



CHIFFRES-CLES DU LOGEMENT EN WALLONIE - 2012

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

AVERTISSEMENT DE LA PREMIERE EDITION

La présente publication est, à notre connaissance, inédite en Wallonie. Les « Chiffres-clés du logement en Wallonie – 2012 » présentent les principaux indicateurs et les données de la thématique du logement en se focalisant sur la Wallonie.

Dans une même publication, les « Chiffres-clés du logement en Wallonie – 2012 » abordent plus de sept grands groupes d'analyse relatifs au logement : la démographie, le stock, la production, les transactions marchandes, le financement, les facteurs sociaux et l'intervention publique. Plusieurs indicateurs bruts ou construits ont été identifiés, calculés, interprétés et représentés graphiquement.

Plusieurs sources de données ont été sollicitées, rassemblées et compilées avec précaution pour réaliser cette publication.

Les auteurs se sont employés à éviter toute redondance avec des publications qui sont d'ores et déjà réalisées. Dans tous les cas, les renvois aux publications pertinentes sont mentionnés.

Pour cette première édition, le Centre d'Etudes en Habitat Durable –créé en 2012 – a veillé au maximum au respect des préoccupations méthodologiques et déontologiques d'usage.

La publication est, sans doute, à parfaire. Des améliorations sont certainement nécessaires pour les éditions à venir.

Toutes remarques ou suggestions sont les bienvenues par courrier à l'adresse du C.E.H.D. ou par courriel à l'adresse : enquete@cehd.be

* * *

*

Reproduction autorisée, sauf à des fins commerciales, moyennant mention de la source : Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Chiffres-clés du logement en Wallonie – 2012*.

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

Coordinateur de l'équipe de réalisation : Marko Kryvobokov

CEHD asbl

Rue de Turenne, 2-4

6000 Charleroi

Belgique

Tél. : +32 (0)71 20 56 00

e-mail : information@cehd.be

<http://www.cehd.be>

Cette publication est disponible par téléchargement sur le site

<http://www.cehd.be/projet/chiffres-cles>

Avec
le soutien de la



Wallonie

Remerciements

La présente publication n'aurait pu être réalisée sans le concours des interlocuteurs qui ont accepté de nous recevoir, de répondre à nos questions, de nous communiquer leurs données.

Nous tenons à remercier tout particulièrement, par ordre alphabétique, le Centre pour l'Egalité des Chances et pour la Lutte contre le Racisme, le Fonds wallon du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, le Service Public Fédéral Economie – DGSIE, le Service Public de Wallonie – DGO 4 – Département du Logement et ses directions, la Société Wallonne du Crédit Social ainsi que la Société Wallonne du Logement.

Table des matières

Remerciements	4
Table des matières	5
Introduction	8
Chapitre 1. Démographie et logement	10
1. Taille et nombre actuels de ménages	10
2. Les perspectives démographiques de la population	11
3. Distribution spatiale de la population	13
Chapitre 2. Le stock de logements : dénombrement et évolutions	14
1. Présentation du parc de logements à l'échelle de la Wallonie	14
2. Présentation du parc de logements à l'échelle des provinces	18
2.1. Focus sur le Brabant wallon	20
2.2. Focus sur la province du Hainaut	22
2.3. Focus sur la province de Liège	24
2.4. Focus sur la province du Luxembourg	26
2.5. Focus sur la province de Namur	28
3. Parc de logements des quatre principales villes wallonnes	30
3.1. Focus sur Charleroi	32
3.2. Focus sur Liège	34
3.3. Focus sur Mons	35
3.4. Focus sur Namur	37
Chapitre 3. La production de logements	39
1. Évolution de la superficie globale consacrée aux terrains résidentiels	39
2. Évolution des permis de bâtir	40
2.1. Les permis de bâtir à l'échelle de la Wallonie	40
2.2. Les permis de bâtir à l'échelle des provinces	43
2.3. Les permis de bâtir à l'échelle des quatre principales villes wallonnes	44
3. Les secteurs de la construction et des activités immobilières	45
Chapitre 4. Le marché du logement	48
1. Statut d'occupation	48
2. Le marché du logement sous l'angle des ventes	49
2.1. Les ventes à l'échelle de la Wallonie	49
2.2. Les ventes à l'échelle des provinces	56
2.2.1. Les ventes de maisons d'habitation ordinaires	56

2.2.2.	Les ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne	60
2.2.3.	Les ventes d'appartements	64
2.2.4.	Les ventes de terrains à bâtir	68
2.3.	Les ventes à l'échelle des quatre principales villes wallonnes	74
2.3.1.	Les ventes de maisons d'habitation ordinaires	75
2.3.2.	Les ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne	79
2.3.3.	Les ventes d'appartements	83
2.3.4.	Les ventes de terrains à bâtir	87
3.	Le marché du logement sous l'angle des locations.....	91
3.1.	Structure du marché des logements publics destinés à la location	92
3.1.1.	Les principaux acteurs du logement public en Wallonie	92
3.1.2.	Éléments de présentation du parc public disponible à la location	93
3.2.	Évolution des loyers	103
Chapitre 5. Le financement du logement.....		107
1.	Les prêts immobiliers sociaux.....	107
1.1.	Volume des prêts hypothécaires	108
1.1.1.	Le nombre de prêts	108
1.1.2.	Évolution du montant total des prêts accordés par la SWCS et le FLW.....	109
1.1.3.	Explication de l'évolution des prêts hypothécaires de la SWCS et du FLW	110
1.2.	Montant moyen des prêts hypothécaires	110
1.3.	Distribution des prêts hypothécaires par catégories de revenus	111
1.4.	Montant moyen des prêts par catégorie de revenus	113
2.	Le crédit hypothécaire	115
2.1.	Nombre et montants empruntés des crédits hypothécaires	115
2.1.1.	Nombre de crédits hypothécaires	115
2.1.2.	Dynamique d'ouverture des crédits hypothécaires	117
2.1.3.	Montants moyens empruntés des crédits hypothécaires	118
2.2.	Défauts de paiement des crédits hypothécaires	119
Chapitre 6. Les dimensions sociales de l'habitat		123
1.	Situer la population wallonne en matière d'habitat.....	124
1.1.	Une prépondérance marquée des maisons au sein des types de logements habités	124
1.2.	Les statuts de propriétaire et d'accédant à la propriété sont majoritaires.....	125
1.3.	L'importance du poids des coûts totaux de logement	127
1.4.	Des abords et des caractéristiques du logement parfois désagréables	130
2.	La dimension sociale du genre en Wallonie.....	133
2.1.	Situer les différences observables entre hommes et femmes	133

2.2.	Genre et logement : une majorité de similitudes entre hommes et femmes...	135
2.3.	... du fait de l'échelle d'analyse ?	137
3.	La dimension sociale de l'âge en Wallonie	137
3.1.	Quel que soit l'âge, il y a une majorité de maisons et une exposition similaire aux nuisances à proximité du logement	137
3.2.	Quelques particularités en matière de logement pour les seniors	138
3.3.	Des résultats contrastés sous l'angle de la location à titre payant	141
4.	La dimension sociale du handicap en Wallonie	142
4.1.	Le niveau de vie des personnes en situation de handicap est moins élevé que celui du reste de la population de 16 ans ou plus	143
4.2.	Quelques spécificités en matière de logement lorsqu'il y a situation de handicap	146
5.	La dimension sociale de la nationalité en Wallonie	149
5.1.	Des différences de niveau de vie entre les trois groupes de nationalité, quel que soit le statut d'occupation du logement	150
5.2.	Des différences spécifiques entre Européens et non-Européens	153
5.3.	Une différence spécifique entre Belges et non-Belges : la capacité à garder son logement chauffé de manière adéquate	156
5.4.	Des similitudes concernant l'exposition aux nuisances à proximité du logement, quelle que soit la nationalité	156
Chapitre 7. Le budget public de logement		157
1.	Les dépenses publiques régionales de logement	157
2.	Les dépenses fiscales liées au logement	159
3.	Les recettes fiscales immobilières	161
Résultats clés par chapitre		164
Glossaire des termes utilisés		166
Références		169

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

Publication réalisée par :

Marie-Noëlle Anfrie

Stéphanie Cassilde

Marko Kryvobokov

Sébastien Pradella

Analyses terminées le 29 novembre 2013.

Introduction

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

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

Le Chapitre 1 est consacré aux grandes tendances démographiques, que ce soit en termes de taille ou de nombre de ménages, d'évolution sociodémographique (notamment le vieillissement de la population) ou de distribution spatiale des ménages. Ces éléments permettent d'esquisser des conclusions relatives aux besoins de logements pour l'avenir.

Le Chapitre 2 présente le parc existant des logements en Wallonie (ou stock de logements). Nous appréhendons celui-ci à l'échelle de l'ensemble de la région wallonne ainsi qu'à l'échelle des provinces. Les quatre principales villes wallonnes (Charleroi, Liège, Mons et Namur) font l'objet d'une présentation plus détaillée.

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

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

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

Le Chapitre 6 présente des dimensions sociales du logement en Wallonie. Il s'agit d'aborder la question du logement et de l'habitat sous l'angle des personnes plutôt que sous l'angle du bâti. Quatre dimensions sont abordées ici : le genre, l'âge, la situation de handicap en termes de limitation pour accomplir les activités de la vie quotidienne et la nationalité (belge, autre nationalité européenne, nationalité non-européenne). La dimension sociale du revenu est abordée de manière transversale.

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

Le Chapitre 7 aborde le logement comme champ important d'intervention des acteurs publics qui y déploient des instruments budgétaires et fiscaux. Les moyens publics, c'est-à-dire les dépenses publiques directes et les dépenses fiscales, sont le premier indicateur analysé. Les recettes fiscales immobilières sont le deuxième indicateur suivi.

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

Chapitre 1. Démographie et logement

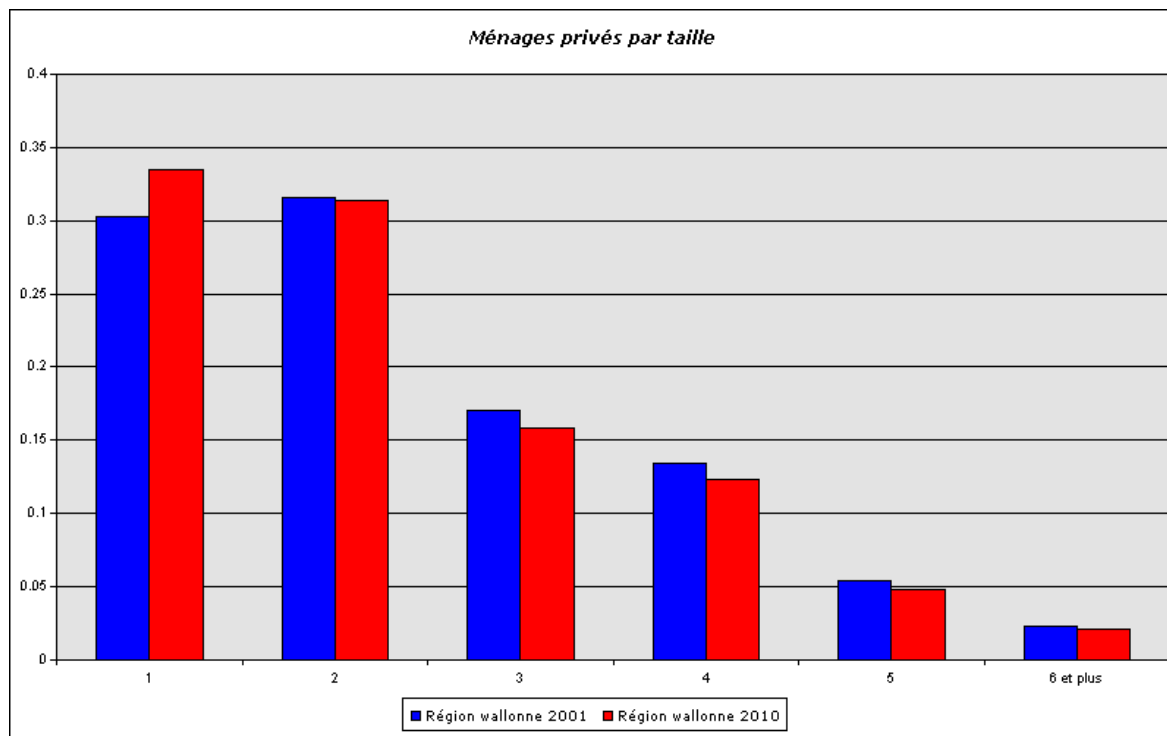
Ce chapitre analyse la question du logement* en Wallonie en lien avec la démographie des ménages*. Comment évolue leur taille ? Leur nombre ? Où sont-ils situés ? Ce chapitre présente les grandes tendances démographiques actuelles pour la Wallonie. Il apparaît que la taille moyenne des ménages diminue, tandis que leur nombre augmente. Cette augmentation est alimentée à la fois par des changements dans la composition de ces ménages, ainsi que par la croissance de la population wallonne. L'ensemble de ces paramètres implique une demande forte en logements, tant en termes de nombre de logements que sous l'angle des changements en termes de composition des ménages ou de vieillissement de la population. La manière dont évolue la localisation de la population wallonne permet de préciser la nature de cette forte demande en logements.

1. Taille et nombre actuels de ménages

Entre 2000 et 2010, la taille moyenne des ménages wallons est passée de 2,42 personnes à 2,31 personnes (cf. Graphique 1).

Graphique 1

Proportion de ménages privés par taille (en nombre de personnes)



Source : CYTISE

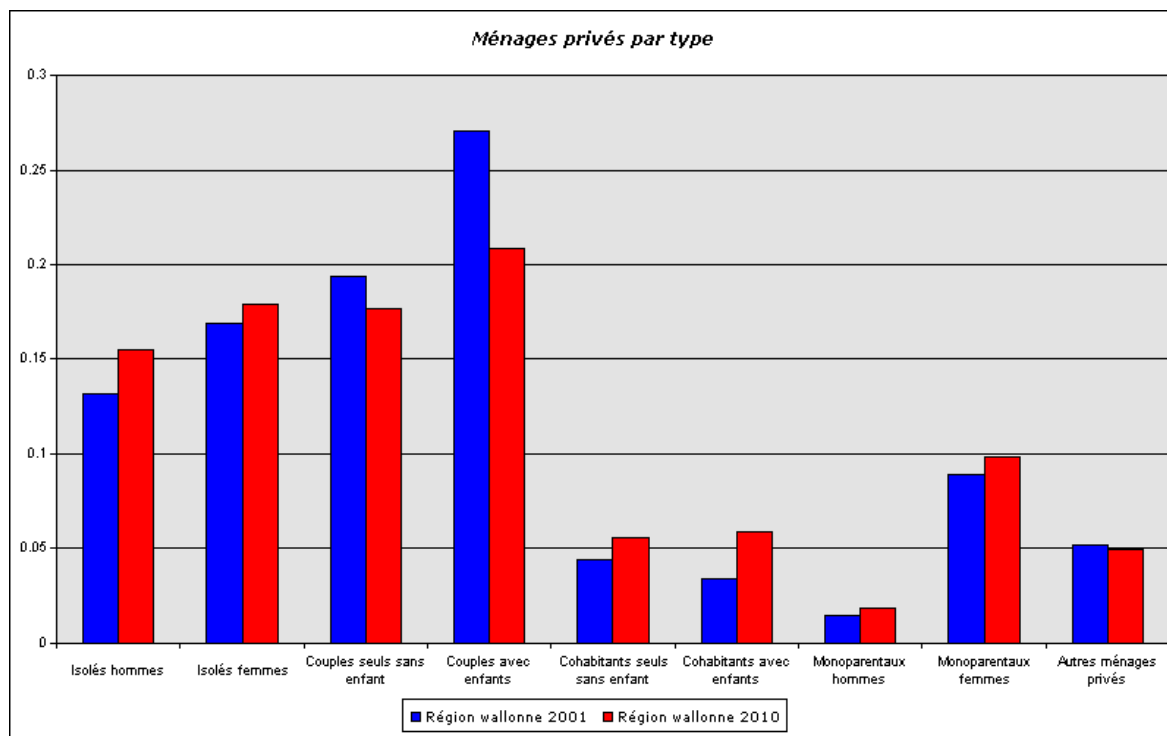
Champ : population des ménages wallons en 2001 et 2010.

L'IWEPS (2012c) explique cette diminution de la taille moyenne des ménages par deux grandes tendances : le vieillissement de la population et le développement de nouvelles formes de ménages. D'une part, les ménages de couple de seniors se transforment en ménages isolés au décès de l'un des deux conjoints (*id.*). D'autre part, les nouvelles formes de ménages sont de moins en moins marginales, notamment les familles monoparentales et les personnes vivant

seules à la suite d'une séparation (*ibid.*). En 2010, plus de 10% des ménages sont des familles monoparentales, que le chef de ménage soit un homme ou une femme (*cf.* Graphique 2). Globalement, 64,9% des ménages wallons sont composés d'une à deux personnes en 2010.

Graphique 2

Proportion de ménages privés selon leur composition



Source : CYTISE

Champ : population des ménages wallons en 2001 et 2010.

Ces modifications dans la composition des ménages impliquent également une augmentation du nombre total de ménages. Ainsi, en 2010, la population de la Wallonie se composait de 1,67 millions de ménages (STATBEL), soit une augmentation de près de 10% entre 2001 et 2010. Le nombre de ménage est aussi influencé par les tendances démographiques à l'échelle de l'ensemble de la population wallonne.

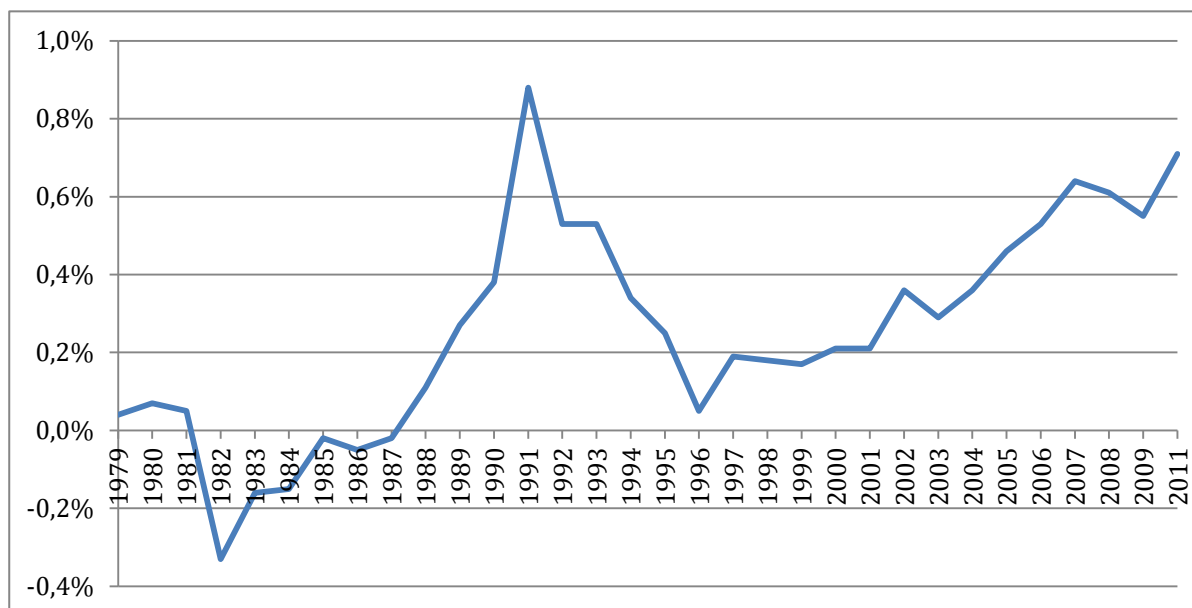
2. Les perspectives démographiques de la population

La croissance annuelle de la population wallonne est positive depuis la fin des années 1980, avec un maximum de près de 0,9% en 1991 (*cf.* Graphique 3). Entre 2001 et 2010, la population wallonne a ainsi augmenté de 4,8%. Au 1^{er} janvier 2013, la Wallonie comptait 3,56 millions d'habitants, ce qui correspond à 32,1% de la population belge (STATBEL).

Actuellement, c'est essentiellement le solde migratoire qui soutient la croissance de la population wallonne ; le solde naturel ne participe que pour un septième de cette croissance (IWEPS, 2012a).

Graphique 3

Taux de croissance annuel de la population en Wallonie



Source : CYTISE

Champ : ensemble de la population wallonne.

Le solde migratoire représente 89,2% de la croissance de la population wallonne entre 2012 et 2013 (DGSIE). Plus précisément, le solde migratoire interne représente 41,4% de cette croissance ; ces migrations internes proviennent majoritairement de Bruxelles-Capitale (Halleux et Strée, 2012). Le solde migratoire international participe quant à lui à cette croissance pour 47,8% (DGSIE). Ces migrations concernent essentiellement des ressortissants de l'Union européenne, surtout en provenance des pays limitrophes (IWEPS, 2012a).

Le solde naturel participe à 10,8% de la croissance de la population wallonne entre 2012 et 2013 (STATBEL). Avec une moyenne de 1,83 enfant par femme en 2012 (BfP-DGSIE, 2013), la Wallonie n'atteint pas le seuil de remplacement des générations, qui est de 2,1 enfants par femme. Notons que le taux de fécondité des femmes de nationalité étrangère dépasse ce seuil en 2011 avec 2,4 enfants par femme.

Les projections démographiques du Bureau fédéral du Plan et la Direction générale de la Statistique et de l'Information économique indiquent que la population de la région wallonne augmentera de 18% entre 2012 et 2060, pour atteindre 4,19 millions de personnes en 2060 (BfP-DGSIE, 2013). Derrière cette augmentation, il y aurait tout de même une diminution de la participation du solde naturel, qui pourrait même devenir négatif à partir des années 2040. Il y aurait également, si les faits confirment les hypothèses utilisées pour construire les projections, une diminution de l'immigration.

Dans l'ensemble, c'est un vieillissement accru de la population wallonne qui se dessine. Les projections démographiques indiquent une forte augmentation du taux de dépendance. Ainsi, alors qu'en 2012 il y a 25,4 personnes retraitées pour 100 personnes en âge d'être actives, il y aurait en 2060 17,7 personnes retraitées en plus (soit 43,1) pour 100 personnes en âge d'être actives (*id.*). La part des personnes de 65 ans ou plus passera de 16,7% en 2012 à 25,2% en 2060, tandis que celles des personnes de 85 ans ou plus doublera (elle passera de 2,4% à 5,7%) (*ibid.*).

3. Distribution spatiale de la population

Les plus grandes villes wallonnes sont Charleroi et Liège, qui comptent chacune environ 200.000 habitants. Puis viennent Mons et Namur avec environ 100.000 habitants chacune. Aujourd'hui, ces quatre villes, ainsi que les autres centres urbains wallons, ne concentrent plus l'essentiel de la croissance de la population. Si, en 2001, la population wallonne se répartissait de façon assez égale entre les zones où l'habitat est déjà concentré et celles où l'habitat est plus dispersé, depuis lors la majorité de la croissance de la population wallonne se situe dans les zones d'habitat plus dispersé en absorbant 80,8% de l'augmentation de la population wallonne sur la période 2001-2007 (Charlier *et al.*, 2011). Ainsi, la périurbanisation s'étend progressivement sur le territoire wallon : ce processus touche toutes les agglomérations urbaines wallonnes, avec des ampleurs variables (IWEPS, 2012c).

Chapitre 2. Le stock de logements : dénombrement et évolutions

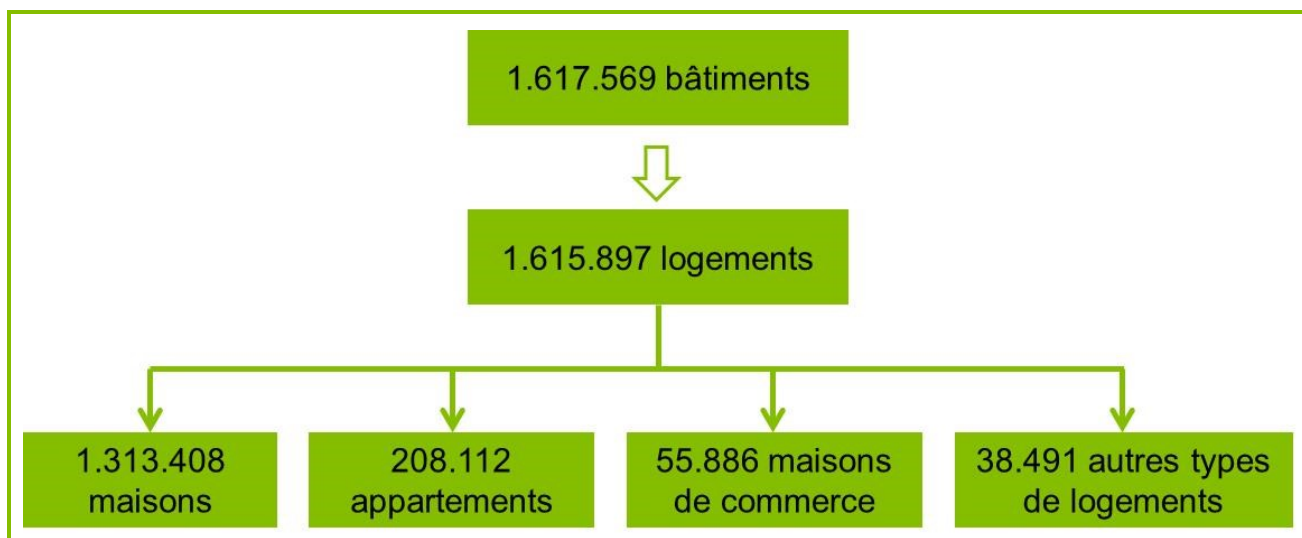
Ce chapitre aborde le stock de logements en dénombrant les logements wallons ainsi qu'en présentant l'évolution de leur répartition entre maisons, appartements*, maisons de commerce et autres types de logements. Cette présentation s'effectue à l'échelle régionale, provinciale, ainsi que pour les quatre villes principales de la Wallonie. L'un des résultats marquant réside dans l'augmentation de la part relative d'appartements au sein du parc de logements en Wallonie, que cela se produise à l'échelle régionale, provinciale et de celle des quatre principales villes wallonnes.

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

En 2012 il y a un peu plus de 1,6 millions de logements en Wallonie (cf. Schéma 1). Une grande majorité de ces logements sont des maisons unifamiliales* ² (81,3%). Puis viennent les appartements, qui représentent 12,9% du parc de logements en Wallonie. La part des appartements est bien inférieure à celle observée en Flandre ainsi qu'à l'échelle de l'ensemble de la Belgique (respectivement, les appartements représentent 23,2% et 23,1% de ces deux parcs).

Schéma 1

Description globale du parc de logements en Wallonie (2012)



Source : DGSIE

Graphique : CEHD

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

Au cours des deux dernières décennies, il y a eu, de manière constante, un surplus de logements de l'ordre de 10% par rapport au nombre de ménages à l'échelle de la Belgique (Surkyn, 2010). A l'échelle de la Wallonie, et plus spécifiquement concernant les logements inoccupés*, le SPW

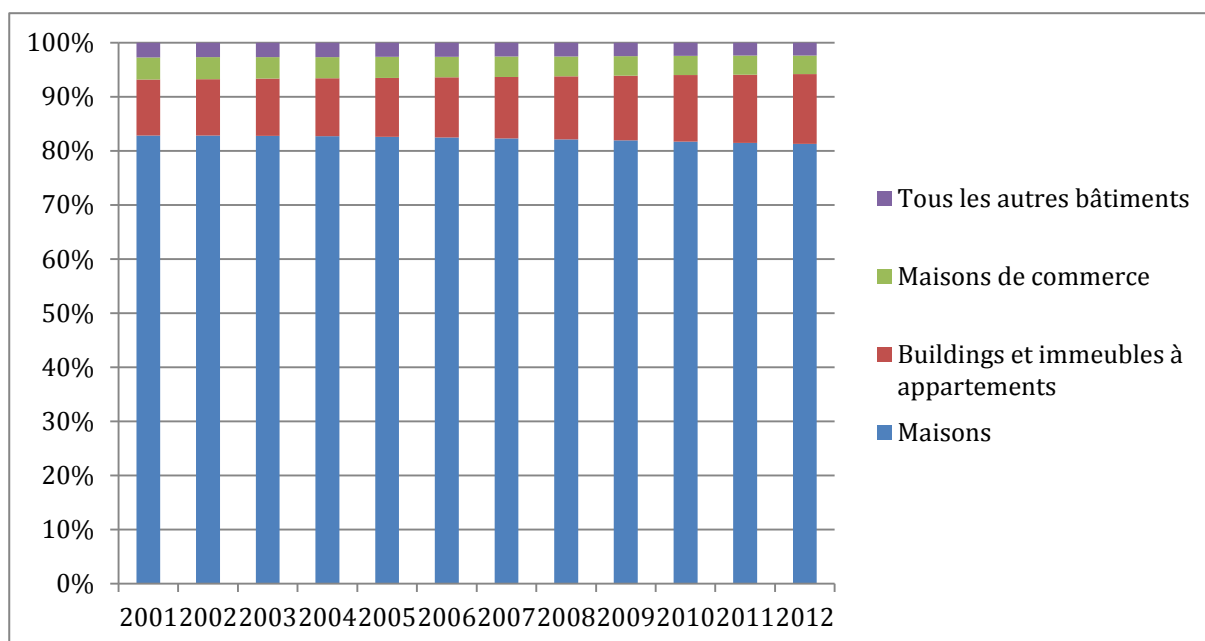
² Dans ce chapitre, nous regroupons sous le terme « maisons unifamiliales » les trois catégories utilisées par la DGSIE : « maisons de type fermé », « maisons de type demi-fermé » et « maisons de type ouvert, fermes, châteaux ». Par facilité, dans la suite de ce chapitre, nous désignerons ce groupe sous le terme « maisons ».

estime que 85.243 logements avaient ce statut en 2010, soit 5,4% du nombre total de logements en Wallonie, contre 5,3% de logements inoccupés en 2009 (SPW, 2012).

La répartition actuelle des logements wallons, notamment entre maisons et buildings et immeubles à appartements*, se situe dans la tendance des vingt dernières années (*cf.* Graphique 4). Le pourcentage d'appartements a augmenté de 4% entre 1992 et 2012, tandis que celui des maisons a baissé de 3% sur la même période.

Graphique 4

Évolution de répartition annuelle des logements wallons selon leur type (2001-2012)



Source : DGSIE

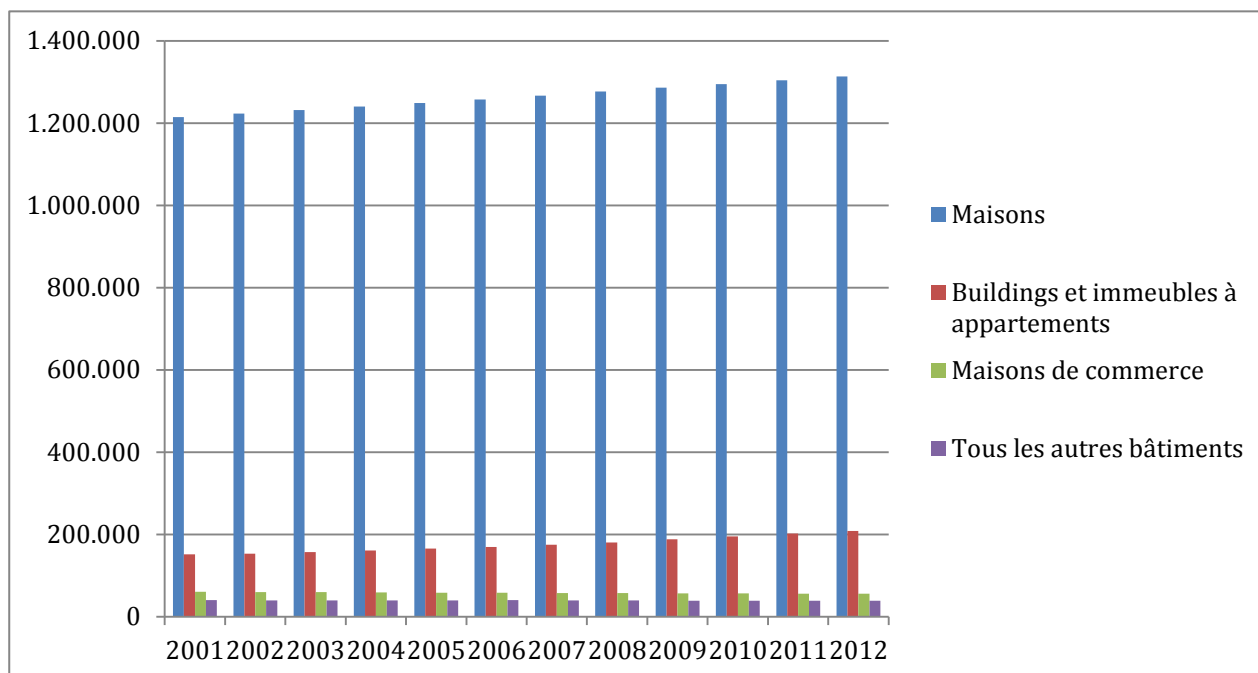
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Wallonie.

En termes de nombre de logements, les ordres de grandeurs sont les suivants (*cf.* Graphique 5). Entre 2001 et 2002, le nombre de maisons a augmenté de 8.477 unités et celui d'appartements de 1.935 unités. Entre 2011 et 2012, les augmentations respectives sont de 9.190 et de 6.265 unités. Ce rapprochement entre le nombre de maisons et d'appartements s'ajoutant au parc peut être expliqué par une croissance soutenue des ménages de petite taille, qui se tournent vers des logements de petite taille (Halleux et Strée, 2012). Globalement, les maisons restent tout de même majoritaires, tant en termes de proportion au sein du parc qu'en termes d'unités additionnelles à ce même parc.

Graphique 5

Nombre de logements en Wallonie (2001-2012)



Source : DGSIE

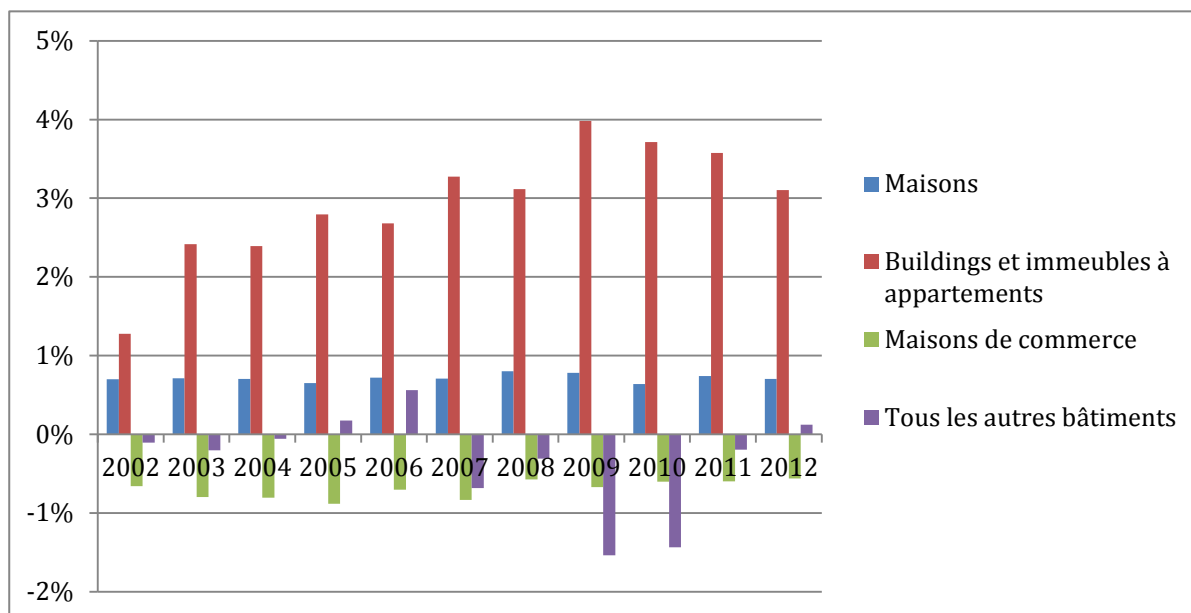
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Wallonie.

Sur la période 2001-2012, l'augmentation du parc de logements wallons se traduit par des variations annuelles totales de maximum 1% (cf. Graphique 6). En cohérence avec la place plus importante des appartements au sein du parc, les variations annuelles concernant ce type de logement sont de l'ordre de 3% à 4% de 2007 à 2012. Concernant les maisons, les variations annuelles observées entre 2001 et 2012 sont inférieures à 1%. Les variations annuelles pour les maisons de commerce et les autres types de logement sont négatives. Notons qu'il peut s'agir de démolitions, mais également de transformations d'usage (perte du rôle d'habitat).

Graphique 6

Variations annuelles du nombre de logements par type en Wallonie (en %)



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Wallonie.

Le parc wallon occupé peut être considéré comme relativement âgé (cf. Tableau 1). En 2011, un quart des ménages particuliers habitent dans des logements construits avant 1919 ; un cinquième disposent d'un logement construit entre 1919 et 1945. Ces affirmations, basées sur les périodes de construction des logements, ne tiennent pas compte des rénovations et aménagements réalisés entre temps. De la même manière, il convient de tenir compte de ralentissements de la construction pour les périodes 1981-1990 et 2001-2011. Ainsi, 6,6% des logements occupés par les ménages wallons ont été construits entre 2001 et 2011.

Il existe des différences significatives de l'âge des logements occupés selon l'aire dans laquelle ils se situent : aire densément peuplée, aire intermédiaire ou aire faiblement peuplée. Dans les aires faiblement peuplées, la proportion de logements occupés construits avant 1919 dépasse les deux cinquièmes (41,3%). Pour les aires intermédiaires en termes de peuplement, cette même proportion est de 29,7%. Pour les périodes de construction plus récentes, ces deux aires de peuplement comptent des proportions de logements occupés plus élevées que dans les aires densément peuplées : les aires faiblement peuplées et les aires intermédiaires disposent respectivement de 8,5% et de 7,5% de logements occupés construits entre 2001 et 2011, contre 5,1% pour les aires densément peuplées.

Tableau 1

Répartition par ancienneté de l'année de construction des logements occupés par les ménages wallons (en %)

Périodes de construction	Ensemble de la Wallonie	Aires densément peuplées	Aires intermédiaires	Aires faiblement peuplées
Avant 1919	25,6	17,6	29,7	41,3
De 1919 à 1945	20,4	24,3	18,7	12,2
De 1946 à 1960	15,3	21,1	10,0	12,5
De 1961 à 1970	8,9	11,3	8,1	2,5
De 1971 à 1980	9,7	8,4	11,1	9,7
De 1981 à 1990	5,5	5,1	6,6	2,9
De 1991 à 2000	8,0	7,1	8,3	10,4
De 2001 à 2011	6,6	5,1	7,5	8,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre d'observations	1.927	863	846	218

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Wallonie.

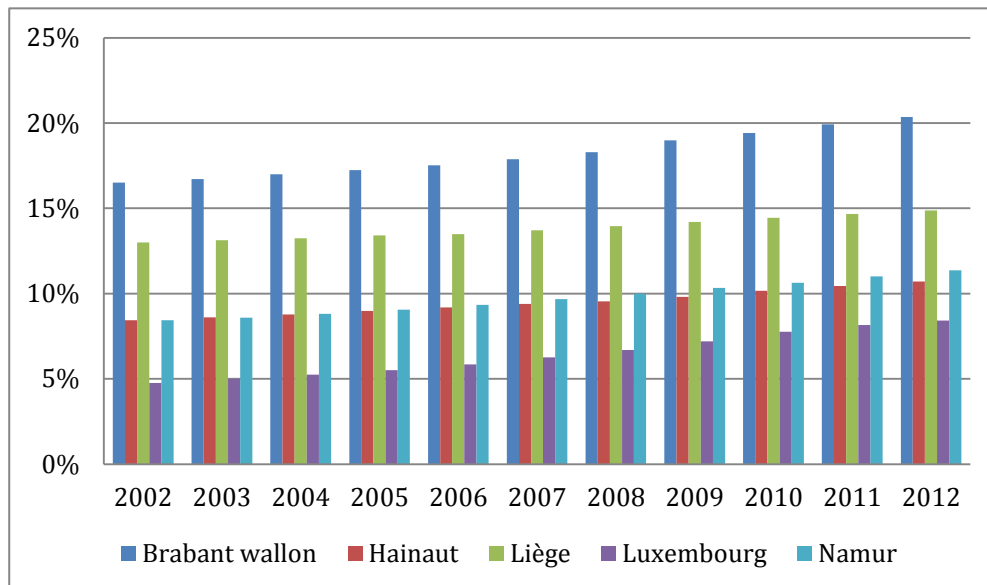
Nota Bene : 58 observations, manquantes, ne sont pas prises en compte pour établir cette répartition.

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

La tendance marquante de l'augmentation de la proportion d'appartements à l'échelle de la Wallonie se retrouve à l'échelle provinciale : cette part augmente, quelle que soit la province (cf. Graphique 7). C'est dans le Brabant wallon que cette part est la plus élevée (elle dépasse 20% en 2012). Puis vient la province de Liège, avec 14,9% d'appartements au sein de son parc en 2012. Les provinces de Namur et du Hainaut ont respectivement 11,4% et 10,7% d'appartements parmi l'ensemble de leurs logements. Enfin, la province du Luxembourg dispose de la proportion d'appartements la plus faible (8,4% en 2012), tout en affichant les progressions annuelles les plus significatives (entre 4,8% et 8,4% d'augmentation annuelle entre 2002 et 2012). A l'échelle de l'ensemble de la période observée (2002-2012), l'évolution de la part des appartements au sein de chaque parc provincial de logements se situe entre 1,9% (province de Liège) et 3,8% (Brabant wallon) (cf. Tableau 2).

Graphique 7

Évolution de proportion d'appartements dans le stock de logements de chaque province (en %)



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Wallonie.

Tableau 2

Évolution de la part des appartements au sein du parc de logement entre 2002 et 2012 par province (en %)

Wallonie	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
+2,5%	+3,8%	+2,3%	+1,9%	+3,7%	+2,9%

Source : DGSIE

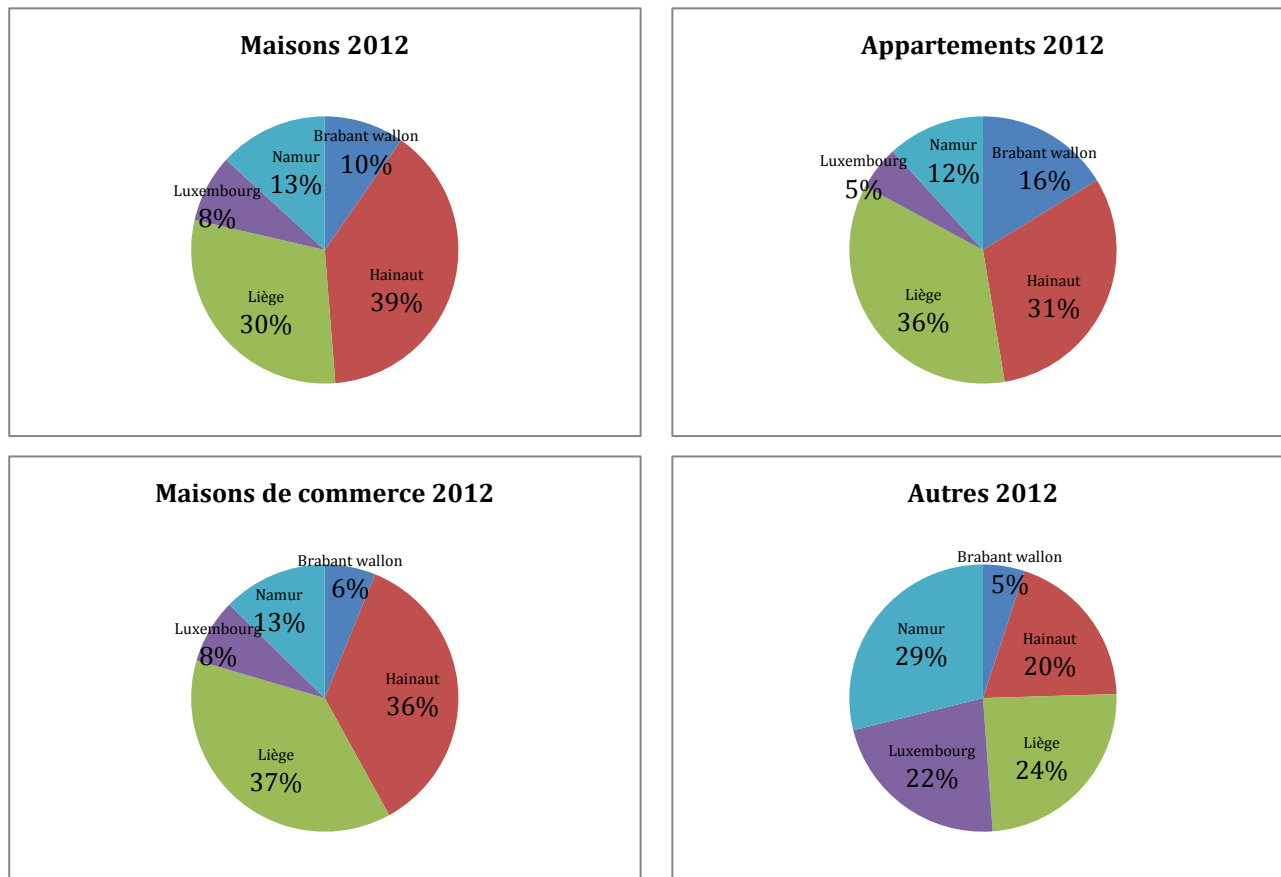
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés en Wallonie.

Pour l'année 2012, les provinces du Hainaut et de Liège représentent toutes deux presque 70% du stock wallon de logement (maisons et appartements confondus) (cf. Graphique 8). La province de Namur a plus de maisons que le Brabant wallon (13% contre 10%) ; elle a également moins d'appartements que le Brabant wallon (12% contre 16%).

Graphique 8

Distribution des logements par province



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

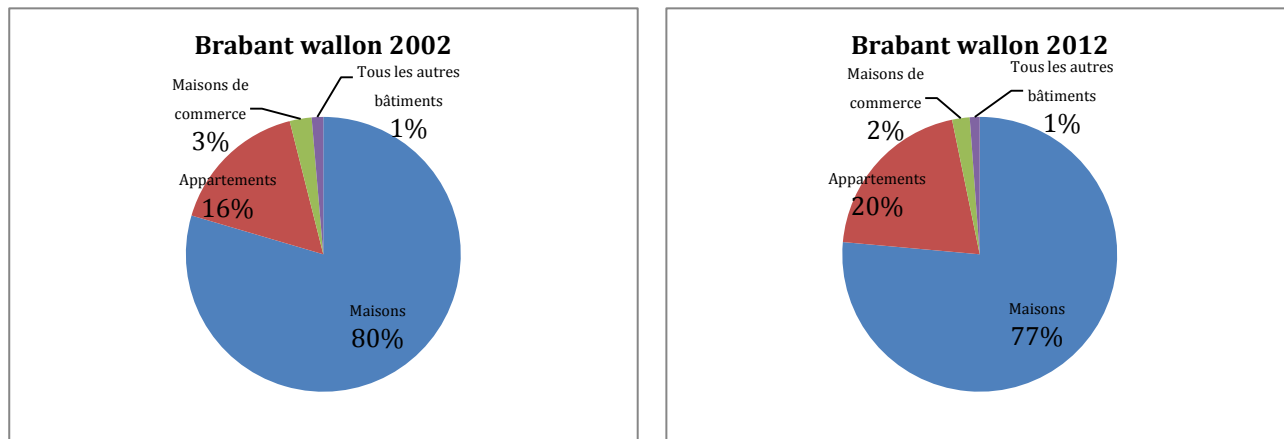
Champ : ensemble des maisons, des appartements, des maisons de commerce et d'autres logements particuliers situés en Wallonie.

2.1. Focus sur le Brabant wallon

Le parc de logements du Brabant wallon est celui qui a la plus forte proportion d'appartements sur l'ensemble de la période de référence (de 16% en 2002 à 20% en 2012 ; cf. Graphique 9). Entre 2001 et 2012, le nombre de maisons et le nombre d'appartements ont tous deux augmenté (cf. Graphique 10). Ce sont les variations annuelles du nombre d'appartements qui sont les plus élevées sur cette même période, atteignant même 5,5% en 2009 (cf. Graphique 11). Les variables annuelles du nombre de maisons sont positives, mais inférieures à 1%. Les variations annuelles concernant le nombre de maisons de commerce sont systématiquement négatives.

Graphique 9

Répartition du parc de logements en Brabant wallon (2002 et 2012)



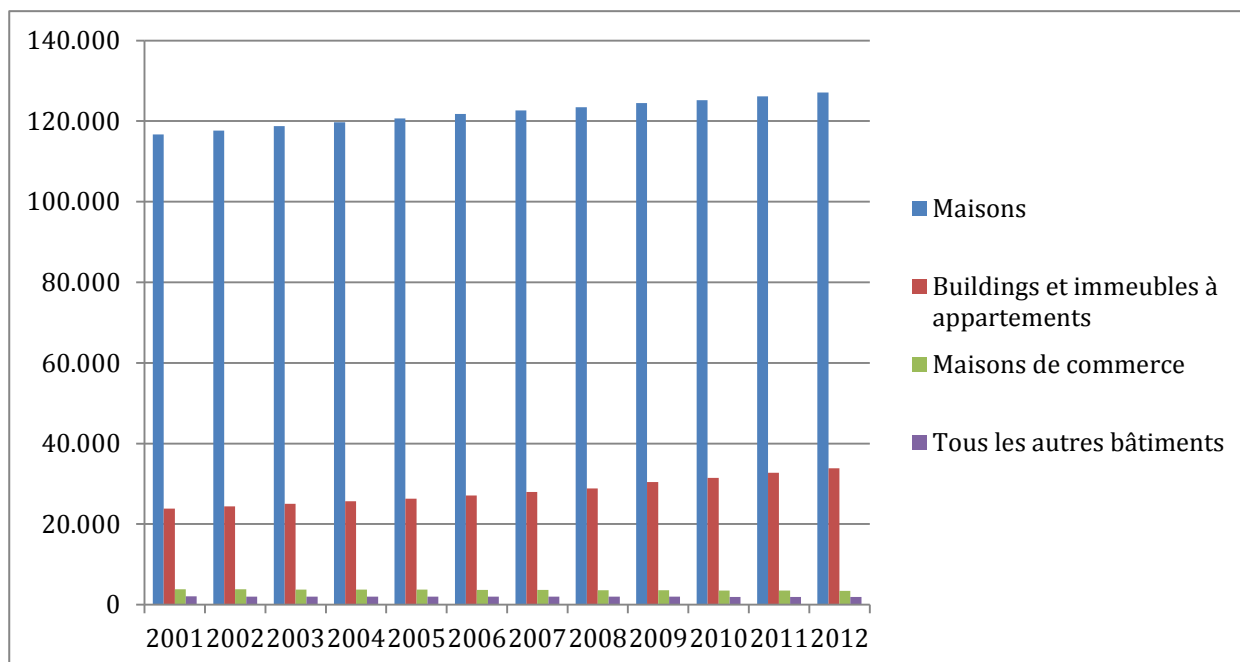
Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés dans le Brabant wallon.

Graphique 10

Nombre de logements par type en Brabant wallon (2002 – 2012)



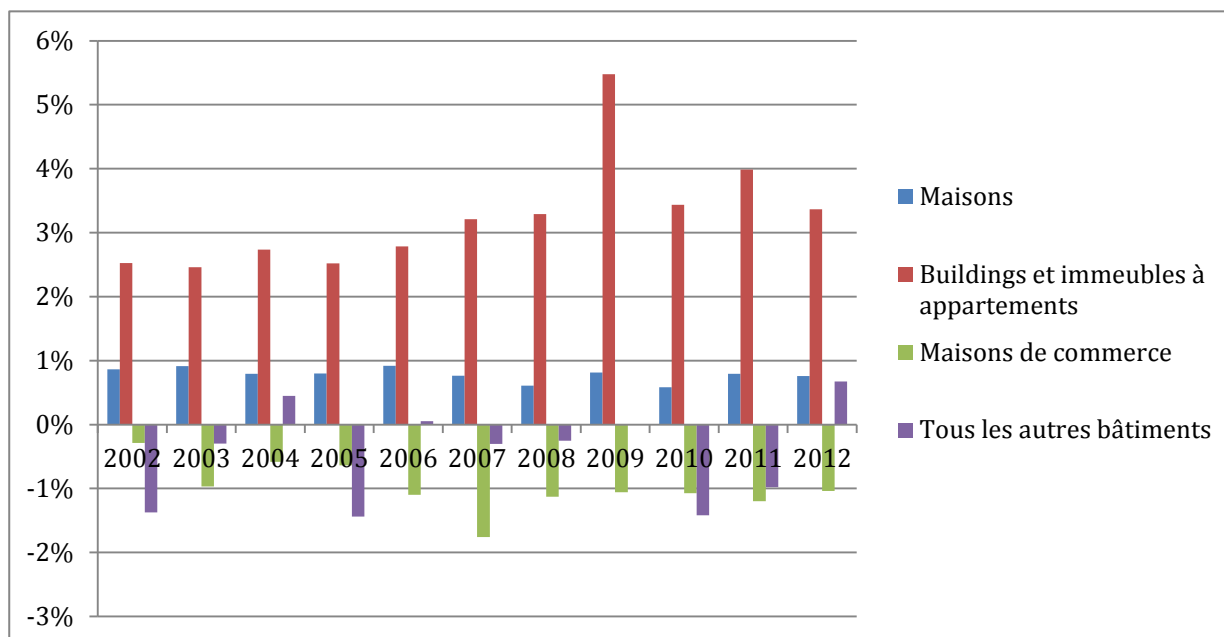
Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés dans le Brabant wallon.

Graphique 11

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



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

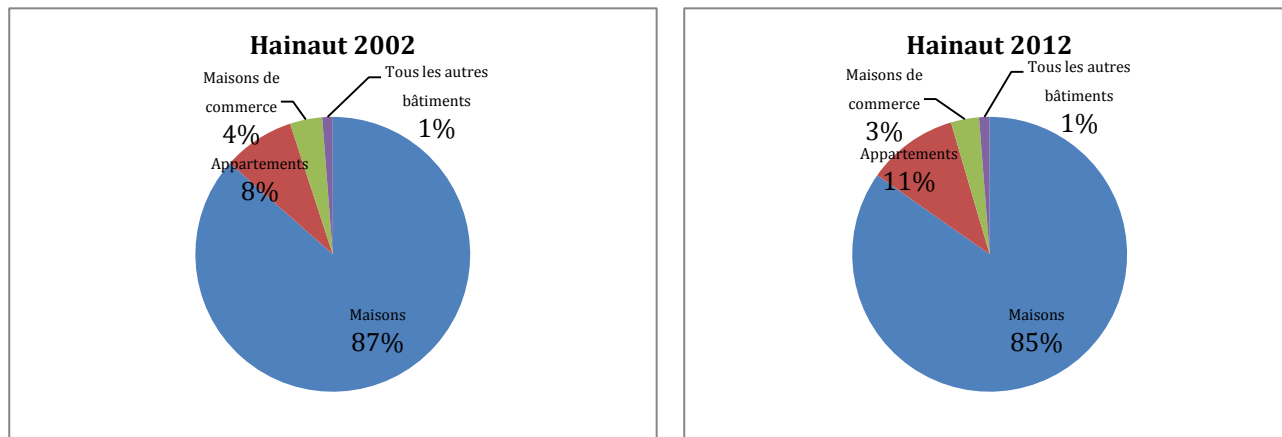
Champ : ensemble des logements particuliers situés dans le Brabant wallon.

2.2. Focus sur la province du Hainaut

Le parc de logement du Hainaut a vu sa proportion d'appartements augmenter entre 2002 et 2012, de 8% à 11% (cf. Graphique 12). En nombre, il s'agit du plus gros parc de logements de Wallonie (cf. Graphique 13). Les variations annuelles du nombre de maisons sont positives mais inférieures à 1% (cf. Graphique 14). Les variations annuelles du nombre d'appartements varient d'un peu moins de 2% (en 2002) à plus de 4% (en 2010).

Graphique 12

Répartition du parc de logements en Hainaut (2002 et 2012)



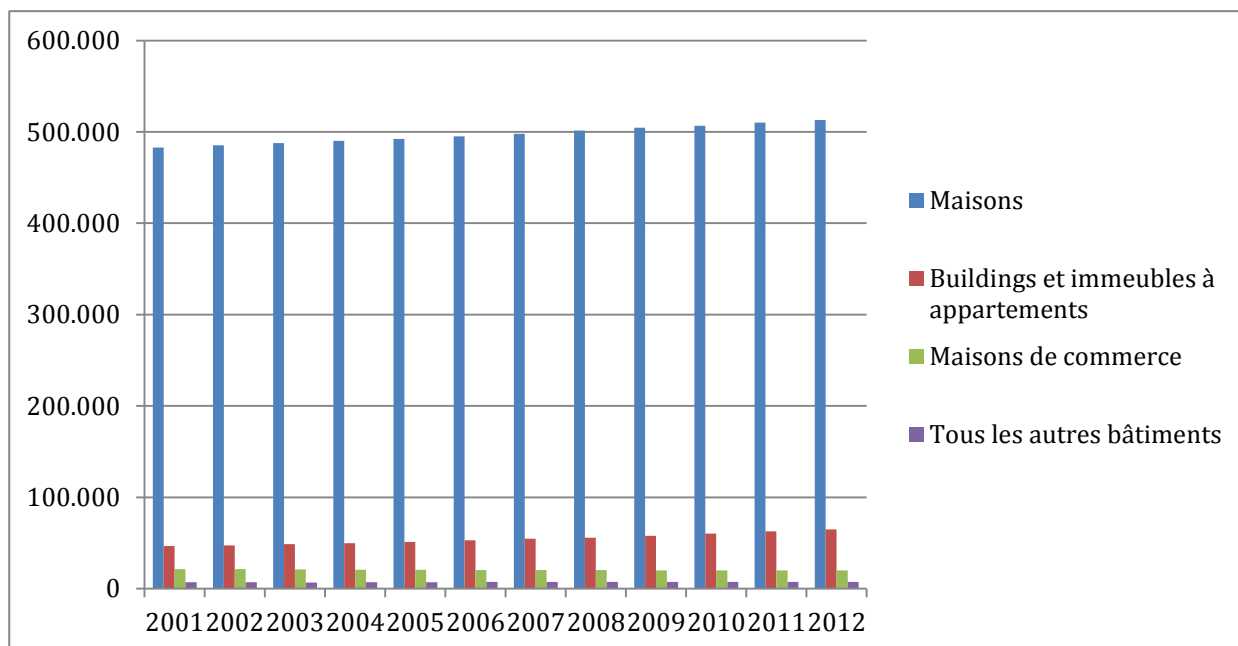
Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés dans le Hainaut.

Graphique 13

Nombre de logements par type en Hainaut (2002-2012)



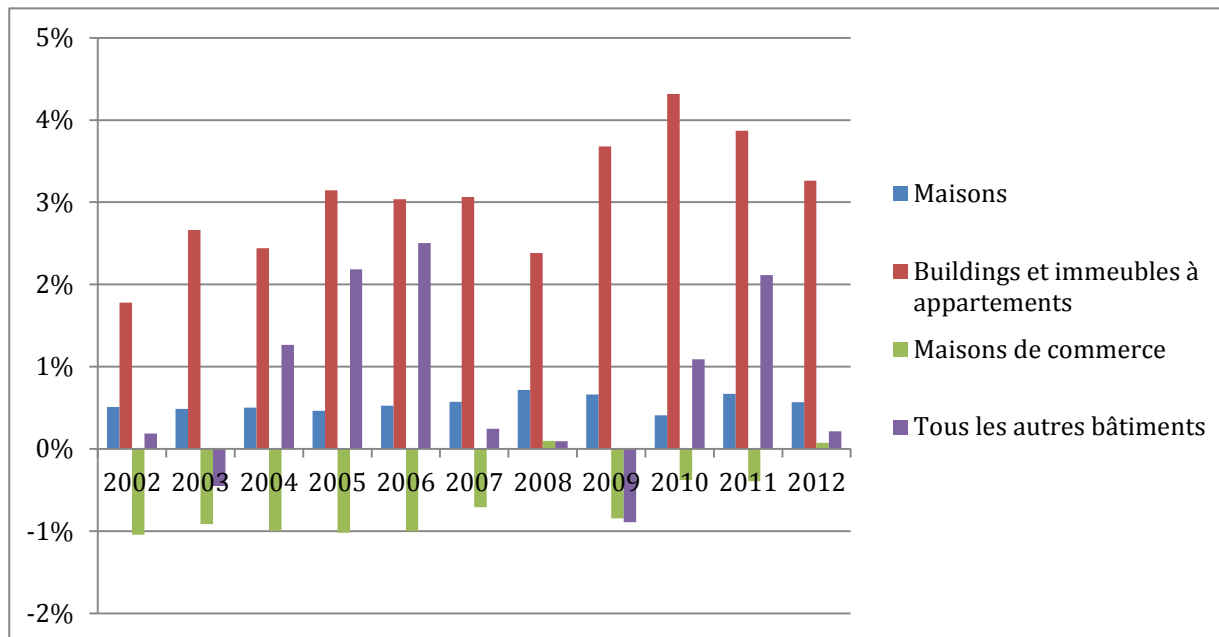
Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés dans le Hainaut.

Graphique 14

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



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

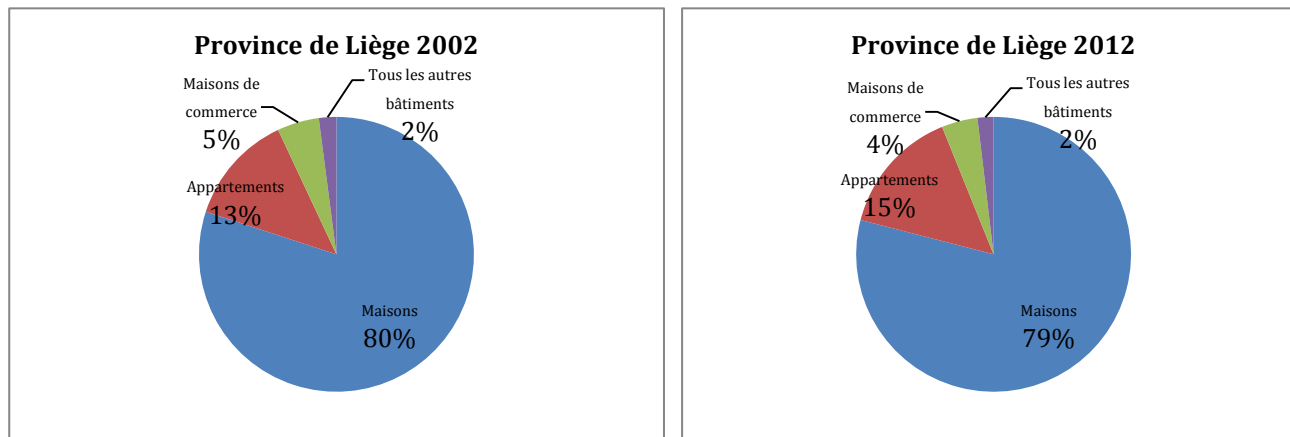
Champ : ensemble des logements particuliers situés dans le Hainaut.

2.3. Focus sur la province de Liège

En province de Liège, les appartements représentaient 13% du parc de logements en 2002 (*cf.* Graphique 15). Ils atteignent 15% de ce parc en 2012. En nombre, le parc de logements de la province de Liège est le deuxième parc de logements de la Wallonie (*cf.* Graphique 16). En dehors de l'année 2002, où la variation annuelle du nombre d'appartements fut négative (- 1,8%), les variations annuelles de ce nombre sont supérieures à 1% de 2003 à 2012, un maximum étant atteint en 2009 avec 2,7% d'augmentation du nombre d'appartements en une année (*cf.* Graphique 17). Le nombre de maisons augmente quant à lui avec des variations annuelles situées entre 0,5% et 0,75%.

Graphique 15

Répartition du parc de logements en province de Liège (2002 et 2012)



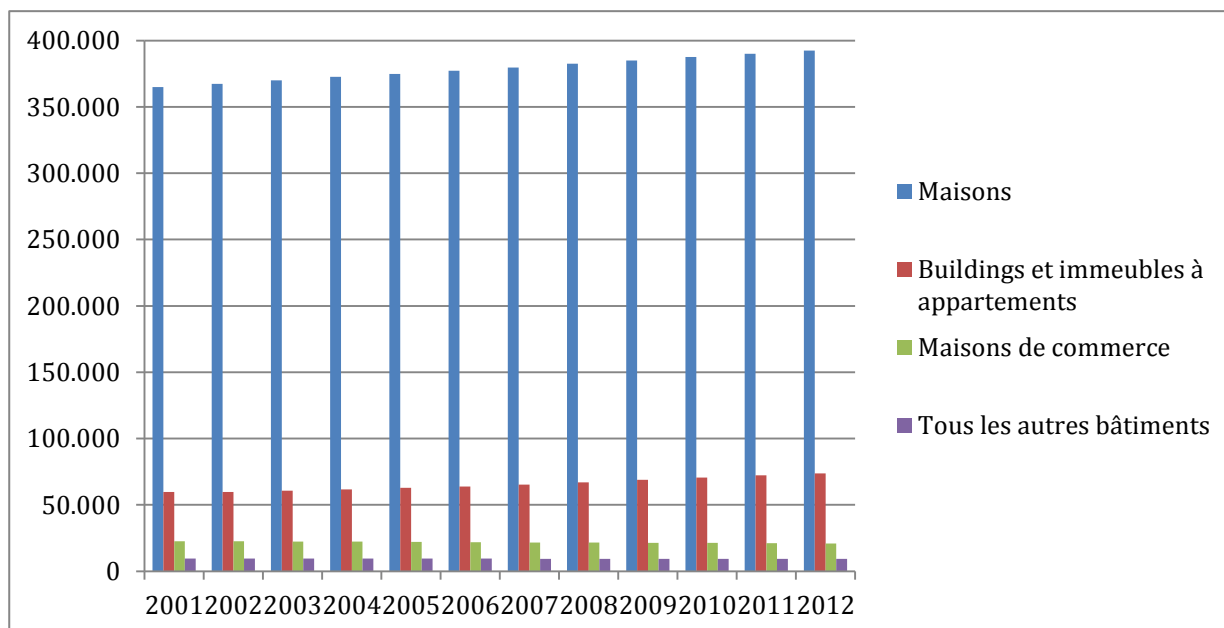
Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés dans la province de Liège.

Graphique 16

Nombre de logements par type en province de Liège (2002-2012)



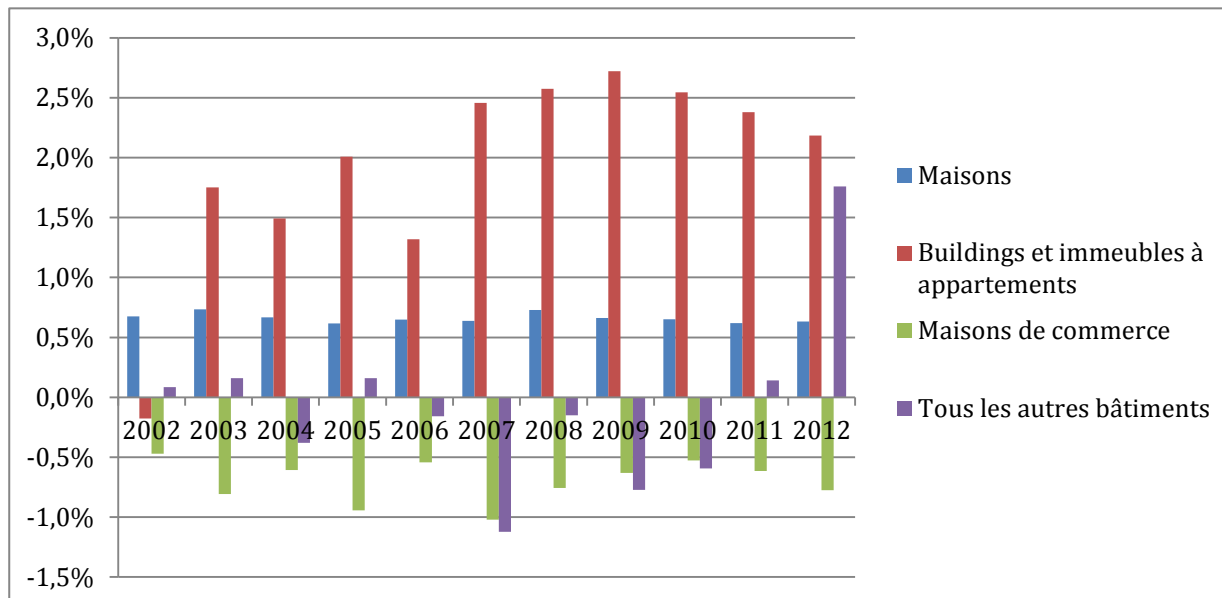
Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés dans la province de Liège.

Graphique 17

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



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

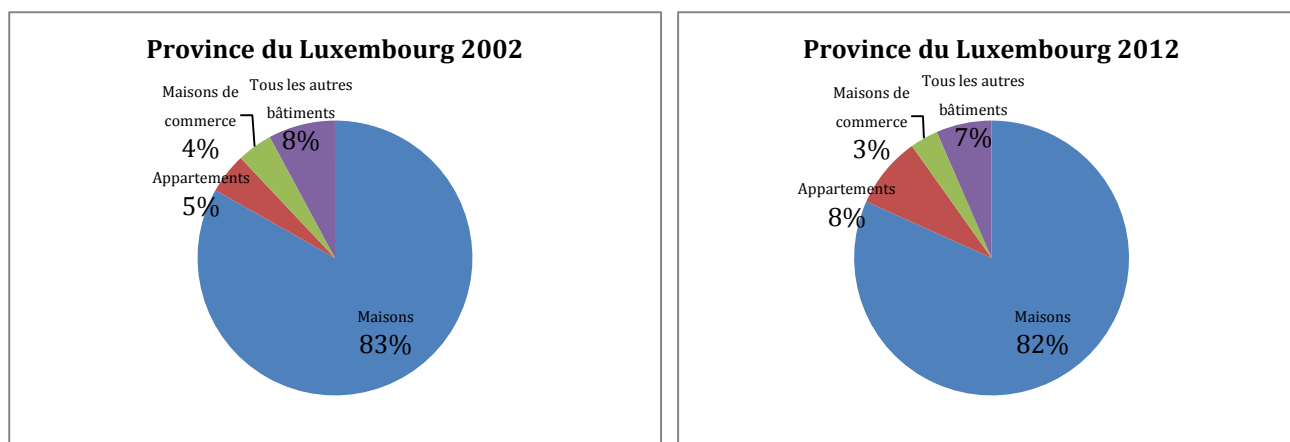
Champ : ensemble des logements particuliers situés dans la province de Liège.

2.4. Focus sur la province du Luxembourg

La part des appartements au sein du parc de logements de la province du Luxembourg a augmenté en termes relatifs depuis une dizaine d'années, mais le pourcentage absolu en 2012 reste faible (8% ; cf. Graphique 18). Les maisons sont largement majoritaires (cf. Graphique 18 et Graphique 19). Notons que les variations annuelles concernant le nombre de maisons sont de l'ordre de 1,1% à 1,4% (cf. Graphique 20). Les variations annuelles concernant le nombre d'appartements sont bien plus élevées, allant d'un peu moins de 4% en 2002 pour se situer au-delà de 6% entre 2003 et 2011.

Graphique 18

Répartition du parc de logements en province du Luxembourg (2002 et 2012)



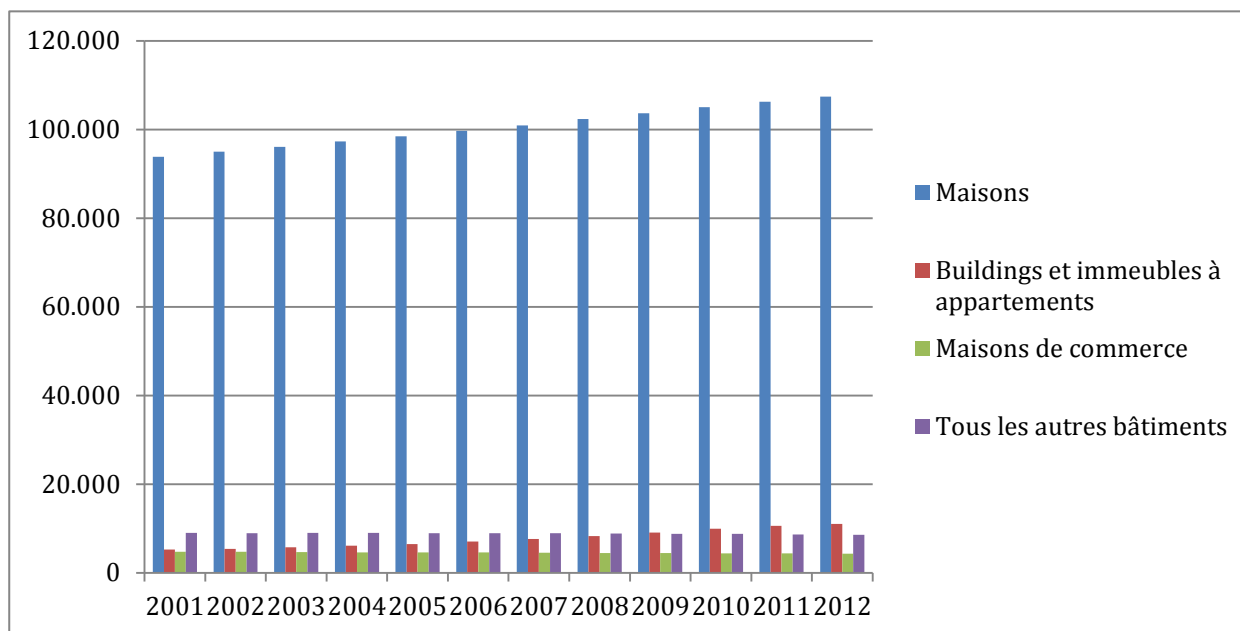
Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés dans la province du Luxembourg.

Graphique 19

Nombre de logements par type en province du Luxembourg (2002-2012)



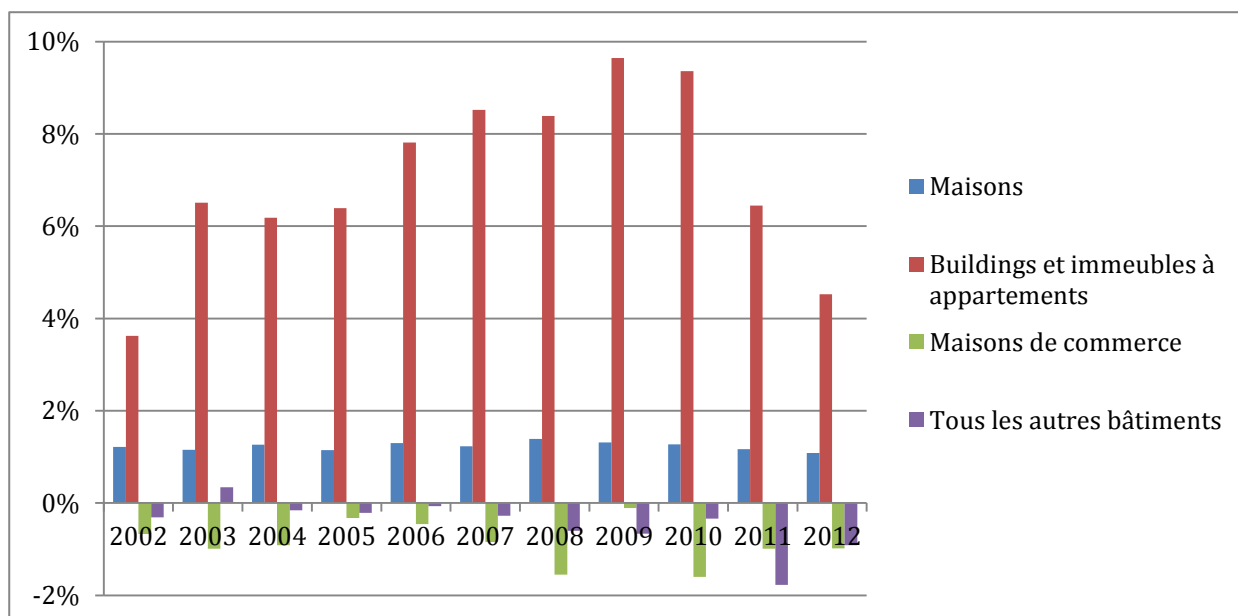
Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés dans la province du Luxembourg.

Graphique 20

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



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

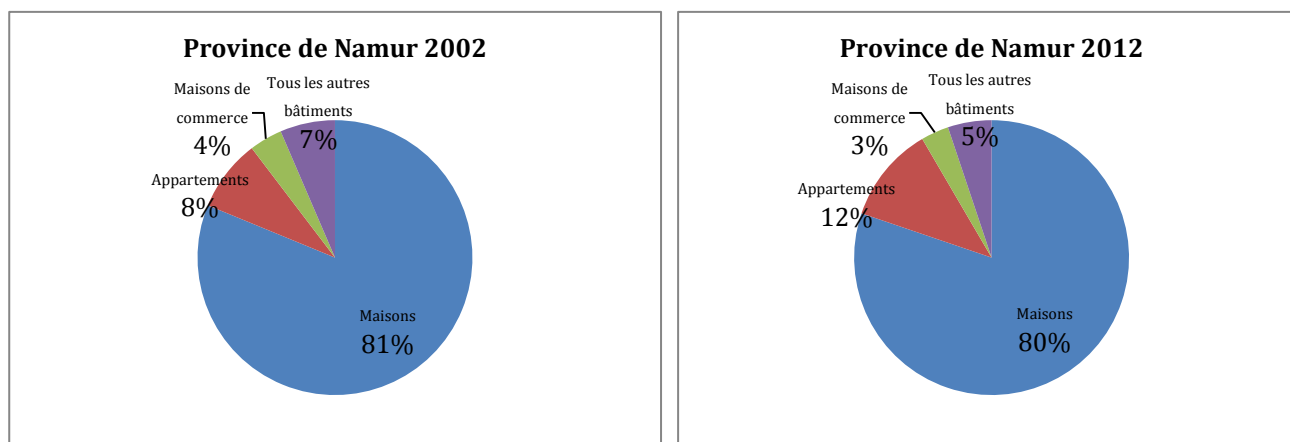
Champ : ensemble des logements particuliers situés dans la province du Luxembourg.

2.5. Focus sur la province de Namur

En province de Namur, la part des appartements au sein du parc de logements est passée de 8% en 2002 à 12% en 2012 (cf. Graphique 21). En termes de nombre, ce sont à la fois les appartements et les maisons qui gagnent des unités (cf. Graphique 22). En termes de variations annuelles, la dynamique du nombre d'appartements est plus élevée que celle du nombre de maisons (cf. Graphique 23). Les variations annuelles concernant le nombre de maisons sont de l'ordre d'1%, tandis que celles concernant les appartements se situent entre 2,6% et 4,7% sur l'ensemble de la période.

Graphique 21

Répartition du parc de logements en province de Namur (2002 et 2012)



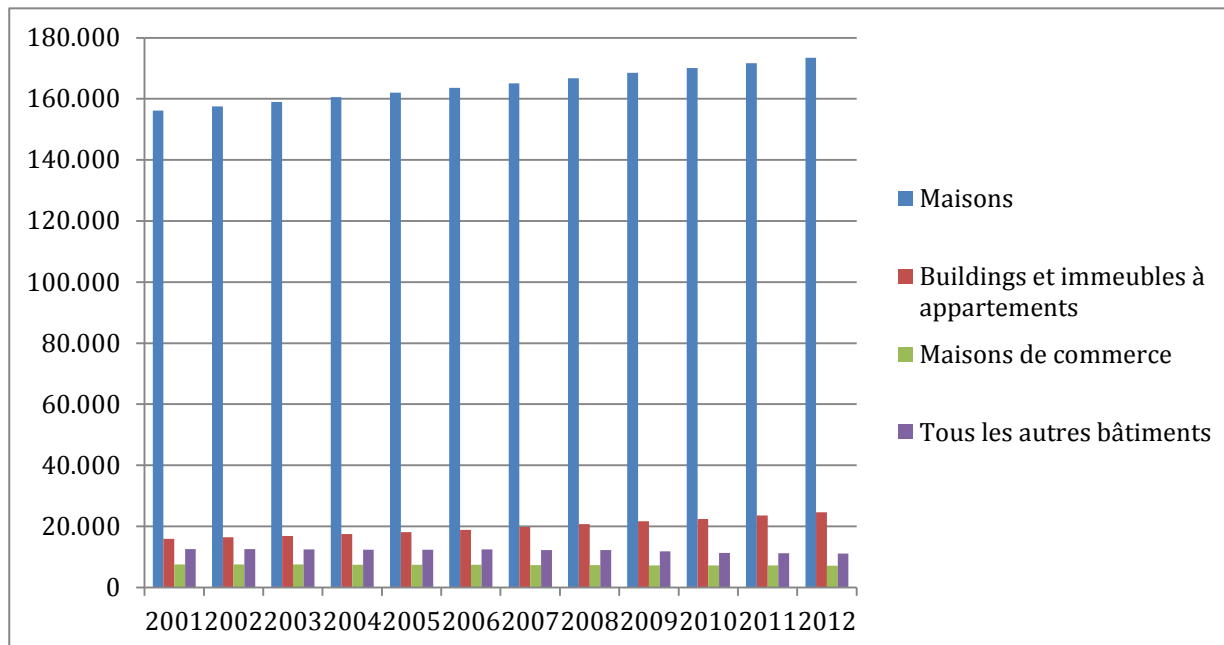
Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés dans la province de Namur.

Graphique 22

Nombre de logements par type en province de Namur (2002-2012)



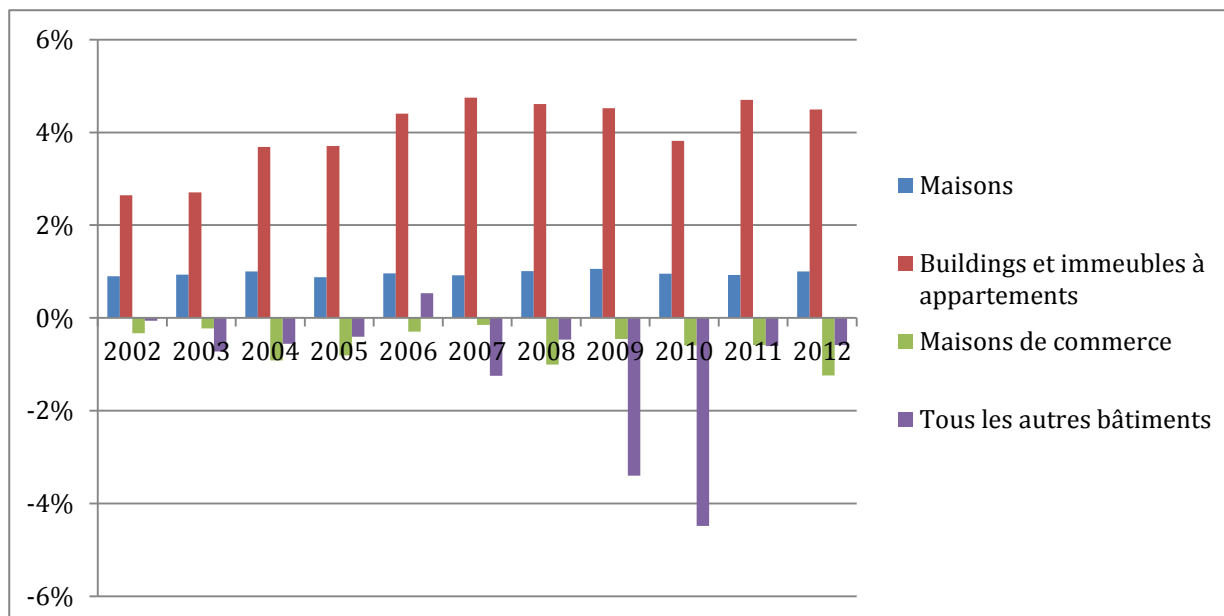
Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés dans la province de Namur.

Graphique 23

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



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés dans la province de Namur.

3. Parc de logements des quatre principales villes wallonnes

La tendance marquante de l'augmentation de la proportion d'appartements aux échelles régionale et provinciale se retrouve à l'échelle de chacune des quatre principales villes wallonnes (cf. Tableau 3). Sur la période 2002-2012, c'est dans la ville de Namur que la croissance du nombre d'appartements est la plus élevée (3,3%), puis à Mons (2,1%), Charleroi (1,6%) et Liège (1,2%).

Tableau 3

Évolution de la part des appartements au sein du parc entre 2002 et 2012 (en %)

Wallonie	Charleroi	Liège	Mons	Namur
+2,5%	+1,6%	+1,2%	+2,1%	+3,3%

Source : DGSIE

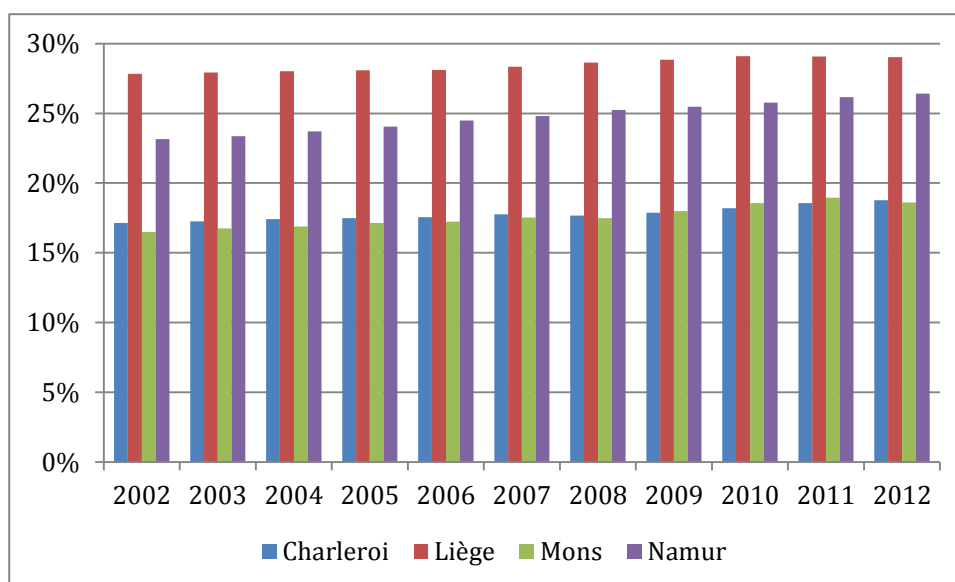
Calcul : CEHD

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

C'est à Liège que la part des appartements est la plus importante au sein du parc des logements : les appartements représentent plus de 29% de ce parc (cf. Graphique 24). Puis vient la ville de Namur, dont un gros quart du parc consiste en des appartements. Charleroi et Mons disposent de moins d'un cinquième d'appartements en sein de leur parc de logements.

Graphique 24

Évolution de part des appartements dans le stock de logements des quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : DGSIE

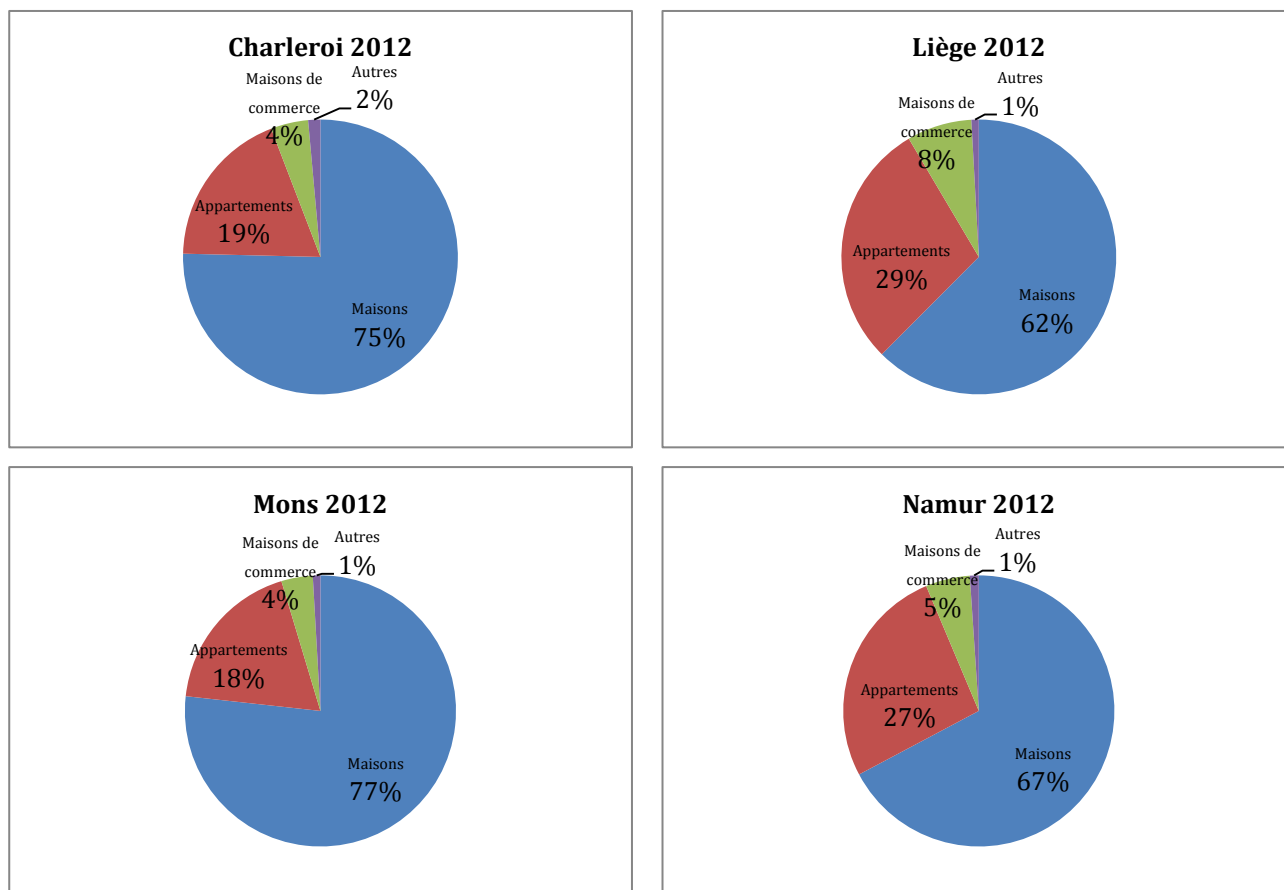
Calcul : CEHD

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

Pour l'année 2012, les maisons constituent toujours la majorité des parcs de logements de ces quatre villes, entre 62% et 77% (*cf.* Graphique 25). La proportion la plus importante de maisons de commerce concerne le parc de logements liégeois (8%).

Graphique 25

Répartition du parc de logements dans les quatre principales villes wallonnes en 2012



Source : DGSIE

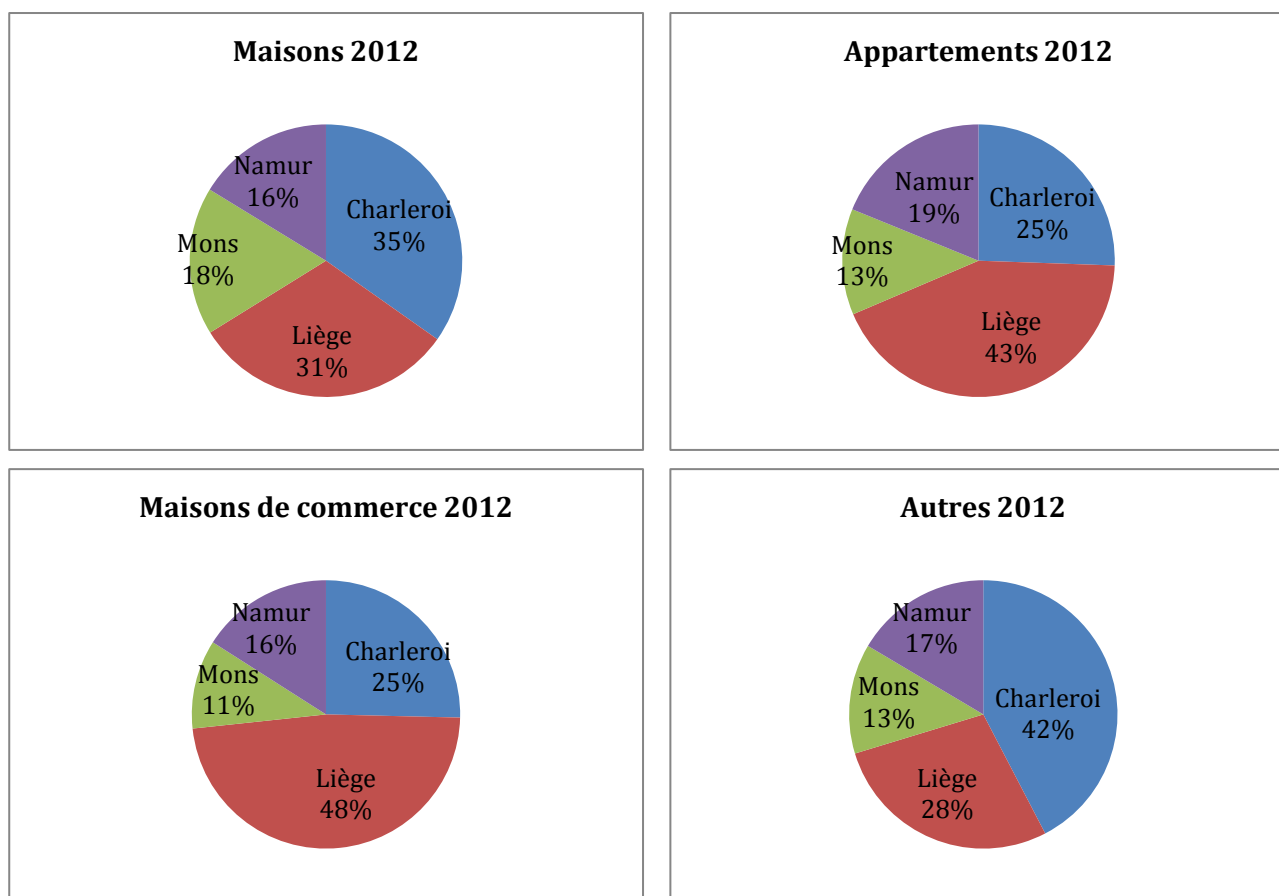
Calcul : CEHD

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

A l'échelle du parc des maisons de ces quatre villes, il apparaît que plus du tiers se situe à Charleroi, 31% à Liège puis moins de 20% à Mons et Namur (*cf.* Graphique 26). La répartition du parc des appartements est plus différenciée, Liège rassemblant 43% des appartements, Charleroi le quart, Namur 19% et Mons 13%. Près de la moitié des maisons de commerce de ces quatre villes se situent à Liège. Concernant les logements situés dans les « autres type de bâtiments », il y en a significativement plus à Charleroi (42%) que dans les trois autres villes principales (28% à Liège, 17% à Namur et 13% à Mons).

Graphique 26

Distribution des types de logements selon la ville de localisation (2012)



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

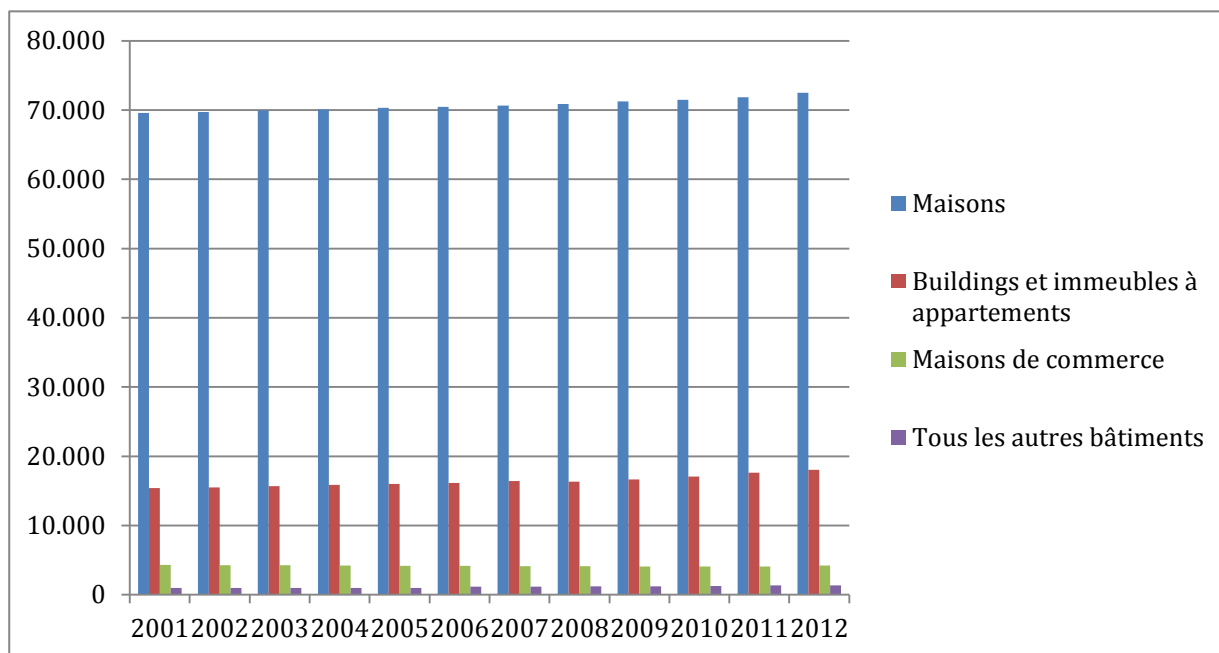
Champ : ensemble, respectivement, des maisons, appartements, maisons de commerce et autres logements particuliers situés Charleroi, Liège, Mons et Namur.

3.1. Focus sur Charleroi

À Charleroi, les maisons représentent une part très importante du parc de logements, tant en part relative qu'en nombre (cf. Graphique 25 et Graphique 27). Globalement, l'ensemble du parc a connu une croissance de 1,3% en 2012. Concernant le nombre de maisons de commerce, les variations annuelles sont majoritairement négatives ; elles sont redevenues positives depuis 2011 (cf. Graphique 28). Les autres variations annuelles des nombres de logements sont majoritairement positives. Les variations annuelles du nombre de maisons se situent autour de 0,5%, tandis que celles concernant le nombre d'appartements vont d'un peu moins de 1% à plus de 3%. Les variations annuelles les plus élevées concernant le nombre d'autres bâtiments, atteignant même 17,6% en 2006.

Graphique 27

Nombre de logements par type à Charleroi (2001-2012)



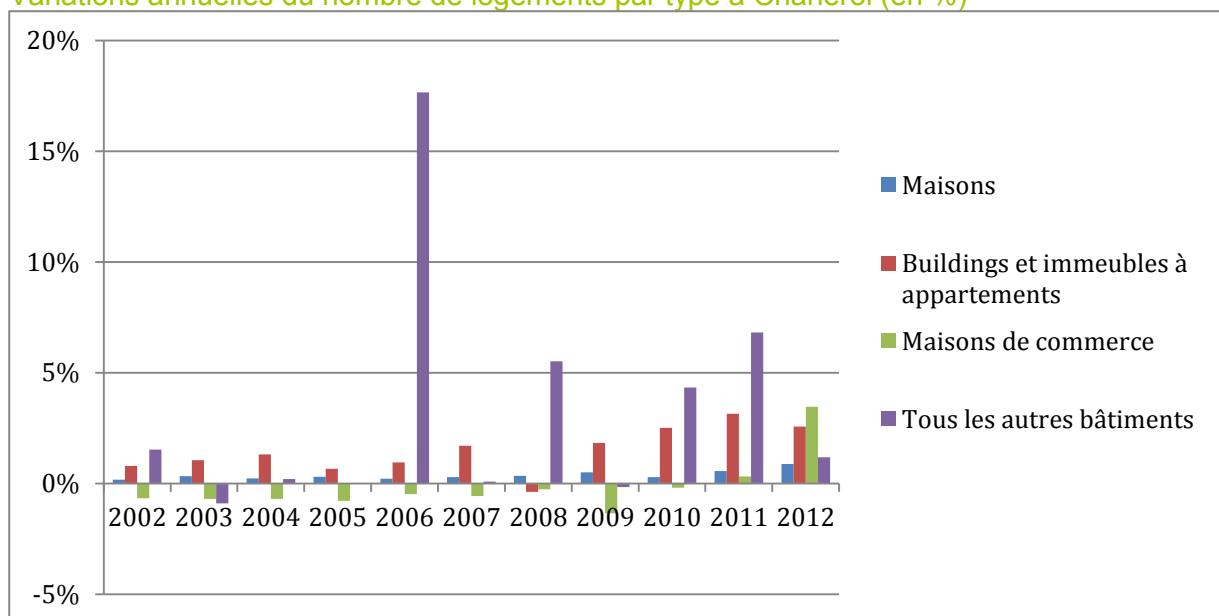
Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés à Charleroi.

Graphique 28

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



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

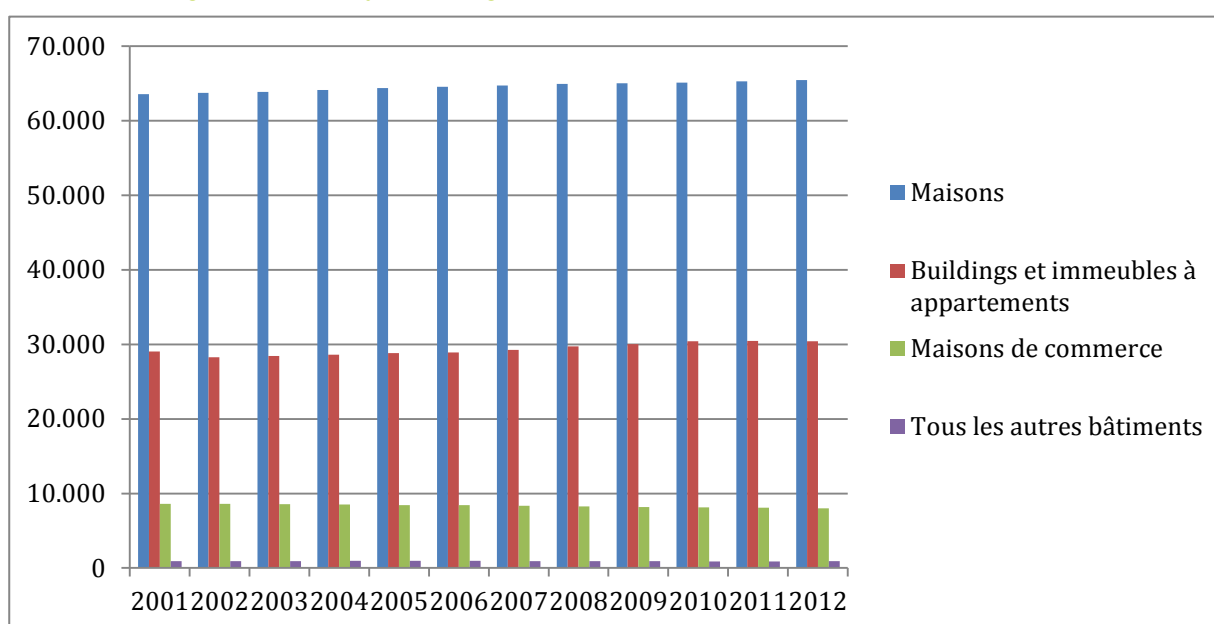
Champ : ensemble des logements particuliers situés à Charleroi.

3.2. Focus sur Liège

À Liège, les maisons sont largement majoritaires, mais les appartements sont également nombreux (cf. Graphique 29). Tout comme à Charleroi, les variations annuelles du nombre de maisons de commerce sont négatives pour l'ensemble de la période (cf. Graphique 30). Les variations annuelles du nombre de maisons sont positives mais faibles, avec un maximum de 0,4% en 2004 ainsi qu'en 2005. Les variations annuelles concernant le nombre d'appartements sont négatives en 2002 (- 2,6%) ainsi qu'en 2012 (- 0,1%) ; en revanche, elles sont positives de 2003 à 2011, avec un pic de 1,6% en 2008.

Graphique 29

Nombre de logements par type à Liège (2001-2012)



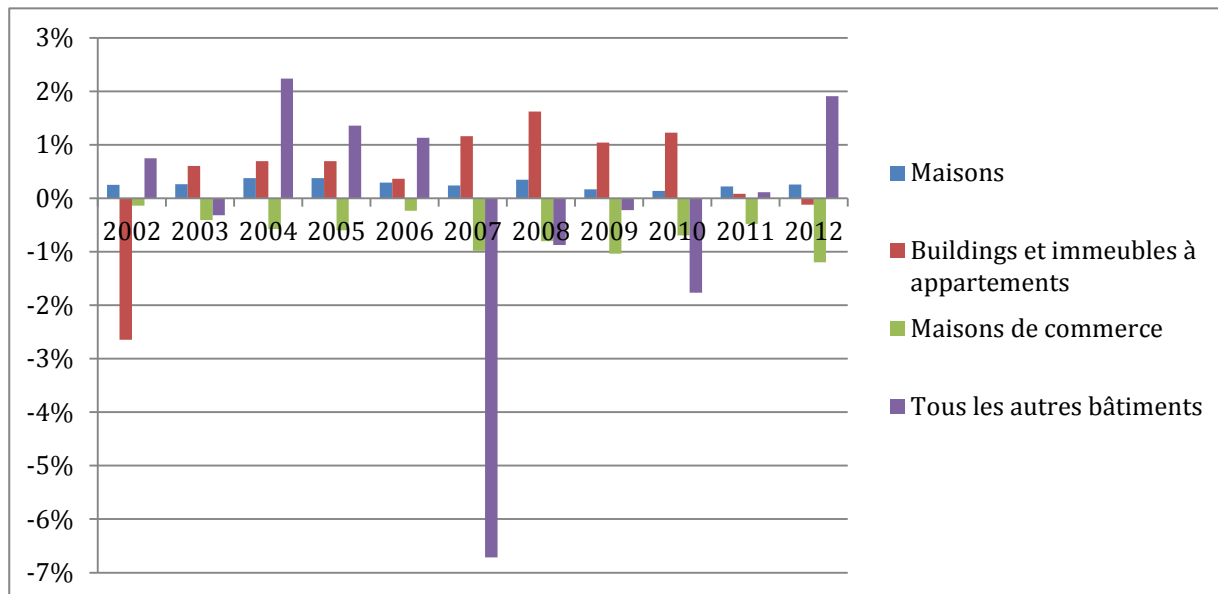
Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés à Liège.

Graphique 30

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



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

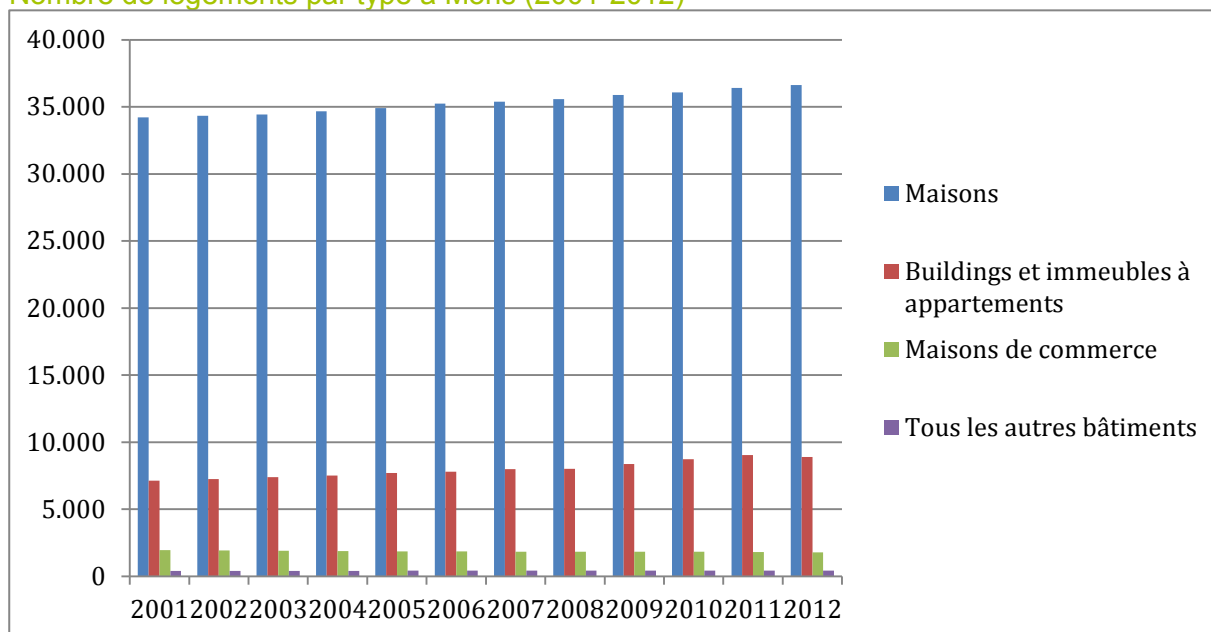
Champ : ensemble des logements particuliers situés à Liège.

3.3. Focus sur Mons

La proportion de maisons au sein du parc de logements atteint 77% à Mons (cf. Graphique 25). Leur nombre augmente sur l'ensemble de la période (cf. Graphique 31), avec des variations annuelles ne dépassant cependant pas 1% (cf. Graphique 32). Les variations annuelles du nombre d'appartements sont positives, avec une croissance de plus de 4,3% en 2009 et en 2010 ; seule exception, une variation négative pour l'année 2012 (- 1,7%).

Graphique 31

Nombre de logements par type à Mons (2001-2012)



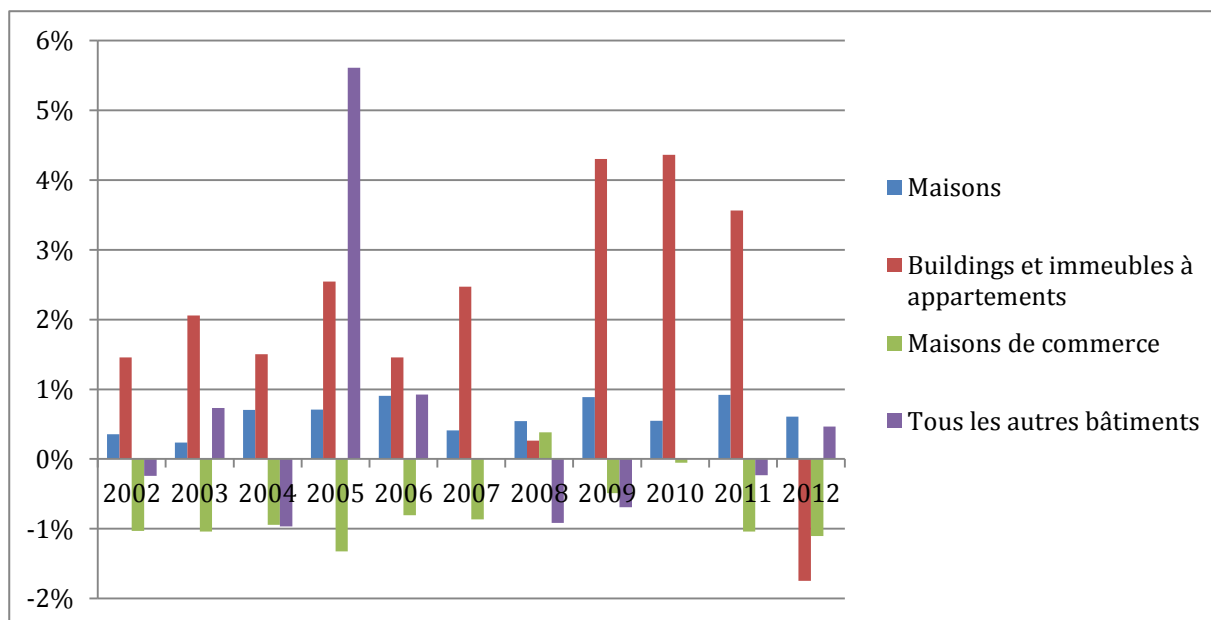
Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés à Mons.

Graphique 32

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



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

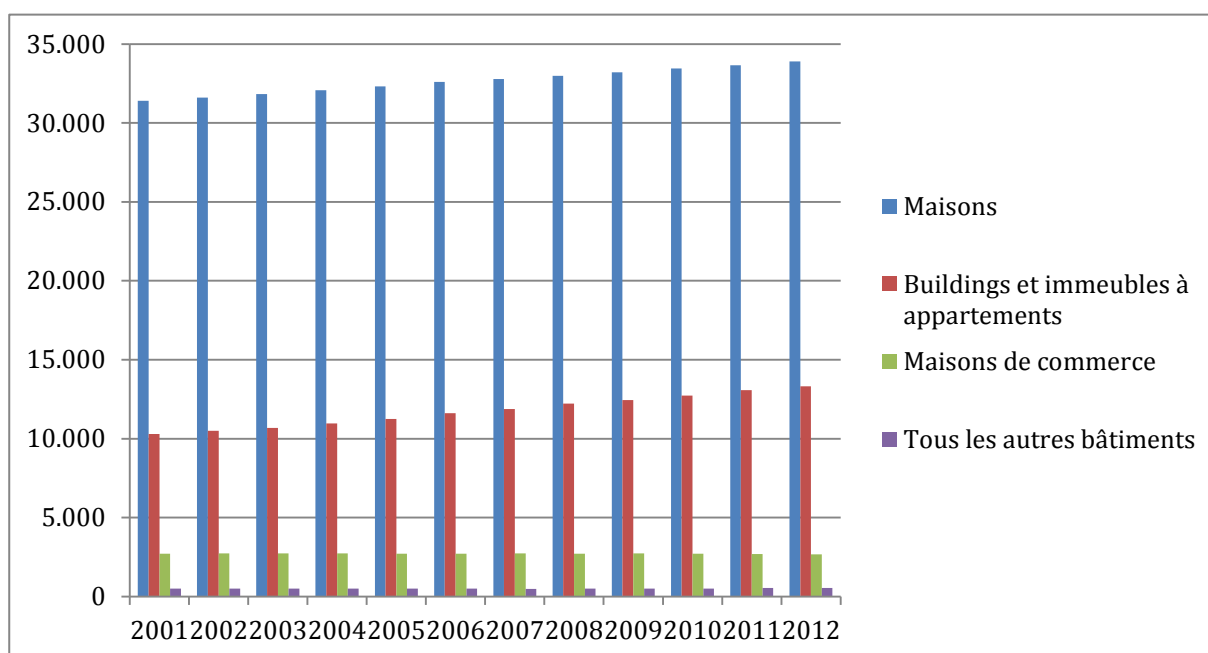
Champ : ensemble des logements particuliers situés à Mons.

3.4. Focus sur Namur

Le parc de logements namurois croît à la fois en nombre de maisons et d'appartements (cf. Graphique 33), ce qui correspond à une croissance annuelle de la globalité du parc de l'ordre de 1%. Les variations annuelles de ces nombres sont plus élevées pour les appartements que pour les maisons (cf. Graphique 34). Elles ne dépassent jamais 1% par année pour les maisons, tandis que le nombre d'appartements augmente annuellement de l'ordre de 2% à 3% sur l'ensemble de la période 2002-2012. Namur est la seule des quatre villes principales de Wallonie où les variations annuelles du nombre d'appartements sont positives et supérieures à celles du nombre de maisons sur l'ensemble de la période d'observation.

Graphique 33

Nombre de logements par type à Namur (2001-2012)



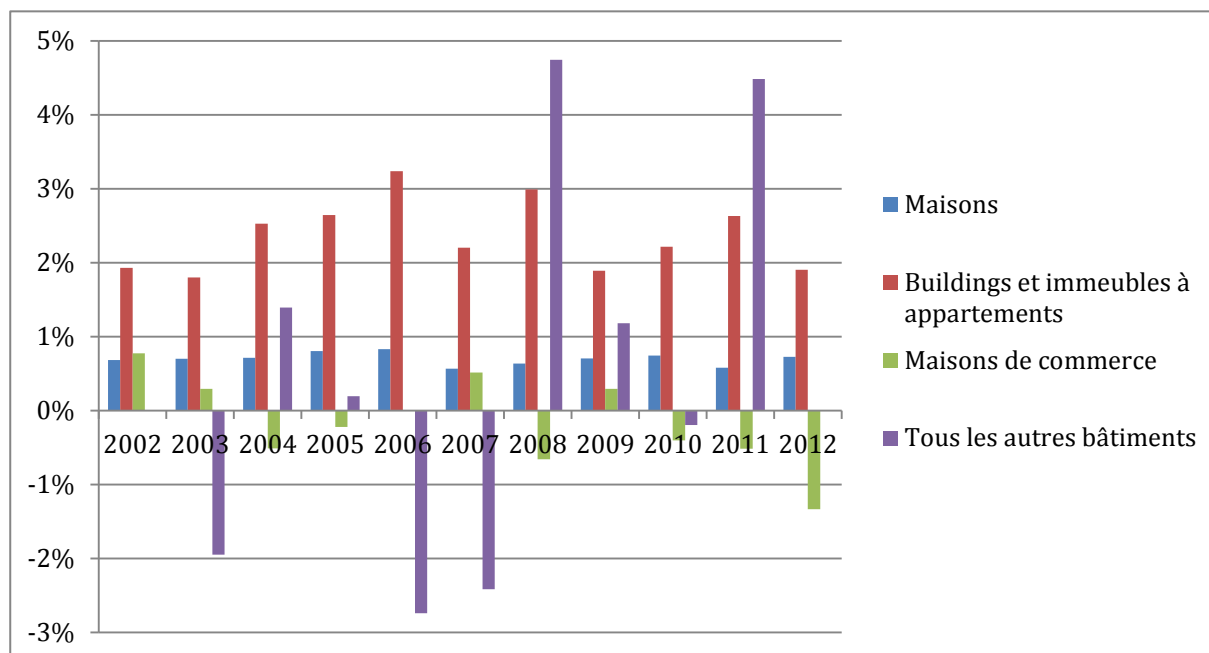
Source : DGSIE

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés à Namur.

Graphique 34

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



Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements particuliers situés à Namur.

Chapitre 3. La production de logements

L'une des particularités du logement et de l'habitat en termes d'adéquation des besoins au stock existant est l'ancrage géographique. Ainsi, même si en nombre le parc existant pourrait être suffisant, cela n'empêche pas que la thématique de la production de logements soit saillante. Elle pose la question de la superficie consacrée aux terrains résidentiels* à l'échelle de l'ensemble du territoire et en articulation aux autres fonctions. Elle pose également la question des préférences des ménages en termes de localisation et du type de logement qu'ils souhaitent construire. Enfin, elle pose la question de l'évolution du secteur de la construction.

1. Évolution de la superficie globale consacrée aux terrains résidentiels

La superficie de la Wallonie est de 16.844 km², soit 55,2% du territoire belge. Depuis 1995, la part des terrains bâtis et connexes* est passée de 12,5% à 14,3% de l'ensemble du territoire wallon (cf. Tableau 4). Au sein de ces terrains bâtis et connexes, la part des terrains résidentiels a également progressée, passant de 34,1% à 38,5% (cela correspond à un passage de 4,2% à 5,5% à l'échelle du territoire wallon directement). Entre 2001 et 2006, 8.055 hectares de terres agricoles ont disparu, soit une diminution de 0,9% de leur superficie (CPDT, 2008).

Tableau 4

Les terrains bâtis et les terrains résidentiels en Wallonie (1995-2011)

		1995	2000	2005	2011
Terrains bâtis et connexes	en km ²	2.101	2.211	2.303	2.411
	en %	12,5	13,1	13,7	14,3
dont Terrains résidentiels	en km ²	716	792	858	928
	en %	34,1	35,8	37,2	38,5

Source : DGSIE

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la Wallonie, soit 16.844 km².

L'analyse de la superficie résidentielle moyenne par habitant³ pour la période 2003-2008 à l'échelle de la région, des provinces, des arrondissements, des régions urbaines et des communes (Charlier et Reginster, 2010) souligne que le desserrement résidentiel (l'une des composantes de l'extensification urbaine) se poursuit pour une grande partie de la Wallonie. A l'échelle de la région, la superficie moyenne par habitant a augmenté de 3,1% entre 2003 et 2008, pour atteindre 287,1 m² en 2008 (*id.*). Il en est de même à l'échelle des provinces, avec des augmentations allant de 0,6% dans le Brabant wallon à 5,4% dans la province du Luxembourg (*ibid.*). Les auteurs de l'étude expliquent cette évolution par le fait que la croissance démographique wallonne ait été plus faible que celle de l'espace urbanisé résidentiel.

³ Cet indicateur est l'inverse d'une densité. Il indique la consommation d'espace pour la fonction résidentielle (en superficie moyenne par habitant) et est calculé à partir des données cadastrales.

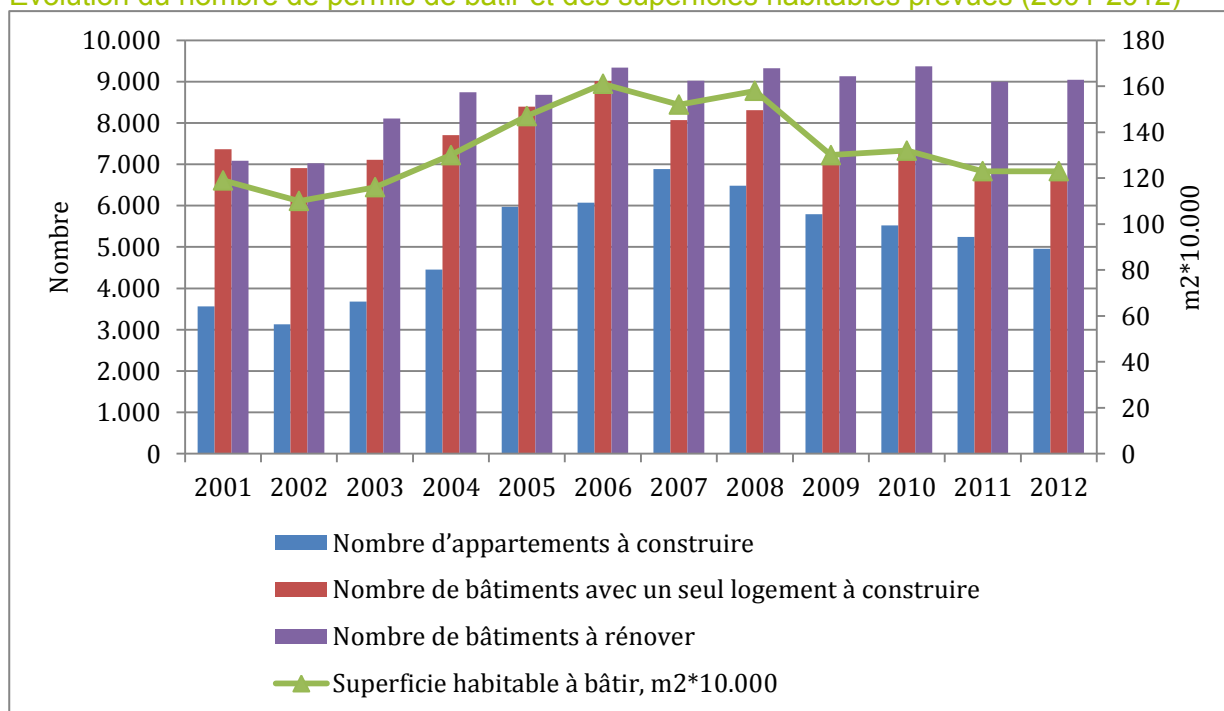
2. Évolution des permis de bâtir

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

Sur l'ensemble de la période observée (2001-2012), les permis de bâtir délivrés concernent majoritairement des logements neufs, qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons⁴ (cf. Graphique 35). Il y a également plus de 7.000 permis de bâtir pour rénovation sont délivrés depuis 2001 et leur nombre dépasse 8.000 depuis 2003, pour atteindre 9.046 permis en 2012. Concernant les permis de bâtir pour les bâtiments de plusieurs logements ou pour les bâtiments d'un seul logement (ou maisons), on observe une diminution relative du nombre de permis de bâtir des maisons (cf. Graphique 36). Au sein des permis de bâtir des logements neufs, 69% concernaient des bâtiments d'un seul logement en 2002 contre 57% en 2012 ; inversement, les permis de bâtir pour les appartements ont vu leur part augmenter. A titre de comparaison, notons que depuis 2003, le nombre de permis de bâtir octroyés pour des appartements dans l'ensemble de la Belgique dépasse celui des permis de bâtir pour la construction de bâtiments d'un seul logement (DGSIE).

Graphique 35

Évolution du nombre de permis de bâtir et des superficies habitables prévues (2001-2012)



Source : DGSIE, mars 2013.

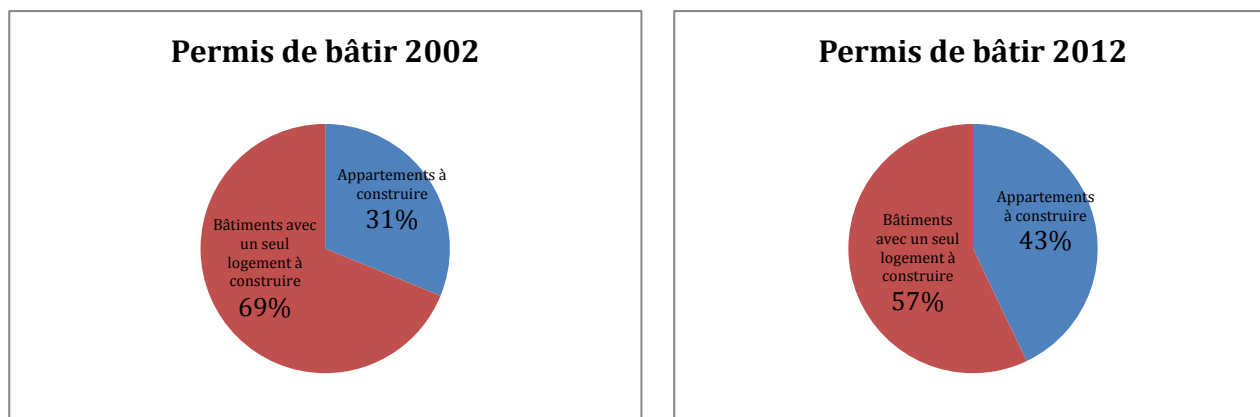
Calcul : CEHD

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

⁴ Ce constat est également valable à l'échelle de l'ensemble de la Belgique (DGSIE).

Graphique 36

Distribution des permis de bâtir selon le nombre de logements au sein du bâtiment prévu (2002 et 2012)



Source : DGSIE, mars 2013.

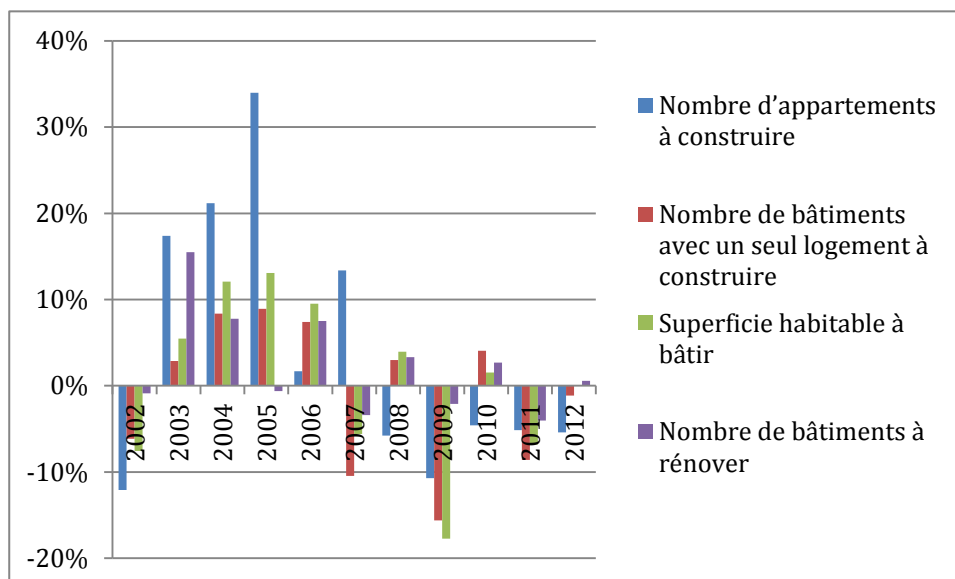
Calcul : CEHD

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

Les variations annuelles du nombre de permis de bâtir ne semblent pas suivre de profil spécifique sur l'ensemble de la période observée (cf. Graphique 37). En effet, il peut y avoir des variations annuelles à la hausse, comme à la baisse, que le bâti concerné soit neuf ou ancien. Concernant les permis de bâtir pour des immeubles de plusieurs logements, les variations annuelles sont particulières élevées de 2003 à 2005, avec un pic à 34% pour 2005. Ce pic est suivi d'une augmentation annuelle bien plus faible (1,7% en 2006), puis d'une augmentation atteignant 13,4% l'année suivante. De 2008 à 2011, les variations annuelles deviennent négatives, avec un pic négatif à -10,7% en 2009. Concernant le nombre de permis de bâtir pour les bâtiments ayant un seul logement, l'ampleur des variations annuelles est moindre, à l'exception d'un pic négatif de -15,6% en 2009. Sinon, entre 2003 et 2006, les variations annuelles positives ne dépassent pas 10%. Concernant les variations annuelles du nombre de permis de bâtir pour des rénovations, ce sont les variations annuelles négatives qui ne dépassent pas -5%, tandis qu'un pic est atteint dans les variations annuelles positives à 15,5% en 2003.

Graphique 37

Variations annuelles du nombre de permis de bâtir et des superficies habitables prévues (en %)



Source : DGSIE, mars 2013.

Calcul : CEHD

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

L'évolution des superficies mentionnées sur les permis de bâtir indique, d'une part, une certaine stabilité du nombre moyen de mètres carrés par logement et, d'autre part, que l'évolution de superficie habitable totale à bâtir semble suivre l'évolution du nombre de permis de bâtir des maisons (cf. Graphique 35). Ainsi, le nombre moyen de mètres carrés par logement se situe entre 101 m² et 110 m² sur l'ensemble de la période 2001-2012. Concernant la superficie habitable totale à bâtir en Wallonie, elle se situe entre 1,10 et 1,61 millions de mètres carrés sur l'ensemble de la période ; elle est de 1,23 millions de mètres carrés en 2012. Les variations annuelles de la superficie habitable totale à bâtir suivent majoritairement les variations annuelles des permis de bâtir des maisons (cf. Graphique 37).

Des analyses sur données cadastrales indiquent que la moyenne de la superficie au sol des terrains sur lesquels sont bâties les maisons unifamiliales fut de 1.218 m² pour l'ensemble de la période 2001-2010⁵ (Charlier *et al.*, 2013). Derrière cette moyenne, il y a une baisse sur l'ensemble de la période, de 1.300 m² en 2001 à 1.100 m² en 2010 (*id.*).

Le fait que des permis de bâtir soient effectivement octroyés n'implique pas que les constructions soient effectivement réalisées. Depuis 2007, il y a une décroissance du nombre de logements dont la construction a effectivement été commencée (IWEPS, 2012b). Depuis, cette décroissance se poursuit : par exemple, seuls 650 chantiers sur 900 autorisations ont commencé au troisième trimestre 2011 (*id.*).

La localisation des nouvelles constructions effectivement réalisées participe à la périurbanisation de la Wallonie. En effet, entre 2001 et 2008, 61,3% des nouveaux logements sont construits dans des zones non-urbaines, alors que les communes concernées ne représentent que 53,5% des logements existants (Charlier *et al.*, 2011).

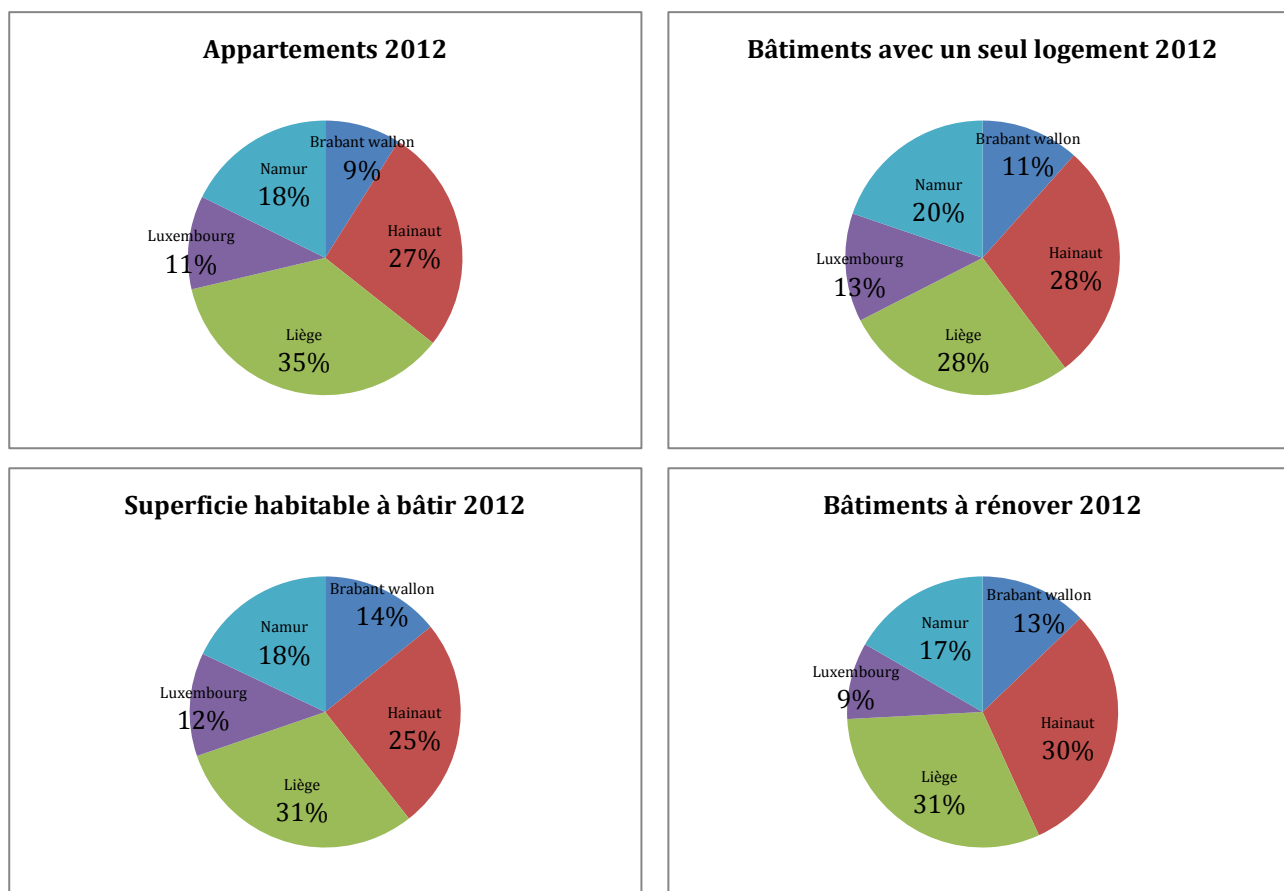
⁵ Par comparaison, la moyenne de la superficie des appartements était de 158 m² pour la même période (*id.*).

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

Pour l'année 2012, la majorité des permis de bâtir, qu'il s'agisse de neuf ou de rénovation, concerne des projets situés dans le Hainaut et la province de Liège (cf. Graphique 38). Respectivement, ces deux provinces représentent 27% et 35% des permis de bâtir pour des appartements⁶, 28% des permis pour les bâtiments avec un seul logement (les maisons), et 30% et 31% des permis de bâtir concernant des bâtiments à rénover. Ces deux provinces représentent également la majorité (56%) des superficies habitables mentionnées sur les permis de bâtir.

Graphique 38

Distribution des permis de bâtir entre les provinces



Source : DGSIE, mars 2013.

Calcul : CEHD

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

Au sein des permis de bâtir concernant le secteur du neuf, la part des appartements dépasse 36% quelle que soit la province (cf. Tableau 5). Ils représentent respectivement 36,7% et 39,3% pour le Brabant wallon et la province du Luxembourg, et atteignent au plus haut presque la moitié des permis de bâtir du neuf (49,2%) dans la province de Liège.

⁶ Notons que la province de Liège, avec 35%, représente une part des permis de bâtir des appartements significativement plus importante que dans les autres provinces, y compris le Hainaut.

Tableau 5

Dans le neuf, part des permis de bâtir pour des appartements dans le nombre total de permis de bâtir par province en 2012

Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
36,7%	41,6%	49,2%	39,3%	40,2%

Source : DGSIE, mars 2013.

Calcul : CEHD

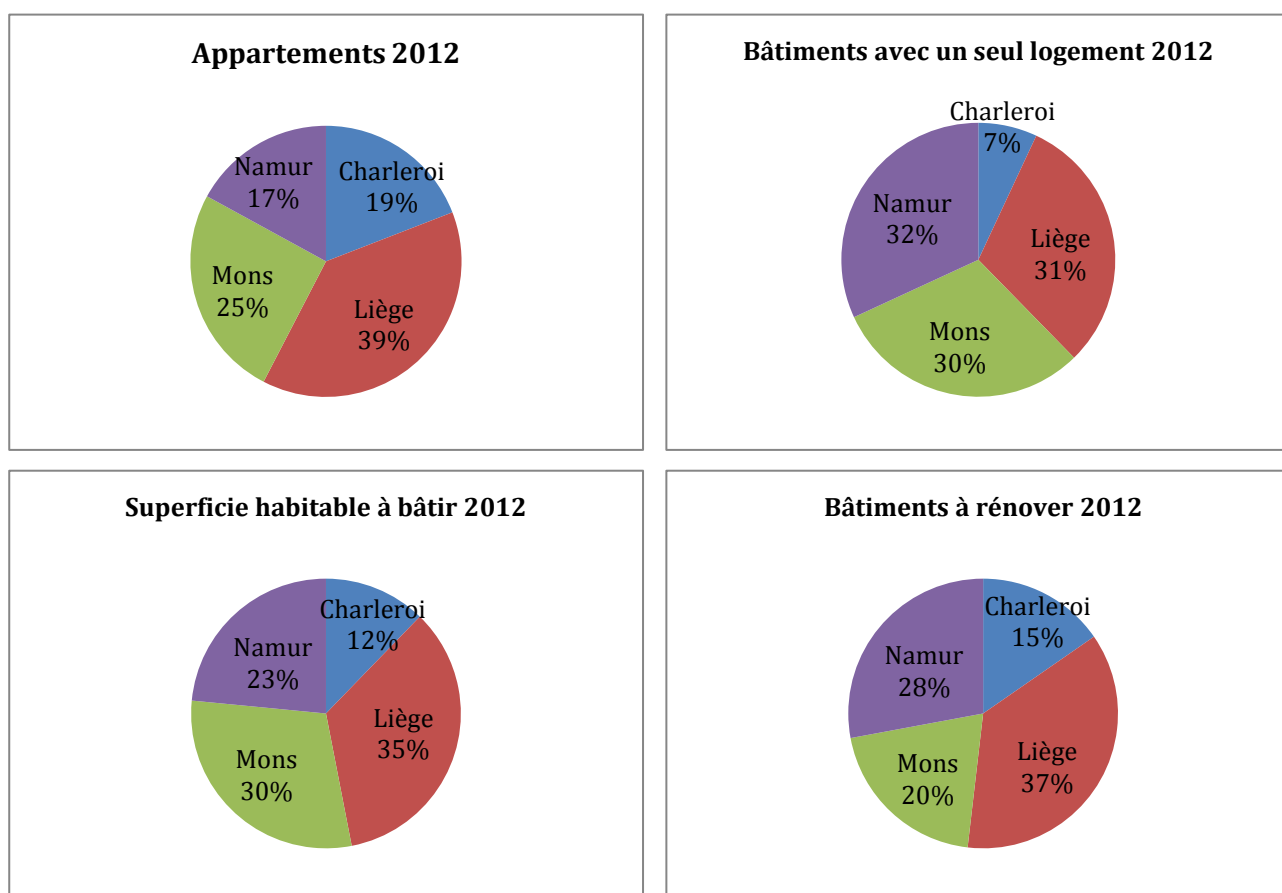
Champ : ensemble des permis de bâtir pour du neuf octroyés en Wallonie.

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

La ville de Liège dispose de 31% à 39% de l'ensemble des permis de bâtir octroyés en 2012 pour les quatre principales villes wallonnes (cf. Graphique 39). A l'opposé, Charleroi dispose de 7% à 19% des permis de bâtir. Quelle que soit la ville, les permis de bâtir du neuf concernent majoritairement des appartements en 2012 (cf. Tableau 6). La part des appartements dans le nombre de permis de bâtir est ainsi de 54,4% à Namur, de 65% à Mons, de 73,6% à Charleroi et de 86% à Liège.

Graphique 39

Distribution des permis de bâtir entre les quatre principales villes de Wallonie



Source : DGSIE, mars 2013.

Calcul : CEHD

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

Tableau 6

Dans le neuf, part des permis de bâtir pour des appartements dans le nombre total de permis de bâtir dans les quatre principales villes wallonnes en 2012

Charleroi	Liège	Mons	Namur
86,0%	73,6%	65,0%	54,4%

Source : DGSIE, mars 2013.

Calcul : CEHD

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

3. Les secteurs de la construction et des activités immobilières

A l'échelle de la Belgique, la construction et les activités immobilières représentent respectivement 5,6% et 9,1% du PIB en 2010 ; ces deux chiffres sont proches des moyennes des 15 pays de l'Union européenne (Cornuel, 2013). A l'échelle de la Wallonie, ces deux secteurs représentent respectivement 6% et 11,6% des branches d'activités significatives pour la région (représentant individuellement au moins 1% du total wallon, soit 92% de l'ensemble des branches d'activités) (IWEPS, 2012a). Entre 2003 et 2009, ces deux secteurs représentent respectivement plus de 9% et presque 11% de l'accroissement de la valeur ajoutée brute wallonne (*id.*). Depuis 2009, le chiffre d'affaires de l'ensemble du secteur de la construction a tendance à croître en volume, et son activité s'est accrue de façon régulière tout au long de l'année 2011 (IWEPS, 2012b).

Le taux de croissance annuel de l'emploi dans le secteur de la construction a globalement diminué en Belgique depuis 2004 (BfP, 2012). Il était de 2,1% sur la période 2004-2009, puis de 0,7% en 2010, 1,5% en 2011, pour atteindre 0,3% en 2012 (*id.*). La projection du Bureau fédéral du Plan pour la période 2013-2017 est de 0,7% par an. A l'échelle de l'ensemble des travailleurs salariés de la branche de la construction belge, seulement 1% se trouvent dans le secteur public (ONSS, 2010). A l'échelle de la Wallonie, le secteur de la construction rassemble plus de 11.500 entreprises en 2010, soit 81.444 emplois (IWEPS, 2012a). Parmi ces entreprises, l'ONSS compte 9.652 unités locales employant des salariés, ce qui correspond à 33,2% des entreprises employant des salariés pour ce secteur à l'échelle de la Belgique (ONSS, 2010) ; en termes d'emplois, la Wallonie rassemble 30,4% des salariés de la branche de la construction (*id.*). Pour le secteur des activités immobilières, la Wallonie rassemble 22,6% des entreprises belges ayant des salariés ; en termes d'emplois, cela correspond à 26,5% des salariés du secteur à l'échelle de la Belgique (*ibid.*).

A l'échelle des provinces wallonnes, les entreprises employant des salariés du secteur de la construction sont en moyennes plus petites dans le Brabant wallon ainsi que dans la province de Namur, avec une moyenne de 5 à 6 travailleurs salariés (*cf.* Tableau 7). Les entreprises du même secteur employant des salariés et étant situées dans les autres provinces rassemblent en moyenne de 7 à 8 travailleurs salariés. Concernant le secteur des activités immobilières, seule la province du Hainaut atteint une moyenne de 5,07 salariés par entreprise (*cf.* Tableau 7). Dans les autres provinces, la moyenne se situe entre 2 et 3 salariés par entreprise.

Tableau 7

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	1.019	248	5.809	553	5,7	2,2
Hainaut	3.363	402	23.607	2.038	7,0	5,1
Liège	2.986	645	22.263	1.693	7,5	2,6
Luxembourg	833	84	6.502	227	7,8	2,7
Namur	1.451	217	7.815	586	5,4	2,7
Wallonie	9.652	1.596	65.996	5.097	6,8	3,2

Source : ONSS, chiffres au 31.12.2010.

Calcul : CEHD

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

Au niveau des quatre principales villes wallonnes, c'est à Liège que le nombre d'entreprises employant des salariés, ainsi que le nombre de salariés, est le plus élevé, que ce soit pour le secteur de la construction ou de celui des activités immobilières (cf. Tableau 8). En moyenne, il y a presque 8 salariés par entreprise liégeoise ou carolorégienne du secteur de la construction (hors entreprises des indépendants) contre 5,7 salariés en moyenne pour la ville de Namur. Concernant le secteur des activités immobilières, c'est à Charleroi que le nombre de salariés par entreprise employant des salariés est le plus élevé (6,6 salariés).

Tableau 8

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

	Nombre d'entreprises employant des salariés		Nombre de salariés		Nombre de salariés par entreprise employant des salariés	
	Construction	Activités immobilières	Construction	Activités immobilières	Construction	Activités immobilières
Charleroi	1.118	143	8.504	940	7,6	6,6
Liège	1.477	402	11.675	1.210	7,9	3,0
Mons	519	98	3.331	450	6,4	4,6
Namur	892	161	5.085	433	5,7	2,7

Source : ONSS, chiffres au 31.12.2010.

Calcul : CEHD

Champ : entreprises situées à Charleroi, Liège, Mons et Namur, employant des salariés et relevant des secteurs de la construction et des activités immobilières.

Il convient de lire l'ensemble de ces chiffres aussi sous l'éclairage d'un changement des agents initiateurs de projets immobiliers. Historiquement, une particularité forte de la Belgique réside dans l'autopromotion (Halleux *et al.*, 2002), qui renforce l'étalement urbain du fait de la préférence forte des ménages belges pour des maisons 4 façades situées loin des centres urbains (Halleux et Strée, 2013)⁷. Il est cependant possible d'observer un glissement du traditionnel couple « propriétaire du terrain / entrepreneur » vers une combinaison complexe articulant financiers, promoteurs, architectes, bureaux d'études, entrepreneurs et vendeurs (*id.*).

Par ailleurs, ce glissement est à articuler avec les évolutions du coût de la construction. En 2012, en Wallonie, la taille moyenne des terrains à bâtir est de 1.718 m² et son prix moyen est de 49 €/m² (*cf.* Chapitre 4. Le marché du logement). A cela il faut ajouter le coût de production du bâtiment proprement dit⁸. Concernant spécifiquement le coût de la construction des maisons résidentielles pour l'ensemble de la Belgique, Eurostat indique des variations annuelles positives sur l'ensemble des dix dernières années, à l'exception de l'année 2009 (*cf.* Tableau 9). En 2011, l'augmentation annuelle du coût de construction est de 3,9%.

Tableau 9

Variations annuelles du coût de la construction des maisons résidentielles en Belgique (en %)

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
0,4%	2,5%	2,9%	4,9%	4,5%	2,5%	-1,1%	0,0%	3,9%

Source : Eurostat

Champ : ensemble des maisons résidentielles construites en Belgique.

⁷ Dans l'étude *Je vais construire, rénover* (2012), mentionné dans Halleux et Strée (2013) portant sur 7.450 particuliers wallons et flamands, 50% des ménages enquêtés se disent attirés par une maison 4 façades et 53% choisissent un village ou une communauté rurale comme lieu de vie. Concernant le nombre de façades, une étude ciblée réalisée en 2011 sur des ménages liégeois souligne qu'une habitation de 2 façades est fortement dévaluée par rapport à une habitation de 4 façades, de l'ordre de -15% à -20%.

⁸ Dans le cadre de leur modèle de production des maisons unifamiliales, Halleux et Strée (2012) font l'hypothèse d'un coût de construction de 1.400€ au mètre carré pour l'autopromotion.

Chapitre 4. Le marché du logement

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

1. Statut d'occupation

La proportion de ménages locataires en Wallonie est relativement stable. En 1991, le pourcentage de ménages locataires est de 32,9% en Wallonie et il est de 30,1% en 2001 (Vanneste *et al.*, 2007). En 2011, on passe à 31% (*cf.* Tableau 10), ce qui est statistiquement similaire au pourcentage de 2001. Ces chiffres sont un peu plus élevés qu'en Flandre (*cf.* Tableau 11) ; ils sont presque deux fois plus faibles que dans la région de Bruxelles-Capitale. La Belgique est majoritairement un pays de propriétaires : il y a 68,1% de ménages propriétaires en 2001 (STATBEL), 70,9% en 2006-2007 (Ministère de la Région wallonne, 2007) et entre 67% et 69% en 2011 (respectivement, *cf.* Tableau 10 et l'enquête sur la consommation énergétique des ménages belges (Kaat *et al.*, 2012)).

Tableau 10

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

	Echelle géographique			
	Wallonie	Aires densément peuplées	Aires intermédiaires	Aires faiblement peuplées
Propriétaires/copropriétaires/usufruitiers	67,0	58,4	73,1	78,0
Locataires payant un loyer correspondant au prix du marché	21,1	26,7	16,7	15,5
Locataires louant un logement social	7,8	11,0	5,9	2,0
Locataires payants un loyer inférieur au prix du marché car leurs employeurs leur accordent une diminution de loyer	0,3	0,2	0,4	0,3
Locataires payants un loyer inférieur au prix du marché car leurs familles ou leurs amis leur accordent une diminution de loyer	1,8	2,3	1,4	1,2
Occupants d'un logement à titre gratuit	2,0	1,4	2,5	3,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre d'observations	1.985	903	850	232

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages résidant en Wallonie.

Tableau 11

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

	Flandre	Bruxelles-Capitale
Propriétaires/copropriétaires/usufructiers	71,8	37,6
Locataires payant un loyer correspondant au prix du marché	18,5	47,4
Locataires louant un logement social	6,7	10,0
Locataires payants un loyer inférieur au prix du marché car leurs employeurs leur accordent une diminution de loyer	0,3	0,7
Locataires payants un loyer inférieur au prix du marché car leurs familles ou leurs amis leur accordent une diminution de loyer	1,6	1,7
Occupants d'un logement à titre gratuit	1,1	2,6
Total	100,0	100,0
Nombre d'observations	3.088	837

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

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

Les proportions de ménages propriétaires et locataires varie selon la densité de population de l'aire dans laquelle se situe le logement (cf. Tableau 10). C'est dans les aires densément peuplées que la proportion de ménages propriétaires est la plus faible (58,4%) et la proportion de ménages locataires la plus élevée. La proportion de ménages propriétaires est beaucoup plus élevée dans les aires peuplées de manière intermédiaire ou faiblement peuplées (respectivement 73,1% et 78% ; ces proportions sont statistiquement similaires).

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

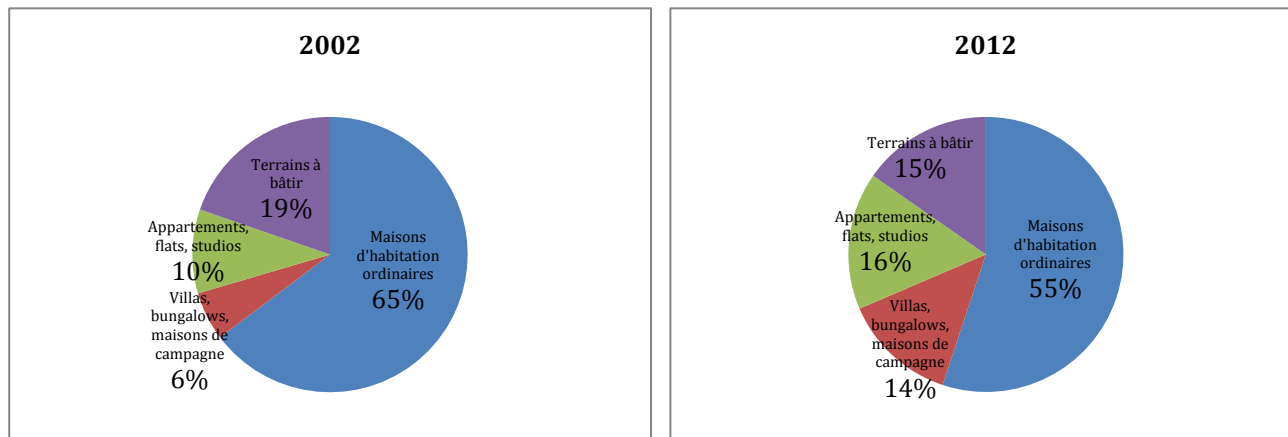
2.1. Les ventes à l'échelle de la Wallonie

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

Entre 2002 et 2012, la part relative des maisons d'habitation ordinaires au sein des ventes a significativement baissé, de 65% à 55% (cf. Graphique 40). En dépit de cette baisse, les transactions concernant ces maisons restent majoritaires. La part relative des villas et bungalows au sein des ventes a, quant à elle, augmenté de 6% à 14%. En cohérence avec l'évolution des permis de bâtir (lesquels concernent de plus en plus des appartements plutôt que des maisons), la part des terrains à bâtir au sein des transactions a diminué, mais de trois points de pourcentage seulement (de 19% à 15%). La part relative des appartements au sein du nombre de ventes a augmenté de 6 points de pourcentage.

Graphique 40

Répartition des ventes par type de biens en Wallonie



Source : DGSIE, 26.06.2013.

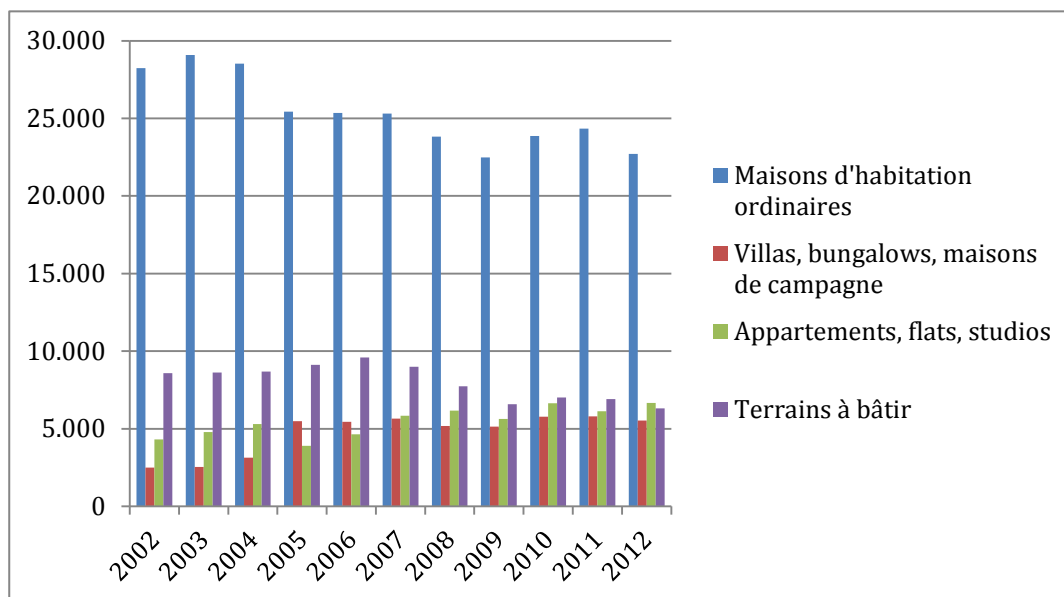
Calcul : CEHD

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

Globalement, le nombre de transactions concernant les maisons d'habitation ordinaires baisse d'année en année (*cf.* Graphique 41) ; les variations annuelles du nombre de transactions sont majoritairement négatives (*cf.* Graphique 42). On passe ainsi graduellement de plus de 28.000 ventes en 2002 à moins de 23.000 transactions en 2012. Le nombre de ventes concernant des terrains à bâtir suit ce profil global, quoique sur un nombre plus faible d'unités : il passe de 8.592 ventes à 6.305 ventes sur la même période. Les variations annuelles sont également majoritairement négatives. Le nombre de ventes de villas et bungalows passe quant à lui de 2.492 à 5.538 sur la même période. Concernant les ventes d'appartements, les variations annuelles sont majoritairement positives. En chiffres absolus, le nombre de transactions passe de 4.303 à 6.656 ventes.

Graphique 41

Nombre de ventes par type de biens en Wallonie (2002-2012)



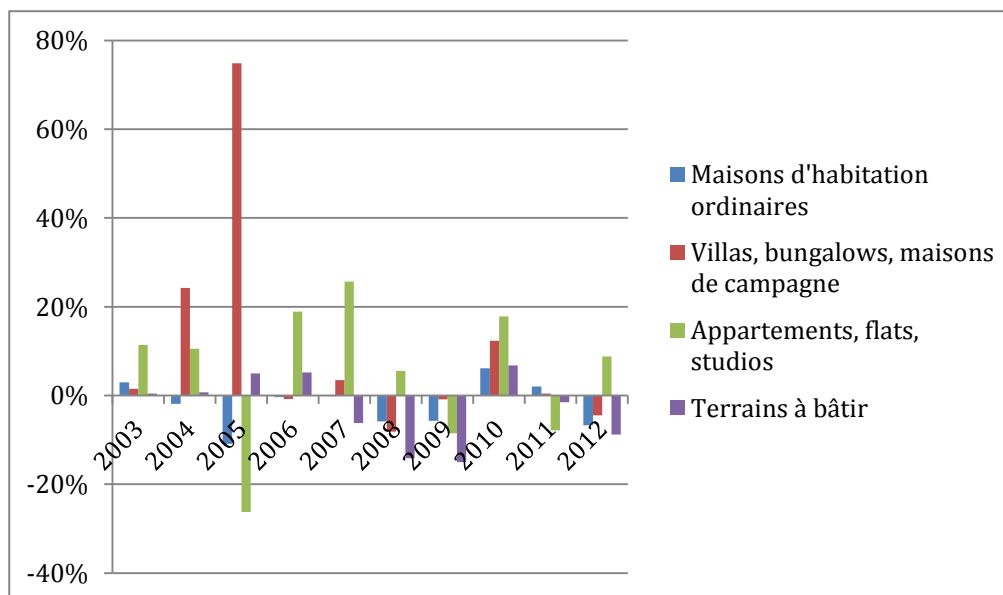
Source : DGSIE, 26.06.2013.

Graphique : CEHD

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

Graphique 42

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Comment évolue la superficie moyenne des terrains sur lesquels sont construits les biens vendus entre 2002 et 2012 ? Concernant les maisons d'habitation ordinaires, la superficie des terrains

associés vendus est comprise entre 653 m² et 703 m² sur l'ensemble de la période (cf. Tableau 12). En 2012, la superficie moyenne des terrains des maisons d'habitation ordinaires est de 674 m² en Wallonie ; à titre de comparaison, la superficie moyenne des terrains pour ce même type de biens est de 554 m² en Flandre cette même année. Concernant les terrains associés aux villas, aux bungalows ou aux maisons de campagne, leur superficie moyenne est plus grande ; elle passe néanmoins de 2.276 m² à 1.586 m² entre 2002 et 2012 ; la superficie moyenne de ces terrains en Flandre est similaire en 2012, avec 1.560 m². La superficie moyenne des terrains à bâtir passe quant à elle de 1.513 m² à 1.718 m² sur la même période. En Flandre, cette superficie moyenne est de 914 m².

Tableau 12

Superficie moyenne des terrains des biens vendus en Wallonie entre 2002 et 2012 (en m²)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Maisons d'habitation ordinaires	684	703	691	686	691	684	653	658	670	679	674
Villas, bungalows, maisons de campagne	2.276	2.265	2.105	1.662	1.653	1.649	1.654	1.623	1.618	1.593	1.586
Terrains à bâtir	1.513	1.466	1.501	1.604	1.656	1.749	1.878	1.606	1.541	1.684	1.718

Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

En termes de montants pour les transactions réalisées en 2012, il convient de souligner que les prix des biens immobiliers en Wallonie sont plus bas que dans les autres régions belges, et ce quel que soit le type de biens considéré effectivement vendu (cf. Tableau 13). C'est pour les terrains à bâtir que l'écart est le plus grand : ils ont été vendus en moyenne à un prix 80% plus chers en Flandre qu'en Wallonie, et cet écart passe à trois fois et demi plus chers dans la région de Bruxelles-Capitale qu'en Wallonie. L'écart des prix à la vente est moindre pour les appartements. Tout de même, ils ont été vendus en moyenne à des prix 28% plus élevés en Flandre qu'en Wallonie ; cette différence passe à 35% plus chers à Bruxelles-Capitale qu'en Wallonie.

Tableau 13

Prix moyen des transactions à l'échelle de la Belgique (en €)

	Prix moyen en Wallonie	Flandre		Bruxelles-Capitale	
		Prix moyen	Différence relative avec la Wallonie	Prix moyen	Différence relative avec la Wallonie
Maisons d'habitation ordinaires	146.519	207.855	+41,9%	353.959	+141,6%
Villas, bungalows, maisons de campagne	265.643	353.803	+33,2%	894.600	+236,8%
Appartements, flats, studios	161.671	206.562	+27,8%	217.607	+34,6%
Terrains à bâtir	84.192	151.464	+79,9%	293.929	+249,1%

Source : DGSIE, 26.06.2013 (chiffres 2012).

Calcul : CEHD

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

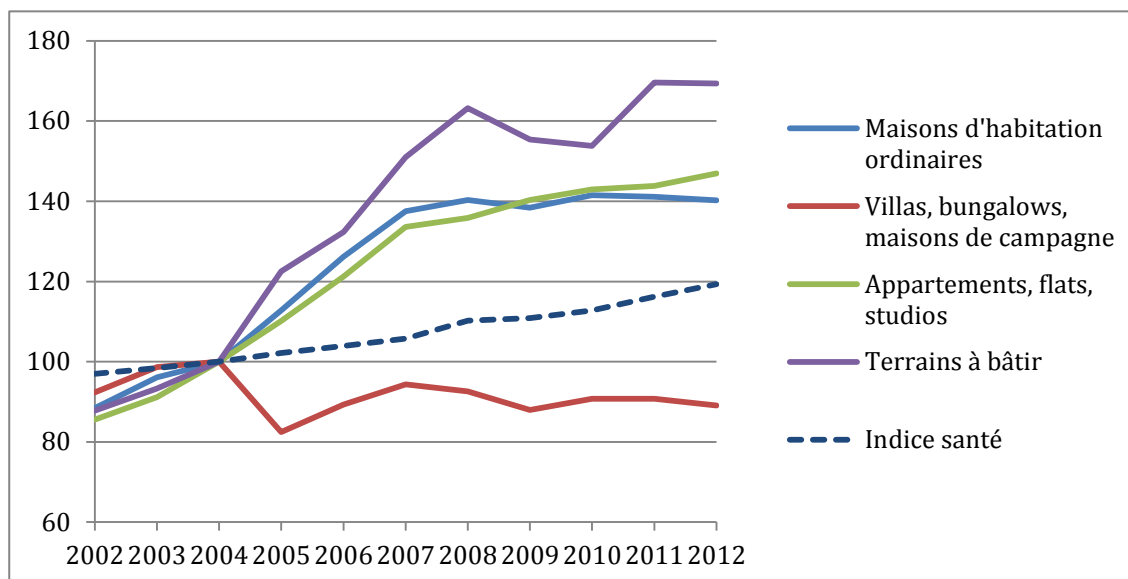
Dans ce chapitre, l'indice des prix immobiliers constants pour chaque type de biens est calculé comme le prix moyen de ce type de biens en année courante divisé par le prix moyen de ce type de biens en 2004, multiplié par 100 et déflaté. Comme déflateur, on utilise l'indice santé belge, car cet indice est appliqué pour l'indexation des loyers depuis 1994 (Arrêté royal du 24.12.1993). Sur la période 2002-2012, on constate que le prix des biens immobiliers⁹ (à l'exception des villas, bungalows et maisons de campagne) augmente plus fortement que le reste des prix, mesurés ici par l'indice santé¹⁰ (cf. Graphique 43). Entre 2004 et 2012, l'indice santé augmente de 19%, tandis que les indices des prix des maisons d'habitation ordinaires et des appartements augmentent respectivement de 40% et de 47% sur cette même période. L'indice des prix des terrains à bâtir augmente de 69%. Seul l'indice des prix des villas, bungalows et maisons de campagne se situe sous l'évolution de l'indice santé.

⁹ Ce prix est approché ici à travers des indices des prix immobiliers, calculés sur la base des prix moyens pour chacun des quatre types de biens à vendre.

¹⁰ L'indice santé est construit à partir de l'indice des prix à la consommation en Belgique, qui reflète l'évolution des prix de tous les biens et services. La DGSIE calcule l'indice santé depuis janvier 1994. La valeur actuelle de cet indice est obtenue par la soustraction de certains produits du panier de l'indice des prix à la consommation, à savoir les boissons alcoolisées (achetées en magasin ou consommées dans un café), le tabac et les carburants, à l'exception du LPG.

Graphique 43

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Entre 2002 et 2012, le prix des terrains à bâtir vendus passe d'une moyenne de 35.491€ à une moyenne de 84.192€ (cf. Tableau 14) ; le prix moyen du mètre carré vendu passe de 23€ à 49€¹¹ (cf. Tableau 15). A l'exception de l'année 2009, toutes les variations annuelles de prix sont positives (cf. Graphique 44).

Sur la même période, l'évolution du prix moyen des maisons d'habitation ordinaires vendues est similaire à celle du prix moyen des appartements vendus. Concernant les maisons vendues, on passe d'une moyenne de 75.113€ à une moyenne de 146.519€¹² (cf. Tableau 14). Les variations annuelles sont positives, à l'exception de l'année 2009 (- 0,8% ; cf. Graphique 44). Dès 2010, les prix des maisons d'habitation ordinaires ont dépassé leur niveau de 2008.

Concernant les appartements vendus, le prix moyen des transactions passe de 76.483€ à 161.671€ entre 2002 et 2012¹³ (cf. Tableau 14). Les augmentations annuelles les plus importantes se situent sur la période 2005-2007, où elles dépassent 12% (cf. Graphique 44). A partir de 2008, les variations annuelles deviennent inférieures à 6%. Le prix moyen à la vente des appartements dépasse celui des maisons depuis 2004.

Concernant les villas, bungalows et maisons de campagne, il convient tout d'abord de noter que c'est là que se situent les prix à la transaction les plus élevés : en moyenne, les villas et bungalows ont été vendus à 223.929€ en 2003 ; ce prix de vente moyen est passé à 265.643€ en 2012¹⁴ (cf. Tableau 14).

¹¹ A titre de comparaison, notons qu'il est de 166€ par mètre carré en Flandre pour l'année 2012.

¹² A titre de comparaison, notons qu'il est de 207.855€ en Flandre pour l'année 2012.

¹³ A titre de comparaison, notons qu'il est de 206.562€ en Flandre pour l'année 2012.

¹⁴ A titre de comparaison, notons qu'il est de 353.803€ en Flandre pour l'année 2012.

Tableau 14

Prix moyen des ventes réalisées par type de biens en Wallonie entre 2002 et 2012 (en €)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Maisons d'habitation ordinaires	75.113	82.773	87.569	100.918	114.883	127.370
Villas, bungalows, maisons de campagne	223.929	242.699	250.009	210.563	232.202	249.467
Appartements, flats, studios	76.483	82.714	92.218	103.781	116.258	130.369
Terrains à bâtir	35.491	38.233	41.666	52.132	57.332	66.556
	2008	2009	2010	2011	2012	
Maisons d'habitation ordinaires	135.452	134.365	139.745	143.591	146.519	
Villas, bungalows, maisons de campagne	255.280	243.910	255.952	263.788	265.643	
Appartements, flats, studios	138.144	143.527	148.655	154.169	161.671	
Terrains à bâtir	74.999	71.788	72.256	82.118	84.192	

Source : DGSIE, 26.06.2013.

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

Tableau 15

Prix moyen du mètre carré pour les transactions des terrains à bâtir en Wallonie entre 2002 et 2012 (en €/m²)

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
23	26	28	33	35	38	40	45	47	49	49

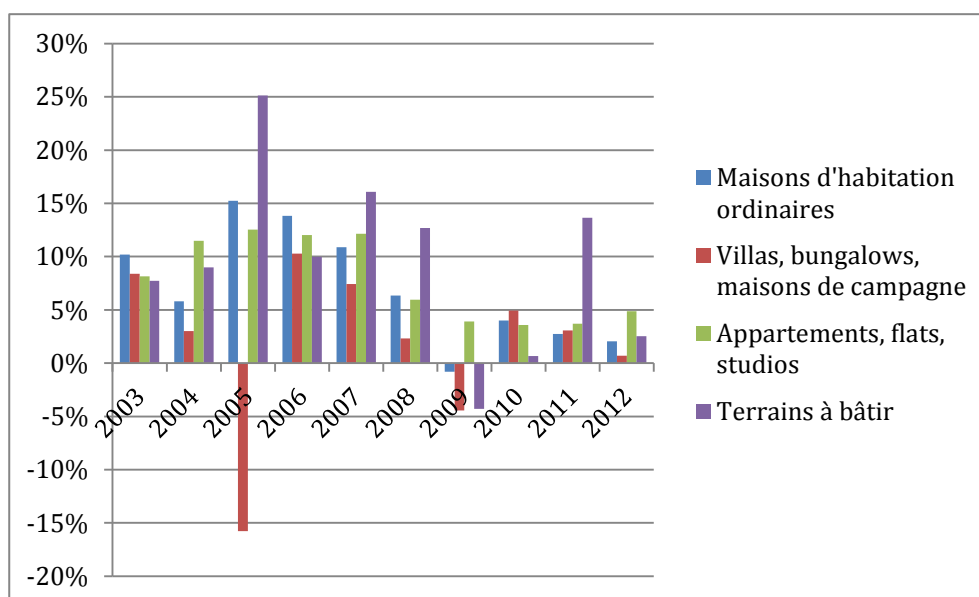
Source : DGSIE, 26.06.2013

Calcul : CEHD

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

Graphique 44

Variations annuelles des prix moyens des transactions en Wallonie (en %)



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

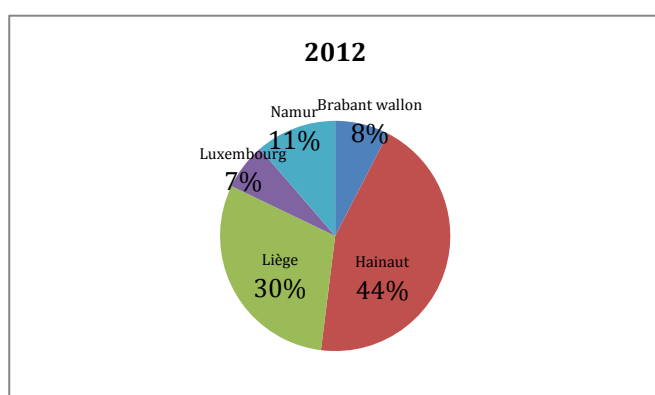
2.2. Les ventes à l'échelle des provinces

2.2.1. Les ventes de maisons d'habitation ordinaires

La répartition des ventes de maisons par provinces est quasi-stable depuis 2002 : une grande partie des transactions ont lieu dans le Hainaut ainsi que dans la province de Liège (respectivement 44% et 30% en 2012 ; cf. Graphique 45), tandis qu'à l'opposé la province du Luxembourg, qui possède le territoire le plus étendu, rassemble 7% de ces transactions. On note que l'importance des parts relatives des ventes de maisons d'habitation ordinaires correspond globalement aux tailles respectives des provinces en termes de nombre d'habitants.

Graphique 45

Distribution des maisons d'habitation ordinaires vendues par province



Source : DGSIE, 26.06.2013.

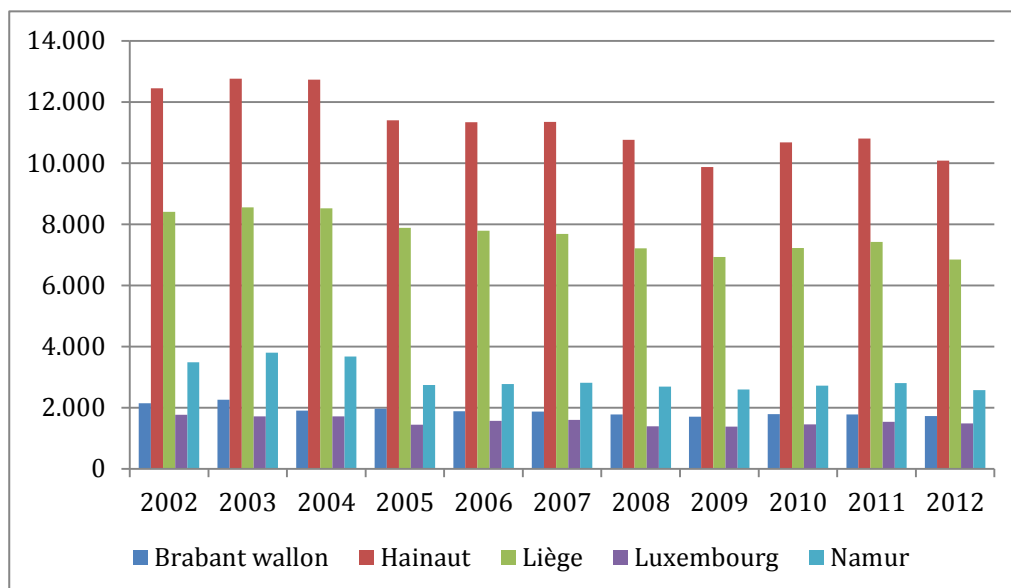
Calcul : CEHD

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

Derrière ce maintien de la répartition des transactions entre les provinces, il y a le fait que toutes les provinces sont globalement touchées de manière similaire par la diminution du nombre de maisons vendues au cours des dix dernières années (cf. Graphique 46). La majorité des variations annuelles du nombre de maisons vendues sont négatives, quelle que soit la province (cf. Graphique 47). Après un important pic négatif en 2005, notamment en province de Namur où il atteint - 25,4%, les variations annuelles sont à nouveau négatives en 2008, en 2009 et en 2012.

Graphique 46

Nombre de maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province (2002-2012)



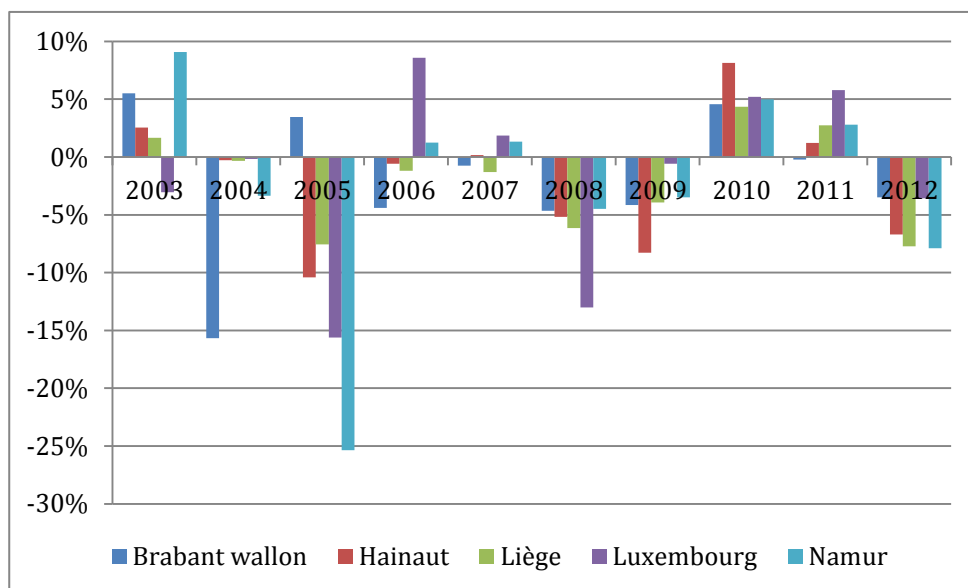
Source : DGSIE, 26.06.2013.

Graphique : CEHD

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

Graphique 47

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Concernant la superficie moyenne des terrains sur lesquels sont construites les maisons d'habitation ordinaires qui ont été vendues entre 2002 et 2012, c'est en province du Luxembourg

qu'elle est la plus élevée, avec des terrains de 1.115 m² en moyenne en 2012 (cf. Tableau 16). En province de Namur, la superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaire vendues est passée de 1.002 m² en 2002 à 863 m² en 2012. En Brabant wallon, la superficie moyenne est de 841 m² en 2012. C'est en Hainaut et en province de Liège que la superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues sont les plus petites ; elles sont respectivement de 576 m² et de 608 m² en 2012.

Tableau 16

Superficie moyenne des terrains occupés par des maisons d'habitation ordinaires et vendues dans chaque province entre 2002 et 2012 (en m²)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Brabant wallon	717	743	690	751	705	704	675	760	730	727	841
Hainaut	621	647	622	605	573	571	560	546	590	573	576
Liège	568	546	553	607	636	614	596	623	606	633	608
Luxembourg	1.013	957	1.040	1.229	1.275	1.213	1.068	1.099	935	1.118	1.115
Namur	1.002	1.105	1.084	920	988	1.014	948	872	974	938	863

Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

C'est dans le Brabant wallon que le prix de vente moyen est le plus élevé pour les maisons d'habitation ordinaires sur l'ensemble de la période 2002-2012 (cf. Tableau 17). En 2012, ce prix dépasse 247.000€. Puis c'est dans la province de Namur que le prix moyen de vente de ces maisons est le plus élevé, atteignant un peu moins de 156.000€ en 2012. Le prix de vente moyen des maisons d'habitation ordinaires est à peu près équivalent dans les provinces de Liège et du Luxembourg ; il se situe autour de 150.000€ en 2012. Enfin, c'est dans le Hainaut que le prix de vente moyen de ces maisons est le moins élevé (125.003€ en 2012).

Tableau 17

Prix moyen des maisons d'habitation ordinaires vendues dans chaque province entre 2002 et 2012 (en €)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Brabant wallon	116.842	128.801	135.920	175.182	198.070	215.248
Hainaut	64.871	72.614	77.497	83.740	96.259	107.892
Liège	72.991	78.338	83.368	99.385	112.865	125.374
Luxembourg	82.052	85.923	93.245	116.993	130.743	143.108
Namur	87.675	98.102	104.503	114.925	131.194	144.094
	2008	2009	2010	2011	2012	
Brabant wallon	221.069	213.479	224.326	235.700	247.493	
Hainaut	116.065	115.533	119.931	122.644	125.003	
Liège	134.730	135.071	139.885	145.695	148.541	
Luxembourg	149.734	143.868	151.465	150.620	150.093	
Namur	150.887	147.012	155.332	156.397	155.881	

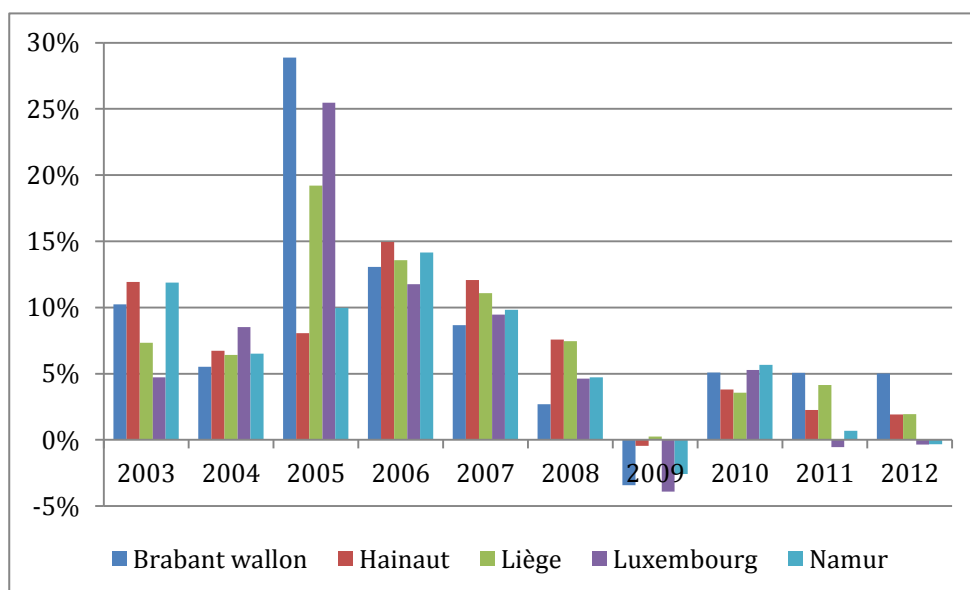
Source : DGSIE, 26.06.2013.

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

Les variations annuelles du prix des maisons d'habitation ordinaires sont fortement positives pour toutes les provinces, à l'exception de l'année 2009, pour laquelle on observe une décroissance 3,92% au maximum (cf. Graphique 48). Le profil général de l'évolution de ces variations annuelles est globalement similaire entre les provinces. Les variations annuelles sont plus importantes avant 2009 (entre 2,7% et 28,9%), tandis qu'elles se situent entre - 0,6% et 5,7% entre 2010 et 2012. On note un pic particulièrement élevé en 2005 concernant les provinces du Brabant wallon, du Luxembourg et de Liège, avec des variations annuelles respectives de 28,9%, de 25,5% et de 19,2%.

Graphique 48

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

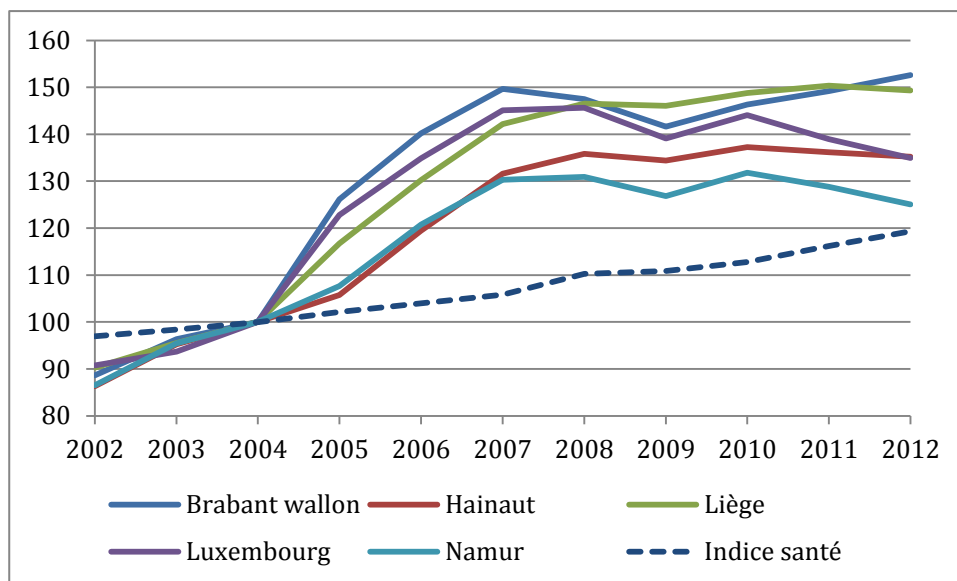
Calcul : CEHD

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

Quelle que soit la province, les indices de prix des maisons d'habitation ordinaires vendues sont plus élevés que l'indice santé belge (cf. Graphique 49). En 2012, tandis que l'indice santé atteint une valeur de 119, la valeur des indices de prix pour ces maisons se situe entre 125 et 153 pour les provinces wallonnes.

Graphique 49

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

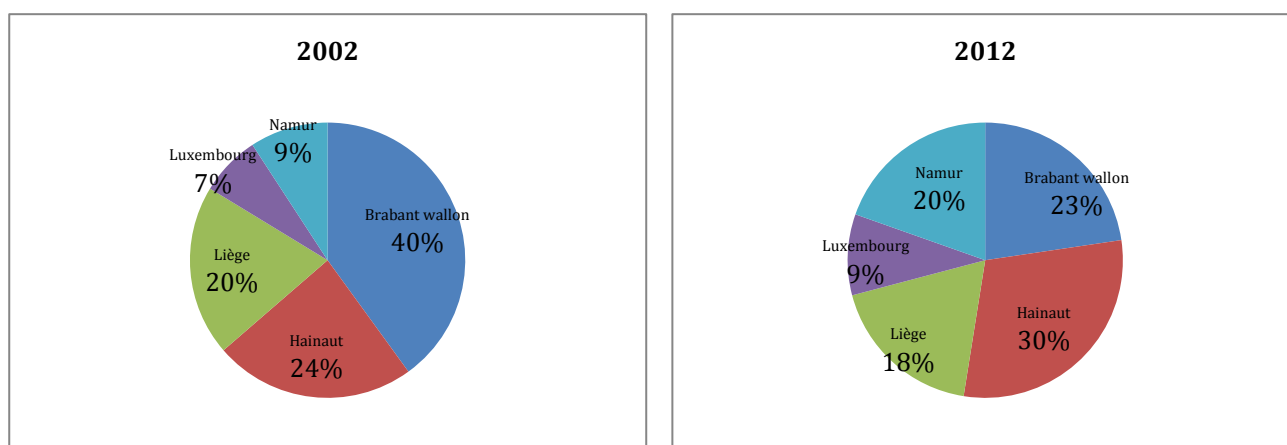
Champ : ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires en Wallonie.

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

Entre 2002 et 2012, les parts relatives de chaque province en termes de ventes de villas, bungalows et maisons de campagne ont changé (cf. Graphique 50). En 2002, le Brabant wallon représente 40% de ces ventes, contre 23% en 2012. Les parts pour le Hainaut et la province de Namur ont connu une évolution dans l'autre sens, en représentant respectivement 24% et 9% des ventes de villas et bungalows en 2002, contre 30% et 20% en 2012.

Graphique 50

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

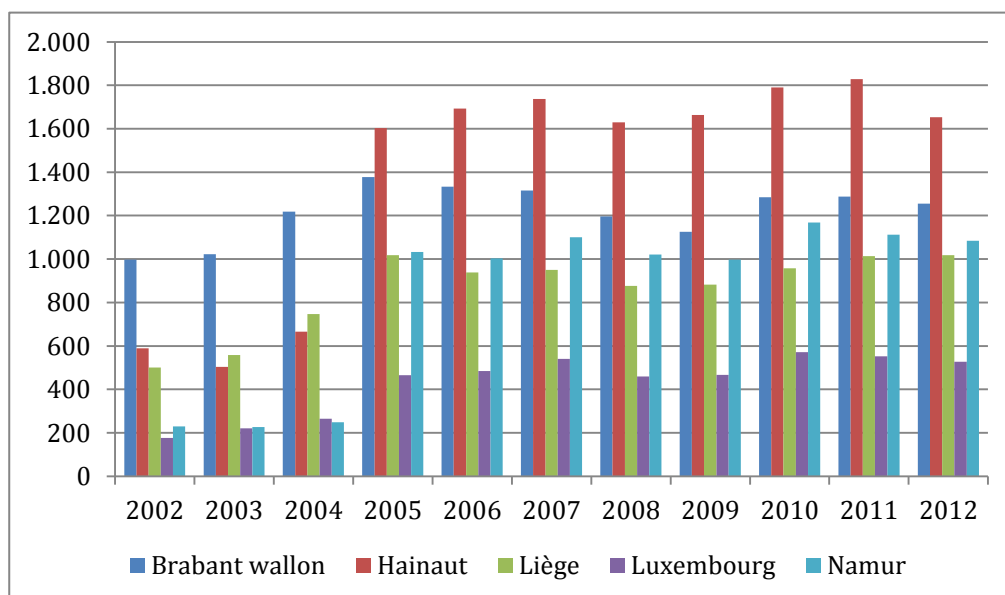
Calcul : CEHD

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

Ces changements relatifs s'expliquent par l'évolution du nombre de villas, de bungalow et de maisons de campagne vendus dans chaque province tout au long de la période (cf. Graphique 51). Concernant la diminution de la part relative pour le Brabant wallon, il y a, d'une part, des variations annuelles du nombre de transactions plus faibles que pour les autres provinces (entre - 9 % et 19% ; cf. Graphique 52). D'autre part, il y a des augmentations annuelles très importantes dans d'autres provinces, notamment pour le Hainaut et la province de Namur. Dans le Hainaut, on observe un saut en nombre de ventes entre 2004 et 2005, avec un passage de 666 ventes à 1.603 ventes, soit une augmentation de plus de 140% ; depuis 2005, le Hainaut compte plus de ventes qu'aucune autre province. En province de Namur, le nombre des ventes a été multiplié par quatre entre 2004 et 2005, et depuis le nombre de ventes se situe toujours autour de 1.000 unités. Depuis le pic de 2005, les variations annuelles pour toutes les provinces sont beaucoup plus faibles, situées entre - 15% et 23%.

Graphique 51

Nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province (2002-2012)



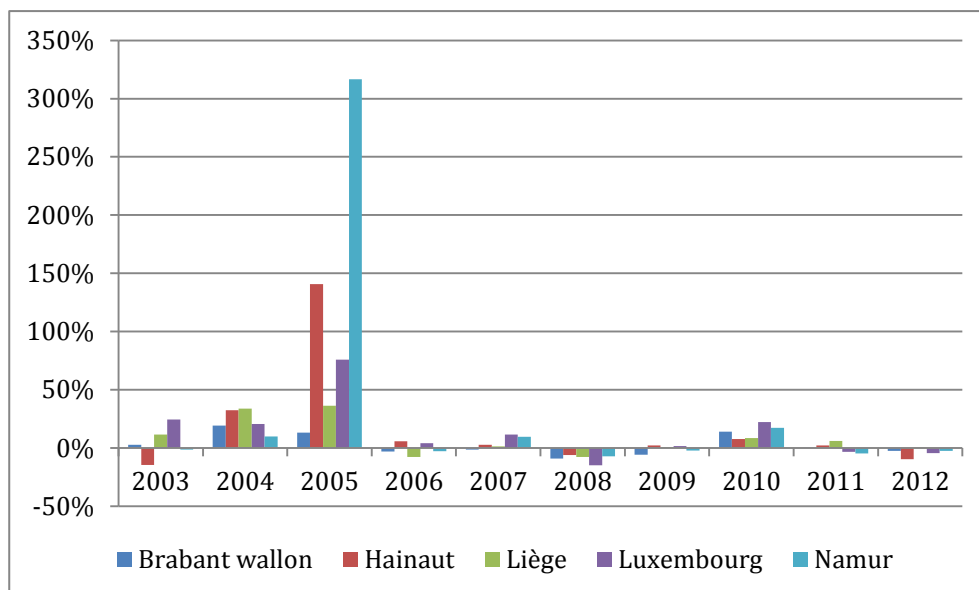
Source : DGSIE, 26.06.2013.

Graphique : CEHD

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

Graphique 52

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Pour toutes les provinces, on observe une diminution de la superficie moyenne des terrains occupés par les villas, les bungalows ou les maisons de campagne vendus ; cette diminution est, selon la province, de l'ordre de 387 m² à 1.310 m² (cf. Tableau 18). C'est toujours dans la province du Luxembourg que la superficie moyenne est la plus élevée, tandis qu'elle est la plus faible dans le Brabant wallon ainsi que dans le Hainaut.

Tableau 18

Superficie moyenne des terrains occupés par des villas, des bungalows et des maisons de campagne vendues dans chaque province entre 2002 et 2012 (en m²)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Brabant wallon	1.949	2.037	1.797	1.638	1.650	1.720	1.602	1.643	1.580	1.581	1.562
Hainaut	1.989	2.394	2.166	1.475	1.349	1.393	1.391	1.412	1.366	1.357	1.338
Liège	2.486	2.100	2.184	1.739	1.750	1.732	1.564	1.723	1.601	1.733	1.459
Luxembourg	3.559	2.375	2.152	2.133	2.529	2.454	2.667	2.153	2.349	2.117	2.249
Namur	2.988	3.309	3.168	1.697	1.657	1.502	1.756	1.615	1.705	1.609	1.789

Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Concernant les prix de vente, ils ont augmenté dans toutes les provinces entre 2002 et 2012 (cf. Tableau 19). C'est dans le Brabant wallon que le prix moyen des villas, des bungalows et des maisons de campagne vendus en 2012 est le plus élevé : il atteint plus de 400.000€. Les prix moyens de ce type de biens dans les autres provinces sont compris entre 219.000€ (en province du Luxembourg) et 235.000€ (en Hainaut).

Tableau 19

Prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans chaque province entre 2002 et 2012 (en €)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Brabant wallon	273.996	304.135	310.968	319.144	348.663	385.716
Hainaut	175.931	179.410	201.419	176.733	194.143	214.831
Liège	202.103	209.472	216.362	172.776	192.141	200.579
Luxembourg	208.918	212.669	225.923	181.295	204.039	215.530
Namur	188.666	216.732	208.191	168.763	192.634	200.194
	2008	2009	2010	2011	2012	
Brabant wallon	383.142	363.777	388.316	405.153	400.396	
Hainaut	224.637	215.786	225.426	229.921	235.487	
Liège	206.384	205.794	211.454	216.885	220.677	
Luxembourg	217.690	214.827	220.530	226.480	219.329	
Namur	213.313	202.855	211.039	217.209	220.406	

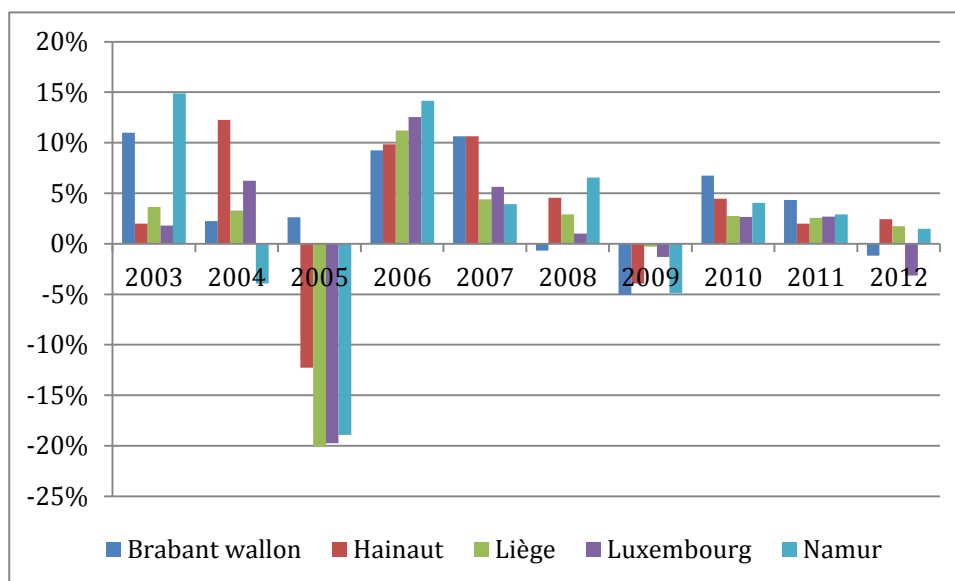
Source : DGSIE, 26.06.2013.

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

Derrière cette hausse globale des prix de vente constatés, il y a, sur l'ensemble de la période, deux années de baisse des prix, en 2005 (jusqu'à - 20%, suivi d'une hausse de presque 10% à 15% en 2006) et en 2009 (jusqu'à - 5%, suivie d'une hausse *grosso modo* du même ordre de grandeur) (cf. Graphique 53). Concernant uniquement les variations annuelles positives, on note que leur amplitude décroît au fil du temps ; l'augmentation globale des prix de vente constatés ralentit.

Graphique 53

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

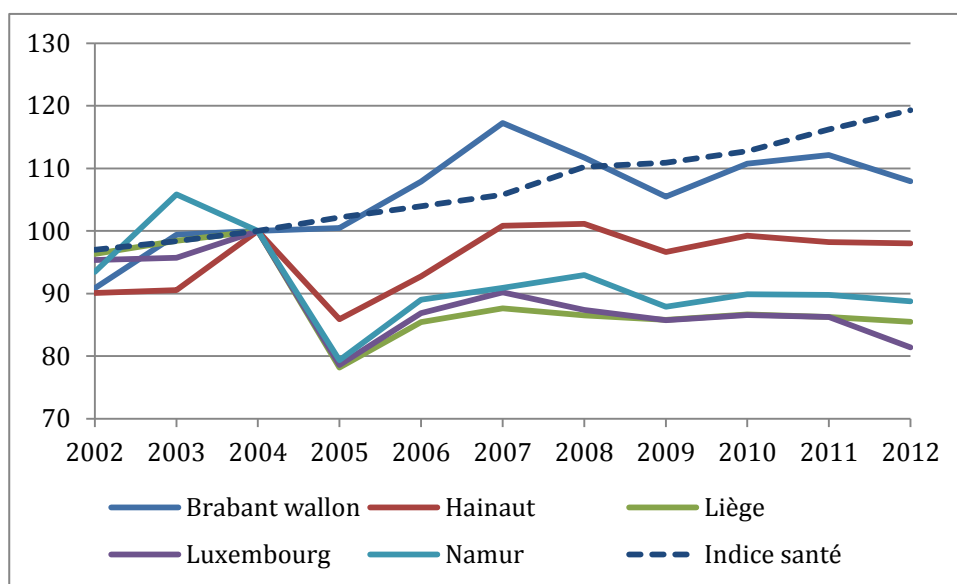
Calcul : CEHD

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

A l'exception de l'indice des prix de vente constatés dans le Brabant wallon, l'évolution de l'indice des prix moyens des villas, des bungalows et des maisons de campagne vendus entre 2004 et 2012 se situe sous l'évolution de l'indice santé belge (cf. Graphique 54). Ainsi, en 2012, l'indice des prix pour les ventes réalisées dans le Brabant wallon a une valeur de 108, tandis qu'à l'opposé la valeur des indices pour les provinces de Namur, de Liège et du Luxembourg se situe entre 81 et 89. La valeur de l'indice pour le Hainaut en 2012 est de 98.

Graphique 54

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

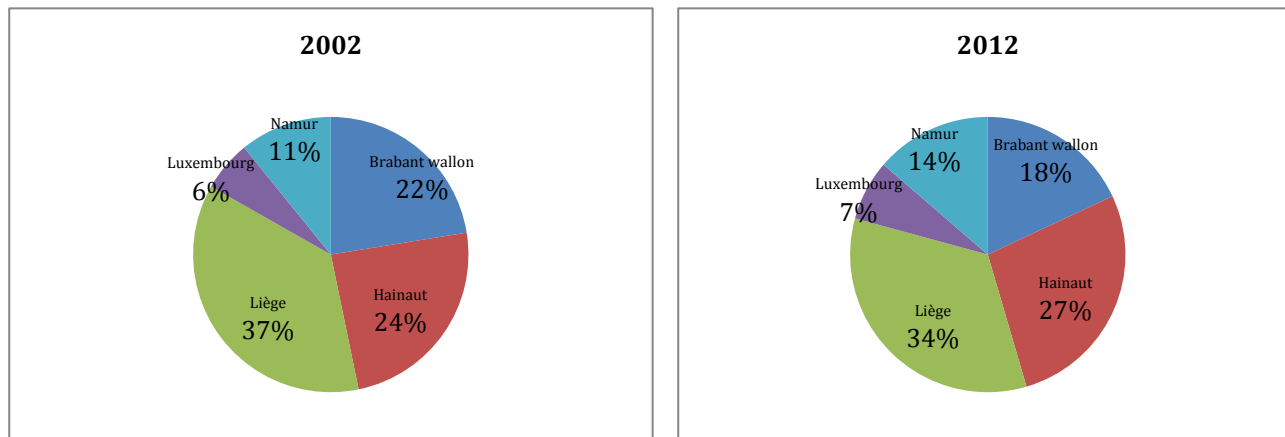
Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne en Wallonie.

2.2.3. Les ventes d'appartements

En 2002 comme en 2012, c'est la province de Liège qui concentre un gros tiers des transactions d'appartements, avec néanmoins une diminution de trois points de pourcentage en dix ans (cf. Graphique 55). Les provinces du Hainaut, du Brabant wallon et de Namur représentent respectivement 27%, 18% et 14% des appartements vendus en 2012 (contre 24%, 22% et 11% en 2002). La province du Luxembourg est celle qui a la part relative la plus petite des transactions d'appartements (6% en 2002, 7% en 2007).

Graphique 55

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

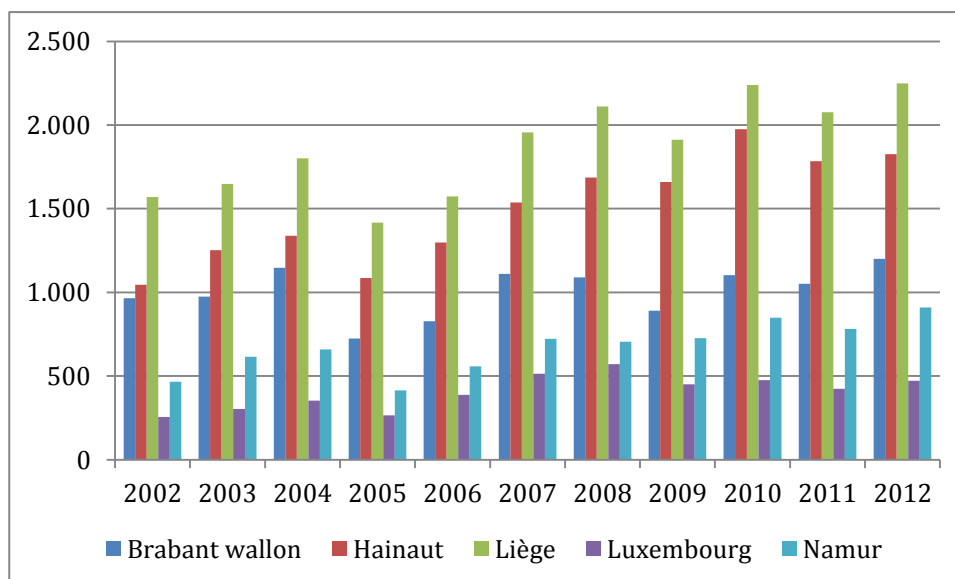
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.

Entre 2002 et 2012, le nombre de ventes d'appartements a augmenté dans toutes les provinces (cf. Graphique 56). Derrière cette augmentation globale, il y a une alternance de variations annuelles positives et négatives (cf. Graphique 57). En 2003 et 2004, les variations annuelles sont positives ; suit une variation négative en 2005 d'au moins 19% pour l'ensemble des provinces. De 2006 à 2008, les variations annuelles sont à nouveau positives, suivies de variations négatives pour toutes les provinces, mais dans des proportions bien moindre qu'en 2005. Suit une alternance année par année de hausses (2010 et 2012) et de baisses (2011).

Graphique 56

Nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans chaque province (2002-2012)



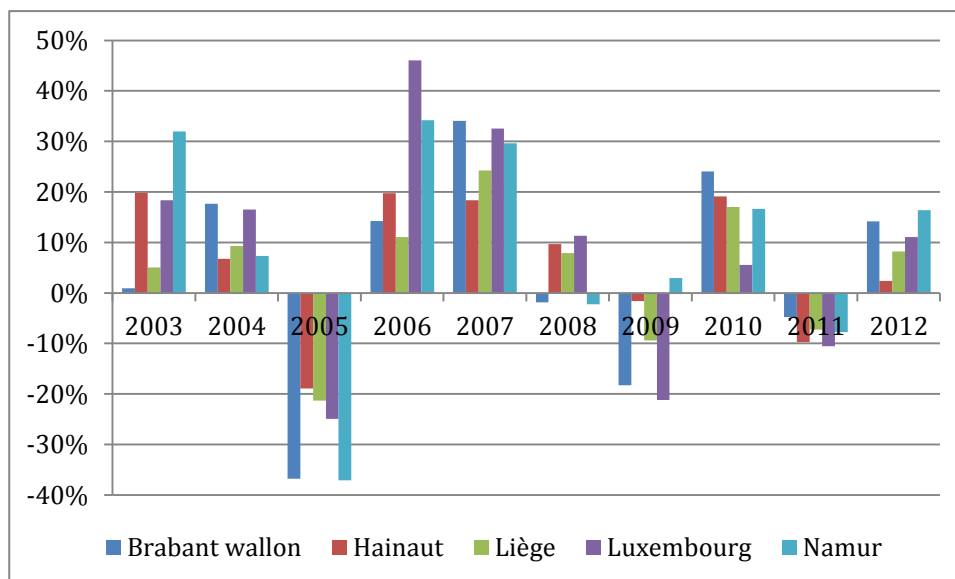
Source : DGSIE, 26.06.2013.

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.

Graphique 57

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.

Entre 2002 et 2012, le prix moyen des appartements vendus augmente dans toutes les provinces : il passe d'une moyenne de 67.972€ à 97.079€ en 2002 à une moyenne de 139.323€ à 214.112€ en 2012 (cf. Tableau 20). Toutes les variations annuelles sont positives : les prix augmentent d'une année sur l'autre, chaque année, dans toutes les provinces (cf. Graphique 58). En 2012, c'est dans le Brabant wallon que le prix moyen des appartements vendus est le plus élevé (214.112€). Puis c'est dans la province de Namur, avec un prix moyen des appartements vendus de 171.969€. Viennent ensuite la province du Luxembourg, la province de Liège et le Hainaut.

Tableau 20

Prix moyen des appartements, des flats et des studios vendus dans chaque province entre 2002 et 2012 (en €)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Brabant wallon	97.079	106.927	129.233	150.148	159.488	174.693
Hainaut	69.748	73.669	77.682	93.661	101.386	114.274
Liège	67.792	72.983	77.492	86.169	101.027	115.822
Luxembourg	74.961	90.581	100.806	108.876	124.609	133.570
Namur	78.999	84.954	92.946	106.117	123.915	133.623
	2008	2009	2010	2011	2012	
Brabant wallon	184.271	196.612	198.788	207.366	214.112	
Hainaut	124.674	129.117	131.876	132.198	139.323	
Liège	124.055	130.818	136.270	142.221	148.373	
Luxembourg	137.035	137.507	139.376	149.305	158.283	
Namur	142.186	148.592	160.387	167.174	171.969	

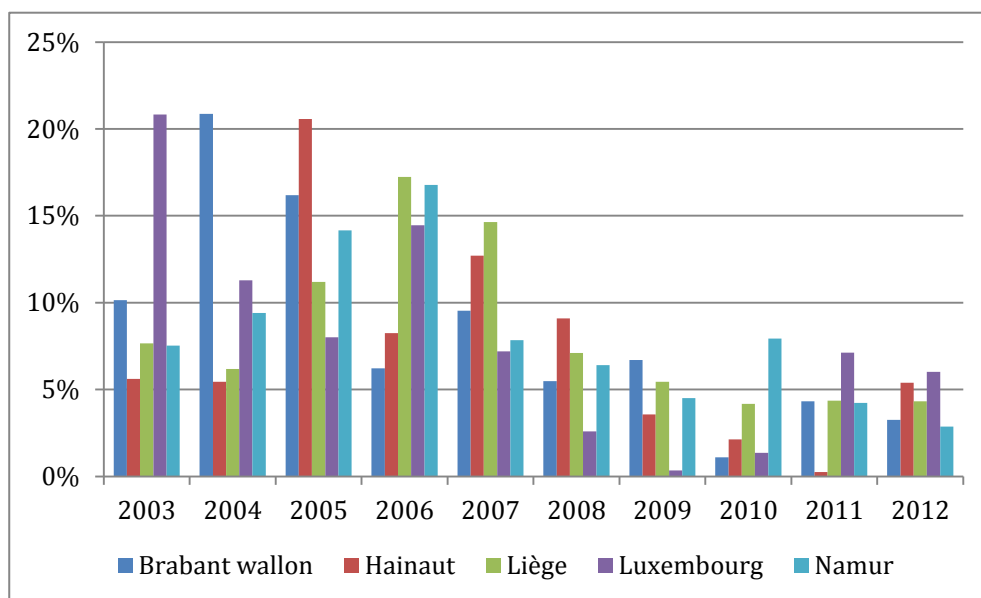
Source : DGSIE, 26.06.2013.

Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.

Le profil global des variations annuelles indique que la croissance des prix constatés à la vente tend tout de même à se ralentir (cf. Graphique 58). A partir de 2008, les variations annuelles positives sont moins importantes que celles constatées sur la période 2003-2007.

Graphique 58

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

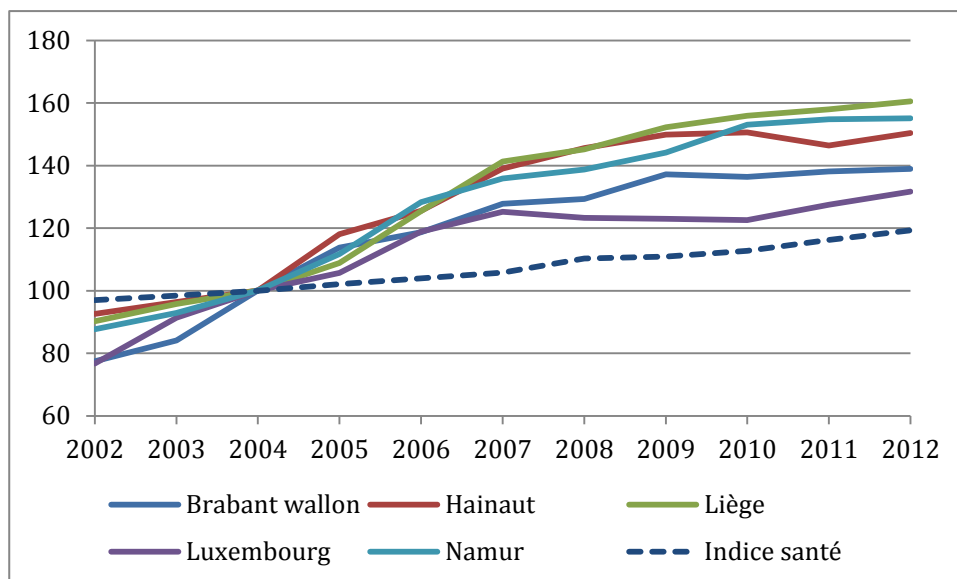
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.

Tout comme pour l'indice des prix des terrains à bâtir et l'indice des prix des maisons d'habitation ordinaires vendues entre 2004 et 2012, l'indice des prix des appartements vendus entre 2004 et 2012 se situe bien au-dessus de l'indice santé belge, quelle que soit la province (cf. Graphique 59). La valeur de cet indice des prix se situe entre 132 et 161 en 2012, contre une valeur de 119 pour l'indice santé.

Graphique 59

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

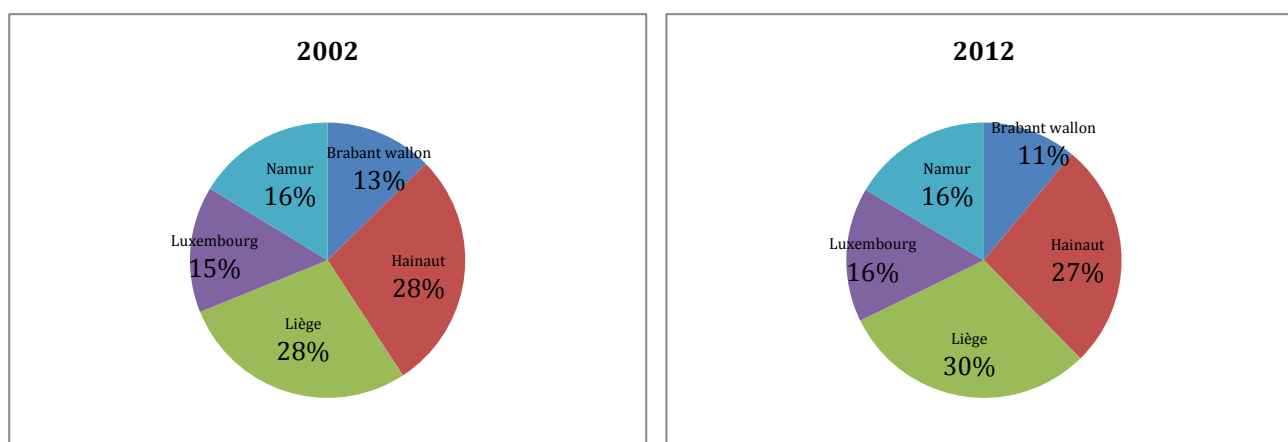
Champ : ensemble des ventes d'appartements en Wallonie.

2.2.4. Les ventes de terrains à bâtir

Au cours de la dernière décennie, la répartition des ventes de terrains à bâtir entre les provinces n'a quasiment pas changé (cf. Graphique 60). En 2012, la province de Liège représente 30% des ventes de terrains et le Hainaut 27%. Le Brabant wallon représente la part la plus petite du marché régional des ventes de terrains à bâtir, avec moins de 700 transactions en 2012, soit 11% du nombre total des terrains à bâtir vendus en Wallonie cette année-là.

Graphique 60

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

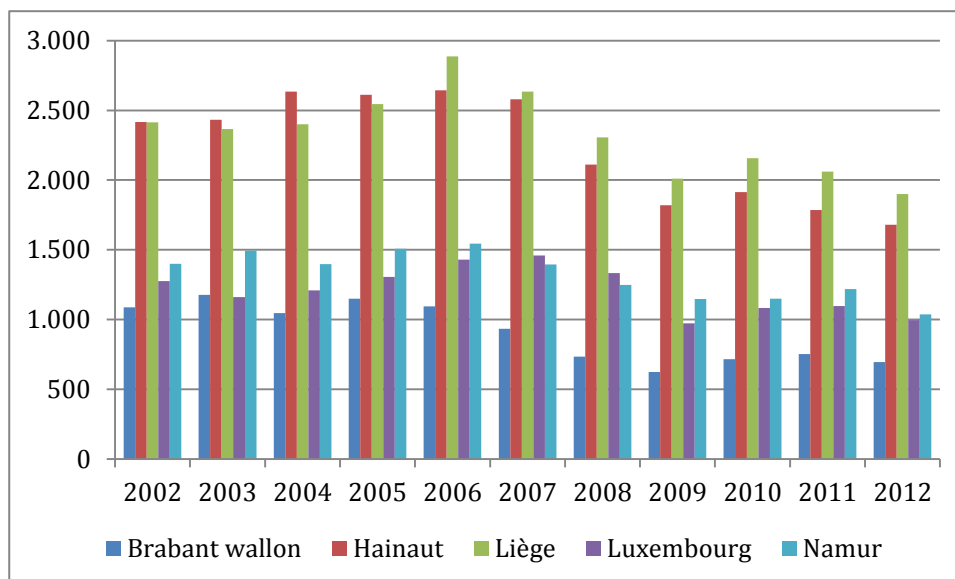
Calcul : CEHD

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

Dans toutes les provinces, le nombre de ventes de terrains à bâtir a diminué entre 2002 et 2012 (cf. Graphique 61). Les variations annuelles du nombre de ventes sont négatives pour l'ensemble des provinces entre 2007 et 2009, allant jusqu'à une baisse de 27% en province du Luxembourg entre 2008 et 2009 (cf. Graphique 62). La variation annuelle est à nouveau négative pour toutes les provinces en 2012, la baisse la plus importante (- 15%) étant observée pour la province de Namur.

Graphique 61

Nombre de ventes de terrains à bâtir dans chaque province (2002-2012)



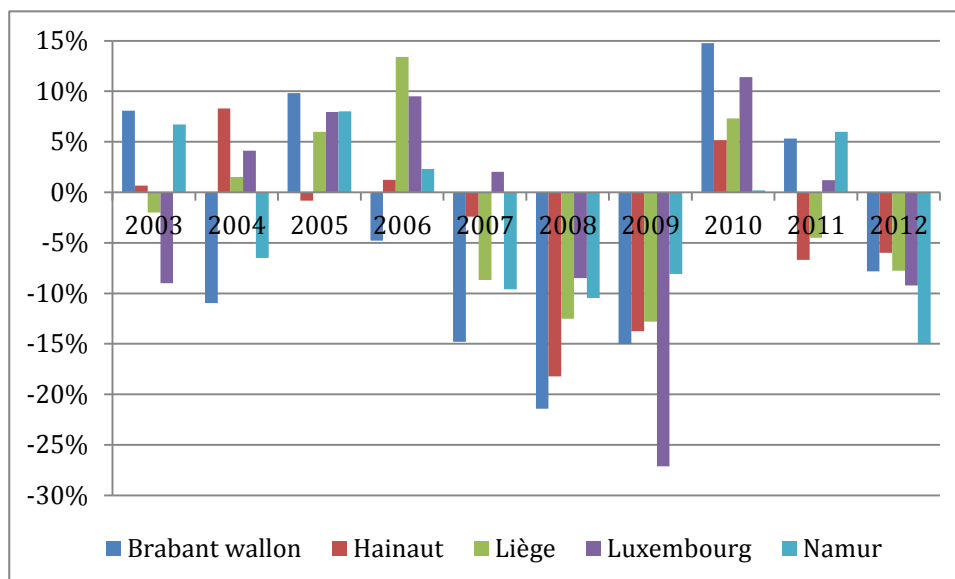
Source : DGSIE, 26.06.2013.

Graphique : CEHD

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

Graphique 62

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

En 2012, c'est dans les provinces du Luxembourg et du Hainaut que la superficie moyenne des terrains à bâtir vendus est la plus grande : elle atteint presque 1.800 m² (cf. Tableau 21). Pour toutes les autres provinces, la superficie moyenne des terrains à bâtir vendus reste supérieure à 1.600 m² en 2012. Pour les années antérieures, il convient de noter la diminution marquante de la superficie moyenne en 2009, et ce pour toutes les provinces.

Tableau 21

Superficie moyenne des terrains à bâtir vendus dans chaque province entre 2002 et 2012 (en m²)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Brabant wallon	1.844	1.481	1.645	1.731	1.827	2.074	2.137	1.856	1.582	1.838	1.605
Hainaut	1.389	1.395	1.410	1.606	1.609	1.761	1.814	1.609	1.498	1.601	1.786
Liège	1.395	1.423	1.317	1.672	1.592	1.664	1.831	1.558	1.433	1.650	1.722
Luxembourg	1.594	1.579	1.732	1.463	1.719	1.751	1.805	1.551	1.644	1.800	1.790
Namur	1.602	1.553	1.684	1.509	1.678	1.668	1.996	1.594	1.694	1.666	1.606

Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Le prix de vente moyen des terrains à bâtir a augmenté dans toutes les provinces entre 2002 et 2012, passant d'une moyenne de 20.345€ à 83.450€ en 2002, à une moyenne de 57.354€ à 149.147€ en 2012 (cf. Tableau 22). C'est dans le Brabant wallon que le prix moyen des terrains à bâtir vendus est le plus élevé, avec un pic à 175.000€ en 2011. Les prix de vente les moins élevés concernent des terrains à bâtir situés en province du Luxembourg.

A l'exception d'une diminution entre 2008 et 2009 dans toutes les provinces, les variations annuelles sont majoritairement positives (cf. Graphique 63). Dans les provinces du Hainaut et de Liège, l'augmentation annuelle dépasse 35% en 2005 ; elle est supérieure à 25% dans les provinces du Luxembourg et de Namur en 2006. La variation annuelle entre 2011 et 2012 est positive dans les provinces du Hainaut et de Liège, mais elle est négative pour le Brabant wallon (-15%).

Tableau 22

Prix moyen des terrains à bâtir vendus dans chaque province entre 2002 et 2012 (en €)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Brabant wallon	83.450	77.226	95.725	102.876	116.019	137.557
Hainaut	29.157	34.081	37.575	51.405	53.289	66.014
Liège	30.565	35.712	35.692	48.052	51.314	59.521
Luxembourg	20.345	23.918	25.232	31.454	39.392	45.980
Namur	31.444	29.405	33.351	39.475	50.482	54.864
	2008	2009	2010	2011	2012	
Brabant wallon	157.868	157.308	146.876	174.949	149.147	
Hainaut	74.790	69.321	70.871	78.042	89.664	
Liège	66.280	63.050	61.708	72.377	77.434	
Luxembourg	54.016	49.813	51.632	57.226	57.354	
Namur	65.220	63.192	67.372	69.587	69.994	

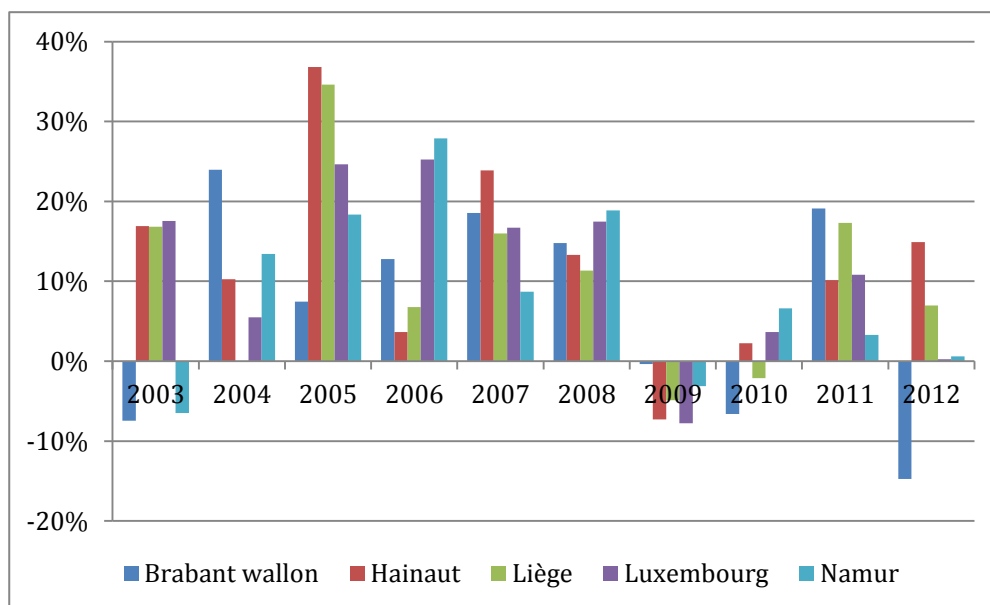
Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Graphique 63

Variations annuelles des prix des terrains à bâtir vendus dans chaque province (en %)



Source : DGSIE, 26.06.2013.

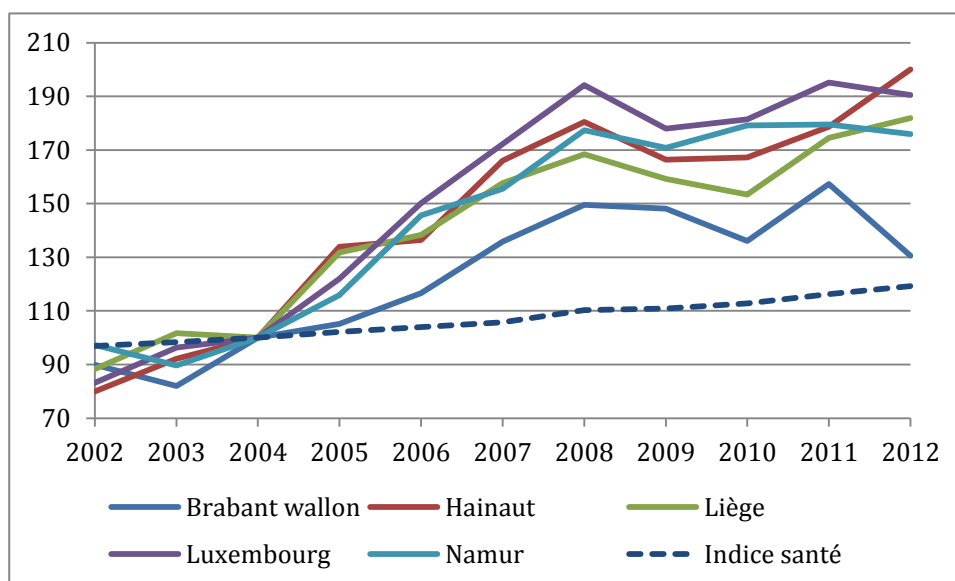
Calcul : CEHD

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

Tout comme à l'échelle de la Wallonie, et quelle que soit la province, l'évolution de l'indice des prix des terrains à bâtir vendus se situe au-dessus de l'évolution de l'indice santé entre 2004 et 2012 (cf. Graphique 64). Au cours de cette évolution à la hausse, on observe un pic pour toutes les provinces en 2008 (sauf pour le Brabant wallon) ; ensuite, le profil d'évolution pour chaque province est moins clair. En 2012, l'indice des prix des terrains à bâtir vendus atteint la valeur de 131 en Brabant wallon, contre 157 l'année précédente. Pour les provinces du Hainaut et de Liège, il y a au contraire une augmentation annuelle entre 2011 et 2012. En province de Namur, les indices 2011 et 2012 sont similaires.

Graphique 64

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Les évolutions des prix moyens des terrains à bâtir vendus sont similaires quand on passe au prix moyen par mètre carré. Au mètre carré, le prix de vente moyen des terrains à bâtir a augmenté dans toutes les provinces entre 2002 et 2012, passant d'une moyenne de 13€ à 45€ en 2002, à une moyenne de 32€ à 93€ en 2012 (cf. Tableau 23). C'est dans le Brabant wallon que le prix au mètre carré moyen des terrains à bâtir vendus est le plus élevé, avec un pic à 95€ en 2011. Par rapport au Brabant wallon, les prix au mètre carré sont environ deux fois moins élevés dans les provinces du Hainaut, de Liège et de Namur. Les prix de vente au mètre carré les moins élevés concernent des terrains à bâtir situés en province du Luxembourg ; ils y sont trois fois moins élevés qu'en Brabant wallon. En termes de variations annuelles du prix moyen de vente au mètre carré, on observe qu'elles sont toutes positives entre 2003 et 2012, quelle que soit la province (cf. Graphique 65).

Tableau 23

Prix moyen du mètre carré des terrains à bâtir vendus dans chaque province entre 2002 et 2012 (en €/m²)

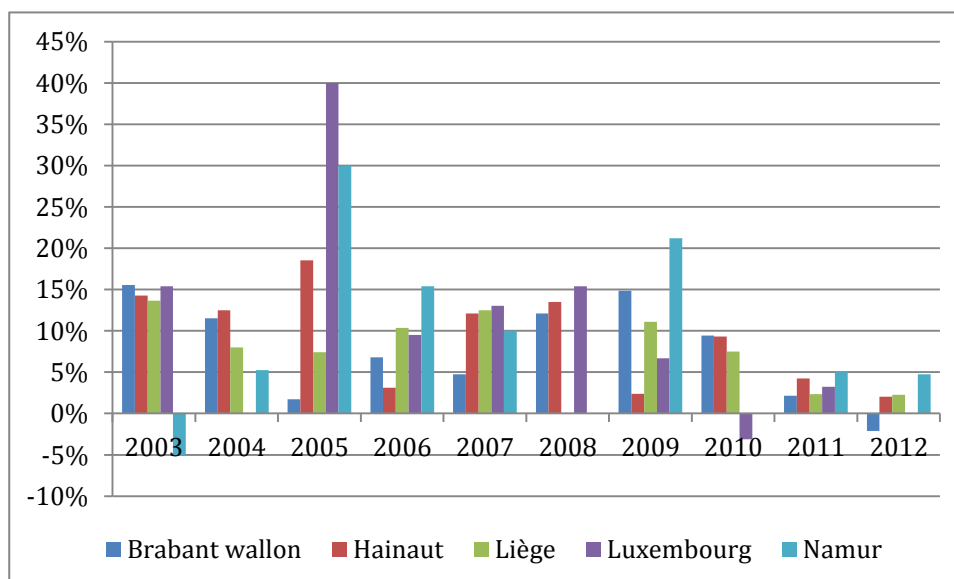
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Brabant wallon	45	52	58	59	63	66	74	85	93	95	93
Hainaut	21	24	27	32	33	37	42	43	47	49	50
Liège	22	25	27	29	32	36	36	40	43	44	45
Luxembourg	13	15	15	21	23	26	30	32	31	32	32
Namur	20	19	20	26	30	33	33	40	40	42	44

Source : DGSIE, 26.06.2013.

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

Graphique 65

Variations annuelles des prix au mètre carré des terrains à bâtir vendus dans chaque province (en %)



Source : DGSIE, 26.06.2013.

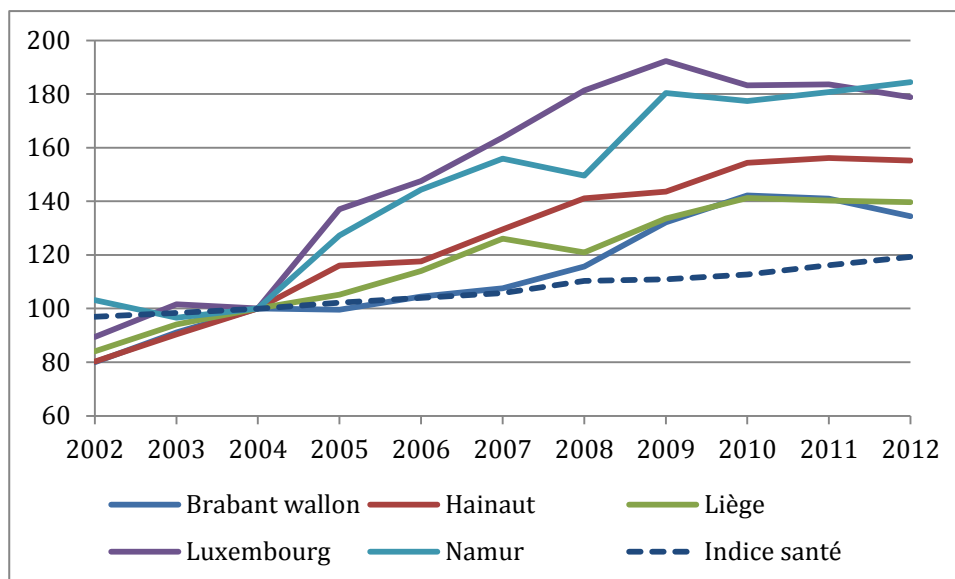
Calcul : CEHD

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

L'évolution des indices de prix au mètre carré des terrains à bâtir vendus soulignent des profils plus contrastés entre les provinces que pour les prix moyens par terrain (cf. Graphique 66). S'ils sont tous bien au-delà de la croissance de l'indice santé, c'est en province du Luxembourg que l'indice des prix au mètre carré est le plus élevé entre 2005 et 2011. Pour l'année 2012, c'est la province de Namur qui a l'indice le plus élevé (il atteint la valeur de 184). Les provinces de Liège et du Brabant wallon sont les provinces où l'évolution de l'indice est plus modérée : en 2012, cette évolution est de respectivement +40% et de +34% par rapport à 2004.

Graphique 66

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

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

Les quatre principales villes wallonnes (Charleroi, Liège, Mons et Namur) représentent, selon le type de biens, de 5% à plus de 30% des ventes immobilières ou de terrains à bâtir de l'ensemble de la Wallonie (cf. Tableau 24). A elles seules, ces villes représentent presque le tiers des ventes d'appartements réalisées en Wallonie. Elles représentent également presque le cinquième des ventes de maisons d'habitation ordinaires. Concernant les ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne, Charleroi, Liège, Mons et Namur en rassemblent 9,6%, tandis qu'elles concentrent 5,4% de l'ensemble des ventes de terrains à bâtir en Wallonie.

Tableau 24

Parts des ventes wallonnes réalisées par type de biens dans les quatre principales villes régionales en 2012

	Nombre de ventes	Part à l'échelle de la Wallonie
Maisons d'habitation ordinaires	4.225	18,6%
Villas, bungalows et maisons de campagne	532	9,6%
Appartements, flats et studios	2.090	31,4%
Terrains à bâtir	339	5,4%

Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

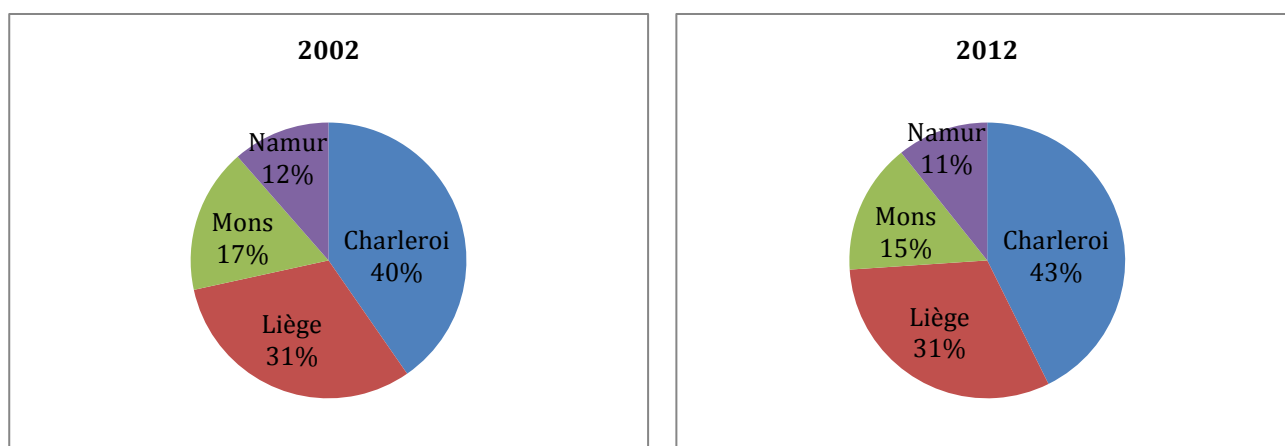
Champ : ensemble des ventes immobilières et de terrains à bâtir à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

2.3.1. Les ventes de maisons d'habitation ordinaires

La répartition du nombre de maisons d'habitation ordinaire vendues dans les quatre principales villes wallonnes en 2012 est similaire à celle de 2002 (cf. Graphique 67). Plus des deux cinquièmes se situent à Charleroi, presque un tiers sont réalisées à Liège, 15% à Mons et 11% à Namur.

Graphique 67

Distribution des maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : DGSIE, 26.06.2013.

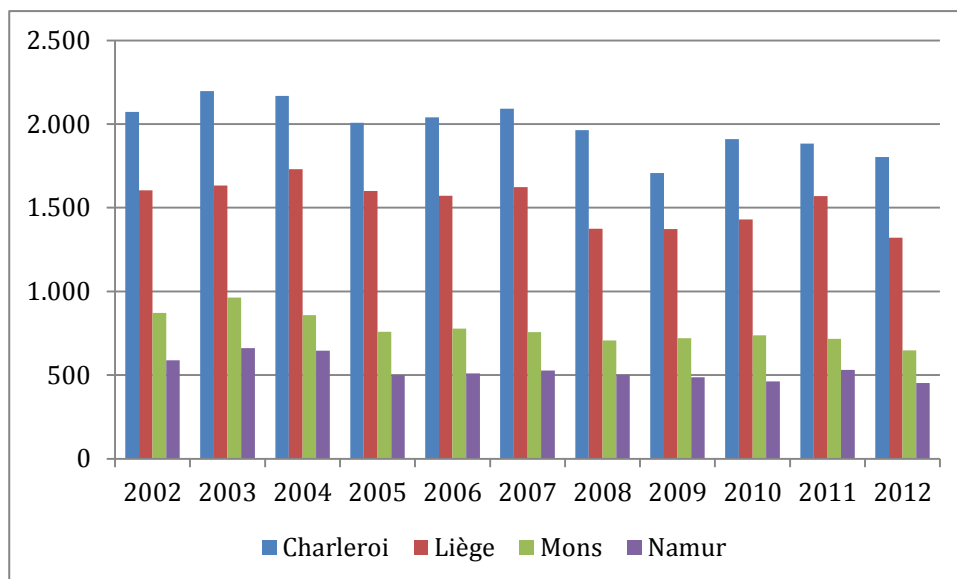
Calcul : CEHD

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

L'évolution du nombre de transactions dans les quatre principales villes wallonnes est globalement similaire (cf. Graphique 68 et Graphique 69). Elle suit une alternance de hausses et de baisses, plus ou moins importantes d'une année à l'autre. En comparant le nombre de ventes en 2002 et en 2012, on observe une diminution sur l'ensemble de la période : le nombre de transactions est passé de 2.072 à 1.803 à Charleroi, de 1.604 à 1.321 à Liège, de 872 à 648 à Mons et de 588 à 453 à Namur.

Graphique 68

Nombre de ventes de maisons d'habitation ordinaires dans les quatre principales villes wallonnes (2002-2012)



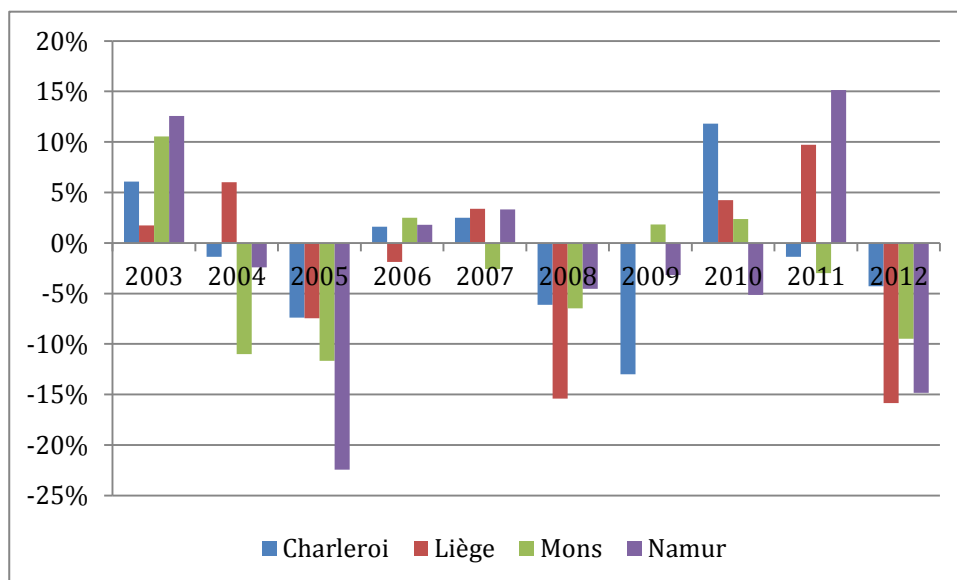
Source : DGSIE, 26.06.2013.

Graphique : CEHD

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

Graphique 69

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Globalement, la superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues dans ces quatre villes diminue entre 2002 et 2012 (cf. Tableau 25). Elle passe d'une moyenne de 262 m² à 798 m² en 2002, à une moyenne de 219 m² à 638 m² en 2012. C'est à Namur que sont vendues les maisons d'habitation ordinaires pourvues, en moyenne, des plus grands terrains. Les terrains les plus petits, en moyenne, se situent à Liège : ils sont en moyenne deux à trois fois plus petits qu'à Namur. Notons également que la superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires situées dans ces quatre villes est plus petite que la superficie moyenne constatée à l'échelle de leur province respective (cf. Tableau 25 et Tableau 16)¹⁵.

Tableau 25

Superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes entre 2002 et 2012 (en m²)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Charleroi	390	388	371	379	357	342	365	336	395	353	361
Liège	262	237	286	196	213	213	232	205	218	270	219
Mons	527	496	604	491	453	434	428	425	412	429	422
Namur	798	762	743	715	760	688	625	607	678	724	638

Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Entre 2002 et 2012, le prix moyen auquel ont été vendues les maisons d'habitation ordinaires situées dans les quatre principales villes wallonnes a augmenté : il est passé d'une moyenne de 54.771€ à 108.771€ en 2002, à une moyenne de 107.372€ à 192.674€ en 2012 (respectivement à Charleroi et à Namur ; cf. Tableau 26). Cette augmentation a surtout eu lieu entre 2003 et 2008, période où les variations annuelles positives étaient les plus élevées (cf. Graphique 70). Pour la ville de Namur, ces variations annuelles étaient déjà plus modestes dès 2007.

Tableau 26

Prix moyen des maisons d'habitation ordinaires vendues dans les quatre principales villes wallonnes entre 2002 et 2012 (en €)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Charleroi	54.771	60.942	65.930	72.828	83.292	93.080
Liège	66.507	70.329	77.453	90.113	103.230	116.834
Mons	64.954	72.134	81.568	85.030	97.345	110.430
Namur	108.771	120.095	130.419	145.530	171.074	178.987
	2008	2009	2010	2011	2012	
Charleroi	100.319	100.139	101.815	104.473	107.372	
Liège	129.855	124.097	128.751	140.484	140.050	
Mons	117.207	117.969	123.192	127.631	125.721	
Namur	180.491	181.541	190.790	191.560	192.674	

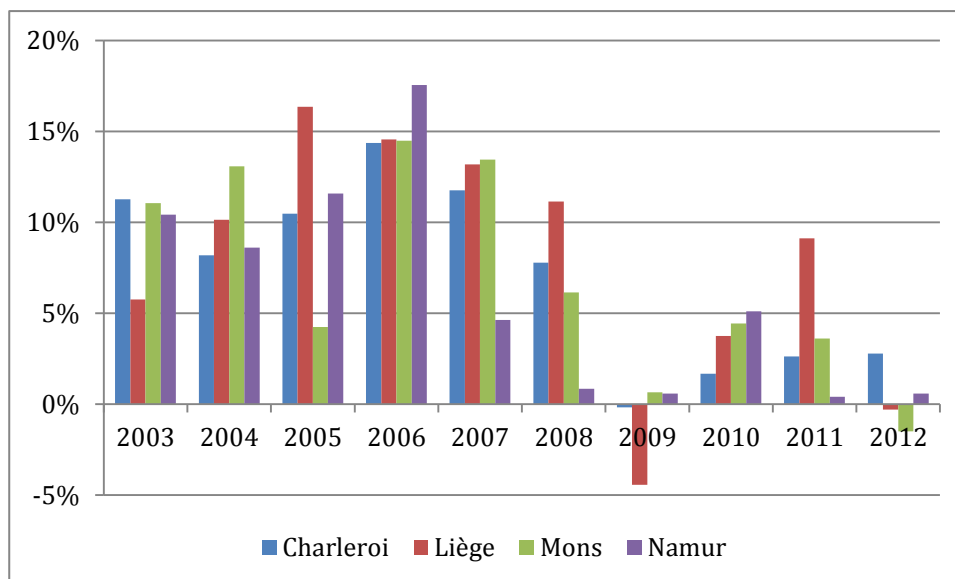
Source : DGSIE, 26.06.2013.

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

¹⁵ Par exemple, la superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues dans la ville de Liège en 2012 est deux à trois fois moins élevée que dans la province de Liège.

Graphique 70

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

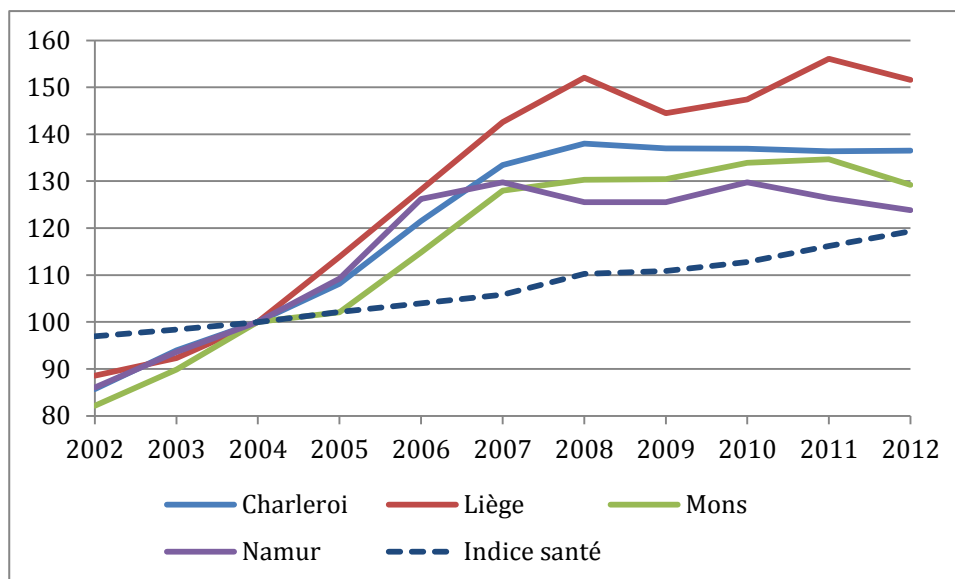
Calcul : CEHD

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

La comparaison des indices des prix des maisons d'habitation ordinaires vendues dans ces quatre villes avec l'indice santé indique de manière unanime que l'évolution de ces indices est supérieure à celui de l'indice santé (cf. Graphique 71). C'est à Liège que l'augmentation de l'indice des prix des maisons vendues est la plus forte : après un premier pic en 2008 avec une valeur de 152, cet indice a diminué en 2009, pour retrouver sa valeur de 2008 en 2012. Dans les trois autres villes, l'indice des prix des maisons vendues est moins élevé qu'à Liège, mais, avec des valeurs situées entre 124 et 137 pour l'année 2012, ils sont supérieurs à l'indice santé cette même année, d'une valeur de 119.

Graphique 71

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

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

En 2002, Mons et Namur représentaient chacune un tiers des villas, des bungalows et des maisons de campagne vendues, tandis que Charleroi et Liège représentaient chacune un cinquième de ces ventes (*cf.* Graphique 72). En 2012, Namur représente deux cinquièmes de ces ventes, Mons moins d'un tiers, Charleroi 23% et Liège 8%.

Graphique 72

Distribution des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : DGSIE, 26.06.2013.

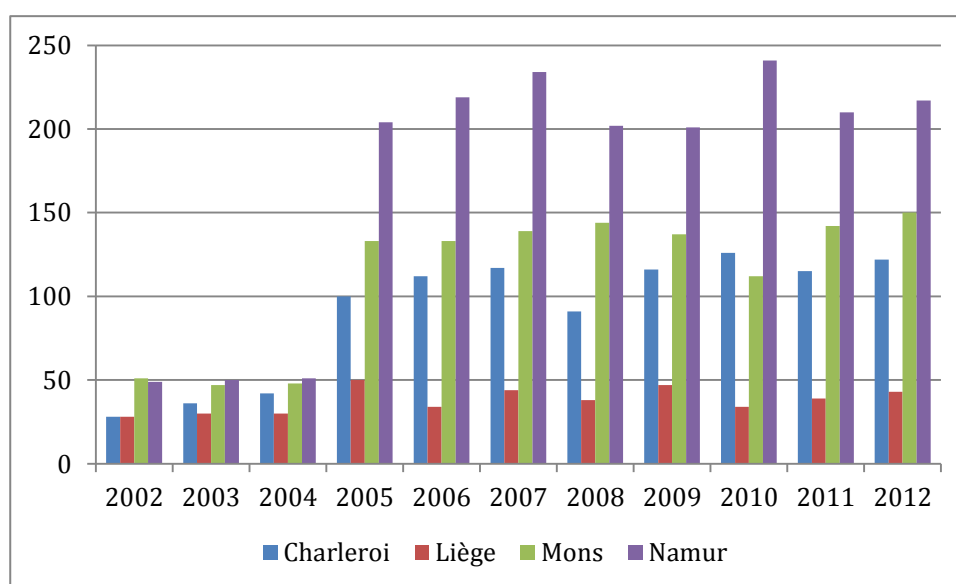
Calcul : CEHD

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

Derrière ce changement de répartition du nombre de villas, de bungalows et de maisons de campagne vendues dans les quatre principales villes wallonnes, il y a le fait que l'augmentation des transactions constatée dans chacune des villes s'est faite avec des amplitudes différentes (cf. Graphique 73). Ainsi, à Namur, le nombre de ventes a été multiplié par plus de quatre, passant de 49 transactions en 2002 à 217 transactions en 2012. Il en est de même à Charleroi, qui passe de 28 à 122 transactions. A Mons, le nombre de transactions a été multiplié par trois, passant de 51 ventes réalisées en 2002 à 150 ventes en 2012. Enfin, Liège est la ville où l'augmentation a été la moins importante, avec une multiplication par un et demi (28 ventes en 2002 contre 43 ventes en 2012).

Graphique 73

Nombre de villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes (2002-2012)



Source : DGSIE, 26.06.2013.

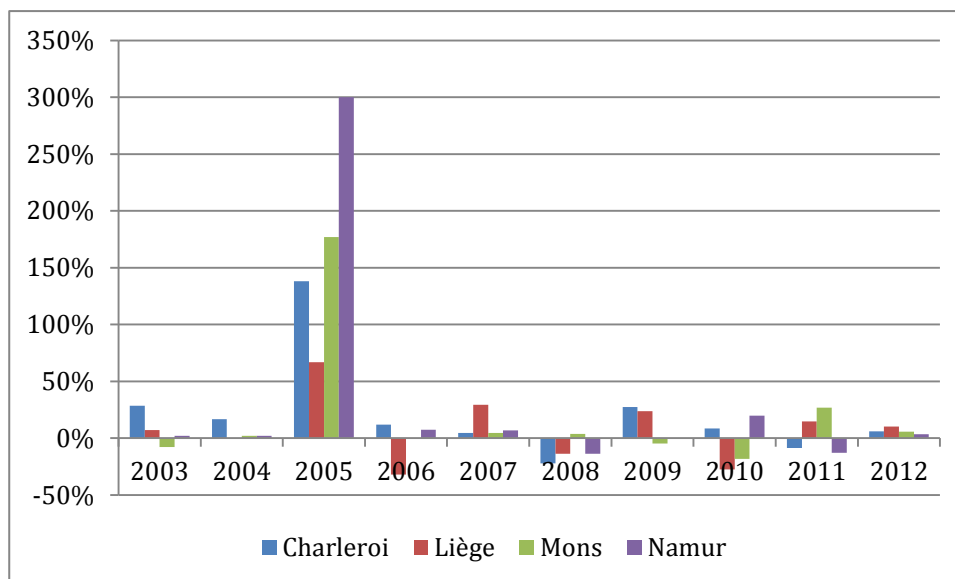
Graphique : CEHD

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

A l'exception d'une hausse importante des ventes réalisées entre 2004 et 2005 (entre 67% et 300%), les variations annuelles entre 2003 et 2012 ne dépassent pas une fourchette de plus ou moins 30% à 32% (cf. Graphique 74). Les hausses et baisses en volume des ventes de ce type de biens alternent d'une année à l'autre. En 2012, la variation annuelle est positive pour les quatre villes pour la première fois depuis 2007, avec des augmentations situées entre 3% et 10%.

Graphique 74

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

La superficie moyenne des terrains sur lesquels sont construits les villas, les bungalows et les maisons de campagne vendus diminue au cours des dix dernières années, en passant d'une moyenne de 1.514 m² à 2.223 m² en 2002, à une moyenne de 974 m² à 1.534 m² en 2012 (cf. Tableau 27). En 2002 comme en 2012, c'est à Namur que se trouvent les plus grands terrains pour ce type de biens. Concernant les plus petits de ces terrains, ils étaient situés à Mons et à Charleroi en 2002 (respectivement 1.514 m² et 1.538 m²), et se situent plutôt à Charleroi en 2012 (974 m²).

Tableau 27

Superficie moyenne des terrains occupés par les villas, les bungalows et les maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2002 et 2012 (en m²)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Charleroi	1.538	2.988	1.080	1.166	978	1.139	990	1.071	1.006	1.277	974
Liège	1.679	1.927	3.126	2.859	1.124	1.591	1.257	1.188	898	1.623	1.431
Mons	1.514	1.335	1.612	1.344	1.027	1.122	1.150	1.141	1.319	1.332	1.147
Namur	2.223	2.476	3.462	1.414	1.471	1.378	1.518	1.211	1.405	1.260	1.534

Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Derrière l'augmentation constatée entre 2002 à 2012, avec le passage d'un prix moyen de vente compris entre 147.809€ et 226.558€ en 2002, à un prix moyen de 209.049€ à 311.705€ en 2012, il y a de nombreuses fluctuations annuelles (cf. Tableau 28 et Graphique 75). En dehors des années 2005, 2008 et 2009, où les variations annuelles du prix moyen de vente vont dans le même sens pour les quatre principales villes wallonnes (respectivement, une diminution, une

augmentation et une diminution), chaque ville suit son évolution propre concernant le prix moyen de vente constaté des villas, des bungalows et des maisons de campagne. On note ainsi des augmentations ponctuelles très importantes (plus de 20%) pour la ville de Liège.

Tableau 28

Prix moyen des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2002 et 2012 (en €)

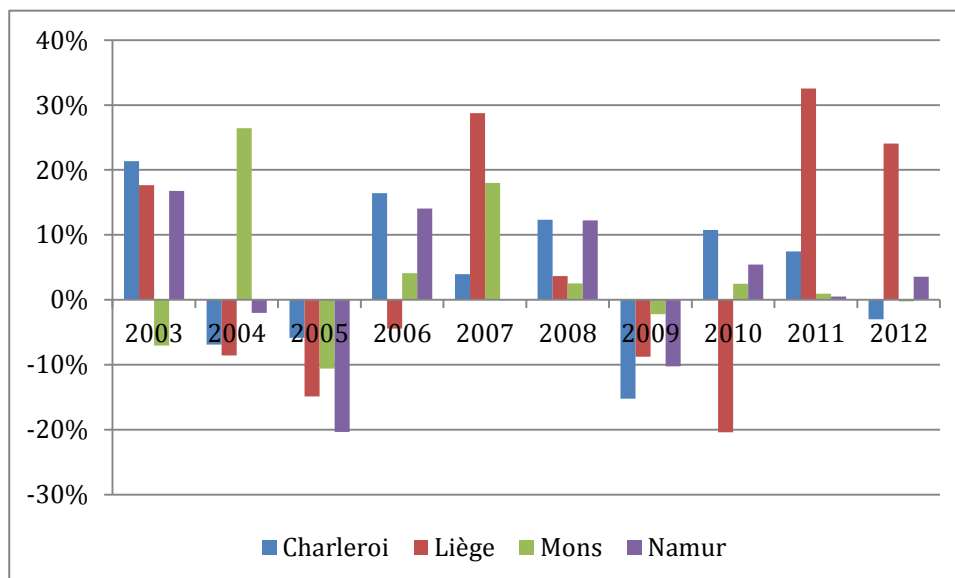
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Charleroi	147.809	179.364	166.970	157.148	182.974	190.167
Liège	223.778	263.226	240.682	204.840	195.734	251.974
Mons	157.529	146.429	185.128	165.547	172.358	203.346
Namur	226.558	264.487	259.155	206.442	235.450	235.377
	2008	2009	2010	2011	2012	
Charleroi	213.588	181.092	200.604	215.522	209.049	
Liège	261.123	238.213	189.625	251.282	311.705	
Mons	208.475	203.866	208.919	210.898	210.409	
Namur	264.209	237.175	250.018	251.209	260.086	

Source : DGSIE, 26.06.2013.

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

Graphique 75

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

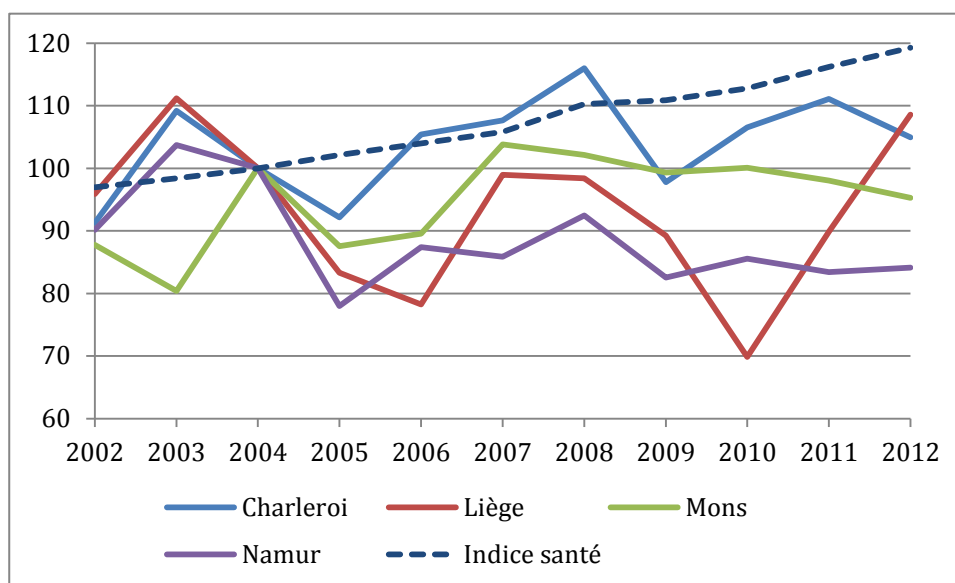
Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

La comparaison de l'évolution de l'indice santé belge à l'évolution des indices des prix moyens des villas, bungalows et maisons de campagne vendus dans les quatre principales villes wallonnes souligne des profils très contrastés (cf. Graphique 76). Concernant Liège, Mons et Namur, l'indice

des prix moyens de vente de ces biens est inférieur à l'indice santé pour l'ensemble de la période 2004-2012. Au terme de variations pouvant atteindre plus de dix points d'indice d'une année à l'autre, Namur et Mons arrivent en 2012 à des valeurs inférieures à celles de 2004. Concernant Liège, son indice des prix moyens des villas, bungalows et maisons de campagne vendus varie encore plus fortement ; en 2012, atteignant une valeur de 109. Enfin, l'indice des prix moyens de vente de ce type de biens à Charleroi est légèrement supérieur à l'indice santé belge entre 2006 et 2008, mais il diminue en 2009 ; en 2012, il atteint la valeur de 105.

Graphique 76

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

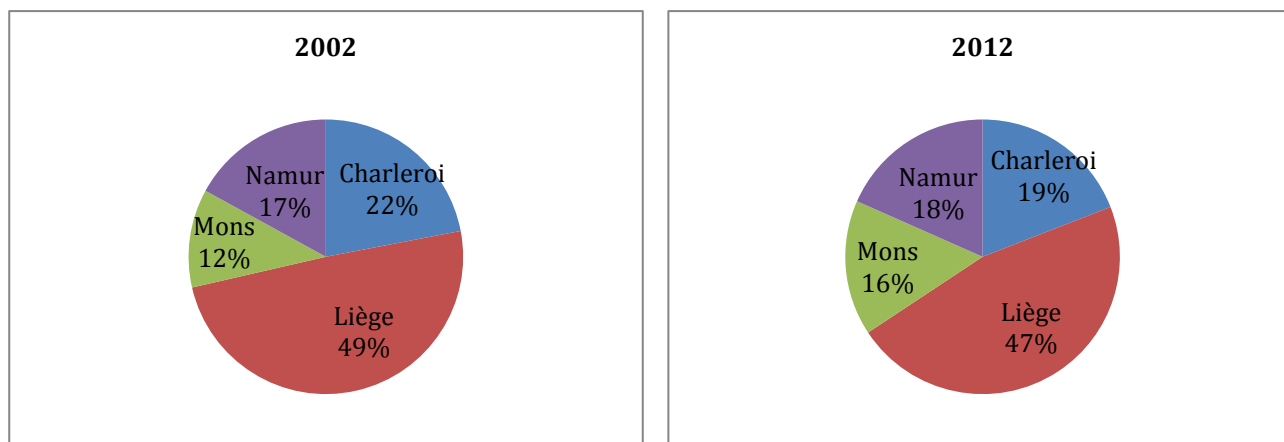
Champ : ensemble des ventes de villas, de bungalows et de maisons de campagne à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

2.3.3. Les ventes d'appartements

La ville de Liège concentre près de la moitié des appartements, flats et studios vendus au cours des dix dernières années (49% en 2002 et 47% en 2012 ; cf. Graphique 77). Les trois autres villes se partagent les ventes restantes, la part de la ville de Charleroi diminuant, celle de Mons augmentant et celle de Namur restant stable. Notons qu'en 2012, Charleroi et Namur représentent ainsi des parts relatives similaires, alors que la taille de leurs populations varie du simple au double.

Graphique 77

Distribution des appartements, flats et studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes(en %)



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

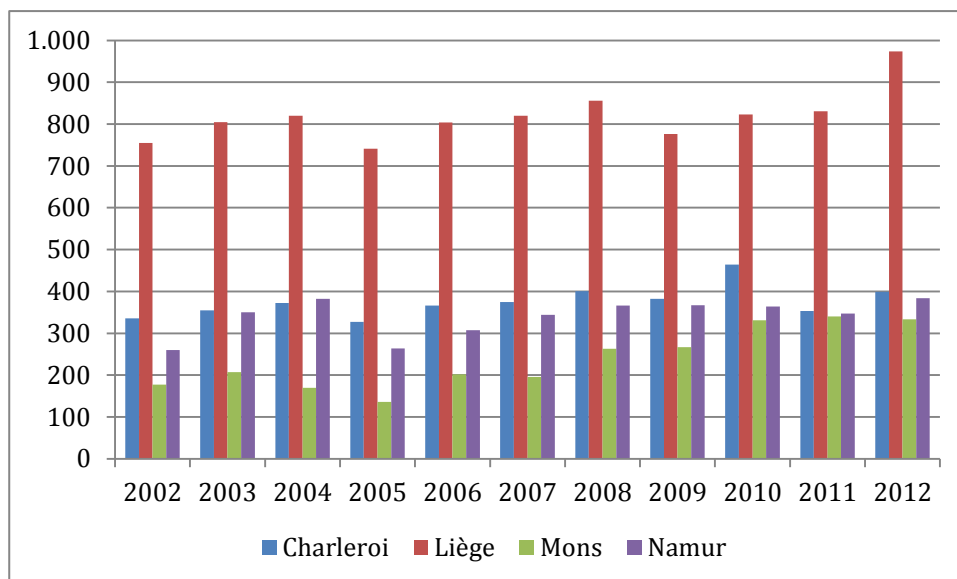
Champ : ensemble des ventes d'appartements, des flats et des studios à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Le nombre de ventes a quant à lui augmenté entre 2002 et 2012 pour l'ensemble des quatre principales villes wallonnes (cf. Graphique 78). Le nombre de ventes d'appartements, flats et studios est passé de 755 à 974 appartements pour Liège entre 2002 et 2012. Pour Charleroi, il est passé de 336 à 399 ventes d'appartements sur la même période ; pour Namur, il y a une hausse de 260 ventes à 384 appartements vendus entre 2002 et 2012. Enfin, à Mons, on passe de 177 ventes d'appartements en 2002 à 333 ventes en 2012.

Derrière cette hausse globale du nombre d'appartements vendus, il y a, au cours de la période, une chute du nombre de ventes en 2005, où les diminutions entre 2004 et 2005 sont respectivement de 9,63% pour Liège, de 12,10% pour Charleroi, de 20% pour Mons et de 30,89% pour Namur (cf. Graphique 79). Une autre chute significative a lieu à Charleroi en 2011, où le nombre de ventes diminue alors de 24%.

Graphique 78

Nombre d'appartements, de flats et de studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes (2002-2012)



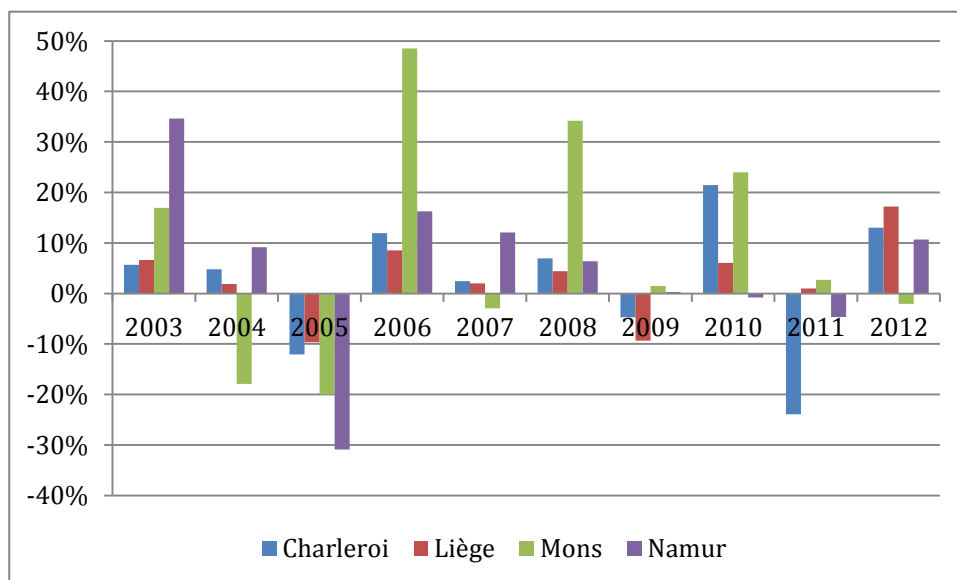
Source : DGSIE, 26.06.2013.

Graphique : CEHD

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

Graphique 79

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Les prix moyens des appartements, flats et studios vendus au cours de la période 2002-2012 augmentent de manière unanime dans les quatre principales villes wallonnes (cf. Tableau 29). Ils passent d'une moyenne de 55.698€ à 88.296€ en 2002, à une moyenne de 108.860€ à 181.800€ en 2012. C'est à Namur que le prix moyen des appartements vendus est le plus élevé. L'augmentation constatée pour les quatre villes est particulièrement importante en 2008, où les variations annuelles pour les quatre principales villes wallonnes se situent entre 13% et 32% (augmentations constatées respectivement à Liège et Charleroi ; cf. Graphique 80).

Tableau 29

Prix moyen des appartements, flats et studios vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2002 et 2012 (en €)

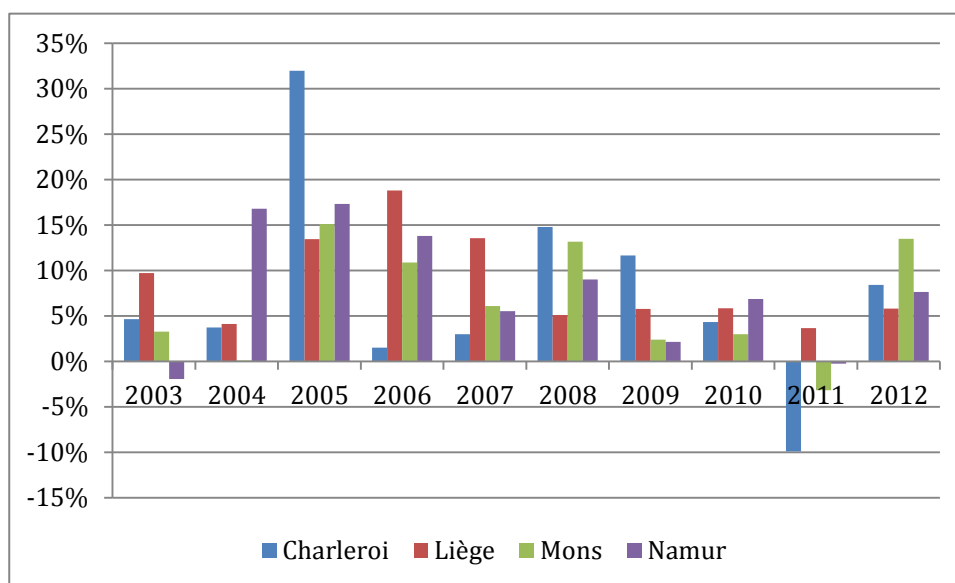
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Charleroi	55.698	58.281	60.448	79.758	80.967	83.389
Liège	60.437	66.301	69.035	78.312	93.022	105.630
Mons	80.680	83.299	83.370	95.964	106.385	112.841
Namur	88.296	86.566	101.100	118.605	134.958	142.397
	2008	2009	2010	2011	2012	
Charleroi	95.714	106.855	111.473	100.411	108.860	
Liège	111.022	117.411	124.239	128.755	136.239	
Mons	127.681	130.719	134.602	130.302	147.875	
Namur	155.227	158.525	169.399	168.940	181.800	

Source : DGSIE, 26.06.2013.

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

Graphique 80

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

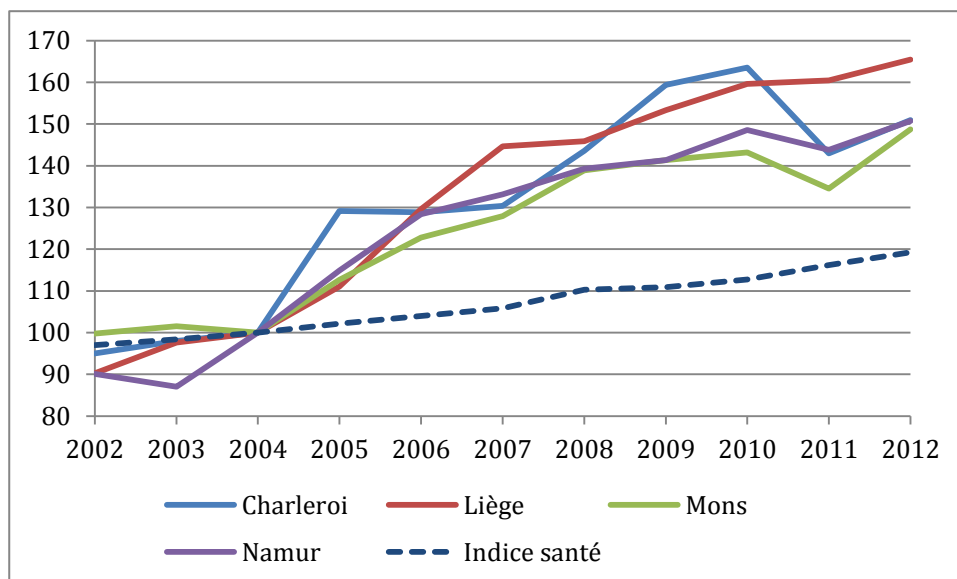
Calcul : CEHD

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

L'évolution des indices des prix des appartements vendus dans les quatre villes est supérieure à celle de l'indice santé de 2004 à 2012 (cf. Graphique 81). A Liège, cet indice des prix atteint la valeur de 165 en 2012, tandis que la valeur de l'indice santé est de 119. Les valeurs des indices des prix des appartements vendus à Charleroi, Namur et Mons augmentent sur l'ensemble de la période, sauf en 2011 ; en 2012 leurs indices atteignent des valeurs situées entre 149 et 151.

Graphique 81

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

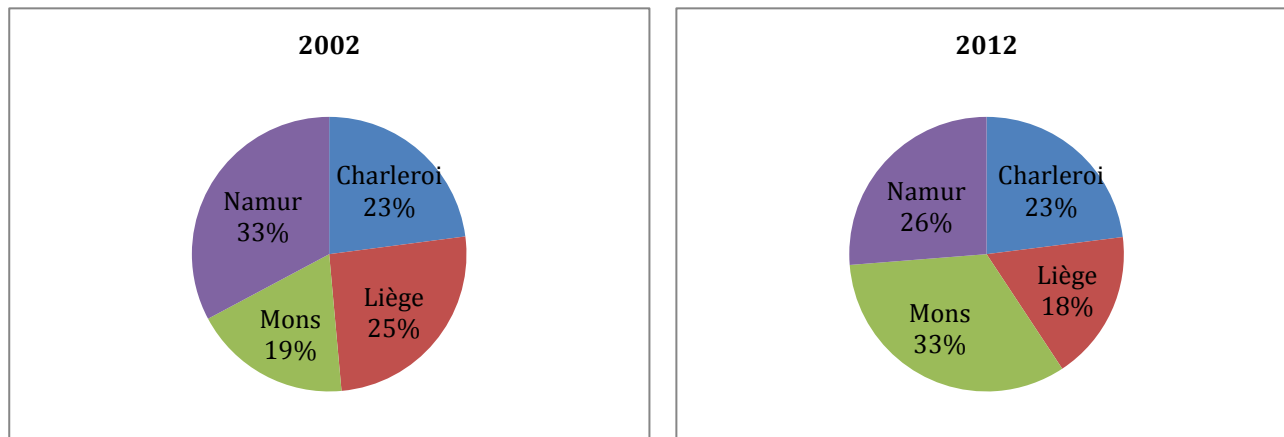
Champ : ensemble des ventes d'appartements, des flats et des studios à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

2.3.4. Les ventes de terrains à bâtir

Mons et Namur rassemblent la majorité des ventes de terrains à bâtir, que ce soit en 2002 comme en 2012, avec respectivement 33% et 26% de ces ventes pour l'année 2012 (cf. Graphique 82). Les deux plus grandes villes wallonnes voient leur part se stabiliser (à 23% pour Charleroi) ou diminuer (de 25% à 18% pour Liège). La part de Namur a aussi diminué, tandis que celle de Mons a augmenté significativement entre 2002 et 2012.

Graphique 82

Distribution des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : DGSIE, 26.06.2013.

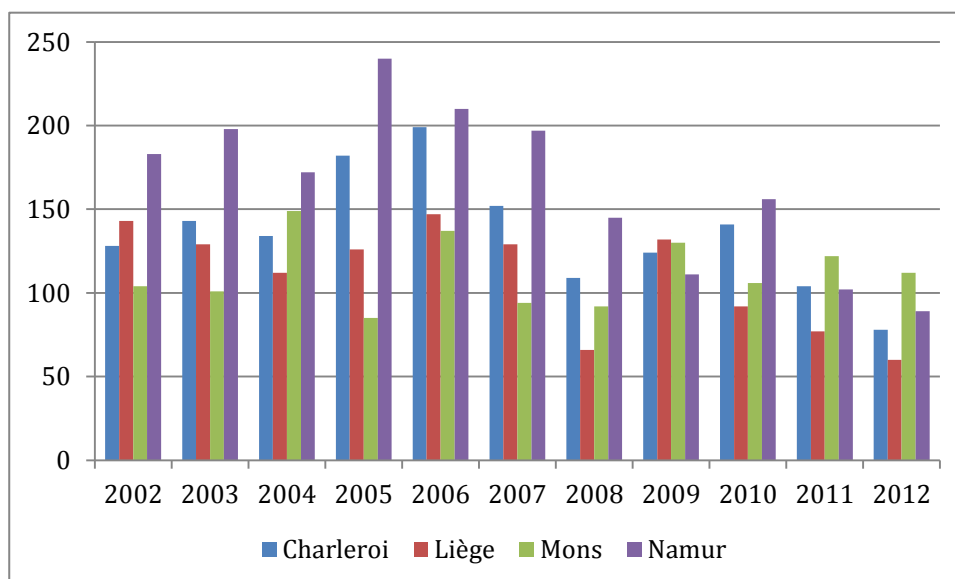
Calcul : CEHD

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

En comparant la situation en 2002 et en 2012 en termes de nombre de ventes, on constate une diminution, sauf à Mons qui passe de 104 ventes de terrains à bâtir en 2002 à 112 terrains vendus en 2012 (cf. Graphique 83). Dans les trois autres villes, on passe respectivement de 128, 143 et 183 terrains vendus en 2002 à 78, 60 et 89 ventes en 2012. Derrière cette diminution au cours des dix dernières années, il y a de fortes variations annuelles, dans un sens comme dans l'autre (cf. Graphique 84). En dehors des variations négatives pour les années 2007, 2008 et 2012, chaque ville a son profil propre, sans qu'il soit possible de dégager une tendance claire pour chacune.

Graphique 83

Nombre de ventes de terrains à bâtir dans les quatre principales villes wallonnes (2002-2012)



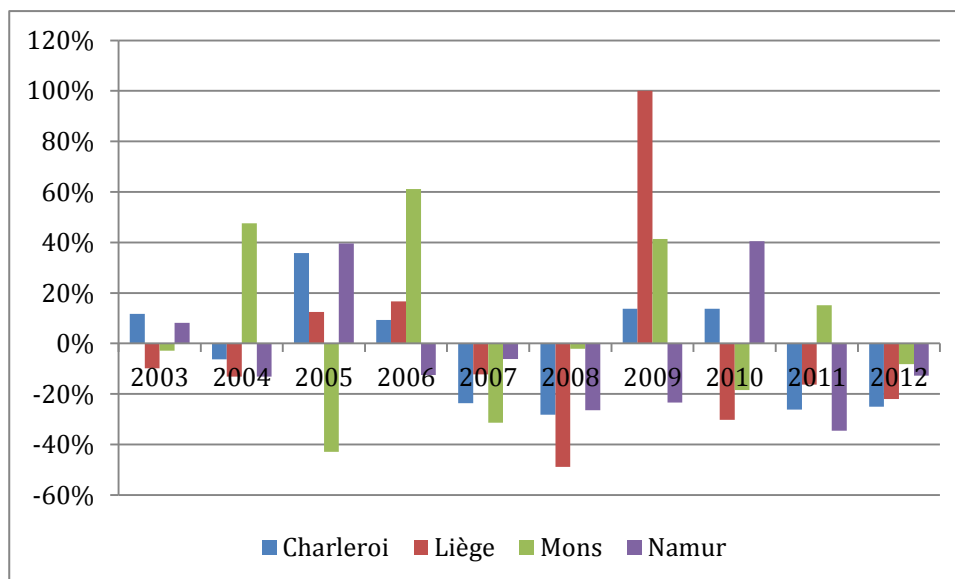
Source : DGSIE, 26.06.2013.

Graphique : CEHD

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

Graphique 84

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Entre 2002 et 2012, la superficie moyenne des terrains à bâtir vendus a augmenté à Charleroi et à Liège respectivement de 584 m² et de 457 m², tandis qu'elle a diminué à Mons et à Namur respectivement de 317 m² et de 260 m² (cf. Tableau 30). Au cours de cette évolution, on note que la superficie moyenne des terrains vendus à Charleroi et à Liège est la plus grande en 2007-2008 ainsi qu'en 2012 ; c'est à Mons que cette superficie est la plus grande en 2007-2009; les superficies moyennes pour la ville de Namur sont toutes plus petites que la superficie moyenne de 2002.

Tableau 30

Superficie moyenne des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2002 et 2012 (en m²)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Charleroi	871	1.102	1.063	1.519	1.195	1.965	1.595	1.356	1.091	1.030	1.455
Liège	737	863	904	907	682	1.008	1.048	641	696	959	1.194
Mons	1.632	1.472	1.785	1.834	1.049	2.052	1.968	2.140	1.161	1.443	1.315
Namur	2.144	1.677	1.923	1.532	1.714	1.539	1.643	1.440	1.793	1.654	1.884

Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

En revanche, les prix moyens des terrains à bâtir vendus ont unanimement augmenté entre 2002 et 2012, en passant d'une moyenne de 20.331€ à 71.461€ en 2002, à une moyenne de 43.776€ à 97.612€ en 2012 (cf. Tableau 31). L'augmentation la plus importante sur la période est constatée pour la ville de Liège, dont le prix moyen des terrains à bâtir vendus a plus que triplé ; les variations annuelles pour cette ville sont majoritairement positives sur l'ensemble de la période

(cf. Graphique 85). En prenant en compte l'évolution des superficies moyennes vendues, l'importance de cette augmentation peut être nuancée : le prix moyen du mètre carré a quant à lui doublé entre 2002 et 2012 (cf. Tableau 32). A Charleroi, comme à Mons, le prix moyen des terrains à bâtir vendus a plus que doublé entre 2002 et 2012, tandis que l'évolution des superficies vendues diffère : le prix au mètre carré n'a ainsi que faiblement augmenté à Charleroi tandis qu'il est presque multiplié par trois à Mons. Enfin, à Namur, les augmentations du prix moyen de l'ensemble du terrain et du prix au mètre carré ont augmenté de 58% entre 2002 et 2012.

Tableau 31

Prix moyen des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2002 et 2012 (en €)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Charleroi	20.331	27.160	31.272	37.740	36.295	47.880
Liège	24.096	32.254	29.189	32.454	31.786	42.924
Mons	30.828	30.922	44.291	49.059	29.992	77.183
Namur	71.461	50.149	55.018	50.035	72.880	70.384
	2008	2009	2010	2011	2012	
Charleroi	49.842	41.598	42.168	42.633	43.776	
Liège	47.350	44.314	50.639	63.229	84.022	
Mons	74.847	78.915	63.698	74.317	71.287	
Namur	76.049	68.597	84.346	95.983	97.612	

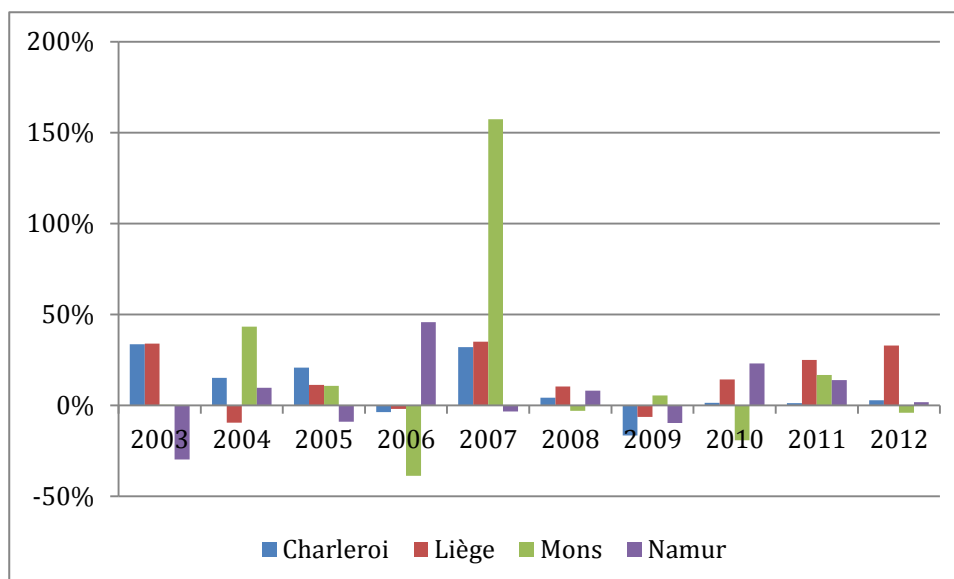
Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Graphique 85

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

Tableau 32

Prix moyen au mètre carré des terrains à bâtir vendus dans les quatre principales villes wallonnes entre 2002 et 2012 (en €/m²)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Charleroi	23	25	29	25	30	24	31	31	39	41	30
Liège	33	37	32	36	47	43	45	69	73	66	70
Mons	19	21	25	27	29	38	38	37	55	52	54
Namur	33	30	29	33	43	46	46	48	47	58	52

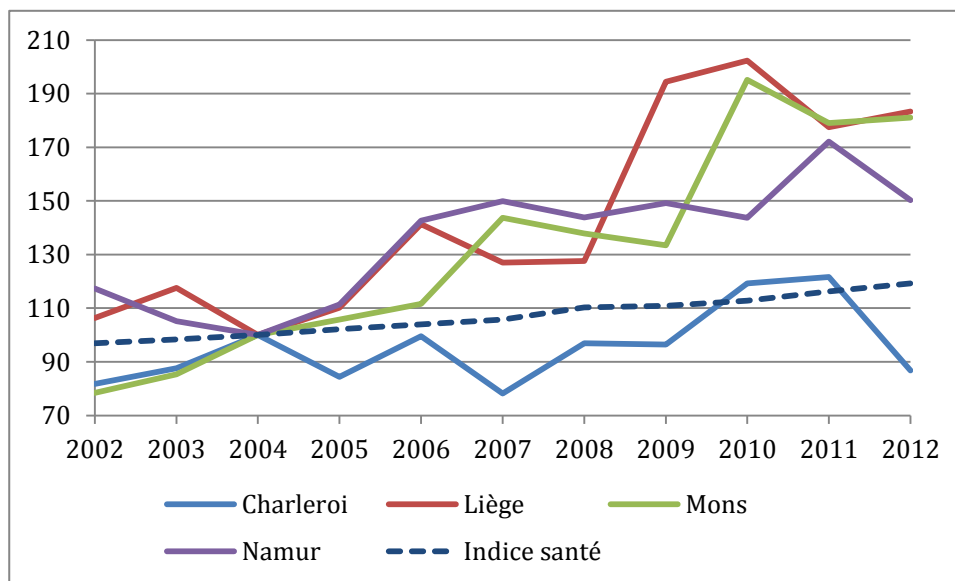
Source : DGSIE, 26.06.2013.

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

Les indices des prix au mètre carré des terrains à bâtir vendus à Liège, Mons et Namur sont supérieurs à l'indice santé belge entre 2004 et 2012 (cf. Graphique 86). Ils atteignent respectivement les valeurs de 219, 216 et 179 en 2012. A l'opposé, l'indice des prix au mètre carré constaté à Charleroi est majoritairement inférieur à l'indice santé ; les années 2010 et 2011 font exception avec des indices dépassant la valeur de 120 tandis que l'indice santé reste proche de 115. En 2012, l'indice de Charleroi descend à une valeur de 87, contre 119 pour l'indice santé.

Graphique 86

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



Source : DGSIE, 26.06.2013.

Calcul : CEHD

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

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

En 2011, parmi les 31% de ménages locataires (SILC, 2011)¹⁶, une très grande majorité (68%) relèvent d'une location dans le secteur privé et à un loyer de marché, le quart relèvent de la location d'un logement social et 6,8% de ces ménages louent un logement en bénéficiant d'une

¹⁶ Notons également que 2% des ménages wallons sont logés à titre gratuit (SILC, 2011).

diminution de leur loyer de la part de leur employeur ou de leurs famille ou amis. Il n'existe pas de description proprement dite des locations réalisées dans le secteur privé. En revanche, il est possible de donner quelques ordres de grandeur concernant le nombre de logements publics, ainsi qu'en termes de loyers moyens, qu'il s'agisse d'un loyer de marché ou réduit.

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

3.1.1. Les principaux acteurs du logement public en Wallonie

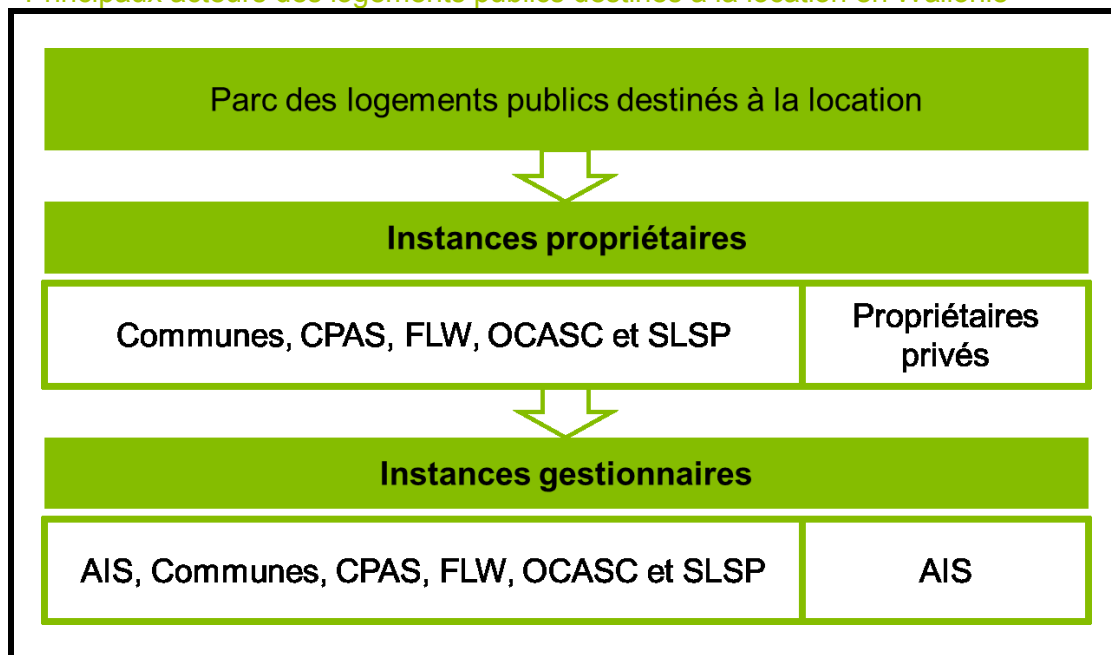
Par « logement public »*, nous faisons référence à l'ensemble des logements ayant une finalité sociale en termes d'accessibilité du logement. Globalement, ces logements sont accessibles sur la base de critères financiers, ainsi qu'en articulation avec la composition des ménages.

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

En 2011, il y avait 28 AIS en Wallonie, contre 26 en 2010 (FLW, 2012). « En 2011, 83% de la population wallonne peut accéder aux services d'une AIS, soit un accroissement de près de 30% par rapport à 2004 » (*id.*). Il y a 64 SLSP, placées sous l'égide de la Société Wallonne du Logement (SWL). Concernant les CPAS, il y en a autant que de communes ; le logement est une attribution parmi d'autres des services qu'ils proposent. Parmi les autres acteurs du logement public, mentionnons également le réseau « Ensemble pour le logement et l'insertion sociale » qui inclut les AIS mais aussi 32 régies de quartier et 22 associations de promotion du logement.

Schéma 2

Principaux acteurs des logements publics destinés à la location en Wallonie

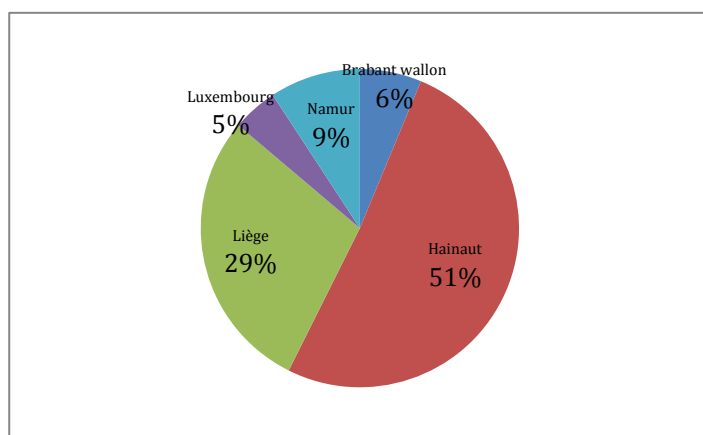


3.1.2. Éléments de présentation du parc public disponible à la location

La Direction des subventions aux organismes publics et privés (DSOPP) recense 92.611 logements publics en 2010 en Wallonie, dont 593 logements de transit*. Plus de la moitié de ces logements sont situés dans le Hainaut (51,1% ; cf. Graphique 87). Plus du quart se situent dans la province de Liège (28,8%) ; les provinces de Namur, du Brabant wallon et du Luxembourg représentent respectivement 9,2%, 6,3% et 4,6% de ces logements publics.

Graphique 87

Distribution des logements publics recensés par la DSOPP (y compris les logements de transit) entre les provinces (en %)



Source : DSOPP, 2010.

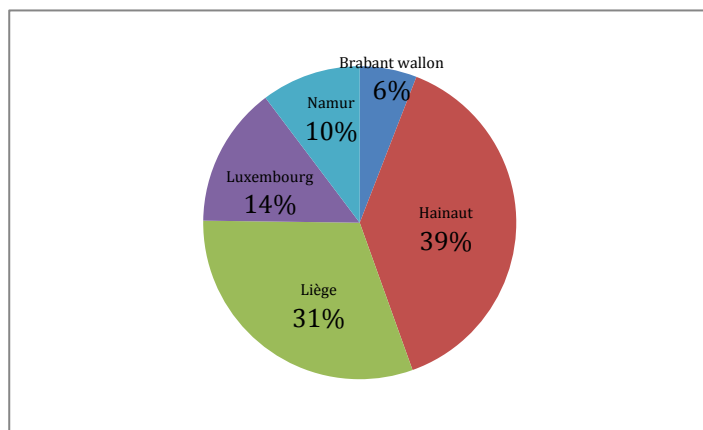
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements publics recensés par la DSOPP en Wallonie.

Au sein de ces logements publics, les 593 logements de transit se répartissent différemment entre les provinces (cf. Graphique 88). La plus grosse part se situe toujours dans le Hainaut (38,6%), sans pour autant atteindre la moitié du parc de ce type de logements. La province de Liège en rassemble presque un tiers (30,7%), puis les provinces du Luxembourg, de Namur et du Brabant wallon disposent respectivement de 14,5%, 10,3% et 5,9% de ce parc.

Graphique 88

Distribution des logements de transit recensés par la DSOPP entre les provinces (en %)



Source : DSOPP, 2010.

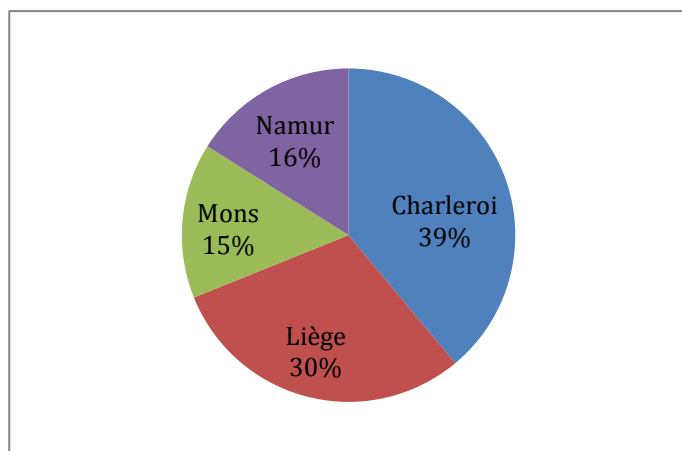
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements de transit recensés par la DSOPP en Wallonie.

A l'échelle des quatre principales villes wallonnes, notons qu'à elles seules elles représentent 29,3% des logements publics recensés par la DSOPP pour l'année 2010. Au sein de ces villes, c'est Charleroi qui compte le plus de logements recensés en 2010 avec 10.571 logements (dont 2 logements de transit), soit 38,9% de ce parc à l'échelle des quatre principales villes wallonnes ; cf. Graphique 89). Liège compte 8.135 logements publics recensés par la DSOPP, dont 74 logements de transit. Mons et Namur disposent respectivement de 4.086 et 4.358 logements publics, dont respectivement 64 et 23 logements de transit. Le taux de logements publics au sein de ces quatre principales villes wallonnes en 2010 se situe autour des 10% réglementaires attendus : ce taux est de 11,3% pour Charleroi, 7,8% pour Liège, 8,7% pour Mons et 8,8% pour Namur.

Graphique 89

Distribution des logements publics recensés par la DSOPP (y compris les logements de transit) entre les principales villes wallonnes (en %)



Source : DSOPP, 2010.

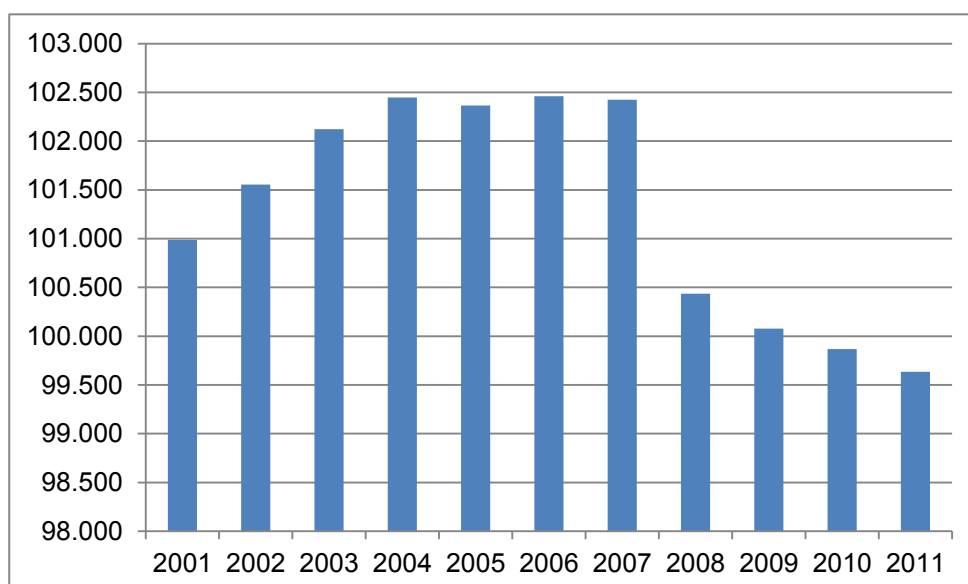
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements publics recensés par la DSOPP à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

La SWL recense quant à elle l'ensemble des logements des SLSP, qui constituent la plus grosse partie du parc de logements publics destiné à la location en Wallonie. Au sein de ces logements publics, la quasi-totalité correspond aux logements sociaux*, dont le nombre a augmenté entre 2001 et 2004, pour se stabiliser entre 2004 et 2007, puis décroître brusquement à partir de 2008 (cf. Graphique 90). Ainsi, entre 2001 et 2011, on passe de 100.986 à 99.634 logements sociaux possédés par les SLSP wallonnes.

Graphique 90

Nombre de logements sociaux possédés par les SLSP wallonnes (2001-2011)



Source : SWL

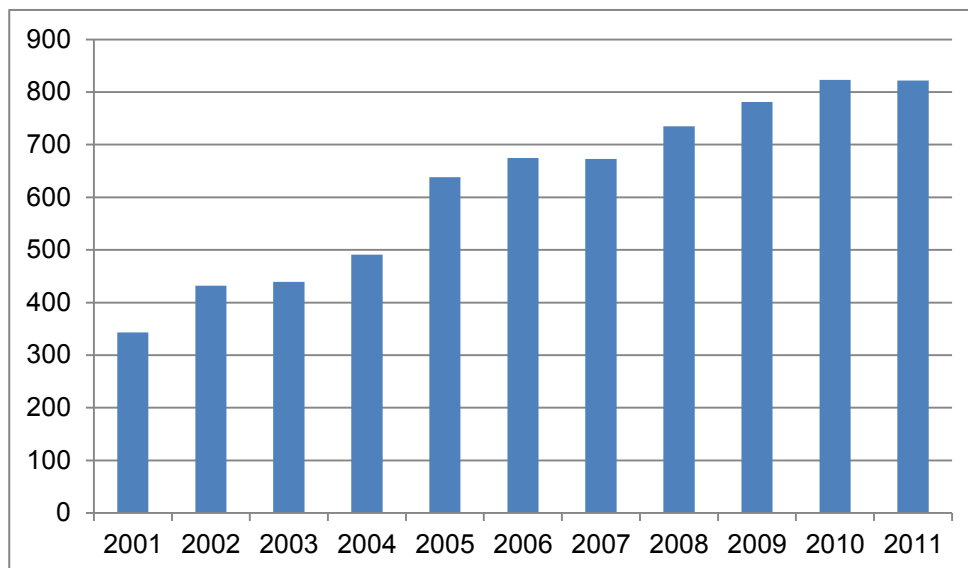
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements sociaux possédés par les SLSP wallonnes.

L'évolution du nombre de logements moyens* des SLSP n'a pas connu cette diminution marquante : le parc a plus que doublé pour ce type de logements, en passant de 343 à 822 logements moyens entre 2001 et 2011 (cf. Graphique 91).

Graphique 91

Nombre de logements moyens possédés par les SLSP wallonnes (2001-2011)



Source : SWL

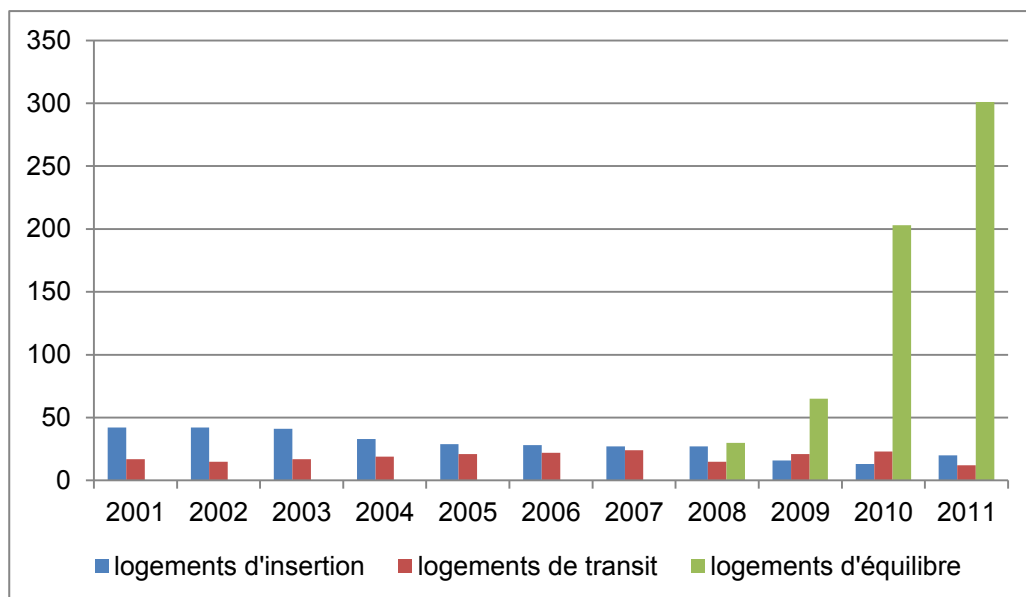
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements moyens possédés par les SLSP wallonnes.

Le nombre de logements d'insertion* des SLSP passe de 42 à 20 logements entre 2001 et 2011 (cf. Graphique 92). Celui de logements de transit se situe entre 12 et 24 pour l'ensemble de la période. En 2008, une nouvelle catégorie de logement apparaît : les logements à loyer d'équilibre*. Leur nombre augmente rapidement entre 2008 et 2011, en passant de 30 à 301 logements de ce type. Notons également l'apparition d'un nouveau type de logement pour les SLSP : un premier logement étudiant entre dans le parc en 2011.

Graphique 92

Nombre de logements d'insertion, de transit et d'équilibre possédés par les SLSP wallonnes (2001-2011)



Source : SWL

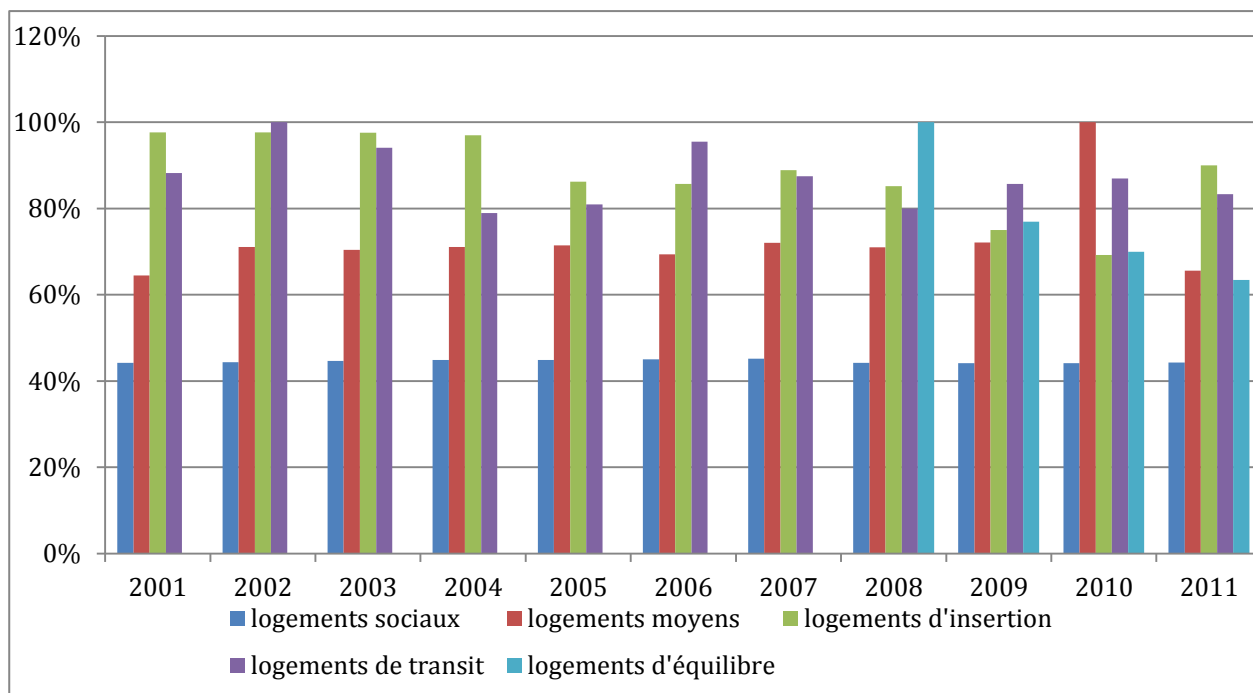
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements d'insertion, de transit et d'équilibre possédés par les SLSP wallonnes.

Le parc possédé par les SLSP est en grande partie composé d'appartements (plus de 40%, quel que soit le type de logement ; cf. Graphique 93). Cela tranche avec la répartition constatée à l'échelle de la Wallonie, où une très grande majorité du parc est composé de maisons. On remarque une stabilité de la part des appartements au sein des logements sociaux, ce qui souligne que l'évolution du nombre de logements sociaux (que ce soit à la hausse ou à la baisse) est réalisée en veillant à maintenir les proportions respectives de maisons et d'appartements. Pour les autres types de logements, la part d'appartements peut fluctuer, tout en restant au-dessus de 60%. Notons une tendance claire concernant les logements à loyer d'équilibre, où la part d'appartement diminue, en passant de 100% lors de la mise en place des premiers logements de ce type en 2008, à 63% en 2011.

Graphique 93

Évolution de part d'appartements au sein des types de logements possédés par les SLSP wallonnes entre 2001 et 2011 (en %)



Source : SWL

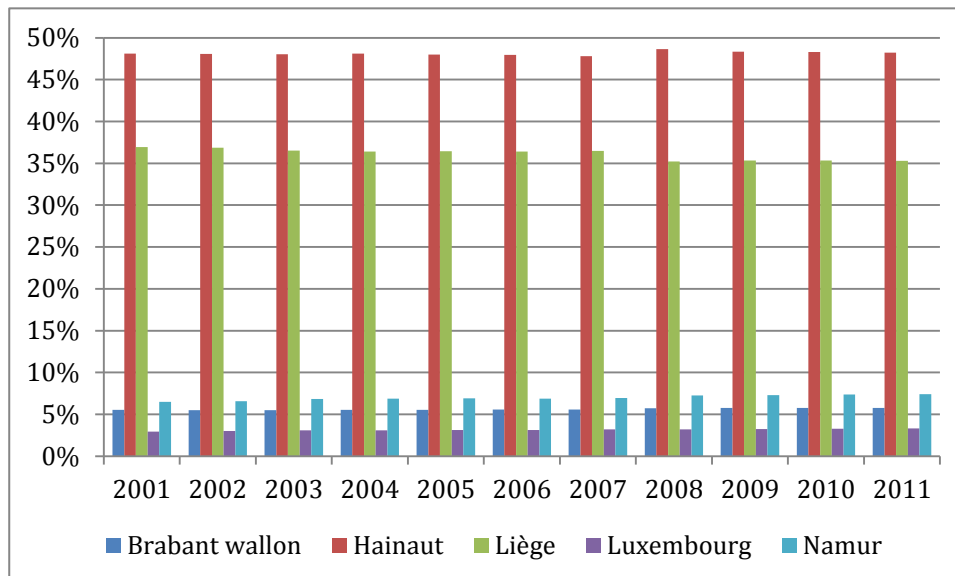
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements possédés par les SLSP wallonnes.

A l'échelle des provinces, presque la moitié du parc des logements sociaux des SLSP se situe dans le Hainaut (cf. Graphique 94). Un gros tiers se situe à Liège. Les autres provinces disposent au maximum de 7% de ce parc.

Graphique 94

Répartition des logements sociaux possédés par les SLSP par province entre 2001 et 2011 (en %)



Source : SWL

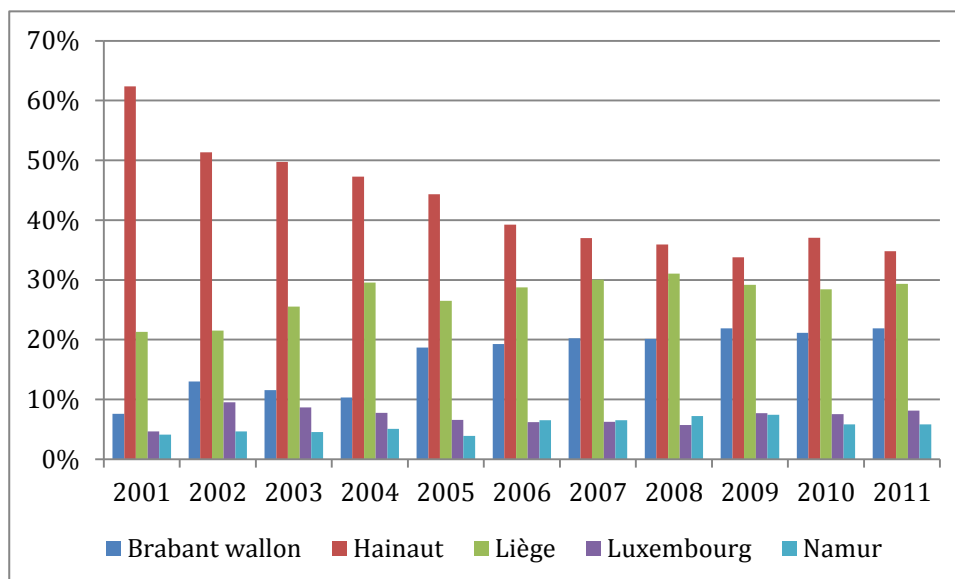
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements sociaux possédés par les SLSP wallonnes.

Concernant les logements moyens des SLSP, c'est initialement le Hainaut qui dispose d'une grande majorité de ce parc (62,4% ; cf. Graphique 95). Depuis, sa part a diminué, pour atteindre 34,8% du parc en 2011. Inversement, la part de logements moyens a augmenté pour le Brabant wallon, qui passe de 7,6% de ce parc en 2001 à 21,9% en 2011 ; la part du parc liégeois a également augmenté, d'une dizaine de points de pourcentage. La province de Namur représente entre 3,9% et 7,4% des logements moyens des SLSP sur la période 2001-2011 ; la province du Luxembourg a une part inférieure à 10% sur l'ensemble de la période.

Graphique 95

Répartition des logements moyens possédés par les SLSP par province entre 2001 et 2011 (en %)



Source : SWL

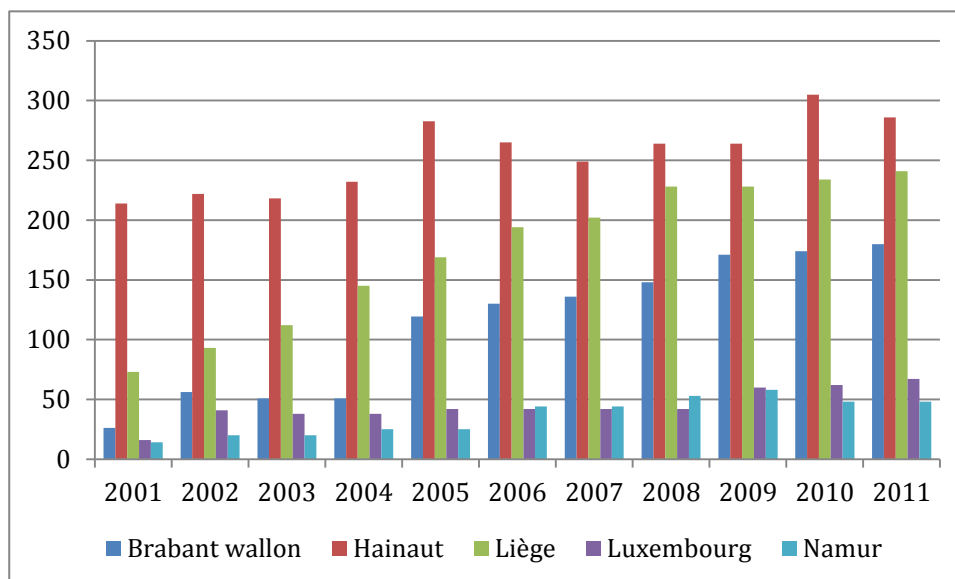
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements moyens possédés par les SLSP wallonnes.

Derrière ce changement de la répartition géographique des logements moyens à l'échelle des provinces il y a une augmentation importante du nombre de ce type de logement dans le Brabant wallon ainsi que dans la province de Liège, tandis que le nombre de logements moyens se stabilise dans le Hainaut (cf. Graphique 96). Concernant le Brabant wallon, le nombre de logements moyens a été multiplié par six entre 2001 et 2011, passant de 26 à 180 logements moyens. Le nombre de logements moyens situés dans la province de Liège a quant à lui été multiplié par trois, passant de 73 à 241 logements. Le nombre de logements moyens a également été multiplié par trois à quatre pour les provinces de Namur et du Luxembourg, tout en portant sur un nombre de départ plus faible (respectivement, 14 et 16 logements). Dans le Hainaut, le nombre de ce type de logement a seulement été multiplié par 1,3 (de 214 à 286 logements) : cette province continue cependant à avoir plus de logements moyens que les autres provinces.

Graphique 96

Nombre de logements moyens possédés par les SLSP par province (2001-2011)



Source : SWL

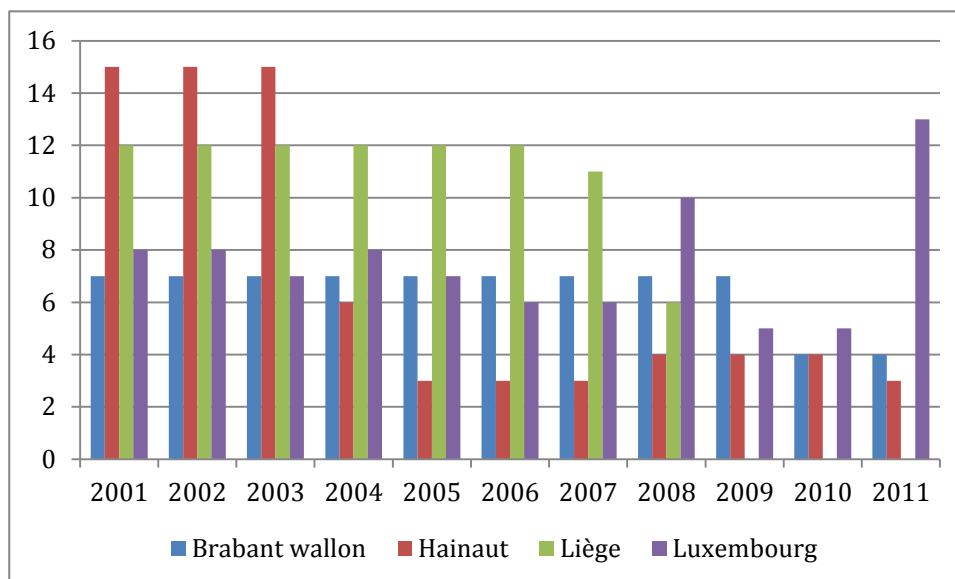
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements moyens possédés par les SLSP wallonnes.

Concernant la diminution du nombre de logements d'insertion des SLSP constaté à l'échelle de la Wallonie, il se décline différemment selon les provinces (cf. Graphique 97). En 2001, seule la province de Namur ne dispose pas de ce type de logement au sein du parc de ses SLSP. Cela devient également le cas de la province de Liège à partir de 2009. Dans le Hainaut, le nombre de logements d'insertion passe de 15 à 3 entre 2001 et 2011. Dans le Brabant wallon, il se situe de manière relativement stable entre 4 et 7 sur la même période. L'évolution dans la province du Luxembourg est, en quelque sort, à contre-courant de cette constatation globale, dans la mesure où le nombre de logements d'insertion augmente sur la période, de 8 à 13.

Graphique 97

Nombre de logements d'insertion possédés par les SLSP par province (2001-2011)



Source : SWL

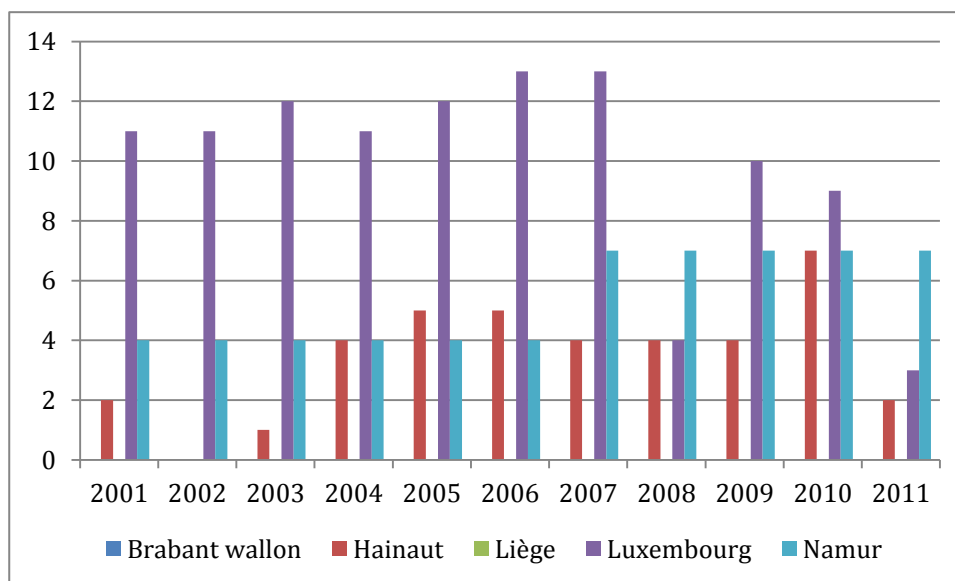
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements d'insertion possédés par les SLSP wallonnes.

Sur la période 2001-2011, il n'y a pas de logements de transit dans le parc des SLSP des provinces de Liège et du Brabant wallon (cf. Graphique 98). Ce type de logement se situe plutôt dans les provinces du Luxembourg, de Namur et du Hainaut.

Graphique 98

Nombre de logements de transit possédés par les SLSP par province (2001-2011)



Source : SWL

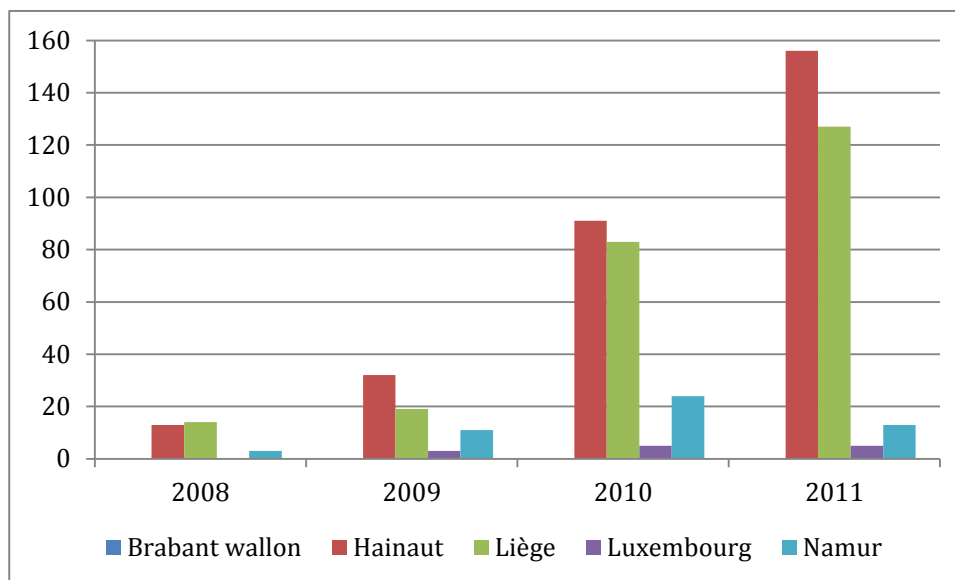
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements de transit possédés par les SLSP wallonnes.

En 2008, un nouveau type de logement est introduit dans le parc des SLSP : les logements à loyer d'équilibre. Ils se situent très majoritairement dans le Hainaut et dans la province de Liège (cf. Graphique 99).

Graphique 99

Nombre de logements à loyer d'équilibre possédés par les SLSP par province (2008-2011)



Source : SWL

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements à loyer d'équilibre possédés par les SLSP wallonnes.

Le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie quant à lui possédait 1.003 logements destinés à la location en Wallonie en 2011, dont 80% de logements pour les familles nombreuses (FLW, 2012).

3.2. Évolution des loyers

En 2011, le loyer mensuel moyen hors charges des ménages locataires wallons est de 417€ (cf. Tableau 33); il est respectivement de 469€ et de 524€ en Flandre et à Bruxelles-Capitale. Le loyer mensuel moyen est significativement plus élevé pour les ménages wallons payant un loyer de marché que pour ceux louant un logement social : 489€ contre 270€. Il en est de même en Flandre et à Bruxelles-Capitale, pour des montants néanmoins plus élevés : respectivement 536€ contre 308€ et 577€ contre 303€. En comparant les loyers mensuels moyens observés en Wallonie selon la densité de population, il apparaît que les montants sont plus élevés à mesure que la densité diminue.

Tableau 33

Loyer mensuel moyen (hors charges) dans les trois régions belges en 2011 (en €)

	Wallonie			
	Ensemble de la Wallonie	Aires densément peuplées	Aires intermédiaires	Aires faiblement peuplées
Taux de réponse**	98,8%	-		
Ensemble des ménages locataires	417			
Ménages locataires payant un loyer de marché	489	468	512	533
Ménages locataires louant un logement social	270	261	282	Nombre d'observations insuffisant

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

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

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

En Wallonie, on observe une augmentation des loyers mensuels moyens entre 2004 et 2011, que ce soit à l'échelle de l'ensemble des ménages locataires ou séparément lorsque la location est faite à un loyer de marché ou qu'il s'agit de logement social (cf. Tableau 34). Le loyer mensuel moyen augmente de 138€ entre 2004 et 2011 pour les ménages locataires payant un loyer de marché, et de 47€ pour les ménages louant un logement social. Ainsi, l'écart entre le loyer mensuel moyen de marché privé et le loyer mensuel moyen pour un logement social tend à augmenter.

Tableau 34

Loyer mensuel moyen (hors charges) en Wallonie entre 2004 et 2011 (en €)

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

Source : SILC 2004 à 2011.

Calcul : CEHD

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

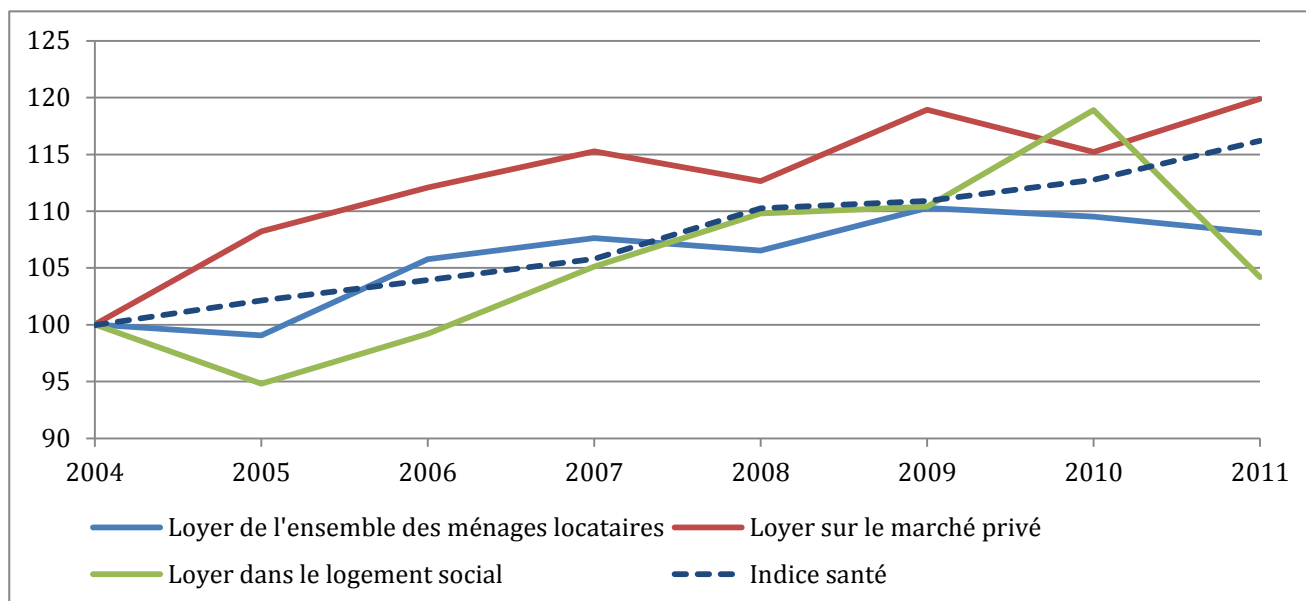
** : indique le pourcentage de ménages locataires ayant répondu à la question concernant le montant de leur loyer mensuel hors charge.

Notons que le loyer mensuel moyen des logements sociaux du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie est de 310€ en 2010 et de 325€ en 2011 (FLW, 2012). Le fait qu'il soit supérieur au loyer mensuel moyen constaté pour l'ensemble des locations dans le logement social doit être mis en relation avec la taille respective des logements, plus grands pour le FLW étant donné la taille des ménages auxquels il s'adresse.

L'indice du loyer mensuel moyen constant sur le marché privé est toujours plus élevé que l'indice santé belge sur l'ensemble de la période (cf. Graphique 100). En 2011, sa valeur est de 120 contre 116 pour l'indice santé. Concernant le logement social, l'indice du loyer mensuel moyen constant est situé tantôt en dessous, tantôt au-dessus de l'indice santé, parfois au même niveau. Le profil de l'indice des loyers constants de l'ensemble des ménages locataires est plutôt proche du profil de l'indice santé. Globalement, l'indice du loyer mensuel moyen constant pour le marché privé est supérieur à celui des logements sociaux, sauf en 2010 où il atteint une valeur de 119 pour le logement social contre 115 pour le marché privé.

Graphique 100

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



Sources : SILC 2004 à 2011 et DGSIE.

Calcul : CEHD

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

Nota Bene : seule une partie des ménages ont répondu à la question concernant le montant de leur loyer hors charge. cf. Tableau 34 pour le taux de réponse des ménages pour chaque année.

En rapportant les loyers mensuels moyens à la surface des logements loués, on observe également une augmentation du loyer mensuel moyen par mètre carré entre 2009 et 2011 (cf. Tableau 35 ; la surface n'est pas collectée dans SILC pour les autres années). Là encore, l'augmentation est plus manifeste pour les ménages locataires payant un loyer de marché que pour ceux louant un logement social.

Tableau 35

Loyer mensuel moyen par mètre carré (hors charges) en Wallonie en 2009 et 2011 (en €/m²)

	2009	2011
Taux de réponse**	87,2%	87,6%
Ensemble des ménages locataires	7,48	10,83
Ménages locataires payant un loyer de marché	8,90	11,53
Ménages locataires louant un logement social	4,53	4,92

Source : SILC 2009 et 2011.

Calcul : CEHD

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

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

Chapitre 5. Le financement du logement

1. Les prêts immobiliers sociaux

En Région wallonne, deux organismes sont habilités à octroyer des prêts immobiliers sociaux : la Société wallonne de Crédit social (SWCS) et le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie (FLW). Ayant pour mission de favoriser l'accès du plus grand nombre à la propriété, la SWCS et le FLW proposent aux ménages dont les revenus sont précaires, moyens ou modestes des prêts hypothécaires ou des prêts à tempérament à des conditions avantageuses pour acheter, construire ou rénover leur logement.

La définition des catégories de revenus « précaires », « modestes » et « moyens » est variable selon l'organisme, l'année et la composition du ménage (les plafonds sont majorés en fonction du nombre de personnes à charge, en sachant qu'il doit y avoir au moins 3 enfants à charge pour être éligible auprès du FLW). En 2011, la SWCS définit les revenus comme « précaires » lorsque le revenu imposable global (RIG) est inférieur à 17.300€ ; ils sont considérés comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 17.300 € et 31.700€ ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 31.700€ et 47.500€.

Pour le FLW, toujours en 2011, les revenus sont considérés comme « précaires » lorsque le RIG est inférieur à 23.000€ ; ils sont définis comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 23.000€ et 36.700€ ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 36.700€ et 51.800€.

Deux types de prêts sont octroyés par ces organismes.

- Les prêts hypothécaires qui intègrent les avantages du Plan « Habitat pour tous »¹⁷ adopté par la Gouvernement wallon. Ces prêts se déclinent en trois formules : HT, HT+ et HT vert. Chaque formule offre un taux avantageux garanti sur 30 ans et est agrémentée d'un avantage particulier qui dépend de la commune où est situé le logement. Ces prêts peuvent être contractés afin d'acheter une habitation, la construire, la rénover, ou encore racheter un prêt immobilier antérieur.
- Les Écopacks sont des prêts à tempérament à 0 % destinés exclusivement à financer des bouquets de travaux favorisant l'économie d'énergie. Le montant du prêt peut aller de 2.500€ à 30.000€ et la durée de remboursement dépend des revenus du ménage.

Nous parlerons ici uniquement des prêts hypothécaires car nous ne disposons pas de données comparables pour la SWCS et le FLW pour ce qui concerne les Écopacks.

¹⁷ Le Plan « Habitat pour tous » propose un prêt hypothécaire mis en place par le Gouvernement wallon afin de favoriser l'accès à la propriété en Wallonie. S'adressant aux ménages dont les revenus n'excèdent pas 46.600€ (majorés de 2.300€ par personnes à charges) et qui désirent acheter une première habitation en Wallonie, les prêts « Habitat pour tous » offrent un taux garanti sur 30 ans avec des réductions de taux possible pendant les 8 premières années du prêt en fonction de la commune du logement et de l'objet du prêt (trois catégories de prêt HT, HT+ et HT vert). Le montant maximum du crédit va de 191.000€ à 210.000€ selon la commune. Il est possible d'emprunter 110% de la valeur vénale du logement afin de financer les frais de notaire, d'enregistrement ou des travaux en même temps que l'achat.

1.1. Volume des prêts hypothécaires

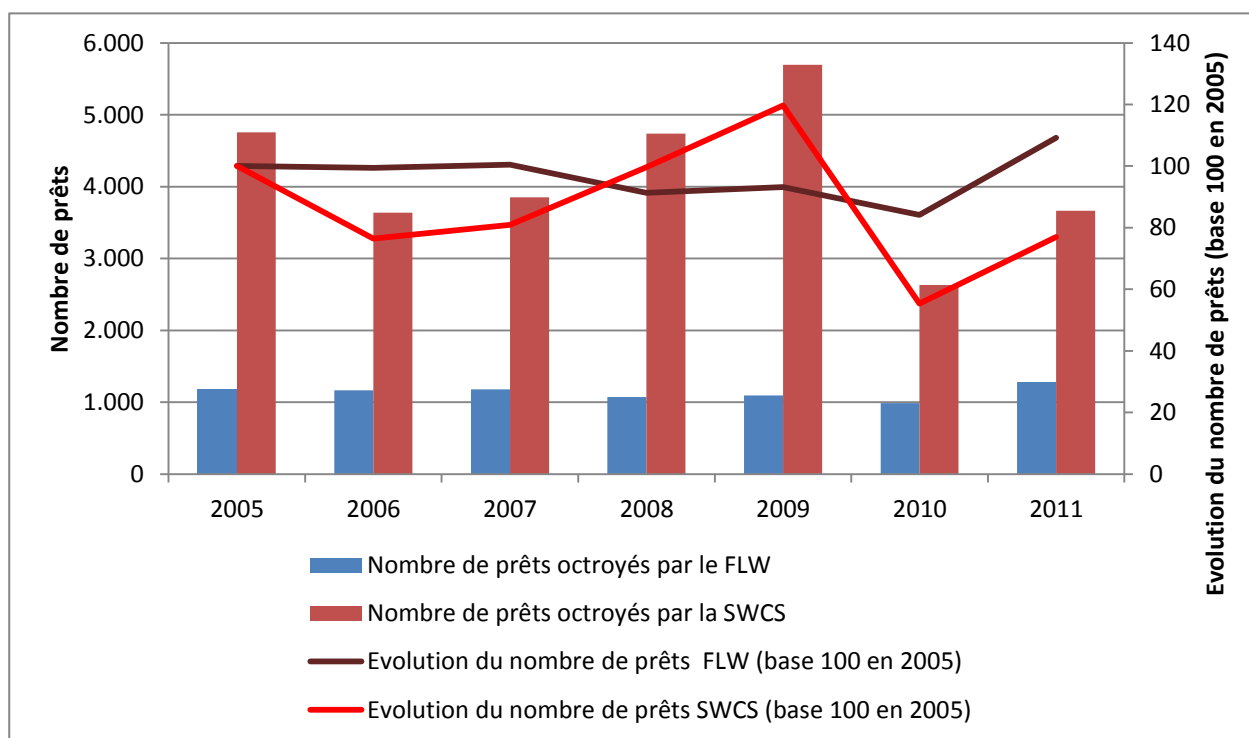
1.1.1. Le nombre de prêts

Les prêts hypothécaires accordés par la SWCS et le FLW représentent une part minime des prêts hypothécaires et à tempérament accordés en Région wallonne. Ainsi, pour l'année 2011, 114.039 nouveaux prêts hypothécaires ont été accordés en Wallonie¹⁸. L'ensemble des prêts de la SWCS et du FLW représentent, cette année-là, 4,3% de l'ensemble des nouveaux prêts hypothécaires en Wallonie.

En 2011, la SWCS et le FLW ont octroyés au total 4.945 prêts hypothécaires : 25,9% de ces prêts ont été octroyés par le FLW (soit 1.282 prêts) et 74,1% par la SWCS (soit 3.663 prêts) (cf. Graphique 101). La différence du nombre de prêts entre la SWCS et le FLW s'explique par la différence de publics auxquels s'adressent ces deux organismes. En effet, les familles de trois enfants ou plus, auxquelles d'adresse le FLW, sont peu nombreuses : en 2008, elles ne représentaient que 11,6% des ménages wallons¹⁹.

Graphique 101

Évolution du nombre de prêts accordés par la SWCS et le FLW (2005-2011)



Sources :

Pour le FLW : Rapports d'activités du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie de 2006 à 2011.

Pour la SWCS : Les chiffres pour les années 2005 et 2006 proviennent du rapport d'activités 2008 de la SWCS. Les chiffres pour les années 2007 à 2011 proviennent du rapport d'activités 2011 de la SWCS.

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW ou par la SWCS entre 2005 et 2011.

¹⁸ Chiffres calculés d'après les statistiques de la Centrale des Crédits aux Particuliers publiés sur le site de la Banque nationale de Belgique (chiffres par code postal).

¹⁹ Source : DGSIE : <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/population/structure/menages/nmbrenoyaux/> - Calculs CEHD

Le nombre de prêts hypothécaires octroyés par le FLW est passé de 1.174 prêts en 2005 à 988 prêts en 2010 (soit une diminution de 15,8% en cinq ans). En 2011, le volume de prêts atteint 1.282 prêts hypothécaires.

Pour ce qui concerne la SWCS, le nombre de prêts hypothécaires octroyés est passé de 4.757 prêts en 2005 à 5.693 prêts en 2009 puis à 3.663 en 2011).

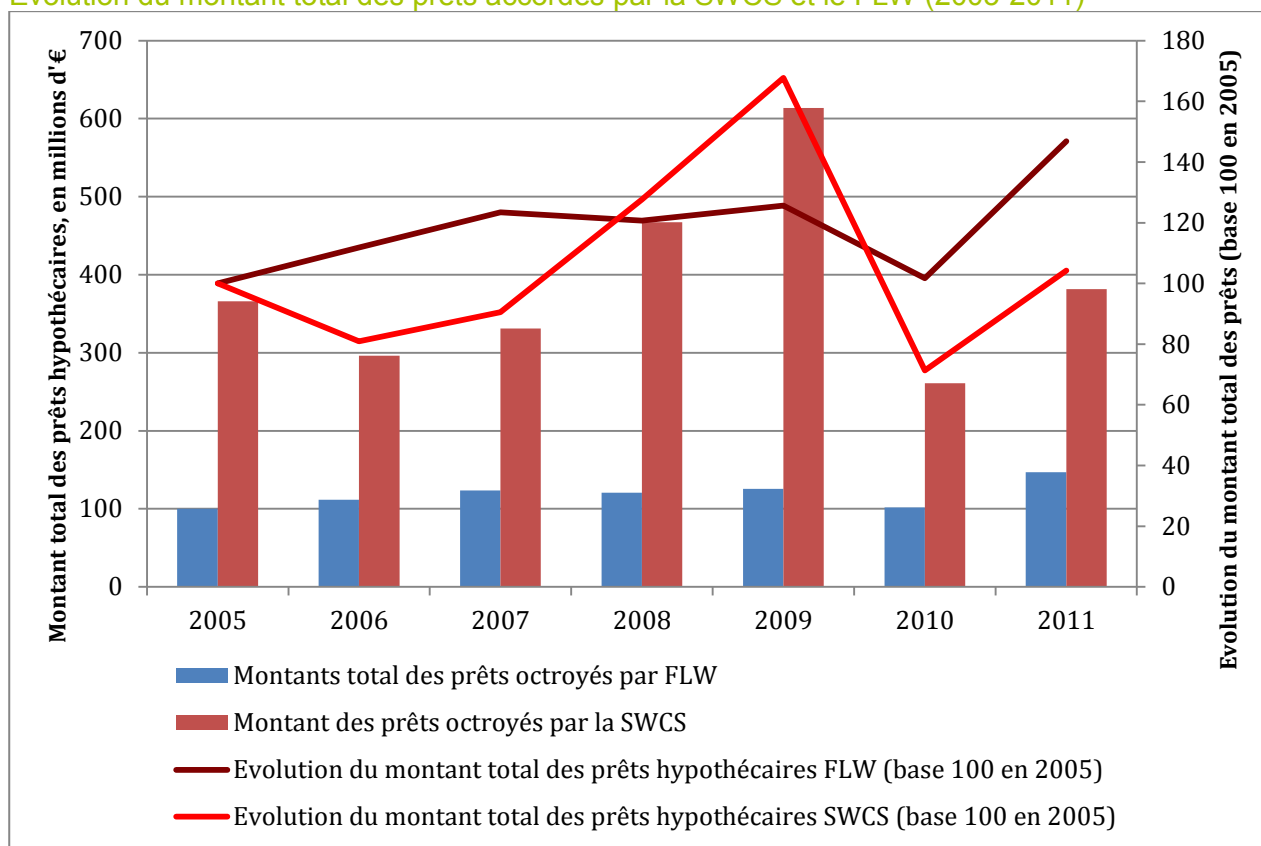
1.1.2. Évolution du montant total des prêts accordés par la SWCS et le FLW

Le montant total des prêts hypothécaires octroyés par le FLW est passé de 100 M€ en 2005 à 125,6 M€ en 2009 (cf. Graphique 102). En 2010, ce montant est revenu à 101,7 M€. Enfin, en 2011, le montant total des prêts hypothécaires a atteint 146,8 M€.

Le montant total des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS a connu des fluctuations. Entre 2005 et 2006, ce montant est passé de 365,9 M€ à 296,2 M€. Puis, entre 2006 et 2009, le montant total des prêts hypothécaires atteint 613,7 M€ avant de chuter, en 2010, à 261,1 M€. Enfin, en 2011, le montant total des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS était de 381,6 M€.

Graphique 102

Évolution du montant total des prêts accordés par la SWCS et le FLW (2005-2011)



Sources :

Pour le FLW : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2006 à 2011.

Pour la SWCS : Les chiffres pour les années 2005 et 2006 proviennent du rapport d'activités 2008 de la SWCS. Les chiffres pour les années 2007 à 2011 proviennent du rapport d'activités 2011 de la SWCS.

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW ou par la SWCS entre 2005 et 2011.

1.1.3. Explication de l'évolution des prêts hypothécaires de la SWCS et du FLW

D'après le rapport annuel du FLW, la recrudescence de l'activité en 2011 (qui se manifeste tant par le nombre de prêts que par le total exceptionnel des sommes engagées) est due à « la forte conjoncture immobilière et un niveau des taux d'intérêt relativement bas [qui] ont conduit de nombreux ménages à se lancer et à concrétiser une opération d'acquisition d'un bien immobilier » (FLW, 2012 : 20).

D'après le rapport d'activité publié par la SWCS, le volume d'activités exceptionnel de 2009 est dû à la conjonction de trois éléments²⁰. Premièrement, la SWCS a baissé ses taux au premier semestre 2009 (-85 points de base). Deuxièmement, de nouveaux produits ont été lancés en 2009 (le prêt tremplin²¹ et l'écoprêt²²) qui ont eu beaucoup de succès et ont contribué à augmenter le succès des prêts hypothécaires proposés par la SWCS. Troisièmement, du fait de la crise économique et financière, les banques ont durci leurs conditions : « En 2009, les banques se sont montrées très frileuses à accorder des crédits hypothécaires aux particuliers, conséquence directe de la crise mondiale. Leurs conditions d'octroi se sont resserrées (quotité maximale, revenus des emprunteurs, etc.). L'immobilier étant considéré comme une « valeur refuge » et les conditions d'octroi de la SWCS n'ayant pas été revues, les particuliers se sont alors naturellement tournés vers [elle] » (SWCS, 2009 : 22).

Cependant, la crise a contraint la SWCS à revoir son mode de fonctionnement. En effet, « les marges d'intermédiation appliquées par les banques aux emprunts nécessaires à son activité ont été multipliées par plus de 100 » et « la production record atteinte à la fin du premier semestre a contraint la SWCS et les guichets du crédit social à suspendre provisoirement l'octroi des prêts hypothécaires, faute de garantie financière suffisante pour poursuivre l'activité » (SWCS, 2009 : 22). C'est pourquoi le principe de fonctionnement de la SWCS en enveloppe ouverte a été abandonné pour un fonctionnement en enveloppe fermée ; d'où la baisse du volume des prêts hypothécaires octroyés en 2010.

1.2. Montant moyen des prêts hypothécaires

Les montants moyens des prêts hypothécaires octroyés par le FLW et la SWCS ont évolué de façon similaire (cf. Graphique 103). Entre 2005 et 2009, ces montants sont passés de 85.180€ à 114.844€ pour le FLW et de 76.924€ à 107.800€ pour la SWCS. Puis, en 2010, le montant moyen des prêts hypothécaires passe à 102.946€ pour le FLW et à 99.208€ pour la SWCS. Enfin, en 2011, le montant moyen des prêts octroyés était de 114.526 € pour le FLW et 104.178 € pour la SWCS.

On constate que le montant moyen des prêts hypothécaires octroyés par le FLW est constamment supérieur à celui des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS. Cette différence entre les deux organismes s'explique par la différence entre les publics auxquels ils s'adressent. La SWCS s'adresse aux ménages ayant moins de trois enfants à charge. Le FLW s'adresse aux ménages

²⁰ Société wallonne de Crédit social, Bilan 2009, p.22

²¹ Le prêt tremplin était une aide financière accordée par la Région wallonne à toute personne contractant un emprunt hypothécaire, auprès d'un organisme de crédit conventionné, en vue de construire ou acheter une habitation neuve, acheter un logement existant ou acheter et rénover un logement existant. Cette aide consistait en une réduction forfaitaire des mensualités de remboursements de 100€ par mois pendant deux ans et de 50€ par mois pendant les six années suivantes. L'octroi du prêt tremplin est supprimé depuis le 1^{er} mars 2010.

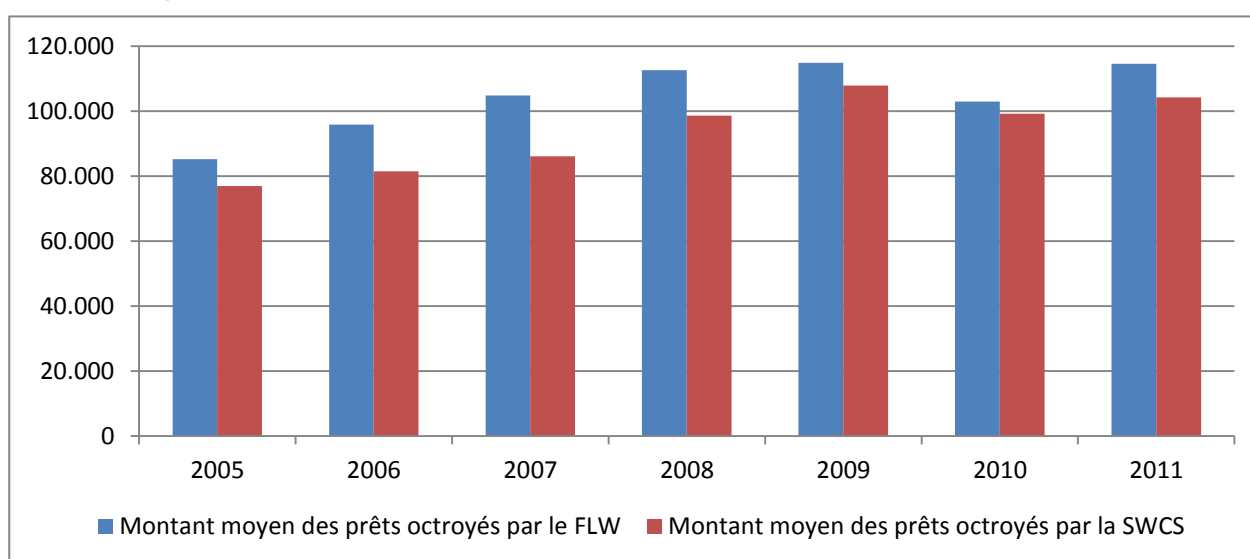
²² L'écoprêt à 0% d'intérêt était un prêt uniquement accordé par la SWCS et la FLW aux personnes désireuses de réaliser des travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement. Il pouvait être accordé sous la forme d'un prêt hypothécaire pour les prêts de plus de 10.000€, soit sous la forme d'un prêt à tempérament pour les prêts à 10.000€. Les écoprêts pouvaient ouvrir droit à des écoprimes. Calquée sur le modèle des primes énergie de la Wallonie, les écoprimes étaient octroyées lorsque les travaux étaient exécutés et permettaient de réduire la mensualité de l'écoprêt. L'écoprêt a été remplacé par l'ecopack le 1^{er} mai 2012.

comportant au moins trois personnes à charge (enfants ou adulte à charge (ascendant, handicapé)). Par définition, ces derniers ont besoin de logements plus grands donc plus chers.

Le rapport annuel 2010 du FLW apporte un élément d'explication quant à la baisse du montant moyen des prêts hypothécaires pour le FLW cette année-là : il apparaît que la part des opérations visant uniquement à financer des travaux a fortement augmenté. Ainsi, « *au total, plus d'une opération sur cinq (180 sur 896) a été exclusivement consacrée à la réalisation de travaux* ». Les montants des prêts pour travaux étant généralement moins importants que les prêts contractés à d'autres fins, la moyenne des prêts s'en est trouvée diminuée. Les chiffres dont nous disposons pour la SWCS ne nous permettent pas de savoir si celle-ci a connu un phénomène similaire.

Graphique 103

Montant moyen des prêts accordés par la SWCS et le FLW entre 2005 et 2011 (en €)



Sources :

Pour le FLW : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2006 à 2011.

Pour la SWCS : Les chiffres pour les années 2005 et 2006 proviennent du rapport d'activités 2008 de la SWCS. Les chiffres pour les années 2007 à 2011 proviennent du rapport d'activités 2011 de la SWCS.

Graphique : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW et par la SWCS entre 2005 et 2011.

1.3. Distribution des prêts hypothécaires par catégories de revenus

Les prêts hypothécaires octroyés par le FLW bénéficient majoritairement à des ménages aux revenus précaires²³ (cf. Graphique 104). Ainsi, en 2011, les prêts octroyés à ces ménages représentaient 68,9% des prêts octroyés par le FLW. De 2007 à 2011, la part des prêts octroyés aux ménages aux revenus précaires a toujours été de loin la plus importante et était comprise entre 61,2% (en 2008) et 69,2 % (en 2010).

Les ménages à revenus modestes sont ensuite les plus nombreux à bénéficier des prêts du FLW. En 2011, 27,7% des prêts hypothécaires octroyés par le FLW l'étaient à des ménages aux revenus

²³ cf. *supra* pour la définition des types de revenus pour le FLW et la SWCS.

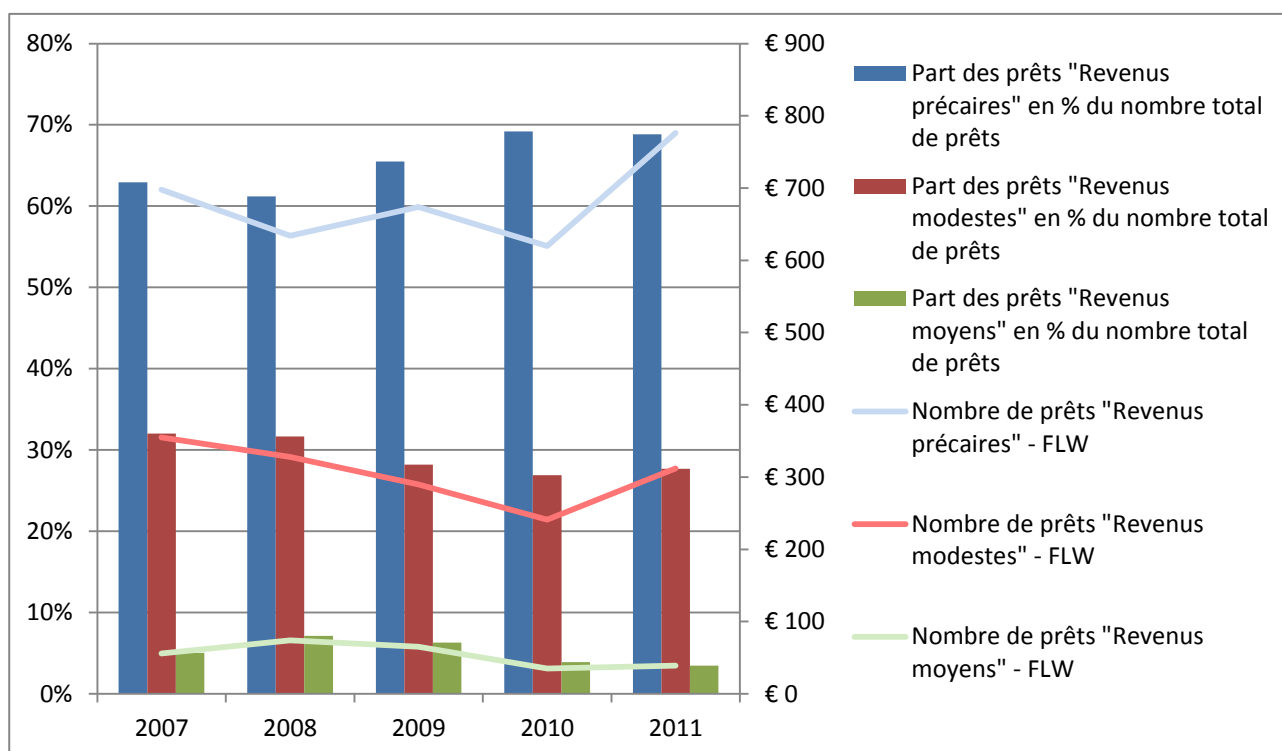
modestes. Cette part est restée statistiquement constante durant la période 2007 à 2011, entre 26,9% et 32%.

Les ménages à revenus moyens, quant à eux, ne représentent qu'une part minime des prêts hypothécaires octroyés par le FLW. Cette part se situe entre 3,5% et 7,1% sur la période 2007 à 2011.

La répartition du montant total des prêts octroyés par le FLW selon la catégorie de revenus est similaire à ce qui vient d'être présenté. Ainsi, en 2011, les prêts octroyés à des ménages aux revenus précaires représentaient 68,8% du montant total des prêts hypothécaires octroyés par le FLW, les prêts octroyés à des ménages aux revenus modestes 27,7% et ceux octroyés à des ménages aux revenus moyens 3,5%.

Graphique 104

Évolution de distribution des prêts hypothécaires accordés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2007-2011)



Sources : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2007 à 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW entre 2007 et 2011.

Nota bene : En 2011, le FLW considère les revenus comme « précaires » lorsque le RIG est inférieur à 23.000€ ; ils sont définis comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 23.000€ et 36.700€ ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 36.700€ et 51.800€.

La situation est légèrement différente pour la SWCS (*cf.* Graphique 105). En effet, il n'y a pas de catégorie manifestement majoritaire sur l'ensemble de la période²⁴. Ainsi, en 2007, les prêts aux ménages à revenus précaires étaient les plus nombreux : 52,4% des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS contre 38,7% pour les prêts aux ménages à revenus modestes. A partir de 2008, ce

²⁴ *cf. supra* pour la définition des types de revenus pour le FLW et la SWCS.

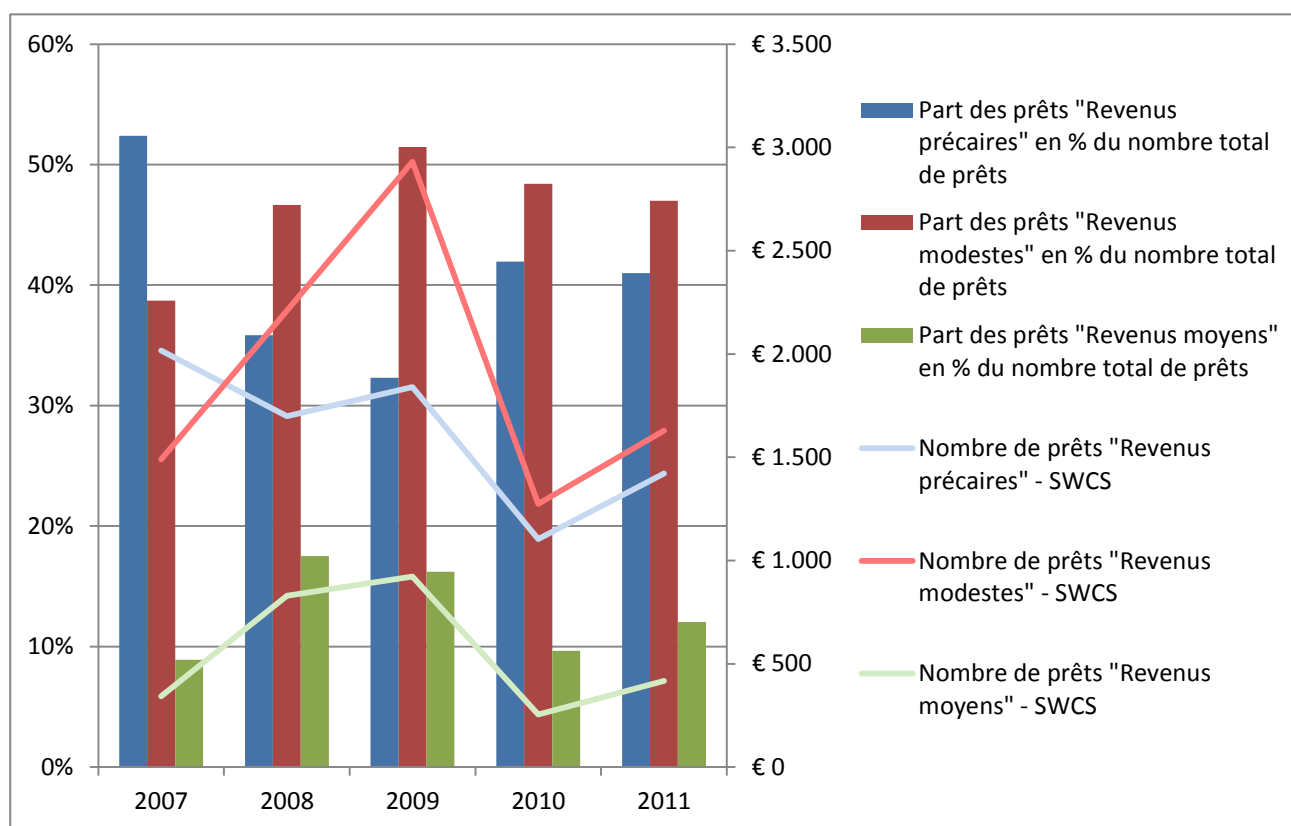
sont les prêts aux ménages à revenus modestes qui deviennent les plus nombreux, atteignant jusqu'à 51,5% des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS en 2009. La même année seulement 32,3% des prêts sont octroyés à des ménages à revenus précaires. Depuis, l'écart entre ces deux catégories s'est resserré et, en 2011, les prêts aux ménages à revenus modestes et aux ménages à revenus précaires représentent respectivement 47% et 41%.

Les prêts octroyés aux ménages à revenus moyens par la SWCS sont beaucoup moins nombreux que ceux des autres catégories. Ainsi, sur la période 2007 à 2011, la part de ces prêts était comprise entre 8,9% et 17,5% des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS. On notera que la part des prêts à cette catégorie de revenus est systématiquement plus importante pour la SWCS que pour le FLW.

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

Graphique 105

Évolution de distribution des prêts hypothécaires accordés par la SWCS par catégories de revenus des emprunteurs (2007-2011)



Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2007 à 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS entre 2007 et 2011.

Nota bene : En 2011, la SWCS définit les revenus comme « précaires » lorsque le revenu imposable global (RIG) est inférieur à 17.300 € ; ils sont considérés comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 17.300 € et 31.700 € ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 31.700 € et 47.500 €.

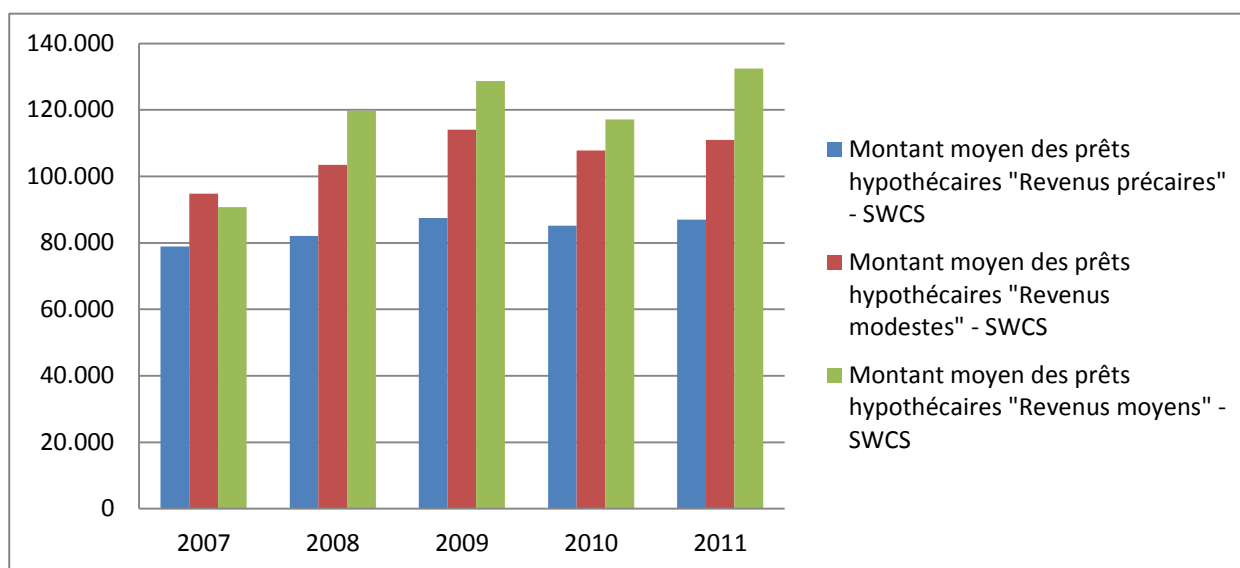
1.4. Montant moyen des prêts par catégorie de revenus

La SWCS définit dans ses règles d'octroi des prêts hypothécaires le montant maximum empruntable pour chaque catégorie de revenus ; plus un ménage a des revenus élevés, plus il

peut emprunter auprès de la SWCS. Le montant maximum empruntable influençant nécessairement le montant moyen des prêts, on observe que, année après année, le montant moyen des prêts « revenus moyens » est plus élevé que celui des prêts « revenus modestes », lui-même plus élevé que celui des prêts « revenus précaires » (cf. Graphique 106). En 2011, le montant moyen des prêts hypothécaires accordés par la SWCS était de 86.994€ pour les ménages à revenus précaires, 110.962€ pour les revenus modestes et de 132.398€ pour les ménages à revenus moyens.

Graphique 106

Évolution du montant moyen des prêts octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2007 et 2011 (en €)



Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2007 à 2011.

Calculs : CEHD

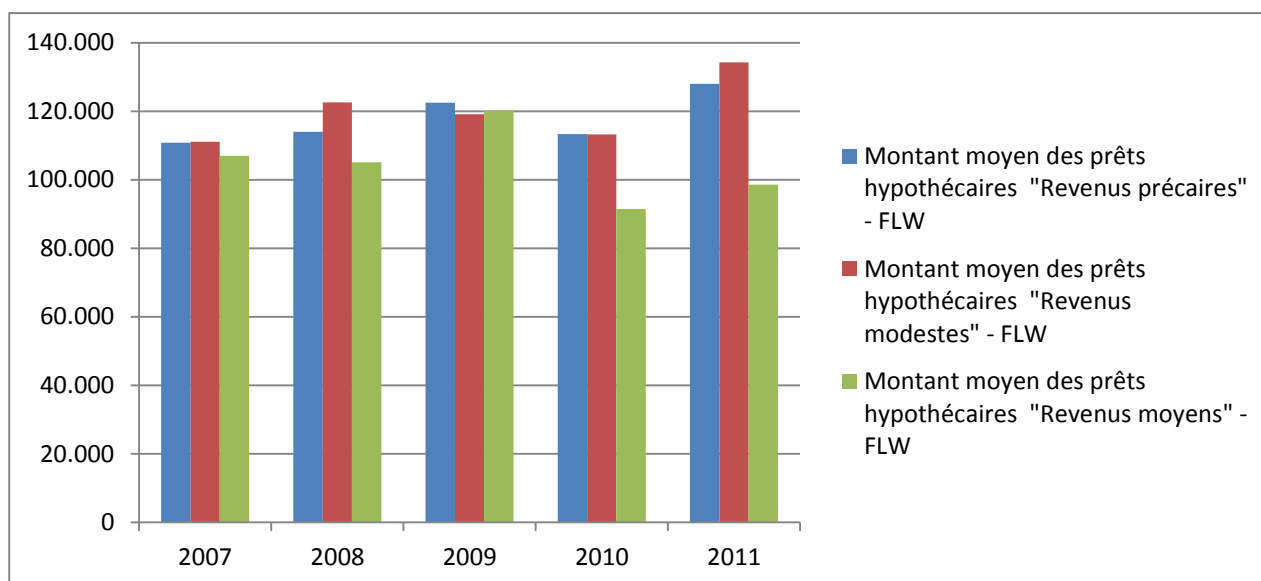
Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS entre 2007 et 2011.

Nota bene : En 2011, la SWCS définit les revenus comme « précaires » lorsque le revenu imposable global (RIG) est inférieur à 17.300 € ; ils sont considérés comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 17.300 € et 31.700€ ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 31.700 € et 47.500€.

Selon les conditions d'octroi du FLW, le montant maximum du prêt dépend de la composition de la famille (nombre d'enfants à charge) et de la situation géographique des biens concernés (une majoration est appliquée dans les zones de pression immobilière). D'un point de vue réglementaire, il n'y a pas de différence de plafonds des prêts octroyés entre les différentes catégories de revenus. Dans les faits, on observe effectivement que les différences entre le montant moyen des prêts hypothécaires de chaque catégorie de revenus sont peu marquées (cf. Graphique 107). Cependant, en 2010 et 2011, le montant moyen des prêts « Revenus moyens » a « décroché » par rapport aux deux autres catégories et apparaît bien inférieur. En 2011, le montant moyen des prêts hypothécaires était de 128.027€ pour les « Revenus précaires », 134.274€ pour les « Revenus modestes » et 98.591€ pour les « Revenus moyens ».

Graphique 107

Évolution du montant moyen des prêts octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2007 et 2011 (en €)



Sources : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2007 à 2011.

Calculs : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW entre 2007 et 2011.

Nota bene : En 2011, le FLW considère les revenus comme « précaires » lorsque le RIG est inférieur à 23.000 € ; ils sont définis comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 23.000 € et 36.700 € ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 36.700 € et 51.800 €.

2. Le crédit hypothécaire

2.1. Nombre et montants empruntés des crédits hypothécaires

Le crédit hypothécaire souscrit auprès des acteurs privés du marché ou des organismes publics de prêt est une source importante de financement du logement et, plus précisément, de l'accès à la propriété des ménages en Wallonie. Les données traitées dans cette section proviennent de la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP) – Banque Nationale de Belgique. Dans le cadre de la lutte contre le surendettement des ménages, la CCP enregistre depuis 2003 l'ensemble des contrats de crédits à la consommation et de crédits hypothécaires conclus par des personnes physiques en Belgique²⁵. Les fichiers agrégés extraits de cette base de données sur les crédits hypothécaires sont publiés chaque année (voire mensuellement pour certains indicateurs). Le nombre de crédits hypothécaires en cours et le montant emprunté sont des indicateurs essentiels de la dynamique de financement du logement en Wallonie.

2.1.1. Nombre de crédits hypothécaires

En 2012 (à la date du 31/12), le nombre total de crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie était de 839.026 unités (CCP-BNB 2012). Ces crédits hypothécaires se répartissent à hauteur de

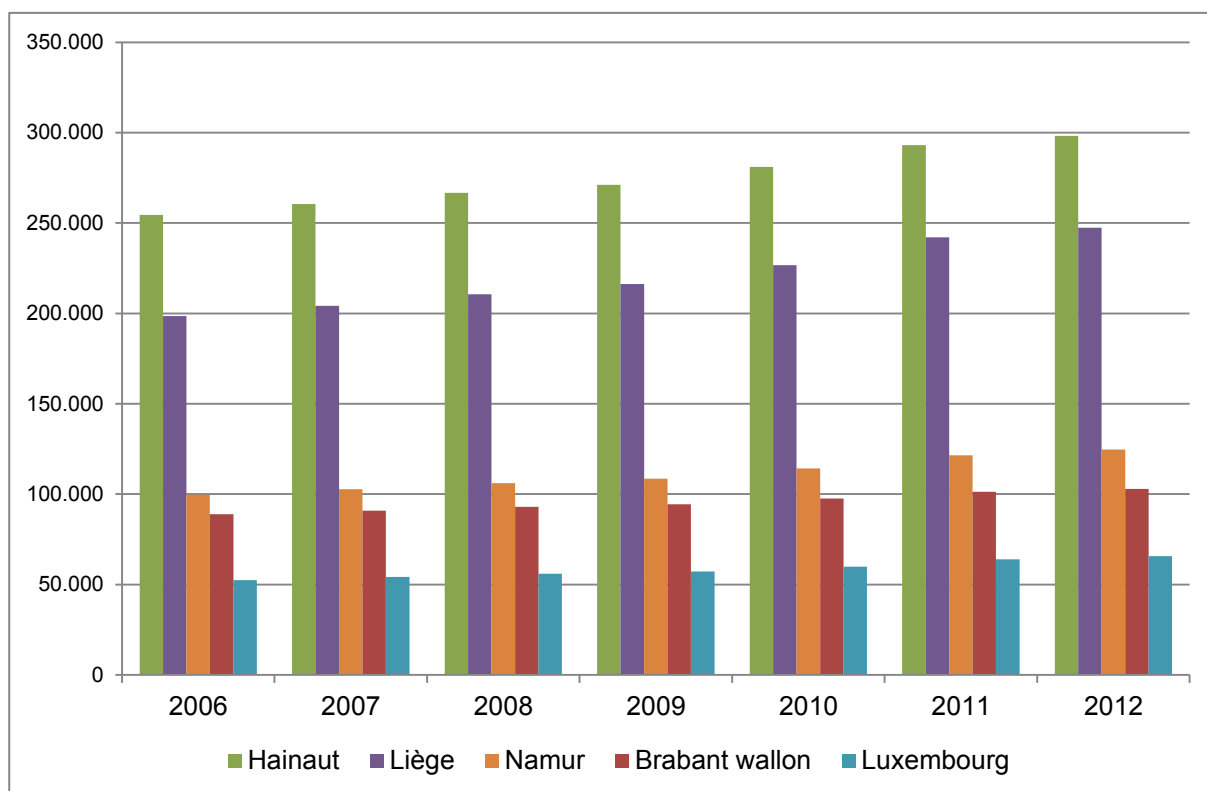
²⁵ Les prêteurs doivent obligatoirement consulter le fichier de la CCP avant tout octroi de crédit à un particulier. La CCP enregistre les défauts de paiements et conservent pour une durée variable les emprunteurs en défaut de paiement. Les prêteurs eux-mêmes transmettent les données relatives à leurs nouveaux contrats auprès de la CCP.

35,5% en Hainaut, 29,4% à Liège, 14,8% à Namur, 12,2% en Brabant wallon et 7,8% en Luxembourg. Entre 2006 et 2012, le poids relatif des provinces de Hainaut (-1,1%) et du Brabant wallon (-0,5%) a diminué à l'avantage des provinces de Liège (+0,8%), de Namur (+0,4%) et de Luxembourg (+0,2%) dans la répartition du portefeuille des crédits hypothécaires en cours en Wallonie. Cette répartition du crédit hypothécaire est proche de la répartition par province du parc de logement en Wallonie.

Depuis 2006, le nombre de crédits hypothécaires a augmenté dans l'ensemble des provinces wallonnes (cf. Graphique 108). Sur la période 2006-2012, les provinces de Hainaut (+ 17,2%) et du Brabant wallon (+15,7%) ont enregistré les moins fortes progressions. En six ans, les provinces de Liège (+24,6%), Namur (+24,9%) et Luxembourg (+25,4%) ont augmenté d'un quart leur nombre de crédits hypothécaires enregistrés.

Graphique 108

Evolution du nombre de crédits hypothécaires par province en Wallonie (2006-2012)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

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

Au cours de la période considérée (2006-2012), le nombre de crédits hypothécaires a augmenté, dans chaque province, suivant une temporalité similaire. Les augmentations annuelles du nombre de crédits hypothécaires ont été les plus faibles en 2008 (Hainaut : + 1,7% ; Liège : + 2,6% ; Namur : + 2,4% ; Brabant wallon : + 1,6% ; Luxembourg : + 2,2%) et en 2012 (Hainaut : + 1,8% ; Liège : 2,2% ; Namur : + 2,5% ; Brabant wallon : + 1,5% ; Luxembourg : + 3,0%) pour toutes les provinces. Elles ont été les plus fortes en 2011 (Hainaut : + 4,3% ; Liège : + 6,8% ; Namur : + 6,5% ; Brabant wallon : + 3,9% ; Luxembourg : 6,6%) pour toutes les provinces. Il semble donc que les éléments structurels propres aux provinces (comme la disponibilité de biens à acquérir ou

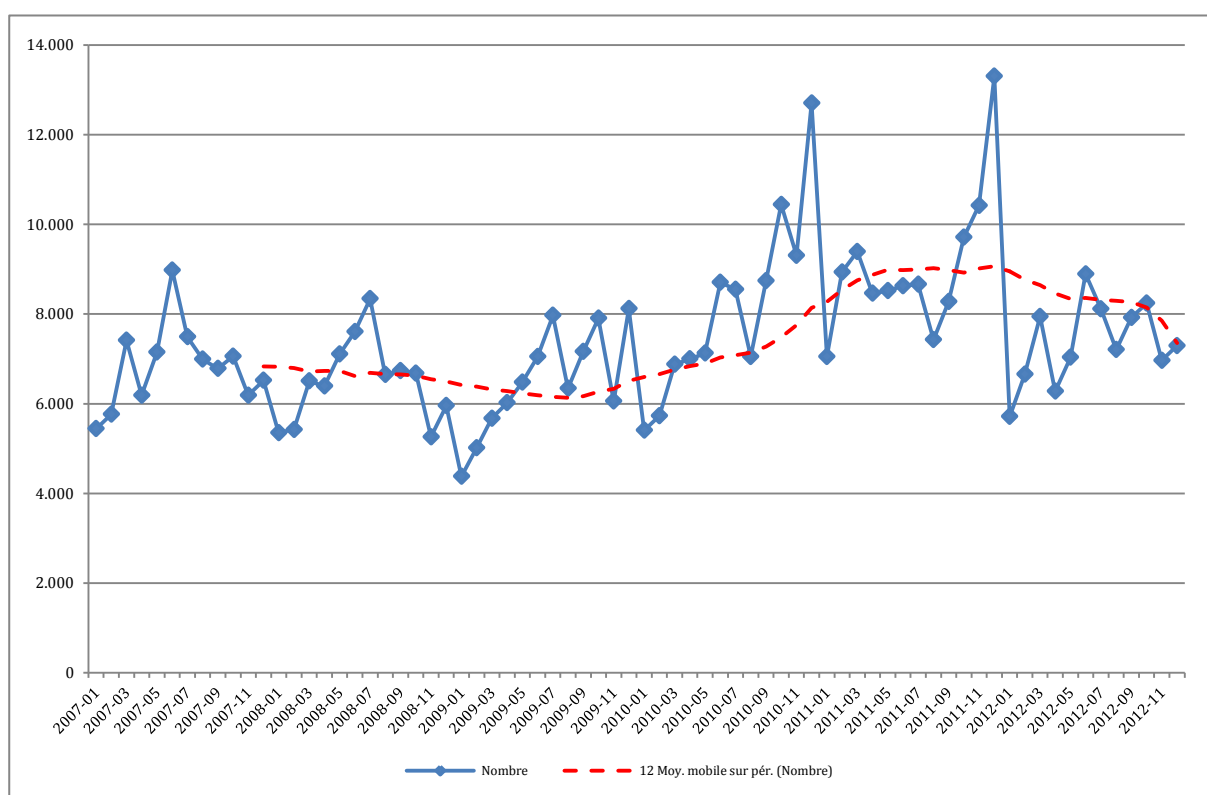
la capacité financière des ménages) expliquent les différences territoriales observées plutôt que les événements conjoncturels.

2.1.2. Dynamique d'ouverture des crédits hypothécaires

En 2012, le nombre mensuel de nouveaux crédits hypothécaires a enregistré son maximum en juin (8.894 crédits conclus) et son minimum en janvier (5.712 crédits conclus). En moyenne chaque mois en 2012, 7.355 nouveaux crédits hypothécaires ont été conclus en Wallonie. Cela constitue une baisse du rythme mensuel de nouveaux crédits par rapport à 2011 (9.065) (voir commentaire du Graphique 109 pour l'explication relative à cette année).

Graphique 109

Evolution du nombre de contrats de crédits hypothécaires par mois (2007-2012)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

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

Sur la période 2007-2012, la courbe de la moyenne mobile (sur 12 mois) mensuelle du nombre de nouveaux crédits est calculée afin de supprimer les fluctuations transitoires de la série temporelle et, de cette façon, en souligner statistiquement les tendances. Jusqu'en juillet de l'année 2009, elle indique un rythme stable d'évolution du nombre de nouveaux crédits hypothécaires, avant d'entamer une augmentation de ce rythme qui se termine à la fin de l'année 2011. Depuis 2012, la tendance est à la baisse du rythme mensuel de nouveaux crédits hypothécaires conclus en Wallonie.

2.1.3. Montants moyens empruntés des crédits hypothécaires

En 2012, le montant moyen emprunté s'élève à 97.660,82 euros courants pour 88.256 nouveaux crédits hypothécaires enregistrés. Ce montant est supérieur à celui de l'année 2011 (soit 83.386,55 euros courants) où un nombre de crédits hypothécaires plus important avait été observé (cf. Graphique 110). Cette hausse anormale s'explique par les crédits supplémentaires souscrits pour des travaux économeurs d'énergie (de montants plus faibles que pour l'acquisition) avant la suppression de la déduction fiscale associée à ces investissements²⁶. Exprimés en euros constants (IPC en base 100 en 2004)²⁷, le montant moyen emprunté pour les crédits hypothécaires est plus faible que pour les quatre années précédentes (hors année 2011). Cela traduit une capacité réelle d'emprunt moindre en 2012 pour les emprunteurs wallons.

²⁶ Les contrats de travaux économeurs d'énergie conclus à partir de 28 novembre 2011 ne sont plus déductibles fiscalement. Comme le souligne la Centrale des Crédits aux Particuliers, cela explique la hausse exceptionnelle de crédits hypothécaires nouveaux réalisés et le moindre montant moyen emprunté pendant cette année avant que l'extinction de l'avantage fiscal.

²⁷ Les montants sont exprimés en euros constants à partir de l'indice des prix à la consommation (IPC) dont le dernier mode actualisé de calcul est de 2004. L'indice des prix à la consommation mesure, de façon objective, l'évolution des prix d'un panier de biens et services achetés par les ménages. L'indice mesure la variation de ce niveau entre deux périodes, la première étant prise comme référence. Cette variation de niveau de prix est mesurée en valeur relative. L'indice se définit comme le rapport, multiplié par 100, entre les prix observés pour un éventail de biens et services, à un moment donné, dans une aire géographique déterminée, et les prix de ces mêmes biens et services, relevés dans les mêmes conditions au cours d'une période de référence, choisie comme base de comparaison. Il est établi par un l'organisme officiel SPF Economie – DGSIE (source : http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation/ / Page consultée le 5 septembre 2013).

Graphique 110

Evolution du nombre et du montant moyen emprunté des nouveaux contrats de crédits hypothécaires (2007-2012)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

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

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

2.2. Défauts de paiement des crédits hypothécaires

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

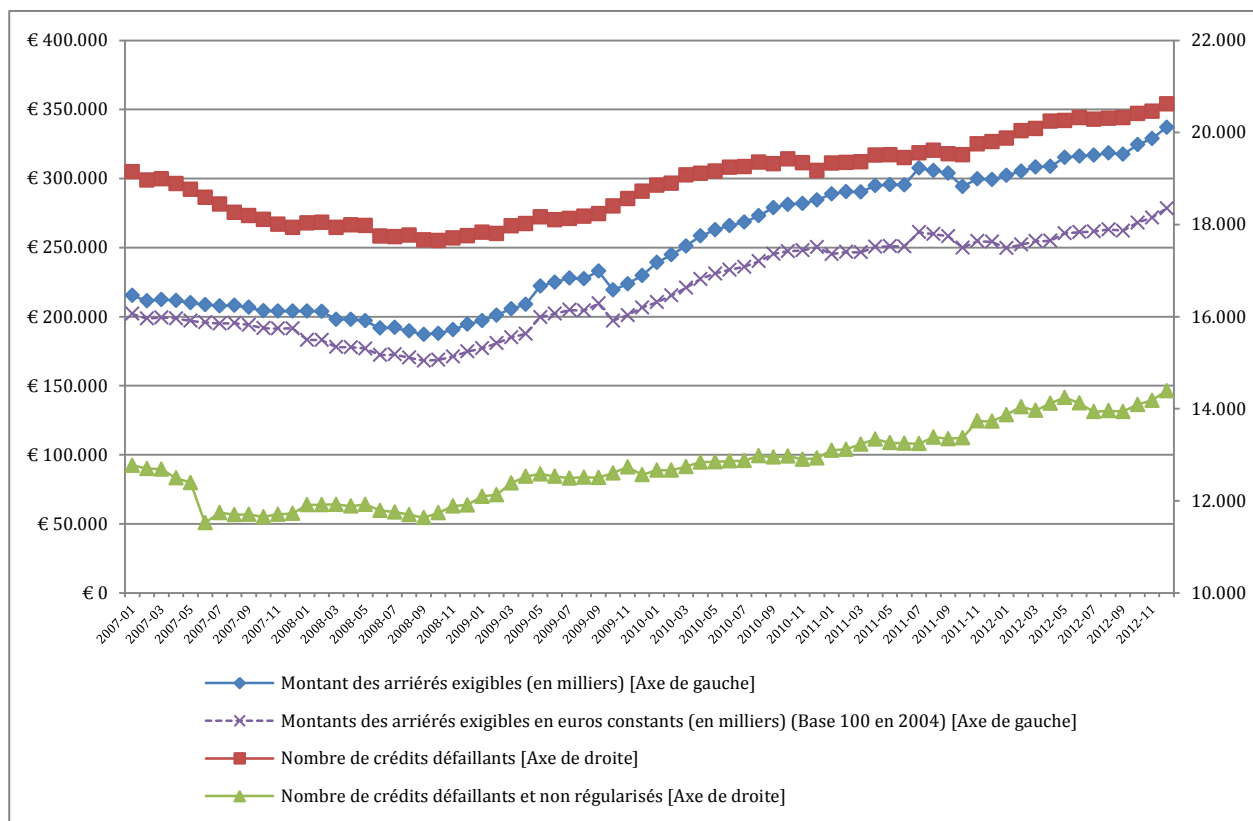
En 2012, la hausse du nombre de crédits en défauts de paiements enregistrés durant l'année par la Centrale des Crédits aux Particuliers s'est poursuivie. Les crédits en défauts de paiements sont ceux qui doivent faire l'objet, selon les termes de la loi du 10 août 2001 relative à la Centrale des Crédits aux Particuliers, d'un signalement au fichier en raison d'un retard de remboursement de trois mois ou à la suite d'une mise en demeure de remboursement. L'enregistrement pour défaut de paiement dure entre un et dix ans selon la régularisation effective ou non par l'emprunteur. Les crédits non-régularisés sont ceux toujours enregistrés pour défauts de paiements et pour lesquels aucune régularisation des remboursements n'est encore intervenue.

Il y a 20.618 crédits hypothécaires enregistrés pour défauts de paiements (situation au 31/12/2012), dont 14.389 contrats qui n'ont pas régularisé leur retard de paiement (*cf.* Graphique 111). Par rapport à 2011, cela représente une augmentation de 4,2% pour les défauts de

paiements et 4,8% pour les non-régularisations. En valeur absolue, les défauts de paiements et les situations non-régularisés croissent ainsi depuis 2008.

Graphique 111

Evolution du nombre de crédits hypothécaires des défauts de paiements, non-régularisés et des montants d'arriérés (2007-2012)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

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

Toutefois, le ratio de défaut de paiement, à savoir le rapport entre le nombre de crédits hypothécaires en défaut et le nombre total de contrats, est de 2,47%. Ce taux est stable (2,54% en 2007 ; 2,44% en 2008 ; 2,52% en 2009 ; 2,48% en 2010 et 2,44% en 2012). En d'autres termes, cela signifie que les défauts de paiements ne touchent pas une part plus grande de la population d'emprunteurs. En réalité, la hausse des contrats en défauts de paiements suit proportionnellement la hausse du nombre de contrats de crédits hypothécaires en Wallonie.

Les montants des arriérés exigibles s'élèvent à près de 300 millions d'euros²⁸ en 2012. Exprimé en euros constants (base 100 en 2004 de l'IPC) pour autoriser les comparaisons inter-temporelles, le montant global des arriérés exigibles poursuit sa hausse tendancielle depuis 2007.

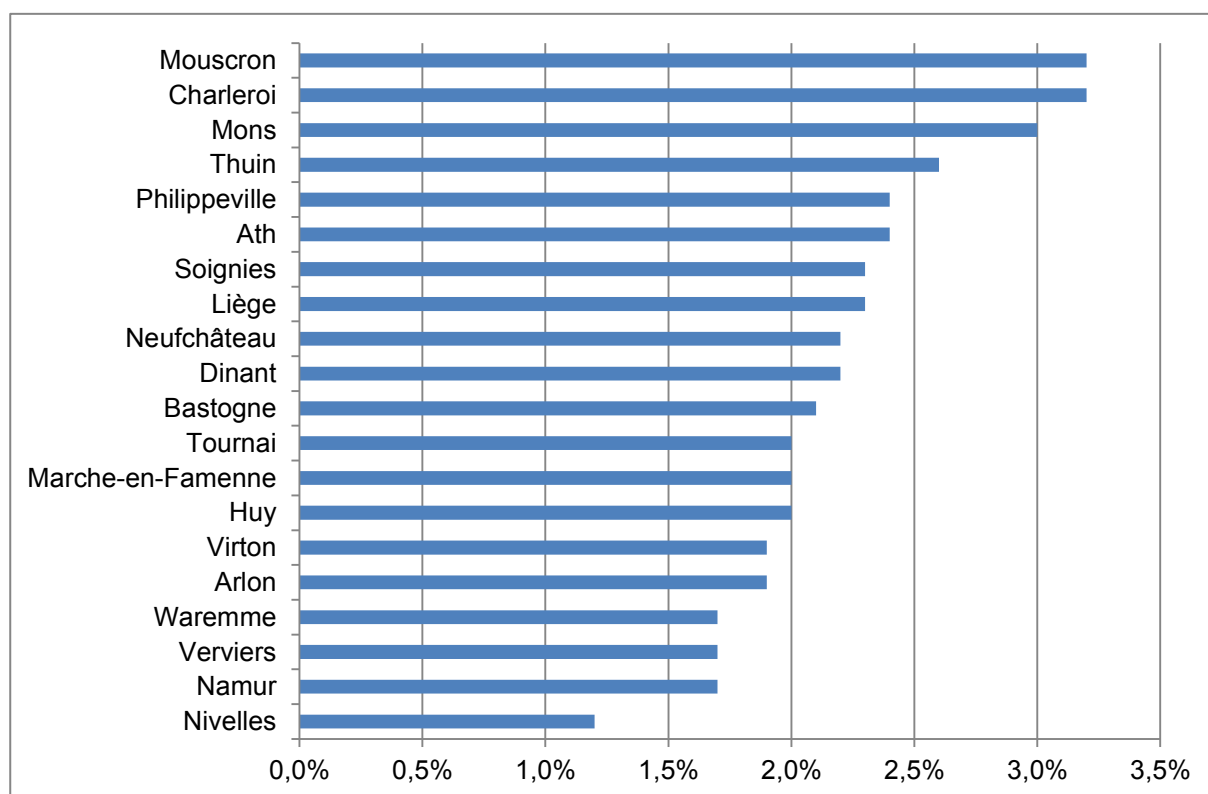
²⁸ Ce chiffre important doit être interprété avec prudence. En effet, lors d'un défaut de paiement, l'entièreté du solde restant dû du crédit hypothécaire est redevable selon la législation sur le crédit hypothécaire. Par définition, les montants très élevés des crédits hypothécaires font donc apparaître des montants d'arriérés très importants.

L'année 2012 est l'occasion de réaliser un comparatif des situations d'avant et d'après la crise immobilière en matière de crédit hypothécaire. Pour la période 2007-2012, le nombre de crédits actuellement enregistrés pour défauts de paiements a progressé de 14,95%. Le nombre de crédits non-régularisés a augmenté 22,73% par rapport à la situation de 2007. Le niveau des arriérés exigibles a crû de 65,20%. En comparant la situation actuelle avec celle de 2007, il ressort que les indicateurs de défauts de paiements ou du montant des arriérés exigibles suivent en fait l'évolution du nombre de crédits hypothécaires dont l'octroi a été plus fréquent au cours des années 2000 de la part des acteurs financiers.

L'importance des défauts de remboursements de crédits hypothécaires par rapport au nombre de crédits hypothécaires en cours en 2012 est variable selon les arrondissements en Wallonie (cf. Graphique 112). Les défauts de remboursements concernent plus de 2,5% des crédits hypothécaires pour quatre arrondissements (sur sept) de la Province du Hainaut. Ils représentent 1,7% au maximum des crédits hypothécaires pour les arrondissements de Waremme, Verviers, Namur et Nivelles.

Graphique 112

Taux d'emprunteurs de crédits hypothécaires avec défaut de paiement par arrondissements wallons



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

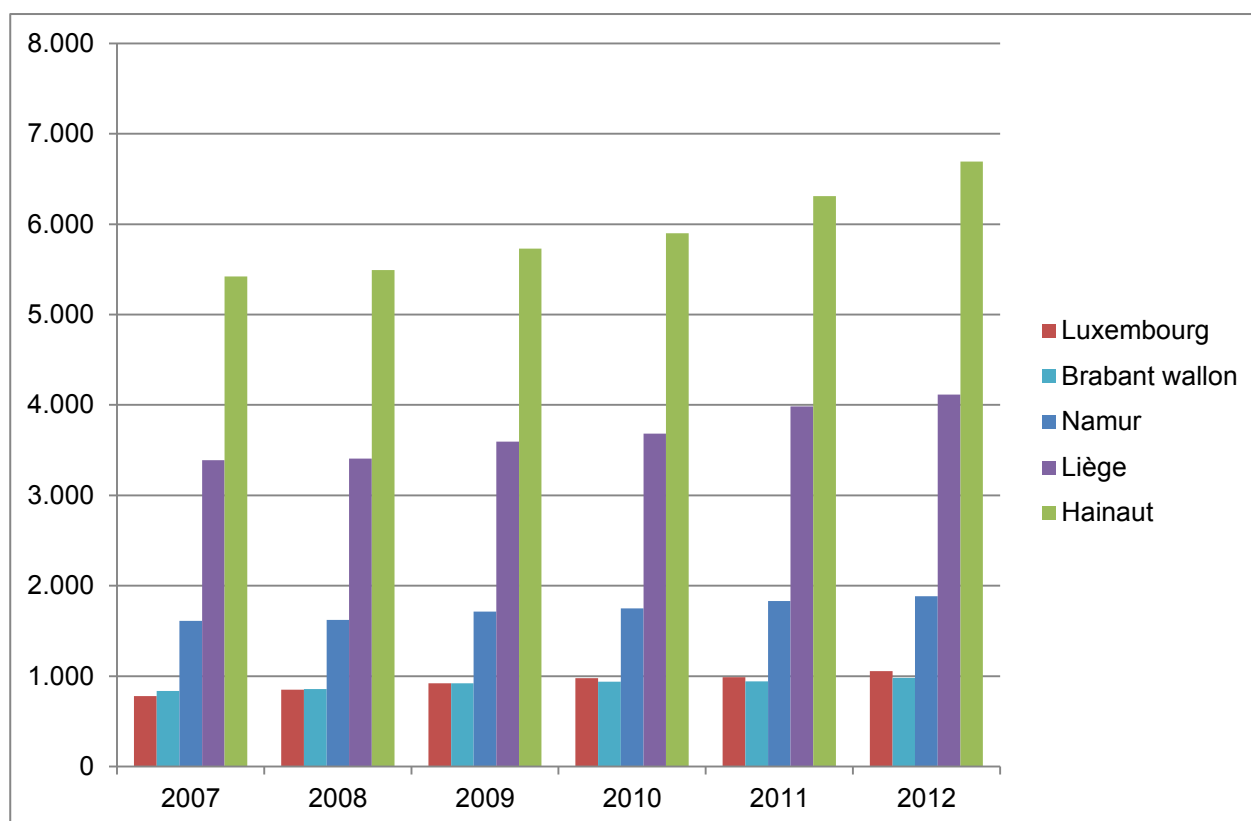
Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie (adresse de l'emprunteur).

En 2012, les cinq provinces wallonnes affichent une augmentation du nombre de crédits en défauts de remboursements et non-régularisés par rapport à l'année précédente : + 6,9% pour le Luxembourg, + 6,1% pour le Hainaut, +4,4% pour le Brabant wallon, + 3,3% pour Liège et + 2,9% pour Namur (cf. Graphique 113). Sur la période 2007-2012, la progression de cet indicateur est

nette pour l'ensemble des provinces avec le maximum dans la province du Luxembourg (+ 35,7%) et le minimum dans la province de Namur (+ 16,8%).

Graphique 113

Evolution du nombre de crédits hypothécaires non-régularisés par provinces wallonnes (2007-2012)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

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

Chapitre 6. Les dimensions sociales de l'habitat

L'habitat est ici abordé sous l'angle humain selon quatre dimensions sociales : le genre, l'âge, la situation de handicap et la nationalité. La dimension sociale du revenu est abordée de manière transversale, en articulation avec le genre, l'âge, la situation de handicap et la nationalité. Nous proposons une approche quantitative de cadrage à l'échelle de l'ensemble de la population wallonne (pour les dimensions sociales du genre et de l'âge) et de la population wallonne des 16 ans ou plus (pour les dimensions sociales des situations de handicap et de la nationalité) à partir des données SILC 2011 (cf. Encadré 1). Les méthodes statistiques utilisées sont décrites dans l'Encadré 2.

Cette approche quantitative permet, dans une certaine mesure, de comparer ces dimensions sociales suivantes : type de logement habité, capacité à chauffer son logement de manière adéquate, revenus et coûts totaux du logement*, ampleur poids financier des coûts liés au logement, statut d'occupation du logement actuel, exposition à quatre types de nuisances à proximité du logement.

Après une présentation de la population wallonne en termes d'habitat en la situant par rapport à l'ensemble de la Belgique ainsi que par rapport à la Flandre et à Bruxelles-Capitale, ces dimensions sociales sont abordées successivement.

Encadré 1

Présentation des données SILC et de leur utilisation pour l'étude des dimensions sociales de l'habitat en Wallonie

Nous utilisons ici les données SILC (*Statistics on Income and Living Conditions* – Enquête sur les Revenus et les Conditions de Vie) de l'année 2011²⁹ ; il s'agit de l'année la plus récente disponible au moment de la rédaction. C'est une enquête ménage annuelle dont l'objectif principal est de collecter, notamment, des données concernant les revenus, la pauvreté, l'exclusion sociale et les conditions de vie.

Les données SILC sont récoltées pour l'ensemble des pays européens sur la base de questionnaires communs : l'un pour le ménage, l'autre pour les variables individuelles. Chaque état peut élargir les questionnaires pour son propre usage, hors transmission des variables supplémentaires à Eurostat. Nous utilisons ici le fichier SILC consolidé par Eurostat pour la Belgique.

Après quelques chiffres de cadrage à l'échelle des ménages, les dimensions sociales sont abordées sous l'angle individuel. Les variables concernant l'habitat étant collectées au niveau du ménage, cela signifie que tous les membres du ménage se voient attribuer, par exemple, le même statut d'occupation du logement. Nous retenons deux approches, selon que la variable utilisée est monétaire ou non.

Lorsque la variable n'est pas monétaire (statut d'occupation du logement, avoir la capacité de chauffer son logement de manière adéquate, etc.), nous transférons l'information de l'échelle du ménage à l'échelle individuelle. Ainsi, en toute rigueur, certaines formulations des résultats dans le corps du texte constituent des raccourcis. Par exemple, l'affirmation « les femmes sont

²⁹ Plus d'information sur les données SILC pour la Belgique sur : http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/collecte_donnees/enquetes/silc/.

majoritairement propriétaires en Wallonie » devrait être exprimée, dans sa formulation complète, de la manière suivante « en Wallonie, les femmes font majoritairement partie de ménages étant propriétaires de leur logement ».

Lorsque la variable est monétaire (revenu disponible, coûts totaux du logement, *etc.*), nous passons d'une information collectée à l'échelle du ménage à une information recalculée en « équivalent adulte »³⁰ afin de tenir compte de la composition des ménages. Ainsi, par exemple, le revenu équivalent adulte de chaque membre du ménage correspond au revenu total du ménage divisé par le nombre d'unité de consommation tel que calculé à partir de l'échelle équivalent adulte. Cela permet de raisonner en termes de niveaux de vie, de niveaux de dépenses de logement, plutôt que qu'une approche par ménage « aplatisse » ce qui pourrait apparaître à un niveau plus individuel. Des résultats clés à l'échelle des ménages sont également mentionnés pour mettre en perspective les résultats observés à l'échelle individuelle utilisée pour appréhender les dimensions sociales ici.

Encadré 2

Méthodes statistiques utilisées

Il s'agit de statistiques descriptives (proportions et moyennes) calculées sur les données pondérées en accord avec la définition du champ. Des tests de différence de proportions et de moyennes sont conduits de manière systématique pour réaliser l'interprétation des résultats.

1. Situer la population wallonne en matière d'habitat

Il s'agit de situer la population wallonne par rapport à l'ensemble de la population belge, ainsi que par rapport à la population flamande et la population de la région Bruxelles-Capitale. La dimension régionale est en effet très importante en matière d'habitat. A partir des données SILC disponibles pour l'année 2011, les différences observées sont plus nombreuses entre les régions que selon chaque dimension sociale prise séparément.

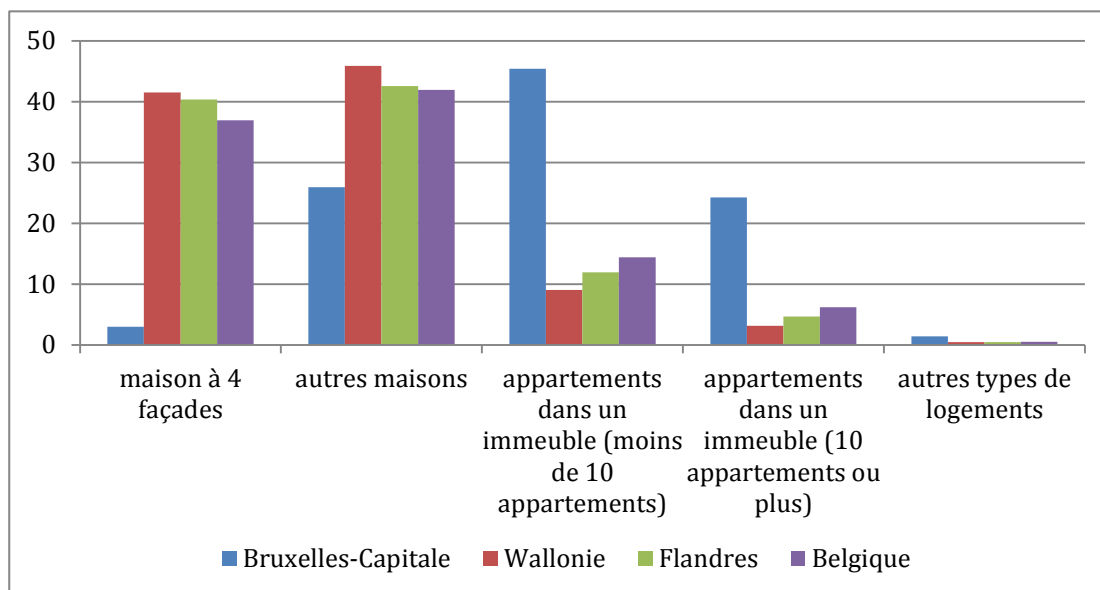
1.1. Une prépondérance marquée des maisons au sein des types de logements habités

La population wallonne habite majoritairement dans des maisons (87,4% ; cf. Graphique 114). Le constat est le même pour la Flandre avec 83% de sa population résidant dans des maisons. La proportion de maisons à quatre façades est similaire en Wallonie et en Flandre. La population de Bruxelles-Capitale habite quant à elle majoritairement (69,7%) dans des appartements.

³⁰ L'échelle d'équivalent adulte retenue dans les données SILC est l'échelle de l'OCDE (le premier adulte compte pour 1, puis les autres membres du ménage de 14 ans ou plus compte chacun pour 0,5 et enfin les membres du ménage âgés de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3).

Graphique 114

Répartition de la population belge et par région selon le type de logement habité (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge (n=14.300).

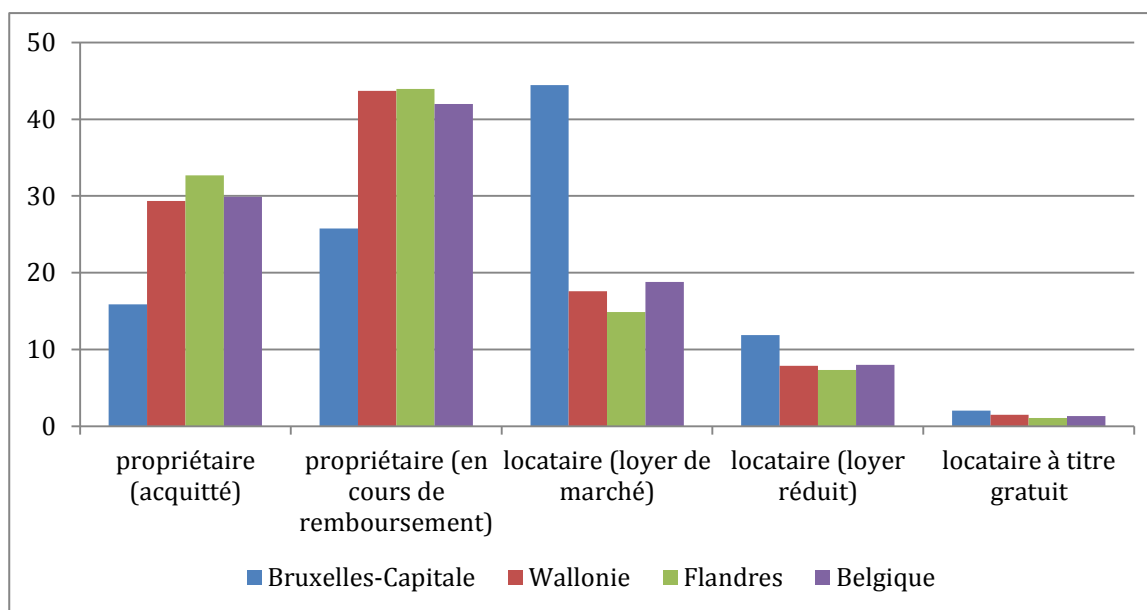
1.2. Les statuts de propriétaire et d'accédant à la propriété sont majoritaires

Les habitants de Wallonie et de Flandre font majoritairement partie de ménages ayant le statut de propriétaire, que le logement soit intégralement payé ou en cours d'acquisition : cela concerne respectivement 73% et 76,6% de la population wallonne et flamande (*cf.* Graphique 115). La proportion de personnes faisant partie de ménages propriétaires ayant terminé de payer le logement est statistiquement plus élevée en Flandre qu'en Wallonie (32,7% contre 29,4%). C'est seulement dans la région Bruxelles-Capitale que les personnes faisant partie de ménages locataires sont majoritaires (58,3%).

Concernant les personnes faisant partie de ménages locataires, la proportion de personnes faisant face à un loyer de marché est supérieure à celle payant un loyer réduit, quelle que soit la région. A Bruxelles-Capitale, les personnes faisant partie de ménages locataires à un loyer de marché sont presque quatre fois plus nombreuses que celles faisant partie de ménages locataires payant un loyer réduit ; en Wallonie et en Flandre, elles sont deux fois plus nombreuses. Par ailleurs, la proportion de personnes faisant partie de ménages locataires payant un loyer de marché est significativement plus élevée en Wallonie qu'en Flandre, tandis que Bruxelles-Capitale affiche une proportion de personnes faisant partie de ménages locataires payant un loyer réduit significativement plus élevée que partout ailleurs.

Graphique 115

Répartition de la population belge et par région selon le statut d'occupation du logement actuel (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge (n=14.300).

En moyenne 40,7% de la population belge fait partie d'un ménage s'étant endetté afin d'acheter son logement principal³¹. C'est à Bruxelles-Capitale que cette proportion est la plus faible (25%, contre respectivement 42,7% et 42,3% en Wallonie et en Flandre).

C'est à Bruxelles-Capitale que le montant moyen de remboursement par équivalent adulte est le plus élevé (526€), puis en Flandre (375€) ; il est le plus faible en Wallonie (343€) (cf. Tableau 36). Ce résultat s'observe également à l'échelle des ménages, avec des montants moyens de remboursement par ménage respectivement de 949€, 710€ et 657€ à Bruxelles-Capitale, en Flandre et en Wallonie.

Ces résultats sont cohérents à la fois avec le revenu annuel moyen et avec le loyer moyen, que ce soit à l'échelle des ménages ou en raisonnant en termes d'équivalent adulte. Statistiquement, c'est à Bruxelles-Capitale que le remboursement absorbe la part la plus élevée du revenu (24,8%), tandis qu'elle est la plus faible en Flandre (19,4%) ; la Wallonie se situe dans la moyenne (20,5%) (cf. Tableau 36)³².

Le montant moyen équivalent adulte du remboursement est plus élevé que le montant moyen des coûts totaux de logement, quelle que soit la région. C'est pour les habitants de Bruxelles-Capitale que le remboursement représente la part la plus élevée (141,9%) puis en Flandre (126,7%) et en Wallonie (110,3%).

³¹ Il y a une différence de 183 observations entre la variable de statut de « propriétaire en cours de remboursement » et la variable du montant du remboursement mensuel effectué : afin d'assurer la cohérence de la définition du champ pour les résultats de cette sous partie, ces observations ne sont pas considérées ici, d'où la très légère divergence en termes de proportions par rapport au Graphique 115.

³² A l'échelle des ménages, ces parts sont respectivement de 26,3%, 21,1% et 21,9%.

Tableau 36

Remboursement mensuel et revenus annuels (équivalent adulte)

Personnes faisant partie des ménages s'étant endettés afin d'acheter leur logement principal

	Moyenne du remboursement mensuel par équivalent adulte (euros)	Moyenne des revenus annuels par équivalent adulte (euros)	Moyenne des parts du revenu absorbées par le remboursement (%)	Moyenne des parts des coûts totaux de logement équivalents au remboursement (%)
Bruxelles- Capitale	526	30.129	24,8	141,9
Wallonie	343	23.256	20,5	110,3
Flandre	375	25.593	19,4	126,7
Belgique	374	25.086	20,1	122,1

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge des ménages endettés afin d'acquérir le logement principal (n=5.939).

Nota bene : 183 observations, manquantes, ne sont pas considérées ici.

1.3. L'importance du poids des coûts totaux de logement

La population de Bruxelles-Capitale fait face aux coûts totaux moyens de logement les plus élevés du pays : ils sont en moyenne de 388€ équivalent adulte (cf. Tableau 37). Par ménage, ils atteignent en moyenne 595€. C'est en Flandre que les coûts totaux moyens en équivalent adulte sont les moins élevés (299€) tandis que la Wallonie se situe dans la moyenne belge avec 314€ équivalent adulte³³.

C'est en Flandre que la population dispose du niveau de vie (revenu équivalent adulte) le plus élevé, tandis qu'il est plus faible en Wallonie et à Bruxelles-Capitale³⁴. C'est donc là où le niveau de vie est en moyenne le plus faible que les coûts moyens de logement sont les plus élevés : ainsi, en moyenne, les coûts totaux de logement de la population wallonne représentent 24,3% du revenu annuel équivalent adulte ; ces coûts atteignent 33,4% du revenu annuel équivalent adulte pour la population de la région Bruxelles-Capitale, tandis qu'ils représentent la part la plus faible en Flandre (22%).

A l'échelle des ménages, les coûts totaux de logement absorbent une part plus importante du revenu annuel, notamment à Bruxelles-Capitale où ils représentent en moyenne 41,3% de ce revenu pour chaque ménage. En Wallonie, cette part est de 27,3%, ce qui s'inscrit dans les résultats observés au cours de la dernière décennie : le SPW (2012) souligne que sur la période 1999-2010 entre 24,4% et 26,5% du revenu des ménages wallons sont consacrés aux coûts de logement.

³³ Les coûts totaux mensuels moyens de logement par ménage sont de 508€ en Wallonie, de 496€ en Flandre et de 592€ à Bruxelles-Capitale.

³⁴ A l'échelle des ménages, ces revenus annuels moyens sont respectivement de 36.005€ pour la Flandre, de 31.220€ pour la Wallonie et de 30.663€ pour Bruxelles-Capitale.

Tableau 37

Revenus annuels et coûts totaux mensuels de logement (équivalent adulte) en Belgique et selon la région

	Moyenne des revenus annuels équivalent adulte (euros)	Moyenne des coûts totaux mensuels de logement équivalent adulte (euros)	Moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement (%)
Bruxelles-Capitale	20.739	388	33,4
Wallonie	20.103	314	24,3
Flandre	22.641	299	22
Belgique	21.628	313	23,9

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

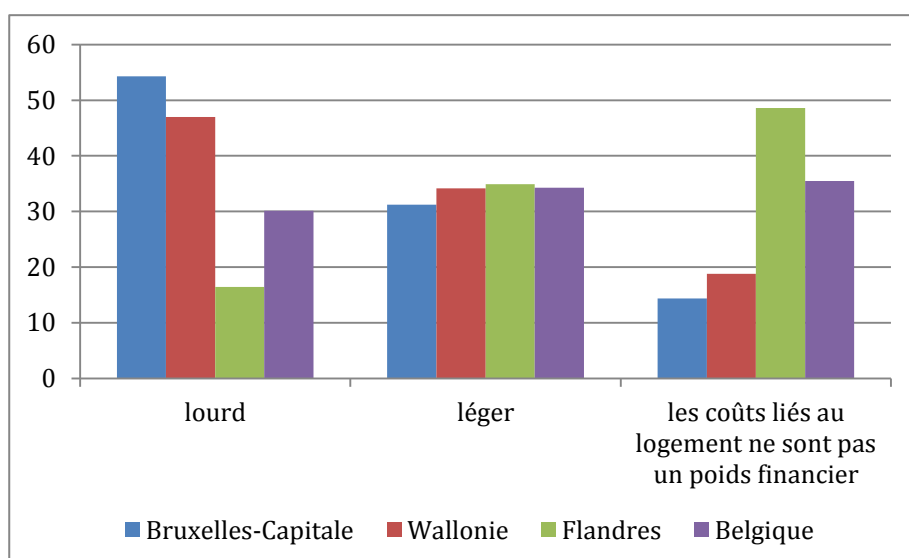
Champ : ensemble de la population belge (n=14.300).

Nota bene : 18 observations, manquantes, ne sont pas considérées dans le calcul de la moyenne des coûts totaux actuels de logement ; 24 observations, manquantes, ne sont pas considérées dans le calcul de la moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement.

L'ampleur du poids financier des coûts liés au logement conforte le constat d'un lien entre le niveau de vie et l'ampleur des coûts totaux de logement (cf. Graphique 116). D'une part, la proportion de personnes ayant de lourds coûts liés au logement est plus importante à Bruxelles-Capitale, là où les coûts totaux en euros sont également les plus élevés en moyenne. D'autre part, cette proportion est également la plus importante là où le revenu annuel moyen est le plus faible (Bruxelles-Capitale et Wallonie).

Graphique 116

Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Belgique et selon la région (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge (n=14.300).

Notons que les dépenses pour l'habitation est le poste de dépenses qui a connu la plus forte augmentation entre 2001 et 2011, avec une hausse de 53,2% à l'échelle de la Belgique (Bodart et Hindriks, 2013). Ces dépenses contribuent par ailleurs au tiers de l'inflation globale constatée (*idem*).

En moyenne, l'ensemble des personnes faisant partie de ménages locataires à titre payant dispose d'un revenu annuel plus faible que celui de l'ensemble de la population, que ce soit à l'échelle du pays ou des régions (*cf.* Tableau 37 et Tableau 38). Au sein de l'ensemble des personnes faisant partie de ménages locataires à titre payant, c'est en Flandre que le revenu annuel moyen équivalent adulte est le plus élevé, tandis qu'il est le plus faible en Wallonie et à Bruxelles-Capitale (*cf.* Tableau 38).

Tableau 38

Revenus annuels, coûts totaux de logement et loyers (équivalent adulte)

Personnes faisant partie de ménages locataires à titre payant

	Moyenne des revenus annuels équivalent adulte (euros)	Moyenne des coûts totaux de logement équivalent adulte (euros)	Moyenne du loyer mensuel équivalent adulte (euros)	Moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement (%)	Moyenne des parts des coûts totaux de logement couvrant le loyer (%)
Bruxelles-Capitale	15.255	440	350	46,5	77,9
Wallonie	14.891	417	289	42,8	67,6
Flandre	17.963	439	317	45,8	70,3
Belgique	16.438	433	316	45	71,1

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge des ménages locataires à titre payant (n=3.591).

Nota bene : 4 observations, manquantes, ne sont pas considérées dans le calcul de la moyenne des coûts totaux actuels de logement. Les 25 observations, manquantes, ne sont pas considérées dans le calcul moyen du loyer actuel ; 10 observations, manquantes, ne sont pas considérées dans le calcul de la moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement ; 35 observations, manquantes, ne sont pas considérées dans le calcul de la moyenne des parts des coûts totaux de logement couvrant le loyer.

Les personnes faisant partie de ménages locataires à titre payant en Flandre font face aux coûts totaux de logement équivalent adulte les plus élevés (439€), tandis que les locataires Wallons font face à coûts totaux de logement équivalent adulte plus faibles (417€). Les locataires à titre payant de Bruxelles-Capitale se situent dans la moyenne de la Belgique.³⁵

En moyenne, les coûts totaux de logement représentent une part similaire du revenu des locataires à titre payant, quelle que soit la région : elle est de 42,8% en Wallonie, de 45,8% en Flandre et de 46,5% à Bruxelles-Capitale. A l'échelle des ménages, ces parts sont de 58,6% à Bruxelles-Capitale, de 44,9% en Wallonie et de 43,4% en Flandre.

Le loyer moyen est significativement plus élevé pour les locataires à titre payant de Bruxelles-Capitale (350€ équivalent adulte) tandis qu'il est le plus faible pour les locataires wallons à titre

³⁵ Par ménage, les coûts totaux de logement sont en moyenne respectivement de 652€, 643€ et 596€ à Bruxelles-Capitale, en Flandres et en Wallonie ; la moyenne belge se situe à 631€ par ménage.

payant (289€ équivalent adulte)³⁶. Par ailleurs, le loyer absorbe en moyenne une plus grande partie des coûts totaux de logement pour les locataires à titre payant de Bruxelles-Capitale (77,9%), puis pour ceux de Flandre (70,3%) tandis qu'elle dépasse à peine les deux tiers des coûts totaux pour les locataires à titre payant en Wallonie (67,6%).

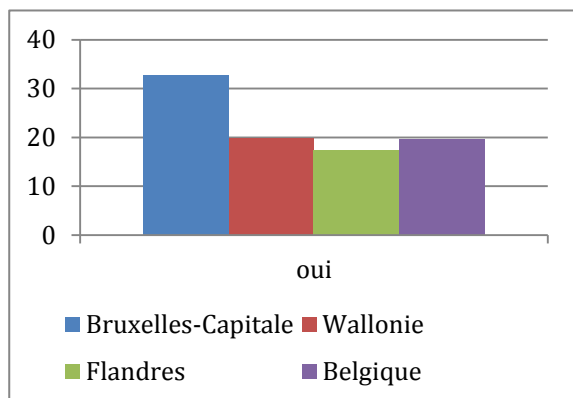
1.4. Des abords et des caractéristiques du logement parfois désagréables

Avec un cinquième de sa population touchée par des nuisances sonores en provenance du voisinage ou de la rue, la Wallonie se situe dans la moyenne de la Belgique (cf. Graphique 117). La population de Bruxelles-Capitale est proportionnellement plus touchée par ces nuisances sonores (32,7% de sa population), tandis que la population de la Flandre est celle qui est la moins touchée (17,3%). Au sein de la Wallonie, c'est dans le Hainaut que la part de la population touchée par ces nuisances sonores est la plus élevée (24,9%) tandis qu'elle est la plus faible dans la province du Luxembourg (8,2%). Entre ces deux extrêmes, les nuisances sonores touchent 19,5% de la population de la province de Liège, 15,9% de celle de la province de Namur et 15,5% de celle du Brabant wallon.

Graphique 117

Part de la population belge ayant des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement (en %)

Focus sur les régions



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge (n=14.300).

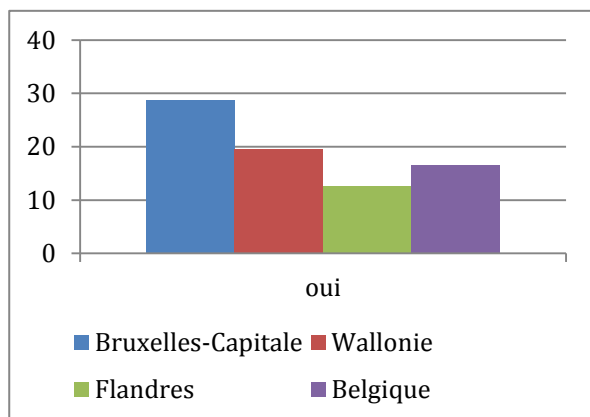
Concernant les problèmes environnementaux à proximité du logement (pollution, saletés, fumées, poussières, etc.), c'est à Bruxelles-Capitale que la population est la plus touchée (28,6%), puis en Wallonie (19,5%) et en Flandre (12,6%) (cf. Graphique 118). Au sein de la Wallonie, ces problèmes environnementaux touchent une part significativement plus importante de la population dans la province de Liège (24,6%) tandis que cette part est la moins élevée dans le Brabant-Wallon (9,3%) et à Namur (12,5%). Elle est de 22,2% dans le Hainaut et de 14,6% dans la province du Luxembourg.

³⁶ A l'échelle des ménages, le loyer moyen est de 524€ à Bruxelles-Capitale, 469€ en Flandres et 417€ en Wallonie.

Graphique 118

Part de la population belge ayant des problèmes environnementaux à proximité du logement (en %)

Focus sur les régions



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

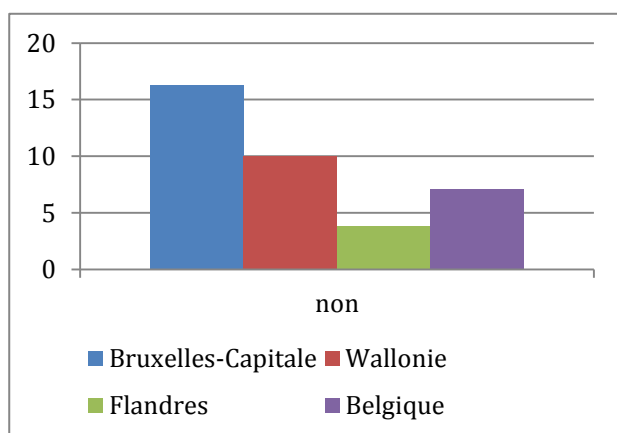
Champ : ensemble de la population belge (n=14.300).

La majorité de la population belge (92,9%) déclare avoir la capacité de garder son logement chauffé de manière adéquate (cf. Graphique 119). C'est à Bruxelles-Capitale que cette capacité est la plus faible : 16,3% de la population de cette région n'a pas la capacité de garder son logement chauffé de manière adéquate. Puis vient la Wallonie avec 10,1% de sa population n'ayant pas cette capacité. Cela peut être lié à l'ancienneté du parc des logements wallons, soulignée par Kints (2008), allant de pair avec une mauvaise isolation thermique. En 2011, 46% des logements ont été construits avant 1945 (SILC, 2011 ; cf. Tableau 1) et 33,9% entre 1946 et 1980 (*idem*). C'est en Flandre que la population est la moins touchée par des difficultés thermiques : seulement 3,8% de la population flamande n'a pas la capacité de chauffer son logement de manière adéquate.

Graphique 119

Avez-vous la capacité de garder votre logement chauffé de manière adéquate ? (en %)

Focus sur les régions



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge (n=14.300).

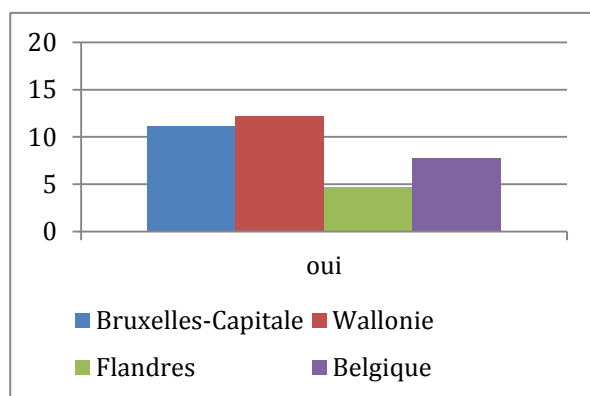
Au sein de la Wallonie, c'est dans le Brabant-Wallon et dans la province du Luxembourg que la part de la population ayant la capacité de chauffer son logement de manière adéquate est la plus élevée (respectivement 94,4% et 93,8%). C'est dans les provinces de Liège et de Namur qu'elle est la plus faible (87%). Par ailleurs, elle est de 91% dans la province du Hainaut.

Les proportions de la population touchée par des problèmes de luminosité sont similaires en Wallonie et à Bruxelles-Capitale (respectivement 12,3% et 11,1%) (cf. Graphique 120). C'est en Flandre que cette difficulté est la moins prégnante (4,7%). Au sein de la Wallonie, la population touchée par de tels problèmes est proportionnellement similaire dans toutes les provinces, à l'exception du Brabant-Wallon, où cette proportion est significativement plus faible (6,8%).

Graphique 120

Part de la population belge ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) (en %)

Focus sur les régions



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

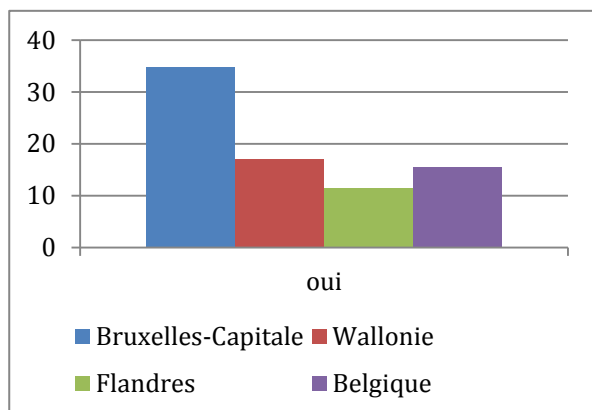
Champ : ensemble de la population belge (n=14.300).

Concernant les problèmes de criminalité et de vandalisme à proximité du logement, c'est à Bruxelles-Capitale que la population est la plus touchée (34,7%), puis en Wallonie (17,1%) et en Flandre (11,4%) (cf. Graphique 121). Au sein de la Wallonie, ces problèmes touchent une part significativement plus importante de la population dans la province du Hainaut (24,3%) tandis que cette part est la moins élevée dans le Brabant-Wallon (9,5%), dans la province du Luxembourg (6,5%) et de Namur (5,9%). Cette proportion est de 18,9% dans la province de Liège.

Graphique 121

Part de la population belge ayant des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement (en %)

Focus sur les régions



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge (n=14.300).

2. La dimension sociale du genre en Wallonie

Les proportions d'hommes et de femmes sont similaires en Wallonie (respectivement 51,1% et 48,9% ; SILC, 2011), en Flandre et à Bruxelles-Capitale comme à l'échelle de la Belgique. Pour la quasi-totalité des variables disponibles dans SILC 2011, les résultats concernant les hommes et les femmes sont similaires en Wallonie, sans doute parce que les variables sous-jacentes sont collectées au niveau du ménage. La principale différence qui apparaît concerne le revenu annuel équivalent adulte. Notons que cette différence disparaît lorsque l'on observe un sous-échantillon (les hommes et femmes locataires, les hommes et femmes faisant partie de ménages endettés afin d'acheter le logement principal). Une seconde différence apparaît, pour les locataires, dans la part du loyer au sein des coûts totaux de logement.

2.1. Situer les différences observables entre hommes et femmes

En Wallonie, la moyenne du revenu annuel équivalent adulte des femmes est statistiquement inférieure à celui des hommes : 19.814€ contre 20.406€ (cf. Tableau 39). En revanche, les coûts totaux moyens équivalent adulte de logement sont statistiquement similaires (entre 312€ et 317€). Par mois, la différence de niveau de vie n'est pas suffisamment importante pour empêcher les hommes ou les femmes de faire face de la même manière aux coûts totaux de logement, qui représentent autour de 24,3% de leur revenu équivalent adulte.

La perception du fardeau financier que représentent ces coûts est cohérente avec ce constat (cf. Graphique 122). Il y a proportionnellement autant d'hommes (45,9%) que de femmes (47,9%) qui considèrent ces coûts comme un lourd fardeau financier ; un tiers des Wallons comme des Wallonnes considèrent que ce fardeau est léger. Il n'en reste pas moins que moins du cinquième de la population wallonne considère que les coûts totaux de logement ne sont pas un poids financier.

Tableau 39

Revenus annuels et coûts totaux de logement (équivalent adulte) en Wallonie selon le genre

	Moyenne des revenus annuels équivalent adulte (euros)	Moyenne des coûts totaux mensuels de logement équivalent adulte (euros)	Moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement (%)
Hommes	20.406	312	24,2
Femmes	19.814	317	24,3

Source : SILC 2011.

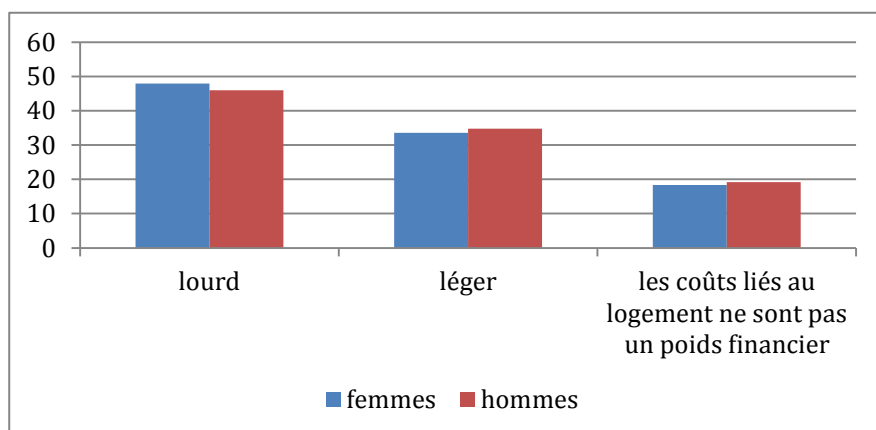
Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.817).

Nota bene : 9 observations, manquantes, ne sont pas considérées dans le calcul moyen des coûts totaux actuels de logement.

Graphique 122

Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le genre (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.817).

Concernant les locataires à titre payant, il n'y a majoritairement pas de différence significative en termes de genre : le revenu annuel, les coûts totaux de logement et le loyer sont de montants équivalent adulte similaires pour les hommes comme pour les femmes (*cf.* Tableau 40). *In fine*, les coûts totaux de logement représentent en moyenne une part équivalente du revenu, soit deux cinquièmes.

En revanche, le montant du loyer représente une part statistiquement plus importante des coûts totaux de logement pour les hommes plutôt que pour les femmes locataires à titre payant (69,3 % contre 66,1%).

Tableau 40

Revenus annuels, coûts totaux de logement et loyers (équivalent adulte) en Wallonie

Hommes et femmes faisant partie de ménages locataires à titre payant

	Moyenne des revenus annuels équivalent adulte (euros)	Moyenne des coûts totaux de logement équivalent adulte (euros)	Moyenne du loyer mensuel équivalent adulte (euros)	Moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement (%)	Moyenne des parts des coûts totaux de logement couvrant le loyer (%)
Hommes	15.113	412	291	44,3	69,3
Femmes	14.689	422	288	42	66,1

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des locataires à titre payant au sein de la population wallonne (n=1.072).

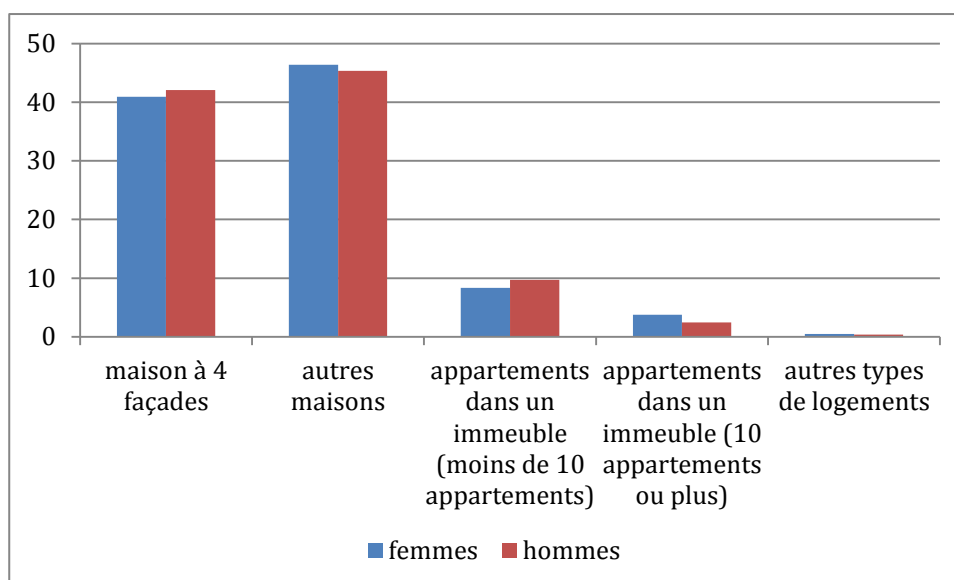
Nota bene : 2 observations, manquantes, ne sont pas considérées dans le calcul moyen des coûts totaux actuels de logement. Les 11 observations, manquantes, ne sont pas considérées dans le calcul de la moyenne du loyer actuel. Elles ne sont pas considérées non plus dans le calcul de la moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement, ni dans le calcul de la part du loyer au sein des coûts totaux de logement.

2.2. Genre et logement : une majorité de similitudes entre hommes et femmes...

En considérant la répartition des hommes et des femmes selon le type de logements habités, il semble que qu'il n'y ait pas de différence selon le genre (cf. Graphique 123). Plus de 80% des hommes comme des femmes résident dans des maisons.

Graphique 123

Répartition de la population wallonne par genre selon le type de logement habité (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

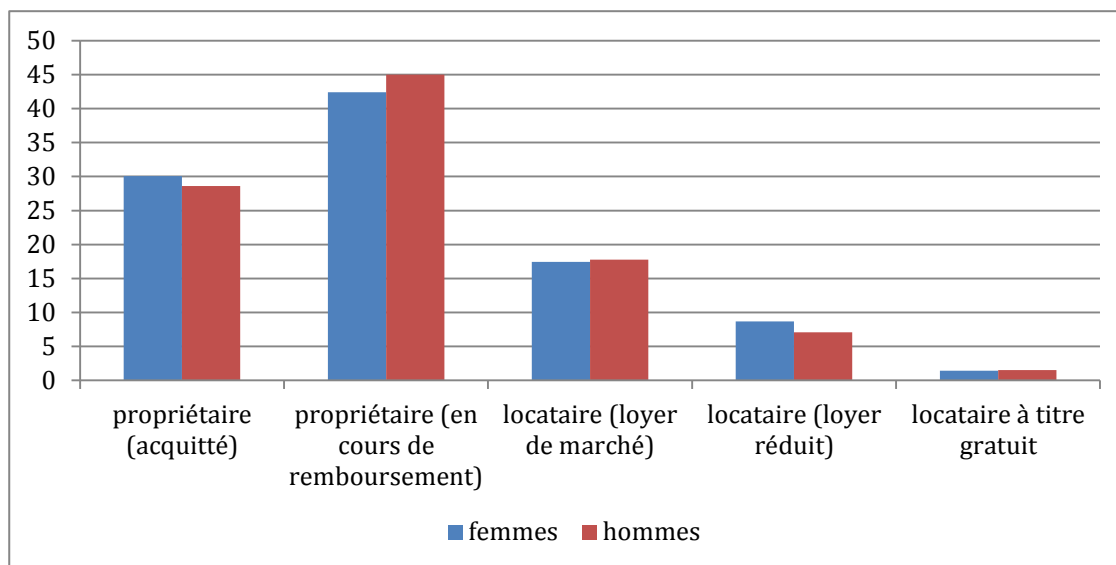
Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.817).

Nota bene : le nombre d'observations pour les hommes de la modalité « autres types de logements » est inférieur à 10.

La répartition des hommes et des femmes selon le statut d'occupation du logement est similaire (cf. Graphique 124). La grande majorité des hommes et des femmes fait partie de ménages propriétaires (que l'acquisition soit en cours et déjà réalisée) ; cela concerne un peu plus de 70% des hommes comme des femmes. Par ailleurs, il y a proportionnellement autant d'hommes que de femmes à faire partie d'un ménage endetté afin d'acheter son logement principal.

Graphique 124

Répartition de la population wallonne par genre selon le statut d'occupation du logement actuel (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.817).

Hommes ou femmes, la population wallonne faisant partie de ménages endettés pour acquérir le logement principal fait face à un montant de remboursement moyen équivalent adulte similaire (entre 337€ pour les femmes et 348€ pour les hommes). Le revenu annuel moyen équivalent adulte est également similaire entre les hommes accédant à la propriété (23.234€) et les femmes y accédant (23.277€). La part du revenu annuel consacré au remboursement est aussi similaire pour les hommes et pour les femmes (respectivement 20,9% et 20,1%). Il en est de même de la part que représente le remboursement mensuel par rapport aux coûts totaux de logement : le montant du remboursement mensuel représente, pour les hommes comme pour les femmes, environ 110,3% de ces coûts.

Les hommes et les femmes déclarent une même capacité à chauffer leur logement de façon adéquate. Respectivement 10,5% et 9,7% d'entre eux et d'entre elles n'ont pas cette capacité. En Wallonie, il y a autant d'hommes que de femmes faisant face à des problèmes de luminosité dans le logement occupé, soit 12,1% pour les femmes et 12,4% pour les hommes.

Il n'y a pas non plus de différence en termes de genre concernant les problèmes de nuisances sonores (voisinage, rue), qui concernent 20,4% des Wallonnes et 19,1% des Wallons. De même concernant les nuisances environnementales, qui concernent 19,4% des Wallonnes et 19,6% des Wallons. Enfin, il n'y a pas non plus de différence en termes de genre concernant les problèmes de criminalité et de vandalisme à proximité du logement, qui concernent 17,5% des Wallonnes et 16,8% des Wallons.

2.3. ... du fait de l'échelle d'analyse ?

Ces résultats, soulignant majoritairement une absence de différence sous l'angle du genre, doivent être relativisés pour au moins trois raisons. D'une part, ces similitudes peuvent être liées aux variables accessibles dans SILC pour les questions de logement. D'autre part, d'autres études peuvent aborder des aspects complémentaires, comme cela fut le cas par exemple en termes de vécu au quotidien des alentours du logement et dans les espaces urbains publics (Chaumont et Zeilinger, 2012). Enfin, il convient d'approfondir la différence constatée en termes de revenus en articulant la dimension sociale du genre à d'autres dimensions sociales (par exemple la monoparentalité).

3. La dimension sociale de l'âge en Wallonie

Les tranches d'âge (cf. Encadré 3 pour la définition des tranches d'âge) sont présentes de manière similaire sur l'ensemble du territoire belge. En Wallonie, les enfants représentent 19,4% de la population, les adultes 65,1% et les seniors 15,5%. Globalement, la situation des seniors est celle qui se singularise le plus par rapport à celle des enfants ou des adultes. Une partie de cette singularité réside sans doute des étapes du cycle de vie, notamment concernant l'accèsion à la propriété, par exemple. Pour cette même raison, les enfants se situent souvent dans une situation inversée par rapport à celle des seniors. Nous commençons par indiquer les similitudes entre les tranches d'âge, puis les différences en matière de logement sous l'angle de cette dimension sociale.

Encadré 3

Définition des tranches d'âge

Les tranches d'âge sont définies de la manière suivante :

- enfant : toutes les personnes de moins de 16 ans ;
- adulte : toutes les personnes de 16 ans à 64 ans ;
- senior : toutes les personnes de 65 ans ou plus.

Dans SILC, certaines informations ne sont pas collectées pour les enfants (moins de 16 ans), notamment la situation de handicap et la nationalité. Cette tranche d'âge sera retirée par la suite.

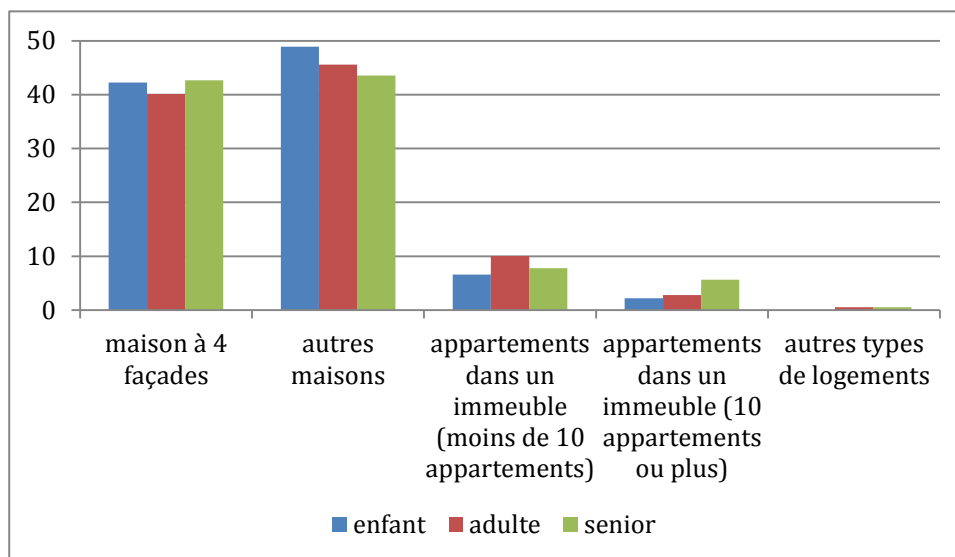
3.1. Quel que soit l'âge, il y a une majorité de maisons et une exposition similaire aux nuisances à proximité du logement

A l'image de l'ensemble de la population wallonne, les enfants, les adultes et les seniors habitent majoritairement dans des maisons : respectivement 42,3%, 40,1% et 42,7% des enfants, des adultes et des seniors habitent dans une maison à quatre façades et ils sont respectivement 48,9%, 45,6% et 43,5% dans les autres types de maisons (cf. Graphique 125).

Les enfants sont ceux qui habitent le moins dans des appartements situés dans un immeuble de moins de 10 appartements (6,6% contre 10% des adultes). Les seniors sont ceux qui habitent le plus dans des appartements situés dans un immeuble de 10 appartements ou plus (5,6% contre 2,8% des adultes et 2,2% des enfants).

Graphique 125

Répartition de la population wallonne par tranche d'âge selon le type de logement habité (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.817).

Nota bene : le nombre d'observations pour les seniors de la modalité « autres types de logements » est inférieur à 10. Aucun enfant ne fait partie de cette modalité.

Un cinquième de la population wallonne est exposée à des nuisances sonores, qu'il s'agisse d'enfants, d'adultes ou de seniors (respectivement 20,5%, 20,2% et 16,7% d'entre eux sont exposés). Les tranches d'âge sont également exposées de manière similaire aux nuisances environnementales à proximité de leur logement, soit 18,2% des enfants, 20,3% des adultes et 18,1% des seniors. Enfin, entre 16% et 17,6% de la population wallonne a des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement, quelle que soit la tranche d'âge.

3.2. Quelques particularités en matière de logement pour les seniors

C'est pour les adultes que le niveau de vie est le plus élevé, puis pour les enfants et les seniors (cf. Tableau 41). La moyenne des coûts totaux de logement équivalent adulte par tranche d'âge est cohérente avec le niveau de vie en ce sens que les adultes font face aux coûts totaux de logement les plus élevés (319€) tandis qu'ils sont significativement les plus faibles pour les seniors (295€). *In fine*, les coûts totaux de logement absorbent en moyenne une part similaire du revenu pour les seniors et les adultes, tandis que cette part est significativement plus élevée concernant les enfants : là où il y a des enfants, plus du quart du revenu annuel équivalent adulte est consacré aux coûts totaux de logement équivalent adulte³⁷.

³⁷ A titre de comparaisons, sous l'angle des ménages et à l'échelle de la Belgique, la part des dépenses totales consacrées à l'habitation en 2010 est de 14,6% pour les ménages ; elle est de 19,6% pour les ménages des 25-29 ans, de 18,4% pour les ménages des 70 ans ou plus (Bodart et Hindriks, 2013). Le fait que les parts soient plus élevées à l'échelle individuelle peut être lié au raisonnement en termes de niveau de vie, autrement dit en prenant en compte la composition du ménage.

Tableau 41

Revenus annuels et coûts totaux de logement (équivalent adulte) selon la tranche d'âge en Wallonie

	Moyenne des revenus annuels équivalent adulte (euros)	Moyenne des coûts totaux mensuels de logement équivalent adulte (euros)	Moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement (%)
Enfant	19.050	314	26,4
Adulte	21.186	319	23,7
Senior	16.873	295	24

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.817).

Nota bene : 9 observations, manquantes, ne sont pas considérées dans le calcul de la moyenne des coûts totaux actuels de logement ni dans celui de la moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement.

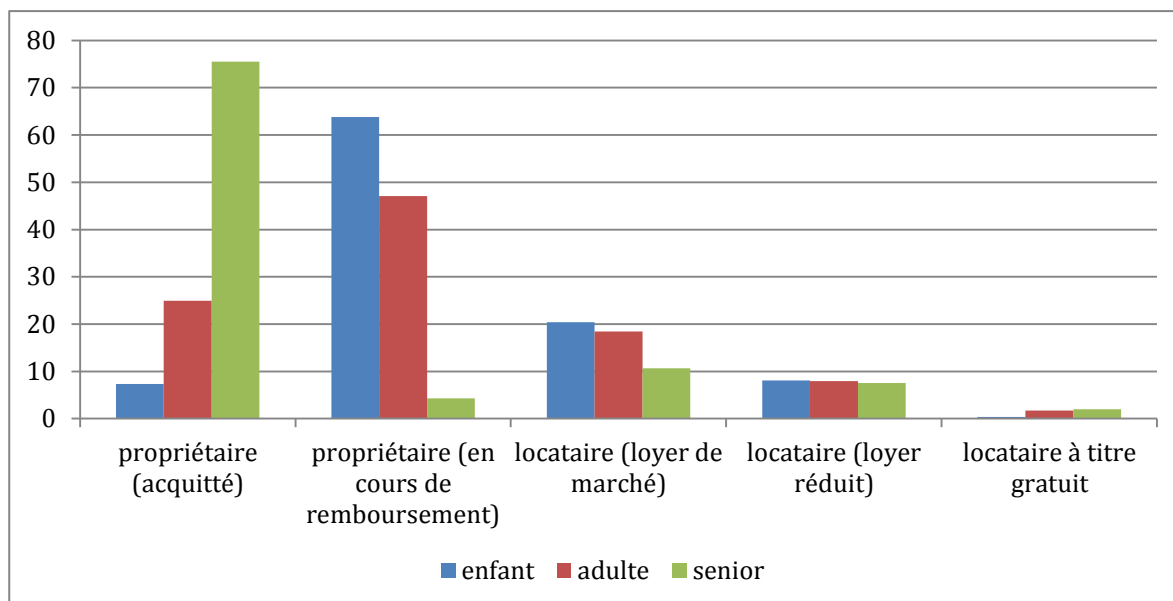
En ayant les revenus et les coûts totaux de logement les plus modestes, les seniors sont également ceux pour lesquels le poids financier des coûts liés au logement sont proportionnellement les moins lourds : pour 40% ce poids est lourd, pour 36,7% il s'agit d'un poids léger et 23,3% indiquent que ces coûts ne sont pas un poids financier. Le profil est inverse pour les enfants : pour 53,6% le poids de ces coûts liés au logement est lourd, pour 30,9% il est léger et pour 15,3% ce n'est pas un poids. Les adultes suivent plutôt cette répartition, même s'ils sont relativement moins nombreux que les enfants à faire face à de lourds coûts liés au logement (46,6%, contre 34,5% face à un poids léger et 18,7% qui considèrent que ce n'est pas un poids financier).

Les trois quarts des seniors font partie d'un ménage propriétaire de son logement (*cf.* Graphique 126). Cela concerne moins du quart des adultes et seulement 7,4% des enfants. Inversement, presque deux tiers des enfants font partie d'un ménage en cours d'accession à la propriété, tout comme presque la moitié des adultes et moins de 5% des seniors. Cela est cohérent avec le cycle de vie, en ce sens où les seniors ont déjà eu le temps d'acheter leur logement tandis que les adultes sont en cours d'achat et que les enfants vivent avec des adultes en cours d'achat également.

Concernant la location, les proportions d'enfants, d'adultes et de seniors occupant un logement dont le loyer est réduit sont statistiquement similaires (entre 7,5% et 8,1%). En revanche, les enfants et les adultes sont, en termes relatifs, presque deux fois plus nombreux à habiter dans un logement loué à un loyer de marché que les seniors.

Graphique 126

Répartition de la population wallonne par tranche d'âge selon le statut d'occupation du logement actuel (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.817).

Outre le fait que les seniors font déjà majoritairement partie de ménages propriétaires en ayant acquitté leur prêt, on observe une cohérence entre la proportion du fait d'être en cours de remboursement, le niveau de revenu du ménage et le montant du remboursement (cf. Tableau 42).

Au sein des accédants à la propriété, ce sont les adultes qui ont le niveau de vie le plus élevé et les seniors qui ont le niveau de vie le plus faible. Les enfants se situent dans la moyenne wallonne. Les montants mensuels moyens équivalents adulte des remboursements sont en revanche similaire pour les trois tranches d'âge, entre 312€ et 345€. *In fine*, la part du revenu couvrant le remboursement est également similaire pour les trois tranches d'âge, soit entre 19,9% et 21,9%. Il en est de même en situant ce remboursement à l'aune des coûts totaux de logement, soit entre 106% et 115,5%.

Tableau 42

Remboursement mensuel et revenus annuels en Wallonie

Enfants, adultes et seniors faisant partie de ménages endettés afin d'acheter le logement principal

	Moyenne du remboursement mensuel (euros)	Niveau de vie (euros)	Moyenne des parts du revenu couvrant le montant du remboursement (%)	Moyenne des parts des coûts totaux de logement équivalents au remboursement (%)
Enfant	345	22.225	21,9	115,5
Adulte	343	23.760	19,9	108,3
Senior	312	19.122	21,7	106

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des personnes habitant en Wallonie et en cours de remboursement d'un prêt afin d'acquérir le logement principal (n=2.161).

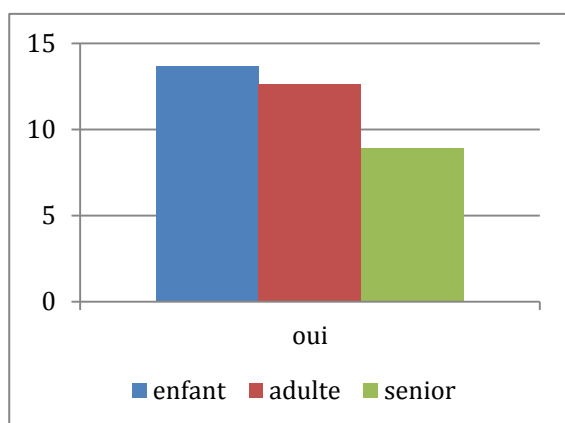
Si globalement les enfants, les adultes et les seniors sont majoritairement en capacité de garder leur logement chauffé de manière adéquate (respectivement 87,1%, 89,6% et 94,3% d'entre eux), il convient cependant de souligner que les seniors sont proportionnellement plus nombreux à avoir une telle capacité que les autres tranches d'âge. Ainsi, la proportion d'enfants habitant dans un logement où cette capacité est absente est deux fois plus élevée que la proportion de seniors rencontrant cette incapacité (12,9% contre 5,7%).

Concernant la luminosité, moins de 10% des seniors wallons sont confrontés à des problèmes de luminosité dans leur logement tandis que cela concerne 12,6% des adultes et 13,7% des enfants (cf. Graphique 127).

Graphique 127

Part de la population wallonne ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) (en %)

Focus sur la tranche d'âge



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne (n=4.817).

3.3. Des résultats contrastés sous l'angle de la location à titre payant

Concernant les locataires, ce sont les enfants qui ont le niveau de vie le plus faible tandis que les adultes ont le niveau de vie le plus élevé (cf. Tableau 43). Concernant les coûts totaux de logement équivalent adulte, c'est pour les seniors que la moyenne est la plus élevée et pour les enfants qu'elle est la plus faible. *In fine*, la moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement est similaire quelle que soit la tranche d'âge (entre 42,2% et 45,1%). En revanche, la moyenne des parts des coûts totaux de logement couvrant le loyer est significativement la plus élevée pour la tranche d'âge des adultes (68,9%) tandis qu'elle est la moins élevée pour la tranche d'âge des enfants (64%).

Tableau 43

Revenus annuels, coûts totaux de logement et loyers (équivalent adulte) en Wallonie

Enfants, adultes et seniors faisant partie de ménages locataires à titre payant

	Moyenne des revenus annuels équivalent adulte (euros)	Moyenne des coûts totaux de logement équivalent adulte (euros)	Moyenne du loyer mensuel équivalent adulte (euros)	Moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement (%)	Moyenne des parts des coûts totaux de logement couvrant le loyer (%)
Enfant	11.967	363	240	44,7	64
Adulte	15.965	424	298	42,2	68,9
Senior	14.084	487	333	45,1	67,4

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des locataires à titre payant au sein de la population wallonne (n=1.072).

Nota bene : 2 observations, manquantes, ne sont pas considérées dans le calcul moyen des coûts totaux actuels de logement. Les 11 observations, manquantes, ne sont pas considérées dans le calcul de la moyenne du loyer actuel, ni dans le calcul de la moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement ou de ces coûts couvrant le loyer.

La dimension sociale de l'âge ainsi présentée ne répond pas à une caractéristique particulière de la tranche d'âge des seniors, qui est souvent abordée sous l'angle du vieillissement de la population. A travers le vieillissement, ce n'est pas tant l'âge que ses conséquences qui attirent l'attention, notamment en termes de situation de handicap. Nous y consacrons une partie spécifique.

4. La dimension sociale du handicap en Wallonie

Stricto sensu, une situation de handicap se définit par rapport à une situation concrète. Concernant le logement, il peut s'agir de l'accès à celui-ci ou de son équipement. Il n'existe pas de variables décrivant de façon objective les caractéristiques et l'équipement des logements dans les données SILC 2011. En revanche, une variable indique si le répondant se sent (ou non) limité dans ses activités quotidiennes du fait d'un handicap, quel qu'il soit. Cette variable nous semble être la plus proche de l'acception commune d'une situation de handicap. Trois réponses sont possibles pour qualifier ces limitations : elles peuvent être sévères, non-sévères, ou ne pas exister (pas de limitation).

Cette information sur la situation de handicap n'a été collectée que pour les personnes âgées de 16 ans ou plus. Aussi, nous nous limitons à la population wallonne de cette tranche d'âge dans la suite de notre propos. Notons immédiatement le lien entre la sévérité de la situation de handicap et l'âge. Les personnes qui déclarent être limitées de manière sévère dans leurs activités quotidiennes sont les Wallons et Wallonnes les plus âgées : ils ont en moyenne 60,4 ans. Les personnes indiquant une limitation non-sévère ont en moyenne 58,4 ans. Enfin, celles n'ayant pas de limitation sont les plus jeunes, avec une moyenne de 43,1 ans. L'articulation entre situation de handicap et âge est souvent évoquée à travers les problématiques du vieillissement en matière d'habitat, ce qui inclut les besoins d'adaptation du logement aux aptitudes physiques réduites (Surkyn, 2010). Diverses enquêtes en Europe montrent que les personnes âgées souhaitent vivre le plus longtemps possible dans leur logement et que l'adaptation du logement est la première des

demandes des seniors, avant même les demandes relatives aux services de proximité, à la sécurité et à l'accessibilité des transports publics (Confédération Construction, 2010)³⁸.

De manière liminaire, notons également que la répartition des Wallons et Wallonnes de 16 ans ou plus selon la situation de handicap est similaire à celle des autres régions : plus de 70% de la population belge de 16 ans ou plus n'est pas en situation de handicap. Plus précisément, en Wallonie, 9,6% des personnes de 16 ans ou plus indiquent des limitations sévères, 16,6% des limitations non-sévères et 71,7% une absence de limitation.

4.1. Le niveau de vie des personnes en situation de handicap est moins élevé que celui du reste de la population de 16 ans ou plus

Le niveau de vie des personnes connaissant des limitations sévères dans leurs activités quotidiennes est significativement inférieur à celui des personnes connaissant des limitations non-sévères et des personnes sans limitation (*cf.* Tableau 44). Les coûts totaux équivalent adulte de logement représentent ainsi une part significativement plus importante du revenu équivalent adulte des personnes en situation de handicap sévère (27,1%) que pour les personnes sans handicap (23%).

Tableau 44

Revenus annuels et coûts totaux de logement (équivalent adulte) selon la situation de handicap en Wallonie

	Moyenne des revenus annuels du ménage de la personne (euros)	Moyenne des coûts totaux mensuels de logement du ménage de la personne (euros)	Moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement (%)
Situation de handicap sévère	16.532	303	27,1
Situation de handicap non-sévère	17.311	304	25,3
Pas de limitation	21.599	320	23

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus (n=3.740).

Nota bene : 90 observations, manquantes, ne sont pas considérées ici (la situation de handicap n'a pas été renseignée).

Pour les coûts totaux de logement, 8 observations sont manquantes et ne sont donc pas prises en compte pour les deux dernières colonnes.

Les locataires à titre payant en situation de handicap sévère ont le niveau de vie le plus faible, tandis que ceux ne connaissant pas de limitation dans leurs activités quotidiennes ont le niveau de vie le plus élevé (12.931€ équivalent adulte contre 16.524€ équivalent adulte ; *cf.* Tableau 45). En revanche, les coûts totaux de logement et le montant du loyer sont similaires quelle que soit la

³⁸ Notons cependant qu'une majorité de seniors n'envisagent pas de réaliser les travaux nécessaires à cette adaptation, notamment concernant l'accessibilité extérieure et intérieures (Lefèvre et Monnier, 2010).

situation de handicap. Néanmoins, statistiquement, le loyer absorbe une part plus importante du revenu des personnes sans limitation (69,5% contre 66,3% pour les personnes ayant des limitations non-sévères).

Tableau 45

Revenus annuels, coûts totaux de logement et loyers (équivalent adulte) en Wallonie

Personnes en situation ou non de handicap faisant partie de ménages locataires à titre payant

	Moyenne des revenus annuels (euros)	Moyenne des coûts totaux de logement (euros)	Moyenne du loyer mensuel (euros)	Moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement (%)	Moyenne des parts des coûts totaux de logement couvrant le loyer (%)
Situation de handicap sévère	12.931	430	292	45,9	68,2
Situation de handicap non-sévère	14.491	440	296	43,4	66,3
Pas de limitation	16.524	434	309	41,4	69,5

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus et locataire à titre payant (n=794).

Nota bene : 2 observations, manquantes, ne sont pas considérées dans le calcul moyen des coûts totaux actuels de logement. Les 9 observations, manquantes, ne sont pas considérées dans le calcul moyen du loyer actuel.

La part des accédants à la propriété est la plus élevée au sein des personnes sans limitation dans leurs activités quotidiennes : 43,8% ont un prêt en cours de remboursement afin d'acheter le logement principal. Moins du quart des personnes en situation de handicap (sévere ou non-sévère) sont dans cette situation : respectivement, cela concerne 17,1% des personnes connaissant des limitations sévères dans leurs activités quotidiennes et 23,9% de celles connaissant des limitations non-sévères. Cette observation doit être nuancée par le fait que beaucoup de personnes en situation de handicap sont déjà propriétaires de leur logement (*cf.* Graphique 129).

En termes de niveau de vie, on retrouve les mêmes résultats que précédemment : le niveau de vie des personnes connaissant des limitations sévères dans leurs activités quotidiennes du fait d'un handicap ont le niveau de vie le plus faible, tandis que celui des personnes ayant des limitations non-sévères est intermédiaire ; les personnes sans limitation ont le niveau de vie le plus élevé (*cf.* Tableau 46). Les autres variables financières sont similaires quelle que soit la situation de handicap.

Tableau 46

Remboursements mensuels et revenus annuels (équivalent adulte) en Wallonie

Personnes en situation de handicap et sans handicap faisant partie de ménages endettés afin d'acheter le logement principal

	Moyenne du remboursement mensuel (euros)	Moyenne des revenus annuels (euros)	Moyenne des parts du revenu couvrant le montant du remboursement (%)	Moyenne des parts des coûts totaux de logement équivalents au remboursement (%)
Situation de handicap sévère	309	19.316	20,5	98,4
Situation de handicap non-sévère	311	21.225	18,3	100,9
Pas de limitation	349	24.281	19,6	106,8

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

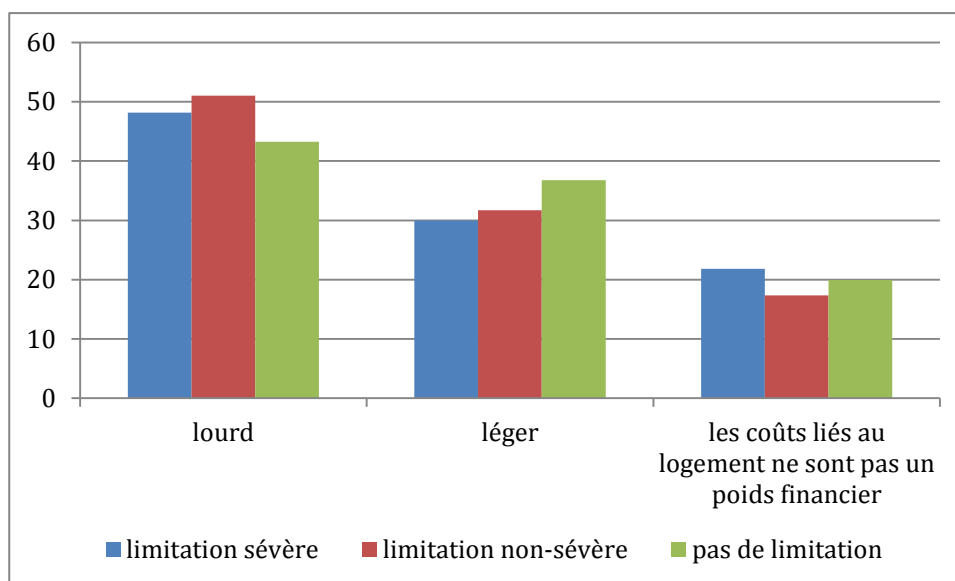
Champ : ensemble des wallons de 16 ans ou plus appartenant à un ménage en cours de remboursement d'un prêt afin d'acquérir le logement principal (n=1.525).

Nota bene : 37 observations, manquantes, ne sont pas considérées ici pour le calcul de la moyenne du remboursement mensuel, la moyenne des parts du revenu couvrant ce montant et la moyenne des parts des coûts totaux de logement équivalentes au remboursement.

La moitié des personnes en situation de handicap (que les limitations soient sévères ou non-sévères) déclarent que le poids financier des coûts liés au logement est lourd (*cf.* Graphique 128). Les personnes connaissant des limitations non-sévères sont proportionnellement les plus nombreuses à être dans ce cas : 51% contre 43,2% des personnes sans limitation. En revanche, lorsque le poids financier de ces coûts est jugé léger, ce sont les personnes sans limitation qui sont proportionnellement les plus nombreuses (36,7%) contre respectivement 30% et 31,7% des personnes connaissant des limitations sévères ou non-sévères. Enfin, concernant le fait de déclarer que les coûts liés au logement ne sont pas un poids financier, les proportions sont similaires quelle que soit la situation de handicap.

Graphique 128

Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon la situation de handicap (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus (n=3.737).

Nota bene : 90 observations, manquantes, ne sont pas considérées ici (la situation de handicap n'a pas été renseignée).

Pour la perception du fardeau des coûts totaux de logement, 3 observations sont manquantes et ne sont donc pas prises en compte.

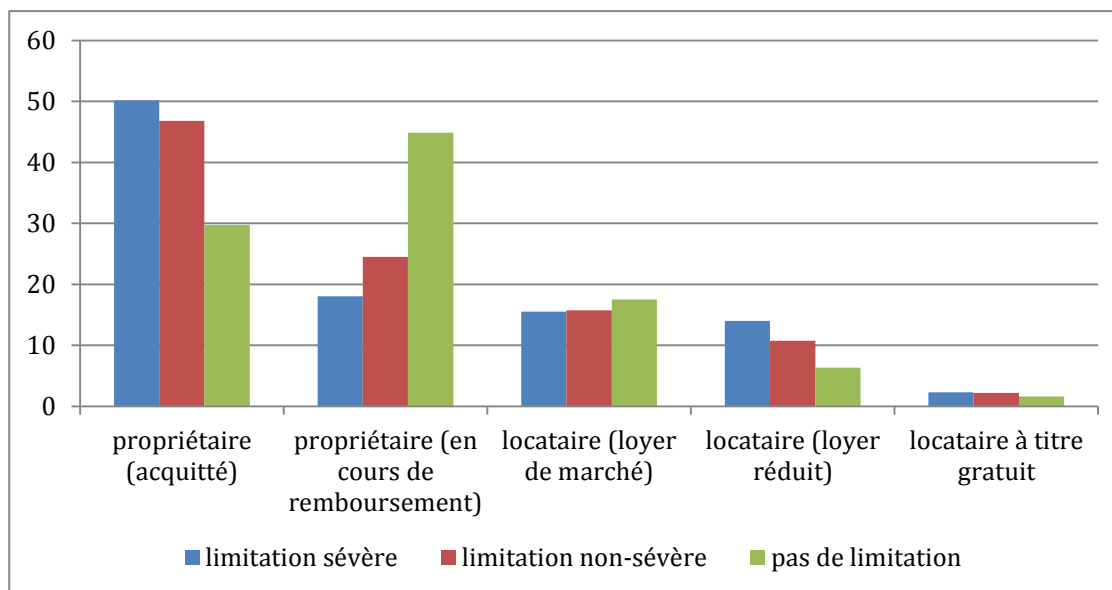
4.2. Quelques spécificités en matière de logement lorsqu'il y a situation de handicap

La part des personnes en situation de handicap propriétaires de leur logement (ayant acquitté leur emprunt) est significativement plus élevée que celle des personnes sans limitation : la moitié des personnes ayant des limitations sévères ont acquitté le paiement de leur logement, tout comme 46,8% des personnes ayant des limitations non-sévères, contre 29,7% des personnes sans limitation (*cf.* Graphique 129). Concernant le statut de propriétaire en cours d'acquisition, le profil est inversé : les personnes sans limitation sont alors proportionnellement les plus nombreuses (44,8%) contre respectivement 18% et 24,5% des personnes en situation de handicap sévère ou non-sévère. Dans la mesure où une plus grande sévérité du handicap va de pair avec l'âge, il est probable que l'articulation entre la situation de handicap et le statut d'occupation du logement soit liée au cycle de vie.

En revanche, les différences constatées concernant le fait d'être locataire payant un loyer réduit semblent plutôt liées, *a priori*, à la situation de handicap elle-même. Les personnes connaissant des limitations sévères sont proportionnellement plus nombreuses à avoir ce statut d'occupation que celles n'ayant pas de limitation (14% contre 6,3%). Il en est de même pour les personnes connaissant des limitations non-sévères (10,7%) par rapport à celles n'ayant pas de limitation.

Graphique 129

Répartition de la population wallonne par situation de handicap selon le statut d'occupation du logement actuel (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

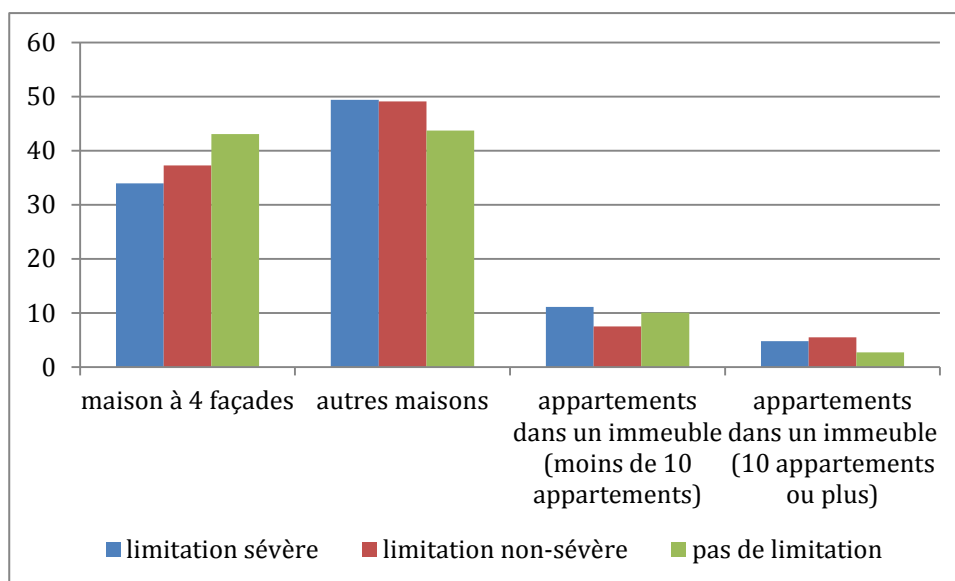
Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus (n=3.740).

Nota bene : 90 observations, manquantes, ne sont pas considérées ici (la situation de handicap n'a pas été renseignée).

Selon la situation de handicap, le type de logement occupé est significativement différent uniquement pour les maisons quatre façades (*cf.* Graphique 130). Plus des deux cinquièmes des personnes sans limitation habitent dans ce type de maison, contre 37,2% des personnes connaissant des limitations non-sévères et 34% des personnes connaissant des limitations sévères. Les autres types de logement sont occupés indifféremment de la situation de handicap.

Graphique 130

Répartition de la population wallonne par situation de handicap selon le type de logement habité (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus (n=3.740).

Nota bene : 90 observations, manquantes, ne sont pas considérées ici (la situation de handicap n'a pas été renseignée).

La modalité « autres types de logements » n'est pas représentée car le nombre d'observations pour les personnes en situation de handicap est inférieur à 10 et à peine supérieur pour les personnes sans handicap.

Les personnes ayant des limitations sévères dans leurs activités quotidiennes du fait d'un handicap sont plus exposées à des problèmes de mauvais éclairage de leur logement (16,7%) que les autres personnes, qu'elles aient des limitations non-sévères ou pas de limitation (respectivement, 13,1% et 10,8% d'entre elles sont exposées à ce type de manquement).

Les personnes ayant des limitations sévères dans leurs activités quotidiennes du fait d'un handicap sont également plus exposées à des difficultés pour garder leur logement chauffé de manière adéquate (16,6%) que les autres personnes, qu'elles aient des limitations non-sévères ou pas de limitation (respectivement, 9,8% et 7,9% d'entre elles sont exposées à ce type de difficulté).

Concernant les nuisances sonores à proximité du logement, les personnes ayant des limitations dans leurs activités quotidiennes du fait d'un handicap sont plus exposées que les autres personnes et ce, quelle que soit la sévérité de ces limitations (respectivement entre 24,9% et 23,2% contre 18% des personnes sans limitation).

Concernant les nuisances environnementales à proximité du logement (pollution, saletés, poussières, etc.), ce sont les personnes connaissant des limitations non-sévères qui sont les plus exposées (24,4%) et celles n'ayant pas de limitation qui sont les moins touchées (18,4%). Les personnes connaissant des limitations sévères sont 23,8% à être exposées à ce type de nuisance.

Enfin, concernant l'exposition à des violences ou à du vandalisme aux alentours du logement, ce sont également les personnes connaissant des limitations non-sévères dans leurs activités quotidiennes qui sont les plus exposées (22,3%) et celles n'ayant pas de limitation qui sont les moins touchées (15,3%). Les personnes connaissant des limitations sévères sont 20,4% à être exposées à ce type de nuisance.

5. La dimension sociale de la nationalité en Wallonie

Afin d'appréhender les différences en termes de logement selon la nationalité, trois catégories de nationalité sont construites : les nationalités prises individuellement ne permettent pas l'analyse statistique en raison d'un nombre trop faible d'observations. La population belge, puis wallonne, est ainsi répartie en trois catégories de nationalité : la nationalité belge (catégorie « belge »), une nationalité européenne autre que belge (catégorie « autre nationalité européenne » ; cf. Encadré 4), une nationalité non-européenne (catégorie « autre nationalité »). La nationalité est collectée pour les personnes de 16 ans ou plus : les enfants ne sont donc pas considérés dans l'étude de la dimension sociale de la nationalité ici.

Encadré 4

Définition du groupe des nationalités européennes dans SILC

Outre la nationalité belge (mise à part pour ces chiffres-clés), le groupe des nationalités européennes dans SILC concerne les pays suivants : la Bulgarie, la République Tchèque, le Danemark, l'Allemagne, l'Estonie, l'Irlande, la Grèce, l'Espagne, la France, l'Italie, Chypre, la Lettonie, la Lituanie, le Luxembourg, la Hongrie, Malte, les Pays Bas, l'Autriche, la Pologne, le Portugal, la Roumanie, la Slovénie, la République de Slovaquie, la Finlande, la Suède, le Royaume-Uni, la Suisse, la Croatie, l'ex-République Yougoslave de Macédoine, l'Islande, la Norvège, la Turquie et une catégorie « autres pays européens » dont le contenu n'est pas indiqué.

La dimension sociale de la nationalité est souvent reliée à des problématiques d'intégration et de discrimination. Notons que les résultats présentés ici ne peuvent pas être interprétés sous ces angles. Tout au plus, il pourra être question de différences, parfois d'inégalités. Cela ne signifie pas que les discriminations n'existent pas en matière d'habitat. A ce jour, cependant, seule la partie émergée de l'iceberg des discriminations est observable (cf. Encadré 5)³⁹.

Encadré 5

La partie émergée de l'iceberg des discriminations en matière de logement : le nombre de dossiers du Centre pour l'Egalité des Chances et pour la Lutte contre le Racisme pour la Wallonie

En 2012, le Centre pour l'Egalité des Chances et pour la Lutte contre le Racisme (CECLR) a constitué 38 dossiers*** pour la Wallonie en matière de discrimination concernant la thématique du logement. Parmi ces dossiers, 29 concernent le critère de discrimination de la fortune, 4 concernent le critère de la race / origine ethnique, 4 concernent le critère du handicap et 1 concerne le critère de la nationalité.

En 2011, le CECLR a constitué 27 dossiers. Parmi ces dossiers, 13 concernent le critère de fortune, 7 celui du handicap, 6 celui de la race / origine ethnique et 1 concerne l'état de santé actuel ou futur.

³⁹ Le Baromètre logement du Centre pour l'Egalité des Chances et pour la Lutte contre le Racisme, à paraître courant 2014, permettra d'éclairer ces discriminations de manière plus complète en allant au-delà de cette partie émergée.

En 2010, 22 dossiers ont été constitués pour la Wallonie, dont 10 sous l'angle du handicap, 5 sous celui de la race / origine ethnique, 1 pour l'origine sociale (la personne était stigmatisée comme « gens du voyage »), 1 pour le critère de l'âge et 1 dossier multicritères (concernant un formulaire de candidature à un logement).

A titre de comparaison, notons qu'il y avait, à l'échelle de la Belgique, 133 dossiers en 2012, 113 en 2011 et 128 en 2010.

Notons que les critères de discrimination ne sont pas exclusifs les uns des autres : un dossier peut ainsi mobiliser plusieurs critères (fortune et handicap par exemple). Il sera répertorié comme un dossier handicap ou fortune en fonction du profil du requérant et de sa demande.

Le nombre de dossier n'est que la partie émergée de l'iceberg des discriminations. En effet, toutes les personnes ou organisations ne font pas la démarche de porter plainte au CECLR. Elles sont souvent avant tout centrées sur la nécessité de trouver un logement. Elles ne sont en outre pas toujours informées de leurs droits ou doutent de l'efficacité de la démarche. Enfin, les chiffres doivent être interprétés en tenant compte de la propension plus ou moins grande de certains acteurs à porter plainte. Par exemple, le critère de fortune est bien représenté pour l'année 2012 principalement en raison d'un CPAS très actif qui a signalé 18 annonces immobilières discriminatoires sous cet angle.

*** : par dossier, il faut entendre que le CECLR a effectivement donné une intervention ou un avis. Tous les signalements réalisés auprès du CECLR ne font pas l'objet d'un traitement (comptabilisé comme un dossier).

Par ailleurs, la variable de nationalité reste imparfaite pour prendre en compte les effets de l'origine, quel que soit le phénomène observé⁴⁰.

5.1. Des différences de niveau de vie entre les trois groupes de nationalité, quel que soit le statut d'occupation du logement

Le niveau de vie des personnes de nationalité belge est plus élevé que celui des autres personnes européennes ainsi que celui des personnes non-européennes (cf. Tableau 47). En revanche, l'ensemble de la population fait face à des coûts totaux de logement équivalent adulte similaire, quelle que soit la nationalité. *In fine*, la part de ces coûts totaux par rapport au revenu équivalent adulte est donc significativement plus importante pour les personnes non-européennes (57,5%) que pour les autres groupes nationaux (respectivement 22,7% pour les personnes belges et 28,6% pour les personnes d'autres nationalités européennes).

Les coûts liés au logement sont jugés comme un lourd poids financier pour près de 80% des personnes de nationalité non-européenne, soit proportionnellement deux fois plus que pour les personnes belges (cf. Graphique 131). La moitié des personnes de nationalité européenne (hors Belges) fait également face à de lourds coûts liés au logement.

⁴⁰ Créées dans le cadre du monitoring socio-économique, des variables plus précises sont disponibles pour les problématiques d'emploi. A notre connaissance, elles ne sont pas encore reliées à des données logement.

Tableau 47

Revenus annuels et coûts totaux mensuels de logement selon la nationalité en Wallonie

	Moyenne des revenus annuels équivalent adulte (euros)	Moyenne des coûts totaux mensuels de logement équivalent adulte (euros)	Moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement (%)
Belge	20.666	313	22,7
Autre nationalité européenne	18.220	334	28,6
Autre nationalité	12.962	312	57,5

Source : SILC 2011.

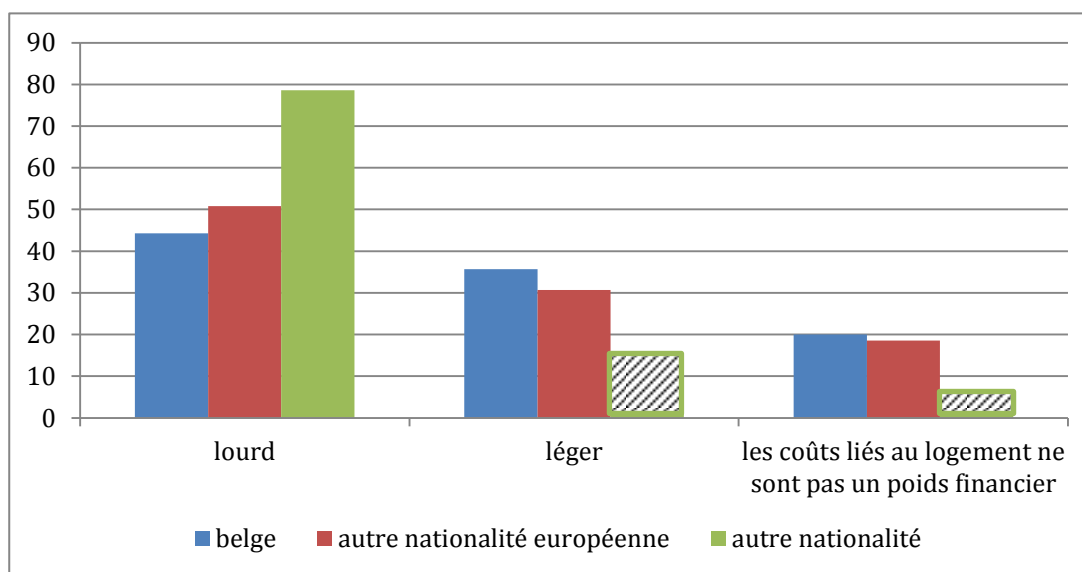
Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus (n=3.830).

Nota bene : 8 observations, manquantes, ne sont pas représentées pour les coûts totaux de logement.

Graphique 131

Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon la nationalité (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus (n=3.830).

Nota bene : 3 observations, manquantes, ne sont pas représentées sur le graphique. Par ailleurs, les pourcentages des personnes de la catégorie « autre nationalité » pour les modalités « léger » et « les coûts liés au logement ne sont pas un poids financier » ne sont ni commentés ni testés car le nombre d'observations est inférieur à 10.

Le montant du remboursement est en moyenne similaire pour les personnes belges ou ayant une autre nationalité européenne (cf. Tableau 48). En revanche, les Belges accédants à la propriété ont en moyenne un niveau de vie plus élevé que celui des accédants à la propriété d'autres nationalités européennes. Cette différence n'est cependant pas suffisamment élevée pour induire un écart statistiquement significatif concernant la part que le remboursement représente par rapport au revenu.

Tableau 48

Remboursement mensuels et revenus annuels en Wallonie

Belges et autres Européens faisant partie de ménages endettés afin d'acheter le logement principal

	Moyenne du remboursement mensuel équivalent adulte (euros)	Moyenne des revenus annuels équivalent adulte (euros)	Moyenne des parts du revenu couvrant le montant du remboursement (%)	Moyenne des parts des coûts totaux de logement équivalents au remboursement (%)
Belge	340	23.862	19,2	108,6
Autre nationalité européenne	367	21.313	31,3	103,7
Autre nationalité				

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus faisant partie d'un ménage endetté afin d'acheter le logement principal (n=1.523).

Nota bene : le nombre d'observations pour la catégorie « autre nationalité » pour ce champ est inférieur à 10.

Tandis que les locataires à titre payant de nationalité belge ou d'autres nationalités européennes ont un niveau de vie se situant en moyenne entre 15.751€ et 15.927€, le niveau de vie est significativement moins élevé pour les locataires à titre payant de nationalité non-européenne (11.861€ ; cf. Tableau 49). La moyenne des coûts totaux équivalent adulte de logement ainsi que la part qu'ils représentent par rapport au revenu équivalent adulte sont également similaires pour les personnes belges ou ayant une autre nationalité européenne ; et ils sont plus élevés que pour les personnes non-européennes.

Les loyers moyens équivalent adulte des locataires à titre payant de 16 ans ou plus diffèrent selon la nationalité de ces locataires. Le montant le plus élevé est observé pour les locataires de nationalité belge, tandis que le montant le moins élevé est observé pour ceux de nationalité non-européenne. *In fine*, la moyenne des parts des coûts totaux couvrant le loyer reste significativement plus élevée pour les locataires de nationalité non-européenne (76,0%) que pour ceux de nationalité européenne, dont belge (entre 67,5% et 71,6%).

Tableau 49

Revenus annuels, coûts totaux et loyer en Wallonie

Belges, autres Européens et non-Européens faisant partie de ménages locataires à titre payant

	Moyenne des revenus annuels équivalent adulte (euros)	Moyenne des coûts totaux de logement équivalent adulte (euros)	Moyenne du loyer mensuel équivalent adulte (euros)	Moyenne des parts du revenu couvrant les coûts totaux de logement (%)	Moyenne des parts des coûts totaux de logement couvrant le loyer (%)
Belge	15.927	438	304	40,8	67,8
Autre nationalité européenne	15.751	434	315	39,5	71,6
Autre nationalité	11.861	339	263	72,9	76,7

Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

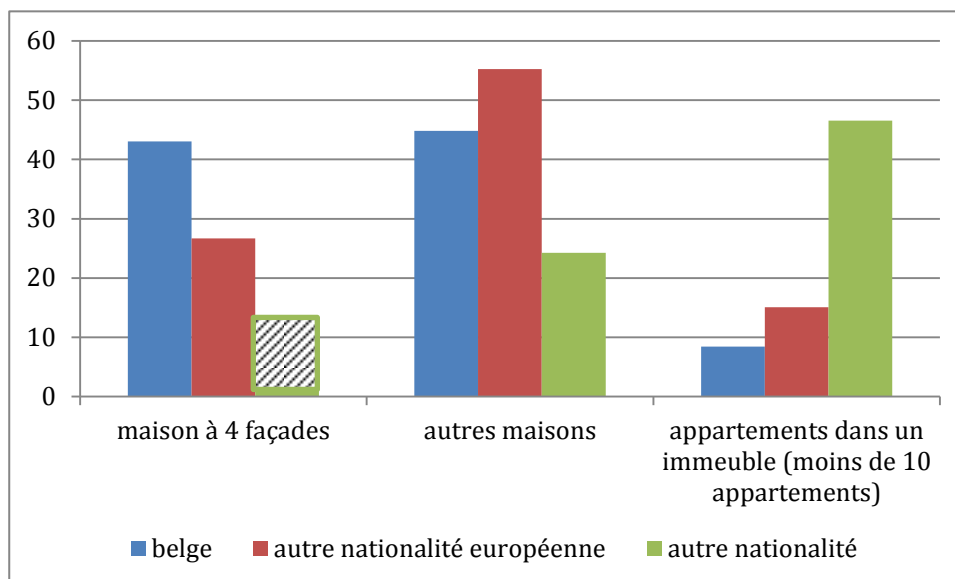
Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus faisant partie d'un ménage locataire à titre payant (n=813).

5.2. Des différences spécifiques entre Européens et non-Européens

Les personnes de nationalité belge de 16 ans ou plus habitent majoritairement dans des maisons : cela concerne 87,8% d'entre elles (cf. Graphique 132). Les personnes de 16 ans ou plus d'autres nationalités européennes habitent aussi majoritairement dans des maisons (81,9%), mais elles sont proportionnellement moins nombreuses que les personnes de nationalité belge. Les personnes de nationalité non-européenne habitent plutôt dans des appartements. Notamment, 46,5% d'entre elles logent dans un appartement situé dans un immeuble de moins de 10 logements, soit proportionnellement trois fois plus que les personnes d'autres nationalités européennes et plus de cinq fois plus que les personnes de nationalité belge.

Graphique 132

Répartition de la population wallonne par nationalité selon le type de logement habité (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

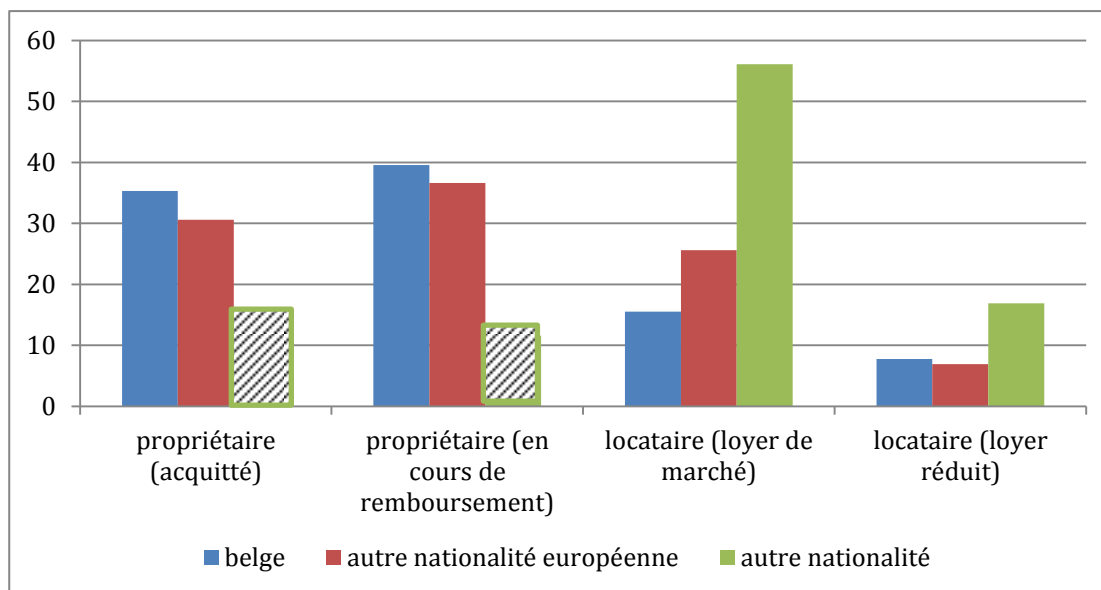
Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus (n=3.830).

Nota bene : les types de logement « appartements dans un immeuble (10 appartements ou plus) » et « autres types de logements » ne figurent pas sur le graphique en raison d'un nombre insuffisant d'observations pour les nationalités non belges soit 129 observations au total pour ces deux types de logements. La modalité « maison à 4 façades » n'est pas commentée pour la catégorie « autre nationalité » car le nombre d'observations est inférieur à 10.

Que le prêt soit en cours ou acquitté, les personnes de 16 ans ou plus ayant la nationalité belge ou une autre nationalité européenne sont majoritairement propriétaires de leur logement (cf. Graphique 133). Près des trois quarts des personnes de nationalité non-européenne sont locataires, majoritairement à un loyer de marché.

Graphique 133

Répartition de la population wallonne par nationalité selon le statut d'occupation du logement actuel (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

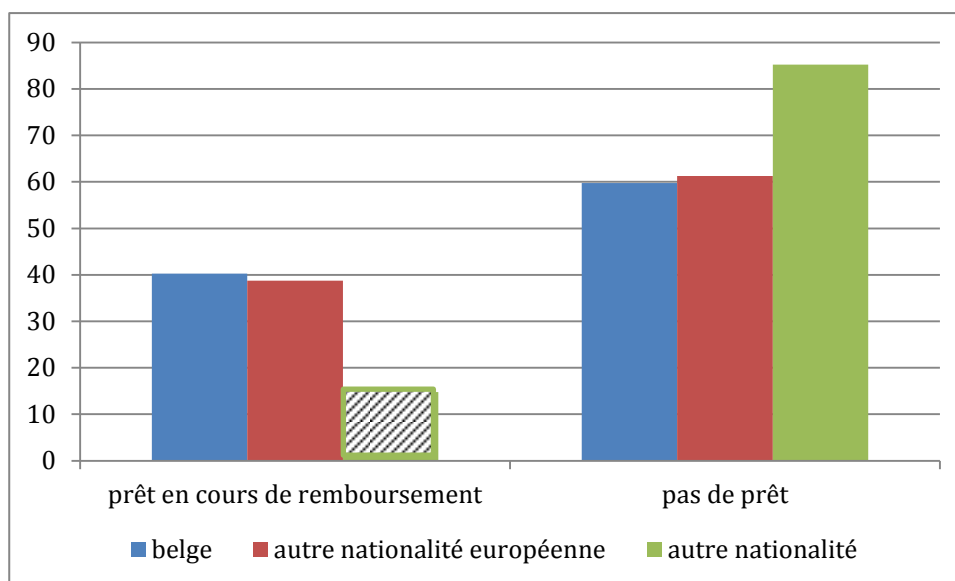
Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus (n=3.830).

Nota bene : les pourcentages des personnes de la catégorie « autre nationalité » pour les modalités « propriétaire (acquitté) » et « propriétaire (en cours de remboursement) » ne sont ni commentés ni testés car le nombre d'observations est inférieur à 10. Par ailleurs, le statut d'occupation « locataire à titre gratuit » ne figure pas sur le graphique en raison d'un nombre insuffisant d'observations pour les nationalités non belge soit 71 observations au total pour ce type d'occupation.

Respectivement 40,3% et 38,7% des personnes de nationalité belge ou d'une autre nationalité européenne sont accédants à la propriété pour leur logement principal (cf. Graphique 134). De manière cohérente avec le statut d'occupation du logement, 85,2% des personnes de nationalité non-européenne font partie de ménages n'étant pas endettés pour cette raison.

Graphique 134

Par nationalité, part de la population wallonne faisant partie d'un ménage endetté afin d'acheter le logement principal (en %)



Source : SILC 2011.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne de 16 ans ou plus (n=3.830).

Nota bene : le pourcentage des personnes de la catégorie « autre nationalité » pour la modalité « prêt en cours de remboursement » repose sur moins de 10 observations.

5.3. Une différence spécifique entre Belges et non-Belges : la capacité à garder son logement chauffé de manière adéquate

Tandis que 91,2% des personnes de nationalité belge de 16 ans ou plus ont la capacité de garder leur logement chauffé de manière adéquate, cela est le cas de 85,2% des autres personnes européennes et de seulement trois quarts des personnes non-européennes. Ainsi, la proportion de personnes non-européennes touchées par une incapacité à garder leur logement chauffé de manière adéquate est presque trois fois plus élevée que pour les personnes de nationalité belge.

5.4. Des similitudes concernant l'exposition aux nuisances à proximité du logement, quelle que soit la nationalité

Quelle que soit la nationalité, entre 11,8% et 17,9% de la population wallonne de 16 ans ou plus habite dans un logement trop sombre. De la même manière, entre 17,4% et 23,5% de cette population wallonne est touchée par des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue. La nationalité n'est pas non plus un critère de différence dans l'exposition aux problèmes environnementaux à proximité du logement, qui concernent entre 19,8% et 23,5% de la population wallonne de 16 ans ou plus. Enfin, le constat est similaire pour les problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement : entre 14,1% et 18,7% de la population wallonne de 16 ans ou plus est concernée.

Chapitre 7. Le budget public de logement

L'objectif de ce chapitre est d'examiner les principaux indicateurs du secteur du logement sous l'angle des moyens financiers que les pouvoirs publics y consacrent en dépenses directes ainsi qu'en dépenses fiscales. De la même façon, il s'agit de montrer ce que le logement rapporte en recettes fiscales pour le pouvoir régional.

1. Les dépenses publiques régionales de logement

Les dépenses publiques de logement présentées sont essentiellement engagées par la Région wallonne qui est le niveau de pouvoir pleinement compétent pour ce secteur de politique publique. Les données présentées sont extraites du regroupement fonctionnel des dépenses et non de la structure officielle du budget régional qui tient davantage compte du service, du département ou de l'organisme d'intérêt public qui est chargé d'exécuter la dépense. Vu l'objet de cette publication, la finalité de la dépense publique importe plus (que celle-ci soit exécutée par un ou plusieurs organismes publics est moins utile à l'analyse). La classification fonctionnelle permet de cerner les objectifs de politiques publiques tels qu'ils se concrétisent selon les différentes fonctions et tâches. Pour chaque fonction, toutes les dépenses y afférentes sont regroupées sous un même total. La fonction "Logement" a donc été retenue⁴¹.

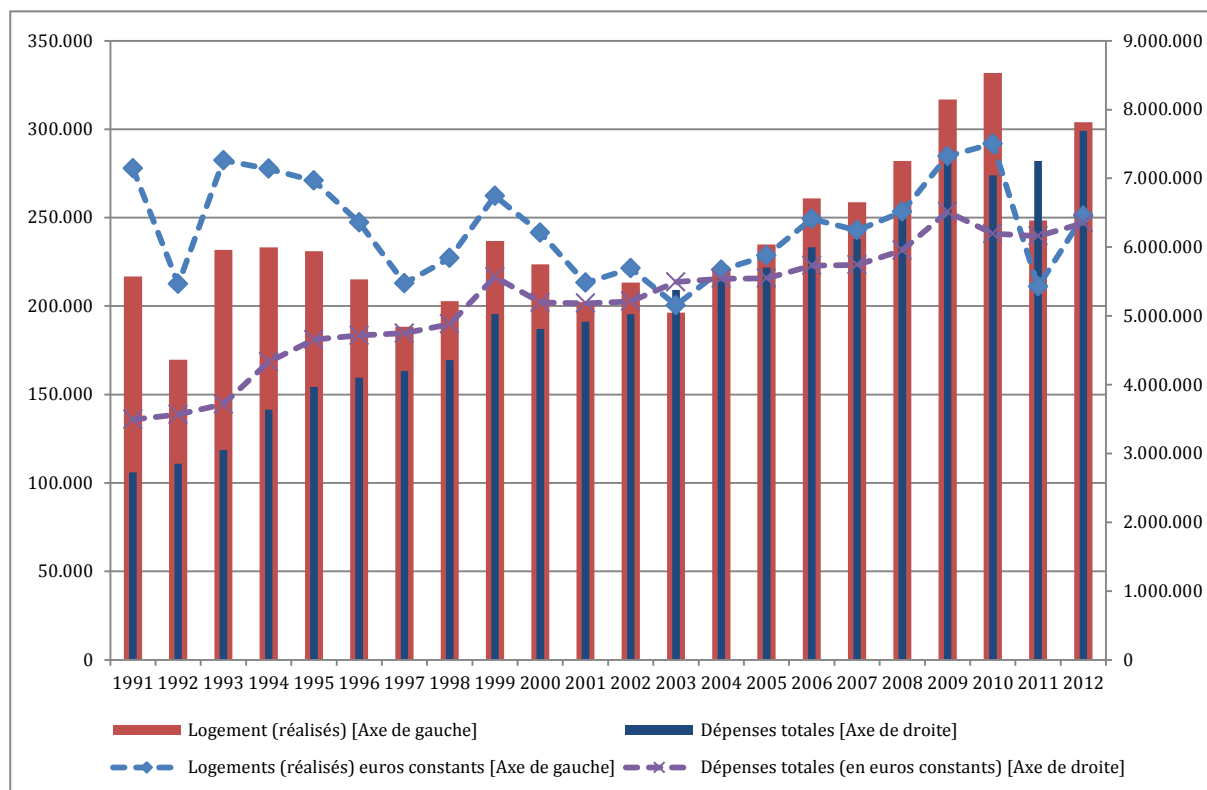
La comparaison inter-temporelle des montants doit être interprétée avec prudence car trois systèmes de classification fonctionnelle se sont succédés : la "classification 1963" pour les données de 1992 à 1998, "Benelux 89" pour les données de 1999 à 2003 et "COFOG98" pour les données à partir de 2004. Le regroupement établi selon la classification de 1989 a diversifié et affiné les fonctions (ou politiques) identifiées. Les changements entre les deux dernières classifications fonctionnelles (Benelux 89 et COFOG98) portent essentiellement sur une réduction du nombre de fonctions principales (de 14 à 10) et sur une réorganisation des groupes de fonctions. La nouvelle classification COFOG 98 a été élaborée par l'O.C.D.E, EUROSTAT et l'Institut de Comptes Nationaux. Compte tenu de son ancienneté et de son objet relativement identifiable, le périmètre de la fonction "logement" est restée assez stable dans sa composition.

Les dépenses de logement présentées (cf. Graphique 135) sont les montants réalisés, c'est-à-dire effectivement consommés durant l'année. Il en est de même pour les dépenses totales indiquées. Les montants sont exprimés en euros courants et en euros constants, c'est-à-dire ramenés en valeur réelle à partir de l'indice des prix à la consommation (base 100 en 2004).

⁴¹ Elle appartient au regroupement "7. Logement, aménagement du territoire et environnement".

Graphique 135

Evolution des dépenses publiques régionales de logement, en milliers d'euros (2007-2012)



Source : Parlement wallon – SPW/DGT2

Calcul : CEHD

Champ : budgets annuels de la Région wallonne (crédits réalisés).

En 2012, les dépenses de logement s'élèvent à 303,9 millions d'euros courants, soit une augmentation 22,39% par rapport à 2011. Cette dernière année avait connu une diminution par rapport à son année antérieure. Les dépenses de 2012 semblent donc se rapprocher de leur niveau habituel ces cinq dernières années. Exprimés en euros constants, les dépenses publiques de logement permettent d'apprécier l'effort réel réalisé pour le logement. Les dépenses publiques de logement de 2012 sont supérieures à l'année précédente. En euros constants, elles atteignent un niveau comparable à celui de 2008 (ainsi que de 2007 et 2006).

Les dépenses publiques de logement en 2012 sont à rapporter aux dépenses totales de la Région wallonne qui s'élèvent à 7,68 milliards d'euros courants. Elles représentent 3,24% du total des dépenses.

Sur la période 1991-2012, la courbe des dépenses publiques de logement exprimées en euros constants présente un rythme irrégulier d'évolution. Les années d'effort budgétaire pour le logement les plus importantes (soit les maxima supérieurs à 275 millions d'euros constants) de 2009 et 2010 sont comparables à celles de 1991, 1993, 1994. En revanche, sur la même période (1991-2012), les dépenses totales exprimées en euros constants affichent un effort budgétaire tendanciellement croissant, soit de 3,5 milliards à 6,3 milliards d'euros constants. En conclusion, les dépenses publiques de logement ne connaissent pas le même rythme d'évolution que les dépenses totales de la Région wallonne. En réalité, la croissance des dépenses totales ne relève pas d'un effort plus important – à politiques constantes – mais elle a pour origine, au contraire, la prise en charge de nouvelles politiques au fil des transferts de compétences depuis le début de la régionalisation.

2. Les dépenses fiscales liées au logement

Historiquement, la politique du logement en Belgique s'appuie sur l'instrument de la fiscalité incitative. En particulier, les réductions d'impôts sont accordées aux contribuables qui consentent à des investissements résidentiels, le plus souvent pour leur propre usage. Ce régime fiscal a été à l'origine de la tendance de longue durée à l'accession à la propriété relativement répandue en Belgique. Les « manques à gagner » de l'Etat en accordant des réductions ou déductions de la fiscalité immobilière constituent un renoncement à percevoir l'impôt en faveur de catégories de population réalisant notamment des investissements souhaités par l'autorité pour rencontrer des objectifs sociaux ou environnementaux. En ce sens, ils sont considérés comme des dépenses fiscales⁴². Vu leurs montants au regard des dépenses publiques proprement dites, les dépenses fiscales liées au logement doivent être analysés séparément pour refléter réellement l'effort budgétaire public dans ce secteur.

Les données présentées proviennent de l'inventaire des dépenses fiscales réalisé chaque année par le Service Public Fédéral des Finances et remis au Parlement fédéral. Une ventilation par poste de déductibilités et de réductions fiscales pour l'immobilier ainsi qu'une ventilation régionale structure ce fichier de données.

Pour le Graphique 136, les postes de dépenses fiscales relatives à l'immobilier sont regroupés selon les catégories suivantes : les abattements (ordinaire ou complémentaire) sur le revenu cadastral de la maison d'habitation ; les déductions liées au crédit logement⁴³ ; les réductions pour l'épargne-logement à long terme dans le cadre du crédit hypothécaire (dont les primes d'assurance vie) et les réductions pour investissements liés au logement. Les déductions liées au logement comprennent la déduction pour habitation propre unique accordée pour les accédants à la propriété mais également les déductions ordinaires d'intérêts pour des emprunts réalisés en vue « d'acquérir ou conserver un bien immobilier »⁴⁴. Les réductions pour investissements liés au logement correspondent aux avantages fiscaux accordés pour les travaux économeurs d'énergie, les travaux de sécurisation contre le vol ou l'incendie et les travaux de rénovation dans zones d'action positive, les travaux de rénovation pour habitations louées à loyer modéré. Certes, ces régimes fiscaux ont été révisés à divers moments quant aux seuils déductibles ou aux conditions à remplir par le déclarant. La comparaison inter-temporelle, dans cette section, n'a pas pour objectif d'évaluer les différents dispositifs fiscaux entre eux ; il s'agit davantage d'analyser l'évolution globale des dépenses fiscales (combien cela coûte pour les pouvoirs publics ?) en faveur du logement et de mesurer l'effort budgétaire des pouvoirs publics.

Notons que les dépenses fiscales sont accordées lors de l'exercice d'imposition en cours qui est calculé sur les revenus de l'année précédente. La mention « 2012 (2011) » ci-après indique qu'il s'agit des dépenses fiscales accordées lors de l'exercice d'imposition 2012, calculé sur les revenus 2011 des déclarants.

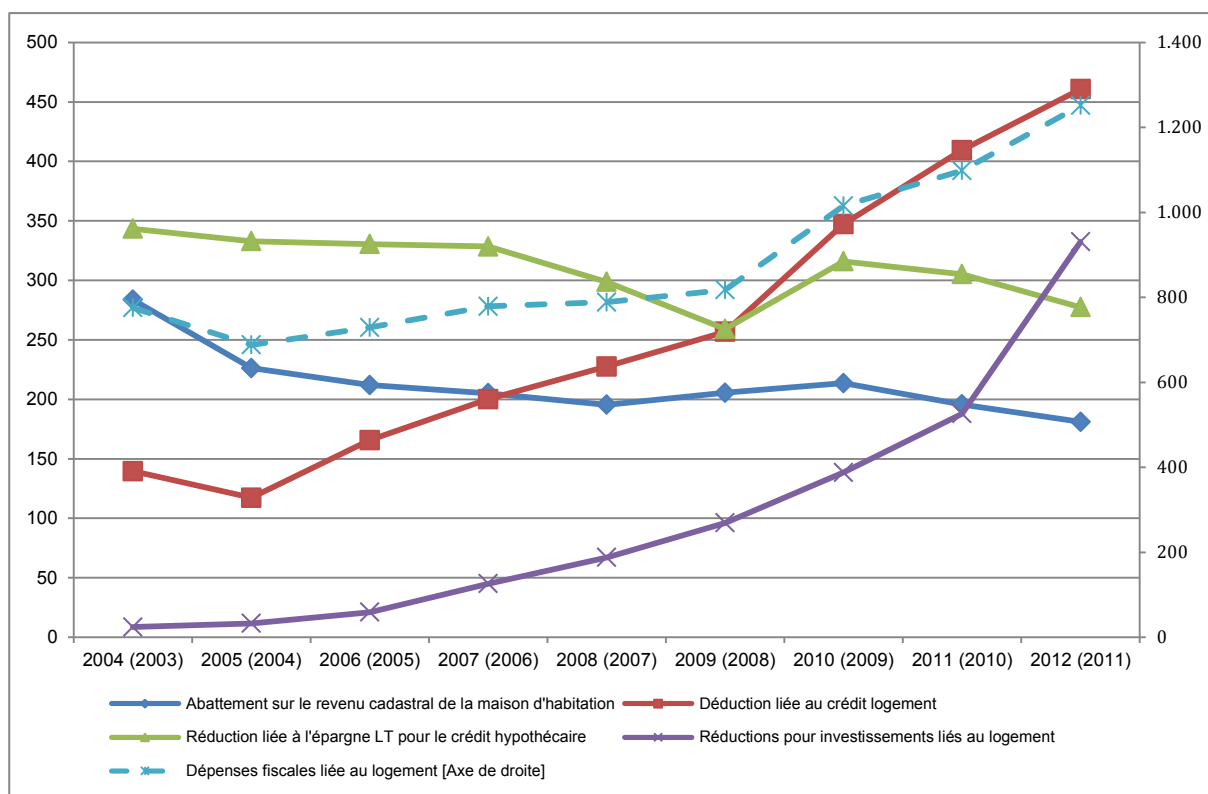
⁴² Les dépenses fiscales se définissent comme le montants des dérogations fiscales accordée - à certaines conditions - de payer moins d'impôts. Inscrites dans la comptabilité publique, elles correspondent à une perte de revenu pour l'Etat.

⁴³ Par « crédit logement », on entend les crédits hypothécaires et les crédits divers liés au logement et pris en compte fiscalement.

⁴⁴ Ils sont accordés sur la partie « revenus immobiliers » de la déclaration fiscale.

Graphique 136

Evolution des dépenses fiscales liées au logement en faveur des déclarants wallons, en millions d'euros courants (2004-2012).



Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : inventaires annuels des dépenses fiscales, ventilation pour la Wallonie.

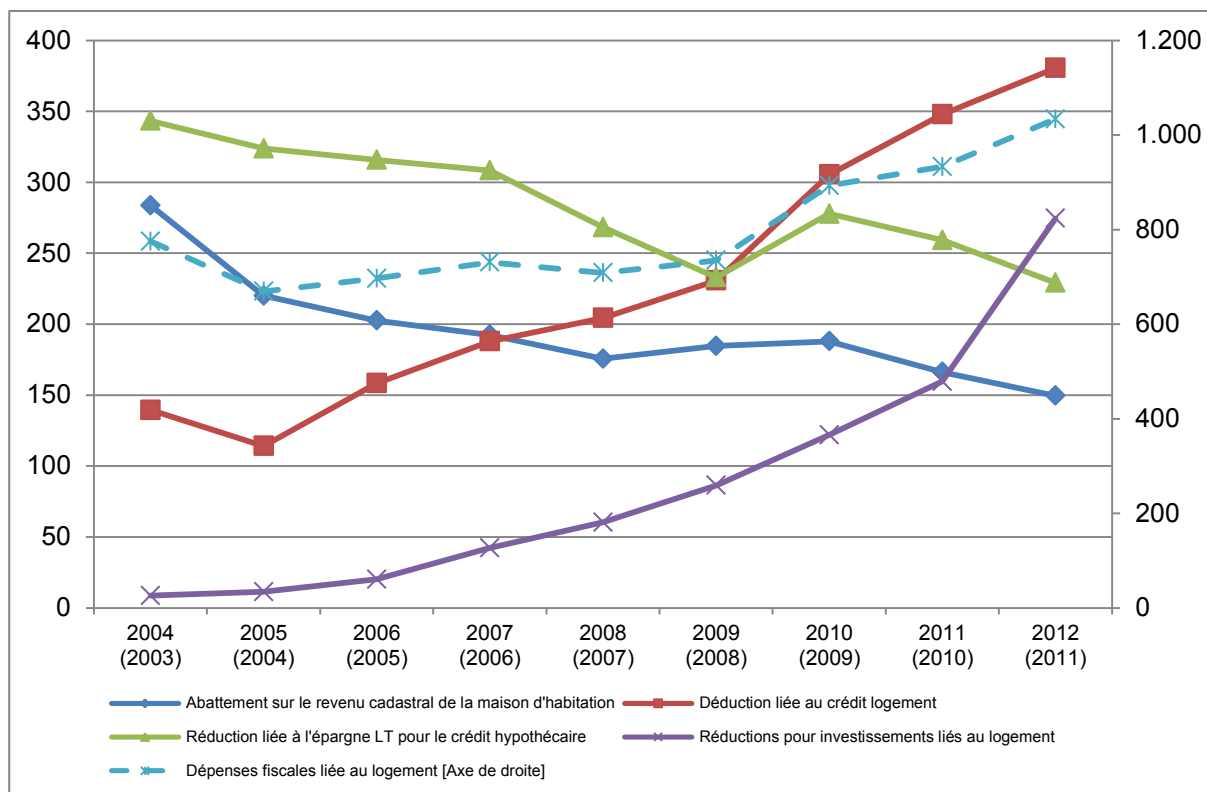
En 2012, les dépenses fiscales liées au logement – telles que regroupées pour cette analyse – s'élèvent à un montant de 1,25 milliards d'euros courants en faveur des déclarants wallons. Cela représente une augmentation de 14,0 % par rapport aux dépenses fiscales de 2011. Le principal poste de dépenses fiscales liées au logement est la déduction pour habitation propre et unique ainsi que les déductions ordinaires d'intérêts pour des crédits relatifs au logement (soit 36,8% du total des dépenses fiscales liées au logement). La second poste est celui des réductions pour l'épargne-logement à long terme (dont l'assurance-vie), soit 26,5%. Le poids de cette dépense fiscale décroît à mesure que les bénéficiaires de cet ancien dispositif arrivent au terme de leurs crédits. En effet, la réforme fiscale de 2004-2005 a fondu ce dispositif dans le nouveau régime de « déductibilité pour habitation propre et unique ». Ceci explique les mouvements observés entre ces deux postes. Les réductions accordées pour des investissements liés à l'habitation représentent 22,1% des dépenses fiscales liées au logement en 2012. Enfin, les abattements sur le revenu cadastral de l'habitation constituent 14,4% des dépenses fiscales liées au logement en 2012.

Le Graphique 137 représente les montants de dépenses fiscales en euros constants (IPC, base 100 en 2004) sur la période 2004-2012 de façon à autoriser une comparaison inter-temporelle des données présentées. Cela restitue l'effort budgétaire réel, c'est-à-dire hors inflation, consenti par les pouvoirs publics en faveur du logement. Les dépenses fiscales présentent une tendance à la hausse de 2004 à 2012, soit une variation positive de 33,40%. Par définition, les montants exprimés en euros constants permettent d'éliminer l'effet de l'inflation et d'attribuer cette hausse à

une consommation plus importante des dispositifs fiscaux (c'est-à-dire par une hausse des emprunteurs, comme le chapitre relatif au financement du logement l'a montré).

Graphique 137

Dépenses fiscales liées au logement et en faveur des déclarants wallons, en millions d'euros constants (base 100 en 2004) (2004-2012).



Source : SPF Finances

Calcul : CEHD

Champ : inventaires annuels des dépenses fiscales, ventilation pour la Wallonie.

Le montant des réductions fiscales accordées aux investissements des ménages pour des travaux liés au logement a progressé depuis 2004. En particulier, l'essentiel de cette progression est due au régime de réduction pour les travaux économeurs d'énergie mis en place par le Gouvernement fédéral. L'augmentation importante observée pour 2012 s'explique par l'effet d'opportunité auprès des ménages à l'annonce de l'arrêt du dispositif fiscal pour les travaux conclus après le 28 novembre 2011. Exprimées en euros constants, les dépenses fiscales liées aux abattements de revenu cadastral de l'habitation sont tendanciellement à la baisse, soit une variation de -47,3% entre 2004 et 2012. Parallèlement, il faut tenir compte du fait que le mode de calcul du revenu cadastral n'a pas connu de réformes depuis plusieurs années.

3. Les recettes fiscales immobilières

Le logement, en tant également que bien marchand, constitue un patrimoine et produit des revenus (Driant, 2009) qui sont imposables. La production, la location ou la vente de logements constituent une dimension importante de la question du logement en Wallonie. Les transactions résidentielles sont donc ciblées par des impôts, des taxes et des droits d'enregistrement. La

fiscalité immobilière en Wallonie est une compétence régionale. Elle représente donc la source de financement sur laquelle la Région dispose d'un pouvoir d'action.

Les recettes fiscales⁴⁵ immobilières correspondent aux principaux impôts régionaux. Elles sont un levier potentiel de l'autonomie de la Région pour mener ses propres politiques. Les chiffres qui figurent dans cette section sont relatifs aux recettes fiscales inscrites au budget de la Région wallonne. Pour cette section, les recettes fiscales immobilières regroupent les droits de succession et de mutation par décès ; les droits de donation ; le précompte immobilier ; les droits d'enregistrement sur la transmission à titre onéreux de biens immeubles et les droits d'enregistrement sur la constitution d'hypothèques.

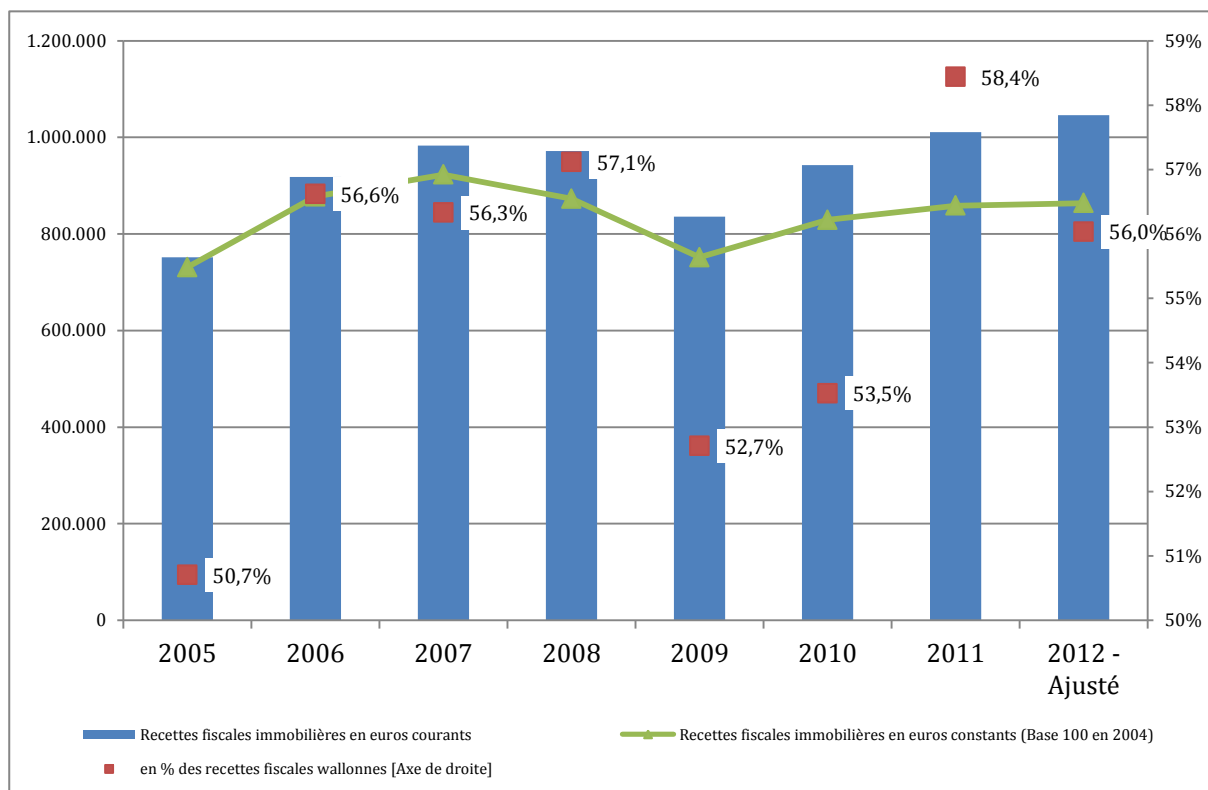
Les recettes fiscales immobilières, en 2012, s'élève à un montant de 1,04 milliards d'euros courants pour la Région wallonne (cf. Graphique 138). Cela représente une augmentation de 3,5% par rapport à l'année précédente. Les recettes fiscales immobilières ont représenté 56,0% des recettes fiscales régionales, c'est-à-dire les impôts et les taxes pour lesquels la Région jouit de l'autonomie fiscale⁴⁶. En 2011, elles représentaient 58,4% du produit des impôts et des taxes régionales. A l'heure actuelle, les recettes fiscales immobilières constituent un instrument fiscal effectif de l'action de la Région. La VI^e réforme de l'Etat, actuellement mise en œuvre, prévoit de transférer plus d'autonomie fiscale, ce qui devrait modifier l'importance de la fiscalité immobilière pour la Région par rapport à l'ensemble des recettes fiscales.

⁴⁵ C'est-à-dire les impôts ainsi que les taxes ou redevances pour lesquels la Région jouit d'une autonomie large voire complète pour fixer l'assiette (ou base), le taux et les éventuelles réductions ou déductions. Ces impôts régionaux (ou recettes fiscales) se distinguent des recettes non fiscales qui correspondent aux dotations, transferts et quote-part Impôt des Personnes Physiques reversés à la Région. Les recettes fiscales et non-fiscales forment les recettes courantes qui se distinguent des recettes de capital (intérêt d'emprunt, notamment).

⁴⁶ En 2012 (dernier ajustement budgétaire), les recettes totales se répartissent en 27,0% de recettes fiscales, 64,0% de recettes non-fiscales et 9,0% de recettes de capital pour un total de 6,92 milliards d'euros.

Graphique 138

Evolution des recettes fiscales immobilières régionales en milliers d'euros et en % (2005-2012)



Source : Parlement wallon – SPW/DGT2 (fichiers budgétaires).

Calcul : CEHD

Champ : budgets annuels de la Région wallonne (crédits réalisés).

Les montants des recettes fiscales immobilières, convertis en euros constants pour refléter les moyens financiers réels de la Région (hors inflation), évoluent moins rapidement depuis 2010. En 2009, année qui suit directement la crise immobilière, les recettes fiscales immobilières ont connu un minimum sur la période considérée. De 2005 à 2007, les recettes fiscales immobilières ont augmenté réellement de 26,2%. Cela reflète l'activité intensive des marchés immobiliers (dont l'octroi de crédits hypothécaires pour l'acquisition) au cours de ces années qui ont précédé le déclenchement de la crise en 2008-2009.

Résultats clés par chapitre

Chapitre 1 :

La taille moyenne des ménages en Wallonie diminue, notamment en raison du vieillissement de la population et de l'augmentation du nombre des familles monoparentales ou de personnes vivant seules. Ces modifications, conjuguées à une croissance démographique (notamment en raison du solde migratoire externe positif), impliquent une augmentation du nombre total de ménages.

La périurbanisation s'étend progressivement sur le territoire wallon. La croissance de la population n'est plus concentrée dans les centres urbains.

Chapitre 2 :

Une grande majorité des logements en Wallonie (plus de 80%) sont des maisons unifamiliales. En chiffres relatifs, la part des appartements dans le stock de logements augmente plus rapidement que celle des maisons. En chiffres absolus, néanmoins, le nombre de maisons croît toujours plus rapidement que le nombre d'appartements.

La proportion d'appartements dans le stock de logements augmente dans chaque province (le plus rapidement en province du Brabant wallon et en province du Luxembourg) et dans chacune des quatre principales villes wallonnes (le plus rapidement à Namur).

Chapitre 3 :

La part du territoire wallon occupé par des terrains résidentiels augmente. En 2011, ces terrains occupaient 5,5% du territoire wallon. La superficie résidentielle moyenne par habitant augmente tant à l'échelle de la Wallonie que dans chacune des provinces.

En Wallonie, le nombre de permis de bâtir délivrés pour les appartements ou des maisons diminue à partir de 2009. La part des appartements dans le nombre total de permis de bâtir augmente ; elle atteint au minimum un tiers à l'échelle provinciale et passe de 54% à 86% dans les quatre principales villes wallonnes.

Chapitre 4 :

En Wallonie, la superficie moyenne des terrains de maisons d'habitation ordinaires, de villas, bungalows et maisons de campagne et de terrains à bâtir vendus est plus grande qu'en Flandre. Le niveau des prix des biens immobiliers est inférieur en Wallonie qu'en Flandre ou dans la région de Bruxelles-Capitale et ce, quel que soit le type de biens considéré.

La part des appartements, flats et studios dans le volume des ventes immobilières en Wallonie augmente, même si la part des maisons reste encore plus importante.

Depuis une dizaine d'années, la superficie moyenne des terrains de villas, bungalows et maisons de campagne vendus en Wallonie a diminué de 30%. Sur la décennie, il n'y a pas de changements significatifs de la superficie moyenne vendue des terrains de maisons d'habitation ordinaires. Toutefois, la superficie moyenne vendue des terrains à bâtir a, quant à elle, augmenté, alors que le nombre de transactions de ce type de biens a diminué.

Les prix des maisons d'habitation ordinaires, des appartements, flats et studios et des terrains à bâtir en Wallonie augmentent plus rapidement que l'indice santé belge. Pour tous les types de biens immobiliers entourant le logement en Wallonie, les prix en 2012 dépassent ceux d'avant la crise de 2008-2009.

Parmi les provinces wallonnes, les prix immobiliers résidentiels les plus élevés sont observés en Brabant wallon. Parmi les quatre principales villes wallonnes, les maisons d'habitation ordinaires, appartements, flats et studios et terrains à bâtir les plus chers se trouvent à Namur. Les prix les plus élevés pour les villas, bungalows et maisons de campagne sont observés à Liège. C'est également à Liège que le prix au mètre carré des terrains à bâtir est le plus élevé.

Chapitre 5 :

Le montant moyen des prêts hypothécaires accordés par la SWCS et le FLW a nettement dépassé 100.000 € en 2011. Le nombre et le montant total de prêts hypothécaires octroyés par la SWCS a diminué significativement en 2010. Même s'ils ont recommencé à augmenter en 2011, les chiffres de 2011 restent toujours en deçà des années précédant 2010. Le nombre et le montant total des prêts octroyés par le FLW pour les mêmes années sont plus stables.

En ce qui concerne le crédit hypothécaire en Wallonie, le nombre de contrats conclus a repris son niveau habituel (l'année 2011 ayant connu un effet d'emballement suite à l'annonce de la suppression de la déductibilité des dépenses pour des travaux économiseurs d'énergie). On observe des différences entre provinces wallonnes concernant l'évolution du nombre d'ouverture de crédits hypothécaires. En valeur absolue, le nombre de défauts de paiements croît, de même que le montant des arriérés. Cependant, à y regarder de près, le ratio de défauts de paiements est resté stable en 2012.

Chapitre 6 :

Sous l'angle des dimensions sociales, plusieurs différences apparaissent, principalement en termes d'âge, de situation de handicap et de nationalité. La dimension du genre ne ressort pas, sauf en articulation avec le niveau de vie. Ces résultats doivent être nuancés dans la mesure où les dimensions sociales sont ici appréhendées à travers des variables spécifiques. Or, le logement ne se limite pas au statut d'occupation, ni au type de logement occupé ou aux nuisances existant à proximité du logement.

Chapitre 7 :

L'effort budgétaire public dans le secteur du logement est important. Cet effort est maintenu depuis les années 1990 en ce qui concerne les dépenses régionales wallonnes directement dédiées au logement. Les dépenses fiscales consenties au logement en faveur des ménages wallons demeurent le principal effort budgétaire public et l'instrument majeur pour guider les ménages wallons vers l'accession à la propriété. Cette tendance historique en Belgique n'a pas été démentie en 2012. L'apport des recettes fiscales immobilières au budget régional reste stable, ce qui reflète également un maintien des transactions immobilières (et en l'absence de réforme d'envergure de la fiscalité immobilière intervenue durant l'année écoulée).

Glossaire des termes utilisés

Appartement (*Arrêté ministériel relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie* du 22.03.2010, Art. 1, 4/1°)

Unité d'habitation dans un bâtiment qui en comporte plusieurs

Bâtiment (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 1°)

Immeuble bâti affecté ou non au logement

Coûts totaux de logement (EU-SILC Description Target Variables – Household Data (H-file))

Dans SILC, les coûts totaux de logement correspondent aux coûts mensuels associés avec les droits du ménage à habiter dans le logement ; l'eau, l'électricité, le gaz et le chauffage sont également inclus. Selon le statut d'occupation du logement, d'autres types de dépenses peuvent être incluses.

Pour les propriétaires, sont également inclus le paiement des intérêts du prêt pour l'achat du logement principal (nets de toute réduction d'impôt), les allocations logement (elles ne sont pas retirées), l'assurance, les services et charges obligatoires (ordures ménagères et eaux usées), les frais de maintenance et de réparation usuelles, les taxes/impôts.

Pour les locataires à un loyer de marché, sont également inclus le paiement du loyer, les allocations logement (elles ne sont pas retirées), l'assurance (si payée par les locataires), les services et charges obligatoires (ordures ménagères et eaux usées, si payés par les locataires), les taxes/impôts (si cela s'applique), les frais de maintenance et de réparation usuelles.

Pour les locataires à un loyer réduit, sont également inclus le paiement du loyer, les allocations logement (elles ne sont pas retirées), l'assurance (si payée par les locataires), les services et charges obligatoires (ordures ménagères et eaux usées, si payés par les locataires), les taxes/impôts (si cela s'applique), les frais de maintenance et de réparation usuelles.

Pour les locataires à titre gratuit, sont également inclus les allocations logement (elles ne sont pas retirées), l'assurance (si payée par les locataires), les services et charges obligatoires (ordures ménagères et eaux usées, si payés par les locataires), les taxes/impôts (si cela s'applique), les frais de maintenance et de réparation usuelles.

Immeuble à appartements (*Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie*, Art. 530, 9)

Bâtiment résidentiel comprenant plusieurs unités d'habitation et dont les locaux et les espaces communs ne sont pas destinés à la fourniture de prestations au bénéfice des occupants

Logement (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 3°)

Le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages

Logement à loyer d'équilibre (*Arrêté du Gouvernement wallon organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public* du 06.09.2007, Art. 42 à 46, Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Logements sociaux qui sont donnés en location « à la valeur du marché locatif » dans le cadre d'un bail non soumis aux règles du logement social

Logement inoccupé (*Arrêté ministériel portant approbation du règlement de l'aide à consentir par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement pour la réhabilitation et la restructuration de logements inoccupés qu'elles prennent en gestion ou en location* du 07.03.2011, Art. 1, 4, Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Logement, soit déclaré inhabitable depuis au moins douze mois ; ou qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs ; ou pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs.

Logement d'insertion (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 7°)

Le logement créé grâce à une subvention de la Région et destiné à l'hébergement de ménages en état de précarité

Logement moyen (Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages disposant de revenus moyens lors de leur entrée dans les lieux. Ces ménages ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté. Les modalités de mise en œuvre sont fixées par le Gouvernement.

Logement public

Il n'y a pas de consensus concernant la définition du logement public, notamment parce que le type de logement auquel il est fait référence peut évoluer selon les politiques publiques mises en place. Concernant la présente publication, notons que le terme de logement public correspond à « un glissement d'appellation [...] pour s'écarter de l'image négative véhiculée par le qualificatif « social » ». Nous sommes alors dans le registre de la non-distinction du logement public par rapport au logement privé, ou du logement social vis-à-vis du logement moyen. Cette volonté de non-différenciation crée une absence d'image [...]. » (Laurent et Malherbe, 2010). Par ailleurs, soulignons également que ce glissement sémantique accompagne le cheminement de l'appellation des instances gestionnaires : on parle depuis 1998 de SLSP (Sociétés de Logement de Service Public) ; la notion de « logement social » n'apparaît plus dans le nom de ces instances.

Logement social (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 9°, Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes lors de leur entrée dans les lieux. Ces ménages ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un

logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté. Les modalités de mise en œuvre sont fixées par le Gouvernement.

Logement de transit (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 8°)

Le logement créé grâce à une subvention de la Région, destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure

Maison d'habitation ordinaire (IWEPS, <http://www.iweps.be/vente-de-biens-immobiliers>)

Les maisons d'habitation ordinaires comprennent aussi bien les maisons ouvrières que les maisons bourgeoises et les maisons rurales (superficie inférieure ou égale à 5 ares). Elles se distinguent des : (i) villas, bungalow et maisons de campagne (3 ou 4 façades), (ii) appartements, flats et studios, et (iii) terrains à bâtir.

Maison unifamiliale (*Arrêté ministériel relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie* du 22.03.2010, Art. 1, 4°, Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Logement dont tous les locaux sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage, à l'exclusion des logements collectifs et des appartements ainsi que de tout type de superposition de locaux appartenant à des logements distincts

Ménage (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 28°)

La personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques

Terrains bâtis et terrains connexes (Eurostat/OCDE)

L'ensemble des terrains résidentiels, des terrains industriels, des terrains utilisés pour les carrières, puits et mines, des terrains commerciaux, des terrains utilisés pour les services publics, des terrains à usage mixte, des terrains utilisés pour les transports et communications, des infrastructures techniques, ainsi que des terrains à usage de loisirs et autres espaces ouverts. Les bâtiments d'exploitation agricole, les cours et les annexes dispersés sont exclus.

Terrain résidentiel (IWEPS <http://www.iweps.be/urbanisation-residentielle-par-habitant>)

Les terrains résidentiels correspondent aux parcelles accueillant des maisons, appartements, jardins, potagers, garages, cours, presbytères, châteaux... Il s'agit donc de terrains qui accueillent les logements, mais aussi leurs annexes bâties et non bâties. La superficie de ces terrains rapportée au nombre d'habitants donne la superficie résidentielle par habitant, soit le nombre de mètres carrés qui, en moyenne, est occupé par habitant pour la fonction résidentielle.

Références

BfP (2012), *Perspectives économique 2012-2017*, Bureau fédérale du Plan, mai, 187 p.

BfP-DGSIE (2013), *Perspectives de population 2012-2060*, Bureau fédérale du Plan et la Direction générale Statistique et Information économique, mai, 22 p.

Bodart, V. et Hindriks, J. (2013), « Les inégalités d'inflation selon l'âge et le revenu », *Regards économiques*, n° 102, mars, 20 p.

Brousse, C. (2006), « Devenir sans-domicile, le rester : rupture des liens sociaux ou difficultés d'accès au logement ? », *Economie et Statistique*, n° 391-392, pages 35-64.

CCP-BNB (2012), *Rapport statistique 2012*, Centrale des Crédits aux Particuliers – Banque Nationale de Belgique, 52 p.

Charlier, J. et Reginster, I. (2010), « L'évolution de la superficie résidentielle moyenne par habitant : un indicateur de développement territorial durable ? », *Discussion Papers*. Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, n° 1001, janvier, 40 p.

Charlier, J., Reginster, I. et Debuissson, M. (2013), « Perspectives communales de population à l'horizon 2026 et aménagement du territoire : Exercice d'estimation de consommations résidentielles d'espace en Wallonie suivant trois scénarios », *Working Paper de l'Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique*, n° 11, mars, 44 p.

Charlier, J., Reginster, I. et Juprelle, J. (2011), « Construction d'indicateurs de développement territorial : étude de la localisation résidentielle récente et analyse au regard de critères de développement territorial durable », *Working Paper de l'Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique*, n° 2, août, 60 p.

Chaumont, L. et Zeilinger, I. (2012), *Espace public, genre et sentiment d'insécurité*, brochure Garance ASBL.

Confédération Construction (2010), *Transformer un problème en solution*, Confédération Construction – Rapport annuel 2009-2010, pp. 10-11.

Cornuel, D. (2013), *Économie immobilière et des politiques du logement*, De Boeck, Bruxelles, 310 p.

CPDT (2008), *Fiche d'évolution de l'occupation du sol : Région wallonne*, Conférence permanente du développement territorial, septembre, 14 p.

Driant J.-C. (2009), *Les politiques du logement en France*. Les Etudes, La Documentation française, Paris, 184 p.

FLW (2007), *Rapports annuels sur les opérations de l'exercice 2006*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 158 p.

FLW (2008), *Rapports annuels 2007*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 174 p.

FLW (2009), *Rapports annuels 2008*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 146 p.

FLW (2010), *Rapports annuels 2009*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 160 p.

FLW (2011), *Rapports annuels 2010*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 176 p.

FLW (2012), *Rapports annuels 2011*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 128 p.

Halleux, J.-M. et Strée, J. (2012), *Production de l'habitat et enjeux territoriaux. Partie 1 : Les modes de production*, Rapport de recherche, Conférence Permanente du Développement Territorial, Université de Liège, Lepur, octobre, 72 p.

Halleux, J.-M. et Strée, J. (2013), *Production de l'habitat et enjeux territoriaux. Partie 2 : Les modes d'habiter*, Rapport intermédiaire, Conférence Permanente du Développement Territorial, Université de Liège, Lepur, avril, 36 p.

Halleux, J.-M., Brück, L. et Mairy, N. (2002), « La périurbanisation résidentielle en Belgique à la lumière des contextes suisses et danois : enracinement, dynamiques centrifuges et régulations collectives », *BELGEO*, n° 4, pp. 333-354.

IWEPS (2010), « Les chiffres-clés de la Wallonie », Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, n° 11, décembre, 206 p.

IWEPS (2012a), « Les chiffres-clés de la Wallonie », Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, n° 12, février, 179 p.

IWEPS (2012b), « Tendances Économiques. Analyses et prévisions conjoncturelles », Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, n° 42, mars, 58 p.

IWEPS (2012c), *Perspectives de population et de ménages pour les communes wallonnes : scénario tendanciel*, Travail réalisé par le Centre de recherche en Démographie et Sociétés de l'UCL à la demande de l'IWEPS. Note rédigée par M. Debuissin, T. Eggericks et I. Reginster, 8 mars, 6 p.

Kaat, J., Dams, Y., Aernouts, K., Simus, P., Jacquemin, F., Delaite, L. et Vanderhoeft, C. (2012), *Energy Consumption Survey for Belgian Households*, rapport final d'une étude réalisée sous l'autorité d'EUROSTAT, du FPS Economie, du SMEs, de VEA, du SPW et de l'IBGE-BIM.

Kints, C. (2008), *La rénovation énergétique et durable des logements wallons. Analyse du bâti existant et mise en évidence des typologies de logements prioritaires*, Architecture & Climat, UCL, Ministère de la Région wallonne (MRW-DGTRE), International Energy Agency, Solar heating & cooling of Task 37 and Federal Science Policy, project LEHR (www.lehr.be).

Laurent, L. et Malherbes, A. (2010), *Le logement public ; un secteur en chantier !*, Rapport d'expertise Présenté au Vice-Président et Ministre du Développement durable et de la Fonction publique en charge de l'Energie, du Logement et de la Recherche le 17 juin 2010.

Lefèvre, S. et Monnier, B. (2010), « Aînés et logements : lieux de vie, lieux de ville ? », Etudes et Documents Logement 6, SPW DGO4, Département du Logement, Namur.

Marpsat, M. (1999), « Un avantage sous contrainte : le risque moindre pour les femmes de se retrouver sans abri », *Population*, Vo. 54, n° 6, pages 885-932.

Ministère de la Région wallonne (2007), « Enquête sur la qualité de l'habitat en Région wallonne 2006 – 2007 », Etudes et Documents Logement n°5, Division du Logement, Namur, 249 p.

OCDE (2012), *Trouver ses marques : Les indicateurs de l'OCDE sur l'intégration des immigrés 2012*, Éditions OCDE, 164 p. (<http://dx.doi.org/10.1787/10.1787/9789264073432-fr>).

ONSS (2010), *Travailleurs assujettis à la sécurité sociale répartis par lieu de travail : données au 31 décembre 2010*, Office National de Sécurité Sociale, 80 p.

Schockaert, I. et Nicaise, I. (2011), *Les conditions de vie des personnes sans abri et sans chez soi et des personnes en séjour irrégulier : premiers résultats*, mimeo (<http://www.luttepauvrete.be/publications/confpresse%20silcut/texte%20recherche%20HIVA.pdf>).

SPW (2012), *Bilan énergétique de la Wallonie 2010. Secteur domestique et équivalents*, Réalisé par ICEDD asbl pour le compte du Service Public de Wallonie, septembre, 116 p.

SPW-DGARNE (2010), *Tableau de bord de l'environnement wallon*, Service Public de Wallonie, Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement, 232 p.

SWCS (2009), *Rapport d'activités 2008*, Société wallonne de Crédit social, 38 p.

SWCS (2012), *Rapport annuel 2011*, Société wallonne de Crédit social, 61 p.

Surkyn, J. (2010), *Les relations entre l'évolution démographique et le logement*, Confédération Construction – Rapport annuel 2009-2010, pp. 12-17.

Vanneste, D., Thomas, I. et Goossens, L. (2007), *Le logement en Belgique*, Enquête socio-économique 2001, Direction générale Statistique et Information économique, Bruxelles, 212 p.

[illegible]