 %	19,4 %	10,3 %	9,6 %	9,6 %	14,2 %	15,9 %	15,5 %	12,0 %	19,7 %
Total	100 %		100 %		100 %		100 %		100 %	

Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

Les valeurs médianes des ventes privées, des donations et des transactions de la catégorie « autres » ont une signification statistique. Le volume de transactions au sein des autres catégories demeure insuffisant pour permettre la réalisation d'analyses à l'échelle provinciale. De surcroît, l'interprétation des valeurs médianes de la catégorie « autres » est compromise en raison de l'absence de définition claire pour ces transactions.

En ce qui concerne les donations (cf. Tableau 63), une tendance à la hausse est observée dans toutes les provinces, à l'exception de Namur et du Hainaut, où aucune variation n'est enregistrée. La plus forte augmentation est constatée dans la province du Brabant wallon, avec une valeur médiane des donations passant de 100 000 € à 185 000 €.

Pour ce qui est des ventes privées, une légère augmentation est relevée dans les provinces de Namur et Luxembourg. La province du Brabant wallon se distingue par une hausse notable, avec une valeur médiane passant de 186 700 € à 336 200 €, soit une augmentation de 80,1 %. Notons également que la valeur médiane des terrains à bâtir en ventes privées a doublé entre 2016 et 2022, passant de 95 555 € à 201 125 €.

Tableau 63. Prix médian des transactions de terrains à bâtir par province en 2016 et 2022

Province	Année	Donation	Autre	Ventes (privées)
Liège	2016	57 750 €	26 400 €	76 014 €
	2022	70 000 €	71 280 €	112 591 €
Namur	2016	70 000 €	70 000 €	75 000 €
	2022	70 000 €	31 250 €	79 000 €
Brabant wallon	2016	100 000 €	266 436 €	186 700 €
	2022	185 000 €	13 125 €	336 200 €
Hainaut	2016	80 000 €	99 400 €	95 555 €
	2022	80 000 €	52 440 €	201 125 €
Luxembourg	2016	40 000 €	97 228 €	51 500 €
	2022	50 000 €	98 854 €	65 000 €

Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

Comme pour les valeurs médianes, la superficie médiane des terrains à bâtir est analysée uniquement pour les transactions des catégories « donations », « autres » et « ventes privées » (cf. Tableau 64). Ces données suggèrent des variations importantes d'une province à l'autre et d'une année à l'autre de la taille médiane de terrains à bâtir ayant fait l'objet d'une transaction. De manière générale, les superficies médianes des terrains à bâtir vendus via une vente privée ont une superficie plus faible que ceux ayant fait l'objet d'une donation ou d'une transaction de la catégorie « autre ». Il est également à noter que la superficie médiane des terrains à bâtir vendus (ventes privées) dans la province de Hainaut a fortement baissé, jusqu'à atteindre 474 m², soit une diminution de 25 % par rapport à 2016.

Tableau 64. Superficie médiane des transactions de terrains à bâtir par province en 2016 et 2022

Province	Année	Donation	Autre	Ventes (privées)
Liège	2016	1 121	743	617
	2022	1 069	666	720
Namur	2016	1 073	990	981
	2022	1 098	1 107	849
Brabant wallon	2016	834	1 407	672
	2022	1 022	1 000	739
Hainaut	2016	939	553	631
	2022	808	630	474
Luxembourg	2016	1 153	1 124	1 019
	2022	1 139	446	935

Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : Caractéristiques des parcelles cadastrales — Transactions immobilières.

Partie 4. Le financement du logement par les prêts immobiliers

1. Le crédit hypothécaire

1.1. Le nombre et le montant total des prêts hypothécaires

Le recours à un crédit hypothécaire demeure actuellement le principal moyen d'acquérir un logement pour la majorité des ménages wallons. Dans cette partie, nous analysons les données de la Centrale des Crédits aux particuliers (CCP) pour appréhender la dynamique du financement en Wallonie.

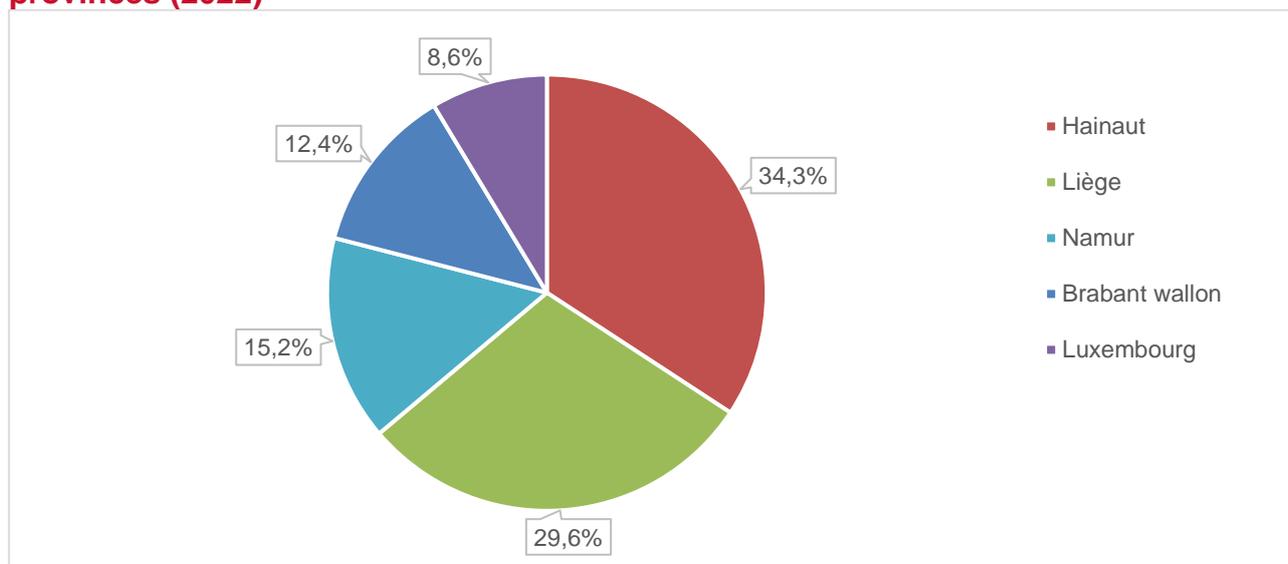
La Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP) — Banque Nationale de Belgique est l'unique source de données exhaustives sur les crédits hypothécaires en Belgique. Elle concerne l'ensemble des organismes de prêt, tant les acteurs privés du marché que les organismes publics de prêt social. Conformément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

1.1.1. Nombre de crédits hypothécaires

En date du 31 décembre 2022, 988 917 crédits hypothécaires immobiliers étaient en cours en Wallonie (CCP-BNB 2022), contre 838 696 en 2012, soit une augmentation de 17,9 %. Les provinces du Hainaut et de Liège concentrent la majorité des contrats avec respectivement 34,3 % et 29,6 % des emprunts (*cf.* Graphique 134). Le reste des crédits hypothécaires (36,1 %) se partage comme suit : 15,2 % pour la province de Namur, 12,4 % pour la province du Brabant wallon et 8,6 % pour la province du Luxembourg. Cette répartition est constante dans le temps et est similaire à la répartition par province du parc de logements en Wallonie.

Entre 2012 et 2022, seul le Hainaut a vu sa part diminuer (-1,31 point de pourcentage). Les parts des provinces de Liège et du Brabant wallon sont restées quasi inchangées (+0,04 et +0,13 point de pourcentage). Alors que la part de la province de Namur a augmenté de 0,38 point de pourcentage et celle de la province du Luxembourg 0,76 point de pourcentage.

Graphique 134. Distribution des crédits hypothécaires en cours en Wallonie par provinces (2022)



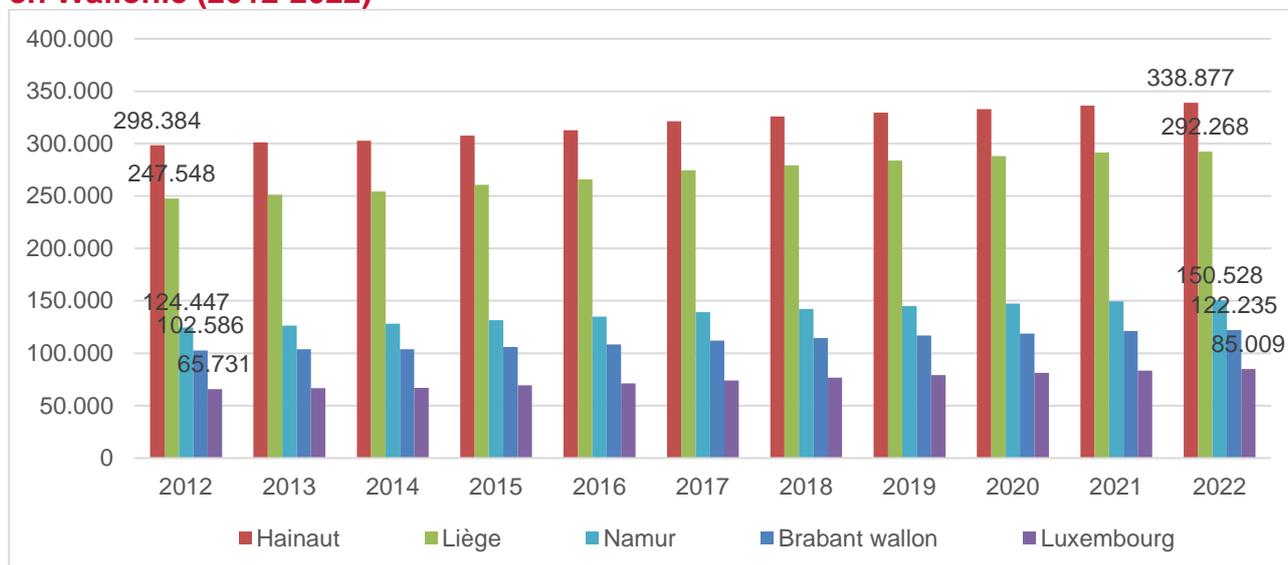
Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

Depuis 2012, toutes les provinces voient le volume de leurs crédits hypothécaires croître (cf. Graphique 135). Cette croissance est sans doute en partie alimentée par l'augmentation du nombre de ménages. En dix ans, la hausse la plus importante concerne la province du Luxembourg (+29,3 %) et la moins importante la province du Hainaut (+13,6 %).

Graphique 135. Évolution du nombre de crédits hypothécaires en cours par province en Wallonie (2012-2022)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

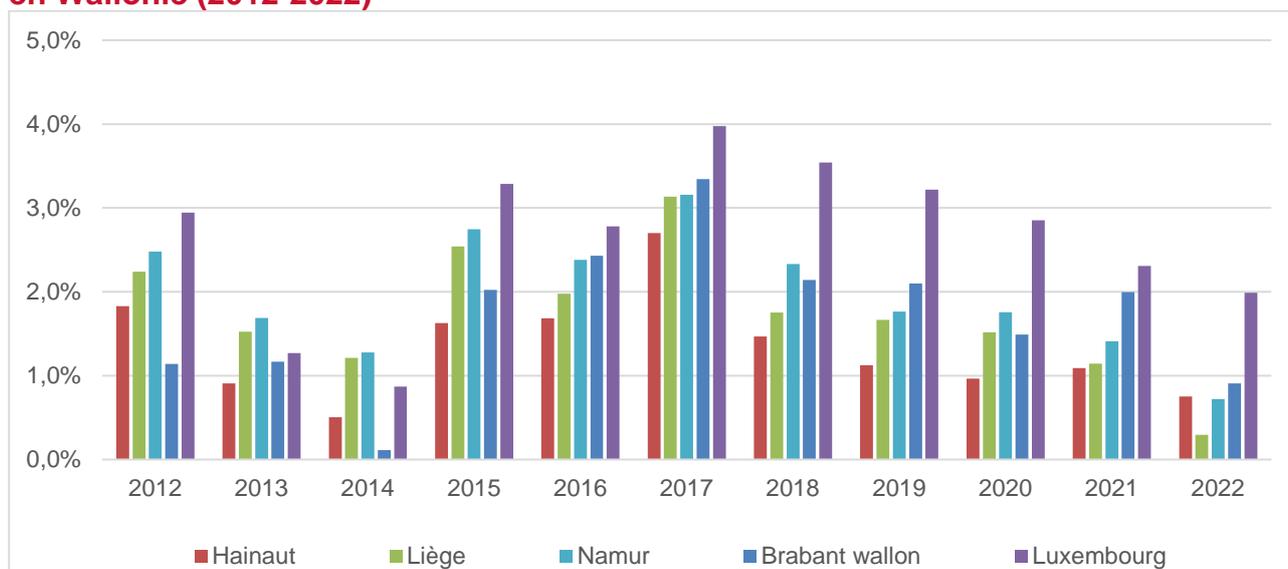
Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

Entre 2012 et 2022, le nombre de crédits hypothécaires a connu des variations annuelles positives dans l'ensemble des provinces wallonnes (cf. Graphique 136).

La sortie de la crise financière de 2008 et le contexte moins incitatif pour les crédits hypothécaires sur le plan fiscal (voir les 4^e et 5^e éditions des *Chiffres clés* pour de plus amples explications) ont fortement impacté les variations annuelles entre 2012 et 2014.

Dès 2015, le taux de croissance annuel du nombre de crédits dépasse 1 % pour toutes les provinces, et ce, jusqu'en 2017. Cette croissance est soutenue par des taux d'intérêt très bas. Ainsi, en 2017, toutes les provinces enregistrent une croissance d'au moins 3 %, à l'exception de la province de Hainaut. À partir de l'année 2018, le taux de croissance recule, mais reste positif. Ainsi, en dépit de la crise de la Covid-19 qui a « gelé » en 2020 les transactions immobilières pendant plusieurs mois, la croissance du crédit hypothécaire est d'au moins 1 % dans toutes les provinces jusqu'en 2021. En 2022, la croissance est inférieure à 1 % pour l'ensemble des provinces à l'exception de la province du Luxembourg qui a un rythme de croissance annuelle plus soutenu que les autres provinces sur les huit dernières années.

Graphique 136. Variation annuelle du nombre de crédits hypothécaires par province en Wallonie (2012-2022)



Source : CCP-BNB

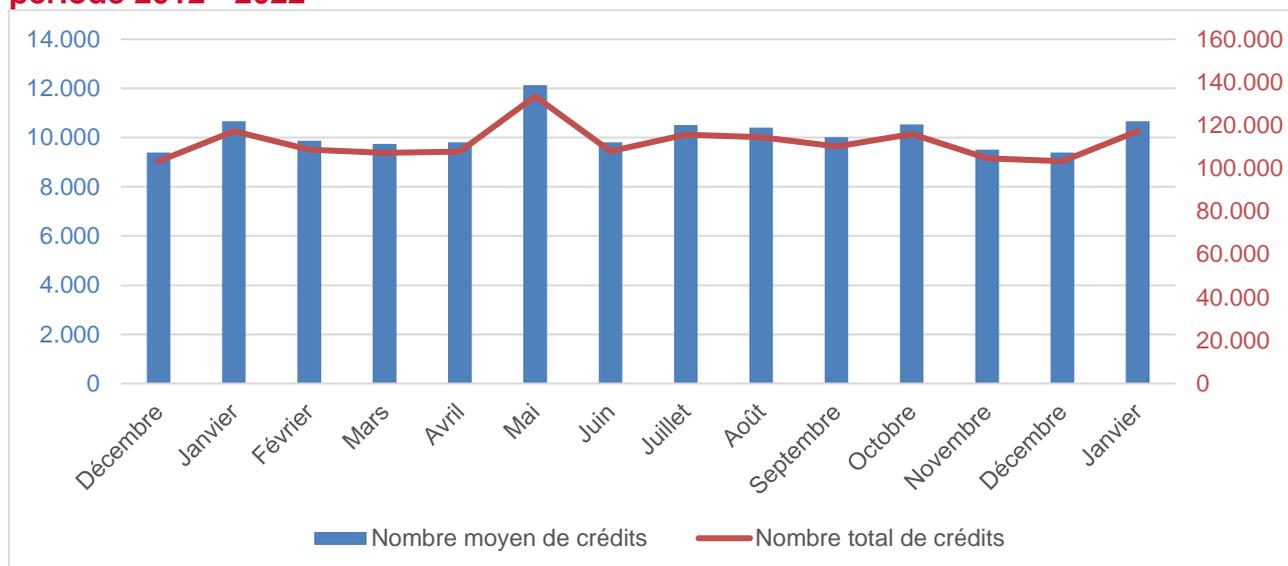
Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie

1.1.2. Dynamique d'ouverture des crédits hypothécaires

L'analyse saisonnière des crédits hypothécaires met en évidence que l'activité des nouveaux crédits hypothécaires est, en moyenne, un peu plus soutenue durant le premier semestre de l'année (cf. Graphique 137). Mai est le mois où le plus grand nombre de nouveaux crédits hypothécaires en Wallonie a été enregistré : 12 134 crédits ont été conclus en moyenne durant ce mois sur la période 2012 à 2022. En revanche, décembre est le mois où ce nombre est le moins élevé (9 393 crédits conclus en moyenne).

Graphique 137. Nombre moyen et nombre total de crédits octroyés par mois sur la période 2012 - 2022



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

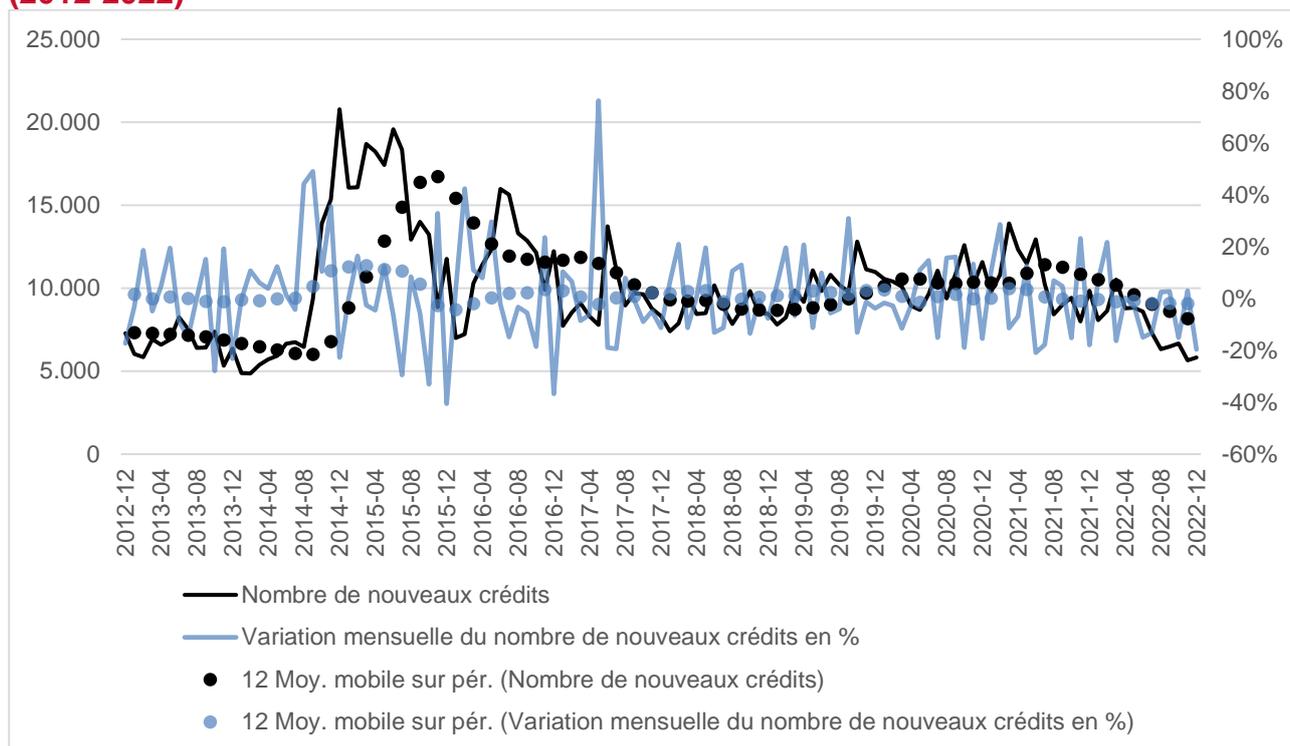
Champ : Ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie

La courbe de la moyenne mensuelle mobile (sur 12 mois) du nombre de nouveaux crédits (cf. Graphique 138) met en évidence cinq grandes phases dans l'activité des crédits hypothécaires sur la période 2012-2022.

De décembre 2012 à août 2014, le rythme mensuel de nouveaux crédits hypothécaires conclus en Wallonie tend à diminuer. Puis, une phase haussière importante commence à la fin de l'année 2014 et culmine à la mi-2015. Cet élément conjoncturel est causé, pour rappel, par le volume important de contrats de refinancement des crédits hypothécaires existants.

Une longue troisième phase marquée par la tendance baissière mensuelle du nombre d'ouvertures de crédits a été entamée à partir du début de l'année 2016 et s'est poursuivie jusqu'en janvier 2019. S'ensuit, après une légère reprise, une phase de stabilité où environ 10 000 nouveaux crédits sont octroyés par mois en moyenne lissée jusqu'en 2021. Enfin, depuis 2021, on connaît une nouvelle phase de diminution avec un nombre de nouveaux crédits moyen passé sous la barre de 6 000 crédits par mois, soit le niveau de 2014. Cette diminution est concomitante des hausses répétées des taux directeurs par la BCE.

Graphique 138. Évolution du nombre de nouveaux crédits hypothécaires par mois (2012-2022)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

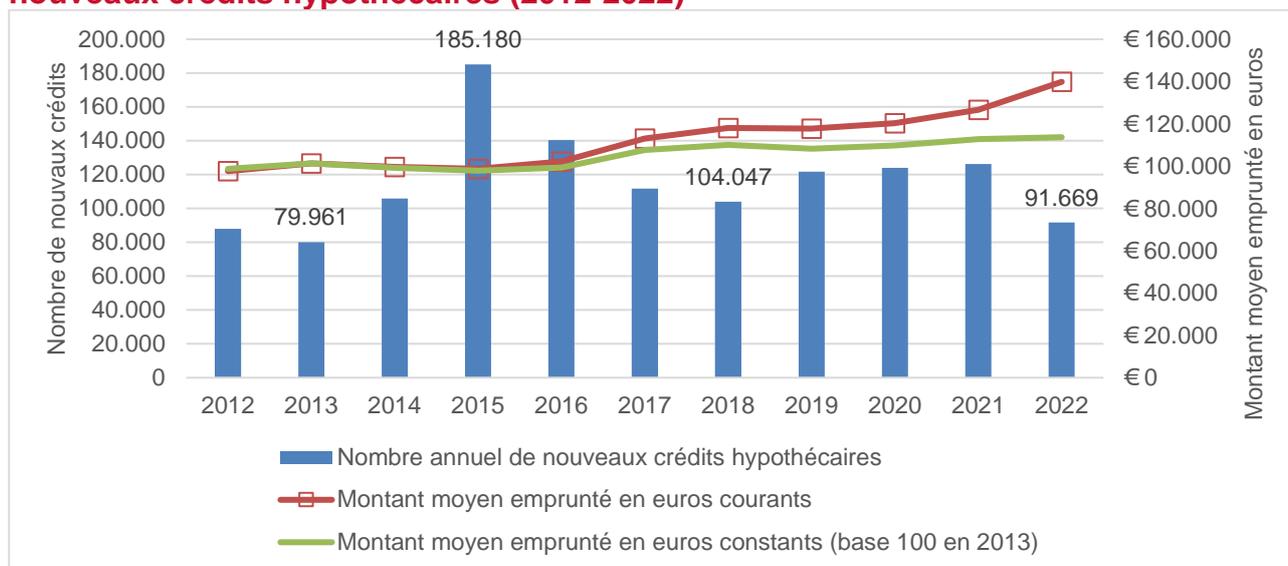
1.1.3. Montant moyen emprunté par crédit hypothécaire

En 2022, le montant moyen emprunté pour un crédit hypothécaire s'élevait à 139 875 € en Wallonie pour un total de 91 669 nouveaux crédits enregistrés (cf. Graphique 139). Sur la période 2012-2022, le montant moyen emprunté non déflaté a augmenté de 43,2 %. Cependant, la hausse n'a pas été constante sur l'ensemble de la période. Ainsi, le montant moyen non déflaté des crédits est resté stable de 2012 à 2016 et de 2018 à 2020. Il n'a été en hausse qu'en 2017, 2021 et 2022. En euros constants (IPC en base 100 en 2013)³⁸, la hausse du montant moyen emprunté pour les crédits hypothécaires est beaucoup moins forte. En 2022, le montant moyen emprunté s'élevait à 113 692 € en euros constants, soit 15,1 % de plus qu'en 2012.

La diminution des taux d'intérêt sur le marché du crédit a permis aux emprunteurs d'augmenter le capital emprunté, ce qui en retour alimente la hausse des prix en raison des surenchères auxquelles peuvent ainsi se livrer les candidats-acquéreurs sur le marché immobilier acquisitif. Avec les hausses de taux directeurs en 2022, le nombre de nouveaux crédits hypothécaires a clairement ralenti, en diminuant de 27,3 % par rapport à 2021.

³⁸ Les montants sont exprimés en euros constants à partir de l'indice des prix à la consommation (IPC) dont le dernier mode actualisé de calcul date de 2013. L'indice des prix à la consommation mesure, de façon objective, l'évolution des prix d'un panier de biens et services achetés par les ménages. L'indice mesure la variation de ce niveau entre deux périodes, la première étant prise comme référence. Cette variation de niveau de prix est mesurée en valeur relative. L'indice se définit comme le rapport, multiplié par 100, entre les prix observés pour un éventail de biens et services, à un moment donné, dans une aire géographique déterminée, et les prix de ces mêmes biens et services, relevés dans les mêmes conditions au cours d'une période de référence, choisie comme base de comparaison. Il est établi par l'organisme officiel SPF Économie – DGSIE (source : [Indice des prix à la consommation | Statbel \(fgov.be\)](https://www.statbel.fgov.be/fr/themes/indices/indice-des-prix-a-la-consommation). Page consultée le 12 septembre 2020).

Graphique 139. Évolution du nombre annuel et du montant moyen emprunté des nouveaux crédits hypothécaires (2012-2022)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

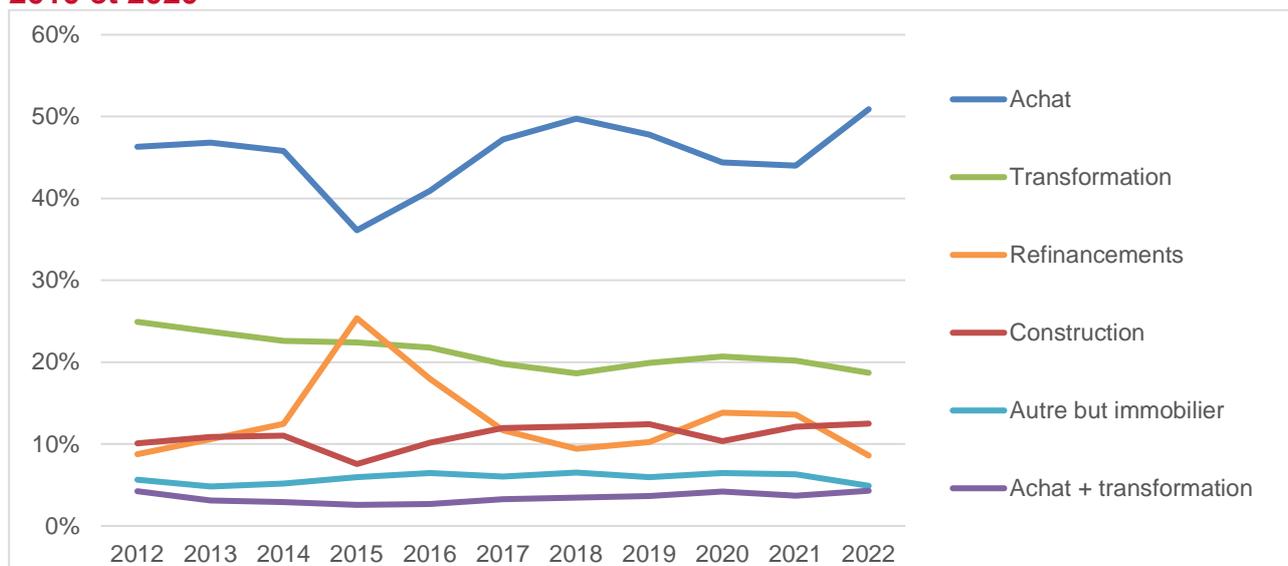
Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

1.1.4. Destination des crédits hypothécaires

Nous ne présentons dans cette partie que les données concernant l'ensemble de la Belgique. Les données à l'échelle régionale ne sont malheureusement pas publiées par la BNB ou l'UPC (Union Professionnelle du Crédit).

Les données de l'UPC sur la destination des crédits hypothécaires (cf. Graphique 140) montrent qu'en Belgique, en 2015, les refinancements de prêts hypothécaires représentaient une opération sur quatre. Depuis, ce ratio a diminué jusqu'à atteindre 8,6 % des opérations en 2022. Cette diminution de 5 points de pourcentage des refinancements entre 2021 et 2022 s'est faite au profit d'une hausse des crédits liés à l'achat qui ont augmenté de 7 points de pourcentage sur la même période. La proportion des crédits hypothécaires souscrits en vue de travaux de transformation affiche une tendance à la baisse.

Graphique 140. Destination des crédits hypothécaires souscrits en Belgique entre 2010 et 2020



Source : UPC

Calcul : CEHD

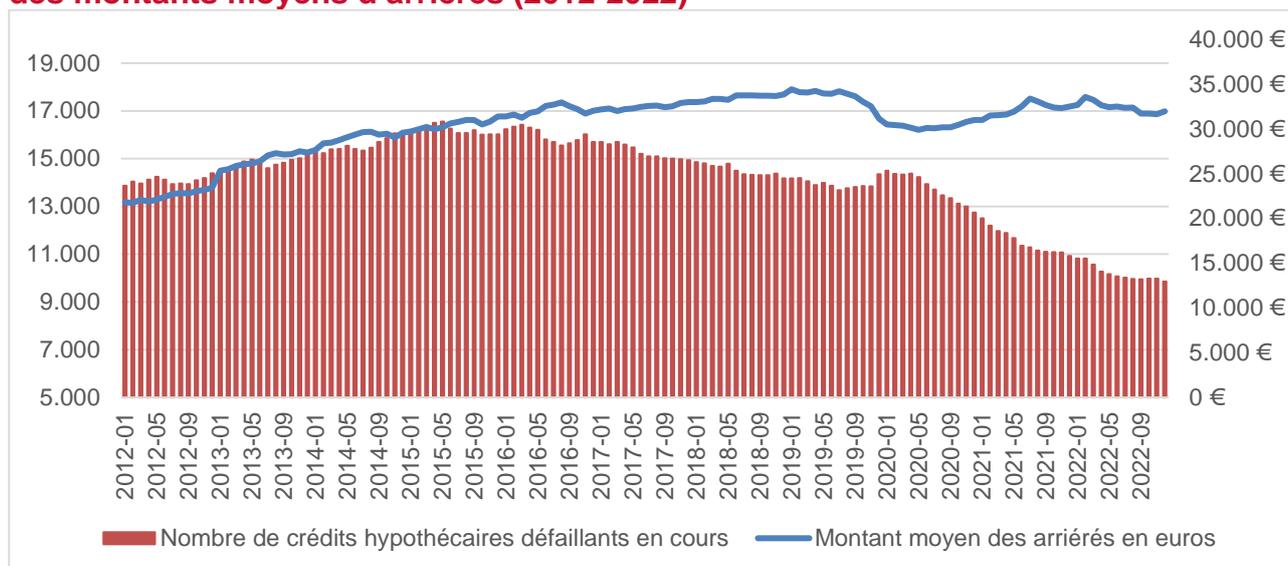
Champ : crédits hypothécaires enregistrés en Belgique

1.2. Défauts de paiement des crédits hypothécaires

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

En décembre 2022, le nombre de crédits hypothécaires immobilier en défauts de paiement en Wallonie s'élevait à 9 861, soit le niveau le plus faible sur toute la période étudiée (cf. Graphique 141). Depuis 2016, le nombre de ces crédits en défaut est en chute. Une des raisons qui peut expliquer ce phénomène réside dans les conditions plus strictes qui sont imposées aux banques dans l'octroi de nouveaux crédits hypothécaires notamment pour les primo-acquéreurs. Le montant moyen des arriérés est passé de 21 798 € en janvier 2012 à 34 414 € en janvier 2019, soit le niveau le plus élevé. Depuis, il oscille entre 30 000 € et 34 000 €.

Graphique 141. Évolution du nombre de crédits hypothécaires défaillants en cours et des montants moyens d'arriérés (2012-2022)



Source : CCP-BNB

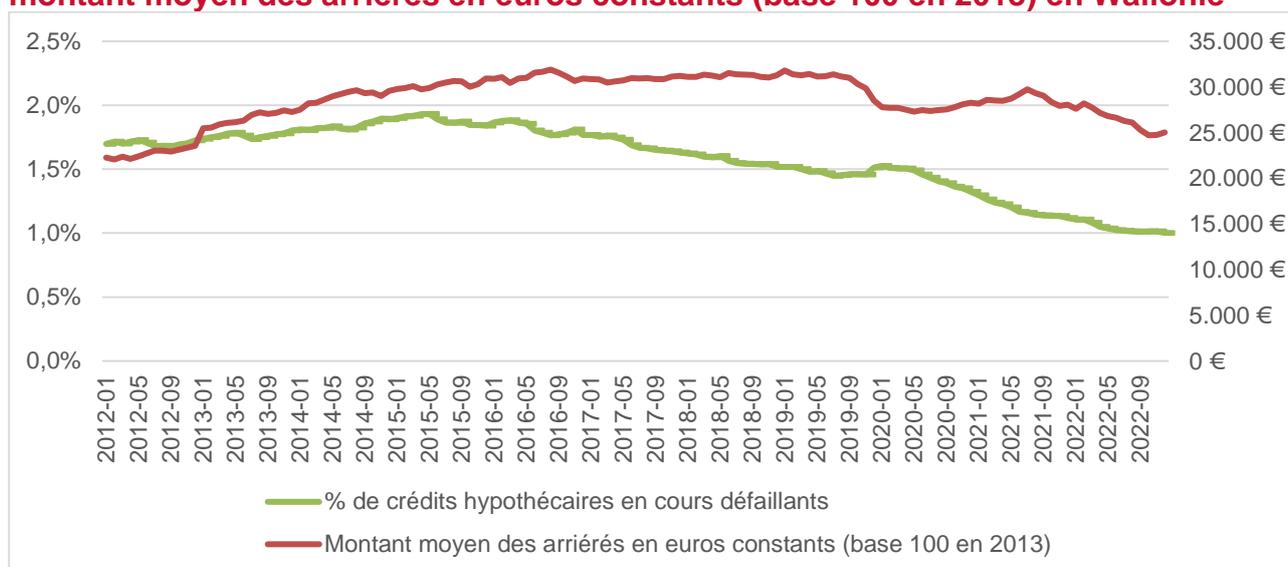
Calcul : CEHD

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

Au début de l'année 2012, la proportion des crédits défaillants s'élevait à 1,7 % parmi l'ensemble des crédits en cours (cf. Graphique 142). En mai 2015, cette proportion a atteint son seuil le plus élevé avec 1,9 % de crédits défaillants en cours. Depuis, cette part amorce une diminution et atteint 1,0 % à la fin de l'année 2022.

Si l'on observe le montant moyen d'arriérés en euros constants (base 100 en 2013) de manière à annuler l'effet de l'inflation, les arriérés ont augmenté entre 2012 et 2016. Ensuite, une période de stabilité s'est installée jusqu'à la fin de l'année 2019. Les arriérés ont subitement diminué aux alentours de 28 000 euros en mai 2020. Au 31 décembre 2022, le montant moyen d'arriérés en euros constants s'élevait à 25 019 €.

Graphique 142. Évolution de la proportion de crédits hypothécaires défaillants et du montant moyen des arriérés en euros constants (base 100 en 2013) en Wallonie



Source : CCP-BNB

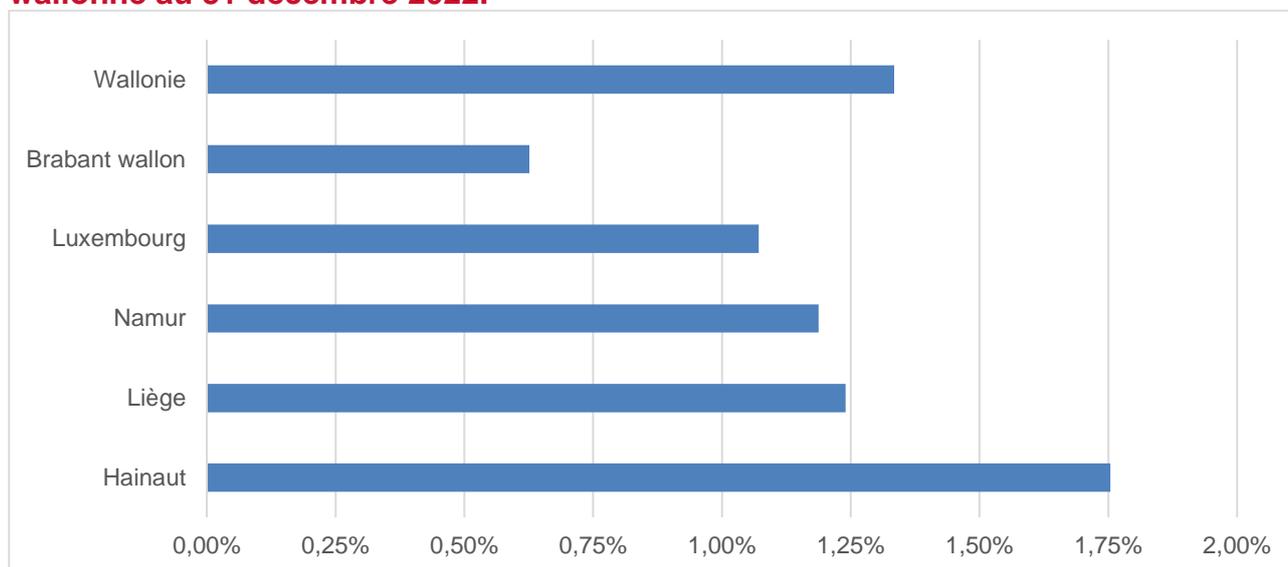
Calcul : CEHD

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

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

En Wallonie, le taux d'emprunteurs défaillants s'élevait à 1,3 % en décembre 2022 (cf. Graphique 143). Cette part atteint 1,75 % dans la province du Hainaut alors qu'elle est presque trois fois moindre en province du Brabant wallon, soit 0,6 %. Cela est corrélé avec les inégalités socio-économiques entre les territoires.

Graphique 143. Part d'emprunteurs de crédits hypothécaires défaillants par province wallonne au 31 décembre 2022.



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

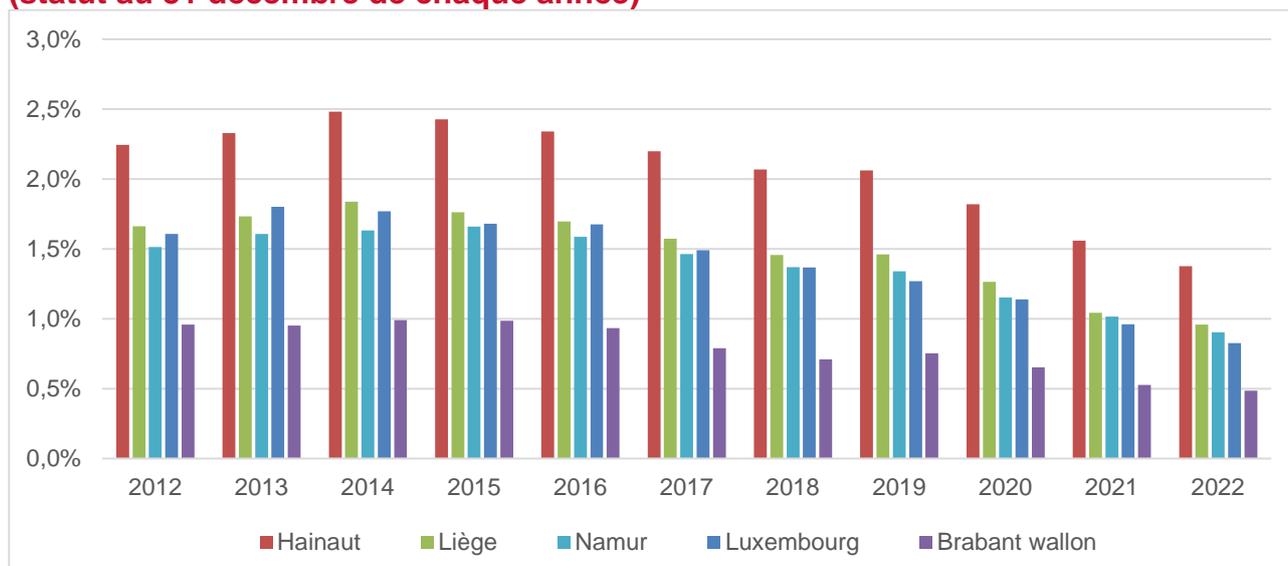
Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

La proportion de crédits hypothécaires défaillants diminue dans l'ensemble des provinces wallonnes depuis 2014 (cf. Graphique 144). Sur base des dix dernières années, la province du Brabant wallon enregistre la proportion de contrats défaillants la plus faible (moins de 1 %) et la plus grande diminution proportionnelle (-49,3 %).

Au second rang, la proportion de contrats défaillants dans la province du Luxembourg a diminué de 48,6 %. Les provinces de Liège et Namur affichent également un recul de leur part de contrats défaillants (-42,4 % et -40,3 %). Enfin, la province du Hainaut possède la plus forte proportion de crédits en défaut et la plus faible diminution sur la décennie 2012-2022 avec -38,6 % de crédits en défauts. Entre 2012 et 2019, la proportion de crédits en défaut était supérieure à 2 %. En décembre 2022, celle-ci s'établit désormais à 1,4 %.

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

Graphique 144. Part des crédits hypothécaires défaillants par province wallonne (statut au 31 décembre de chaque année)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

2. Prêts hypothécaires sociaux

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

La Société wallonne du Crédit social (SWCS) et le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW) sont deux organismes publics chargés du crédit social en Wallonie, c'est-à-dire qu'ils octroient des crédits (hypothécaires ou non) aux ménages dont les revenus respectent certains critères³⁹. Les taux pratiqués pour ces prêts sociaux sont inférieurs à ceux rencontrés sur le marché bancaire classique. De même que les conditions en termes de quotité empruntée et de revenus sont plus souples. Lorsqu'un ménage compte au moins trois enfants à charge, le dossier est pris en charge par le FLW. Dans les autres cas, le dossier est traité par la SWCS.

En 2022, 4 249 crédits sociaux hypothécaires ont été octroyés par la SWCS et le FLW (cf. Graphique 145). Près d'un tiers, des crédits ont été octroyés par le FLW (30,1 %, 1 277 prêts) et deux tiers par la SWCS (69,9 %, 2 972 prêts). Le public cible du FLW étant plus restreint, il est logique qu'il octroie moins de prêts⁴⁰.

³⁹ Les critères de revenus ouvrant droit aux prêts de la SWCS et du FLW sont les suivants.

Les revenus imposables du demandeur ne peuvent excéder 65 000 euros, à majorer de 5 000 euros par personne à charge, sauf si le demandeur a déjà un crédit hypothécaire en cours de remboursement auprès de la Société prêteuse.

Les revenus imposables du demandeur entrent dans l'une des catégories suivantes :

Catégorie de revenus	Revenus imposables globalement du ménage
C1	< 23 000,00 EUR
C2	23 000,01 < ou = 32 700,00 EUR
C3	32 700,01 < ou = 43 200,00 EUR
C4	43 200,01 < ou = 53 900,00 EUR
C5	53 900,01 < ou = 65 000,00 EUR

Ces montants sont indexés conformément à l'article 203 du Code wallon de l'habitation durable.

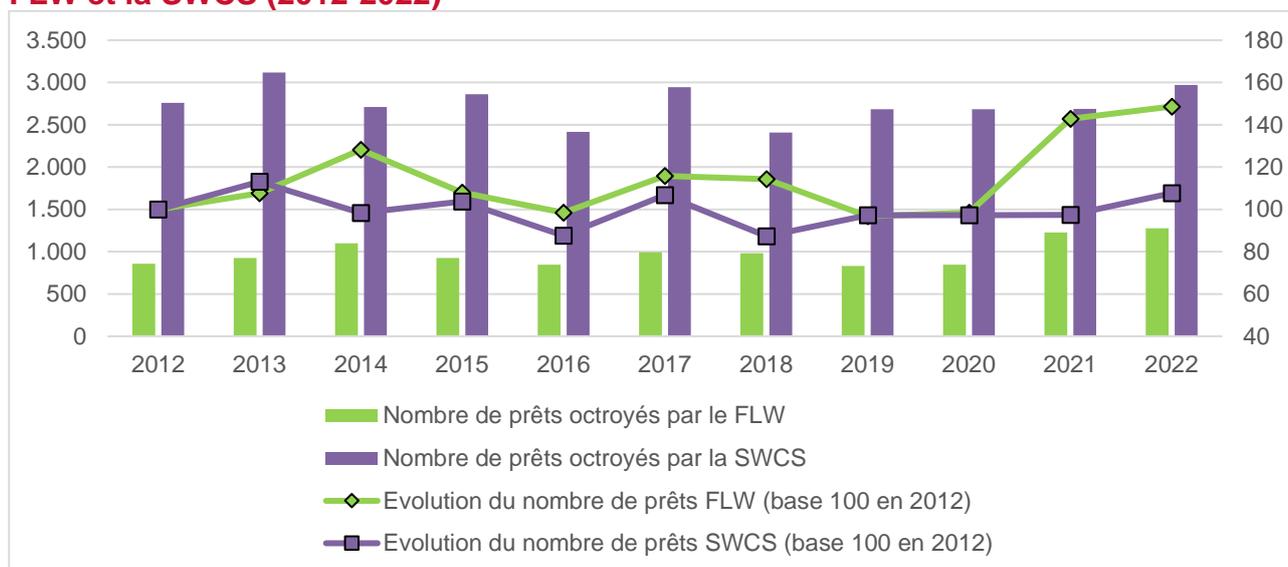
⁴⁰ Selon une estimation réalisée, les familles nombreuses représentent 11,4 % des noyaux familiaux en Wallonie (Pradella, Kryvobokov, 2018).

La part de marché des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS et le FLW est de 4,6 % sur l'ensemble des crédits hypothécaires octroyés en Wallonie. En effet, 91 669 nouveaux crédits hypothécaires ont été octroyés dans la région en 2022, selon la Centrale des Crédits aux Particuliers (BNB).

Sur les dix dernières années, le FLW a octroyé en moyenne 983 crédits hypothécaires par an. La production a été constante et a dépassé 1 000 crédits en 2014, 2021 et 2022. De 2012 à 2022, la production a augmenté de 49 %.

Pour la même période, le nombre de prêts hypothécaires octroyés par la SWCS est en moyenne de 2 750 crédits par an entre 2012 et 2022 avec un pic de 3 120 crédits en 2013. Entre 2012 et 2017, augmentations et baisses du nombre de prêts alternent chaque année. Toutes ces variations n'ont pas d'explication. Notons simplement que le nombre élevé de prêts auprès de la SWCS en 2015 suivi d'une chute en 2016 s'explique par la fin du « bonus logement » au 1er janvier 2016 : anticipant cette fin, certains ménages se sont empressés de concrétiser leur projet immobilier. De plus, en 2016, l'activité de la SWCS a subi le contrecoup de la baisse des taux dans le secteur bancaire classique : de nombreux emprunteurs se sont tournés vers ce dernier jugeant les taux pratiqués par la SWCS au cours des dix derniers mois de 2016 anormalement élevés, selon le rapport d'activité de la SWCS. En 2017, le nombre de prêts augmente à nouveau, ce qui peut s'expliquer par une baisse du taux moyen des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS (1,71 % en 2017 pour 2,47 % en 2016). Depuis 2018, le nombre de prêts hypothécaires est en croissance.

Graphique 145. Évolution du nombre de prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2022)



Source : SWCS et FLW

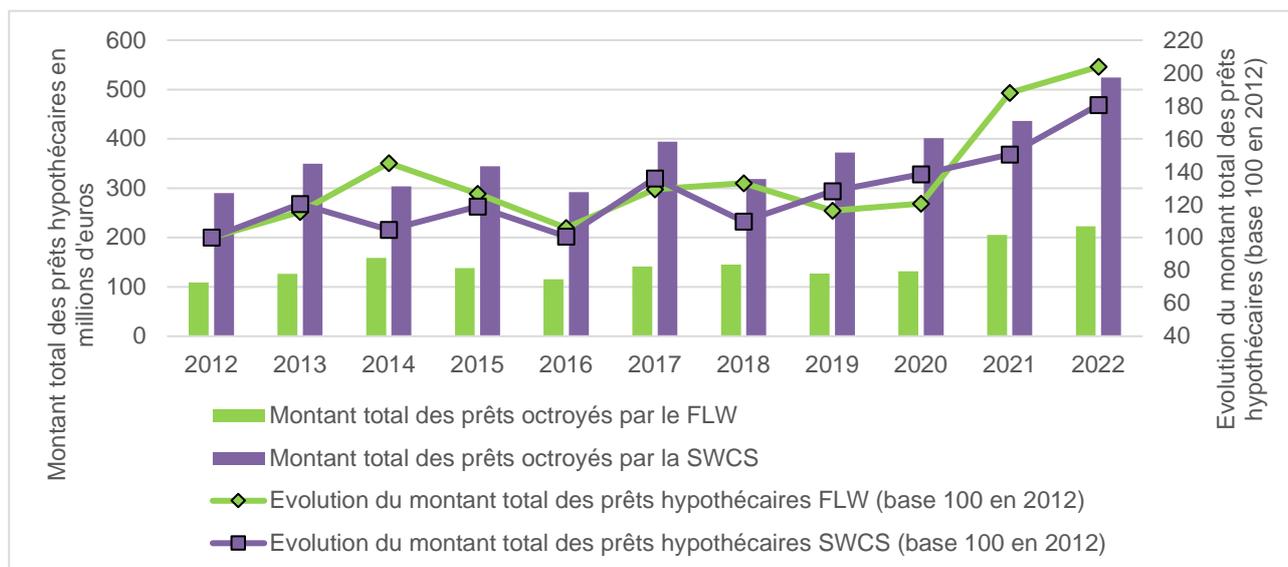
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires Accesspack

Le montant total des prêts hypothécaires octroyés par le FLW a augmenté de 104 % en dix ans, donc doublé (cf. Graphique 146). Il est passé de 109 millions d'euros en 2012 à 222 millions en 2022. La hausse a été plus marquée sur les deux dernières années.

La SWCS a, elle aussi, connu une hausse importante, de 81 % en dix ans. Le montant total octroyé par la SWCS s'élève à plus du double de celui octroyé par le FLW.

Graphique 146. Évolution du montant total des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2022)



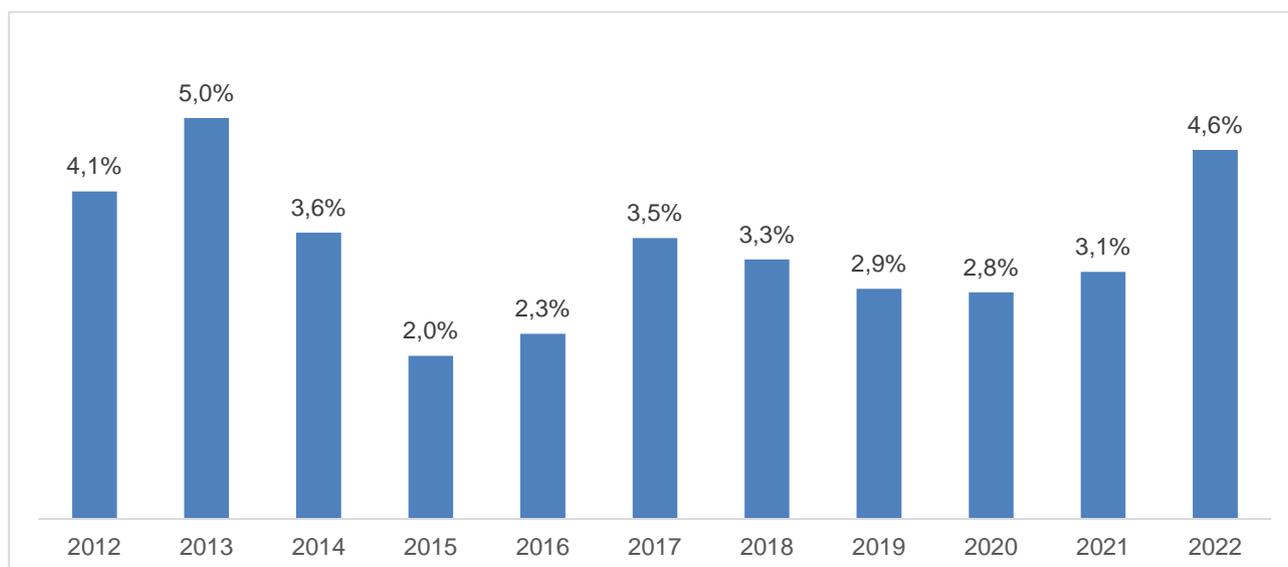
Source : SWCS et FLW

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires Accesspack

La proportion des crédits sociaux pour l'acquisition d'un logement parmi l'ensemble des crédits hypothécaires à destination immobilière indique une part de marché plus importante des crédits sociaux en 2012, 2013 et 2022 (cf. Graphique 147). Les organismes de crédits sociaux ont pour avantage de proposer des crédits pour des ménages en difficulté et à taux réduit. Cependant, avec la baisse de taux, les ménages ont pu se tourner vers le marché privé entre 2014 et 2021. Avec la relève des taux directeurs en 2022, on observe que la part des crédits sociaux a augmenté de 1,5 point de pourcentage entre 2021 et 2022. Désormais, les conditions de crédits sociaux sont plus qu'intéressantes pour les ménages souhaitant faire l'acquisition de leur premier logement.

Graphique 147. Évolution de la proportion des crédits sociaux hypothécaires parmi l'ensemble des crédits hypothécaires immobiliers



Source : SWCS et FLW, BNB

Calcul : CEHD

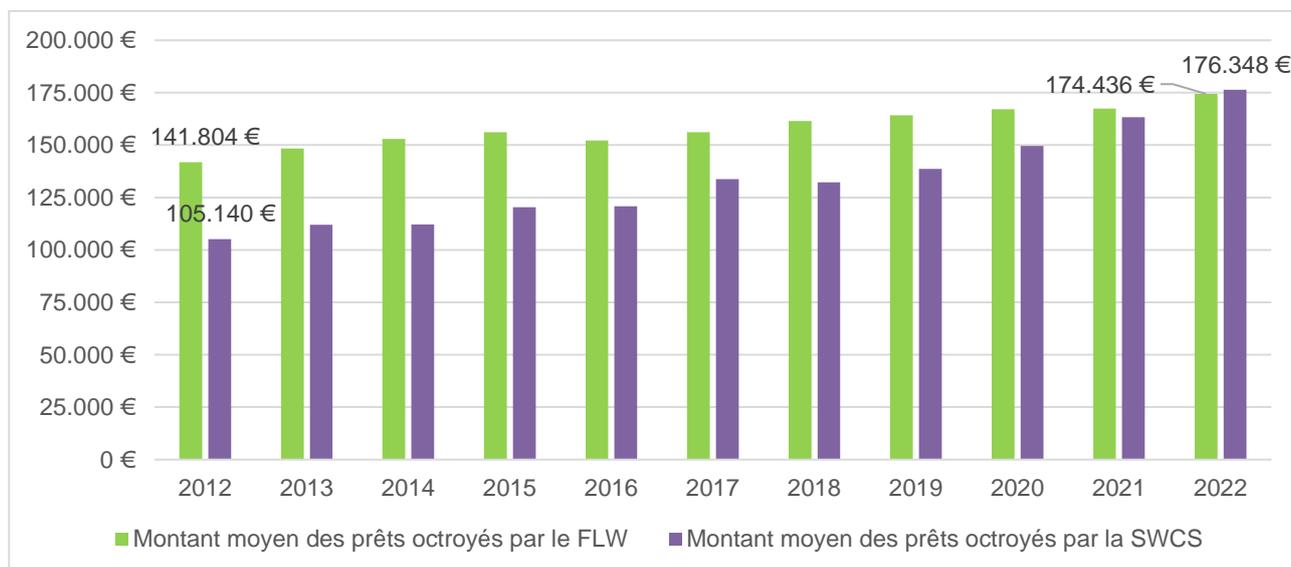
Champ : ensemble des crédits hypothécaires Accesspack et crédits hypothécaires immobiliers

2.2. Le montant moyen de prêts hypothécaires sociaux

En moyenne, les crédits sociaux octroyés en Wallonie tant par la SWCS que le FLW s'élevaient à environ 175 000 € en 2022 (cf. Graphique 148). Cette situation diffère nettement de 2012. En effet, au début de la décennie, il existait un net écart entre le montant moyen prêté par la SWCS (105 140 €) et celui prêté par le FLW (141 804 €), soit une différence de 36 664 €. Les montants moyens octroyés par la SWCS ont augmenté davantage que ceux octroyés par le FLW ; l'augmentation est respectivement de 67,7 % et 23,0 %.

La hausse des montants prêtés s'explique notamment par l'augmentation des prix de l'immobilier, mais également par une modification du règlement des crédits hypothécaires en 2021. Cette dernière concerne l'élargissement des types de logements pouvant faire l'objet d'un financement. Auparavant, la valeur vénale maximale du bien faisant l'objet d'un prêt était limitée à 237 000 € hors zones de pression immobilière et à 320 000 € en zone de pression immobilière. Depuis le 1er septembre 2021, ces plafonds sont fixés à 260 000 € hors zones de pression immobilière et 351 000 € en zone de pression immobilière. Grâce à cette mesure, la SWCS a pu octroyer des prêts pour des montants beaucoup plus importants. En effet, en 2021, 7 prêts hypothécaires supérieurs à 237 000 € ont été octroyés pour un montant moyen de 272 000 €. Pour l'année 2022, cela concerne 222 prêts hypothécaires (7,5 % de l'ensemble des prêts de la SWCS) pour un montant moyen de 243 000 €.

Graphique 148. Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2022)



Source : SWCS et FLW

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires Accesspack

Les tendances en matière de prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW dans les différentes villes wallonnes sont présentées dans le Tableau 65. Namur présente le montant moyen des crédits le plus élevé (196 729 €) et Charleroi le plus bas (159 189 €). À l'inverse, c'est à Charleroi que le FLW a octroyé le plus de crédits hypothécaires (183 crédits) et à Namur qu'il en a octroyés le moins (31 crédits). La durée d'emprunt moyenne varie également entre les villes, mais peu. Ainsi, cette durée est plus longue à Mons (28 ans) ; dans les autres villes, la durée moyenne est de 26 ans.

L'âge moyen des emprunteurs au moment de la signature de l'acte semble être similaire dans toutes les villes, oscillant entre 41 et 43 ans.

Tableau 65. Caractéristiques des prêts hypothécaires octroyés par le FLW dans les quatre principales villes wallonnes en 2022

Ville	Nombre de crédits	Montant moyen des crédits	Mensualité moyenne	Durée d'emprunt moyenne	Âge moyen des emprunteurs
Charleroi	183	159 189 €	513 €	26 ans	41 ans
Liège	64	168 409 €	546 €	26 ans	43 ans
Mons	39	176 481 €	554 €	28 ans	41 ans
Namur	31	196 729 €	610 €	26 ans	41 ans

Source : FLW

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires Accesspack

Les tendances en matière de prêts hypothécaires octroyés par la SWCS dans les principales villes wallonnes sont similaires à celle des prêts octroyés par le FLW (cf. Tableau 66). Le montant moyen des crédits le plus élevé est observé à Namur et le plus bas, à Charleroi. Le nombre de crédits octroyés à Charleroi (317 crédits) est presque le décuple de celui des crédits octroyés à Namur (33 crédits). Enfin, Charleroi présente la durée moyenne de crédit la plus courte (20 ans) et Namur, la plus longue (25 ans). Ceci s'explique par un montant de crédit plus élevé à Namur qu'à Charleroi. L'âge moyen des emprunteurs de la SWCS au moment de la signature de l'acte est bien plus faible que celui des emprunteurs du FLW. En effet, il oscille entre 33 et 37 ans. Cet âge moyen plus faible peut découler d'un avantage accordé aux jeunes emprunteurs par la SWCS, à savoir que les emprunteurs âgés de moins de 35 ans bénéficient d'une réduction du taux de 40 points de pourcentage.

Tableau 66. Caractéristiques des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS dans les quatre principales villes wallonnes en 2022

Ville	Nombre de crédits	Montant moyen des crédits	Mensualité moyenne	Durée d'emprunt moyenne	Âge moyen des emprunteurs
Charleroi	317	154 937 €	635 €	20 ans	34 ans
Liège	169	176 206 €	625 €	23 ans	33 ans
Mons	63	162 280 €	584 €	23 ans	37 ans
Namur	33	192 614 €	642 €	25 ans	35 ans

Source : SWCS

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires Accesspack

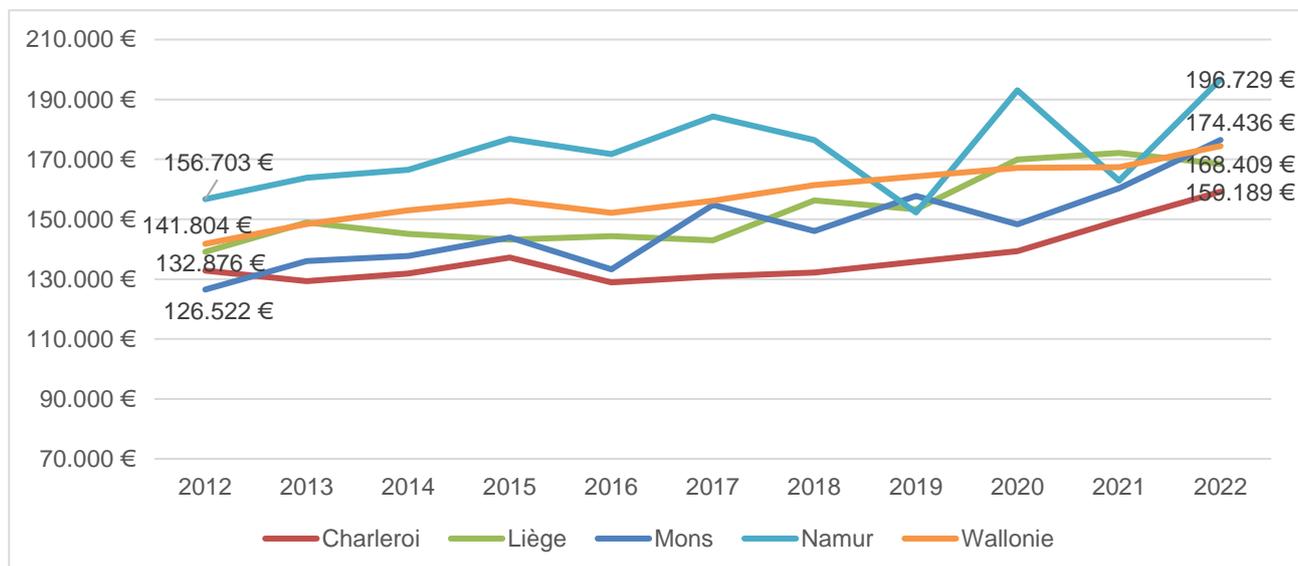
Le montant moyen des prêts hypothécaires octroyés par le FLW a augmenté dans les quatre principales villes wallonnes.

À Charleroi, le montant moyen emprunté a crû de manière relativement constante et a connu une légère accélération à partir de 2020 (cf. Graphique 149). Cette hausse est nette puisque le montant moyen est passé de 132 876 € en 2012 à 159 189 € en 2022. À Liège et Mons, le montant du crédit moyen a augmenté au fil des ans, avec quelques variations annuelles. En 2022, le montant moyen octroyé s'élève à 168 409 € à Liège et 176 481 € à Mons.

À Namur, le montant du crédit moyen a connu des fluctuations plus marquées d'une année à l'autre. Ces variations peuvent résulter d'un nombre limité de transactions dans la ville. La

tendance générale sur la période est à la hausse. En 2020 et 2022, on observe une nette augmentation du montant moyen du crédit qui atteint 196 729 € cette dernière année.

Graphique 149. Évolution du montant moyen des crédits hypothécaires octroyés par le FLW de 2012 à 2022 dans les quatre principales villes wallonnes



Source : FLW

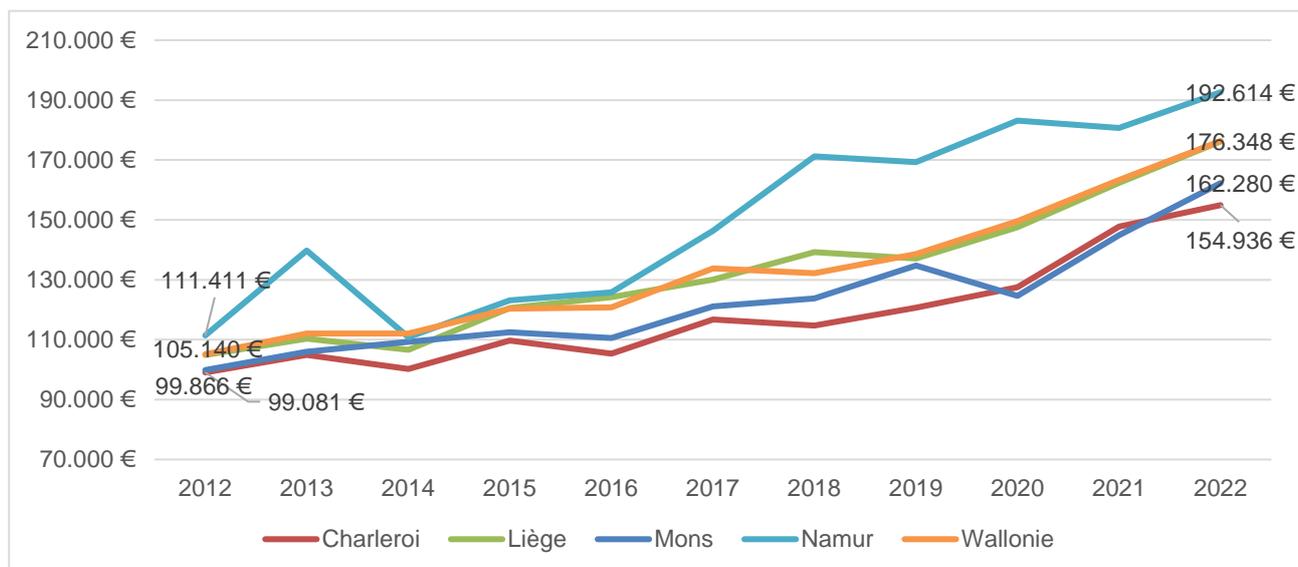
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires Accesspack

Les montants moyens des crédits octroyés par la SWCS ont également connu une croissance entre 2012 et 2022 dans la plupart des villes (cf. Graphique 150). À Charleroi, Mons et Liège, la croissance, relativement constante de 2012 à 2019, connaît une accélération à partir de 2020. À Namur, l'accélération se fait sentir dès 2016.

Aussi, c'est dans cette dernière ville qu'ils ont le plus augmenté sur la période (+72,9 %) et qu'ils sont les plus élevés en 2022 (192 614 €). La plus forte augmentation est ensuite observée à Liège (+68,0 %), Mons (+62,5 %) et enfin, Charleroi (56,4 %). Le montant moyen emprunté auprès de la SWCS est de 154 936 € pour cette dernière ville.

Graphique 150. Évolution du montant moyen des crédits hypothécaires octroyés par la SWCS de 2012 à 2022 dans les quatre principales villes wallonnes



Source : SWCS

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires Accesspack

2.3. Distribution des prêts hypothécaires sociaux par catégories de revenus

D'après les dispositions légales, seuls les ménages dont le revenu imposable globalement (RIG) n'excède pas 65 000 € sans enfants à charge peuvent bénéficier d'un crédit auprès de la SWCS et du FLW (cf. Tableau 67). Ce montant est majoré de 5 000 € par enfant à charge. De ce fait, le RIG maximum pour obtenir un crédit à la SWCS est plafonné à 75 000 € (soit deux enfants à charge). Le FLW s'adressant aux familles ayant au moins 3 enfants à charge, il n'y a pas de plafond maximum. À titre d'exemple, une famille avec 4 enfants à charge doit disposer d'un RIG maximum de 85 000 € pour solliciter un prêt hypothécaire auprès du FLW.

Dans le tableau ci-dessous, nous présentons les seuils des différentes catégories de revenus utilisées par les organismes de prêt sociaux. Les conditions de prêt varient en fonction de chaque catégorie. Les seuils des catégories de revenus présentés ici pour le FLW sont majorés par défaut de 15 000 €, soit trois enfants à charge.

Notons que les catégories utilisées par les organismes de prêt sociaux ont évolué dans le temps, tant en nombre que de par leurs seuils. De trois catégories, on est passé à quatre en 2016, puis cinq (intitulées C1, C2, C3, C4, C5). Cependant, dans les tableaux et les graphiques de cette partie, les anciennes dénominations seront utilisées pour garder une unité avec les éditions précédentes des Chiffres clés.

Enfin, précisons que jusqu'en 2016, la majoration par enfant à charge était de 2 500 €; elle est passée ensuite à 5 000 €. De plus, en septembre 2021, le plafond de revenus pour bénéficier d'un prêt social est passé de 53 900 € (hors enfant à charge) à 65 000 € (hors enfants charge).

Tableau 67. Catégories de revenus des ménages bénéficiaires appliquées par le FLW et la SWCS

Ancienne classification	Classification 2022	Revenu Imposable Globalement (RIG)	
		FLW	SWCS
Revenus précaires	C1	Inférieur à 38 000 €*	Inférieur à 23 000 €**
Revenus modestes	C2	Entre 38 000,01 € et 47 700 €*	Entre 23 000,01 € et 32 700 €**
	C3	Entre 47 700,01 € et 58 200 €*	Entre 32 700,01 € et 43 200 €**
	C4	Entre 58 200,01 € et 80 000 €*	Entre 38 000,01 € et 53 900 €**
Revenus moyens	C5		Entre 53 900,01 € et 65 000 €**

* majoré de 5 000 € par quatrième, cinquième, etc. enfant à charge

** majoré de 5 000 € par enfant à charge

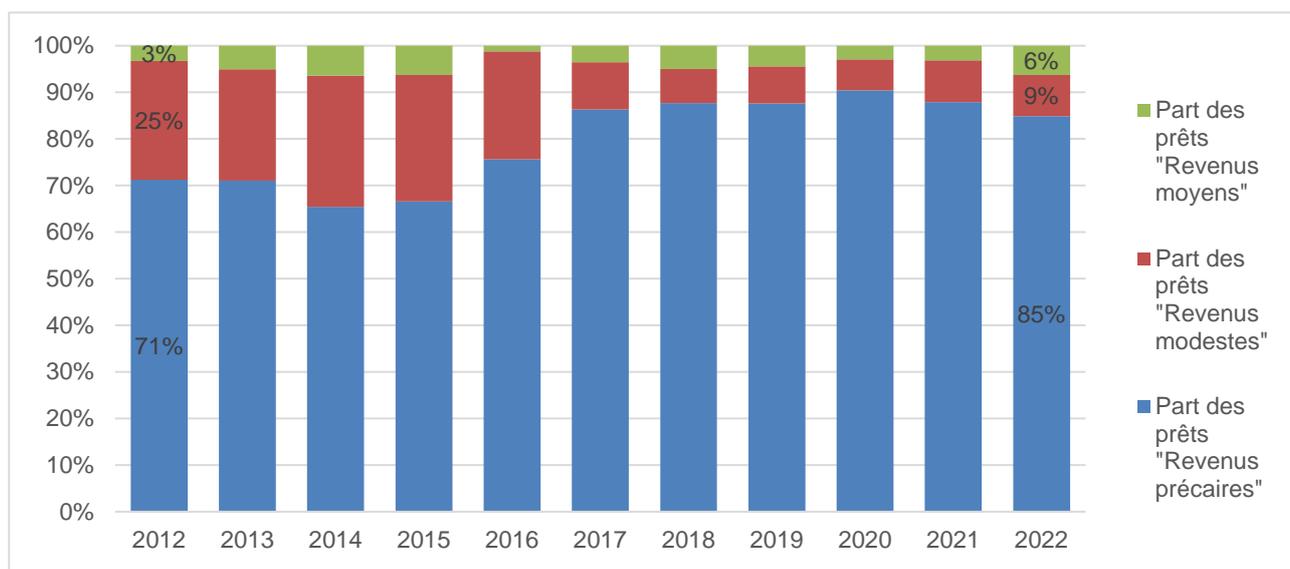
Sources :

Arrêté du Gouvernement wallon du 28 mai 2019 portant approbation du règlement spécifique des crédits accordés en fonds B2 par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Arrêté du Gouvernement wallon du 28 mai 2019 portant approbation du règlement spécifique des crédits accordés par la Société wallonne du Crédit social et par les guichets du crédit social.

Les ménages aux revenus précaires sont de loin les principaux bénéficiaires des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (cf. Graphique 151). Sur la période comprise entre 2012 et 2022, en moyenne 80 % des prêts ont été octroyés à cette catégorie de revenus. Notons que pour les cinq dernières années (soit depuis 2017), cette moyenne s'élève à 88 %, soit près de neuf crédits hypothécaires sur dix.

Cette hausse résulte de la modification des catégories et de l'augmentation de la majoration pour enfant à charge introduites en 2016. En raison de ces changements, davantage de ménages ont été classés comme ménages ayant des revenus précaires, diminuant d'autant la part des autres catégories de revenus.

Graphique 151. Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2022)

Source : FLW

Calcul : CEHD

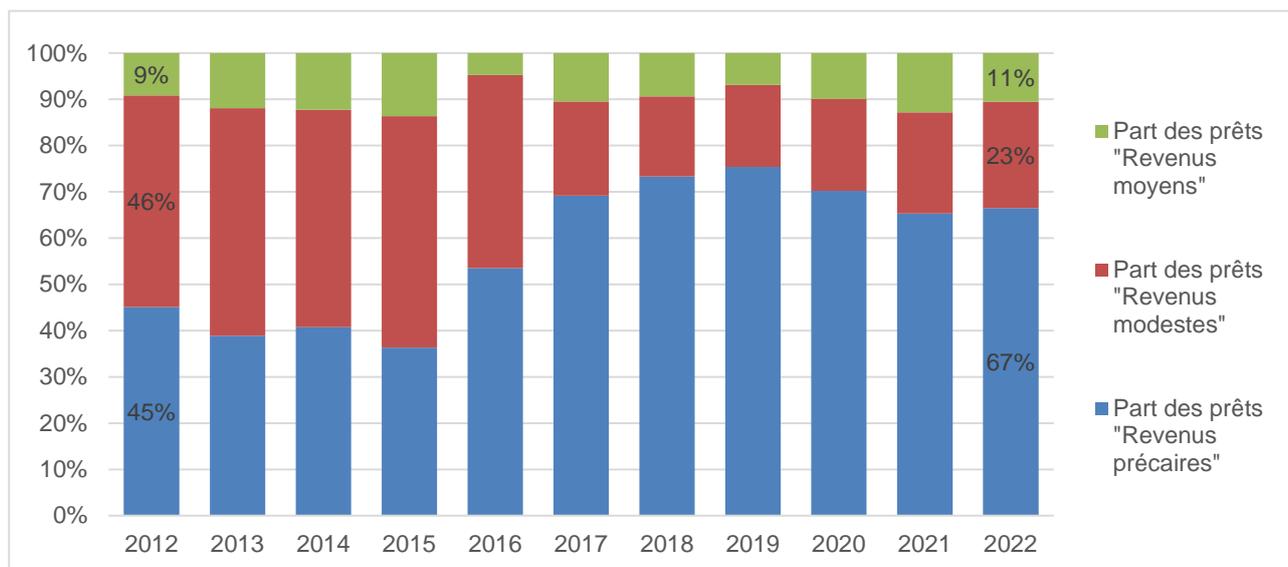
Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre

catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Ces quatre catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3 et C4).

En ce qui concerne les crédits hypothécaires accordés par la SWCS entre 2012 et 2022 (*cf.*

Graphique 152), on remarque une tendance similaire pour le FLW. La part des revenus précaires a augmenté fortement à partir de 2016 pour atteindre 67 % en 2022. En moyenne, sur les dix dernières années, la part des prêts aux « revenus précaires » s'élève à 58 % contre 70 % pour les cinq dernières années. Comme pour le FLW, le changement des catégories de revenus a engendré une hausse importante des ménages ayant des « revenus précaires ». Cependant, la part des ménages avec « des revenus modestes et moyens » reste bien plus élevée à la SWCS.

Graphique 152. Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus des emprunteurs (2012-2022)



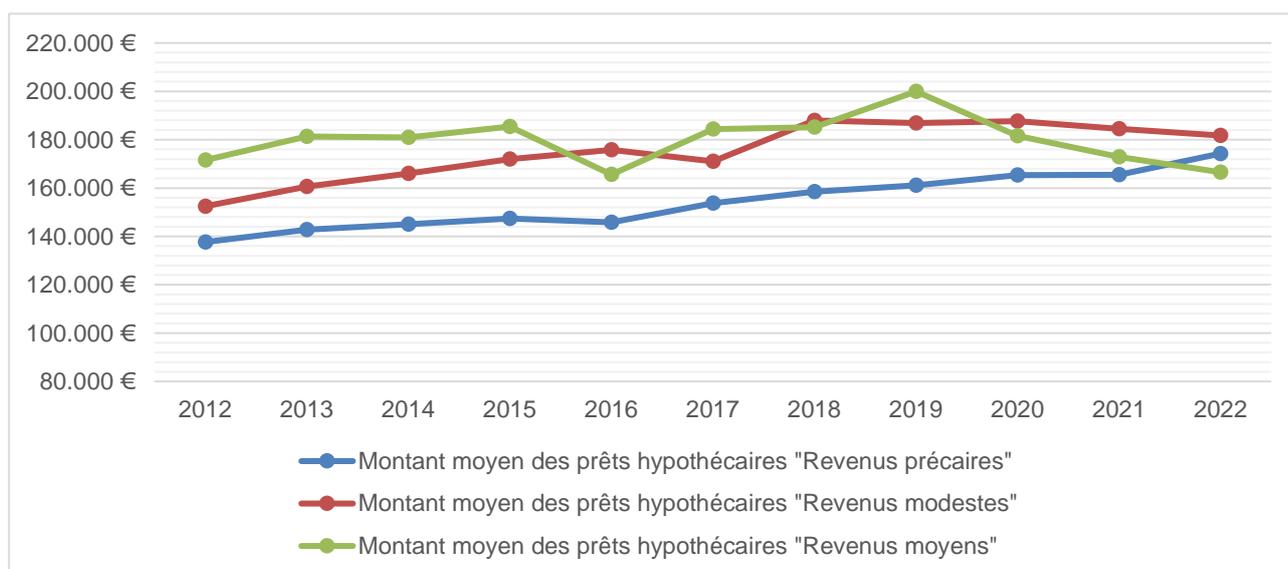
Source : SWCS

Calcul : CEHD

Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3, C4 et C5. Ces catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3, C4 et C5).

Nous avons mentionné précédemment que le montant moyen des crédits hypothécaires octroyés par le FLW a augmenté de 23 % entre 2012 et 2022 (cf. Graphique 148). Par catégorie de revenus, le montant moyen a augmenté de 26,6 % pour les « revenus précaires » et 19,2 % pour les « revenus modestes ». À l'inverse, le montant moyen pour les « revenus moyens » a diminué de 3,0 % sur la période 2012-2022. L'impact de la baisse de cette catégorie de revenus est cependant minime, car elle regroupe très peu de crédits.

Graphique 153. Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2012 et 2022 (en €)



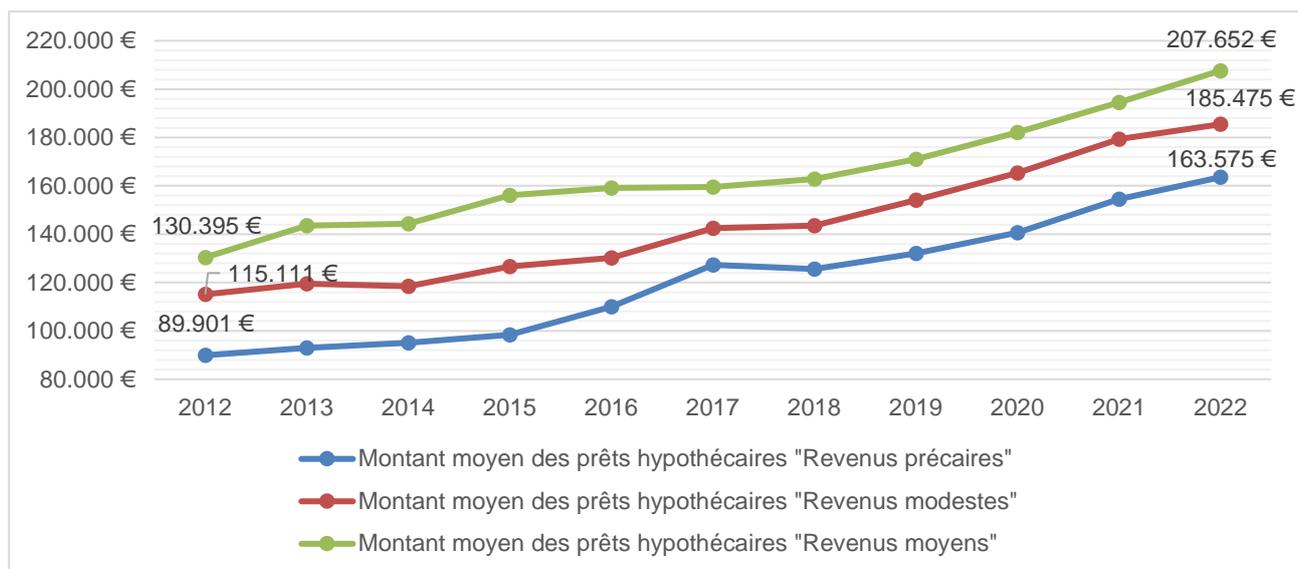
Source : FLW

Calcul : CEHD

Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3, C4 et C5. Ces catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3, C4 et C5).

Le montant moyen accordé par la SWCS tend à augmenter chaque année, quelle que soit la catégorie de revenus (cf. Graphique 154). Le montant moyen de l'ensemble des crédits a augmenté de 67,7 % sur la période 2012-2022. Par catégories de revenus, la hausse est de 81,9 % pour les « revenus précaires », 61,1 % pour les « revenus modestes » et 59,2 % pour les « revenus moyens ». En 2022, le montant moyen des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS était de 163 575 € pour les ménages à « revenus précaires », de 185 475 € pour les ménages à « revenus modestes » et de 207 652 € pour les ménages à « revenus moyens ».

Graphique 154. Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS, par catégories de revenus entre 2012 et 2022 (en €)



Source : SWCS

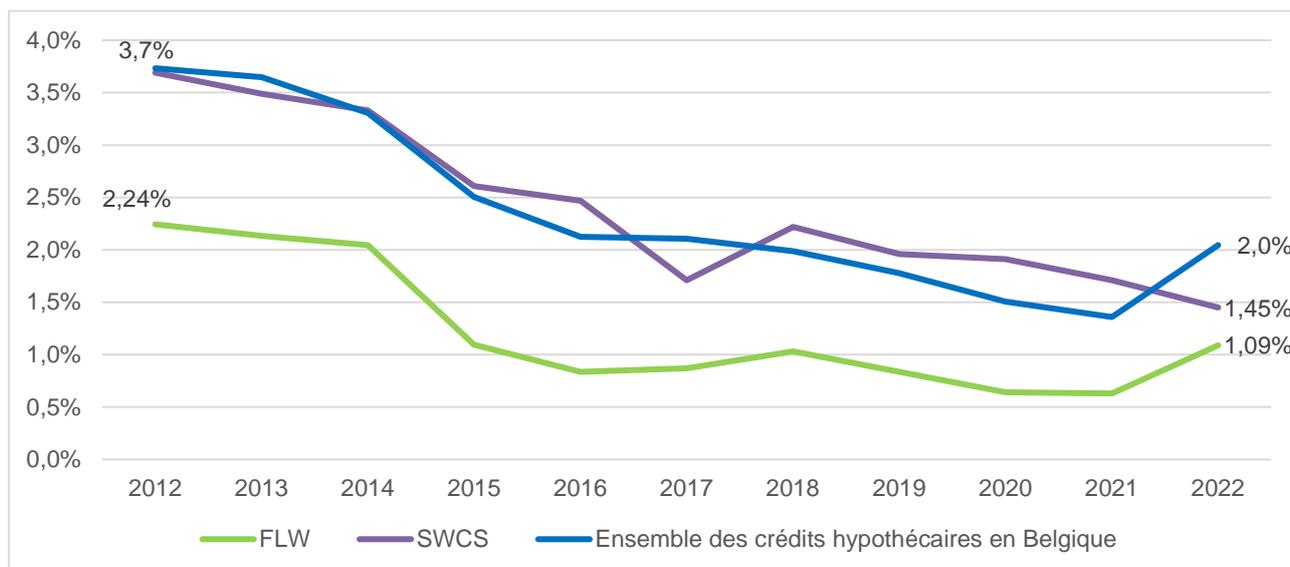
Calcul : CEHD

Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3, C4 et C5. Ces catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3, C4 et C5).

De 2012 à 2021, les taux d'intérêt des crédits hypothécaires ont diminué chaque année. L'augmentation des taux directeurs par la BCE a mis fin à cette diminution en 2021, pour l'ensemble des prêts hypothécaires, ainsi que, plus spécifiquement, les prêts octroyés par le FLW (cf. Graphique 155). Le taux d'intérêt annuel moyen a cependant continué à diminuer en 2022 pour la SWCS.

Sur la période 2012 à 2022, les taux appliqués par le FLW sont toujours plus faibles que ceux appliqués par la SWCS et que ceux du marché privé. Ceci s'explique par le fait que, pour les prêts sociaux, plus il y a d'enfants à charge, plus le taux diminue. Les taux appliqués par la SWCS sont plus proches de ceux du marché et souvent supérieurs à celui-ci. Cependant, en 2017 et 2022, les taux moyens appliqués par la SWCS ont été inférieurs à celui du marché de, respectivement, 40 et 65 points de pourcentage. En 2022, le taux moyen appliqué par le FLW s'élevait à 1,09 % et à 1,45 % pour la SWCS alors que le taux moyen sur le marché pour un crédit immobilier supérieur à dix ans s'élevait à 2,0 %. Notons également que la baisse du taux moyen pour la SWCS peut s'expliquer par le changement du règlement des prêts introduit en septembre 2021 : la réduction annuelle du taux d'intérêt pour les jeunes emprunteurs (demandeur âgé de moins de 35 ans) est passée de 0,2 % à 0,4 %.

Graphique 155. Évolution du taux d'intérêt annuel moyen appliqué pour les crédits hypothécaires sociaux en Wallonie et l'ensemble des crédits de 2012 à 2022



Source : SWCS, FLW et BNB

Calcul : CEHD

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

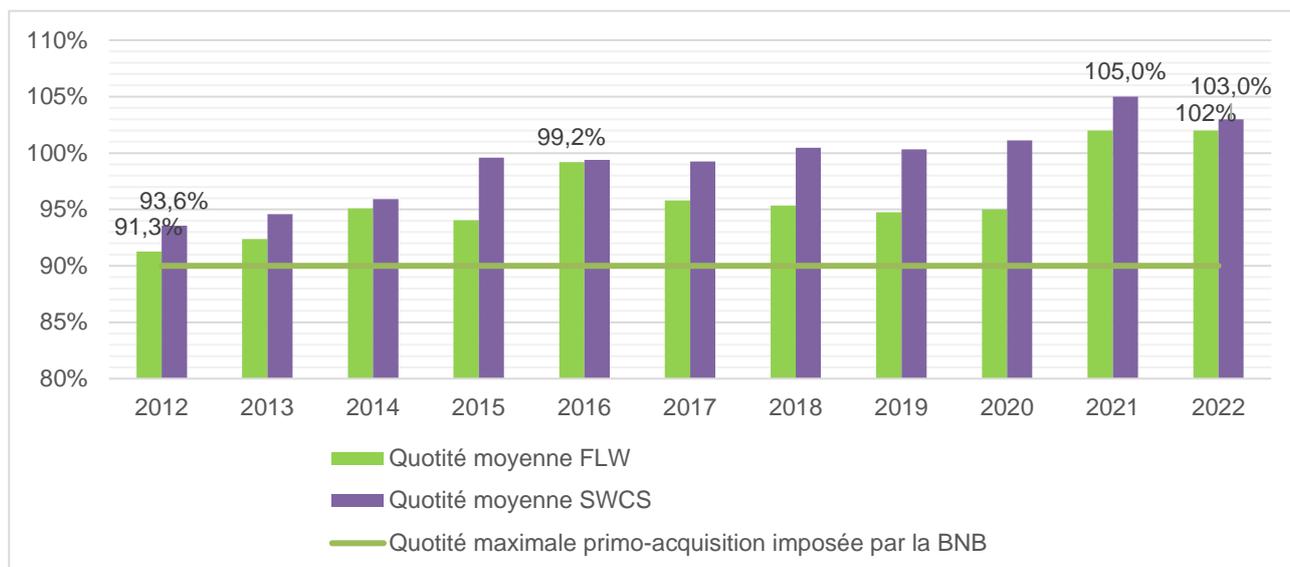
Deux indicateurs sont fréquemment utilisés pour décrire le crédit hypothécaire : le ratio *loan-to-value* ou *quotité* (le montant emprunté rapporté à la valeur vénale du bien immobilier hypothéqué) qui permet d'apprécier le niveau de sécurité qu'exige le prêteur, et la *maturité* (durée d'emprunt). Plus le ratio est élevé, plus le risque de l'emprunt est important.

L'intérêt des organismes de crédits sociaux pour les ménages réside principalement dans les faibles taux d'intérêt proposés par celles-ci et la possibilité d'une quotité d'emprunt plus importante que dans le secteur privé. Une partie des avantages concurrentiels des organismes de prêts sociaux ont diminué durant la dernière décennie en raison de la diminution des taux dans l'ensemble du secteur bancaire. Toutefois, en 2020, la Banque Nationale de Belgique a introduit de nouvelles exigences en termes de quotité d'emprunt qui ne peut plus, en principe, dépasser 90 %. Pour pouvoir emprunter, les ménages doivent donc disposer d'une épargne plus importante permettant de couvrir une partie du prix d'achat ainsi que les frais d'actes. Les prêteurs sociaux ne sont pas concernés par ces nouvelles contraintes imposées par la BNB et ils peuvent octroyer des prêts avec des quotités supérieures à 100 % (donc couvrant les frais d'actes). Par conséquent, ceux-ci retrouvent un attrait auprès des ménages wallons ne disposant pas d'une épargne suffisante pour obtenir un prêt auprès des organismes bancaires traditionnels.

Les prêts octroyés par le FLW entre 2010 et 2020 ont un ratio moyen loan-to-value passant de 91,3 % en 2012 à 99,2 % en 2016 avant de connaître une stabilisation autour de 95 % entre 2017 et 2020 (*cf.* Graphique 156). Pour les années 2021 et 2022, les prêts octroyés par le FLW ont dépassé le prix du bien avec une quotité de 102 % pour ces deux années.

Les prêts hypothécaires de la SWCS présentent un ratio loan-to-value toujours plus élevé que ceux du FLW. En 2021, ce ratio a atteint 105 %. Ces observations soulignent bien le rôle de facilitateur social joué par la SWCS et le FLW sur le plan de l'accession à la propriété.

Graphique 156. Évolution du ratio loan-to-value pour l'ensemble des prêts hypothécaires sociaux (2012-2022)

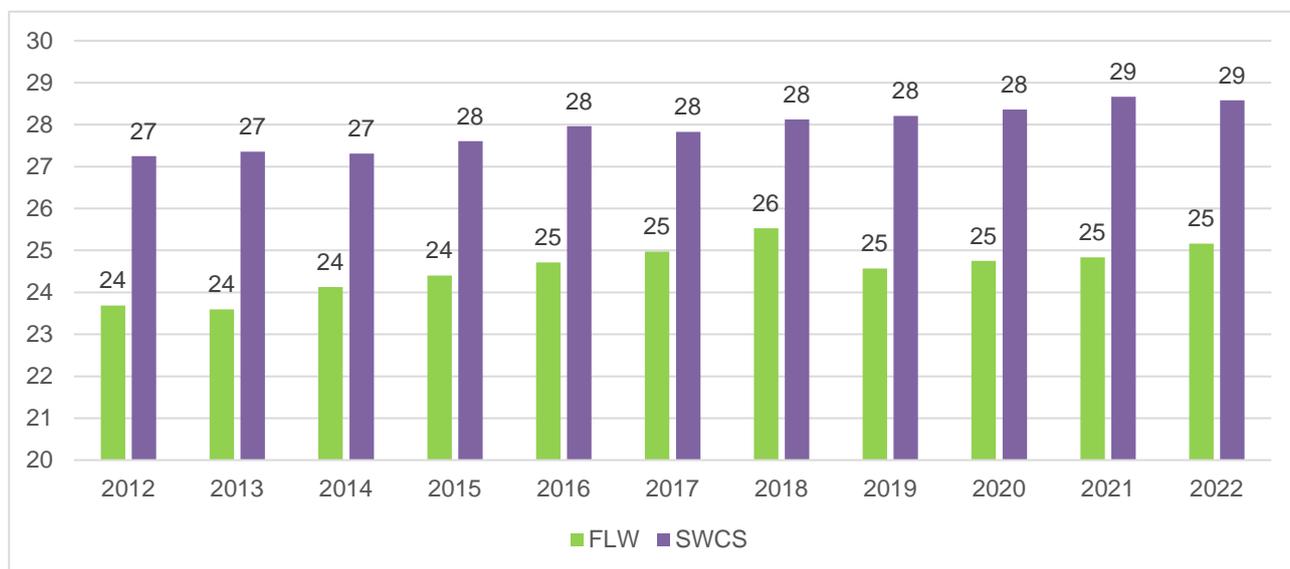


Source : SWCS et FLW

Calcul : CEHD

La maturité moyenne des crédits hypothécaires octroyés par le FLW s'élève à 25 ans sur la période 2012-2022 (cf. Graphique 157). Pour la SWCS, celle-ci s'établit à 28 ans et affiche une infime augmentation sur la décennie. Celle-ci est passée de 27 à 28 ans. Les emprunteurs de la SWCS sont plus jeunes en moyenne que ceux du FLW, c'est pourquoi la durée d'emprunt est plus longue également.

Graphique 157. Évolution de la maturité moyenne des prêts hypothécaires sociaux en nombre d'années (2012-2022)



Source : SWCS et FLW

Calcul : CEHD

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

3. Prêts à tempérament

3.1. Le nombre et le montant des prêts à tempérament

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

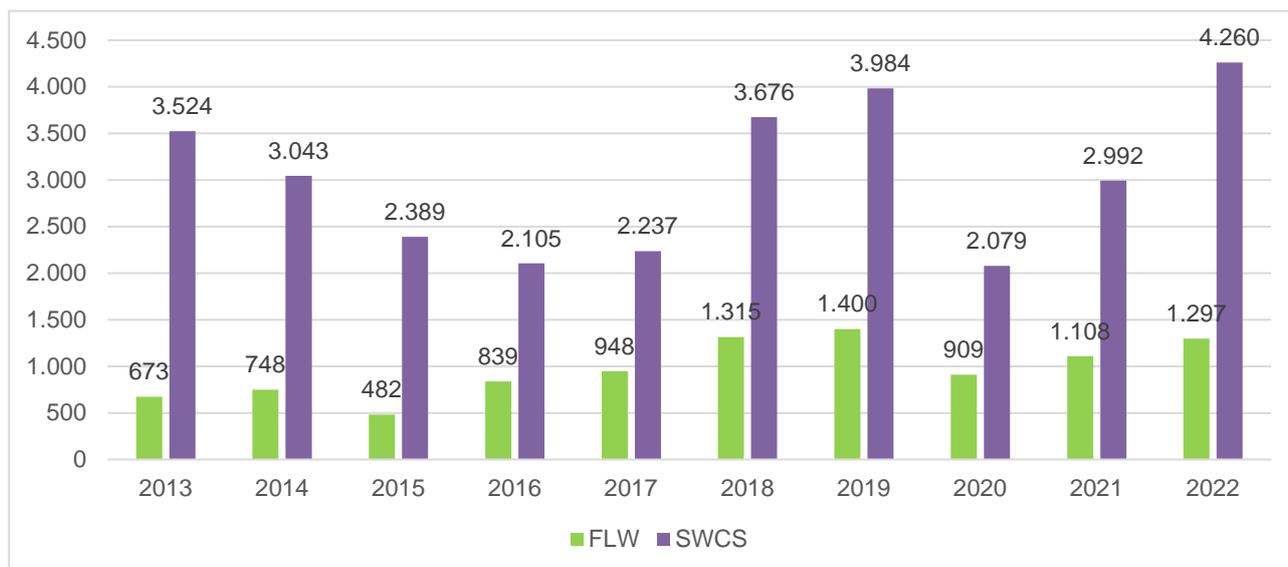
Pour obtenir les primes de la Wallonie, le citoyen devait passer par un auditeur qui listait l'ensemble des travaux à effectuer en matière énergétique et de rénovation ainsi que leur ordre de priorité. Aujourd'hui, nous comptons donc deux types de prêts à tempérament : le rénopack pour les travaux avec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

Pour la période 2013-2015, seul l'écopack est décrit puisqu'il était le seul produit disponible sur le marché à cette époque (cf. Graphique 158). Précisons également qu'à partir de 2016, année durant laquelle la SWCS a lancé ce produit, les données disponibles ne reprennent plus les écopacks et rénopacks qui sont inclus dans des prêts mixtes (crédit hypothécaire classique Accesspack combiné à un crédit hypothécaire à taux zéro pour écopack et/ou rénopack).

Les prêts à tempérament présentent davantage de variations que les crédits hypothécaires. Cela est dû au fait qu'en matière de rénovation, le passage à l'acte des propriétaires est davantage influencé par les conditions du prêt (taux, durée, primes offertes par la Région wallonne) que cela peut l'être pour une acquisition. Le nombre des prêts à tempérament octroyés par la SWCS est en diminution jusqu'en 2017 (2 237 crédits) avant qu'une reprise de l'activité le fasse remonter en 2018 et 2019 (3 676 et 3 984 crédits respectivement). La crise sanitaire de 2020 a impacté fortement les activités de la SWCS qui a octroyé moitié moins de crédits (diminution de 48 %). En 2021, la SWCS a lancé la plateforme Appicrédit, permettant d'introduire sa demande de prêt de rénovation en ligne. En 2022, 4 260 prêts à la rénovation ont été réalisés, un nombre jamais atteint auparavant par la SWCS.

L'activité du FLW a également connu des fluctuations, mais moins marquées que celles de la SWCS, notamment lors de la crise sanitaire de 2020 : la diminution de l'activité n'a été que de 35 %. En 2022, les prêts à tempérament sont en hausse, mais n'ont pas encore retrouvé leur niveau de 2019.

Graphique 158. Évolution du nombre de prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2013-2022)



Sources : FLW et SWCS

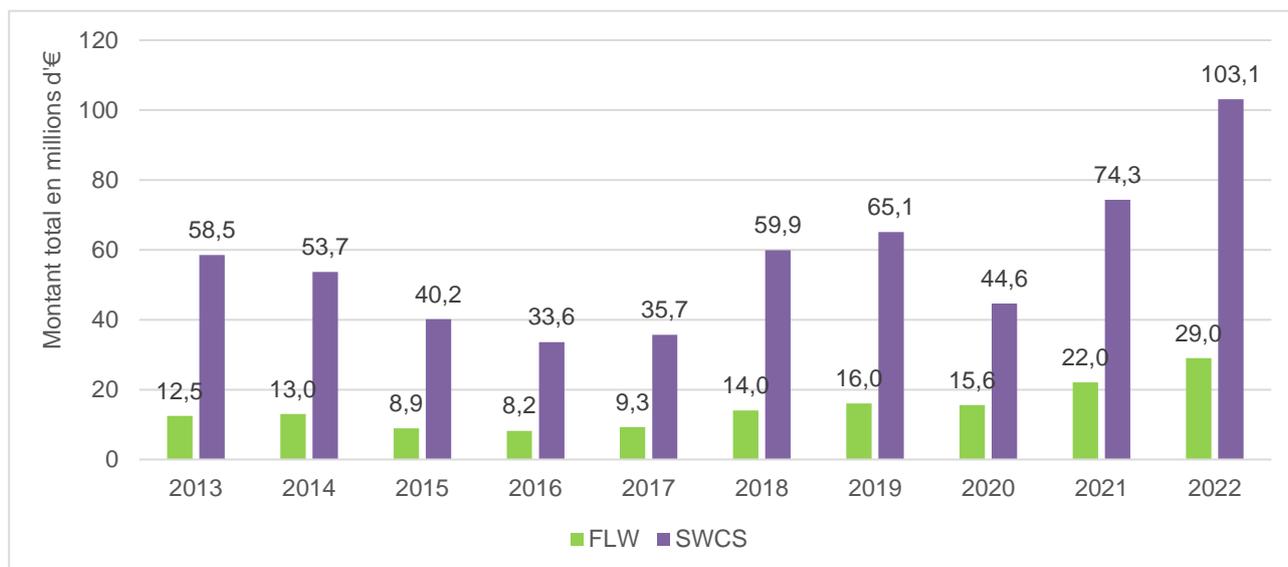
Calcul : CEHD

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

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

Pour ce qui concerne le montant total accordé pour les prêts à tempérament (cf. Graphique 159), la tendance est similaire au nombre de crédits octroyés (cf. Graphique 158). L'évolution diffère tout de même en proportion puisque le nombre de crédits à la SWCS a augmenté de 20,9 % entre 2013 et 2022 alors que le montant total accordé a augmenté de 76,3 %. Le même phénomène est observable pour le FLW où le nombre de prêts à tempérament a enregistré une hausse de 92,7 % contre 132,5 % pour le montant total accordé.

Graphique 159. Évolution du montant total des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2013-2022)



Sources : FLW et SWCS

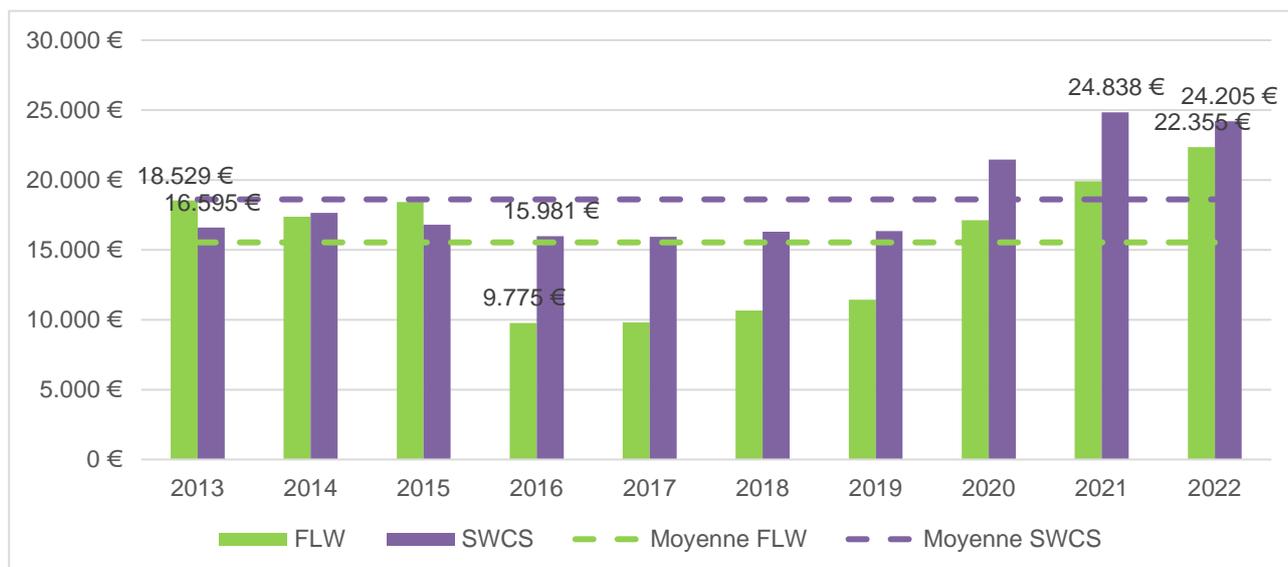
Calcul : CEHD

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

3.2. Le montant moyen des prêts à tempérament

Sur la période 2013-2022, le montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW s'élève à 15 535 €; ce montant moyen est de 18 611 € pour la SWCS (*cf.* Graphique 160). Pour les deux organismes, le montant moyen des prêts à tempérament octroyés chaque année depuis 2020 dépasse le montant moyen sur l'ensemble de la période. Deux facteurs peuvent expliquer ce fait. Premièrement, les fortes augmentations des factures énergétiques ont amené davantage de ménages à s'engager dans un projet de rénovation énergétique d'ampleur pour leur logement. Deuxièmement, la hausse des prix des matériaux impacte les travaux à la hausse et explique la hausse des emprunts. En 2022, le montant moyen pour un prêt à tempérament s'élève à 24 205 € pour la SWCS et 22 355 € pour le FLW.

Graphique 160. Montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2013-2022)



Sources : Base de données FLW et SWCS

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par le FLW et par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2013 et 2022.

3.3. Distribution des prêts à tempérament par catégories de revenus

La distribution des prêts à tempérament octroyés par le FLW selon les catégories de revenus des ménages bénéficiaires montre que la proportion des prêts octroyés aux ménages aux « revenus précaires » a augmenté de manière très importante depuis 2013, passant de 37 % à 65 % (cf. Graphique 161). La part des « revenus modestes » s'est réduite de 25 points de pourcentage, passant de 34 % à 11 %. Pour les « revenus moyens », la part fluctue sur la période, mais reste tout de même proche d'un prêt à tempérament sur quatre pour cette catégorie de revenus. Plus globalement, depuis 2017, deux tiers des prêts à tempéraments sont accordés à des ménages à revenus précaires.

Graphique 161. Évolution de la distribution des prêts à tempérament octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2013-2022)



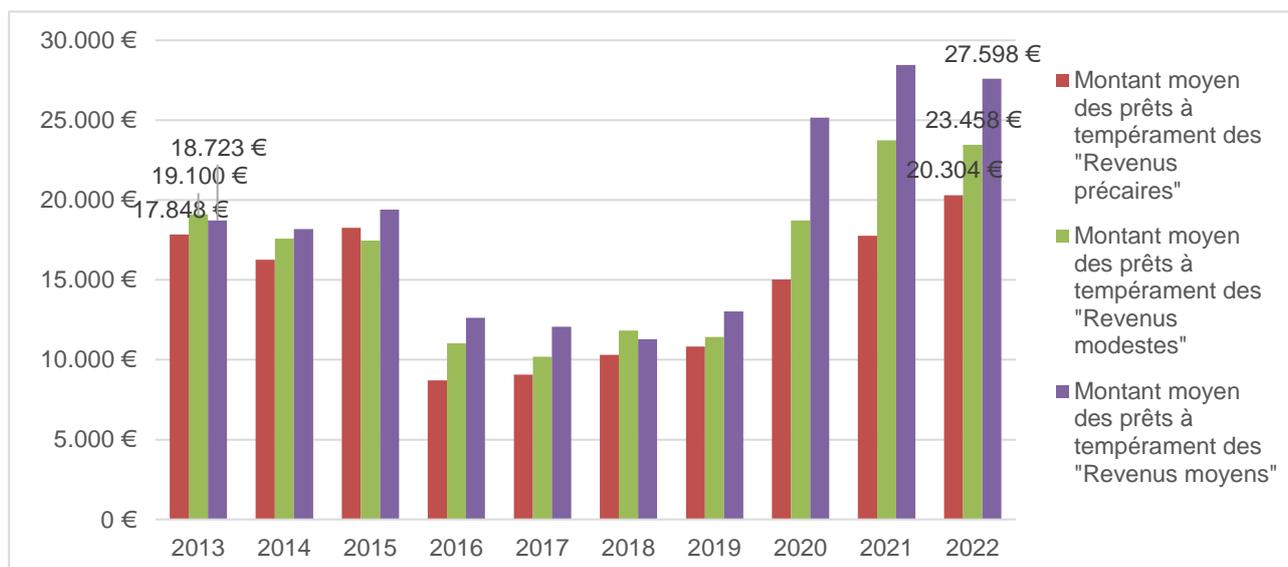
Sources : Base de données FLW

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des écopacks, rénopacks et rénoprêts octroyés par le FLW (sans prêts mixtes) entre 2013 et 2022.

De manière générale, pour les prêts octroyés par le FLW, plus le revenu est élevé, plus le montant emprunté est élevé (cf. Graphique 162). En moyenne, les ménages aux « revenus précaires » empruntent 14 438 €, les ménages aux « revenus modestes » empruntent 16 454 € et les ménages aux « revenus moyens », 18 653 €. Pour les années 2020 et 2021, l'écart du montant moyen des prêts à tempérament entre les « revenus précaires » et les « revenus moyens » s'est creusé. En effet, en 2021, cet écart s'élevait à 10 708 € entre ces deux catégories, soit 60,3 % du montant emprunté par les « revenus précaires ». En 2022, cet écart, toujours conséquent, s'est amenuisé. Il semble donc que le FLW parvient toujours à toucher les moins nantis parmi son public.

Graphique 162. Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2013 et 2022 (en €)



Sources : Base de données FLW

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des écopacks, rénopacks et rénoprêts octroyés par le FLW (sans prêts mixtes) entre 2013 et 2022.

La distribution du nombre de prêts à tempérament octroyés par la SWCS selon la catégorie de revenus des ménages bénéficiaires est en quelque sorte une image inversée par rapport au FLW (cf. Graphique 163). La majorité des prêts sont octroyés à des ménages aux « revenus moyens » souhaitant rénover leur logement. Il faut cependant mentionner que les catégories entre les deux organismes ont un décalage de 15 000 € étant donné que le FLW comptabilise 5 000 € par enfant à charge et que seuls les ménages avec au moins trois enfants à charge peuvent souscrire un crédit auprès du FLW. La part des prêts octroyés aux « revenus précaires » affiche une tendance à la hausse depuis 2013 sauf en 2022 où celle-ci est retombée à 22 %.

Graphique 163. Évolution de distribution des prêts à tempérament octroyés par la SWCS en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2013-2022)



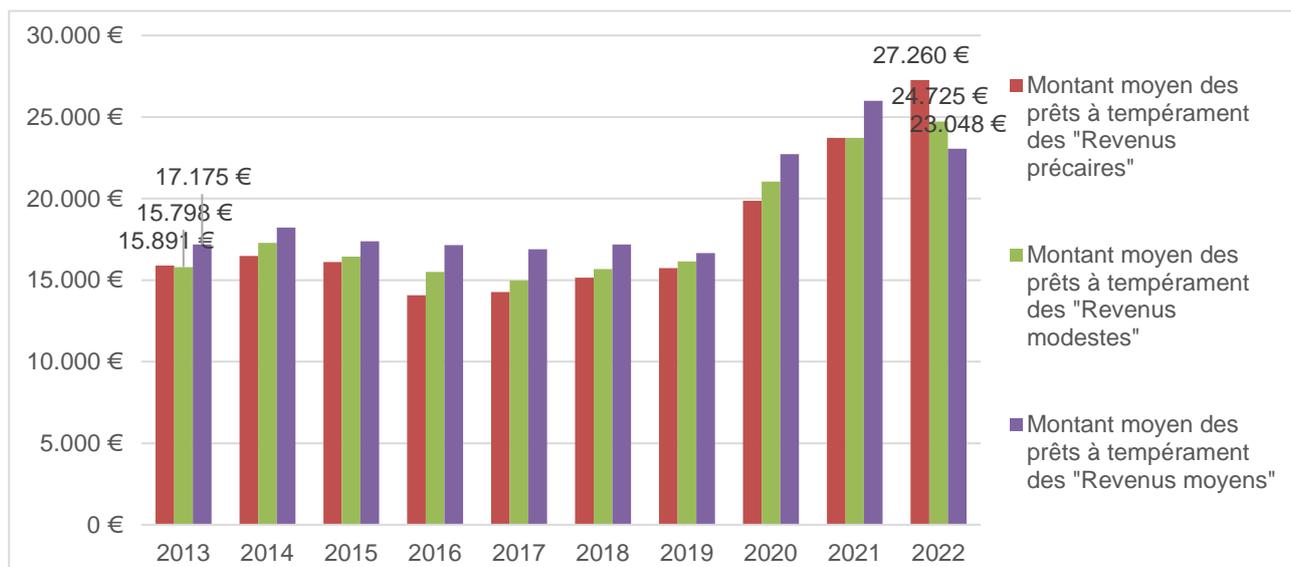
Sources : Base de données SWCS

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2013 et 2022.

Comme pour le FLW, le montant moyen des prêts à tempérament octroyés par la SWCS évolue selon la catégorie de revenus du ménage. Plus le ménage a des revenus élevés, plus le montant moyen octroyé est important, sauf en 2022 où c'est l'inverse (cf. Graphique 164). Entre 2013 et 2019, le montant moyen des prêts à tempérament est compris entre 14 072 € et 18 225 € pour l'ensemble des catégories de revenus. Depuis 2020, les montants moyens octroyés aux ménages sont très proches ou dépassent 20.000.

Graphique 164. Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2013 et 2020 (en €)



Sources : Base de données SWCS

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2013 et 2022.

Partie 5. La certification énergétique

Les données utilisées dans ce chapitre sont issues de la base de données 2012-2022 des certificats PEB de bâtiments existants. La base de données exploitée ne concerne que les logements disposant d'un permis d'urbanisme antérieur au 1^{er} mai 2010, par conséquent, le parc que nous nommerons ancien. Les bâtiments ayant un permis d'urbanisme postérieur au 1^{er} mai 2010 disposent d'un certificat en tant que logement neuf et ne sont pas analysés ici. Les chiffres seront présentés par province.

1. Contexte de la certification énergétique

La certification de la performance énergétique des bâtiments résidentiels existants (PEB) est une obligation réglementaire entrée en application en mai 2010⁴¹. Cette obligation concerne tout logement qui fait l'objet d'une transaction (vente ou location). Le certificat est établi par un certificateur agréé par la Région wallonne et doit être mentionné dans la publicité de vente ou de location afin de permettre aux candidats acquéreurs ou locataires de comparer la performance énergétique des biens mis sur le marché. Il est à noter que tous les logements n'ont pas de certificat PEB (s'ils n'ont pas fait l'objet de transaction depuis 2010 ou font partie des rares exceptions exemptées comme les bâtiments d'une superficie utile totale inférieure à 50 m²) et, à l'inverse, certains en ont reçu plusieurs (s'ils ont fait l'objet de plusieurs transactions depuis 2010 et que le propriétaire a voulu valoriser les travaux de performance énergétique réalisés dans le logement). Par conséquent, les chiffres présentés dans cette publication ne donnent pas une image exacte et complète de la réalité de la performance énergétique en Wallonie. Ils permettent cependant de dégager des tendances au sujet de celle-ci.

La performance énergétique est exprimée dans le certificat par une consommation énergétique par an et par mètre carré. Cette consommation est ensuite traduite en classe énergétique (ou label). La classification va de A++ (très économe en énergie) à G (très énergivore). Notons que la catégorie A++ correspond aux bâtiments passifs qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment. Il est cependant à noter qu'à performance énergétique similaire, un bâtiment présentant un volume à chauffer plus grand consommera plus qu'un bâtiment présentant un volume chauffé plus petit. C'est la raison pour laquelle le certificat précise également la consommation totale du logement.

⁴¹ Directive européenne 2010/31/UE du 19 mai 2010.

2. Description des labels énergétiques au sein du parc wallon

2.1. Les labels énergétiques en Wallonie

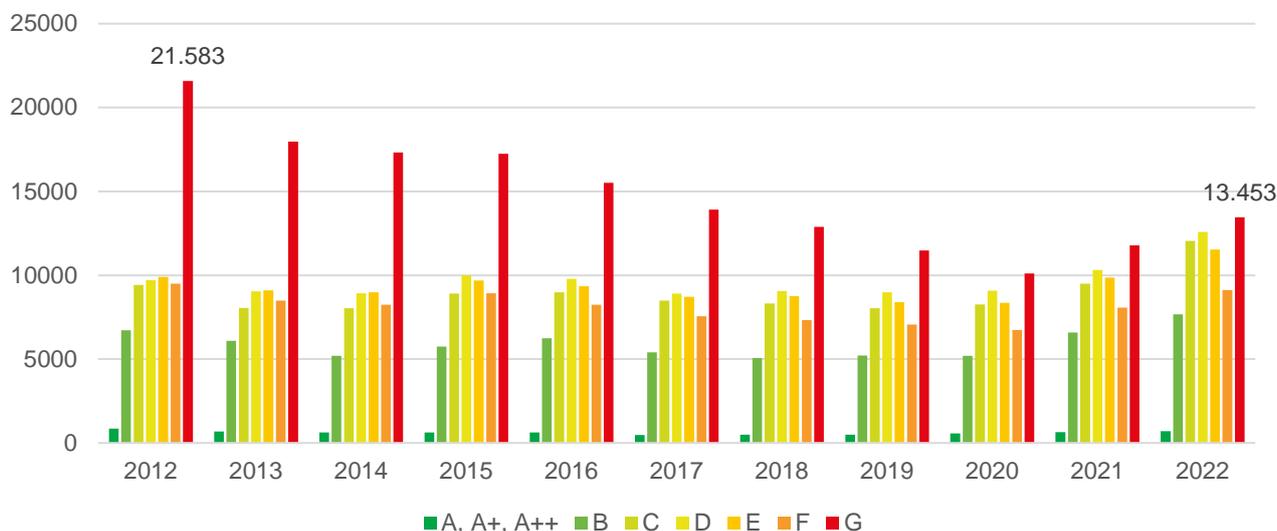
Au total, 631 455 certificats PEB ont été délivrés entre janvier 2012 et décembre 2022 en Wallonie.

En 2012, la proportion de logements recevant un certificat portant un label A++, A+, A, B ou C (donc une habitation assez performante sur le plan énergétique) représentaient 25,1 % des certificats délivrés, les logements ayant un certificat de label D et E équivalaient à 28,9 % et ceux ayant un label F ou G, 45,9 % (cf. Graphique 165 et Graphique 166). Depuis, la proportion des logements ayant une performance énergétique comprise entre A++ et C et celle des logements ayant le label D et E ont progressivement augmenté pour atteindre respectivement 30,5 % et 35,9 % en 2022, au détriment des labels F et G qui n'atteignent plus que 33,6 %.

Plus précisément, on constate une forte diminution de la part de certification de label G depuis 10 ans. En 2012, ils dépassaient largement tous les autres labels avec 31,9 % des certificats (Graphique 100). Ils ont perdu du terrain tous les ans jusqu'à atteindre 20,0 % en 2022 et se faire pratiquement rattraper par les labels en deuxième place dans l'ordre des labels les plus fréquents, à savoir les labels D.

Il y a une progression significative en faveur des labels les plus performants A++ à C entre 2020 et 2022. Pour rappel l'édition précédente des chiffres clés présentait, pour 2020, 27,8 % de labels A++ à C, 36,1 % de labels D et E, et 36,1 % de labels F et G.

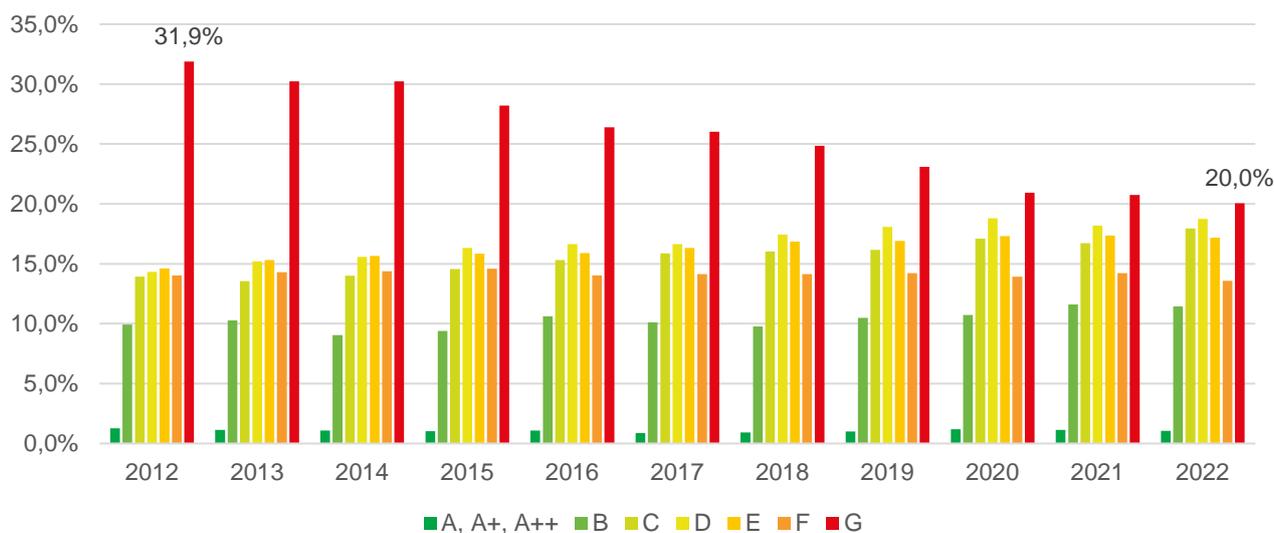
Graphique 165 : Nombre de certificats énergétiques par année et par label.



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

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2012 et 2022.

Graphique 166 : Évolution de la proportion de chaque label énergétique en Wallonie entre 2012 et 2022.



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

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2012 et 2022.

2.2. Les labels énergétiques par province en 2022

En 2022, le Brabant wallon fait figure de bon élève énergétique avec 41,4 % des certificats PEB délivrés sur l'année ayant un label compris entre A++ et C, soit d'une bonne, voire très bonne, qualité (cf. Graphique 167). Cette proportion est bien supérieure à la province du Hainaut qui en compte la part la plus faible avec 26,3 %. Une autre preuve de la bonne performance du Brabant wallon est que le label le plus représenté au sein de cette province est le label C (23,4 %), alors que pour les quatre autres provinces, les certificats au label G sont les plus fréquents, hormis dans la province du Luxembourg où les labels C partagent la première place avec les G (18,9 % chacun). En 2022, la proportion de certificats au label G est comprise entre 12,8 % (dans le Brabant wallon) et 23,0 % (en Hainaut).

L'année 2020 est une année charnière où, au niveau de la région, le groupe de classes énergétiques le plus représenté n'est plus le groupe F-G, mais bien le groupe C-D. Cette évolution n'est pas homogène dans toutes les provinces : ainsi le Hainaut et la province de Namur enregistrent-ils toujours un maximum de labels F-G, tandis que le Brabant Wallon connaît un maximum de labels A++ à C. Cette situation particulière du Brabant wallon existait déjà en 2012 où le groupe de classe le plus représenté était déjà le groupe des labels A++ à C. Ces différences entre les rénovations montrent que la rénovation énergétique ne s'opère pas au même rythme dans toutes les provinces.

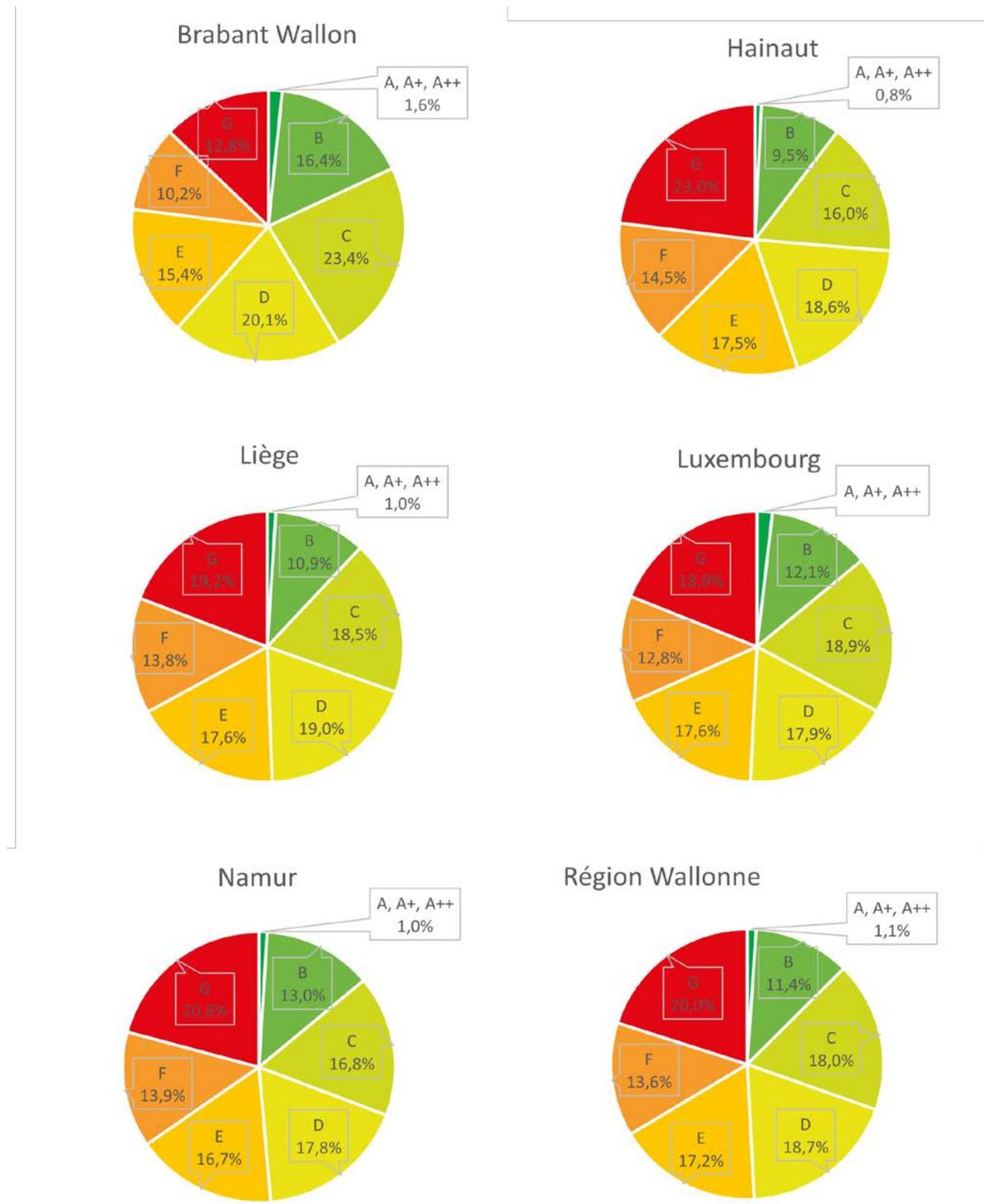
Le tableau 79 compare la répartition des certificats en fonction du label par province pendant la période 2012-2020 et pendant la période 2021-2022. De manière générale, on observe une diminution des labels énergétiques les plus défavorables (F-G) et une augmentation des meilleurs labels (A++ à C et D-E) d'une période à l'autre.

Tableau 68 : Évolution de la proportion des différents labels énergétiques par province entre les périodes 2012-2020 et 2021-2022.

Période	Labels A++, A+, A, B, C		Labels D, E		Labels F, G	
	2012-2020	2021-2022	2012-2020	2021-2022	2012-2020	2021-2022
Brabant Wallon	39,0 %	40,8 %	34,3 %	35,1 %	26,7 %	24,1 %
Hainaut	22,0 %	26,1 %	31,6 %	35,8 %	46,4 %	38,1 %
Liège	25,3 %	30,4 %	32,5 %	36,3 %	42,3 %	33,3 %
Luxembourg	29,3 %	31,6 %	33,2 %	35,7 %	37,4 %	32,6 %
Namur	26,6 %	29,7 %	32,5 %	34,9 %	40,8 %	35,4 %
Total	26,2 %	30,0 %	32,4 %	35,8 %	41,4 %	34,2 %

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

Graphique 167 : Parts des différents labels énergétiques par province en 2022



Source : SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable
 Graphique : CEHD
 Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés en 2022.

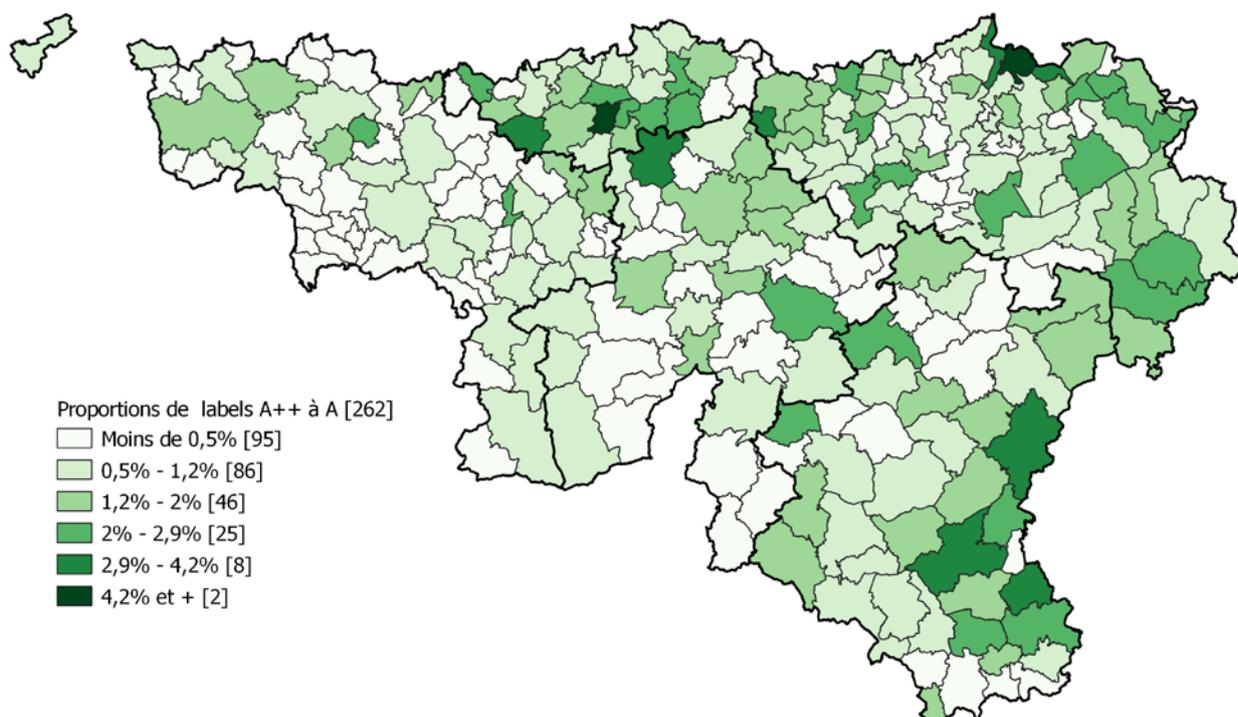
2.3. Intensité des labels par commune

Les cartes présentées dans cette partie illustrent la répartition géographique par communes des différents labels de l'ensemble des certificats qui ont été délivrés entre 2012 et 2022.

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

Étant donné le faible nombre de certificats portant un label A, A+ ou A++ sur le territoire wallon, nous avons rassemblé ces 3 catégories afin de disposer de suffisamment d'observations. La part de label des catégories A dans une commune varie entre 0,0 % et 7,2 % avec une moyenne de 1,1 %. En 2022, seules 12 communes (4,6 %) n'ont encore aucun certificat de labels A, A+ ou A++ (en 2020, ce pourcentage était de 46,9 %). La Carte 13 présente l'intensité de la certification en labels A, A+ ou A++ selon la commune. Les communes les mieux loties se trouvent dans le Brabant wallon et les communes limitrophes du Namurois ou de la province de Liège, à la frontière luxembourgeoise, et au nord de la province de Liège. Rappelons que les certificats dont il est fait mention ici ne concernent pas les constructions neuves.

Carte 13 : Proportion de certificats portant le label A, A+ ou A++ délivrés entre 2012 et 2022.



Source : SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable
Auteur : CEHD, 2023

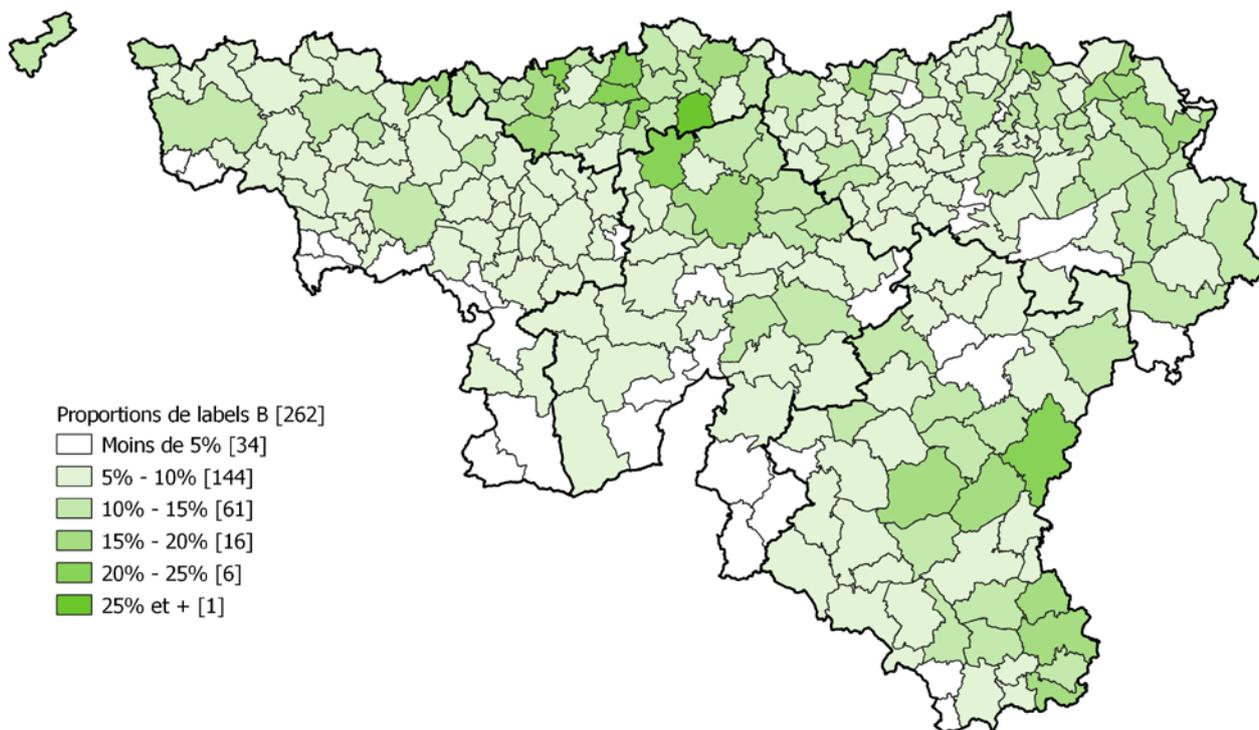
Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels pour bâtiment existant délivrés entre 2012 et 2022.

2.3.2. L'intensité de la certification en label B

La proportion de certificats PEB délivrés entre 2012 et 2022 qui portent le label B varie de 2,1 % à 25,5 % avec une moyenne de 9,0 % en fonction de la commune (cf. Carte 14). Les zones bien loties en certificats de label B sont similaires à celles des certificats de label A, à savoir le Brabant Wallon et les communes limitrophes du Namurois, et la frontière luxembourgeoise. Plus particulièrement, Bastogne occupe la troisième place tant dans les pourcentages de labels A que dans les pourcentages de labels B.

Notons que pour cette catégorie de label, les proportions atteintes sont beaucoup plus importantes que pour les labels de catégorie A. Ainsi, en moyenne, la proportion de labels B est quinze fois plus élevée que pour les labels A (moyenne des pourcentages de labels B/pourcentages de labels A, par commune) et toutes les communes comptent plus de 10 certificats de label B.

Carte 14. Proportion des certificats portant le label B entre 2012 et 2022.



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

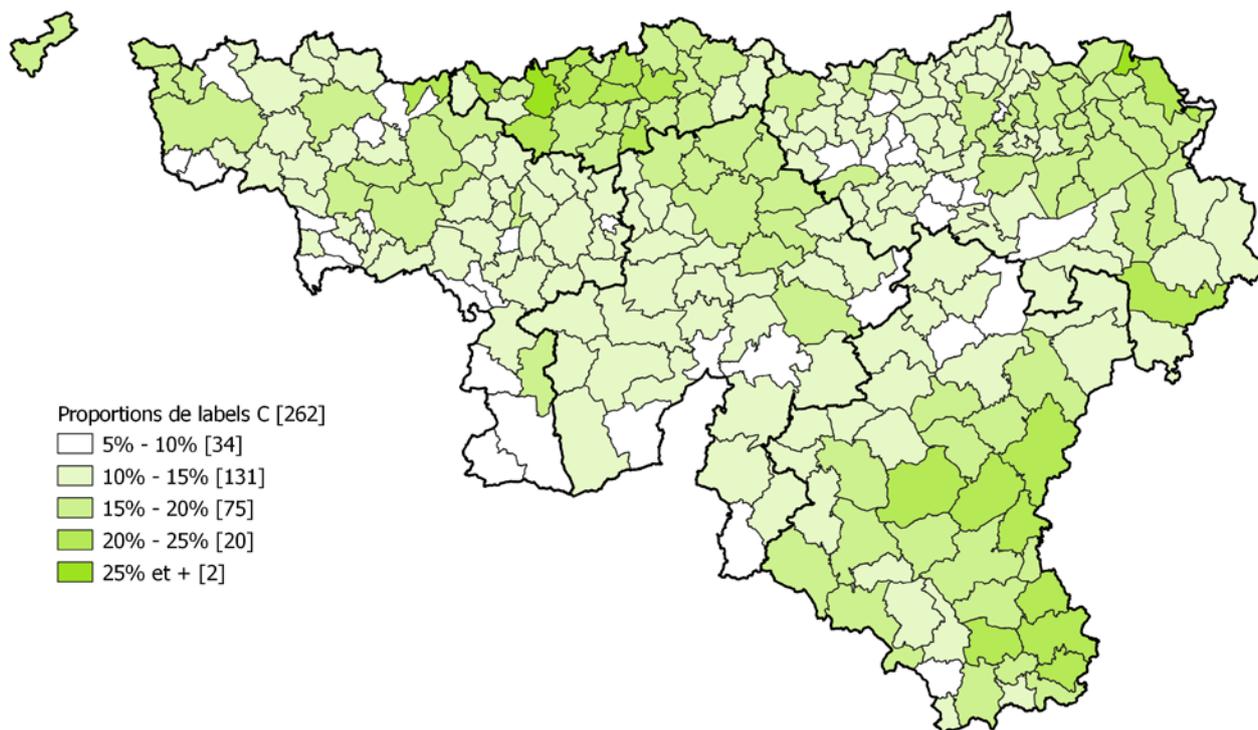
Auteur : CEHD, 2023

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2012 et 2022.

2.3.3. L'intensité de la certification en label C

La proportion de certificats délivrés entre 2010 et 2020 qui portent le label C varie de 5,5 % à 25,9 % avec une moyenne de 14,2 % en fonction de la commune (cf. Carte 15). Toutes les communes comptent au moins 30 certificats de label C.

La distribution des labels C est plus dispersée que celles des labels précédents avec toujours une prédominance du Brabant wallon et du côté est de la province du Luxembourg, mais une plus forte proportion de communes de la province de Liège, notamment germanophones (frontière allemande).

Carte 15. Proportion des certificats portant le label C entre 2012 et 2022.

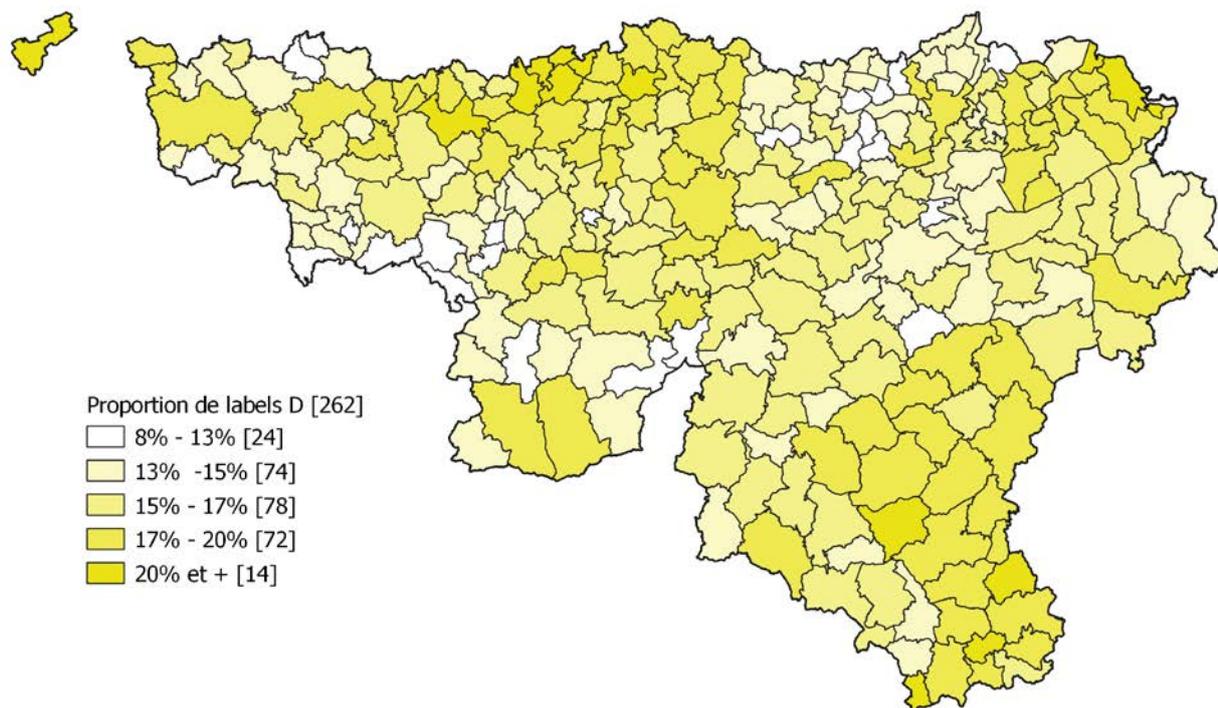
Source : SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable

Auteur : CEHD, 2023

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2012 et 2022.

2.3.4. L'intensité de la certification en label D

La proportion de certificats délivrés entre 2012 et 2022 qui portent le label D varie de 8,3 % à 24,3 % en fonction de la commune, avec une moyenne de 16,3 % (cf. Carte 16). La répartition des labels D présente des similitudes avec celle des labels C : le Brabant wallon et l'est de la province du Luxembourg présentent les plus fortes proportions de ces labels. Cependant, les zones où le label D est fort présent sont plus larges et s'étendent également aux provinces de Liège et du Hainaut.

Carte 16. Proportion des certificats portant le label D entre 2012 et 2022.

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

Auteur : CEHD, 2023

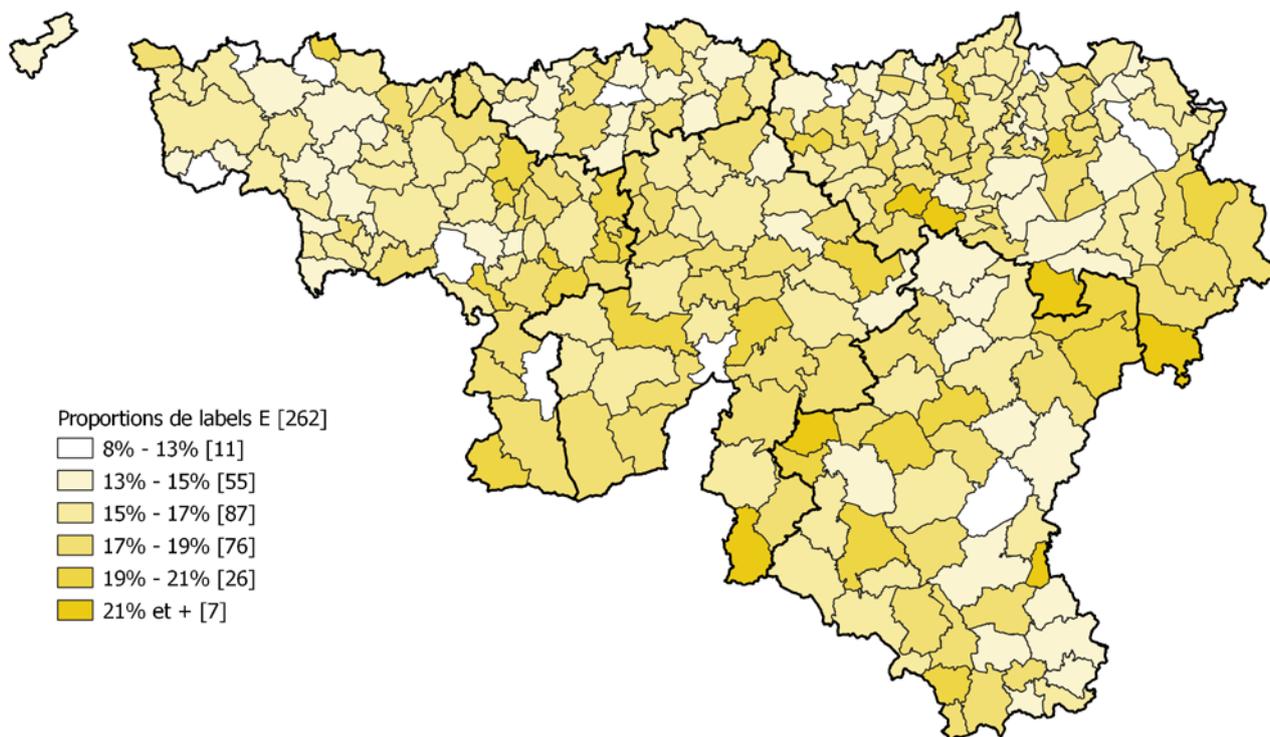
Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2012 et 2022.

2.3.5. L'intensité de la certification en label E

La proportion de certificats délivrés entre 2012 et 2022 portant le label E est comprise entre 10,5 % et 24,1 % en fonction de la commune, avec une moyenne de 16,4 % (cf. Carte 17). La part moyenne des certificats de label E au sein des communes est donc similaire à celle des certificats de label D.

La répartition des labels E se démarque clairement des répartitions des labels précédents dans la mesure où les principales concentrations ne sont plus observées en Brabant wallon ou dans la partie orientale de la province du Luxembourg, mais dans les communes situées sur la limite entre les provinces de Liège et du Luxembourg, la limite entre la province du Luxembourg et la province de Namur ainsi que quelques communes du Hainaut.

Carte 17. Proportion des certificats portant le label E entre 2012 et 2022.



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

Auteur : CEHD, 2023

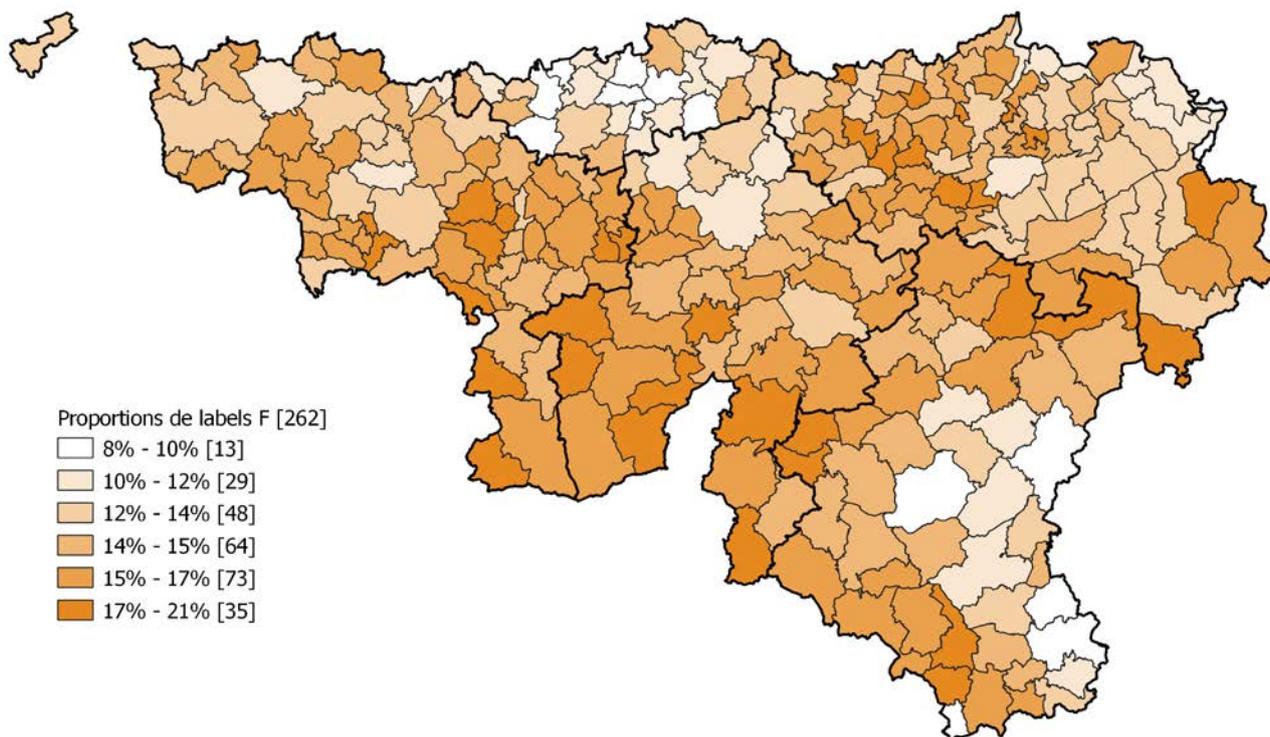
Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2012 et 2022.

2.3.6. L'intensité de la certification en label F

La proportion de certificats de label F est comprise entre 8,2 % et 20,7 % selon la commune. La part moyenne à l'échelle communale est de 14,6 % (cf. Carte 18). Cette moyenne est peu différente de celles des certificats de label C et D. Ces trois labels ont donc un poids semblable au sein du parc des logements wallons.

La distribution par commune des certificats de label F semble être la distribution en miroir des certificats de label B : les zones en regroupant le plus se situent dans les provinces de Liège, de Namur et du Hainaut. À l'inverse, les communes du Brabant wallon et de la province du Luxembourg qui présentaient la plus forte proportion de labels B et C, n'ont qu'une faible proportion de certificats de label F.

Carte 18. Proportion des certificats portant le label F entre 2012 et 2022.



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

Auteur : CEHD, 2023

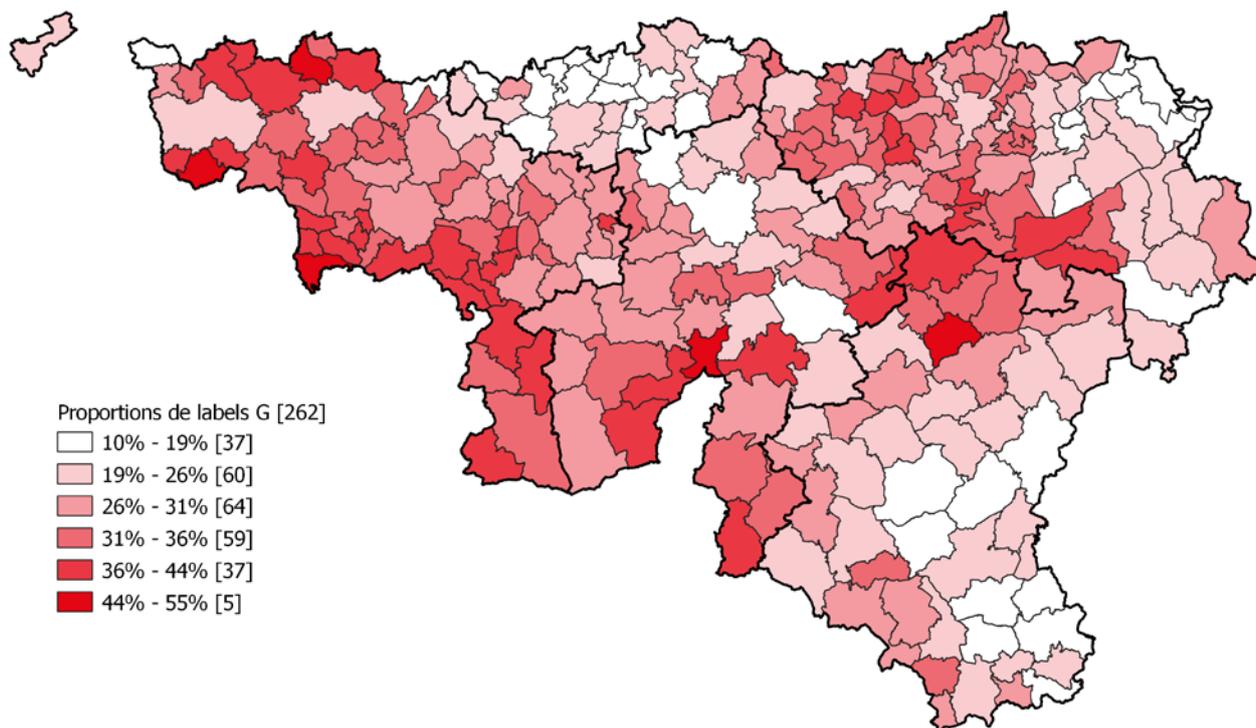
Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2012 et 2022.

2.3.7. L'intensité de la certification en label G

Les certificats de label G varient de 9,8 % à 54,6 % en fonction de la commune, avec une moyenne de 28,4 % (cf. Carte 19). Notons que l'intensité de ce label est bien plus importante que celle de n'importe quel autre label dans 83,7 % des communes. Le label G est le seul qui regroupe plus de 50,0 % des certificats PEB délivrés dans une commune.

Les communes du top 10 des certificats de label G sont essentiellement hennuyères, les autres zones concernées étant dans le Namurois le long de la frontière française et la région à l'intersection du Namurois, de la province de Liège et de celle du Luxembourg. La distribution est semblable à une image en miroir de la distribution des certificats de label C. La bande longeant la N4/E411 du Brabant wallon au sud-Est du Luxembourg et la zone de la province de Liège frontalière avec l'Allemagne sont épargnées.

Carte 19. Proportion des certificats portant le label G entre 2012 et 2022.



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

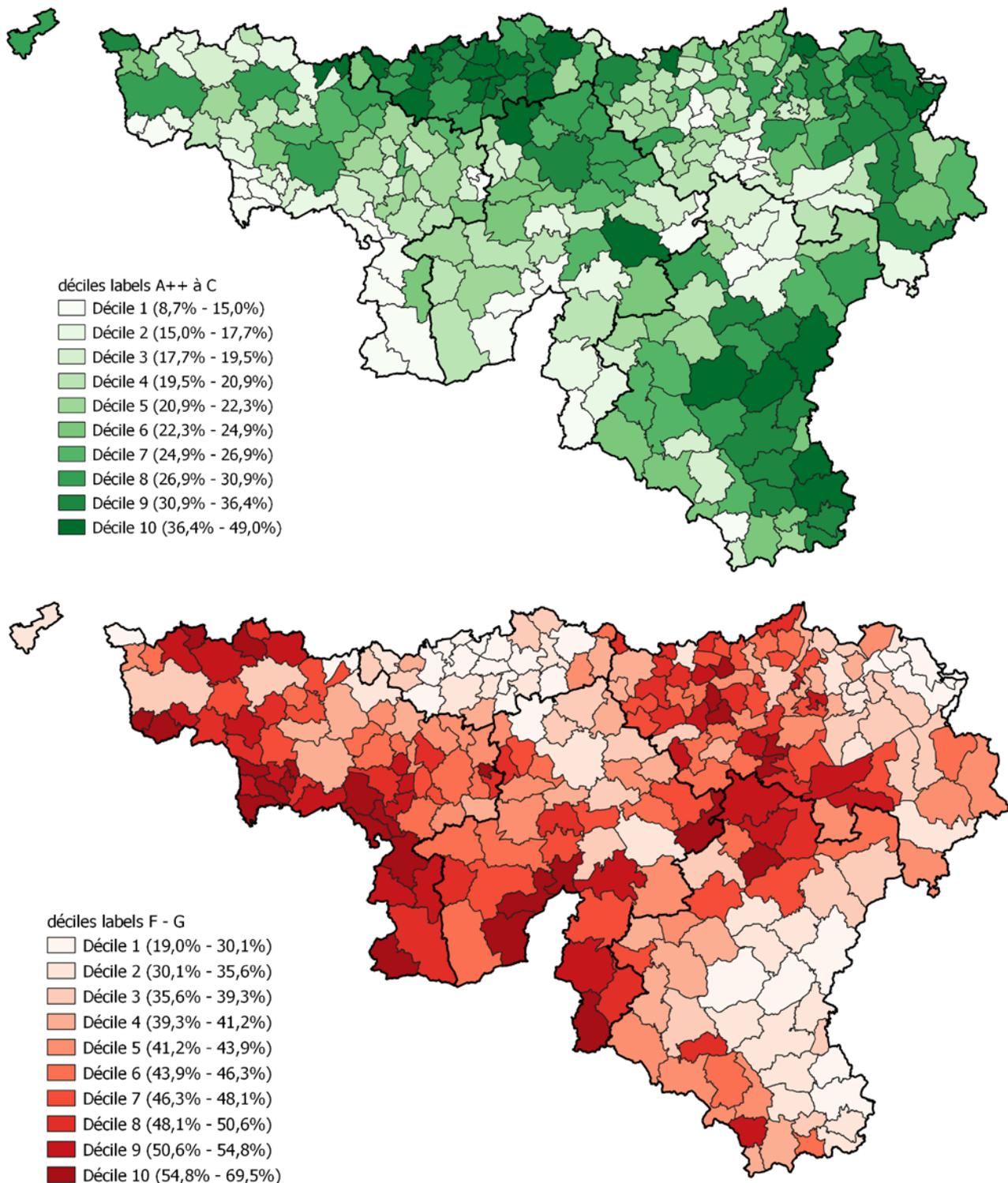
Auteur : CEHD, 2023

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2012 et 2022.

Au vu de la répartition des meilleurs et pires labels sur le territoire wallon (*cf.* Carte 20), il apparaît que les communes ayant le meilleur parc du point de vue de la performance énergétique (sur base des logements disposant d'un certificat PEB) sont situées soit sur un axe nord-sud, partant du Brabant wallon pour rejoindre la frontière du grand-duché du Luxembourg, soit dans la partie orientale de la province de Liège. Alors que le Hainaut est généralement mal loti, les communes de Tournai, Ath et La Louvière s'en sortent également assez bien.

À l'inverse, la majorité du Hainaut (frontalier avec la France ou avec la Flandre au nord), la partie du Namurois frontalière avec la France et la région à l'intersection des provinces du Luxembourg, de Liège et du Namurois présentent un parc à la performance énergétique médiocre. Cet état de fait est sans doute à mettre en lien avec l'âge du bâti dans ces régions et les difficultés éventuelles de la population à effectuer des travaux de rénovation énergétique.

Carte 20. Proportion communale des groupements de labels [A, B, C] et [F, G], par décile.



Source : SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable
 Auteur : CEHD, 2023
 Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2012 et 2022.

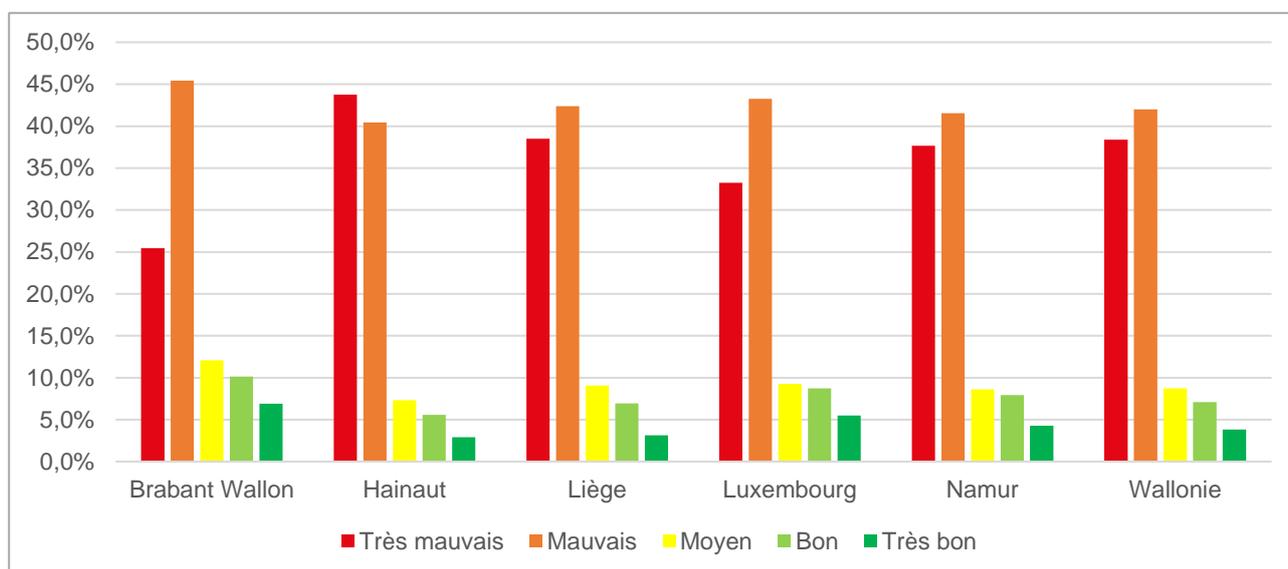
3. Description des indicateurs spécifiques aux composantes du bâtiment

En plus de la consommation énergétique, le certificat PEB présente d'autres indicateurs spécifiques permettant d'évaluer la performance énergétique du bâtiment. Les indicateurs analysés sont l'enveloppe du bâtiment (isolation thermique), le système de chauffage, la performance des installations d'eau chaude sanitaire et la performance du système de ventilation.

3.1. L'enveloppe du bâtiment

Pour l'enveloppe du bâtiment (et donc sa qualité d'isolation), les catégories « Très mauvais » et « Mauvais » sont majoritaires pour l'ensemble des provinces wallonnes (cf. Graphique 168). En Wallonie, elles comptabilisent respectivement 38,4 % et 42,0 % de l'ensemble des certificats délivrés entre 2012 et 2022.

Graphique 168. Répartition des évaluations de l'enveloppe du logement par province.



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

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2012 et 2022

Les provinces du Hainaut et du Brabant wallon sont les plus contrastées, le Brabant wallon présentant les plus fortes proportions de logements dont l'enveloppe est qualifiée de « Très bonne » à « Mauvaise » (respectivement 6,9 %, 10,1 %, 12,1 % et 45,4 %) et le Hainaut présentant le plus fort pourcentage d'enveloppes de catégorie « Très mauvaise » (43,8 %). Inversement, le Brabant wallon est la province comptant la proportion la moins importante de logements dont l'enveloppe est considérée « Très mauvaise » avec 25,4 % et le Hainaut a la plus faible proportion de logements dans les catégories « Très bon » à « Mauvais » (respectivement 2,9 %, 5,6 %, 7,3 % et 40,4 %).

Les catégories « Moyen », « Bon » et « Très bon » regroupent individuellement un maximum de 12,1 % des certificats, quelle que soit la province. En effet, la catégorie « Moyen » comptabilise 12,1 % des certificats en Brabant wallon, 7,3 % dans le Hainaut, 9,1 % en province de Liège, 9,3 % en province de Luxembourg et 8,6 % en province de Namur.

La catégorie « Bon » comptabilise 10,1 % des certificats dans le Brabant wallon, 5,6 % dans le Hainaut, 6,9 % en province de Liège, 8,7 % en province de Luxembourg et 7,9 % en province de Namur. Enfin, la catégorie « Très bon » comptabilise 6,9 % des certificats du Brabant wallon, 2,9 % en province de Hainaut, 3,1 % en province de Liège, 5,5 % en province de Luxembourg et 4,3 % en province de Namur.

En Wallonie, 80,4 % des logements ont une enveloppe jugée « Très mauvaise » ou « Mauvaise » et seulement 10,9 % des logements ont une enveloppe « Bonne » ou « Très bonne » du point de vue de la performance énergétique. Le parc disposant d'une isolation énergétiquement performante est donc encore très réduit en Wallonie et des efforts considérables doivent être réalisés pour parvenir à concrétiser les engagements pris dans la lutte contre le changement climatique.

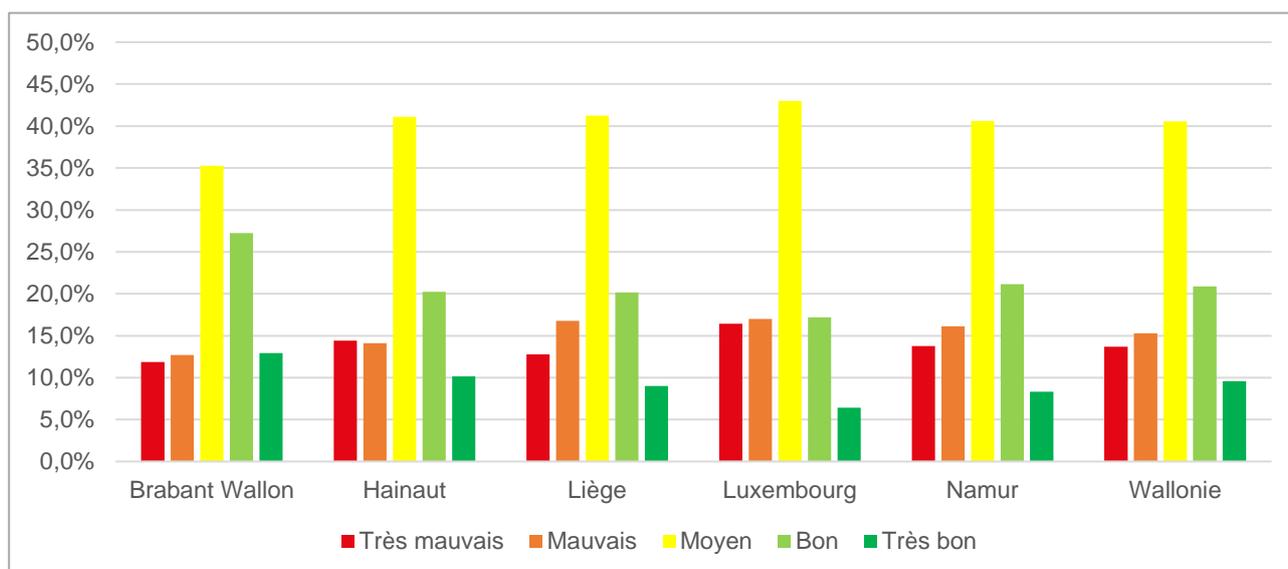
3.2. Performance de l'installation de chauffage

Au sein des différentes provinces wallonnes, la majorité des installations de chauffage ont une performance énergétique « Moyenne » selon les certificats PEB (cf. Graphique 169). Pour les provinces du Hainaut, de Liège, de Namur et du Luxembourg, la proportion de cette catégorie est comprise entre 40,6 % (en province de Namur) et 43,0 % (en province de Luxembourg). En Brabant wallon, cette dernière catégorie représente seulement 35,3 % des certificats délivrés entre 2012 et 2022 dans le Brabant wallon, ce qui s'explique par une plus grande part des installations de chauffage ayant une performance « Bonne » ou « Très bonne » dans cette province.

La proportion des installations de chauffage dont la performance énergétique est considérée comme « Mauvaise » est comprise entre 12,7 % (en Brabant wallon) et 17,0 % (en province de Luxembourg). La proportion de la catégorie « Très mauvais » est située entre 11,8 % (dans le Brabant wallon) et 16,4 % (en province de Luxembourg). La proportion de la catégorie « Bon » varie entre 17,2 % (en province de Luxembourg) et 27,3 % (en Brabant wallon). Enfin, la proportion de la catégorie « Très bon » évolue entre 6,4 % (en province de Luxembourg) et 12,9 % (dans le Brabant wallon).

En Wallonie, 29,0 % des installations de chauffage ont une performance énergétique « Très mauvaise » et « Mauvaise ». En revanche, 30,5 % sont dans les catégories « Bon » ou « Très bon ». La province de Luxembourg est celle qui a les installations de chauffage les moins performantes tandis que la province du Brabant wallon est la province dont les installations de chauffage sont les plus performantes.

Graphique 169. Répartition des évaluations de la performance de l'installation de chauffage par province.



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

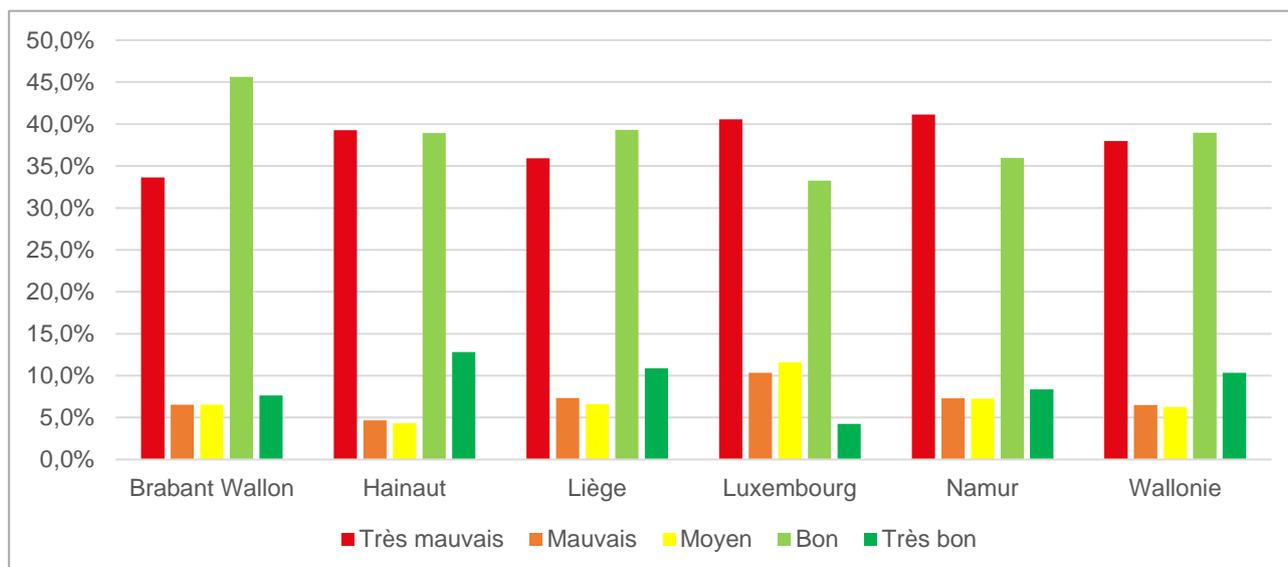
Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2012 et 2022

3.3. Performance des installations d'eau chaude sanitaire

D'après les certificats délivrés entre 2012 et 2022 en Wallonie, les installations d'eau chaude sanitaire se placent majoritairement dans les catégories « Très mauvais » et « Bon » (cf. Graphique 170). La catégorie « Très mauvais » concerne de 33,6 % des certificats (en Brabant wallon) à 41,1 % (en province de Namur). La catégorie « Bon » affiche quant à elle une proportion allant de 33,3 % (en province de Luxembourg) à 45,6 % (dans le Brabant wallon). Les installations considérées comme « Mauvaises », « Moyennes » ou « Très bonnes » sont minoritaires et ne dépassent jamais chacune 12,8 % des certificats délivrés par province.

La majorité des installations sont jugées comme ayant une bonne ou une très bonne performance dans les provinces du Brabant wallon (53,3 %), du Hainaut (51,7 %) et de Liège (50,2 %). Elles sont jugées majoritairement de mauvaise ou très mauvaise qualité dans la province de Luxembourg (50,9 %) et dans le Namurois (48,5 %).

Graphique 170. Répartition des évaluations de la performance de l'installation d'eau chaude sanitaire par province.



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

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2012 et 2022

3.4. Système de ventilation

La méthode d'évaluation du système de ventilation a été modifiée au 7 novembre 2014. Suite à ce changement, les catégories de l'indicateur ont été revues. Dans cette section, nous ne présenterons que les certificats encodés à partir du 7 novembre 2014.

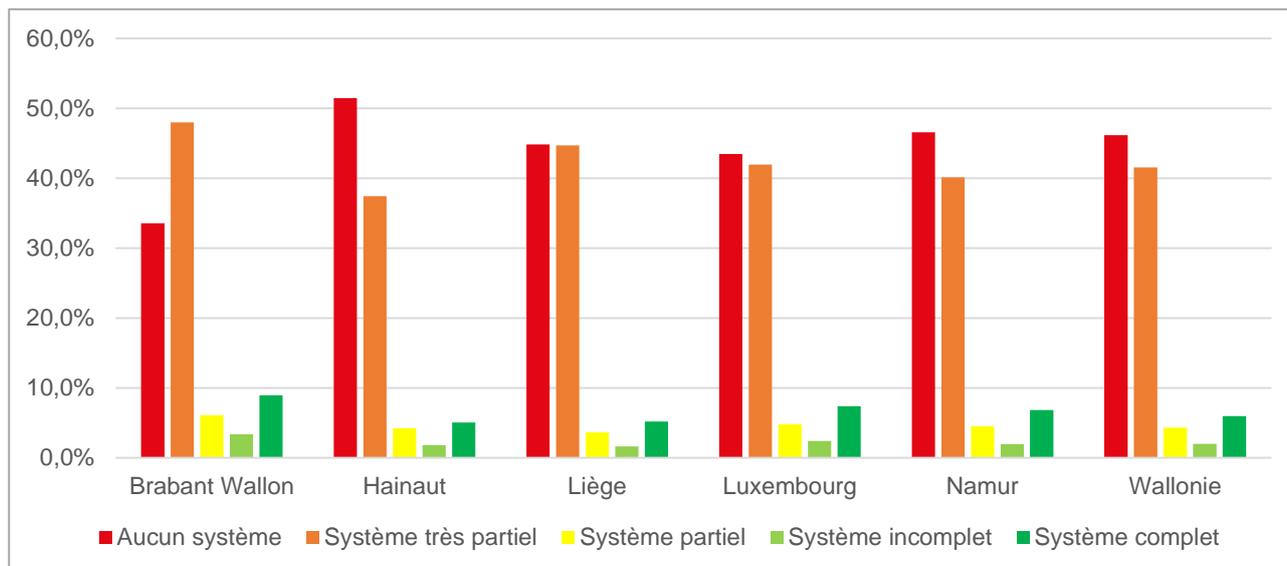
Dans le Hainaut, plus de la moitié des logements (51,5 %) certifiés ne possèdent pas de systèmes de ventilation. Dans toutes les autres provinces (excepté le Brabant wallon), la part de logements ne possédant pas de systèmes de ventilation est plus importante que les autres.

Il existe également une proportion importante de logements qui ne possèdent qu'un système « Très partiel » dans l'ensemble des provinces (37,5 % en Hainaut, 40,1 % en province de Namur, 42,0 % en province de Luxembourg, 44,7 % en province de Liège et 48,0 % en province du Brabant wallon) (cf. Graphique 171).

La province du Brabant wallon possède la part la plus importante de systèmes de ventilation qualifiés de « système incomplet » et « système complet » (soit les deux catégories les plus performantes) avec une proportion de 12,4 %. À l'opposé, les provinces du Hainaut et de Liège en comptent la proportion la plus faible (6,8 %).

L'évaluation globale des systèmes de ventilation de la Wallonie n'est pas très bonne puisqu'elle compte une proportion de 46,2 % de logements avec « aucun système », 41,6 % de logements avec un « système très partiel », 6,0 % de logements avec un « système complet », 4,3 % de logements avec un « système partiel » et 2,0 % de logements avec un « système incomplet ». La province du Brabant wallon est celle dont l'évaluation des systèmes de ventilation est la plus « performante » tandis que celle de la province de Liège est la moins « performante ».

Graphique 171 : Répartition des évaluations du système de ventilation par province.



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

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre le 7 novembre 2014 et 2022

Partie 6. Les dimensions sociales de l'habitat

Dans ce chapitre, nous nous intéressons aux conditions de logement dans la région et nous regardons comment celles-ci se déclinent selon le type de ménage. Une comparaison est également effectuée avec la Flandre et la région Bruxelles-Capitale.

Les dimensions sociales de l'habitat sont examinées à travers les données de l'enquête SILC (*Statistics on Income and Living Conditions* – Enquête sur les Revenus et les Conditions de Vie). SILC est une enquête européenne annuelle visant à collecter auprès des ménages des données concernant l'intégration sociale, les revenus et les conditions de vie des participants. Les données SILC sont récoltées pour l'ensemble des pays européens sur la base de questionnaires communs. Chaque état peut élargir les questionnaires pour son propre usage, hors transmission des variables supplémentaires à Eurostat. Nous utilisons ici le fichier SILC consolidé par Eurostat pour la Belgique, hors variables non communiquées en raison de leur sensibilité statistique.

En 2022, 6 727 ménages ont été interrogés sur l'ensemble de la Belgique pour constituer l'échantillon de SILC. Ces ménages sont répartis comme suit : 2 373 en Wallonie, 3 502 en Flandre et 1 213 en région Bruxelles-Capitale. Ces effectifs garantissent la représentativité des données pour les différents indicateurs récoltés à l'échelle de chaque région. Cependant, ils ne sont pas suffisants que pour pouvoir travailler ces données très en détail (par exemple, croiser à la fois le type de logements, le statut d'occupation et le type de ménage), car les effectifs pour chaque sous-catégorie seraient insuffisants pour être représentatifs. Les analyses pouvant être produites sont donc limitées.

1. Les conditions de logement des ménages wallons

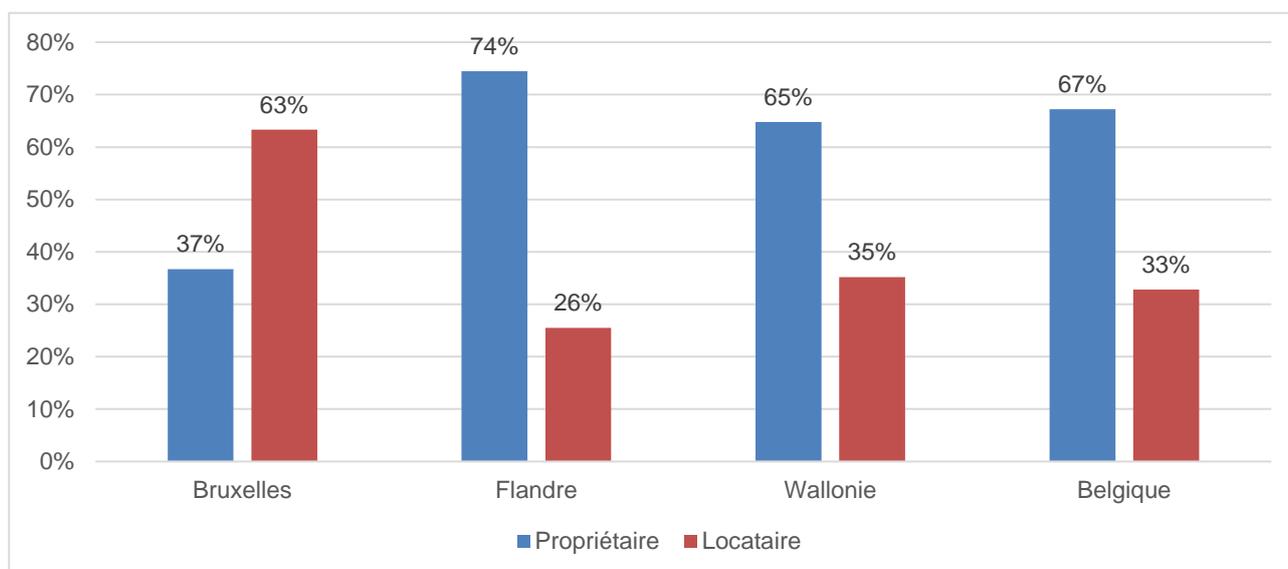
Cette partie est consacrée à la description des conditions de logements en Wallonie et à leur comparaison avec les deux autres régions du pays.

1.1. Statut d'occupation

En Wallonie, comme en Flandre, la majorité des ménages sont propriétaires de leur logement. En 2020, ils sont 65 % dans ce cas en Wallonie et 74 % en Flandre (cf. Graphique 172). À l'inverse, les locataires sont majoritaires en région Bruxelles-Capitale (63 %). L'enquête SILC ne donne pas d'informations permettant d'expliquer ces différences de répartitions entre locataires et propriétaires à l'échelle du pays. Cependant, les prix de l'immobilier en région bruxelloise expliquent sans aucun doute la part importante de locataires dans cette région ; de nombreux ménages n'ont tout simplement pas les moyens de devenir propriétaires. En Wallonie, la proportion de propriétaires plus faible qu'en Flandre s'explique moins par les prix de l'immobilier (plus faibles qu'en Flandre) que par les revenus moindres de la population.

En Wallonie, les propriétaires se répartissent en deux groupes presque égaux. En effet, on dénombre 32,9 % de pleins propriétaires (c'est-à-dire les ménages ayant fini de rembourser leur prêt immobilier) et 31,9 % de propriétaires accédants (c'est-à-dire les ménages remboursant encore leur prêt immobilier) parmi les ménages wallons. Dans les deux autres régions, les propriétaires accédants sont plus nombreux que les pleins propriétaires. Ainsi, en Flandre, les propriétaires accédants représentent 40 % des ménages flamands contre 34,5 % de pleins propriétaires. En région Bruxelles-Capitale, les proportions sont respectivement de 20,2 % et 16,5 %.

Graphique 172 : Distribution des ménages belges selon leur statut d'occupation en 2022



Source : SILC — Statbel

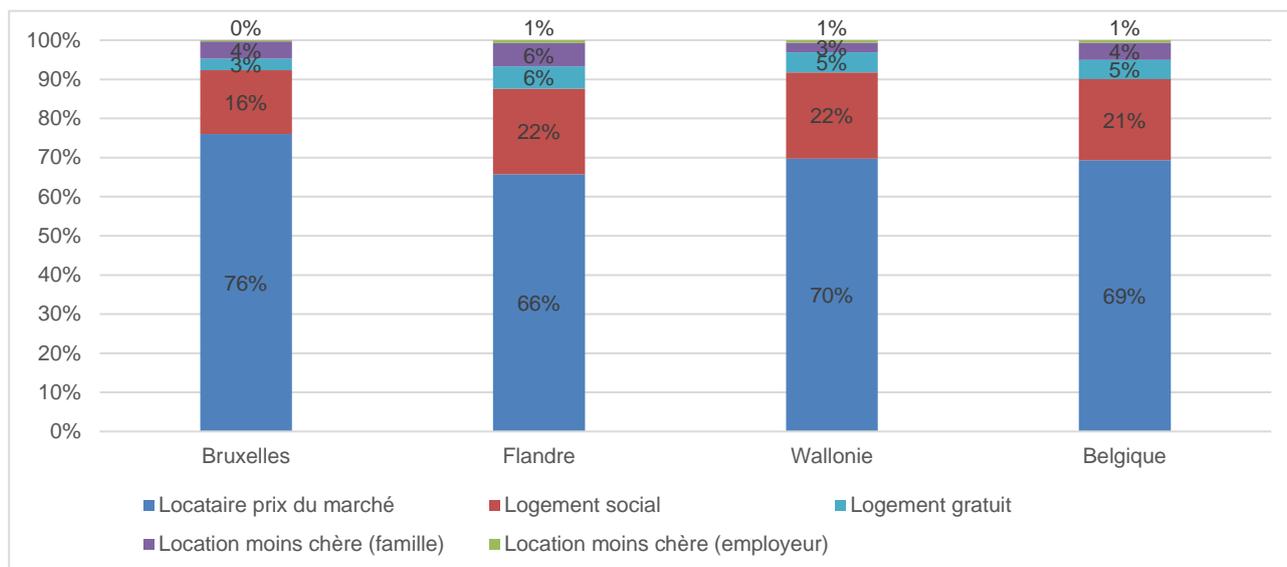
Champ : Ensemble des ménages belges.

Comme dans le reste du pays, l'essentiel des locataires en Wallonie loue dans le secteur privé au prix du marché (*cf.* Graphique 173) ; ils sont 70 % dans ce cas en 2022 contre 76 % en région Bruxelles-Capitale et 66 % en Flandre.

Si la proportion de locataires louant au prix du marché est plus forte en Wallonie qu'en Flandre, cela ne s'explique pas par une moindre importance du secteur social. En effet, dans les deux régions, celui-ci concentre 22 % des locataires. Par contre, en Flandre, davantage de locataires bénéficient de logements en dessous du prix du marché fournis par leur famille (6 % en Flandre contre 3 % en Wallonie) ou de logements gratuits (6 % en Flandre et 5 % en Wallonie).

En région Bruxelles-Capitale, le logement social comme les logements en dessous du prix du marché sont moins développés que dans les autres régions.

Graphique 173 : Distribution des ménages locataires belges selon leur statut d'occupation détaillé en 2022

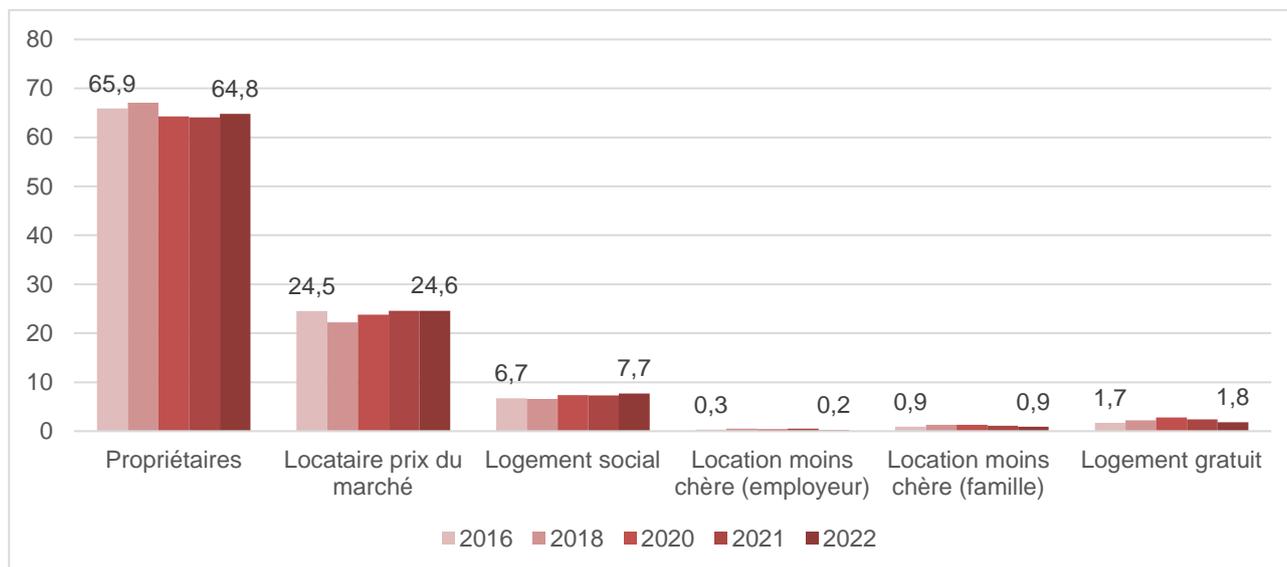


Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages locataires belges.

Notons qu'en Wallonie, la répartition des ménages entre statuts d'occupation a peu évolué depuis 2016 d'après l'enquête SILC. Les proportions restent similaires, année après année, pour toutes les catégories (cf. Graphique 174).

Graphique 174. Distribution des ménages wallons selon leur statut d'occupation détaillé de 2016 à 2022



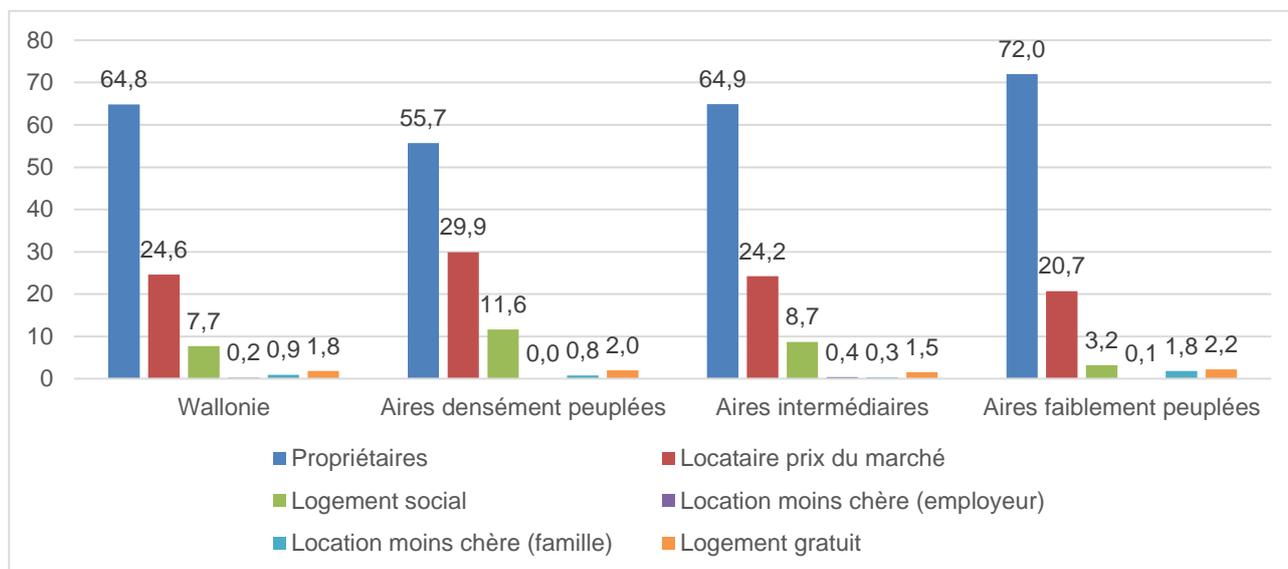
Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages résidents en Wallonie.

L'enquête SILC permet de distinguer trois types de zones en fonction de la densité de la population : les aires densément peuplées⁴², les aires intermédiaires⁴³ et les aires faiblement peuplées⁴⁴. L'analyse des données en fonction de ces trois zones met en évidence que les ménages vivant dans les zones densément peuplées, soit les zones urbaines, seulement 55,7 % des ménages sont propriétaires (cf. Graphique 175). Par contre, dans les zones faiblement peuplées, soit les zones les plus rurales, 72 % des ménages sont propriétaires. Deux facteurs d'explication peuvent expliquer ce fait. Tout d'abord, le prix de l'immobilier plus élevé dans les villes qui fait qu'une majorité de la population ne peut pas accéder à la propriété. D'autre part, le fait qu'une partie importante de la population citadine n'est peut-être finalement que « de passage ». Nous pensons ici aux jeunes adultes qui commencent leur vie professionnelle et qui s'accommodent d'être locataires avant d'acheter en dehors des zones les plus urbaines. Notons que dans les zones intermédiaires, la proportion de propriétaires est similaire à la moyenne régionale.

De façon logique, la proportion de locataires est plus forte dans les aires densément peuplées que dans les aires faiblement peuplées. Cependant, la distribution détaillée met en évidence une autre différence entre ces deux types d'aires : la proportion de locataires du logement social. Dans les aires densément peuplées, les locataires sociaux représentent 11,6 % des ménages. Ce n'est le cas que de 3,2 % des ménages dans les zones faiblement peuplées. La raison de cette différence est sans doute à chercher du côté de l'offre, le parc de logement public étant moins développé dans les zones rurales.

Graphique 175. Statuts d'occupation des ménages en Wallonie selon la densité de population en 2022 (en %)



Source : SILC 2022.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages résidant en Wallonie.

⁴² Grandes et moyennes villes où au moins 50 % de la population habite dans un centre urbain. La classification s'est basée sur une combinaison des critères de continuité géographique et d'un seuil minimal de population appliqués aux cellules de la taille d'un kilomètre carré de population.

⁴³ Petites villes et banlieues où au moins 50 % de la population habite dans les clusters urbains, qui n'appartiennent pas aux « villes ».

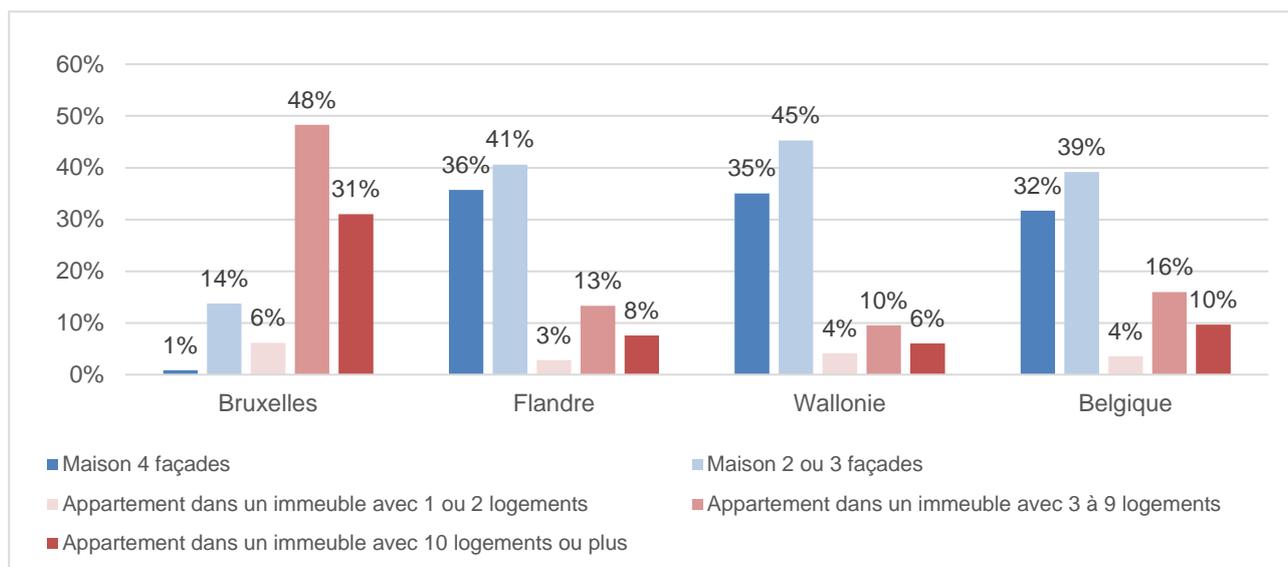
⁴⁴ Zones rurales où plus de 50 % de la population habite dans les cellules rurales.

1.2. Type de logement

En Wallonie, la maison individuelle reste de très loin le type de logement le plus fréquent : 80 % des ménages wallons résident dans une maison. Plus précisément, ils sont 45 % à résider dans une maison deux ou trois façades en 2022 et 35 % dans une maison quatre façades (*cf.* Graphique 176). Ce type d'habitat est légèrement plus fréquent en Wallonie qu'en Flandre ; dans cette dernière région, la part des maisons deux ou trois façades est de 41 % et celle des quatre façades de 36 %. En région Bruxelles-Capitale, ce type de logement est beaucoup plus rare, compte tenu de la densité de population : les maisons deux-trois façades ne comptent que pour 14 % des logements et les maisons quatre façades pour 1 %.

À l'inverse, la proportion de ménages vivant en appartement est plus faible en Wallonie qu'en Flandre et surtout qu'à Bruxelles-Capitale. Tous types d'appartements confondus, la part de ce type de logements atteint 20 % en Wallonie contre 24 % en Flandre et 85 % en région capitale. En Wallonie, comme dans les autres régions, ce sont les appartements situés dans un immeuble comportant trois à neuf logements qui sont les plus fréquents : 10 % des ménages wallons habitent dans ce type d'appartement contre 6 % dans des immeubles comportant 10 logements ou plus et 4 % dans des immeubles en comportant un ou deux.

Graphique 176 : Distribution des ménages belges selon le type de logement et la région en 2022



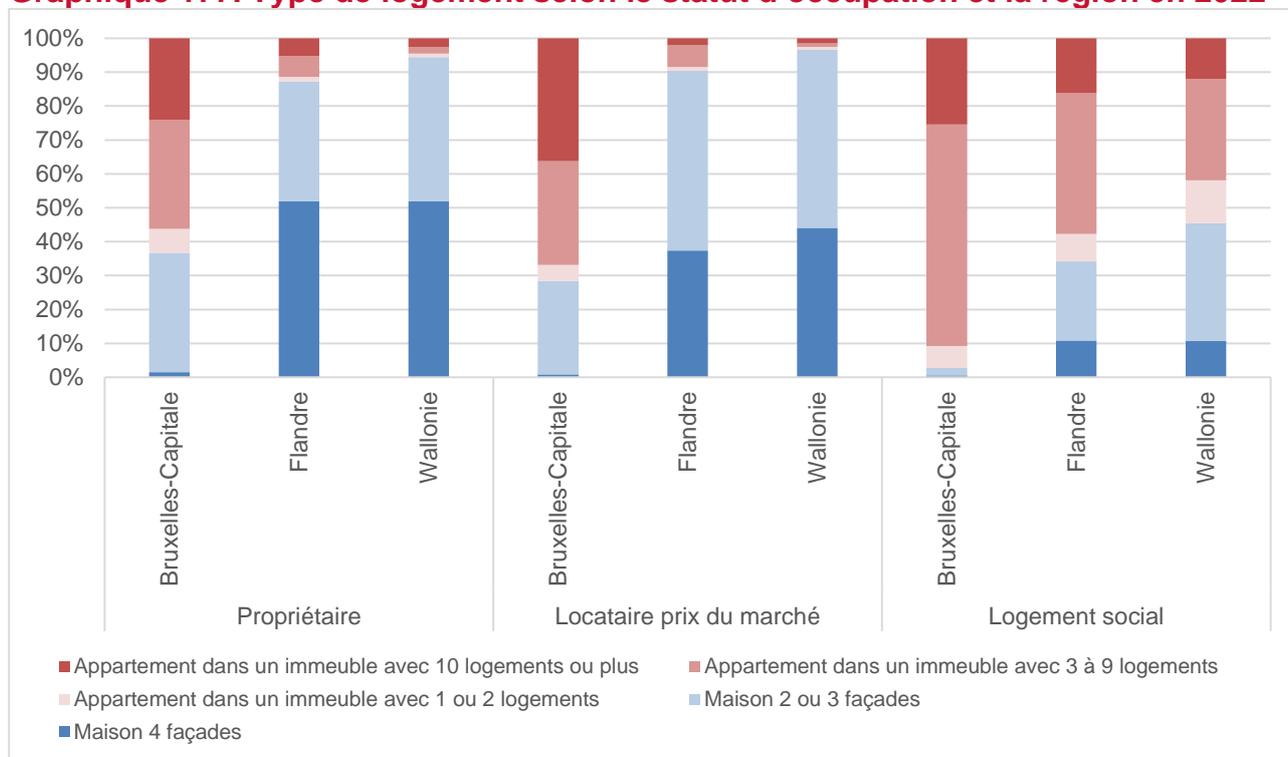
Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

Les données SILC montrent clairement que le type de logement habité par les ménages dépend fortement de leur statut d'occupation (*cf.* Graphique 177). Ainsi, les locataires du logement social habitent très majoritairement dans un appartement, quelle que soit la région concernée, alors que c'est le contraire pour les propriétaires et les locataires au prix du marché en Flandre et en Wallonie. Dans ces deux dernières régions, à peu près la même proportion de propriétaires et de locataires au prix du marché les propriétaires habitent dans une maison. Cependant, les propriétaires résident plus souvent dans une maison quatre façades que les locataires au prix du marché.

En région Bruxelles-Capitale, le parc est tellement dominé par les appartements que le phénomène est moins visible. Toutefois, les propriétaires logent plus souvent dans une maison que les locataires du marché. Ce type de logement est quasiment inexistant pour les locataires du logement social.

Graphique 177. Type de logement selon le statut d'occupation et la région en 2022



Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

1.3. Coûts du logement

Les données fournies par SILC mettent en évidence que le logement représente une charge fort différente selon que le ménage est propriétaire, locataire au prix du marché ou locataire du logement social (cf. Tableau 69).

En effet, il apparaît que les propriétaires ont, en moyenne, les revenus les plus élevés et les coûts liés au logement les plus faibles⁴⁵, quelle que soit la région observée. Ceci s'explique par le fait qu'une part des propriétaires ont fini de rembourser leurs prêts et que le coût de leur logement est donc considérablement réduit. D'autre part, certains propriétaires ont des remboursements assez faibles, soit parce qu'ils disposaient d'un apport important au moment de l'achat, soit parce que leur emprunt a été effectué à une époque où les prix immobiliers étaient plus faibles. Il est certain que le coût du logement pour les ménages ayant acheté récemment doit être plus élevé.

⁴⁵ Le terme coût du logement fait référence aux coûts mensuels liés au droit du ménage à vivre dans le logement. Outre le remboursement du prêt hypothécaire pour les propriétaires et le loyer pour les locataires, les coûts du logement incluent les assurances liées au logement, les prestations et charges obligatoires (évacuation des eaux usées, enlèvement des ordures, etc.), l'entretien et les réparations régulières, les taxes et le coût des services publics (eau, électricité, gaz et chauffage).

Les frais de charges (eau, électricité, gaz et chauffage) résultant de l'utilisation réelle du logement sont également compris.

Le coût du logement pour les locataires au prix du marché est considérablement plus élevé que pour les locataires sociaux et les propriétaires. En Wallonie, ils sont de 831 € contre 572 € pour les locataires sociaux et 504 € pour les propriétaires. Des différences équivalentes sont observables dans les deux autres régions. Ne pas être propriétaire de son logement et ne pas bénéficier d'un logement social augmente donc nettement la charge que représente le logement.

Tableau 69. Coût du logement et revenu total mensuel disponible selon le statut d'occupation en 2022

Région	Statut d'occupation	Coût total mensuel du logement (en €)	Revenu total mensuel disponible (en €)
Bruxelles-Capitale	Propriétaire	519	4.412
	Locataire prix du marché	958	3.012
	Logement social	589	2.097
Flandre	Propriétaire	472	4.547
	Locataire prix du marché	956	2.831
	Logement social	541	2.163
Wallonie	Propriétaire	504	3.961
	Locataire prix du marché	831	2.471
	Logement social	572	2.054

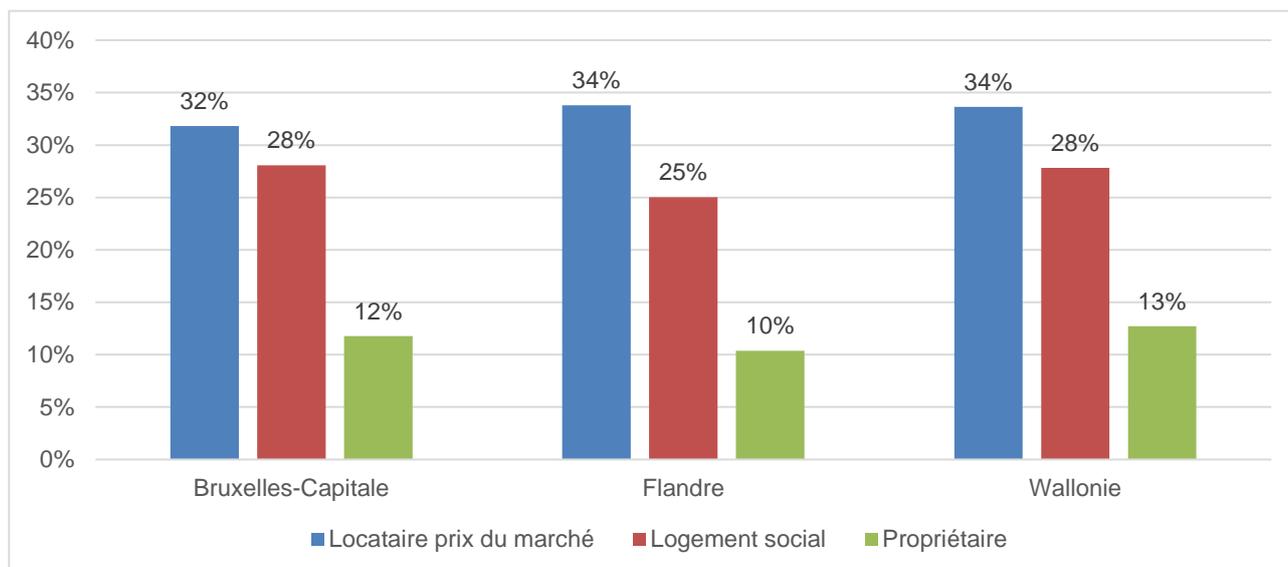
Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

Nota bene : Les ménages bénéficiant de locations à coût réduit ou de logements gratuits ne sont pas repris ici en raison d'effectifs trop réduits.

Notons que la Wallonie se caractérise par un coût du logement pour les locataires au prix du marché plus faible que dans les autres régions. Pour les locataires sociaux et les propriétaires, la Wallonie se situe entre la région Bruxelles-Capitale et la Flandre. Cependant, comme les revenus totaux disponibles moyens sont plus faibles en Wallonie que dans les autres régions, le poids du logement y est plus élevé, quel que soit le statut d'occupation considéré (cf. Graphique 178). Ainsi, le coût du logement représente en Wallonie 34 % du revenu total mensuel disponible des locataires au prix du marché (contre 34 % en Flandre et 32 % à Bruxelles-Capitale), 28 % de celui des locataires sociaux (contre 28 % à Bruxelles-Capitale et 25 % en Flandre) et 13 % de celui des propriétaires (contre 12 % à Bruxelles-Capitale et 10 % en Flandre). Ainsi, malgré des prix immobiliers moins importants, le coût du logement est plus important pour les ménages wallons, y compris dans le logement social.

Graphique 178. Poids du logement dans le budget des ménages selon le statut d'occupation et la région en 2022



Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

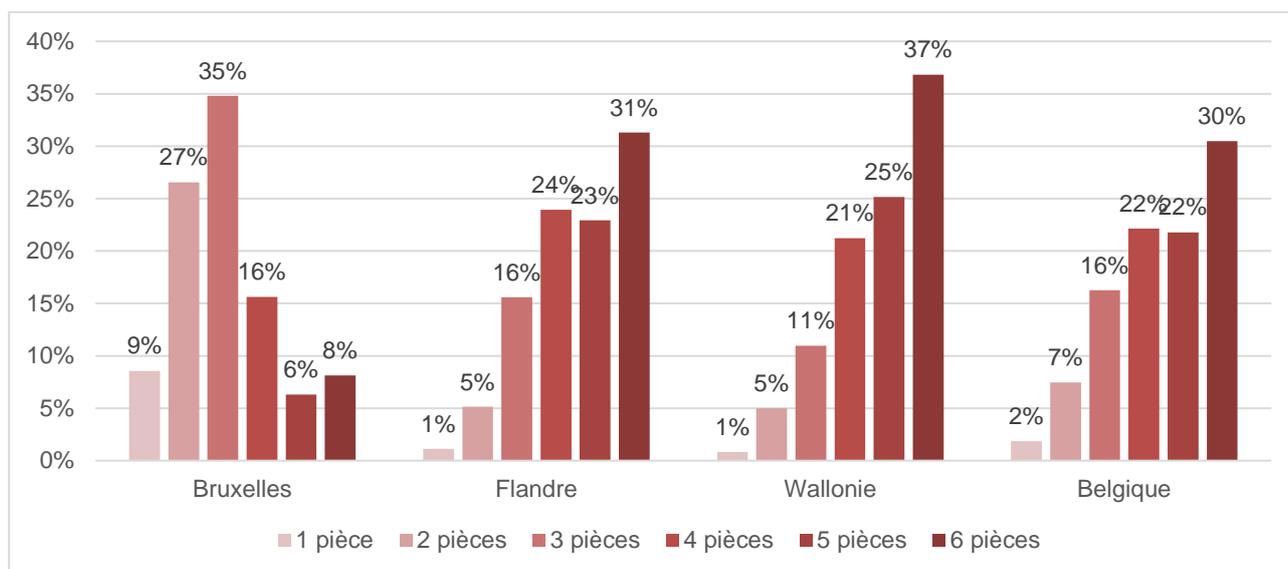
Nota bene : Les ménages bénéficiant de locations à coût réduit ou de logements gratuits ne sont pas repris ici en raison d'effectifs trop réduits

1.4. Confort des logements

L'enquête SILC se penche sur quelques caractéristiques des logements afin de mesurer l'accès des ménages à un logement bénéficiant d'un minimum de confort.

D'après les données recueillies, il s'avère que la Wallonie se caractérise par une plus grande proportion de ménages bénéficiant de grands logements (5 pièces ou plus) : ils sont 62 % dans ce cas, contre 54 % en Flandre et 14 % en Flandre. Les logements wallons semblent donc plus spacieux que dans le reste du pays (cf. Graphique 179).

Graphique 179. Distribution des ménages belges selon le nombre de pièces dans leur logement en 2022



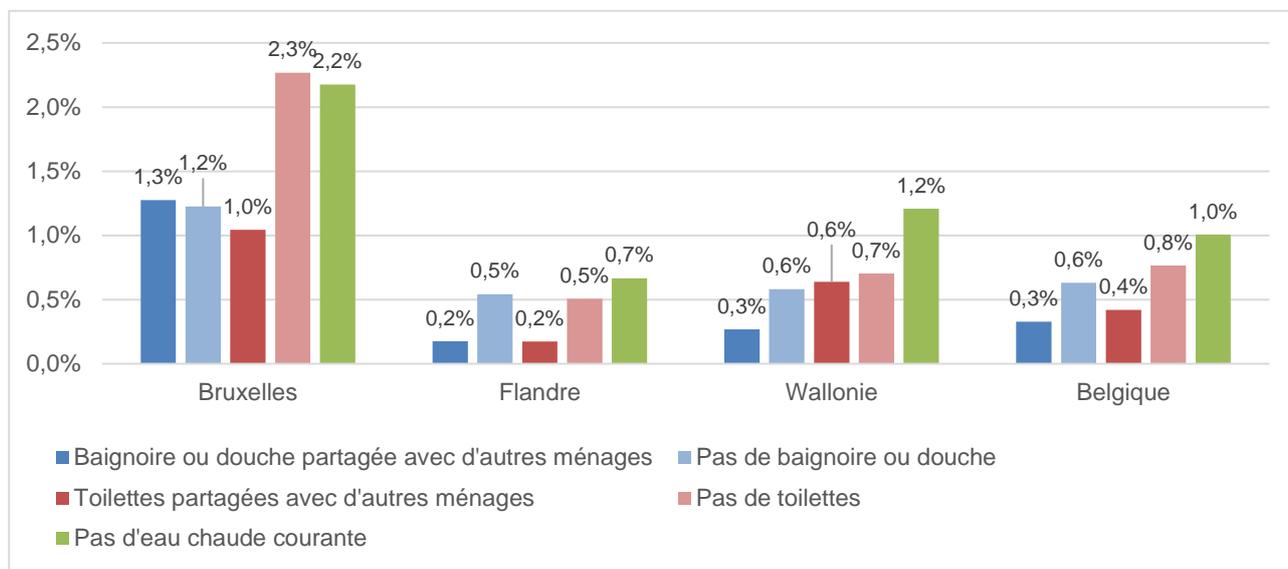
Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

Pour ce qui concerne le confort sanitaire, la Wallonie a une situation comparable à la Flandre et meilleure que la région Bruxelles-Capitale (cf. Graphique 180).

En Wallonie, quasiment tous les ménages disposent d'une douche ou baignoire ainsi que de toilettes. Seulement 0,6 % des ménages n'ont pas de baignoire ou de douche et 0,7 % n'ont pas de toilettes. Par ailleurs, seulement 0,3 % des ménages doivent partager leur douche/baignoire avec d'autres ménages et 0,7 % leur toilette. Notons que la proportion de ménage ne bénéficiant pas de l'eau chaude courante est un peu plus élevée : 1,2 %. Les ménages ne bénéficiant pas de ce niveau de confort minimum sont donc extrêmement minoritaires, mais ils existent encore. Des efforts sont donc encore à faire pour fournir à l'ensemble des ménages wallons ce confort sanitaire minimum.

Graphique 180. Distribution des ménages belges selon le confort sanitaire de leur logement en 2022

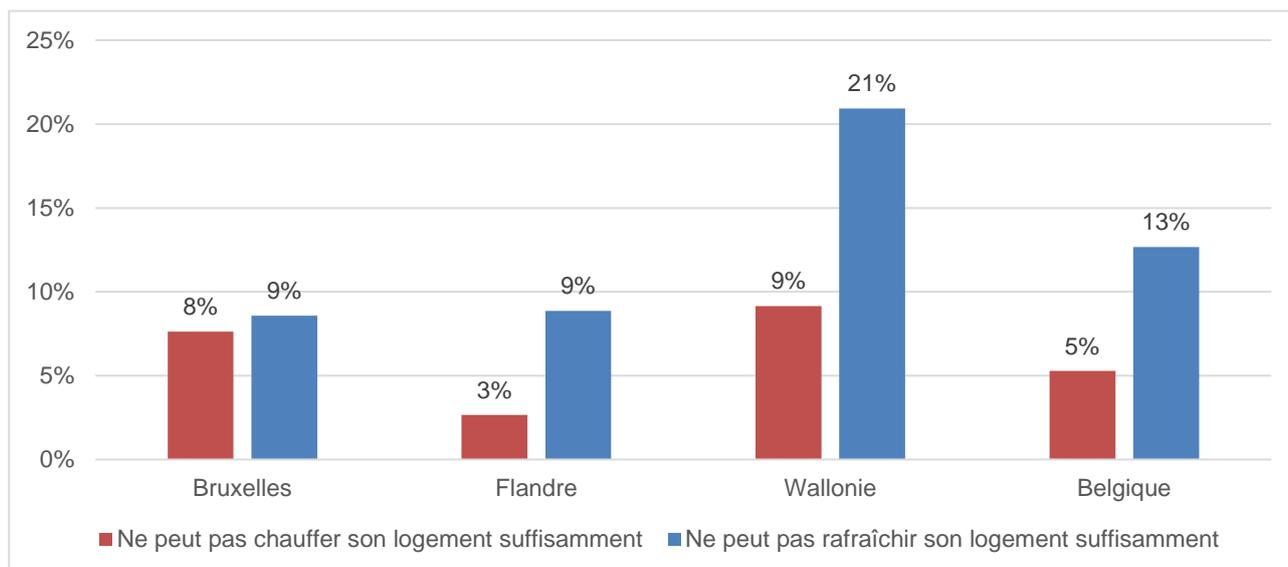


Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

La situation de la Wallonie semble plus mauvaise que celle des autres régions concernant le maintien d'une température adéquate dans le logement (cf. Graphique 181). En effet, 9 % des ménages wallons se déclarent incapables de chauffer leur logement suffisamment (contre 8 % en région Bruxelles-Capitale et 3 % en Flandre) et 21 % se déclarent incapables de le rafraîchir suffisamment (contre 9 % à Bruxelles et en Flandre). La performance énergétique des logements semble donc être un enjeu plus prégnant en Wallonie que dans les autres régions du pays.

Graphique 181. Part des ménages belges ne pouvant réguler de manière adéquate la température de leur logement en 2022

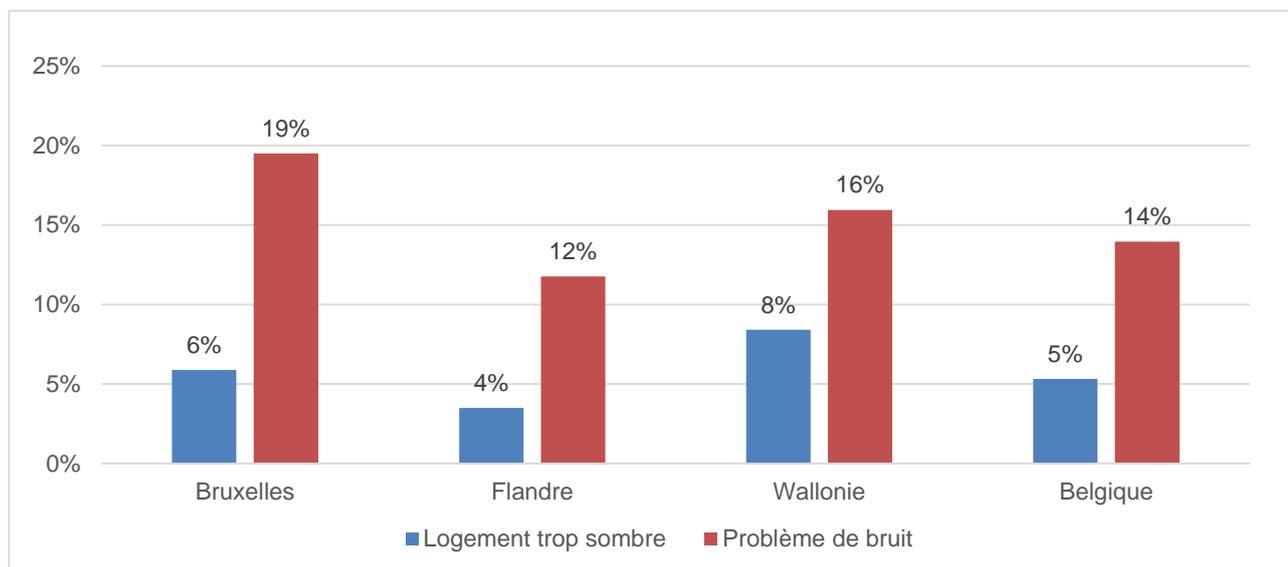


Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

L'éclairage naturel et l'isolation phonique sont également plus souvent déficients en Wallonie que dans les autres régions. Ainsi, 8 % des ménages wallons trouvent que leur logement est trop sombre (contre 6 % en région Bruxelles-Capitale et 4 % en Flandre) et 16 % le trouvent trop bruyant (contre 19 % en région Bruxelles-Capitale et 12 % en Flandre).

Graphique 182. Part des ménages belges dont le logement est trop sombre ou trop bruyant en 2022

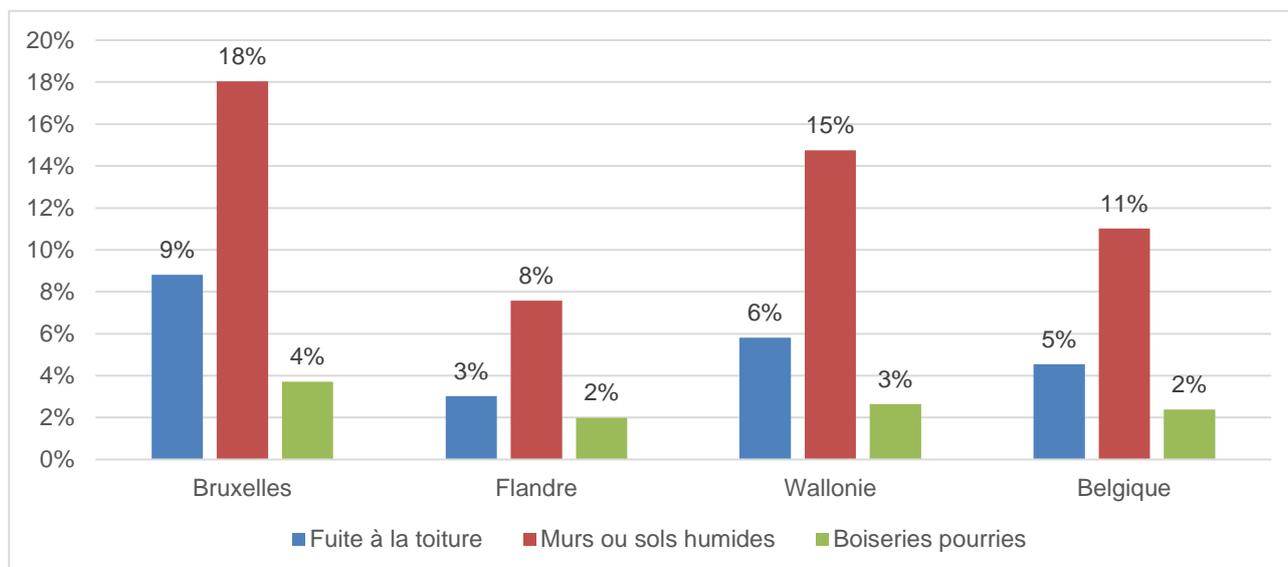


Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

Enfin, les ménages wallons sont plus fréquemment confrontés à des problèmes d'humidité que la moyenne des ménages belges. Ainsi, ils sont 6 % à souffrir de fuite à leur toiture, 15 % de murs ou de sols humides et 3 % ont des boiserries pourries dans leur logement (cf. Graphique 183). Si cette situation est légèrement meilleure que celles des ménages bruxellois, elle est nettement moins bonne que celle des ménages flamands. Un effort est donc également à faire pour améliorer ces situations qui posent problème du point de vue de la salubrité même des logements wallons.

Graphique 183. Part des ménages belges confrontés à des problèmes d'humidité dans leur logement en 2022



Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages belges.

2. Les conditions de logement selon les caractéristiques des ménages

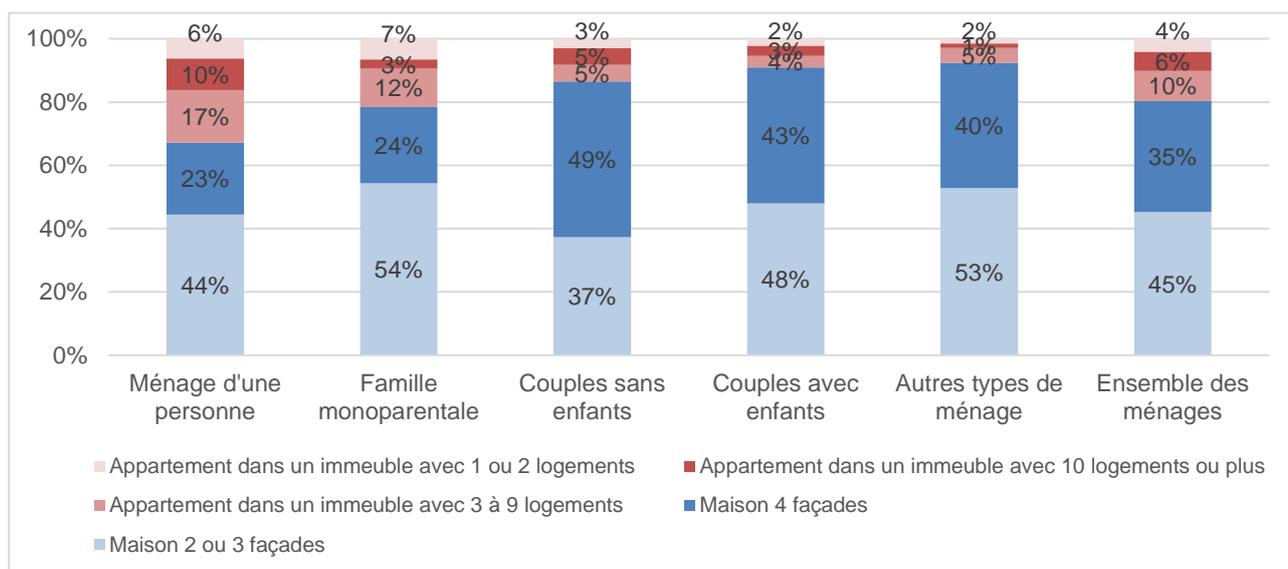
Les conditions de logement peuvent varier notablement selon les caractéristiques des ménages. C'est pourquoi nous examinons ici ce qu'il en est pour les ménages wallons, en fonction de la composition des ménages.

2.1. Le type de logement

Quel que soit le type de ménage considéré, la maison est le type de logement le plus fréquent en Wallonie (cf. Graphique 184). Le type de ménage vivant le moins fréquemment dans ce type de logement est, sans surprise, les personnes isolées (67 %). La catégorie « autres types de ménages » est celle pour laquelle ce type de ménage est le plus fréquent (93 %). Les ménages vivant en appartement sont donc une minorité, quel que soit le type de ménage considéré.

Des différences concernant le type de maisons est observable en fonction du type de ménage. Ainsi, les familles monoparentales habitent beaucoup plus fréquemment des maisons deux ou trois façades (54 %) que des maisons quatre façades (24 %). Il en va de même pour les personnes isolées : 44 % contre 23 %. À l'inverse, les couples sans enfants habitent beaucoup plus fréquemment une maison quatre façades (49 %) qu'une maison deux ou trois façades (37 %). Ceci est cohérent avec ce que l'on sait par ailleurs du niveau de vie respectif de ces différents types de ménages.

Graphique 184 : Distribution des ménages wallons selon le type de logement et la composition du ménage, en 2022



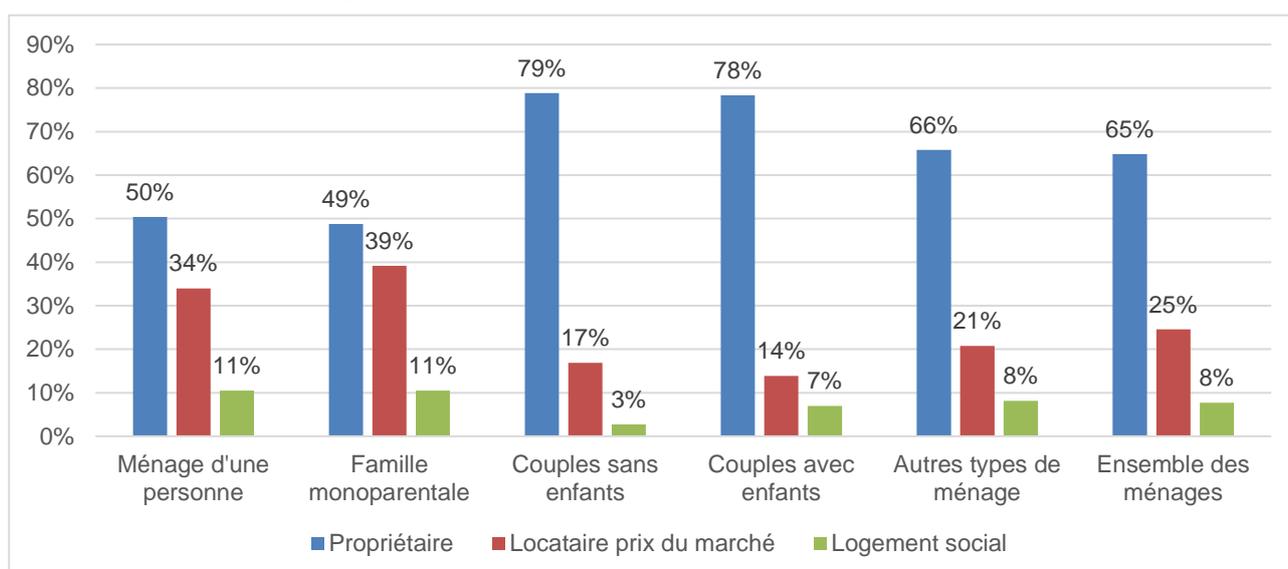
Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

2.2. Statut d'occupation et coûts du logement

La possibilité d'accéder à la propriété est clairement liée à la composition du ménage. Ainsi, les couples, qui disposent éventuellement de deux revenus, sont plus souvent propriétaires que les autres types de ménages (cf. Graphique 185) ; c'est le cas de 79 % des couples sans enfants et 78 % des couples avec enfants. Par contre, ce n'est le cas que de 50 % des isolés et de 49 % des familles monoparentales.

Graphique 185 : Distribution des ménages wallons selon le statut d'occupation et la composition de ménage, en 2022



Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

À l'échelle de la Wallonie comme à l'échelle du royaume, les données SILC indiquent que les propriétaires ont, en moyenne, les revenus les plus élevés et les coûts liés au logement les plus faibles, quel que soit le type de ménage considéré (cf. Tableau 70). Comme dit précédemment, le faible coût du logement observé pour les propriétaires est dû au fait que l'indicateur SILC utilisé ici regroupe en une même catégorie les propriétaires ayant fini de rembourser leurs prêts hypothécaires et ceux le remboursant encore. Les locataires au prix du marché ont des revenus en moyenne plus élevés que ceux du logement social. Notons cependant que la différence est minime pour les familles monoparentales : alors que le revenu total mensuel disponible pour les familles monoparentales locataires au prix du marché s'élève à 2 463 € en moyenne, il est de 2 303 € pour les familles monoparentales locataires d'un logement social, soit 160 € de différence. Les deux populations sont donc très similaires du point de vue du revenu.

Quel que soit le statut d'occupation considéré, les ménages avec enfants sont toujours le type de ménage supportant le coût du logement le plus élevé. À l'inverse, les ménages d'une personne sont ceux pour qui le coût du logement est le plus faible. Ceci est logique compte tenu de la taille de logement nécessaire pour ces deux types de ménage. Notons que l'amplitude du coût du logement au sein d'un même statut d'occupation est relativement faible. Ainsi, entre le coût du logement supporté en moyenne par un ménage d'une personne propriétaire de son logement et un couple avec enfant également propriétaire de son logement, il n'y a que 228 € d'écart. Pour les locataires au prix du marché, cet écart est de 285 € et pour les locataires du logement social de 279 €. Le logement constitue donc un coût fixe qui varie relativement peu en fonction de la composition du ménage.

Par contre, les revenus disponibles, eux, varient considérablement entre les types de ménages. Ainsi, quel que soit le statut d'occupation considéré, le revenu des couples avec enfants représente plus du double de celui des ménages d'une personne. De même, les familles monoparentales gagnent de 24 % (pour les locataires du logement social) à 43 % (pour les propriétaires) en moins que les couples avec enfants relevant du même statut d'occupation. Par conséquent, le poids du logement dans le budget du ménage varie énormément selon le type de ménage (cf. Graphique 186).

Tableau 70 : Revenu mensuel total moyen disponible et coût total mensuel du logement en 2022 selon le type de ménage et le statut d'occupation en Wallonie

Type de ménage	Propriétaire		Locataire prix du marché		Logement social	
	Coût total mensuel du logement (en €)	Revenu total mensuel disponible	Coût total mensuel du logement (en €)	Revenu total mensuel disponible	Coût total mensuel du logement (en €)	Revenu total mensuel disponible
Ménage d'une personne	396	2.145	817	1.744	485	1.333
Familles monoparentales	512	3.254	974	2.463	560	2.303
Couples sans enfants	475	3.886	1.011	3.335	645	2.134
Couples avec enfants	624	5.661	1.101	3.875	721	3.038
Autres types de ménages	462	4.559	989	3.062	764	3.311

Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

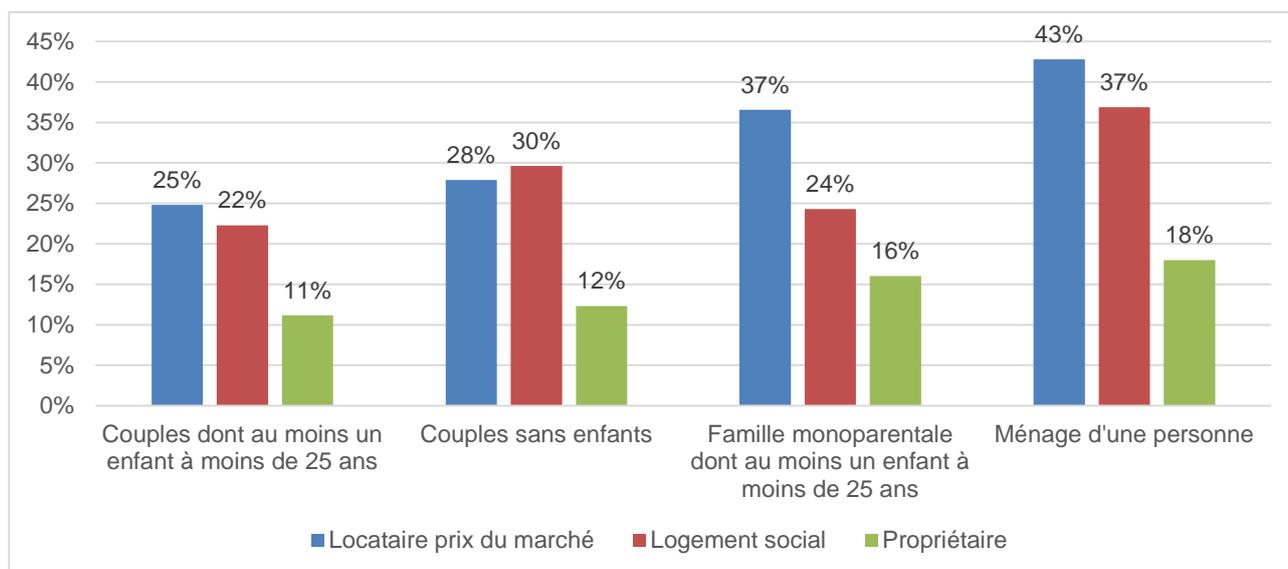
Nota bene : Les ménages bénéficiant de locations à coût réduit ou de logements gratuits ne sont pas repris ici en raison d'effectifs trop réduits.

Ainsi, le poids du logement est plus important pour les ménages d'une personne et pour les familles monoparentales que pour les autres types de ménages (cf. Graphique 186). C'est surtout pour les locataires au prix du marché que le logement représente un poste particulièrement lourd. Ainsi, pour ces derniers, le coût du logement représente en moyenne 43 % du budget des personnes seules et 40 % de celui des familles monoparentales.

On peut dire qu'il dépasse le niveau soutenable. Le fait d'être locataire dans le logement social ramène le poids du logement à un niveau plus raisonnable pour les familles monoparentales (24 % du revenu total moyen disponible). Par contre, ce n'est pas tout à fait vrai pour les ménages d'une personne : si le poids du logement diminue, il reste encore très élevé (37 % du revenu moyen total disponible) et supérieur au poids du logement pour les couples locataires au prix du marché.

Pour finir sur cette description du poids du logement, notons que celui-ci est moins élevé pour les couples avec enfants que pour les couples sans enfants, quel que soit le statut d'occupation.

Graphique 186. Poids du coût du logement dans le budget du ménage, selon le type de ménage et le statut d'occupation en Wallonie, en 2022



Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

Nota bene : Les ménages bénéficiant de locations à coût réduit ou de logements gratuits ne sont pas repris ici en raison d'effectifs trop réduits.

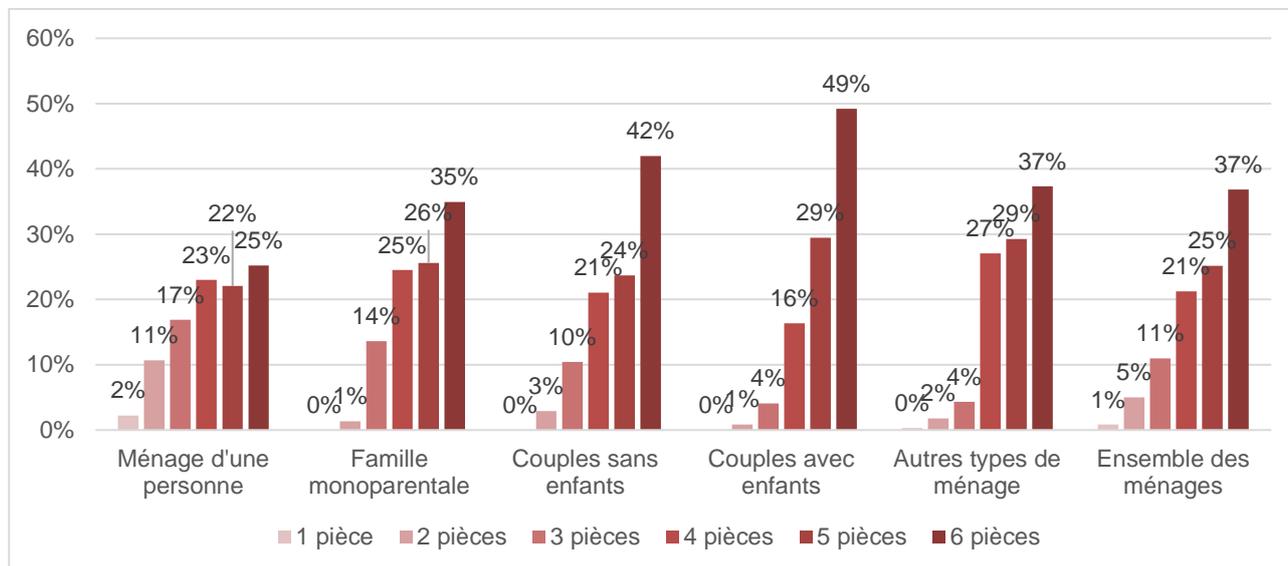
2.3. Confort des logements

Pour commencer cette partie sur le confort des logements en fonction du type de ménages, notons que les ménages wallons disposent de logements relativement spacieux (cf. Graphique 187). En effet, à l'exception des ménages d'une personne, une majorité de ménages dispose d'un logement comportant cinq pièces ou plus : c'est le cas de 61 % des familles monoparentales, 66 % des couples sans enfants, 78 % des couples avec enfants et 66 % des autres types de ménages. Notons également que, quel que soit le type de ménage considéré, les logements de six pièces sont les plus fréquents.

Néanmoins, les données laissent paraître des différences de confort lié à la taille du logement selon le type de ménage. Ainsi, si les familles monoparentales et les couples avec enfants ont théoriquement besoin du même genre de logement, les familles monoparentales habitent plus fréquemment des logements plus petits : 14 % des familles monoparentales habitent des trois pièces contre 4 % des couples avec enfants et 25 % familles monoparentales habitent des quatre pièces contre 16 % des couples avec enfants. Il y a sans doute là un effet direct du poids que constitue le logement pour ces deux types de ménages.

Concernant les ménages d'une personne, même s'ils disposent moins souvent des plus grands logements, leur logement reste cependant spacieux compte tenu de la composition du ménage : 70 % disposent de quatre pièces ou plus.

Graphique 187 : Distribution des ménages wallons selon leur type et le nombre de pièces dans leur logement en 2022



Source : SILC — Statbel

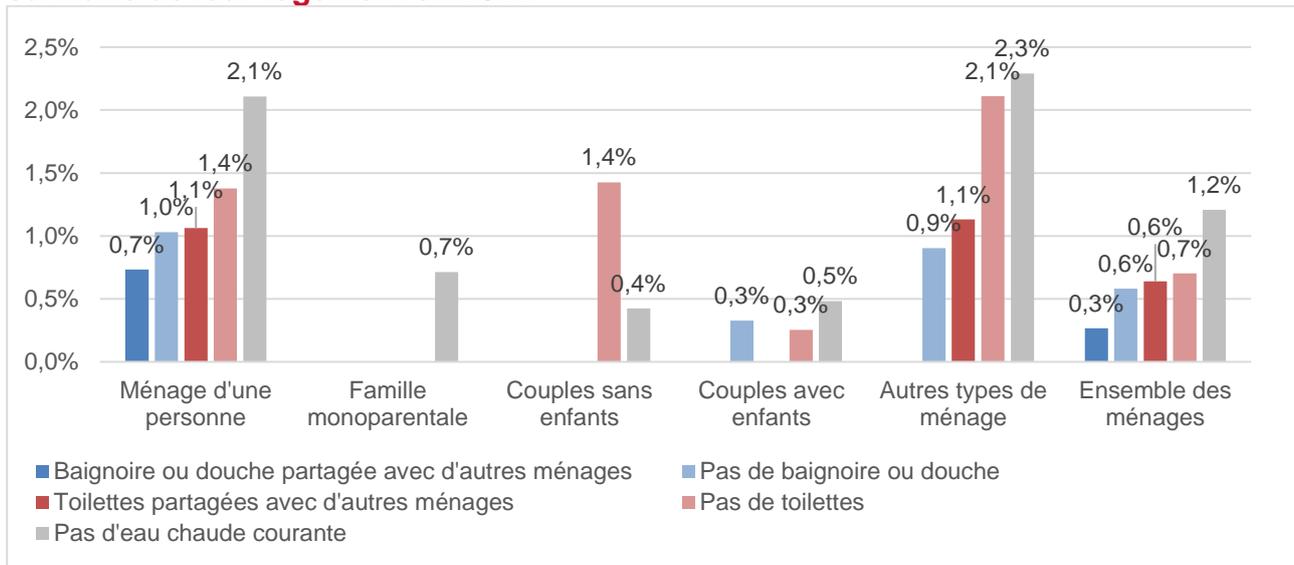
Champ : Ensemble des ménages wallons.

Le confort sanitaire est très différent selon le type de ménage (cf. Graphique 188).

Très peu de familles monoparentales, de couples sans enfants et de couples avec enfants connaissent des problèmes du point de vue du confort sanitaire. Les familles monoparentales sont celles qui sont les mieux logées de ce point de vue : 100 % d'entre elles disposent d'une baignoire ou d'une douche ainsi que de toilettes privatives et seulement 0,7 % d'entre elles ne disposent pas d'eau chaude sanitaire. Notons que, pour les couples sans enfants, la part de ménages ne disposant pas de toilettes est deux fois plus élevée que pour l'ensemble des ménages, malgré un confort sanitaire satisfaisant pour les autres indicateurs.

Les ménages d'une personne et ceux de la catégorie « autres types de ménages » sont plus fréquemment confrontés à un manque de confort sanitaire. Ainsi, plus de 2 % de ces ménages ne disposent pas d'eau chaude courante. Ils sont plus nombreux à ne pas disposer de toilettes (1,4 % pour les ménages d'une personne et 2,1 % pour la catégorie « autres types » contre 0,7 % de l'ensemble des ménages wallons) ou à devoir les partager avec d'autres ménages (1,1 % de ces deux types de ménages contre 0,6 % de l'ensemble des ménages). De même, ils sont plus nombreux à ne pas disposer de bain ou de douche ou à devoir les partager avec d'autres ménages. Ils semblent donc que ces ménages soient plus fréquemment contraints de prendre des logements n'offrant pas le confort sanitaire minimum.

Graphique 188 : Distribution des ménages wallons selon leur type et le confort sanitaire de leur logement en 2022



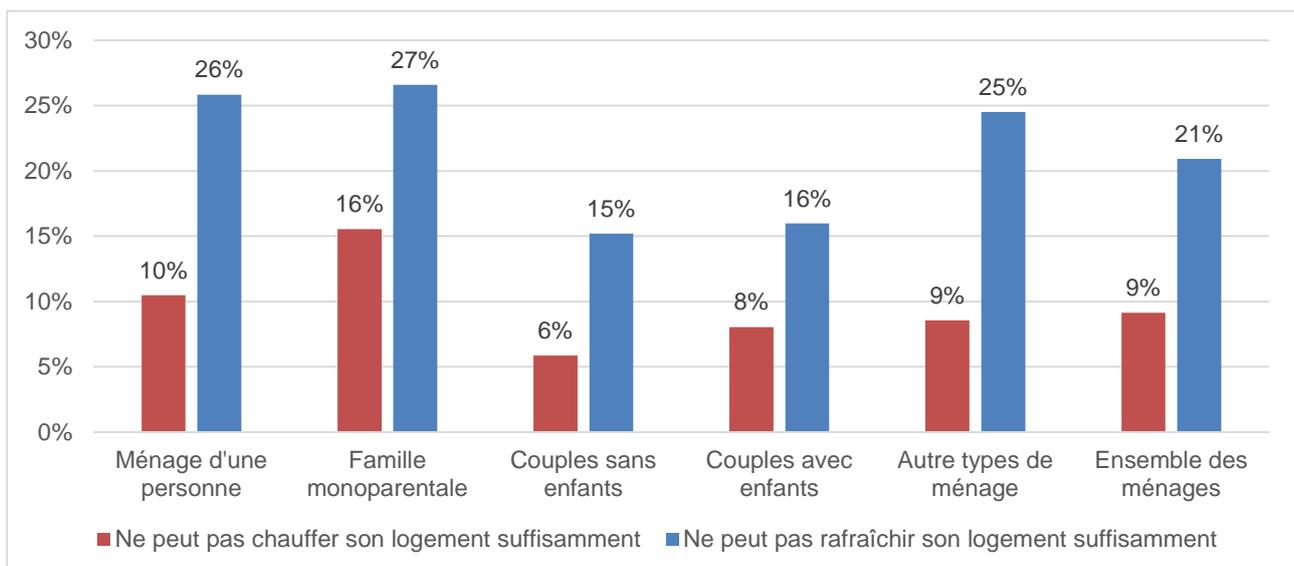
Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

Des différences nettes apparaissent également quant à la capacité des différents types de ménages de réguler de manière adéquate la température de leur logement (cf. Graphique 189). C'est surtout au niveau de la capacité à chauffer son logement suffisamment que la différence est flagrante. Ainsi environ un quart des ménages d'une personne, des familles monoparentales et des ménages de la catégorie « autres types » se déclarent incapables de chauffer leur logement suffisamment. Parmi les couples, avec ou sans enfants, ils ne sont qu'environ 15 % dans ce cas.

Les familles monoparentales éprouvent également plus souvent des difficultés à rafraîchir leur logement que l'ensemble des ménages wallons : elles sont 16 % dans ce cas contre 9 % de l'ensemble des ménages.

Graphique 189. Part des ménages wallons ne pouvant réguler de manière adéquate la température de leur logement, selon le type, en 2022

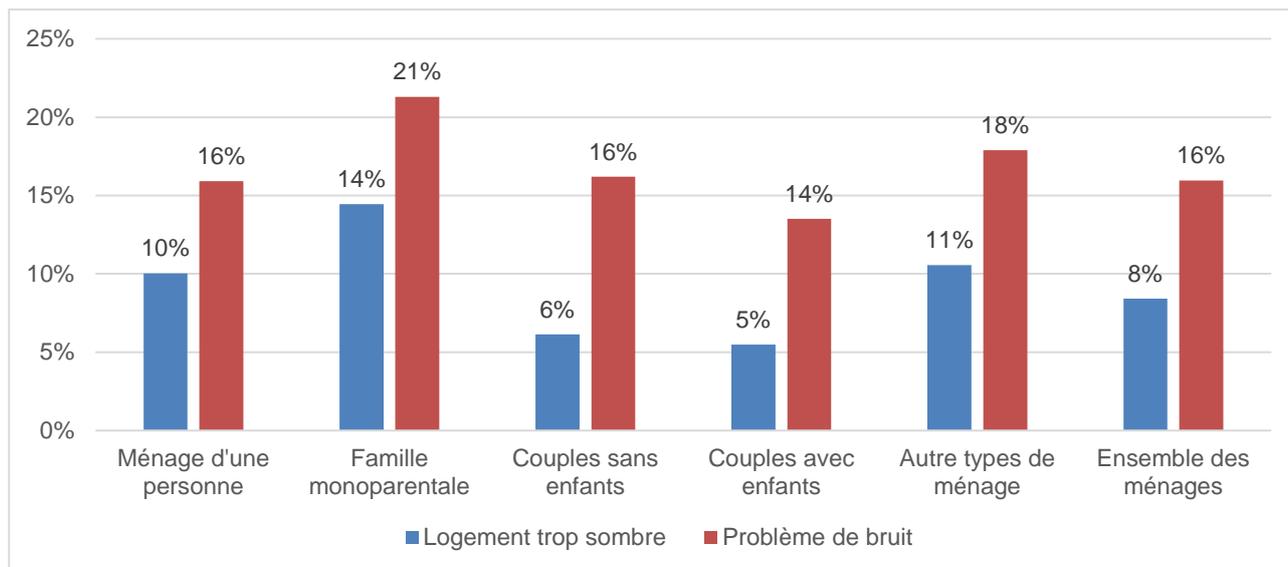


Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

Les familles monoparentales sont également plus fréquemment confrontées à des problèmes de bruits ou de luminosité dans leur logement (cf. Graphique 190). Ainsi, 21 % d'entre elles déclarent souffrir du bruit dans leur logement contre 16 % de l'ensemble des ménages ; 14 % déclarent que leur logement est trop sombre contre 6 % de l'ensemble des ménages. Les ménages d'une personne ainsi que ceux de la catégorie « autres types » sont également plus fréquemment confrontés à des problèmes de luminosité que l'ensemble des ménages, mais moins que les familles monoparentales. Les couples, avec ou sans enfants, sont moins souvent confrontés à ce genre de problèmes.

Graphique 190. Part des ménages wallons dont le logement est trop sombre ou trop bruyant, selon le type, en 2022



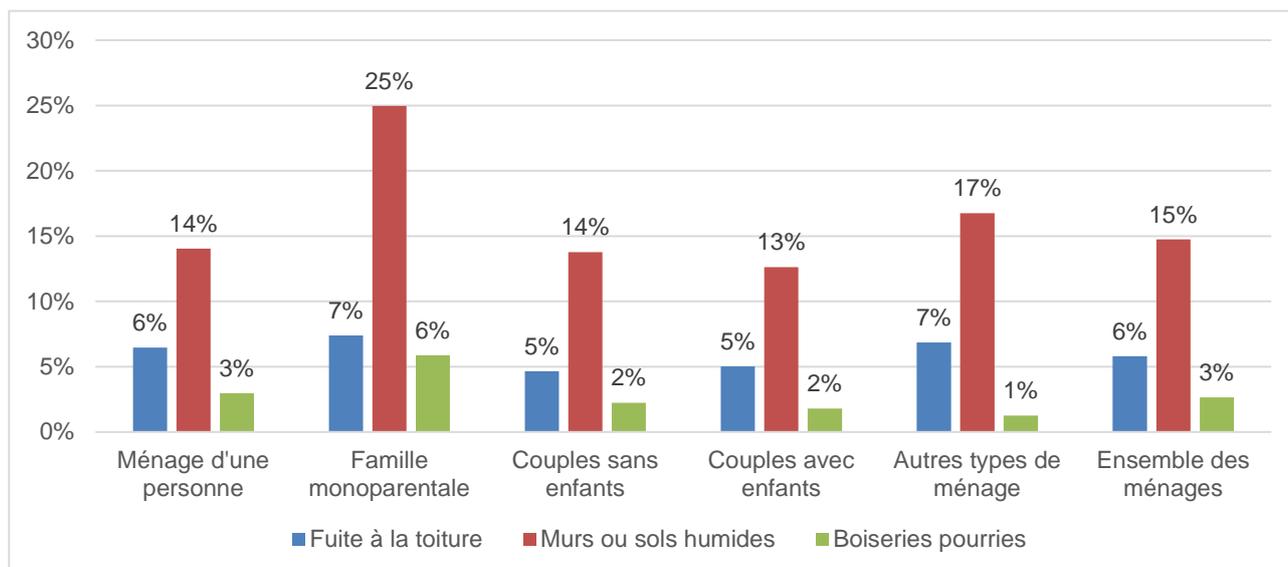
Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

Enfin, les familles monoparentales sont également plus fréquemment confrontées à des problèmes d'humidité que l'ensemble des ménages wallons (cf. Graphique 191). Ainsi, 25 % d'entre elles ont un logement dont les murs ou les sols sont humides contre seulement 15 % de l'ensemble des ménages wallons. De plus, 6 % d'entre elles ont des boiserries pourries dans leur logement contre 3 % de l'ensemble des ménages. Enfin, elles sont un tout peu plus fréquemment confrontées à des fuites à la toiture que l'ensemble des ménages (7 % contre 6 %). Les familles monoparentales semblent donc avoir beaucoup plus de difficultés que les autres types de ménage à disposer d'un logement de qualité et respectant les simples critères de salubrité.

Les ménages de la catégorie « autres types » habitent également plus souvent des logements qui présentent des problèmes d'humidité que l'ensemble des ménages wallons. Le problème qu'ils rencontrent le plus souvent est l'humidité des murs ou des sols, mais bien moins fréquemment que les familles monoparentales (17 % des « autres types » concernés).

Les couples, avec ou sans enfants, sont les ménages les moins souvent concernés par les différents types de problèmes liés à l'humidité.

Graphique 191. Part des ménages wallons confrontés à des problèmes d'humidité dans leur logement, selon le type, en 2022

Source : SILC — Statbel

Champ : Ensemble des ménages wallons.

Conclusions

Partie 1 : Démographie et besoins en logements

L'augmentation du nombre de ménages en Wallonie se poursuit. Cette croissance a lieu dans les zones hors agglomérations et, plus particulièrement, dans les zones rurales ou semi-rurales les plus proches des zones urbaines, notamment à proximité de l'axe Bruxelles-Luxembourg. Le nombre de ménages dans les agglomérations stagne, voire décroît dans les plus grandes villes wallonnes.

Les ménages composés d'une seule personne (isolés) continuent également leur progression. Ils constituent le type de ménages connaissant la plus forte progression dans l'ensemble des complexes résidentiels à l'exception des agglomérations (où ils sont dépassés par la catégorie « autres types de ménages »). D'après les projections du Bureau fédéral du Plan, cette progression continuera dans les années à venir. Ceci indique que le besoin de petits logements est et restera toujours aigu, même dans des zones où les familles avec enfants sont majoritaires.

En matière de besoins en logements publics, il apparaît que la demande s'accroît d'année en année sur la dernière décennie, à l'exception de l'année 2021 en raison d'un effet « COVID-19 ». Cette demande augmente surtout dans les banlieues et les zones rurales ou semi-rurales ; dans les agglomérations, elle stagne, voire régresse. La demande s'harmonise donc lentement sur le territoire wallon mettant en évidence que la difficulté à se loger n'est pas l'apanage des zones urbaines. Le temps d'attente des candidats continue à s'accroître, signe d'un engorgement progressif du système.

Les ménages d'une seule personne ainsi que les familles monoparentales sont les ménages les plus représentés au sein des candidats au logement public. Ces deux types de ménages représentent à eux seuls 71 % des candidatures au logement public en Wallonie, preuve qu'il est particulièrement difficile pour ces ménages de parvenir à se loger dans le parc privé. On observe une homogénéisation du profil des candidats au logement public sur la dernière décennie, vers une population cumulant plusieurs difficultés ouvrant droit à des points de priorité.

Partie 2 : Stock et production du logement en Wallonie

Plus de trois quarts du parc de logements sont composés par les maisons individuelles. La part des appartements dans le parc de logements en Wallonie en 2022 est de 17,4 %. Cette proportion est significativement basse par rapport à la Flandre. Pourtant, l'évolution relative du nombre d'appartements en Wallonie au cours des années 2012-2022 est plus élevée.

Au sein de toutes les provinces et dans toutes les principales villes wallonnes, le segment des appartements est le plus dynamique dans l'augmentation du parc de logements. Le nombre d'appartements augmente plus rapidement dans les agglomérations wallonnes, alors que la croissance relative du nombre d'appartements est plus importante dans les zones périurbaines et rurales.

En matière de production de logements, quel que soit l'indicateur considéré la Wallonie a rencontré une nette hausse de permis de bâtir en 2021 qui a même doublé dans certaines provinces et ville. Cette activité est revenue à son niveau « moyen » en 2022. La production est toujours soutenue par les rénovations qui concernent plus de la moitié des permis de bâtir sur l'ensemble de la période.

Le secteur de la construction, selon l'indice de la production, a repris son rythme après la crise sanitaire. L'indice des prix à la production dans la construction et l'indice ABEX montrent que les prix dans le secteur augmentent beaucoup plus rapidement que l'inflation.

Partie 3 : Marché du logement en Wallonie

Entre 2012 et 2022, la proportion de maisons à deux ou trois façades a connu une baisse notable sur le marché secondaire, passant de 59 % à 54 %. Dans le même temps, la part des appartements a augmenté, passant de 12,6 % des ventes en 2012 à 17,5 % en 2022. Les maisons avec quatre façades ou plus ont enregistré une légère diminution dans les ventes.

Malgré cela, les prix des biens immobiliers en Wallonie demeurent nettement inférieurs à ceux observés dans les deux autres régions du royaume, quel que soit le type de bien considéré. Néanmoins, une augmentation des prix immobiliers est constatée en Wallonie. De 2012 à 2022, le prix médian des appartements a augmenté de 34,6 %, tandis que celui des maisons a augmenté de 36,1 %. Il est à noter que cette augmentation est particulièrement marquée dans la province du Luxembourg, avec une hausse de 56,4 % pour les maisons.

En ce qui concerne les provinces wallonnes, le Brabant wallon se distingue par les prix immobiliers et les loyers de marché les plus élevés. Parmi les quatre principales villes wallonnes, Namur affiche les prix d'acquisition les plus élevés pour les maisons à deux ou trois façades et les appartements, tandis que Liège détient les prix les plus élevés pour les maisons avec quatre façades ou plus depuis 2021. À l'inverse, Charleroi présente les prix les plus bas, toutes catégories de biens confondues.

Le marché locatif privé est plus dynamique dans les grandes villes, sauf Charleroi. Cependant, dans les agglomérations et plus concrètement dans les centres urbains, le loyer moyen est inférieur à celui dans les zones périurbaines. Entre 2021 et 2022, l'augmentation des loyers en Wallonie était en dessous de l'inflation. Ce constat est confirmé sur le marché locatif privé, sur le secteur locatif public, ainsi que pour les nouveaux baux résidentiels enregistrés.

Les prix des terrains à bâtir échangés sur le territoire wallon sont en hausse depuis 2016. Cette augmentation complémentaire à une diminution des superficies des parcelles a fait grimper les prix au mètre carré des parcelles échangées entre 2016 et 2022. Au niveau provincial, la superficie des terrains est restée stable dans le Brabant wallon et à Liège alors qu'elle est en diminution dans les autres provinces.

Concernant le type de transactions, la majorité de celles-ci sont réalisées par le biais de ventes privées (60,6 %). Les prix pour les ventes privées et publiques ont augmenté considérablement entre 2016 et 2022, reflétant à la fois les conditions favorables (taux d'intérêt bas) et l'intérêt pour l'investissement en vue de construire. On observe également une augmentation de la valeur vénale des biens donnés par succession.

Partie 4 : Le financement du logement par les prêts hypothécaires

En Wallonie, le nombre de crédits hypothécaires en cours a enregistré une augmentation de 17,9 % sur la période de 2012 à 2022. Cette tendance est observable dans l'ensemble des provinces wallonnes à quelques exceptions près. La province de Luxembourg a connu la hausse la plus marquée du nombre de crédits hypothécaires (+29,3 %), tandis que le Hainaut a enregistré la moins importante (+13,6 %). Le montant moyen emprunté s'élève à près de 140 000 €, représentant une hausse de 43,2 % sur la période. Cette augmentation est attribuable aux taux d'intérêt bas, permettant aux ménages d'accroître le capital emprunté, alimentant ainsi une hausse des prix immobiliers en raison des surenchères entre les candidats-acquéreurs. Une part substantielle des crédits accordés au cours de cette période est associée à des opérations de refinancement, également influencées par la baisse des taux de crédits immobiliers.

Depuis 2016, le nombre et la proportion de crédits en défaut sont en baisse. Cette diminution peut s'expliquer en partie par des conditions plus strictes imposées aux banques dans l'octroi de nouveaux crédits hypothécaires, en particulier pour les primo-acquéreurs.

Ces mesures ont également eu un impact sur les prêts hypothécaires sociaux, dont le volume a augmenté depuis 2018 pour la SWCS et depuis 2021 pour le FLW. Cependant, en termes de nombre de prêts, l'activité demeure soutenue pour la SWCS, tandis qu'elle connaît une croissance significative pour le FLW depuis 2021.

La quotité moyenne des prêts accordés par ces deux organismes sociaux a augmenté entre 2012 et 2022. En 2022, en moyenne un prêt a été couvert par le FLW à hauteur de 102 % du prix du bien et 103 % pour la SWCS, comparativement à 91 % et 93 % respectivement en 2012. Ainsi, ces deux organismes continuent de jouer un rôle important en tant que facilitateurs sociaux de l'accès à la propriété.

Partie 5 : La certification énergétique

Sur la période 2012 à 2022, on observe une augmentation de la part des labels A++, A+ A, B et C, soit les labels correspondant à la meilleure performance énergétique. Ils sont passés de 25,1 % en 2012 à 30,4 % en 2022. À l'inverse, la part des labels F et G (donc les moins performants) s'est réduite, passant de 45,9 % en 2012 à 33,6 % en 2022.

La part des labels D et E a, elle aussi, augmenté. Par conséquent, la qualité globale des logements disposant d'un certificat de performance énergétique s'améliore.

À l'échelle des provinces, le Brabant wallon apparaît comme la province ayant le parc le plus performant du point de vue énergétique. À l'inverse, le Hainaut est la province dont le parc présente la plus faible performance énergétique. Ceci est sans doute lié à l'âge respectif des parcs de ces provinces et à l'effort de rénovation énergétique entrepris sur les bâtiments existants.

Il semble que l'isolation soit le point faible de nombreuses habitations wallonnes : dans la majeure partie des certificats, l'enveloppe du bâtiment est qualifiée de « Très mauvaise » (38,4 %) ou de « Mauvaise » (42,0 %). Les installations de chauffage sont moins problématiques puisque, dans la grande majorité des cas en Wallonie, leur qualité est considérée comme moyenne à bonne. Enfin, les systèmes de ventilation constituent un autre point noir en matière de performance énergétique, la grande majorité des bâtiments ne disposant d'aucune ventilation ou d'un système de ventilation « très partiel ».

Partie 6 : Les dimensions sociales de l'habitat

En Wallonie, l'essentiel des ménages habite dans une maison (80 %) ou dans un petit immeuble de moins de dix logements (10 %). Ils connaissent en cela un habitat moins dense qu'en Flandre et surtout, en région Bruxelles-Capitale. Le type de logement varie assez nettement selon le statut d'occupation. Ainsi, les propriétaires habitent plus fréquemment dans des maisons quatre façades que les locataires du secteur privé et ces derniers habitent plus fréquemment dans des maisons que les locataires du logement public.

Les conditions de logement et le statut d'occupation sont fortement liés à la composition du ménage. Ainsi, les personnes isolées et les familles monoparentales sont bien moins fréquemment propriétaires de leur logement que les couples (avec ou sans enfants à charge). D'autre part, les personnes isolées et les familles monoparentales ont plus souvent des logements présentant des problèmes de salubrité ou un manque de confort. Les problèmes de bruit ou de luminosité, les difficultés à rafraîchir ou chauffer son logement, les problèmes d'humidité ou encore la nécessité de devoir partager des pièces sanitaires avec d'autres ménages sont des situations que l'on trouve plus souvent chez ces ménages alors que les coûts du logement sont plus importants pour eux.

Glossaire des termes utilisés

Appartement

Unité d'habitation dans un bâtiment qui en comporte plusieurs

Bâtiment (Code wallon du logement et de l'habitat durable, Art. 1, 1°)

Immeuble bâti affecté ou non au logement

Immeuble à appartements

Bâtiment résidentiel comprenant plusieurs unités d'habitation et dont les locaux et les espaces communs ne sont pas destinés à la fourniture de prestations au bénéfice des occupants

Logement (Code wallon du logement et de l'habitat durable, Art. 1, 3°)

Le bâtiment ou la partie du bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages.

Logement à loyer d'équilibre (Arrêté du Gouvernement wallon organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public du 06.09.2007, Art. 42 à 46, Atlas — Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Logements sociaux qui sont donnés en location « à la valeur du marché locatif » dans le cadre d'un bail non soumis aux règles du logement social

Logement d'insertion (Code wallon du logement et de l'habitat durable, Art. 1, 7°)

Le logement créé grâce à une subvention de la Région et destiné à l'hébergement de ménages en état de précarité

Logement moyen (Atlas — Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages disposant de revenus moyens lors de leur entrée dans les lieux. Ces ménages ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté. Les modalités de mise en œuvre sont fixées par le Gouvernement.

Logement public

Il n'y a pas de consensus concernant la définition du logement public, notamment parce que le type de logement auquel il est fait référence peut évoluer selon les politiques publiques mises en place. Concernant la présente publication, notons que le terme de logement public correspond à « un glissement d'appellation [...] pour s'écarter de l'image négative véhiculée par le qualificatif "social". Nous sommes alors dans le registre de la non-distinction du logement public par rapport au logement privé, ou du logement social vis-à-vis du logement moyen. Cette volonté de non-différenciation crée une absence d'image [...]. » (Laurent et Malherbe, 2010). Par ailleurs, soulignons également que ce glissement sémantique accompagne le cheminement de l'appellation des instances gestionnaires : on parle depuis 1998 de SLSP (Sociétés de Logement de Service Public) ; la notion de « logement social » n'apparaît plus dans le nom de ces instances.

Logement social (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 9°, Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes lors de leur entrée dans les lieux. Ces ménages ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté. Les modalités de mise en œuvre sont fixées par le Gouvernement.

Logement de transit (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 8°)

Le logement créé grâce à une subvention de la Région, destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure

Maison unifamiliale (Arrêté ministériel relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie du 22.03.2010, Art. 1, 4°, Atlas — Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Logement dont tous les locaux sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage, à l'exclusion des logements collectifs et des appartements ainsi que de tout type de superposition de locaux appartenant à des logements distincts

Ménage (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 28°)

La personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques.

Ménage privé (*Census*, StatBel, http://census2011.fgov.be/info/gloss1_fr.html, 18/12/2019°)

Les personnes vivant seules dans un logement et les groupes de plusieurs personnes vivant dans un même logement et pourvoyant ensemble aux besoins essentiels de l'existence.

Bibliographie

IWEPS (2023), *Degré d'urbanisation ou de ruralité du territoire : la méthode internationale DEGURBA appliquée à la Wallonie*, Working Paper No 39, Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, 66 p.

IWEPS (2020), *Les chiffres clés de la Wallonie*, Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, 234 p.

IWEPS (2022), *Les chiffres clés de la Wallonie*, Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, 238 p.

Pradella, S. & Kryvobokov M. (2023), « Observatoire des loyers — Édition 2023 (enquête 2022) », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi.

Pradella, S. & Kryvobokov, M. (2018), « Étude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement : état des lieux et prospective », Centre d'Études en Habitat Durable, Synthèse, Charleroi, 21 pages.

Liste des graphiques

Graphique 1. Évolution du nombre de ménages privés* en Belgique entre 2012 et 2022.	10
Graphique 2. Distribution des ménages privés wallons (hors Communauté germanophone) selon les complexes résidentiels en 2022.	12
Graphique 3. Évolution du nombre de ménages privés en Wallonie (hors Communauté germanophone) par complexe résidentiel entre 2012 et 2022.	12
Graphique 4. Évolution du nombre de ménages privés en Wallonie (hors Communauté germanophone) selon leur type de 2012 à 2022.	14
Graphique 5. Distribution des ménages privés en Wallonie (hors Communauté germanophone) selon leur type en 2022.	16
Graphique 6. Distribution des ménages privés en Belgique selon leur type en 2022.	16
Graphique 7. Distribution des ménages privés selon leur type au sein des complexes résidentiels en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022.	17
Graphique 8. Évolution du nombre de ménages selon le type au sein des agglomérations de 2012 à 2022.	18
Graphique 9. Évolution du nombre de ménages selon le type au sein des banlieues de 2012 à 2022.	19
Graphique 10. Évolution du nombre de ménages selon le type au sein des Zones résidentielles des migrants alternants de 2012 à 2022.	19
Graphique 11. Évolution du nombre de ménages selon le type hors des complexes résidentiels de 2012 à 2022.	20
Graphique 12. Perspectives du nombre de ménages privés 2022 – 2050 (indice 2022 = 100)	29
Graphique 13. Distribution des ménages privés selon leur type en Wallonie, en 2022 et en 2052.	30
Graphique 14. Nombre de candidats au logement public en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022.	32
Graphique 15. Candidatures au logement public en Wallonie (hors Communauté germanophone) selon le complexe résidentiel de 2016 à 2022.	33
Graphique 16. Évolution du nombre de candidatures au logement public en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022.	34
Graphique 17. Candidatures au logement public par provinces (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022.	34
Graphique 18. Évolution du nombre de candidats au logement public dans les provinces wallonnes (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022.	35
Graphique 19. Part de candidats demandant l'entité où ils résident dans au moins un de leurs cinq choix, par complexe résidentiel (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022.	36
Graphique 20. Part de candidats demandant l'entité où ils résident dans au moins un de leurs cinq choix, par province (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022.	37
Graphique 21. Âge moyen des candidatures au logement public en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022 (en jours).	40

Graphique 22. Âge moyen des candidatures au logement public selon le complexe résidentiel (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022 (en jours).....	40
Graphique 23. Âge moyen des candidatures au logement public par province (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022 (en jours)	41
Graphique 24. Distribution des candidats au logement public en Wallonie (hors Communauté germanophone) selon le type de ménage, de 2016 à 2022	42
Graphique 25. Évolution du nombre de candidats au logement public, selon le type de ménage, en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022	43
Graphique 26. Distribution des candidats au logement public par type de ménage et complexe résidentiel en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022.....	43
Graphique 27. Distribution des candidats au logement public par type de ménages et par provinces (hors Communauté germanophone) en 2022.....	44
Graphique 28. Distribution des candidats au logement public selon la taille du ménage et le complexe résidentiel en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022.....	45
Graphique 29. Distribution des candidats au logement public selon la taille du ménage et la province (hors Communauté germanophone) en 2022	45
Graphique 30. Distribution des candidats au logement public selon la taille du ménage et le type de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022.....	46
Graphique 31. Ménages candidats au logement public dont au moins un membre est porteur d'un handicap selon le type de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022.....	50
Graphique 32. Ménages candidats au logement public dont au moins un membre est porteur d'un handicap, par complexes résidentiels en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022.....	51
Graphique 33. Ménages candidats au logement public dont au moins un membre est porteur d'un handicap, par provinces en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022..	51
Graphique 34. Candidats au logement public par catégories de revenus et complexes résidentiels en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2016 et 2022	53
Graphique 35. Candidats au logement public par catégories de revenus et provinces (hors Communauté germanophone) en 2016 et 2022	53
Graphique 36. Candidats au logement public par catégories de revenus et types de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022	54
Graphique 37. Nombres de points de priorité et d'ancienneté moyens des candidatures au logement public en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022	56
Graphique 38. Âge moyen des candidatures au logement public selon le type de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022 (en jours)	58
Graphique 39. Distribution du type de permis de bâtir octroyé pour les logements résidentiels entre 2012 et 2022, en Belgique.....	78
Graphique 40. Évolution du nombre de logements par bâtiments en moyenne entre 2012 et 2022, en Belgique.....	78
Graphique 41. Évolution du nombre de logements, d'appartements et de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction en Wallonie, de 2012 à 2022	79
Graphique 42 : Proportion de bâtiments autorisés à la construction et à la rénovation au sein des permis de bâtir en Wallonie de 2012 à 2022.....	80

Graphique 43. Nombre de bâtiments autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les provinces	81
Graphique 44. Nombre de bâtiments autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les villes.....	81
Graphique 45. Nombre de bâtiments autorisés à la rénovation de 2012 à 2022 dans les provinces	82
Graphique 46. Nombre de bâtiments autorisés à la rénovation de 2012 à 2022 dans les villes.....	83
Graphique 47. Distribution du nombre moyen de bâtiments autorisés à la construction et à la rénovation entre 2012 et 2022 par province.....	83
Graphique 48. Distribution du nombre moyen de bâtiments autorisés à la construction et à la rénovation entre 2012 et 2022 par ville	84
Graphique 49. Nombre de logements autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les provinces wallonnes	84
Graphique 50. Nombre de logements autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les villes wallonnes.....	85
Graphique 51. Nombre d'appartements autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les provinces wallonnes	86
Graphique 52. Nombre d'appartements autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les villes wallonnes.....	86
Graphique 53. Nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les provinces wallonnes	87
Graphique 54. Nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction de 2012 à 2022 dans les principales villes wallonnes.....	88
Graphique 55 : Valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de la construction et des activités immobilières (en millions d'euros).....	92
Graphique 56 : Variations annuelles de la valeur ajoutée brute aux prix de base des secteurs de la construction et des activités immobilières	92
Graphique 57 : Indice mensuel désaisonnalisé de la production dans la construction en Belgique entre janvier 2018 et avril 2023 (base 100 en 2015).....	93
Graphique 58. Évolution du nombre de transactions immobilières en Wallonie entre 2010 et 2022, selon le type de bien	97
Graphique 59. Évolution des prix médians, selon le type de biens, en Wallonie entre 2012 et 2022.....	98
Graphique 60. Évolution des prix médians déflatés selon le type de biens en Wallonie, de 2012 à 2022.....	99
Graphique 61. Étendue interquartile des prix des maisons avec 2 ou 3 façades en Wallonie (2012-2022)	106
Graphique 62. Étendue interquartile des prix des maisons avec 4 façades ou plus en Wallonie (2012-2022).....	106
Graphique 63. Étendue interquartile des prix des appartements en Wallonie (2012-2022)	107

Graphique 64. Proportion de transactions de maisons et appartements dans les complexes résidentiels en Wallonie en 2022	108
Graphique 65. Prix médians des maisons et appartements dans les complexes résidentiels en 2022	109
Graphique 66 : Nombre de nouveaux baux locatifs résidentiels enregistrés annuellement en Wallonie	110
Graphique 67 : Nombre de nouveaux baux locatifs résidentiels enregistrés par trimestre en Wallonie	111
Graphique 68 : Loyer médian de nouveaux baux locatifs résidentiels enregistrés annuellement en Wallonie, en €	113
Graphique 69 : Répartition du parc locatif privé (dont le loyer correspond au prix du marché) au sein des provinces wallonnes, en %	116
Graphique 70 : Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon le type de logement, en 2022, en %	116
Graphique 71 : Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon l'époque de construction, en %	117
Graphique 72 : Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon le nombre de chambres à coucher	117
Graphique 73 : Évolution des indices des loyers moyens déflatés en Wallonie (base 100 en 2012)	121
Graphique 74 : Nombre de logements propriétés des SLSP et par elles en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022	124
Graphique 75 : Distribution des logements gérés par les SLSP selon leur catégorie en 2022 (hors Communauté germanophone)	124
Graphique 76 : Nombre de logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles de 2012 à 2022 (hors Communauté germanophone)	125
Graphique 77 : Nombre de logements moyens et de logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles de 2012 à 2022 (hors Communauté germanophone)	126
Graphique 78 : Nombre de logements d'insertion, de transit et étudiants propriétés des SLSP et gérés par elles en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022	127
Graphique 79 : Nombre de maisons et d'appartements dans le parc propriété des SLSP et géré par elles SLSP en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022 ..	128
Graphique 80 : Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022	129
Graphique 81. Évolution du nombre de logements selon le nombre de chambres en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022	129
Graphique 82 : Part de logements inoccupés au sein du parc propriété des SLSP et gérés par elles de 2009 à 2019	130
Graphique 83. Distribution des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles par complexe résidentiel (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022 (en %) ...	131
Graphique 84. Évolution du nombre de logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles par complexes résidentiels (hors Communauté germanophone) entre 2012 et 2022 (base 100 = 2012)	132

Graphique 85. Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles par type et par complexe résidentiel (hors Communauté germanophone) en 2022	133
Graphique 86. Distribution des types de logements propriété des SLSP et gérés par elles entre les complexes résidentiels (hors Communauté germanophone) en 2022	133
Graphique 87. Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres et le complexe résidentiel (hors communauté germanophone), en 2022.....	134
Graphique 88. Évolution du nombre de logements selon la taille dans les complexes résidentiels (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022.....	135
Graphique 89. Proportion de logements non loués au sein des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, par complexe résidentiel (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022.....	136
Graphique 90 : Distribution des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles par province (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022 (en %).....	136
Graphique 91 : Évolution du nombre de logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles (hors Communauté germanophone) entre 2012 et 2022 (base 100 = 2012)	137
Graphique 92. Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles par type et par province (hors Communauté germanophone) en 2022	138
Graphique 93 : Distribution des types de logements propriété des SLSP et gérés par elles entre les provinces (hors Communauté germanophone) en 2022.....	138
Graphique 94 : Distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres et la province (hors communauté germanophone), en 2022.....	139
Graphique 95 : Évolution du nombre de logements selon la taille dans les provinces wallonnes (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022	140
Graphique 96 : Proportion de logements non loués au sein des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, par province (hors Communauté germanophone) de 2012 à 2022.....	141
Graphique 97. Nombre d'attributions de logements publics en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022.....	142
Graphique 98. Distribution des attributions de logements publics entre les complexes résidentiels en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022	143
Graphique 99. Évolution du nombre d'attributions de logements publics par complexe résidentiel en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022	143
Graphique 100. Distribution des attributions de logements publics par provinces (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022	144
Graphique 101. Évolution du nombre d'attributions de logements publics par province en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022	144
Graphique 102. Attributions selon le type de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022.....	145
Graphique 103. Attributions selon le type de ménage et le complexe résidentiel en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022.....	146
Graphique 104. Attributions selon le type de ménage et la province en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022	147

Graphique 105. Attributions selon la taille de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022.....	148
Graphique 106. Évolution du nombre d'attributions selon la taille de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022	148
Graphique 107. Ménages auxquels un logement public a été attribué et dont au moins un membre est porteur d'un handicap en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022.....	149
Graphique 108. Ménages auxquels un logement public a été attribué et dont au moins un membre est porteur d'un handicap, par complexes résidentiels en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022	149
Graphique 109. Ménages auxquels un logement public a été attribué et dont au moins un membre est porteur d'un handicap, par provinces en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022.....	150
Graphique 110. Attributions de logements publics selon la catégorie de revenus en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022	151
Graphique 111. Nombres de points de priorité et d'ancienneté moyens des ménages auxquels un logement public a été attribué en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022.....	152
Graphique 112. Attributions au logement public selon le nombre de points de priorité et d'ancienneté en Wallonie (hors Communauté germanophone), de 2016 à 2022	153
Graphique 113. Délai moyen avant attribution d'un logement public en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022 (en jours)	153
Graphique 114. Délai moyen avant attribution d'un logement public selon le type de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022 (en jours)	154
Graphique 115 : Répartition des logements loués par les étudiants interrogés au sein des provinces wallonnes, en %	155
Graphique 116 : Distribution des logements loués par les étudiants selon leur localisation, en %.....	156
Graphique 117 : Distribution des logements loués par les étudiants selon le type, en %	157
Graphique 118 : Distribution des logements étudiants sondés selon le caractère partagé ou privatif des pièces essentielles, en %	158
Graphique 119 : Distribution des logements étudiants selon l'équipement de la cuisine et le type de logement, en %.....	160
Graphique 120. Nombre de transactions de terrains à bâtir en Wallonie entre 2016 et 2022	162
Graphique 121. Étendue interquartile des valeurs des terrains à bâtir en Wallonie entre 2016 et 2022.....	162
Graphique 122. Superficie en mètres carrés par quartile des terrains à bâtir échangés en Wallonie entre 2016 et 2022	163
Graphique 123. Valeur au mètre carré des terrains à bâtir par quartile entre 2016 et 2022 en Wallonie	164
Graphique 124. Nombre de transactions de terrains à bâtir par provinces entre 2016 et 2022	164

Graphique 125. Évolution de la valeur médiane des terrains à bâtir par provinces entre 2016 et 2022.....	165
Graphique 126. Évolution de la superficie médiane des terrains à bâtir par province entre 2016 et 2022 (en m ²)	166
Graphique 127. Valeurs au mètre carré des terrains à bâtir par quartile et par provinces entre 2016 et 2022.....	166
Graphique 128. Nombre de transactions de terrains à bâtir dans les quatre principales villes wallonnes entre 2016 et 2022.....	167
Graphique 129. Évolution de la valeur médiane des terrains à bâtir dans les quatre principales villes wallonnes entre 2016 et 2022.....	168
Graphique 130. Évolution de la superficie médiane des terrains à bâtir dans les quatre principales villes wallonnes entre 2016 et 2022.....	168
Graphique 131. Transactions des terrains à bâtir selon le type de transactions en 2022 en Wallonie.....	170
Graphique 132. Valeur médiane des terrains à bâtir par type de transactions en 2016 et 2022.....	171
Graphique 133. Superficie médiane des terrains à bâtir par type de transactions en 2016 et 2022 (en m ²)	172
Graphique 134. Distribution des crédits hypothécaires en cours en Wallonie par provinces (2022)	178
Graphique 135. Évolution du nombre de crédits hypothécaires en cours par province en Wallonie (2012-2022).....	178
Graphique 136. Variation annuelle du nombre de crédits hypothécaires par province en Wallonie (2012-2022).....	179
Graphique 137. Nombre moyen et nombre total de crédits octroyés par mois sur la période 2012 - 2022.....	180
Graphique 138. Évolution du nombre de nouveaux crédits hypothécaires par mois (2012-2022).....	181
Graphique 139. Évolution du nombre annuel et du montant moyen emprunté des nouveaux crédits hypothécaires (2012-2022)	182
Graphique 140. Destination des crédits hypothécaires souscrits en Belgique entre 2010 et 2020.....	183
Graphique 141. Évolution du nombre de crédits hypothécaires défaillants en cours et des montants moyens d'arriérés (2012-2022)	184
Graphique 142. Évolution de la proportion de crédits hypothécaires défaillants et du montant moyen des arriérés en euros constants (base 100 en 2013) en Wallonie	184
Graphique 143. Part d'emprunteurs de crédits hypothécaires défaillants par province wallonne au 31 décembre 2022.....	185
Graphique 144. Part des crédits hypothécaires défaillants par province wallonne (statut au 31 décembre de chaque année).....	186
Graphique 145. Évolution du nombre de prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2022).....	187

Graphique 146. Évolution du montant total des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2022)	188
Graphique 147. Évolution de la proportion des crédits sociaux hypothécaires parmi l'ensemble des crédits hypothécaires immobiliers	188
Graphique 148. Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2022)	189
Graphique 149. Évolution du montant moyen des crédits hypothécaires octroyés par le FLW de 2012 à 2022 dans les quatre principales villes wallonnes.....	191
Graphique 150. Évolution du montant moyen des crédits hypothécaires octroyés par la SWCS de 2012 à 2022 dans les quatre principales villes wallonnes.....	192
Graphique 151. Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2022)	193
Graphique 152. Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus des emprunteurs (2012-2022)	196
Graphique 153. Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2012 et 2022 (en €).....	196
Graphique 154. Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS, par catégories de revenus entre 2012 et 2022 (en €).....	197
Graphique 155. Évolution du taux d'intérêt annuel moyen appliqué pour les crédits hypothécaires sociaux en Wallonie et l'ensemble des crédits de 2012 à 2022.....	198
Graphique 156. Évolution du ratio loan-to-value pour l'ensemble des prêts hypothécaires sociaux (2012-2022)	199
Graphique 157. Évolution de la maturité moyenne des prêts hypothécaires sociaux en nombre d'années (2012-2022).....	199
Graphique 158. Évolution du nombre de prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2013-2022)	201
Graphique 159. Évolution du montant total des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2013-2022).....	202
Graphique 160. Montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2013-2022)	203
Graphique 161. Évolution de la distribution des prêts à tempérament octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2013-2022).....	204
Graphique 162. Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2013 et 2022 (en €)	204
Graphique 163. Évolution de distribution des prêts à tempérament octroyés par la SWCS en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2013-2022).....	205
Graphique 164. Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2013 et 2020 (en €)	206
Graphique 165 : Nombre de certificats énergétiques par année et par label.	208
Graphique 166 : Évolution de la proportion de chaque label énergétique en Wallonie entre 2012 et 2022.....	209
Graphique 167 : Parts des différents labels énergétiques par province en 2022	211
Graphique 168. Répartition des évaluations de l'enveloppe du logement par province...	220

Graphique 169. Répartition des évaluations de la performance de l'installation de chauffage par province.....	222
Graphique 170. Répartition des évaluations de la performance de l'installation d'eau chaude sanitaire par province.....	223
Graphique 171 : Répartition des évaluations du système de ventilation par province.	224
Graphique 172 : Distribution des ménages belges selon leur statut d'occupation en 2022	226
Graphique 173 : Distribution des ménages locataires belges selon leur statut d'occupation détaillé en 2022	227
Graphique 174. Distribution des ménages wallons selon leur statut d'occupation détaillé de 2016 à 2022.....	227
Graphique 175. Statuts d'occupation des ménages en Wallonie selon la densité de population en 2022 (en %).....	228
Graphique 176 : Distribution des ménages belges selon le type de logement et la région en 2022.....	229
Graphique 177. Type de logement selon le statut d'occupation et la région en 2022.....	230
Graphique 178. Poids du logement dans le budget des ménages selon le statut d'occupation et la région en 2022	232
Graphique 179. Distribution des ménages belges selon le nombre de pièces dans leur logement en 2022	232
Graphique 180. Distribution des ménages belges selon le confort sanitaire de leur logement en 2022.....	233
Graphique 181. Part des ménages belges ne pouvant réguler de manière adéquate la température de leur logement en 2022.....	234
Graphique 182. Part des ménages belges dont le logement est trop sombre ou trop bruyant en 2022.....	234
Graphique 183. Part des ménages belges confrontés à des problèmes d'humidité dans leur logement en 2022	235
Graphique 184 : Distribution des ménages wallons selon le type de logement et la composition du ménage, en 2022.....	236
Graphique 185 : Distribution des ménages wallons selon le statut d'occupation et la composition de ménage, en 2022.....	236
Graphique 186. Poids du coût du logement dans le budget du ménage, selon le type de ménage et le statut d'occupation en Wallonie, en 2022.....	238
Graphique 187 : Distribution des ménages wallons selon leur type et le nombre de pièces dans leur logement en 2022	239
Graphique 188 : Distribution des ménages wallons selon leur type et le confort sanitaire de leur logement en 2022	240
Graphique 189. Part des ménages wallons ne pouvant réguler de manière adéquate la température de leur logement, selon le type, en 2022.....	240
Graphique 190. Part des ménages wallons dont le logement est trop sombre ou trop bruyant, selon le type, en 2022.....	241

Graphique 191. Part des ménages wallons confrontés à des problèmes d'humidité dans leur logement, selon le type, en 2022242

Liste des tableaux

Tableau 1. Candidatures au logement public selon le nombre d'entités demandées par le candidat et par complexe résidentiel (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022	38
Tableau 2. Candidatures au logement public selon le nombre d'entités demandées par le candidat et par province (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022	39
Tableau 3. Candidats au logement public selon l'âge du candidat et le complexe résidentiel en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022	47
Tableau 4. Candidats au logement public selon l'âge du candidat et la province en Wallonie (hors Communauté germanophone) de 2016 à 2022	48
Tableau 5. Candidats au logement public selon leur classe d'âge et leur type de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone) en 2022	49
Tableau 6 : Priorités reconnues en raison de situations de logement ou personnelles et nombre de points accordés.....	55
Tableau 7. Candidatures au logement public selon le nombre de points de priorité et d'ancienneté en Wallonie (hors Communauté germanophone), de 2016 à 2022	56
Tableau 8. Candidatures au logement public selon le nombre de points de priorité et d'ancienneté et selon le type de ménage en Wallonie (hors Communauté germanophone), en 2022.....	57
Tableau 9 : Nombre de logements par type de bâtiments en Wallonie, de 2012 à 2022 ...	61
Tableau 10 : Comparaison de la distribution relative des types de logements dans les trois régions belges (en %).....	61
Tableau 11 : Variations du nombre de logements par type en Wallonie entre 2012 et 2022 (en %)	62
Tableau 12 : Variations annuelles (effectifs) des logements selon le type de bâtiments en Wallonie, de 2012 à 2022	63
Tableau 13 : Variations annuelles (%) des logements selon le type de bâtiments en Wallonie, de 2012 à 2022	64
Tableau 14 : Part relative des logements selon le type de bâtiments en Wallonie, de 2012 à 2022.....	64
Tableau 15 : Nombre de logements par types et provinces, en 2022	65
Tableau 16 : Nombre de logements par types dans les quatre principales villes wallonnes, en 2022.....	66
Tableau 17 : Évolution du nombre de logements par types de bâtiments dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes de 2012 à 2022	67
Tableau 18 : Croissance relative du nombre de logements par types de bâtiments dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes de 2012 à 2022	67
Tableau 19 : Variations annuelles (%) du nombre de logements selon le type de bâtiments dans les provinces et les quatre principales villes wallonnes de 2012 à 2022.....	70
Tableau 20 : Parts relatives des types de logements au sein des parcs des provinces wallonnes, en 2022.....	72

Tableau 21 : Parts relatives des types de logements au sein des parcs des quatre principales villes wallonnes, en 2022.....	72
Tableau 22 : Nombre de logements par type de bâtiments selon les complexes résidentiels en Wallonie, en 2022	73
Tableau 23 : Parts relatives des types de logements dans les complexes résidentiels wallons, en 2022.....	73
Tableau 24 : Évolution du nombre de logements par type de bâtiments dans les complexes résidentiels wallons de 2012 à 2022.....	74
Tableau 25 : Croissance relative du nombre de logements par type de bâtiments dans les provinces et les complexes résidentiels wallons de 2012 à 2022.....	75
Tableau 26 : Les terrains artificialisés et les terrains résidentiels en Wallonie (2005 – 2022)	75
Tableau 27 : Les permis de bâtir autorisés en Belgique en 2022	77
Tableau 28 : Évolution du nombre de permis de bâtir entre 2012 et 2022, en Belgique	77
Tableau 29. Nombre moyen d'appartements par immeuble et par province, de 2012 à 2022	89
Tableau 30. Nombre moyen d'appartements par immeuble et par villes, de 2012 à 2022	89
Tableau 31 : Nombre d'entreprises employant des salariés et nombre de salariés dans les secteurs de la construction et des activités immobilières par province.....	91
Tableau 32. Distribution des ventes de biens immobiliers par catégorie et par région, en Belgique en 2022.....	96
Tableau 33. Comparaison des prix médians des biens immobiliers dans les régions belges en 2022.....	97
Tableau 34. Distribution des ventes de biens immobiliers par provinces en 2022.....	99
Tableau 35. Distribution des ventes de biens immobiliers entre les quatre principales villes wallonnes en 2022.....	100
Tableau 36. Distribution des ventes de biens immobiliers selon le type au sein de chaque province en 2012 et 2022	101
Tableau 37. Distribution des ventes de biens immobiliers selon le type au sein des quatre principales villes wallonnes en 2012 et 2022.....	101
Tableau 38. Prix médians des maisons deux ou trois façades par province de 2012 à 2022	102
Tableau 39. Prix médians des maisons quatre façades ou plus par province de 2012 à 2022	102
Tableau 40. Prix médians des appartements par province de 2012 à 2022	102
Tableau 41. Évolution des prix médians des biens immobiliers selon le type de bien, dans les provinces entre 2012 et 2022.....	103
Tableau 42. Évolution des prix médians en valeurs absolues des biens immobiliers selon le type de bien, dans les provinces de 2012 à 2019 et de 2019 à 2022.....	103
Tableau 43. Prix médians des maisons deux ou trois façades dans les quatre principales villes wallonnes de 2012 à 2022	104

Tableau 44. Prix médians des maisons quatre façades ou plus dans les quatre principales villes wallonnes de 2012 à 2022	104
Tableau 45. Prix médians des appartements dans les quatre principales villes wallonnes de 2012 à 2022	104
Tableau 46. Évolution des prix médians des biens immobiliers selon le type de bien, dans les provinces entre 2012 et 2022	105
Tableau 47. Évolution des prix médians en valeurs absolues des biens immobiliers selon le type de bien, dans les quatre principales villes wallonnes de 2012 à 2019 et de 2019 à 2022	105
Tableau 48 : Nombre de nouveaux baux locatifs résidentiels enregistrés et loyer médian (en €) en 2022 dans les quatre grandes villes wallonnes	114
Tableau 49 : Nombre de nouveaux baux locatifs résidentiels enregistrés et loyer médian (en €) en 2022 par complexes résidentiels en Wallonie	115
Tableau 50 : Loyers mensuels moyens (hors charges) dans les régions belges en 2022 (en €)	118
Tableau 51 : Loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie en 2022 selon le type d'aires de population (en €)	119
Tableau 52 : Évolution des loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie entre 2012 et 2022 (en €)	119
Tableau 53 : Loyers mensuels moyens (hors charges) en 2022 selon les provinces wallonnes (en €)	120
Tableau 54 : Loyers mensuels moyens selon le nombre de pièces et le nombre de chambres en 2022 (en €)	121
Tableau 55 : Loyers mensuels moyens selon les complexes résidentiels en Wallonie en 2022 (en € et en €/m ²)	122
Tableau 56 : Superficie moyenne de l'espace individuel selon le type de logement étudiant, en m ²	158
Tableau 57 : Distribution des logements étudiants selon l'ameublement de la chambre et le type de logement, en %	159
Tableau 58 : Loyer mensuel moyen (hors charges) des logements étudiants, selon le type, en €.....	160
Tableau 59 : Loyers mensuels moyens (hors charges) selon les provinces wallonnes, en €	161
Tableau 60. Répartition des transactions de terrains à bâtir en Wallonie en 2016 et 2022	170
Tableau 61. Répartition des transactions de terrains à bâtir par type de transaction et par province en 2022	173
Tableau 62. Distribution des transactions de terrains à bâtir par province en 2016 et 2022	174
Tableau 63. Prix médian des transactions de terrains à bâtir par province en 2016 et 2022	175
Tableau 64. Superficie médiane des transactions de terrains à bâtir par province en 2016 et 2022.....	175

Tableau 65. Caractéristiques des prêts hypothécaires octroyés par le FLW dans les quatre principales villes wallonnes en 2022	190
Tableau 66. Caractéristiques des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS dans les quatre principales villes wallonnes en 2022	190
Tableau 67. Catégories de revenus des ménages bénéficiaires appliquées par le FLW et la SWCS	193
Tableau 68 : Évolution de la proportion des différents labels énergétiques par province entre les périodes 2012-2020 et 2021-2022.	210
Tableau 69. Coût du logement et revenu total mensuel disponible selon le statut d'occupation en 2022.....	231
Tableau 70 : Revenu mensuel total moyen disponible et coût total mensuel du logement en 2022 selon le type de ménage et le statut d'occupation en Wallonie.....	237

Liste des cartes

Carte 1. Les complexes résidentiels en Wallonie	11
Carte 2. Évolution du nombre de ménages privés selon les communes entre 2012 et 2022 (en %)	13
Carte 3. Évolution du nombre de ménages d'une personne entre 2012 et 2022 (en %) ...	21
Carte 4. Part des ménages d'une personne au sein des ménages privés en 2022 (en %)	22
Carte 5. Évolution du nombre de couples sans enfants entre 2012 et 2022 (en %)	24
Carte 6. Part des couples sans enfants au sein des ménages privés en 2022 (en %)	24
Carte 7. Évolution du nombre de couples avec enfants entre 2012 et 2022 (en %)	25
Carte 8. Part des couples avec enfants au sein des ménages privés en 2022 (en %)	25
Carte 9. Évolution du nombre de familles monoparentales entre 2012 et 2022 (en %)	26
Carte 10. Part des familles monoparentales au sein des ménages privés en 2022 (en %)	26
Carte 11. Évolution du nombre des autres types de ménages entre 2012 et 2022 (en %)	27
Carte 12. Part des autres types de ménages au sein des ménages privés en 2022 (en %)	28
Carte 13 : Proportion de certificats portant le label A, A+ ou A++ délivrés entre 2012 et 2022.	212
Carte 14. Proportion des certificats portant le label B entre 2012 et 2022.....	213
Carte 15. Proportion des certificats portant le label C entre 2012 et 2022.....	214
Carte 16. Proportion des certificats portant le label D entre 2012 et 2022.....	215
Carte 17. Proportion des certificats portant le label E entre 2012 et 2022.....	216
Carte 18. Proportion des certificats portant le label F entre 2012 et 2022.	217
Carte 19. Proportion des certificats portant le label G entre 2012 et 2022.	218
Carte 20. Proportion communale des groupements de labels [A, B, C] et [F, G], par décile.	219



CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT
DURABLE DE WALLONIE
RUE DE L'ÉCLUSE 21
6000 CHARLEROI
+32 (0) 71 204 492



CETTE PUBLICATION EST DISPONIBLE
SUR WWW.CEHD.BE