

CHIFFRES-CLÉS DU LOGEMENT EN WALLONIE - QUATRIÈME ÉDITION



PUBLICATION

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

Anfrie MN (coord.), Majcher M., Kryvobokov M. (2019), « Chiffres-clés du logement en Wallonie – Quatrième édition », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport de recherche*, Charleroi, 263 pages.

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

CEHD asbl

Rue de l'écluse 21

6000 Charleroi

Belgique

Tél. : +32 (0)71 20 44 92

e-mail : information@cehd.be

<http://www.cehd.be>

Avec
le soutien de la



Wallonie

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

Table des matières

Remerciements.....	7
Introduction	8
Chapitre 1. Démographie et logement	10
1. Les ménages wallons en 2019.....	10
1.1. Nombre et taille des ménages	10
1.2. Les ménages wallons selon leur composition	13
2. Les perspectives démographiques de la population	20
Chapitre 2. Le stock de logements : dénombrement et évolution	23
1. Présentation du parc de logements à l'échelle de la Wallonie	23
2. Présentation du parc de logements à l'échelle des provinces.....	28
2.1. Focus sur le Brabant wallon	31
2.2. Focus sur le Hainaut.....	33
2.3. Focus sur la province de Liège.....	35
2.4. Focus sur la province de Luxembourg.....	37
2.5. Focus sur la province de Namur.....	39
2.6. Conclusion à propos de l'évolution du parc de logements au sein des différentes provinces	41
3. Le parc de logements des quatre principales villes wallonnes.....	42
3.1. Focus sur Charleroi	44
3.2. Focus sur Liège	46
3.3. Focus sur Mons	48
3.4. Focus sur Namur	50
3.5. Conclusion à propos de l'évolution du parc de logements au sein des quatre grandes villes wallonnes.....	52
Chapitre 3. La certification énergétique	53
1. Contexte de la certification énergétique	53
2. Description des labels énergétiques au sein du parc wallon.....	53
2.1. Les labels énergétiques en Wallonie.....	53
2.2. Les labels énergétiques par province en 2018	55
2.3. Intensité des labels par commune.....	57
2.3.1. L'intensité de la certification en label A, A+ ou A++.....	57
2.3.2. L'intensité de la certification en label B.....	58

2.3.3.	L'intensité de la certification en label C	59
2.3.4.	L'intensité de la certification en label D	60
2.3.5.	L'intensité de la certification en label E.....	61
2.3.6.	L'intensité de la certification en label F.....	62
2.3.7.	L'intensité de la certification en label G	63
3.	Description des indicateurs spécifiques aux composants du bâtiment	64
3.1.	L'enveloppe du bâtiment	64
3.2.	Performance de l'installation de chauffage.....	65
3.3.	Performance des installations d'eau chaude sanitaire	66
3.4.	Système de ventilation	66
Chapitre 4.	La production de logements	68
1.	Evolution de la superficie globale consacrée aux terrains résidentiels	68
2.	Evolution des permis de bâtir.....	68
2.1.	Les permis de bâtir à l'échelle de la Wallonie.....	68
2.2.	Les permis de bâtir à l'échelle des provinces	72
2.3.	Les permis de bâtir à l'échelle des quatre principales villes wallonnes	82
Chapitre 5.	Le marché du logement.....	92
1.	Statut d'occupation	92
2.	Le marché du logement sous l'angle des ventes	93
2.1.	Les ventes à l'échelle de la Wallonie.....	93
2.2.	Les ventes à l'échelle des provinces	102
2.2.1.	Les ventes de maisons	102
2.2.2.	Les ventes d'appartements.....	114
2.2.3.	Comparaison des ventes des différents types de biens au niveau provincial.....	120
2.3.	Les ventes à l'échelle des quatre principales villes wallonnes	121
2.3.1.	Les ventes de maisons	121
2.3.2.	Les ventes d'appartements.....	134
2.3.3.	Comparaison des ventes des différents types de biens au sein des quatre grandes villes wallonnes	140
3.	Le marché du logement sous l'angle des locations.....	140
3.1.	Structure du parc locatif privé.....	141
3.2.	Structure du parc de logements publics destinés à la location	143
3.2.1.	Les principaux acteurs du logement public en Wallonie.....	143
3.2.2.	Présentation du parc public disponible à la location au niveau de la Région	144
3.2.3.	Présentation du parc public disponible à la location à l'échelle des provinces....	153

3.2.4.	Les candidatures au logement public	167
3.3.	Les loyers moyens	173
3.4.	Les loyers en fonction de la taille du logement.....	176
Chapitre 6. Le financement du logement avec les prêts immobiliers		178
1.	Le crédit hypothécaire.....	178
1.1.	Le nombre et le montant total de prêts hypothécaires.....	178
1.1.1.	Nombre de crédits hypothécaires	178
1.1.2.	Dynamique d'ouverture des crédits hypothécaires.....	180
1.1.3.	Montant moyen emprunté par crédit hypothécaire	181
1.1.4.	Destination des crédits hypothécaires	182
1.2.	Défauts de paiement des crédits hypothécaires.....	183
2.	Prêts hypothécaires sociaux	187
2.1.	Le nombre et le montant total de prêts hypothécaires sociaux.....	187
2.2.	Le montant moyen de prêts hypothécaires sociaux	190
2.3.	Distribution des prêts hypothécaires sociaux par catégories de revenus	192
2.4.	Loan-to-value et maturité moyenne annuelle des prêts hypothécaires sociaux par catégories de revenus	200
3.	Prêts à tempérament	202
3.1.	Le nombre et le montant des prêts à tempérament.....	202
3.2.	Le montant moyen des prêts à tempérament	207
3.3.	Distribution des prêts à tempérament par catégories de revenus	209
Chapitre 7. Les dimensions sociales de l'habitat		219
1.	Les conditions de logement des ménages wallons	219
1.1.	Le type de logement.....	219
1.2.	Le statut d'occupation.....	220
1.3.	L'importance des coûts liés au logement.....	222
1.4.	Les caractéristiques des logements	224
1.5.	Les abords et environnement des logements	224
1.6.	L'appréciation du logement par les ménages	228
2.	La dimension sociale du logement par type de ménage en Wallonie	228
2.1.	Le type de logement.....	228
2.2.	Le statut d'occupation.....	229
2.3.	L'importance des coûts liés au logement.....	230
2.4.	Les abords et les caractéristiques des logements	238

Conclusion	241
Glossaire des termes utilisés	244
Bibliographie	247
Liste des tableaux.....	249
Liste des graphiques.....	252
Liste des cartes.....	262

Remerciements

Nous tenons à remercier nos partenaires le SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable, la SWL, la SWCS et le FLW qui nous ont fourni les données permettant la réalisation de cette édition 2019 des Chiffres-clés du logement en Wallonie.

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

Introduction

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

La présente édition des « Chiffres-clés du logement en Wallonie » comprend sept thématiques majeures: les tendances démographiques et leurs impacts sur les besoins en logement, le parc de logements existant, la certification énergétique du parc de bâtiments, la production de logements, les marchés acquisitifs et locatifs du secteur résidentiel, le financement du logement à travers les prêts hypothécaires avec un focus particulier sur les prêts sociaux ainsi que les prêts à tempérament sociaux et pour clôturer, les grandes dimensions sociales du logement.

Le Chapitre 1 illustre les tendances démographiques avec une analyse de l'évolution de la taille des ménages afin d'en tirer des conclusions en matière de besoins en logements pour l'avenir.

Le Chapitre 2 présente le parc existant des logements en Wallonie (ou stock de logements) à l'échelle de la région, des provinces wallonnes ainsi que des quatre grandes villes wallonnes (Charleroi, Liège, Mons et Namur).

Le Chapitre 3 se penche sur la performance énergétique du parc de bâtiments wallons. Les données utilisées proviennent de la base de données 2010-2018 des certificats PEB existants.

Le Chapitre 4 aborde la production de logements qui est appréhendée à travers le nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction et pour la rénovation à l'échelle de la Wallonie, des provinces et des quatre principales villes wallonnes.

Le Chapitre 5 se penche sur l'évolution à l'échelle de la Wallonie, des provinces et des quatre principales villes wallonnes des ventes des différents types de biens. Deux indicateurs seront utilisés : le volume et le prix (moyen et médian) de ventes. Le marché locatif y sera également abordé ; nous nous attacherons principalement à décrire les montants des loyers ainsi que les caractéristiques des biens loués. Une attention particulière sera accordée au parc locatif du logement public wallon ainsi qu'aux candidatures adressées aux SLSP.

Le Chapitre 6 traite du mode principal de financement du logement en Wallonie, le crédit hypothécaire. L'ensemble des crédits hypothécaires répertoriés par la Banque Nationale Belge seront examinés puis les crédits hypothécaires sociaux seront analysés par catégories de revenus des ménages. Les prêts à tempérament sociaux octroyés par le FLW et la SWCS seront également décrits en fonction des revenus et du type de prêts (écopack, rénopack, éco/rénopack).

Le Chapitre 7 présente les dimensions sociales du logement en Wallonie. Le logement y sera abordé sous l'angle de la perception par les ménages de celui-ci, de son environnement et de son coût. Seront abordés les différences selon la région belge ainsi qu'en fonction du type de ménages.

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

Chapitre 1. Démographie et logement

Les ménages* étant l'unité de population occupant un logement*, l'évolution démographique de ceux-ci a très logiquement un impact sur les besoins en logement. Ce chapitre se penchera particulièrement sur la taille et la composition (isolés, couples, couples avec enfants...) des ménages wallons afin d'identifier les besoins en logement spécifiques à ces différents types de ménages. Nous utiliserons la cartographie de différents indicateurs, réalisée à l'échelle communale, afin de mieux illustrer les tendances démographiques à l'œuvre sur le territoire wallon.

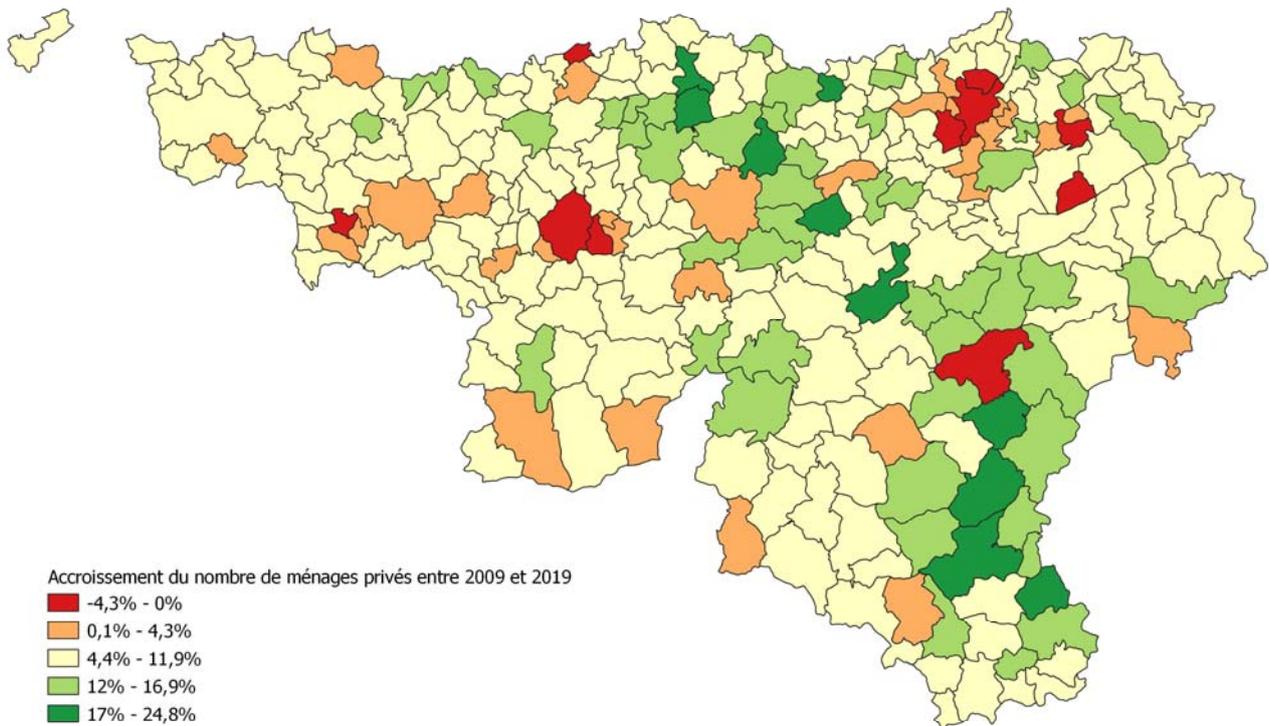
1. Les ménages wallons en 2019

1.1. Nombre et taille des ménages

Au 1er janvier 2019, la Wallonie comptait 1 581 386 ménages privés, soit 5,7% de plus qu'au 1er janvier 2009. L'augmentation du nombre de ménages privés semble donc se tasser légèrement. En effet, entre 2007 et 2017, cette augmentation était de 6%. Derrière cette augmentation régionale de 5,7% se cachent des évolutions très différentes à l'échelle locale.

La Carte 1 montre que, sur la période 2009 à 2019, les communes du Hainaut ont connu généralement une plus faible croissance du nombre de leurs ménages privés que les communes situées dans les autres provinces. Le Brabant wallon, le nord de la province de Namur ainsi que la partie est de la province de Luxembourg affichent de plus fortes croissances. C'est donc là, *a priori*, que le besoin en logements se fait le plus sentir ou qu'il le fera dans les années à venir avec, éventuellement un impact sur le coût du logement.

Carte 1 : Accroissement du nombre de ménages privés entre 2010 à 2018



Source : Statbel
Auteur : CEHD, 2019

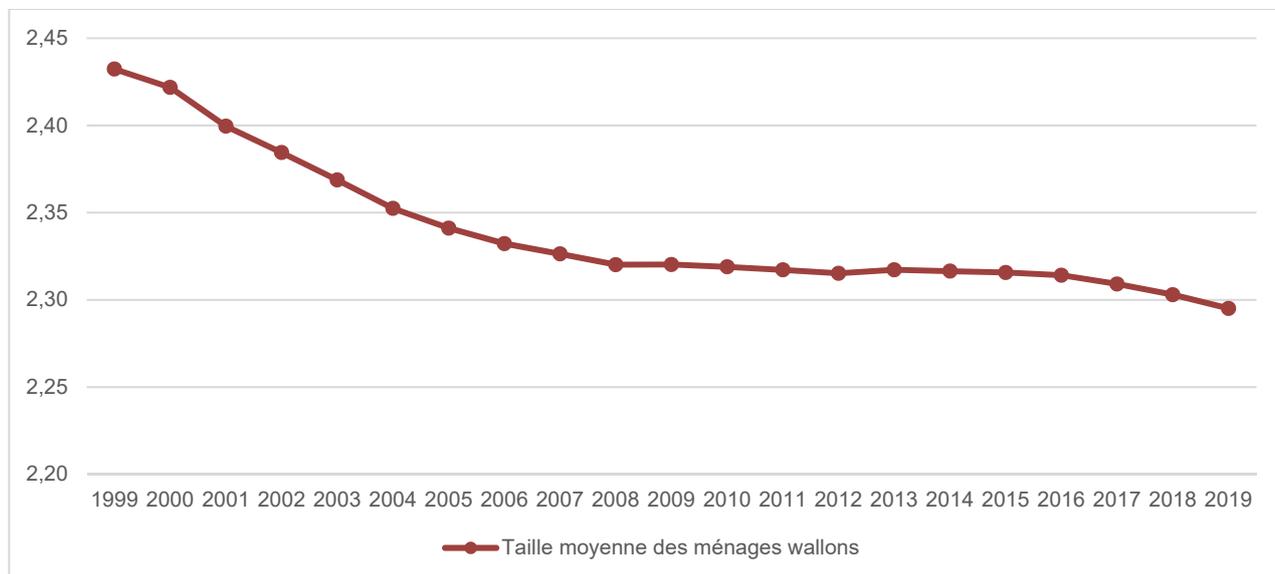
Dix communes wallonnes connaissent une diminution du nombre de leurs ménages privés entre le 1^{er} janvier 2009 et le 1^{er} janvier 2019. Il s'agit des communes urbaines de Charleroi, Châtelet, Boussu, La Hulpe, Liège et sa périphérie, mais aussi de communes plus rurales telles que Spa et La-Roche-en-Ardennes.

La représentation proposée par la Carte 1 suggère deux hypothèses. La première est que les besoins en nouveaux logements sont sans doute moins importants en province du Hainaut que dans les autres provinces car celle-ci affiche une croissance moins importante du nombre de ses ménages. La seconde est que, dans les communes où le nombre de ménages a diminué sur la période 2009 - 2019, il y a besoin de moins de logements qu'auparavant. Ces hypothèses sont sans doute partiellement correctes. Néanmoins, il faut interpréter ces données avec prudence étant donné que l'adéquation entre l'offre et la demande reste un paramètre essentiel. Or des changements pouvant avoir des répercussions sur le type de logements nécessaires sont observés au niveau des caractéristiques des ménages wallons.

La tendance, déjà soulignée par les éditions précédentes des Chiffres-clés du logement en Wallonie (Anfrie *et al.*, 2012 ; Anfrie *et al.*, 2015 ; Anfrie *et al.*, 2017) d'une baisse de la taille moyenne des ménages wallons semble perdurer. Néanmoins, celle-ci s'est considérablement ralentie sur la période récente (*cf.* Graphique 1).

Ainsi, entre 1999 et 2007, la taille moyenne des ménages wallons est passée de 2,43 personnes à 2,33. En 2019, elle est de 2,30 personnes. On assiste donc à l'heure actuelle à une stabilisation de la taille des ménages.

Graphique 1 : Evolution de la taille moyenne des ménages wallons de 1999 à 2019



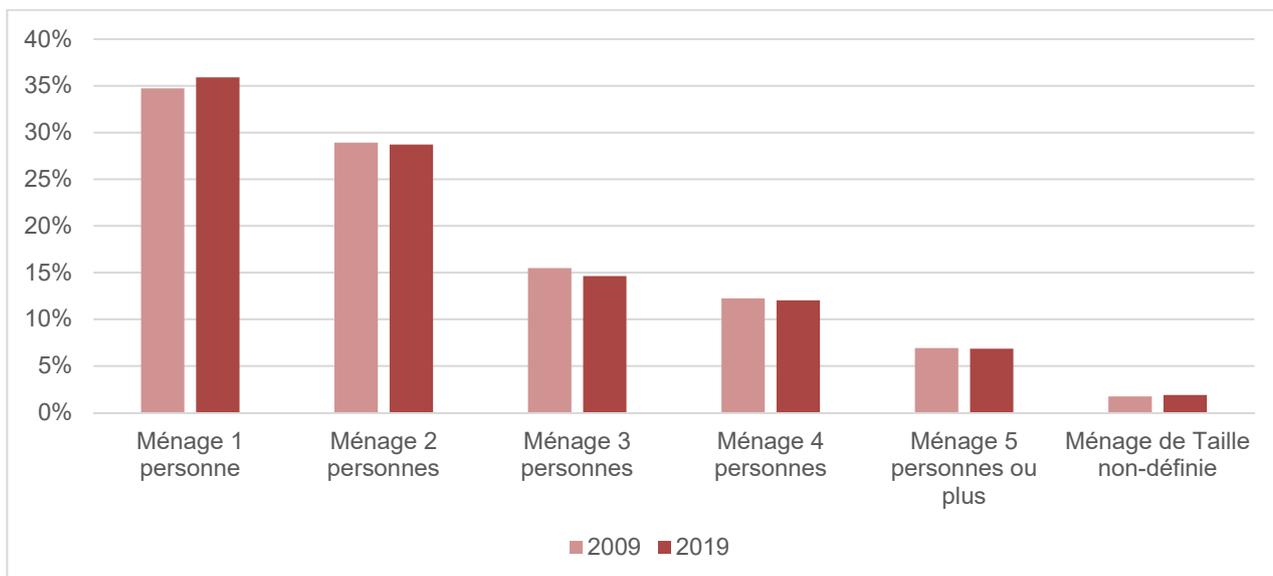
Source : Stabel

Calcul : CEHD

Champ : Population des ménages wallons de 1999 à 2019

Etant donné la faiblesse de la taille moyenne des ménages, le besoin de création de petits logements semble confirmé dans l'avenir. Notons d'ailleurs que d'après l'analyse selon la taille des ménages (cf. Graphique 2), sur la période 2009 à 2019, seuls les ménages composés d'une personne ont vu leur proportion augmenter au sein de la population des ménages privés, passant 34,7% en 2009 à 35,9% en 2019. Toutes les autres tailles de ménages ont vu leur proportion diminuer ou rester stable. Il faut cependant garder à l'esprit que la hausse du nombre de petits ménages est également liée au vieillissement de la population : une part non négligeable des ménages d'une ou deux personnes concerne des couples dont les enfants sont partis ainsi que de personnes qui se retrouvent seules suite au décès de leur conjoint ou à une séparation. Une partie importante de ces ménages dispose déjà d'un logement, en est éventuellement propriétaire, et ne souhaite pas en changer. Le nombre de petits logements à créer ne doit donc pas forcément être proportionnel à la part des petits ménages dans l'ensemble des ménages wallons. Néanmoins, il est plus que probable que l'on observe une recrudescence de la demande sur le segment des petits logements dans les années à venir.

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



Source : Stabel

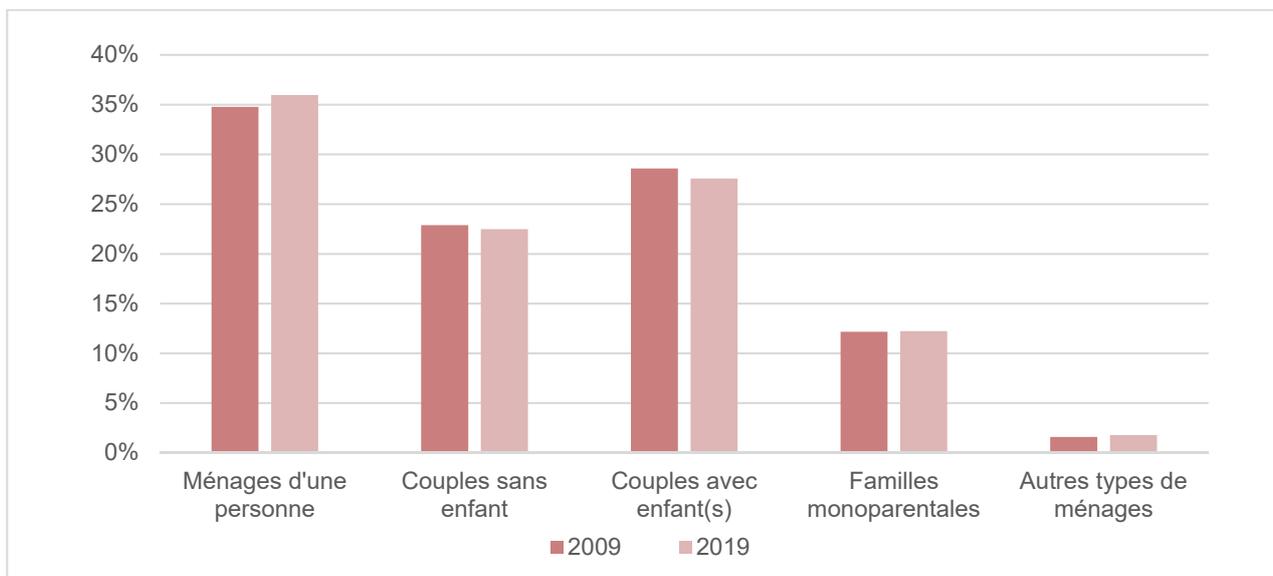
Calcul : CEHD

Champ : Population des ménages wallons en 2009 et 2019

1.2. Les ménages wallons selon leur composition

En 2019, les ménages composés d'une personne isolée sont les plus fréquents en Wallonie et représentent 36 % des ménages wallons (cf. Graphique 3). Les types de ménages les plus représentés sont ensuite les couples avec enfants (27,6 %), les couples sans enfants (22,5 %), les familles monoparentales (12,2 %) et enfin, les autres types de ménages (1,8 %). Notons que la part des ménages composées d'une personne isolée et des « autres types de ménages » a légèrement augmenté sur la période 2009 à 2019 (elle était respectivement de 34,8% et de 1,6%). A l'inverse, la part des couples avec enfants et des couples sans enfants connaît une légère érosion depuis 2009 où elles étaient respectivement de 28,6 % et 22,9%. La proportion des familles monoparentales, quant à elle, reste stable.

Graphique 3 : Proportion des ménages privés en Wallonie selon leur composition en 2009 et 2019



Source : Stabel

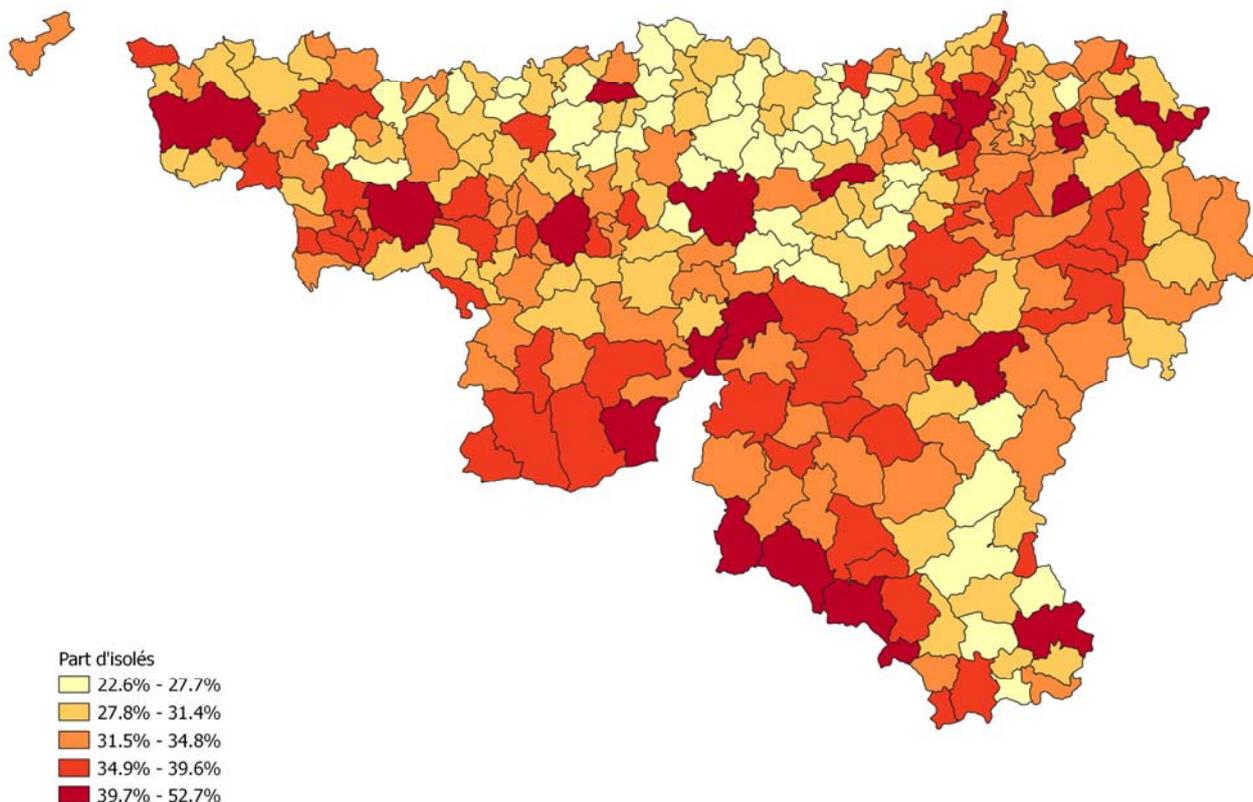
Calcul : CEHD

Champ : Population des ménages wallons en 2009 et 2019

Ces types de ménages sont répartis différemment sur le territoire wallon.

La proportion d'isolés est importante le long de la dorsale wallonne, surtout dans les grandes villes, ainsi que dans le sud de la Wallonie, à l'exception de la partie sud-est de la province de Luxembourg (cf. Carte 2). A l'inverse, les isolés sont faiblement représentés au nord de la Wallonie et notamment dans le Brabant wallon. Notons que cette forte représentation des isolés dans les communes les plus urbanisées constitue un enjeu majeur en matière de politique du logement : alors que les isolés sont les ménages dont le risque d'être confrontés à la pauvreté est le plus important (avec les familles monoparentales), ils sont très présents dans les communes où le coût du logement est le plus élevé. Certes, une part des ménages isolés vivant dans les communes urbaines le font par choix et ont les moyens d'assumer celui-ci. Néanmoins, pour certains, cette localisation est en partie forcée notamment en raison de considérations de proximité de l'emploi. Pour ces derniers, trouver à se loger à un prix convenable pour leur budget peut se révéler une véritable gageure d'où la forte demande en logements publics qui s'exprime dans ces communes de la part de ces ménages (cf. Chapitre 5, section 3.2 Structure du parc de logements publics destinés à la location).

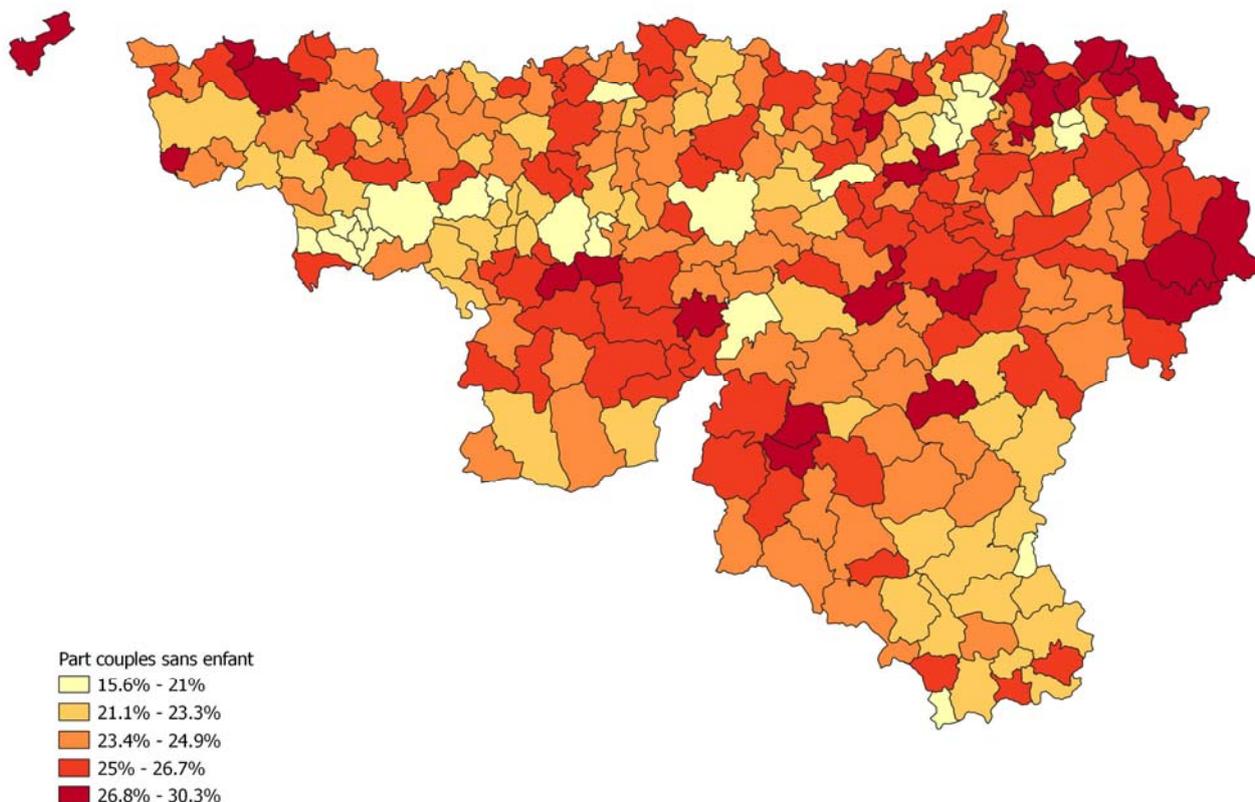
Carte 2. Proportion d'isolés parmi les ménages privés en Wallonie en 2019



Source : Statbel
Auteur : CEHD, 2019

Les couples sans enfants sont, à l'inverse des isolés, peu présents dans les grandes villes de la dorsale wallonne (*cf.* Carte 3). Ils se retrouvent plus fréquemment dans la partie est de la province de Liège (hors des grandes villes), au sud de Charleroi, à l'extrême sud de la province de Namur, ainsi que dans le nord-est de la province de Luxembourg. On constate également des concentrations de ménages sans enfants le long de la limite nord de la Wallonie. Une hypothèse pouvant expliquer cette dernière constatation pourrait être une migration des nouveaux (et éventuellement jeunes) couples depuis la Flandre ou la région Bruxelloise, vers la Wallonie où les prix de l'immobilier restent plus attractifs. Autrement dit, il pourrait s'agir d'une prolongation de la « tâche d'huile » s'élargissant depuis Bruxelles-Capitale depuis maintenant plusieurs décennies mais s'exprimant également à l'échelle de la Flandre.

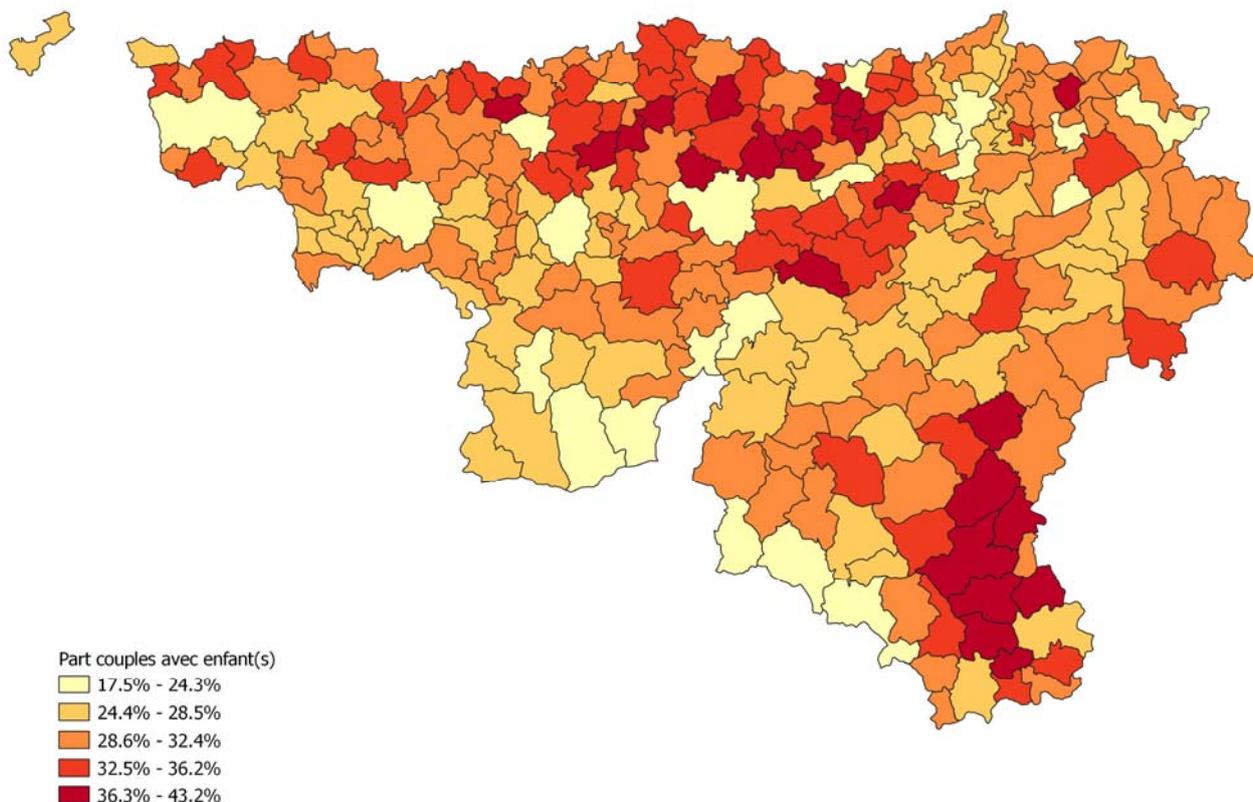
Carte 3. Proportion de couples sans enfants parmi les ménages privés en Wallonie en 2019



Source : Statbel
Auteur : CEHD, 2019

Les couples avec enfants sont plus présents dans le sud-est de la province de Luxembourg, dans le Brabant Wallon ainsi que dans les communes namuroises et liégeoises qui jouxtent le Brabant wallon (cf. Carte 4). Ce phénomène correspond à une volonté des familles de quitter les zones urbaines pour pouvoir disposer d'un logement plus spacieux, de préférence avec jardin, à moindre coût. Néanmoins, cet exode des familles à la périphérie des villes a entraîné la création de zones de tension sur le marché du logement. On notera que plusieurs des zones où les couples avec enfants sont très présents correspondent aux zones où le prix de l'immobilier est le plus élevé.

Carte 4. Proportion de couples avec enfants parmi les ménages privés en Wallonie en 2019

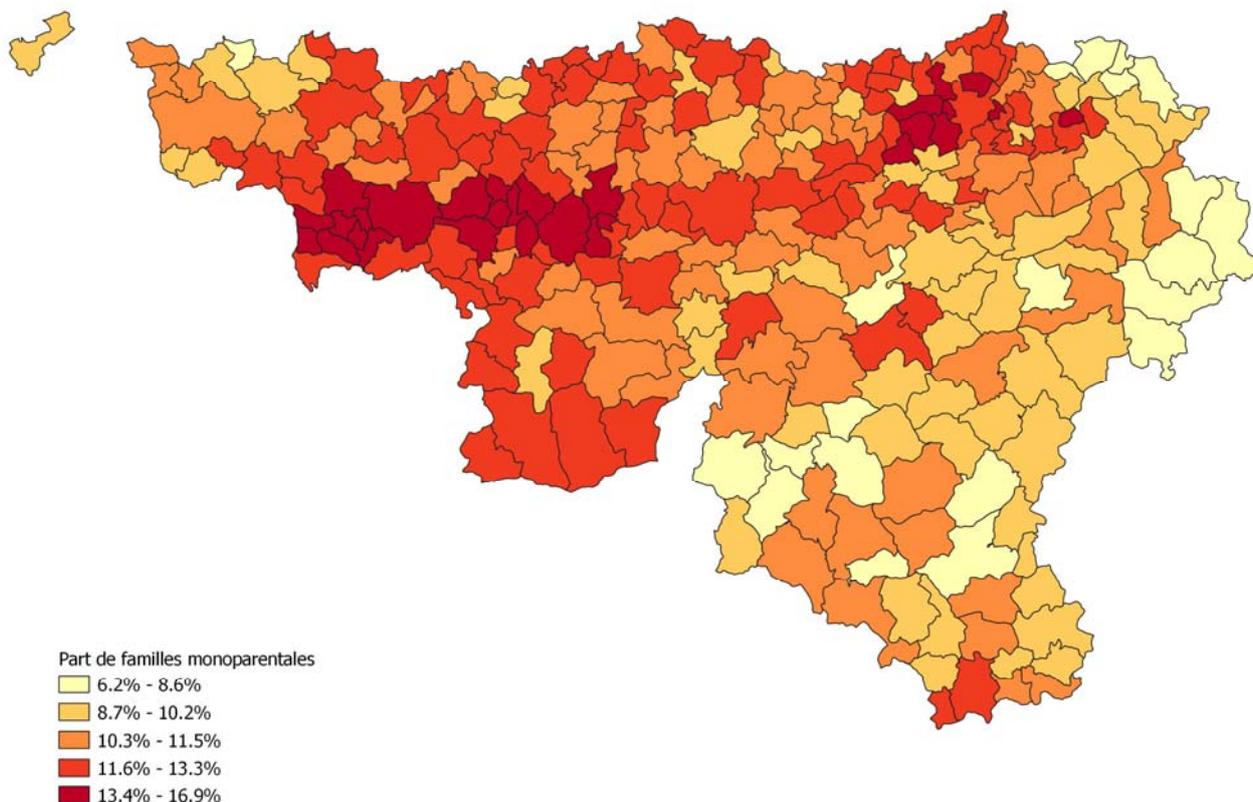


Source : Statbel
Auteur : CEHD, 2019

Les plus fortes concentrations de familles monoparentales se retrouvent le long de la dorsale wallonne, principalement dans le Hainaut et dans les communes voisines de la ville de Liège (cf. Carte 5). De manière générale, le nord-ouest de la Wallonie présente une plus forte concentration de familles monoparentales que la partie sud-est. La répartition des familles monoparentales peut être un indicateur important en matière de politique du logement. En effet, diverses études ont mis en évidence que ce type de ménage est, plus souvent que les autres, victime de la pauvreté¹. Par conséquent, une zone affichant une proportion plus importante de familles monoparentales peut être un signal d'alarme qui invite à porter une attention particulière sur la fragilité de la population par rapport au logement.

¹ Selon l'IWEPS, en Wallonie, 46% des familles monoparentales vivent avec des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (source : Pauvreté en Wallonie : risque accru pour les familles monoparentales, note IWEPS, 10/2017)

Carte 5. Proportion de familles monoparentales parmi les ménages privés en Wallonie en 2019

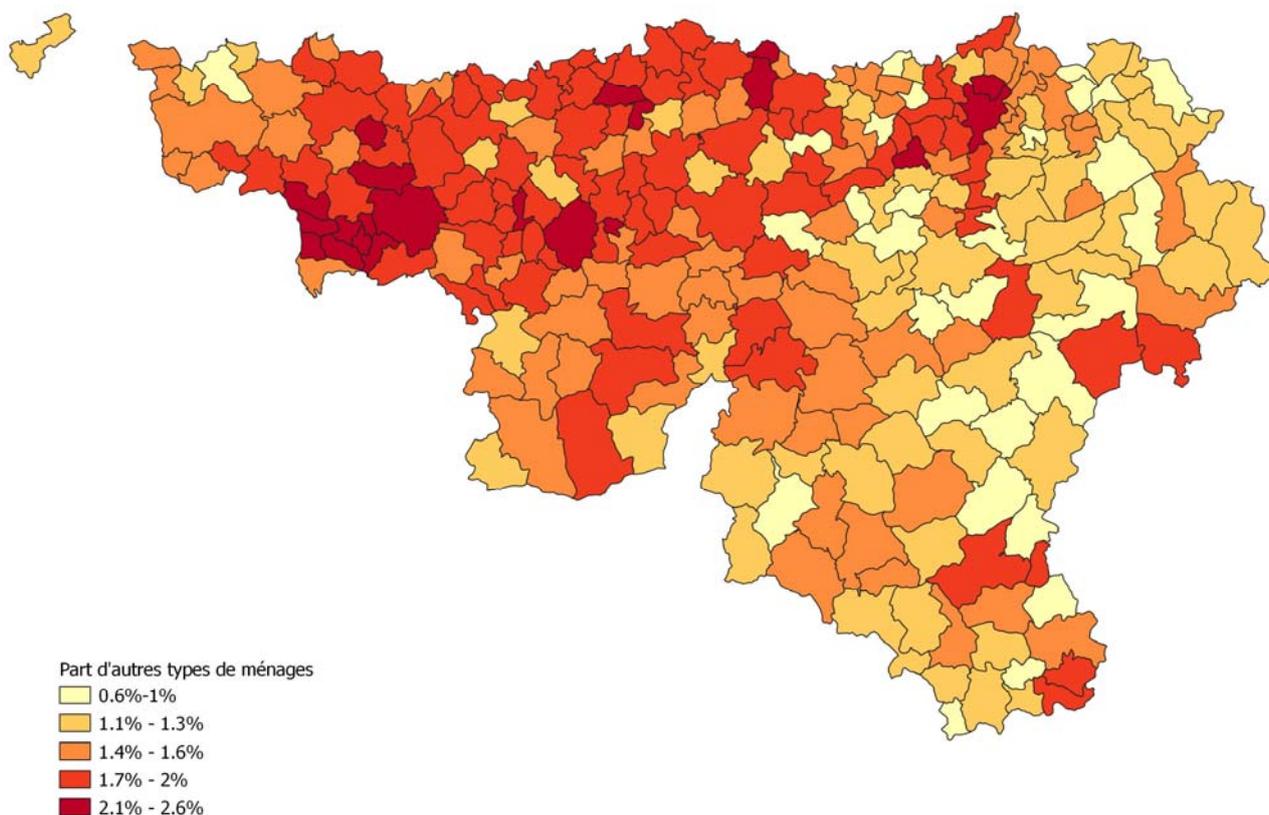


Source : Statbel
Auteur : CEHD, 2019

Les ménages n'appartenant à aucune des catégories décrites ci-dessous sont regroupés sous l'appellation « Autres types de ménages ». Ceux-ci reprennent les isolés cohabitant sous le même toit, les cohabitations regroupant plusieurs générations sous le même toit, etc.). Cette catégorie de ménages n'est que très faiblement représentée et ne dépasse jamais 2,6% des ménages quelle que soit la commune wallonne (cf. Carte 6). On retrouve plus fréquemment ce type de ménages dans le Hainaut, en Brabant Wallon et dans le nord de la province de Namur. Ce pattern peut être expliqué par des prix immobiliers plus élevés (en Brabant wallon par exemple) ou par une plus grande fragilité économique des ménages (notamment dans le Hainaut²).

² Dans un article du 24 octobre 2019 (<https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/revenus-fiscaux>), Statbel rapporte qu'en 2017, le revenu moyen par habitant s'élevait à 17 281€ en Wallonie alors qu'il n'était que de 16 023 € en Hainaut.

Carte 6. Proportion des autres types de ménages parmi les ménages privés en Wallonie en 2019



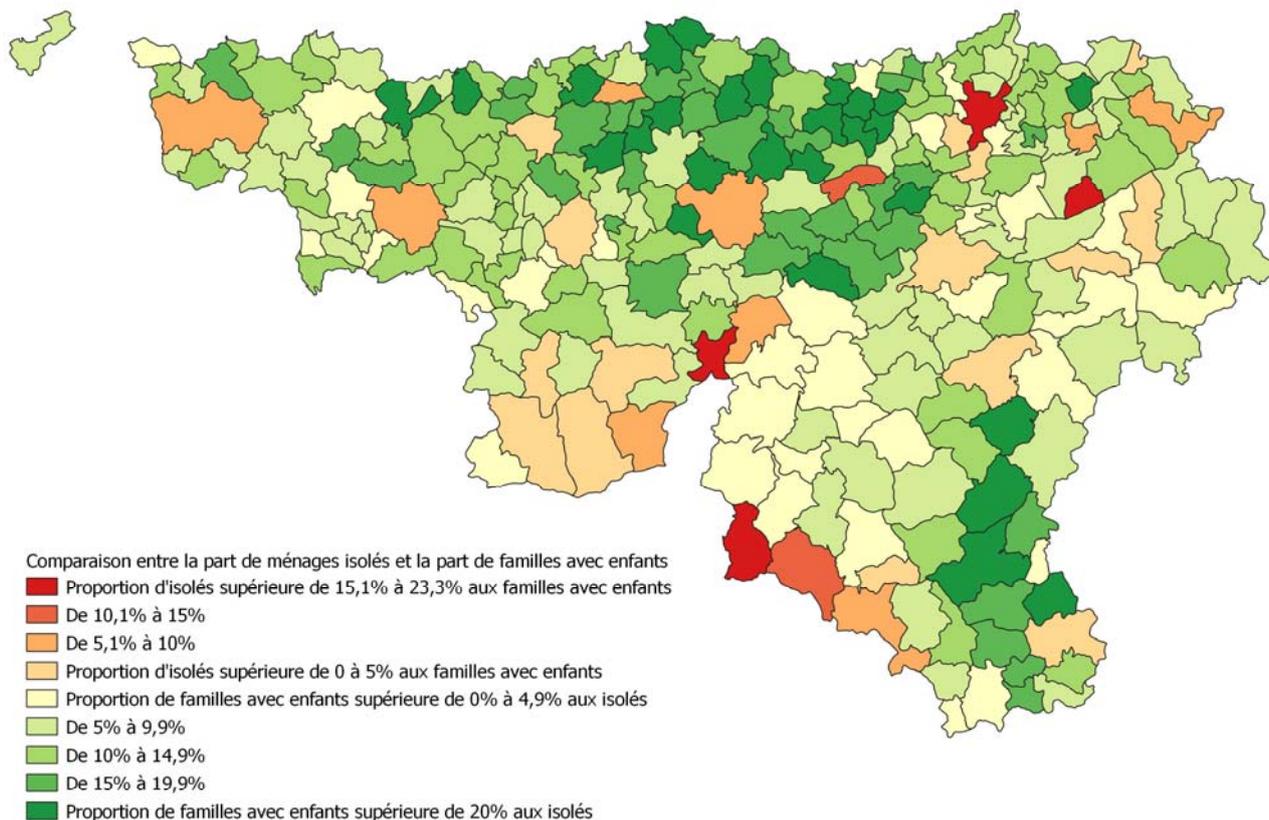
Source : Statbel
Auteur : CEHD, 2019

La Carte 7 fait office de synthèse des cartes précédentes en comparant les ménages isolés avec les familles avec enfants (à savoir, les couples avec enfants et les familles monoparentales). Pour créer cette carte, nous avons calculé la différence entre la proportion d'isolés dans la commune et la proportion de familles avec enfants. Les communes ont ensuite été cartographiées en fonction du résultat obtenu par ce calcul. Sur la carte, les communes représentées en vert sont celles au sein desquelles la proportion de familles avec enfants est supérieure à la proportion d'isolés. A l'inverse, sont représentées en rouge les communes où la proportion d'isolés est plus importante que celles des familles avec enfants. Le vert et le rouge foncés identifient les communes où la différence de proportion de ces deux types de ménages est la plus marquée alors que les couleurs plus tendres indiquent des communes où les proportions sont plus proches.

Nous observons que la proportion de familles avec enfants est supérieure à celles des isolés dans la plupart des communes wallonnes à l'exception de trente d'entre elles. Parmi ces communes on retrouve les principales villes wallonnes (Liège, Namur, Charleroi, Mons, Tournai, Nivelles) mais également des communes rurales (Chimay, Couvin, Viroinval, Vresse-sur-Semois, La Calamine...). En ce qui concerne les grandes villes, la taille réduite des logements et les prix immobiliers plus élevés expliquent la tendance qu'ont les familles à s'installer aux abords de la ville.

Les familles trouvent en périphérie des villes des logements plus spacieux et moins coûteux offrant de meilleures conditions de vie pour élever des enfants. La prédominance d'isolés par rapport aux familles avec enfants dans les communes rurales peut, quant à elle, sans doute s'expliquer par le vieillissement de leur population.

Carte 7. Différence entre la proportion d'isolés et celle de familles avec enfants au sein des ménages wallons en 2019

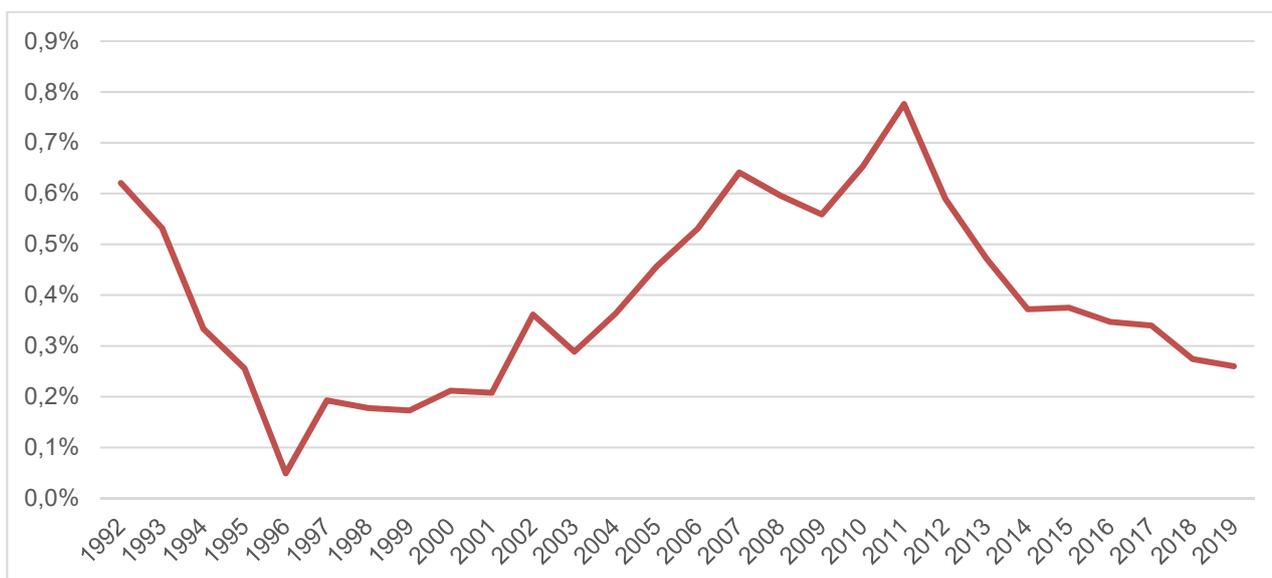


Source : Statbel
Auteur : CEHD, 2019

2. Les perspectives démographiques de la population

Depuis le début des années 1990, la croissance annuelle de la population wallonne a toujours été positive, avec un maximum de 0,8% en 2011 (cf. Graphique 4). Entre 2009 et 2019, la croissance de la population a été de 4,5%. Au 1^{er} janvier 2019, la Wallonie comptait 3 633 795 habitants, soit 31,8 % de la population belge (Statbel).

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



Source : Stabel

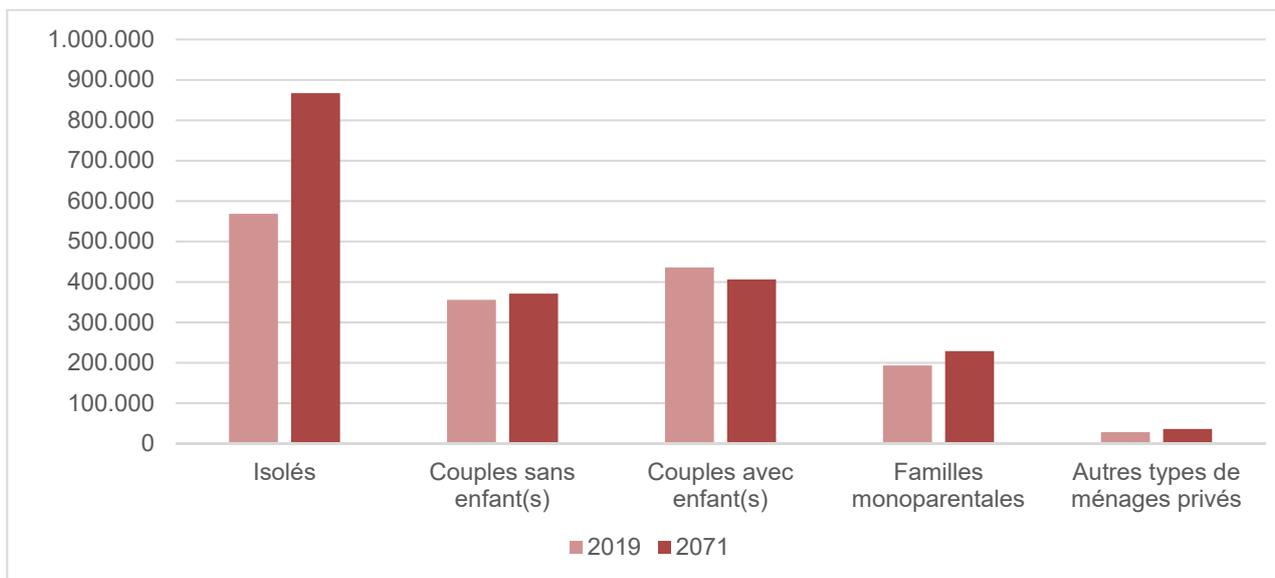
Calcul : CEHD

Champ : Population wallonne de 1991 à 2019

Sur la période récente, la croissance de la population wallonne a été essentiellement soutenue par le solde migratoire. Ainsi, depuis 2010, seulement 6,3 % de la croissance de la population wallonne est due au solde naturel. Entre 2018 et 2019, ce solde a d'ailleurs été légèrement négatif en Wallonie : le nombre de décès était supérieur de 2 242 unités à celui des naissances. Le nombre de naissances tend à diminuer depuis 2010. Cette année-là 40 482 naissances se produisirent en Wallonie alors qu'en 2018 seulement 36 087 naissances sont observées. La croissance de la population wallonne résulte donc entièrement cette année-là des migrations internes à la Belgique et des migrations internationales.

Les projections démographiques du Bureau fédéral du Plan (BfP) et Statbel prévoient que la population de la Wallonie augmentera de 12,3 % entre 2019 et 2071, pour atteindre 4 080 350 en 2071. Sur cette période, la croissance des ménages sera plus rapide que celle de la population puisqu'elle devrait être de 20,7% selon le BfP. Cette augmentation du nombre de ménages s'explique par une hausse de la part des ménages isolés (résultant pour partie du vieillissement de la population) et dans une moindre mesure, de la part des familles monoparentales. Les isolés devraient ainsi représenter 44,1% des ménages wallons en 2071, les familles monoparentales 19,7% (cf. Graphique 5). Le besoin de petits logements semble donc être une tendance à long terme.

Graphique 5. Distribution des ménages wallons selon leur composition en 2019 et 2071



Source : Bureau fédéral du Plan et Stabel

Graphique : CEHD

Champ : Population des ménages wallons 2019 et 2071

Chapitre 2. Le stock de logements : dénombrement et évolution

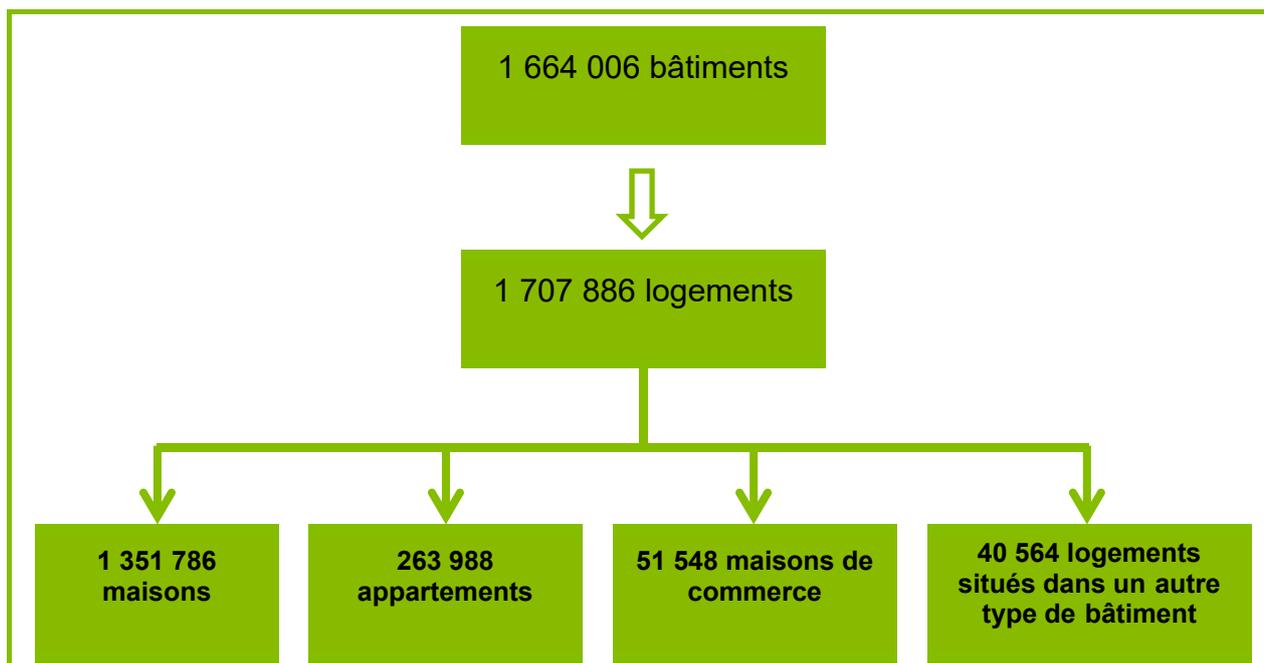
Ce chapitre présente l'évolution du stock de logements en Wallonie à l'échelle de la région, de la province ainsi que dans les quatre principales villes wallonnes, à savoir Charleroi, Liège, Namur et Mons. Cette présentation s'appuie sur les statistiques cadastrales publiées par Statbel et reprend donc les types de logements décrits dans celles-ci : maisons, appartements*, maisons de commerce et autres types de logements. Cette édition des Chiffres-clés du logement en Wallonie, à l'instar des éditions précédentes, met en évidence une augmentation de la part relative des appartements au sein du parc de logements en Wallonie. La progression des appartements dans le parc wallon se poursuit donc tant à l'échelle régionale, provinciale que dans les quatre principales villes wallonnes.

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

En 2018, il y a 1,7 millions de logements en Wallonie (cf. Figure 1). Ce nombre correspond à une augmentation de 9,9% depuis 2008. La progression annuelle est constante depuis 2008 et est comprise entre +0,8% et +1,1%. La grande majorité du parc est constitué de maisons unifamiliales³ (79,1%). Les appartements représentent quant à eux 15,5% du parc de logements en Wallonie, soit un pourcentage bien inférieur à celui observé en Flandre (25,8%) ainsi qu'à l'échelle de l'ensemble de la Belgique (25,7%).

³ Dans ce chapitre, nous regroupons sous le terme « maisons unifamiliales » les trois catégories utilisées par Statbel : « 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 ».

Figure 1 : Description globale du parc de logements en Wallonie (2018)



Source : Statbel

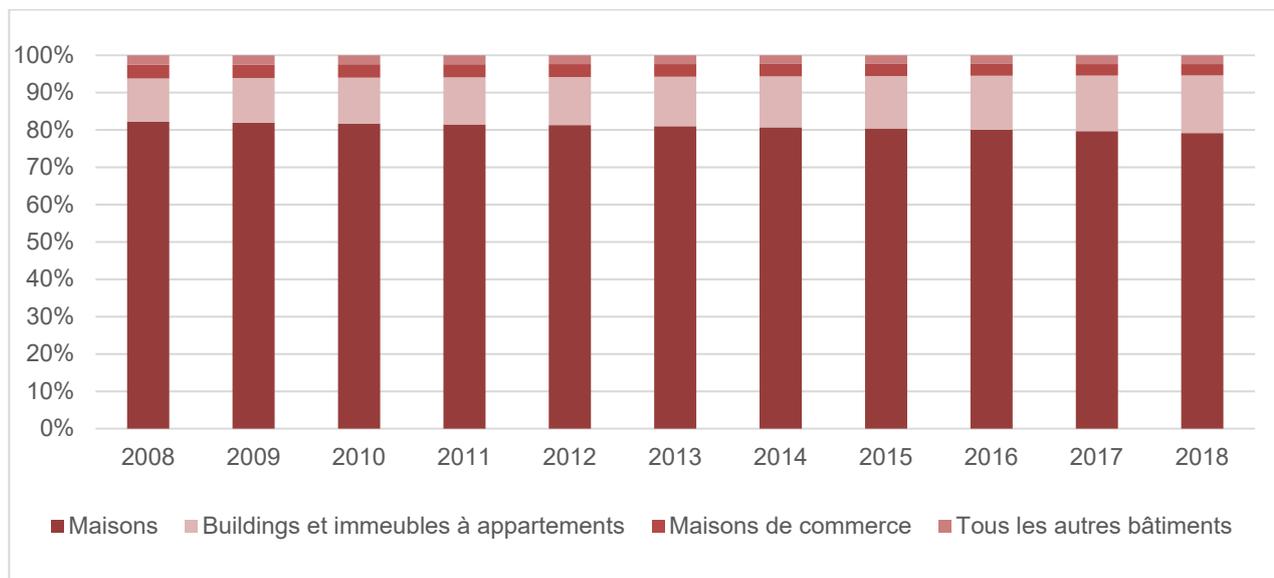
Graphique : CEHD

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

La répartition actuelle des logements wallons, notamment entre maisons et « buildings et immeubles à appartements »⁴, se situe dans la tendance des dernières années (cf. Graphique 6). La part des appartements a augmenté de 3,8 % entre 2008 et 2018 (de 11,6 % à 15,4 %), tandis que celle des maisons a diminué de 3 % (de 82,1 % à 79,1 %) sur la même période. Les maisons de commerces, quant à elles, connaissent une lente érosion tant de leur effectif que de leur part relative du parc, passant de 57 267 unités en 2008 (soit 3,7% du parc) à 51 548 unités en 2018 (soit 3% du parc).

⁴ Nous reprenons ici la dénomination utilisée par Statbel pour les appartements.

Graphique 6. Evolution de la répartition annuelle des logements wallons selon leur type (2008 – 2018)



Source : Statbel

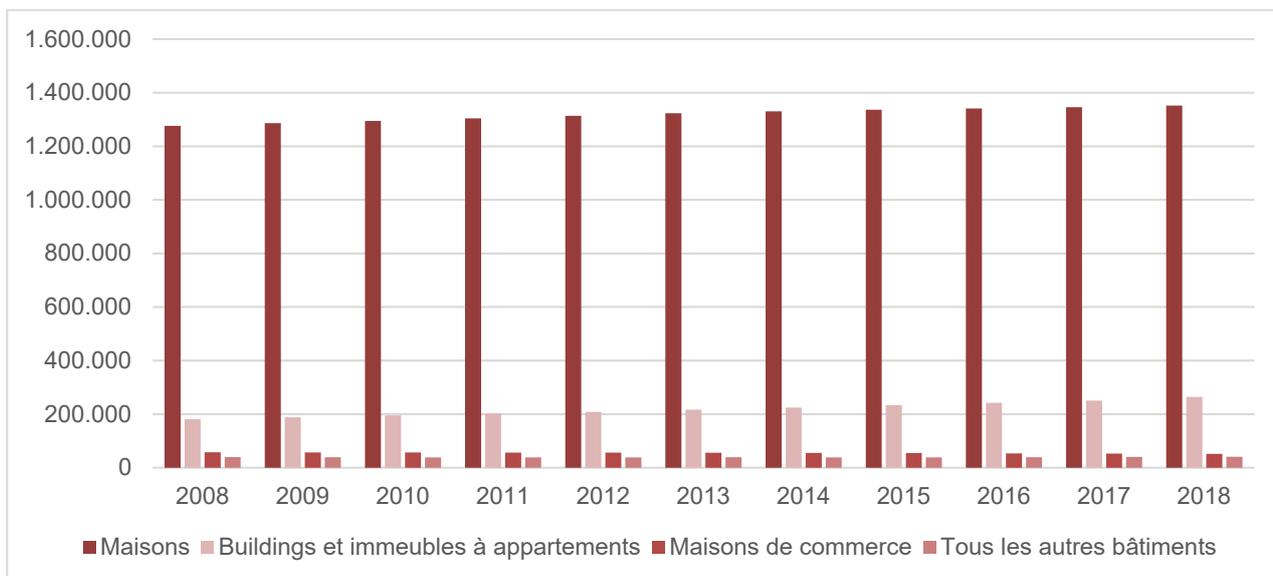
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements en Wallonie.

Concernant le nombre de logements, la tendance déjà observée dans les éditions 2015 et 2017 des Chiffres-clés du logement en Wallonie se confirme : actuellement, il y a davantage de construction d'appartements que de maisons individuelles (cf. Graphique 7). Ainsi, entre 2007 et 2008, le nombre de maisons avait augmenté de 10 140 unités et celui des appartements de 5 457 unités. Entre 2017 et 2018, les augmentations respectives sont de 5 818 et 13 278 unités. Notons que le nombre de maisons construites en Wallonie, qui était en baisse depuis 2014, est reparti à la hausse en 2018 (5 818 en 2018 pour 4 823 en 2017). Cependant, cette hausse est inférieure à l'augmentation des appartements construits en 2018 (13 278 en 2018 pour 8 824 en 2017). Rappelons que 2014 fut la première année depuis 2001⁵ où l'augmentation du nombre d'appartements a été supérieure à l'augmentation du nombre de maisons en Wallonie (entre 2013 et 2014, les augmentations respectives ont été de 7 584 unités pour les maisons et de 8 246 unités pour les appartements). Auparavant, l'augmentation du nombre de maisons était toujours supérieure à l'augmentation du nombre d'appartements. Aujourd'hui, l'accroissement du parc de logements s'effectue majoritairement sous forme d'appartements, néanmoins, les maisons constituent toujours l'essentiel du stock de logements en Wallonie.

⁵ Le CEHD, créé en 2012, suit l'évolution de la répartition des logements à partir de l'année 2001. 2001 est donc la première année pour laquelle il dispose de données concernant le parc de logements wallon.

Graphique 7. Nombre de logements par type en Wallonie (2008 – 2018)



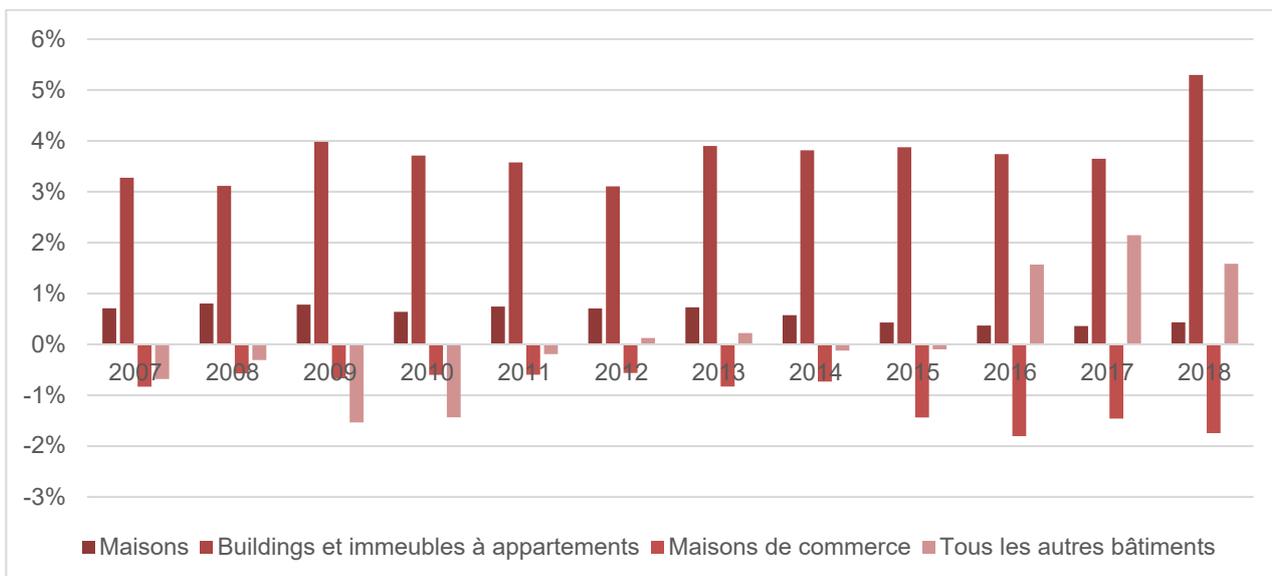
Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements en Wallonie.

Sur la période 2007-2018, les variations annuelles totales concernant l'augmentation du parc de logements wallon (tous types confondus) atteignent au maximum +1,1 % (soit un ordre de grandeur équivalent à l'échelle nationale, +1%). En raison de la proportion croissante des appartements au sein du parc, les variations annuelles du nombre d'appartements sont supérieures à celles des autres types de logements et dépassent 3% à partir de 2007. De 2013 à 2015, ces variations s'approchent de +4% puis semblent se tasser en 2016 et 2017 (+3,6% en 2017). Cependant, en 2018, nous observons la variation annuelle la plus importante sur ces dix dernières années avec une augmentation de +5,3% (cf. Graphique 8). Les variations annuelles observées concernant les maisons sont toujours inférieures à +1% depuis 2007 et même à +0,5% depuis 2015. Concernant les maisons de commerces, les variations annuelles sont toujours négatives, ce qui traduit la disparition progressive des logements dans ce genre de bâtiment. Cette tendance à la diminution du nombre de maisons de commerce en Wallonie s'intensifie ces dernières années avec une diminution annuelle supérieure à -1,4% à partir de 2015 alors que celle-ci était toujours inférieure à -0,8% entre 2007 et 2014. Le nombre de logements de la catégorie « tous les autres bâtiments » varie fortement d'une année à l'autre ; les variations annuelles sont parfois nettement négatives (-1,5%), parfois proches de zéro, parfois encore nettement positives (+2,1% en 2017). Depuis 2016, elles sont positives pour ce type de logement. Les raisons des variations de cette catégorie de logements sont nombreuses : elles peuvent être liées à des démolitions, mais également à des transformations d'usage (perte de la fonction d'habitat ou au contraire transformations de bâtiments non résidentiels en logements). Il est par conséquent difficile d'imputer ces évolutions à un seul phénomène.

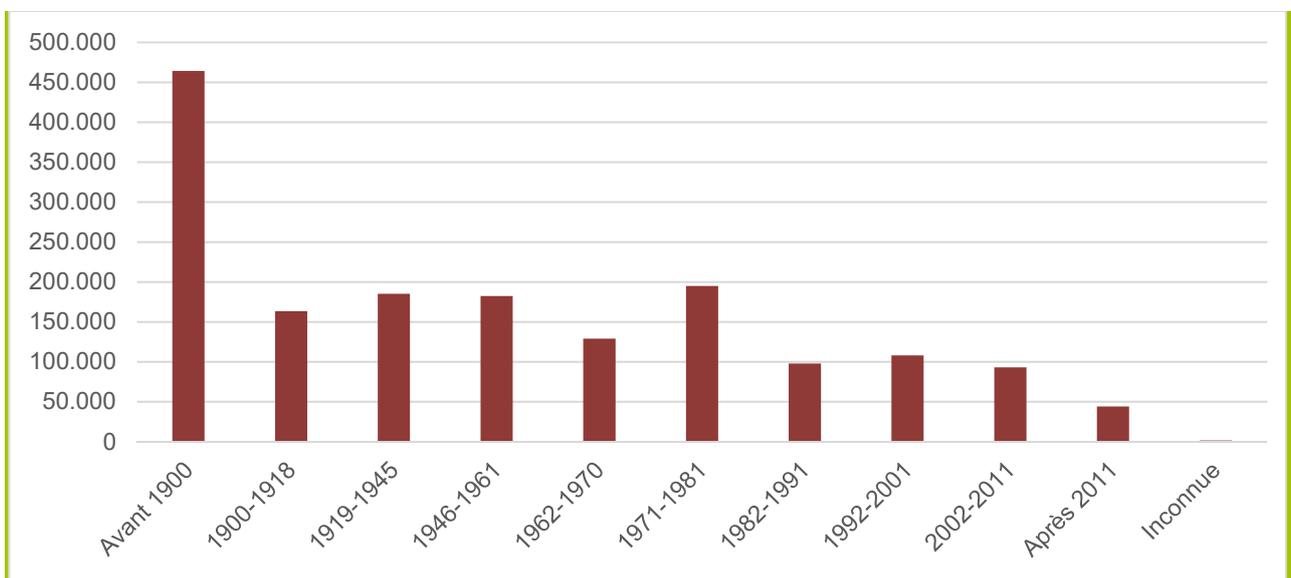
Graphique 8. Variations annuelles du nombre de logements par type en Wallonie (2007-2018)



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

Le parc de logements wallons peut être considéré comme relativement âgé (cf. Graphique 9).

Graphique 9. Année de construction des bâtiments occupés par les ménages wallons

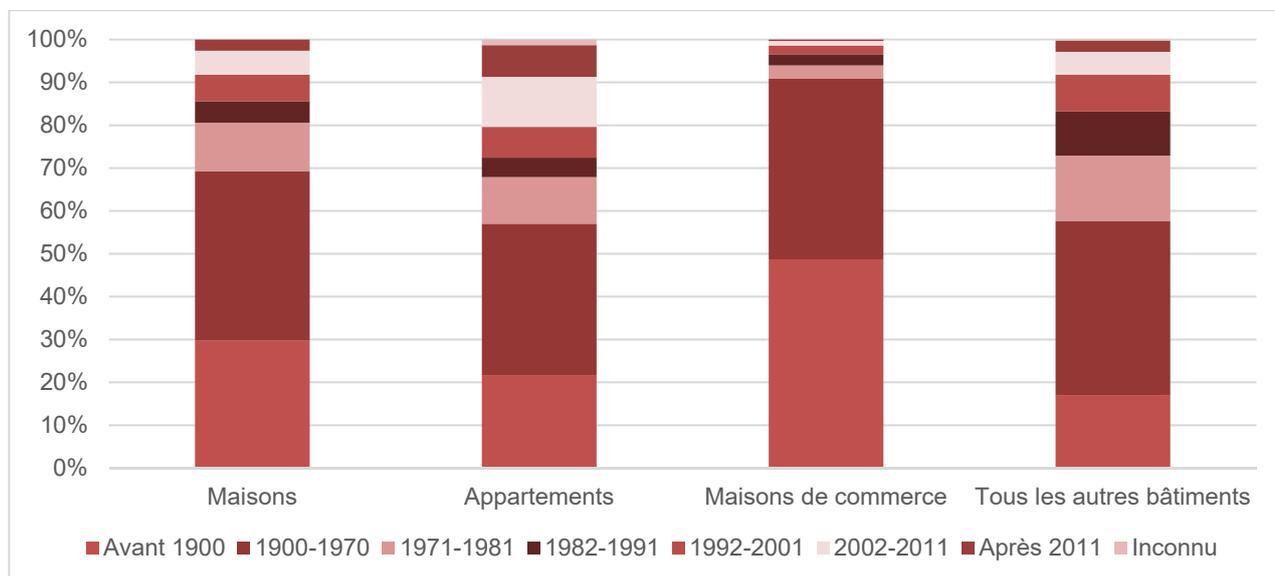


Source : Statbel
 Graphique : CEHD
 Champ : ensemble des logements en Wallonie.

En 2018, 27,9% des logements sont situés dans des bâtiments construits avant 1900. Près de moitié du parc date d'avant 1945. Les bâtiments érigés après 2002 représentent à peine 8% du parc wallon. Il est à noter que le parc d'appartements est un peu plus récent, avec 19% des biens de ce type érigés après 2002 (cf. Graphique 10) alors que pour les maisons cela ne concerne que 8,2% des bâtiments.

Nous constatons également que les maisons de commerce tombent en désuétude ; en effet, la construction de ce type de biens est quasi-inexistante au 21^{ème} siècle.

Graphique 10 . Année de construction des bâtiments du parc wallon par type de logement



Source : Statbel

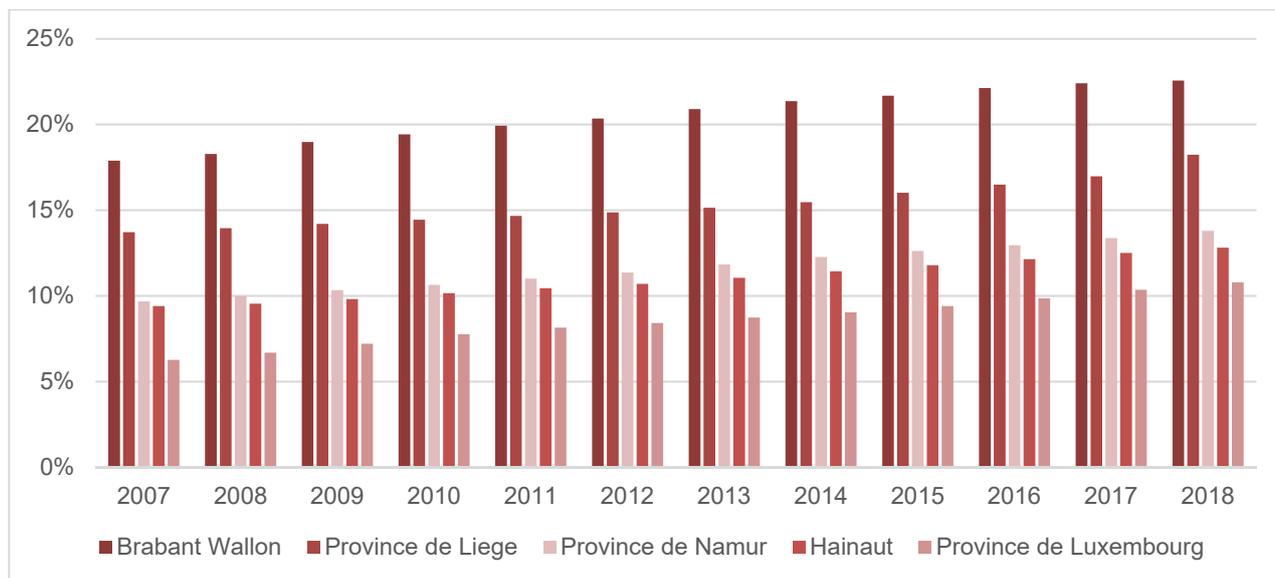
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements en Wallonie.

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

L'augmentation de la part des appartements dans le stock de logements, déjà signalée à l'échelle régionale, se confirme à l'échelle des provinces bien que s'exprimant différemment selon la province considérée. C'est en Brabant wallon que cette tendance est la plus marquée : la part des appartements au sein du parc de logements y est non seulement la plus élevée sur l'ensemble de la période 2007-2018 (cf. Graphique 11) mais elle a y également connu la plus forte croissance passant de 17,9% en 2007 à 22,6% en 2018, soit une évolution positive de +4,7% (cf. Tableau 1). La province de Liège et la province de Luxembourg présentent une croissance légèrement inférieure à celle du Brabant Wallon, avec une augmentation de +4,5% de la part des appartements pour la période 2007-2018 ; la proportion d'appartements au sein de leurs parcs était, respectivement, de 13,7% en 2007 et 18,2% en 2018 pour la province de Liège et de 6,3% en 2007 à 10,8% en 2018 pour la province de Luxembourg. Sur l'ensemble de la période observée, la province de Liège est celle qui présente les plus fortes proportions d'appartements après la province du Brabant wallon. Elle a connu une augmentation particulièrement importante de sa proportion d'appartements au cours de l'année 2018, passant de 17% à 18,2% sur l'année écoulée. Il s'agit de loin de la plus grosse croissance de ce type de logement enregistrée pour une province au cours de la dernière décennie. La province du Luxembourg qui possédait (et de loin) la plus faible proportion d'appartements dans son parc de logements en 2007 est en passe de rejoindre les provinces du Hainaut (12,8% d'appartements en 2018) et de Namur (13,8% en 2018).

Graphique 11. Evolution de la proportion d'appartements dans le stock de logements de chaque province (en %)



Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements en Wallonie.

Tableau 1 : Évolution de la part des appartements au sein du parc de logements entre 2007 et 2018 par province (en %)

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

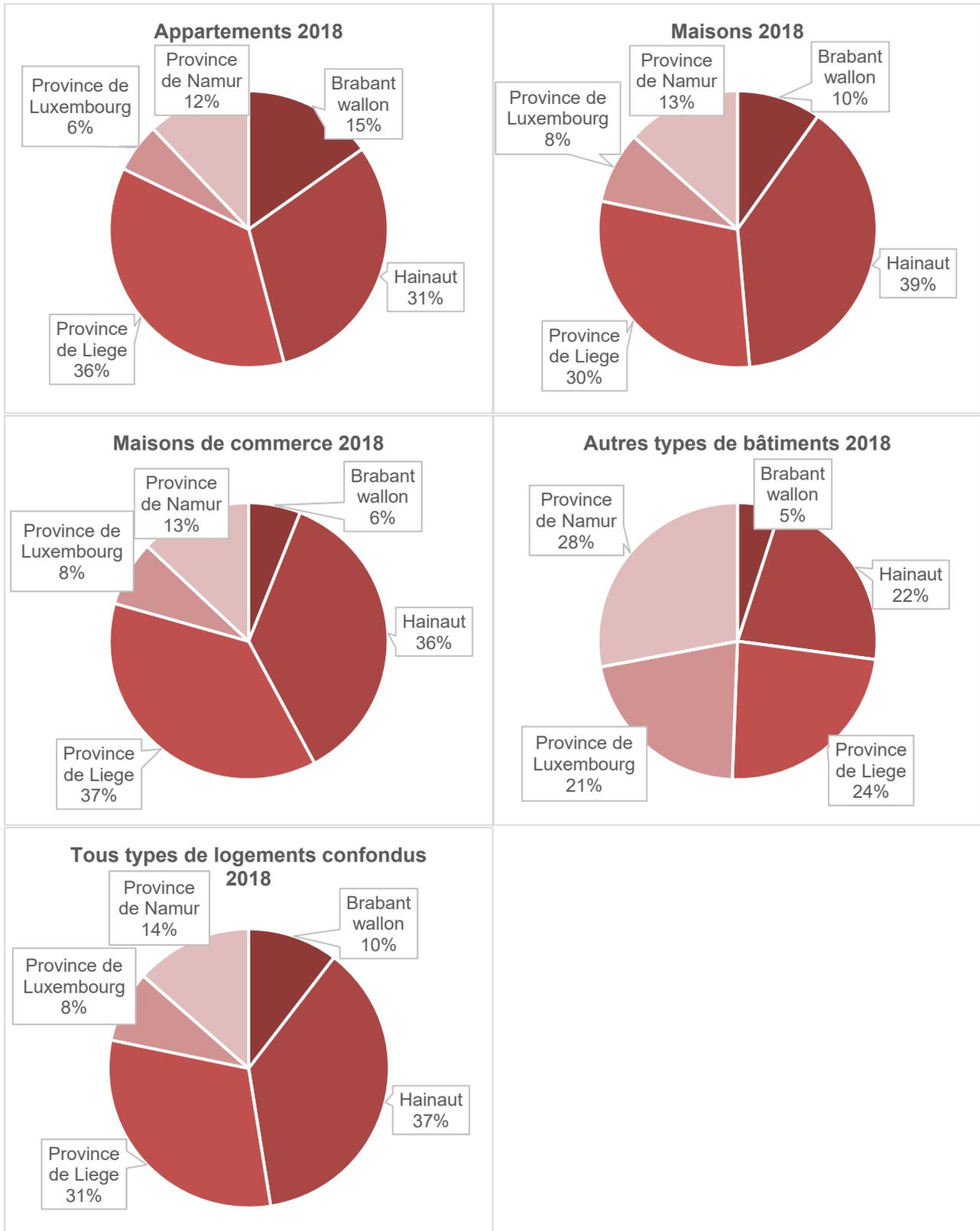
Source : Statbel

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements en Wallonie.

En 2018, la majorité des logements en Wallonie est toujours concentrée en Hainaut et en province de Liège. Ensemble, ces provinces représentent 67% des appartements, 69% des maisons et 73% des maisons de commerce (cf Graphique 12). Pour ces différents types de logements, le poids respectif de ces deux provinces est similaire. Le Brabant wallon est la province qui regroupe ensuite la plus grande part d'appartements (15%), suivie par la province de Namur (12%) et la province du Luxembourg (6%). En ce qui concerne les maisons, la province de Namur en concentre une proportion plus importante que le Brabant wallon (respectivement 13% et 10%). La province de Luxembourg ne représente que 8% des maisons existantes en Wallonie.

Graphique 12. Distribution des logements par province en 2018

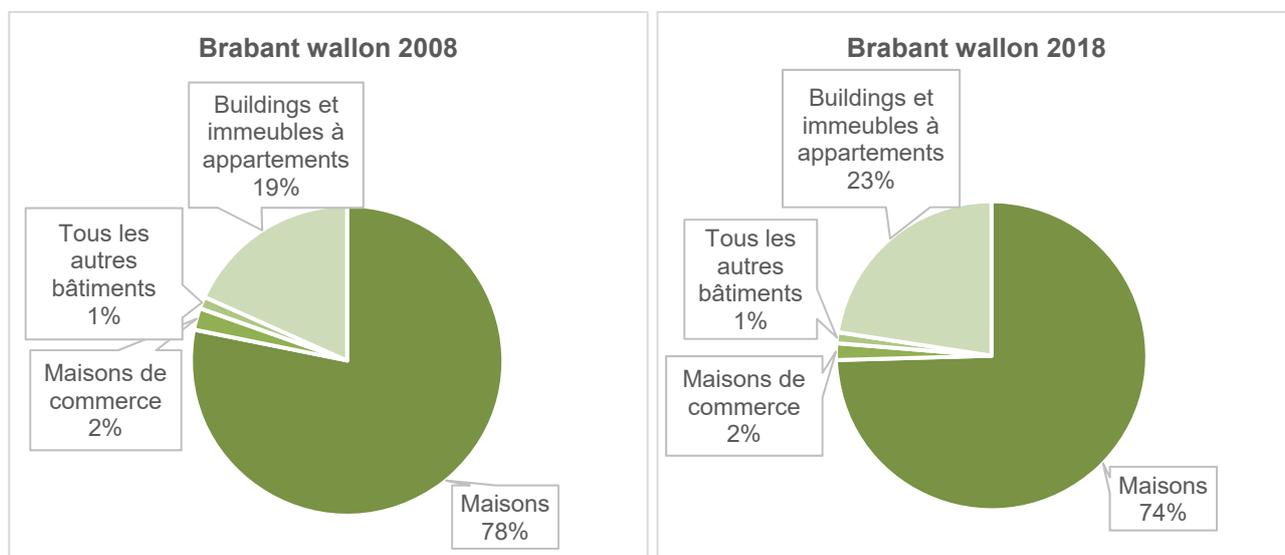


Source : Statbel
 Graphique : CEHD
 Champ : ensemble des logements en Wallonie.

2.1. Focus sur le Brabant wallon

Comme nous l'avons déjà signalé, le Brabant wallon est la province wallonne ayant la plus forte proportion d'appartements dans son parc de logements, ce qui est cohérent avec le fait qu'elle est la plus densément peuplée (367,9 habitants / km² au 1^{er} janvier 2019⁶). Cette proportion est passée de 19% en 2008 à 23% en 2018 (cf. Graphique 13). Mécaniquement, les maisons - l'autre grande composante du parc - voient leur part diminuer sur cette période. Néanmoins ce type de logement reste largement majoritaire comme dans toutes les autres provinces wallonnes ; en 2018, les maisons représentent 74% des logements du Brabant wallon. La part des maisons de commerce et des logements situés dans d'autres types de bâtiments reste stable (respectivement 2% et 1%).

Graphique 13. Répartition du parc de logements en Brabant wallon (2008 - 2018)



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

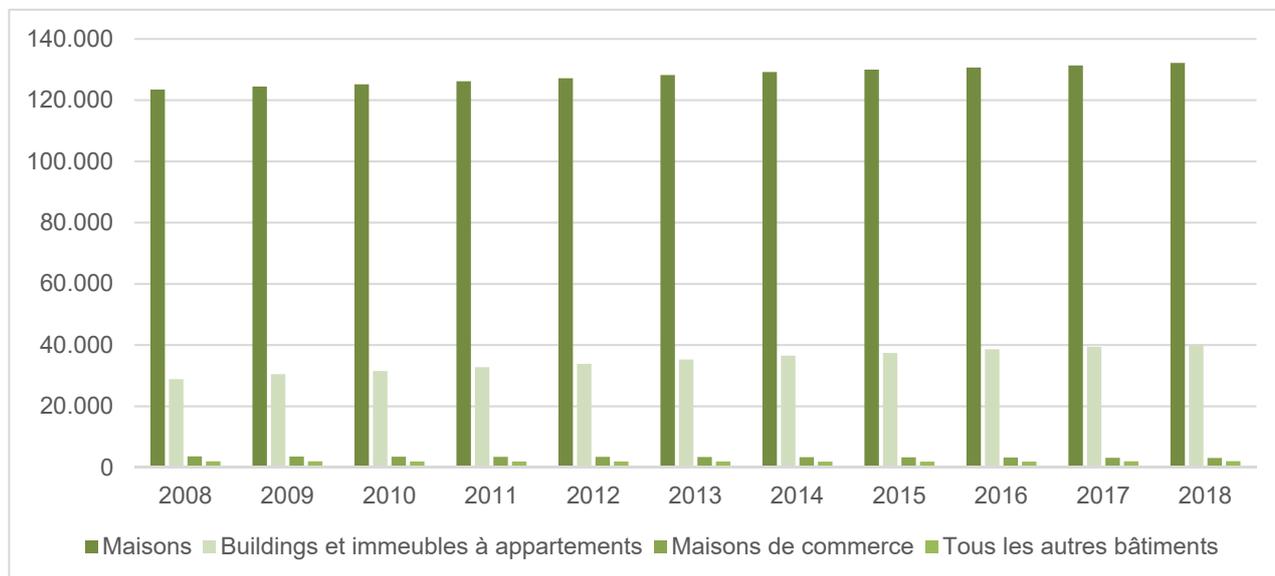
Le nombre d'appartements a davantage augmenté que les maisons sur la période 2008 à 2018 en Brabant wallon : +11 126 unités pour les premiers contre +8 692 pour les secondes (cf. Graphique 14). Ceci se traduit par des variations annuelles du nombre d'appartements bien plus importantes que les variations annuelles du nombre de maisons. Alors que ces dernières sont comprises entre +0,5% et +0,8% sur la période 2008 - 2018, les variations annuelles pour les appartements sont toujours supérieures à +2% et atteignent même +5,5% en 2009 (cf. Graphique 15). Notons que le ralentissement de la création d'appartements déjà observé dans l'édition 2017 des Chiffres-clés du logement en Wallonie se confirme avec une variation annuelle décroissante ces dernières années (+3,1% en 2016, +2,1% en 2017 et +1,5% en 2018).

⁶ Source : <https://walstat.iweeps.be/>

Selon la même source, la densité de population moyenne en Wallonie est de 215 habitants/km² au 1^{er} janvier 2019.

En Brabant wallon, comme dans l'ensemble de la Wallonie, les maisons de commerce connaissent une évolution constamment négative sur la période. Les logements situés dans un autre type de bâtiments, en décroissance depuis 2008, connaissent une variation positive à partir de 2017 (+5,4% en 2017 et +2,5% en 2018).

Graphique 14. Nombre de logements par type en Brabant wallon (2008 - 2018)

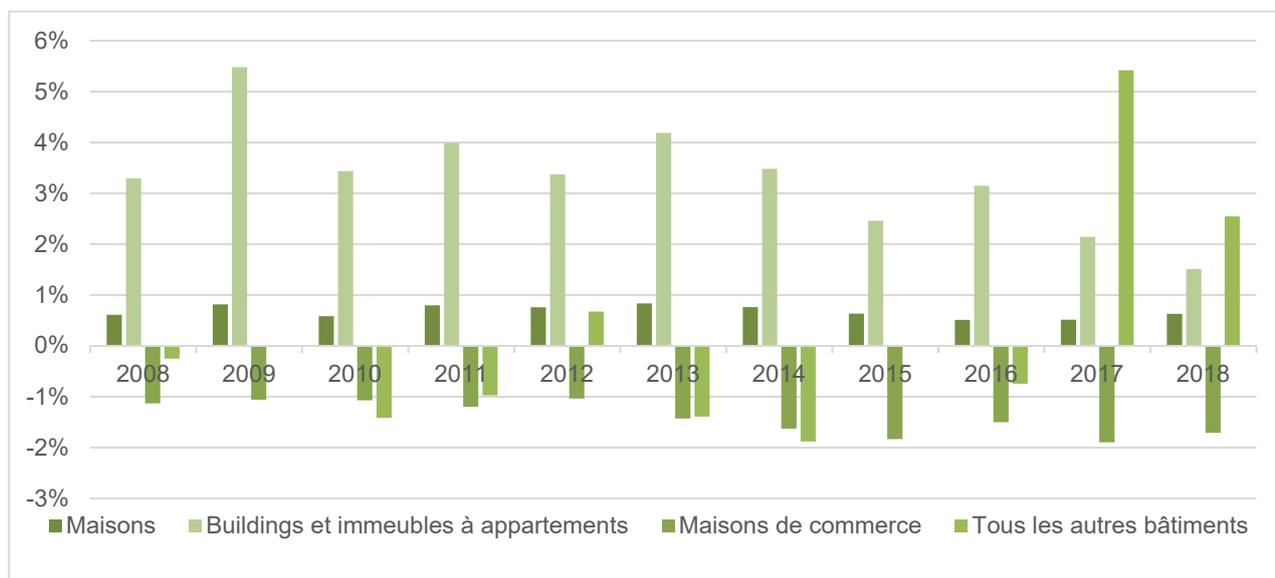


Source : Statbel

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements en Brabant wallon.

Graphique 15. Variations annuelles du nombre de logements par type en Brabant wallon (en %)



Source : Statbel

Calcul: CEHD

Champ : ensemble des logements en Brabant wallon.

2.2. Focus sur le Hainaut

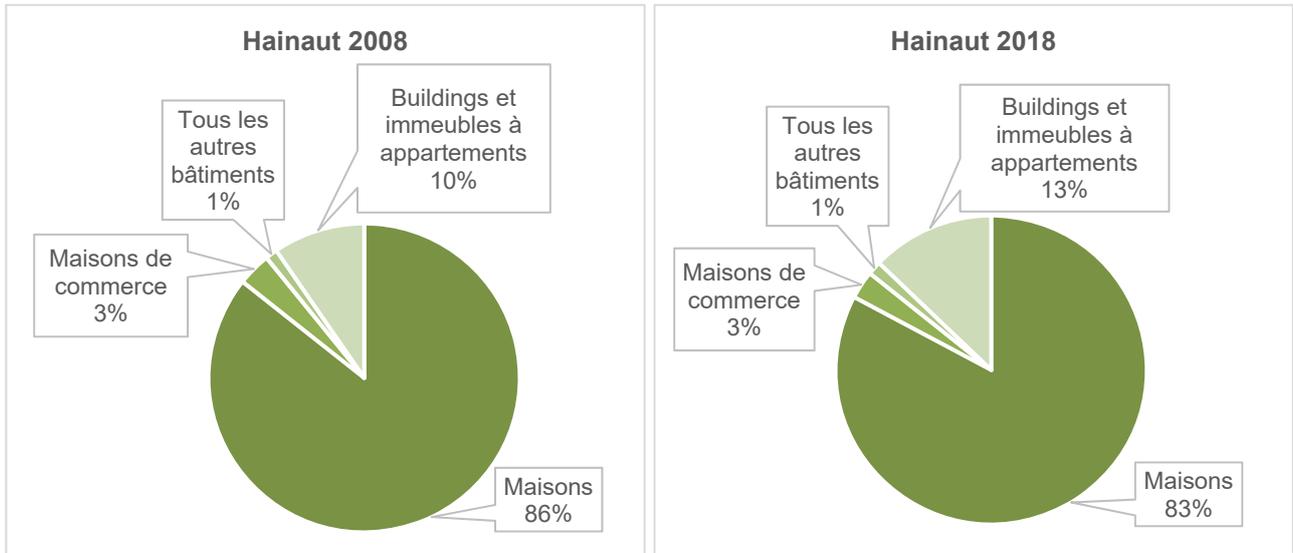
Le Hainaut est la province possédant le plus grand parc de logements. On y dénombre 633 889 logements en 2018 (soit 37% du parc wallon) dont 525 053 maisons et 81 208 appartements (cf. Graphique 17). La proportion d'appartements y est faible comparativement au Brabant wallon, à la province de Liège et à la province de Namur puisqu'elle est seulement de 13% en 2018. Ceci est d'autant plus surprenant que le Hainaut est la deuxième province en termes de densité de population en Wallonie (352,5 habitants/km² au 1^{er} janvier 2019⁷) et qu'habituellement les appartements sont plus présents dans les régions densément peuplées. Néanmoins, comme toutes les autres provinces wallonnes, le Hainaut voit la proportion des appartements progresser au sein de son parc : de 10% en 2008 à 13% en 2018 (cf. Graphique 16). Notons à ce propos que les variations annuelles du nombre d'appartements sont bien plus dynamiques sur la période 2008 – 2018 que celles des maisons. En effet, sur cette période les variations annuelles pour les appartements sont constamment supérieures à +3,2%, à l'exception de 2008 où la variation annuelle n'a été que de +2,4%. Elles ont connu un maximum de +4,3% en 2010, 2013, et 2014. Les variations annuelles des maisons, quant à elles, sont au maximum de +0,7% sur la période (cf. Graphique 18).

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

Pour ce qui concerne les logements situés dans les autres types de bâtiments (1% du parc), les variations sont parfois négatives et parfois positives. En 2016 et 2017, les valeurs étaient fortement positives (respectivement de +6% et +7,6%. En 2018 la variation était toujours positive mais moins importante (+3,8%).

⁷ Source : <https://walstat.iweps.be/>

Graphique 16. Répartition du parc de logements en Hainaut (2008 - 2018)



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

Graphique 17. Nombre de logements par type en Hainaut (2008 - 2018)



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

Graphique 18. Variations annuelles du nombre de logements par type en Hainaut (en %)



Source : Statbel

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements en Hainaut.

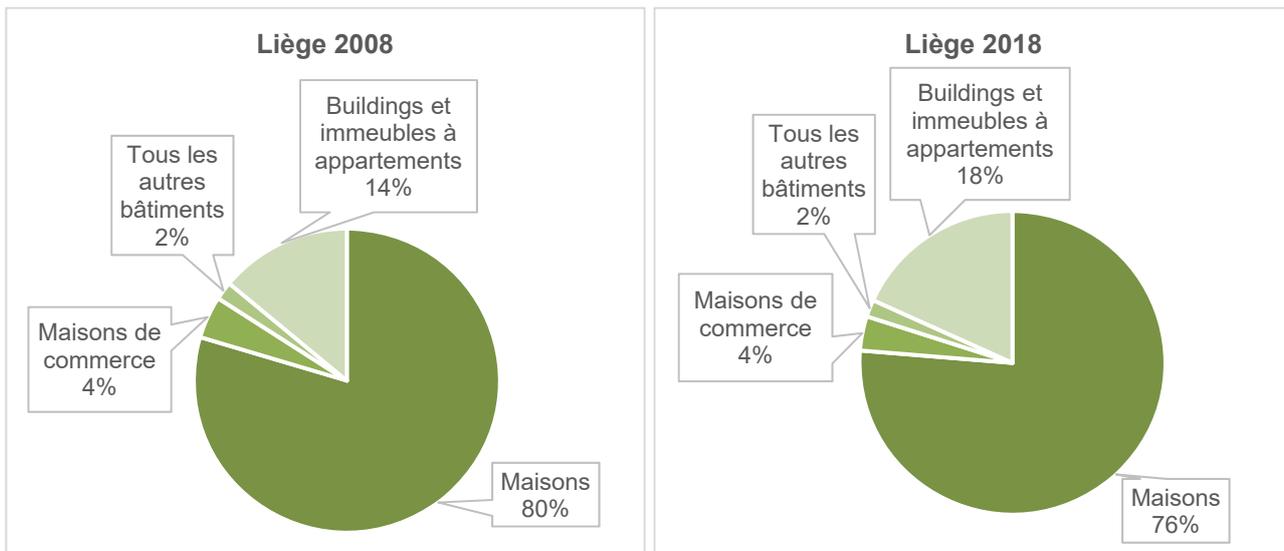
2.3. Focus sur la province de Liège

La province de Liège possède le deuxième parc de logements de Wallonie en termes d'effectifs : 525 539 logements en 2018 dont 401 009 maisons et 95 822 appartements (cf. Graphique 20). Comme ailleurs en Wallonie, sur la période 2008-2018, l'augmentation du nombre d'appartements a été supérieure à celle du nombre de maisons (+28 821 appartements contre +18 530 maisons). Il en résulte que la part des appartements au sein du parc de la province a crû, passant de 14% à 18% entre 2008 et 2018 (cf. Graphique 19). Comme dans les autres provinces wallonnes, les variations annuelles du nombre d'appartements sont supérieures en province de Liège à celles des maisons (cf. Graphique 21).

Sur la période 2008-2018, les variations annuelles du nombre de maisons ne dépassent pas +0,7%; à partir de 2015, elles sont au maximum de +0,3%. L'accroissement du parc de maisons ralentit. A l'inverse, les variations annuelles du nombre d'appartements sont au minimum de +2,2% sur l'ensemble de la période et vont en augmentant sur la fin de celle-ci. Après une variation à +3,7% en 2016 et à +3,6% en 2017, l'augmentation du nombre d'appartements montre une croissance plus marquée en 2018 avec une variation atteignant +9,2%. La tendance en faveur des appartements s'exprime donc clairement.

En ce qui concerne les maisons de commerce (4% du parc de la province), les variations annuelles sont constamment négatives entre 2008 et 2018 et cette tendance s'accroît sur la fin de la période (variations comprises entre -1,6% et -2,4% depuis 2015). Ici comme ailleurs, ce type de logement tend donc à disparaître. Aucune tendance ne peut être dégagée concernant les logements situés dans les autres types de bâtiments, les variations étant tantôt négatives, tantôt positives.

Graphique 19. Répartition du parc de logements en province de Liège (2008 – 2018)



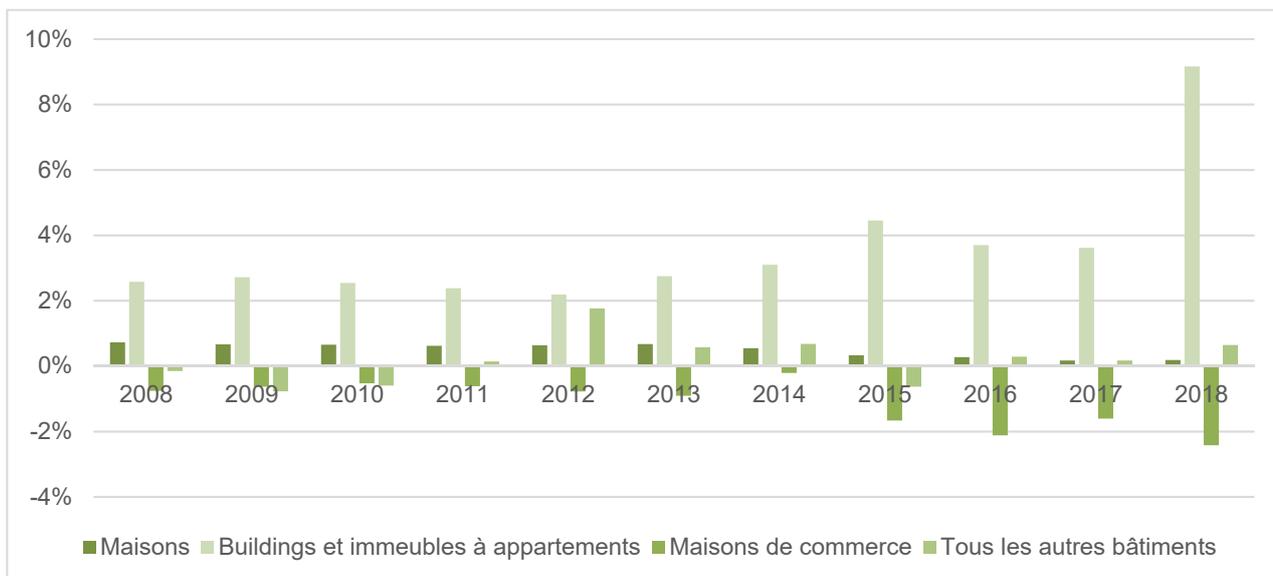
Source : Statbel
 Graphique : CEHD
 Champ : ensemble des logements en province de Liège.

Graphique 20. Nombre de logements par type en province de Liège (2008 – 2018)



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

Graphique 21. Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Liège (en %)



Source : Statbel

Calcul : CEHD

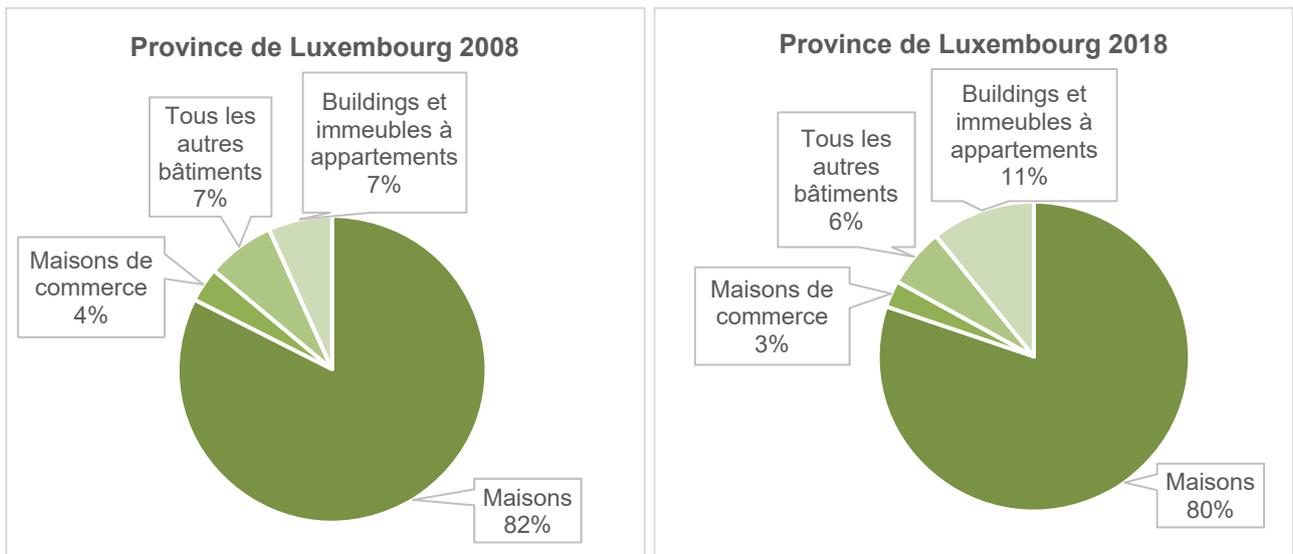
Champ : ensemble des logements en province de Liège.

2.4. Focus sur la province de Luxembourg

Le parc de logements de la province de Luxembourg est le plus petit de Wallonie : 140 873 logements en 2018 dont 113 043 maisons et 15 201 appartements (cf. Graphique 23). Elle est la seule province ayant connu, sur la période 2008-2018, une augmentation du nombre d'appartements plus faible que celle du nombre de maisons ; +10 687 maisons contre +6 906 appartements. Néanmoins, la part des appartements au sein du parc de la province a augmenté. De 7% en 2008, elle est passée à 11% en 2018 (cf. Graphique 22). Notons que les variations annuelles du nombre d'appartements sont, ici comme dans les autres provinces, bien supérieures à celles des maisons (cf. Graphique 24).

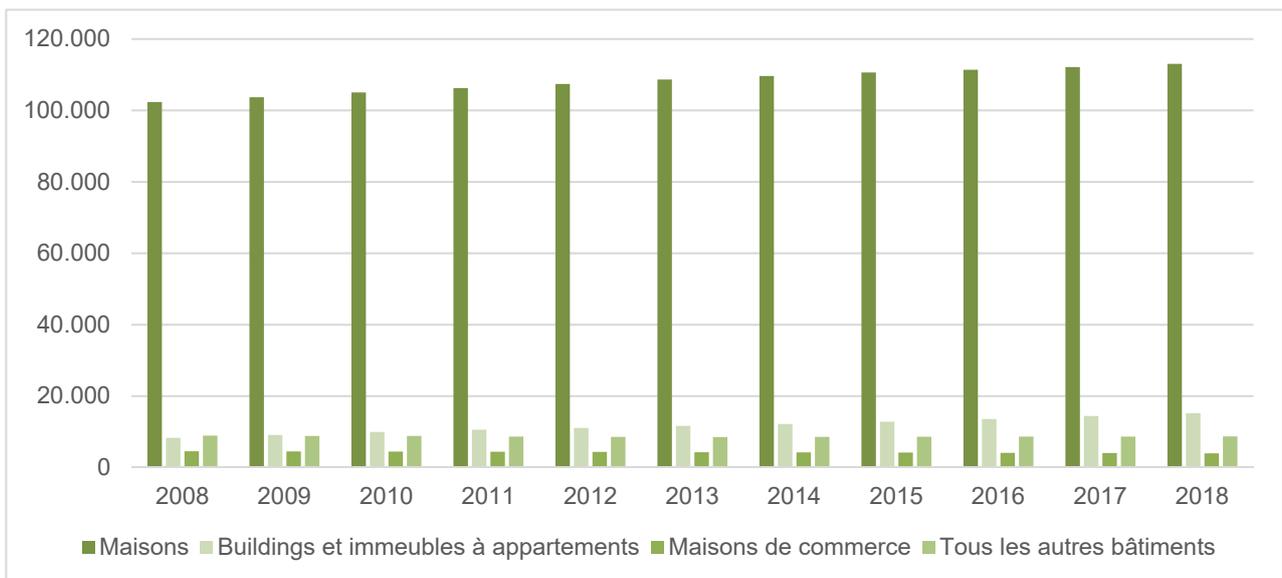
En effet, ces variations ne dépassent pas +1,4% pour les maisons sur l'ensemble de la période, avec des valeurs se situant en même en dessous de +0,9% depuis 2014. Pour les appartements, elles sont constamment supérieures à 4,5% voire même, supérieures à 8% sur les trois premières années. Depuis 2012, les variations annuelles des appartements fluctuent entre +4,5% (en 2012) et +6,2% (en 2017). En 2018, elles affichent une valeur de +5,4%.

Graphique 22. Répartition du parc de logements en province de Luxembourg (2008 - 2018)



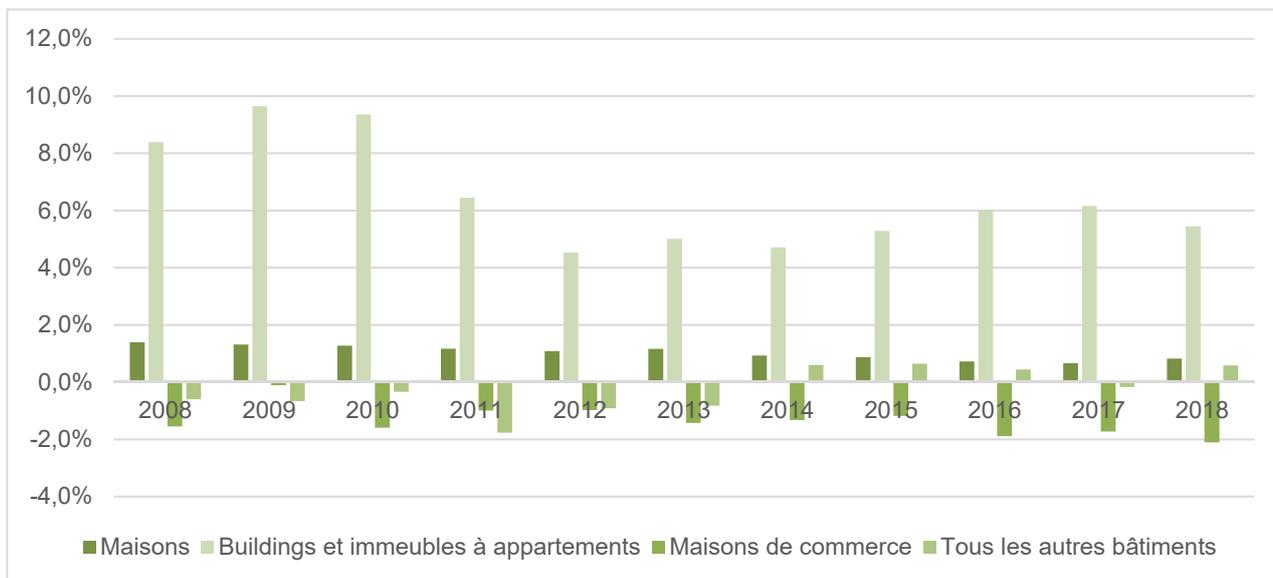
Source : Statbel
 Graphique : CEHD
 Champ : ensemble des logements en province de Luxembourg

Graphique 23. Nombre de logements par type en province de Luxembourg (2008 - 2018)



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

Graphique 24. Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Luxembourg (en %)



Source : Statbel

Calcul : CEHD

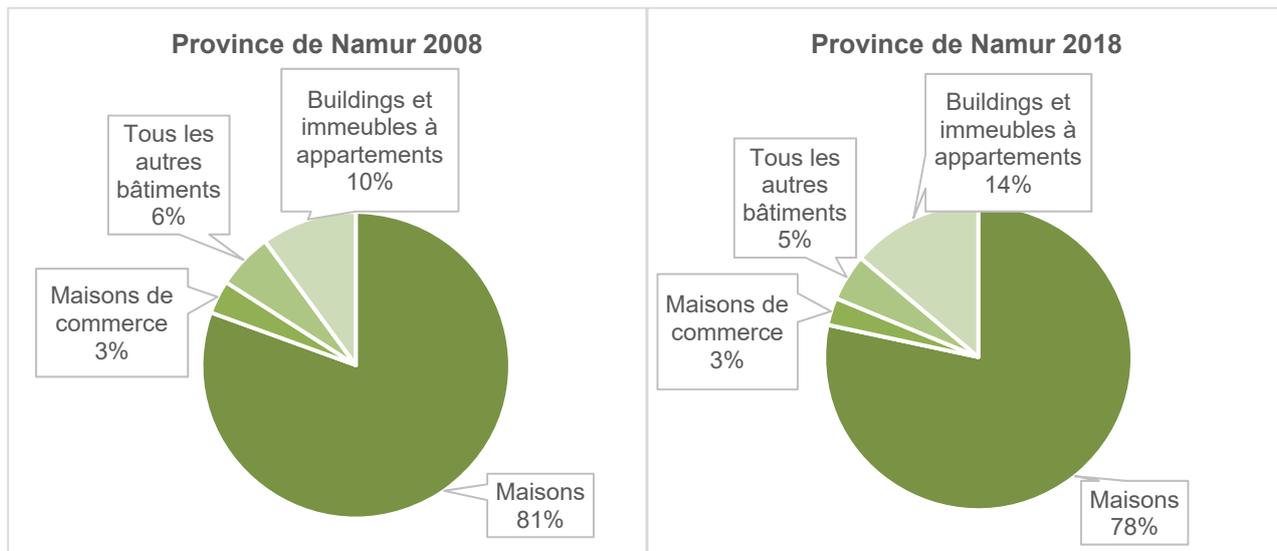
Champ : ensemble des logements en province de Luxembourg

2.5. Focus sur la province de Namur

En province de Namur, la part des appartements au sein du parc de logements est passée de 10% en 2008 à 14% en 2018 (cf. Graphique 25). La part des maisons est, quant à elle passée de 81% en 2008 à 78% en 2018. Entre 2008 et 2018, le parc de la province de Namur a gagné 13 791 maisons et 11 071 appartements (cf. Graphique 26). Les variations annuelles du nombre d'appartements sont bien plus importantes que celles du nombre de maisons (cf. Graphique 27).

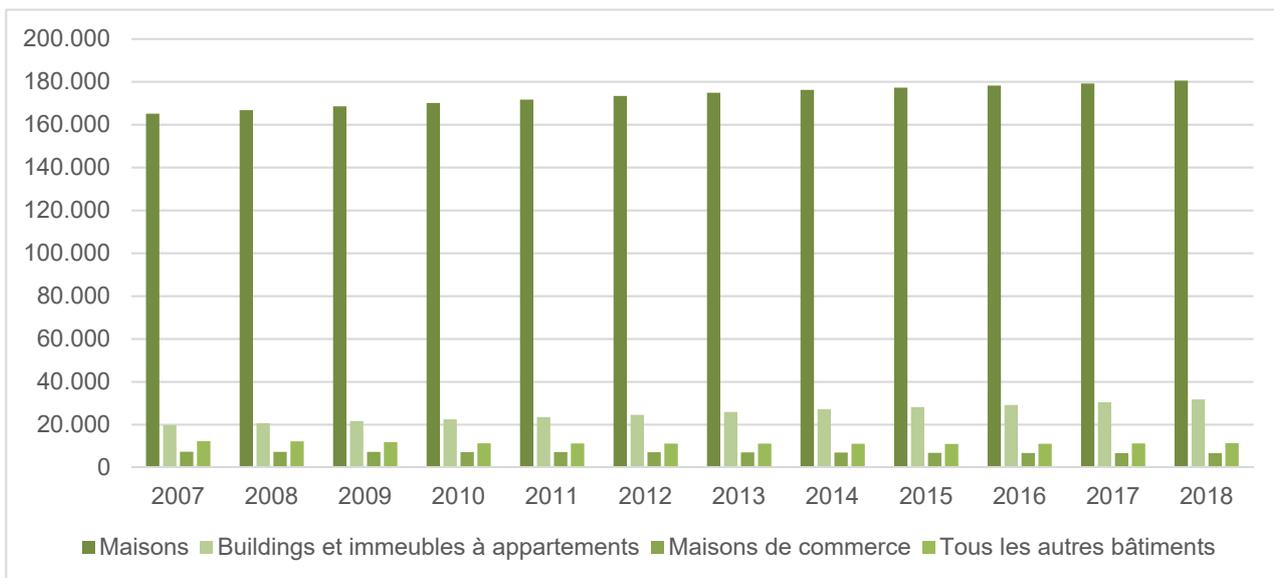
En effet, les premières sont toujours supérieures à +3,6% sur la période avec un maximum à +5,4% en 2013 alors que les secondes ne dépassent pas +1,1% et vont en s'amenuisant (+0,7% en 2018). Les variations annuelles pour les maisons de commerce sont constamment négatives. Pour les logements situés dans un autre type de bâtiment, les variations annuelles sont négatives de 2008 à 2015, puis positives à partir de 2016.

Graphique 25. Répartition du parc de logements en province de Namur (2008 - 2018)



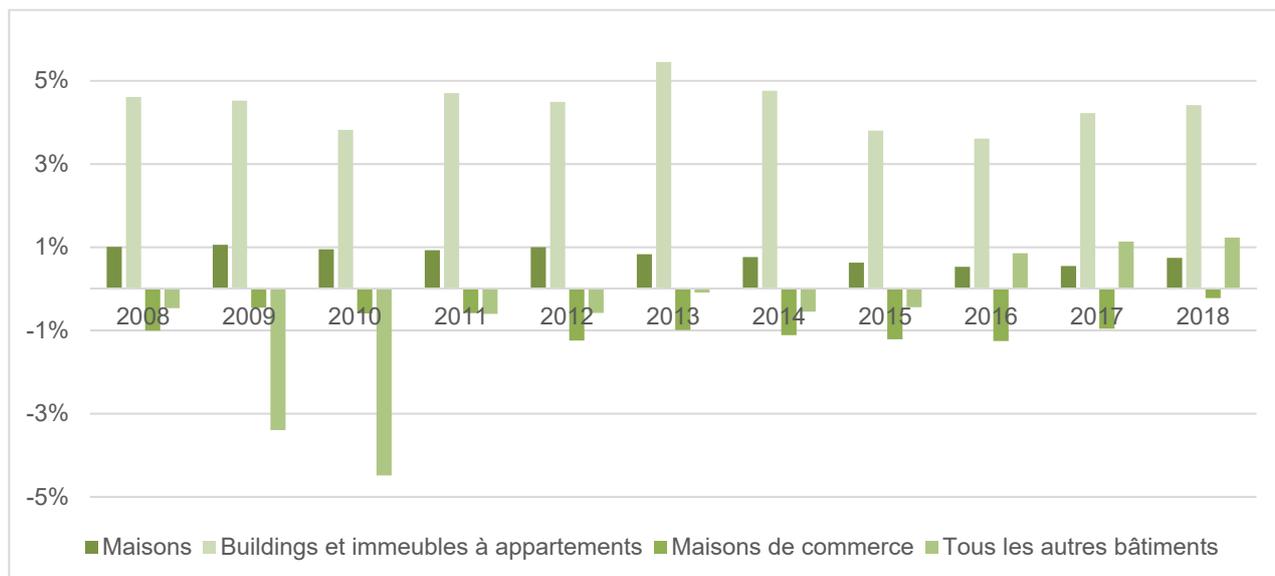
Source : Statbel
 Graphique : CEHD
 Champ : ensemble des logements en province de Namur

Graphique 26. Nombre de logements par type en province de Namur (2008 - 2018)



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

Graphique 27. Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Namur (en %)



Source : Statbel

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements en province de Namur

2.6. Conclusion à propos de l'évolution du parc de logements au sein des différentes provinces

Sur la période 2008 - 2018, c'est la province de Luxembourg qui montre l'évolution la plus importante de son parc de maisons en termes de proportion (+10,4%) alors que le Hainaut ferme la marche (+4,7%) (cf. Tableau 2). Cependant, il est important de souligner que sur le plan des effectifs, cela se traduit respectivement par 10 687 unités supplémentaires pour la province de Luxembourg et par 23 653 unités supplémentaires pour le Hainaut. Le Hainaut est donc la province affichant le taux d'évolution le moins élevé de son parc de maisons mais qui connaît la plus forte augmentation en termes d'effectifs de ce type de logement sur son territoire entre 2008 et 2018. Liège arrive ensuite avec une augmentation de 18 530 maisons (+4,7%) sur la dernière décennie. Ces croissances d'effectifs ne changent pas la suprématie des provinces de Liège et de Hainaut sur le parc de maisons ; tout comme en 2008, elles comptent à elles deux 69% des maisons de Wallonie en 2018.

En ce qui concerne les appartements, les taux d'évolution sont impressionnants sur la dernière décennie ; leur proportion a augmenté de +38,5% en Brabant wallon et +83,3% en province de Luxembourg dont le parc d'appartements était très peu développé et compte 6 906 unités supplémentaires en 2018 par rapport à 2008. Sur le plan des effectifs le Brabant wallon et la province de Namur compte un peu plus de 11 000 appartements supplémentaires entre 2008 et 2018. Cependant, cette même augmentation en termes d'effectifs se traduit par une croissance de +38,5% en Brabant wallon et de +53,5% en province de Namur ; le parc d'appartements du Brabant wallon étant 1,4 fois plus important que le parc namurois en 2008. Les provinces de Hainaut et de Liège présentent une croissance plutôt semblable avec respectivement 25 355 et 28 821 appartements supplémentaires entre 2008 et 2018, et un taux de croissance respectif de +45,4% et +43%.

Les maisons de commerce sont en diminution dans toutes les provinces wallonnes, de -8,3% en province de Namur (-605 unités) à -13,5% dans le Brabant wallon (-13,5%). La province de Liège qui était la province comptant le plus de maisons de commerce en Wallonie montre la plus forte diminution en termes d'effectifs (-2 355 unités, -10,9%).

Pour la catégorie des logements situés dans d'autres types de bâtiments, les variations sont très différentes d'une province à l'autre. Le Hainaut affiche la plus belle augmentation sur le plan à la fois des effectifs et des proportions (1 676 unités supplémentaires et +22,9% entre 2008 et 2018). Les provinces de Liège et du Brabant wallon connaissent une augmentation de 2% se traduisant respectivement par l'apparition de 210 et 40 unités supplémentaires. C'est au sein de la province namuroise que la plus forte diminution est observée (837 unités en moins, -6,9%).

Tableau 2. Evolution des effectifs et des proportions des différents types de logements par province entre 2008 et 2018

	Maisons		Buildings et immeubles à appartements		Maisons de commerce		Tous les autres bâtiments		Total	
	Effectifs	Proportion	Effectifs	Proportion	Effectifs	Proportion	Effectifs	Proportion	Effectifs	Proportion
Brabant wallon	+ 8 692	+ 7,0%	+ 11 126	+ 38,5%	- 483	-13,5%	+ 40	+ 2,0%	+ 19 375	+ 12,3%
Hainaut	+ 23 653	+ 4,7%	+ 25 355	+ 45,4%	- 1 708	-8,4%	+ 1 676	+ 22,9%	+ 48 976	+ 8,4%
Province de Liège	+ 18 530	+ 4,8%	+ 28 821	+ 43,0%	- 2 355	-10,9%	+ 210	+ 2,3%	+ 45 206	+ 9,4%
Province de Luxembourg	+ 10 687	+ 10,4%	+ 6 906	+ 83,3%	- 568	-12,6%	- 216	- 2,4%	+ 16 809	+ 13,5%
Province de Namur	+ 13 791	+ 8,3%	+ 11 071	+ 53,5%	- 605	-8,3%	- 837	- 6,9%	+ 23 420	+ 11,3%

Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements en Wallonie.

3. Le parc de logements des quatre principales villes wallonnes

Sur la période 2008-2018, les quatre principales villes wallonnes ont connu la même évolution que l'ensemble du parc wallon, à savoir que la part des appartements dans leurs parcs respectifs s'est accrue. Notons cependant que cette augmentation est plus intense que celle constatée à l'échelle de la Wallonie (+3,8%) dans deux de ces villes, à savoir Mons (+5,1%) et Liège (+5,8%) (cf. Tableau 3). Les villes de Charleroi (+3,6%) et de Namur (+3,7%) se rapprochent de l'augmentation constatée au niveau régional. Alors que dans l'édition 2017 des Chiffres-clés du logement en Wallonie, on constatait que la croissance de la part des appartements à Liège (+2,9% entre 2007 et 2017) était faible comparée aux trois autres grandes villes, il apparaît maintenant que - en raison d'une augmentation importante du parc d'appartements en 2018 - elle est la grande ville wallonne ayant connu la plus belle progression de sa part d'appartements sur la période 2008-2018 (+5,8%). Ceci est d'autant plus marquant que son parc d'appartements était déjà plus développé que dans les autres principales villes wallonnes.

En effet, à Liège en 2008, les appartements représentaient déjà 28,6% du parc de logements (cf. Graphique 28) alors qu'ils ne constituaient que 25,2% des logements à Namur, 17,7% à Charleroi et 17,5% à Mons. La part d'appartements à Liège atteint 34,5% en 2018.

Tableau 3. Evolution de la part des appartements au sein du parc entre 2008 et 2018 (en%)

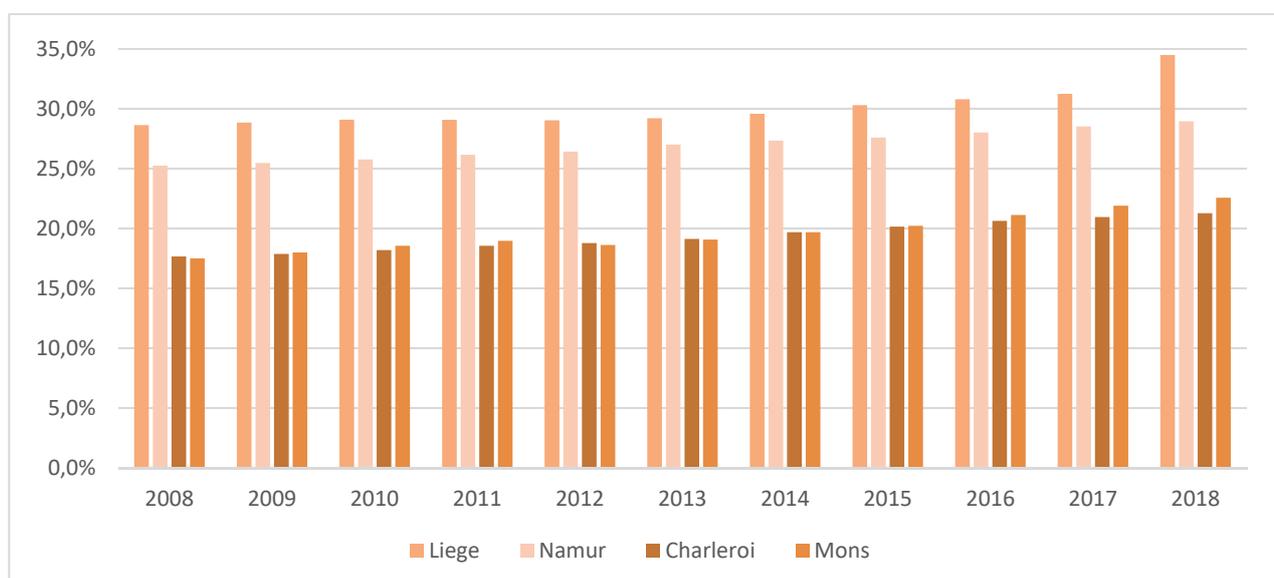
Wallonie	Charleroi	Mons	Liège	Namur
+3,8%	+3,6%	+5,1%	+5,8%	+3,7%

Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements dans les quatre principales villes wallonnes

Graphique 28. Evolution de la part des appartements dans le stock de logements des quatre principales villes wallonnes entre 2008 et 2018 (en %)



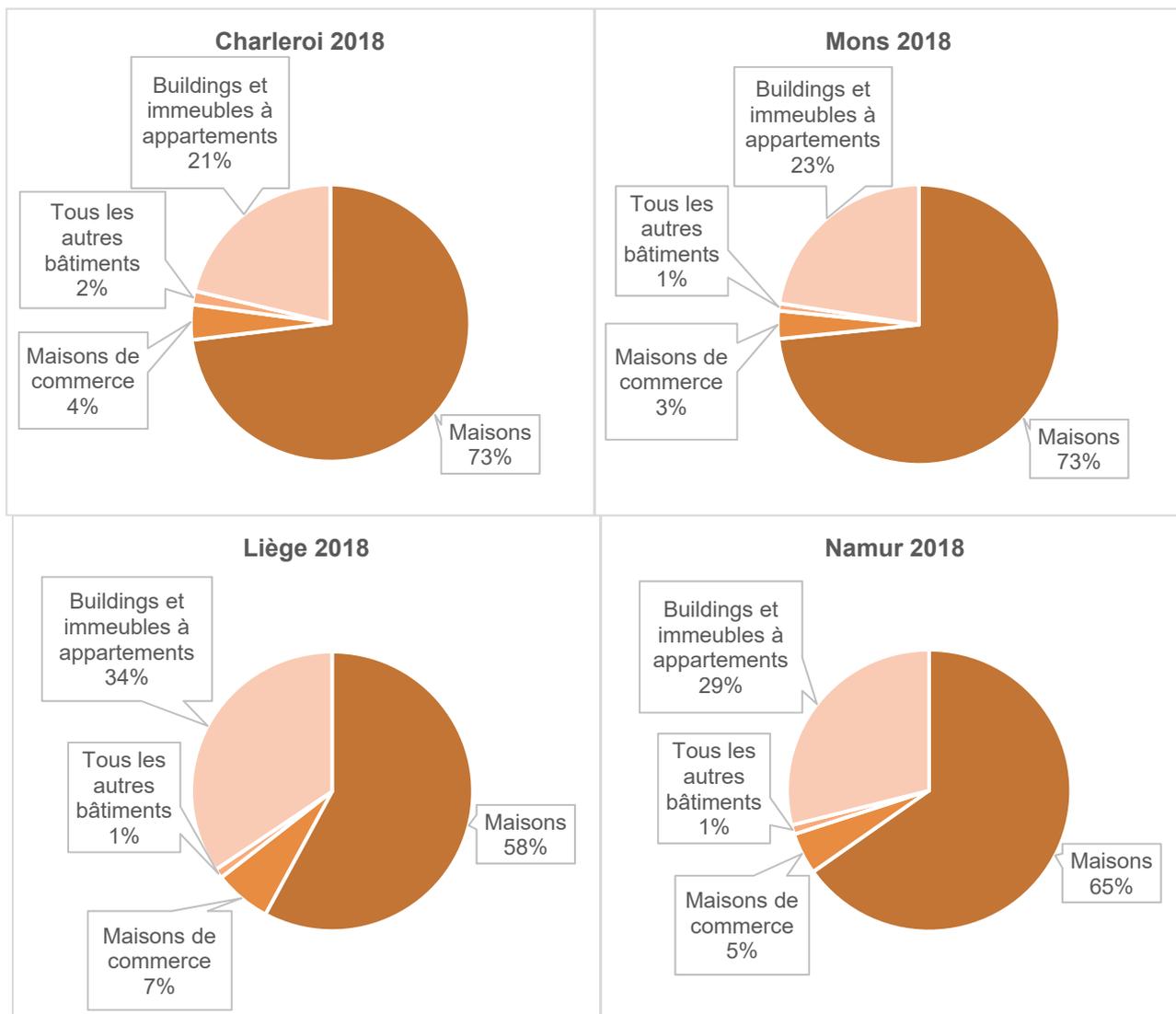
Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements dans les quatre principales villes wallonnes

En 2018, l'essentiel des parcs de logements de ces villes est toujours constitué de maisons (cf. Graphique 29). On constate néanmoins l'existence de deux profils de villes distincts : celles pour lesquelles la proportion d'appartements est proche des 30% ou les dépasse (à savoir Liège (34%) et Namur (29%)) et celles pour lesquelles cette proportion s'élève à environ un cinquième du parc (Mons (23%) et Charleroi (21%)). Les maisons de commerce représentent, selon les villes, entre 3% et 7% du parc, Liège étant la ville dans laquelle ce type de logements est le mieux représenté. Les logements situés dans les autres types de bâtiments ne dépassent pas 2% du parc de ces villes.

Graphique 29. Répartition du parc de logements dans les quatre principales villes wallonnes en 2018 (en %)



Source : Statbel

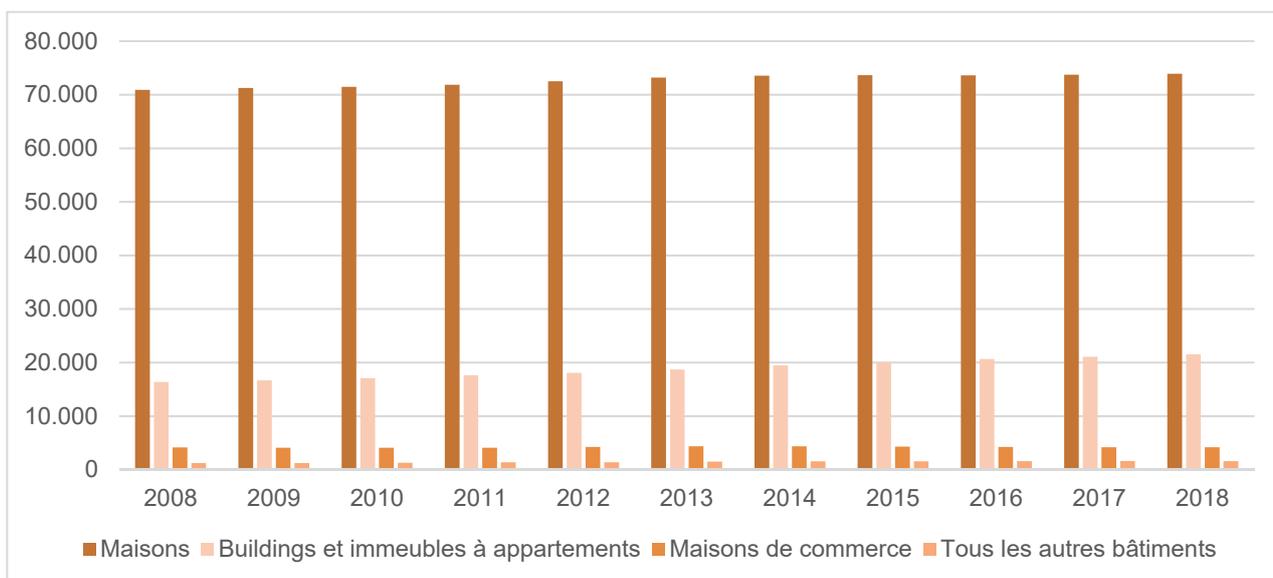
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements dans les quatre principales villes wallonnes

3.1. Focus sur Charleroi

Charleroi possède le deuxième parc de logements, en termes d'effectifs, des quatre principales villes wallonnes. En 2018, ce parc comptait 101 178 logements contre 92 627 en 2008, soit une croissance de 9,2%. Les maisons constituent l'essentiel de ce parc puisque l'on en dénombre 73 909 en 2018 (cf. Graphique 30). Néanmoins, la croissance du parc de la commune est essentiellement soutenue par l'augmentation du nombre d'appartements. Le nombre d'appartements est ainsi passé de 16 356 unités en 2008 à 21 515 unités en 2018, soit une augmentation du nombre d'appartements de 31,5% (+5 159 unités). Parallèlement, le nombre de maisons est passé de 70 901 unités en 2008 à 73 909 unités en 2018, soit une progression de 4,2% (+3 008 unités).

Graphique 30. Nombre de logements par type à Charleroi (2008 - 2018)



Source : Statbel

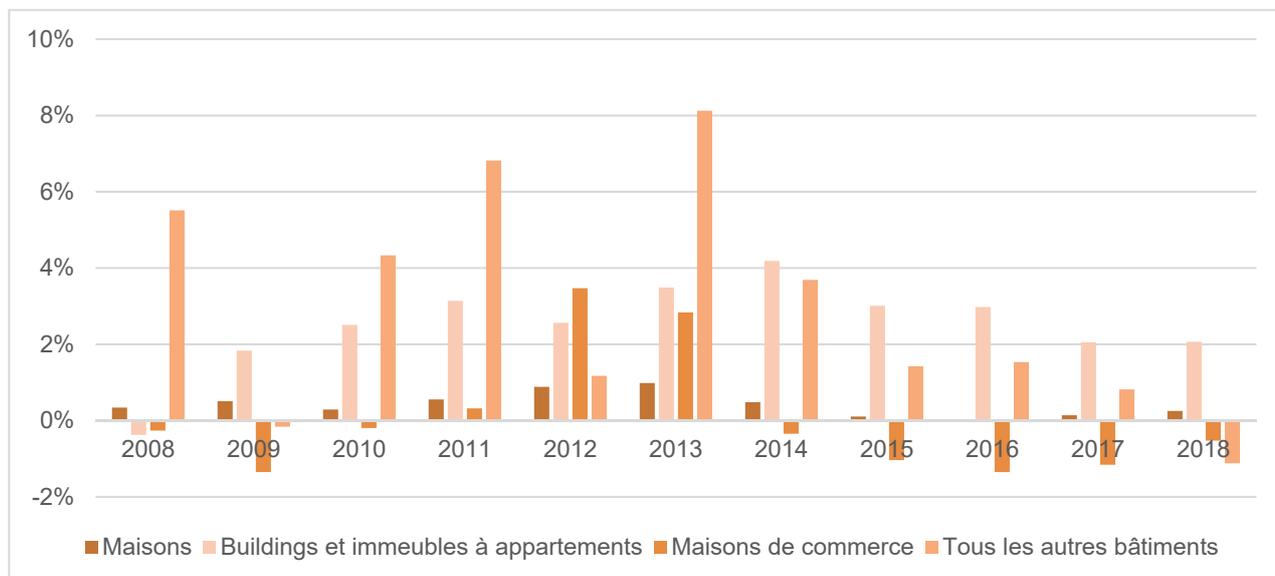
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Charleroi

Illustrant ce qui a été dit précédemment, les variations annuelles du nombre d'appartements sont supérieures sur l'ensemble de la période à celles des maisons, à l'exception de l'année 2008 (cf. Graphique 31). Les valeurs relatives aux appartements sont comprises entre +1,8% et +4,2%, sauf en 2008 où on enregistre la seule variation annuelle négative pour ce type de logement (-0,4%). Les variations annuelles relatives aux maisons sont, quant à elles, de +1% au maximum. Notons que sur les quatre dernières années, elles sont particulièrement faibles atteignant au maximum +0,3%. La construction des maisons est quasiment à l'arrêt sur Charleroi.

Les logements situés dans les « autres types de bâtiment » connaissent les plus fortes variations annuelles sur la période 2008 - 2018. Ces variations sont toutes positives (atteignant jusqu'à +8,1% en 2013) à l'exception des années 2009 et 2018 où elles sont négatives. L'importante amplitude de ces variations s'explique en partie par le faible nombre de ce type de logement sur Charleroi. Les maisons de commerce, quant à elles, connaissent de faibles variations positives ou des variations négatives sauf en 2012 et 2013 (respectivement +3,5% et +2,8%).

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



Source : Statbel

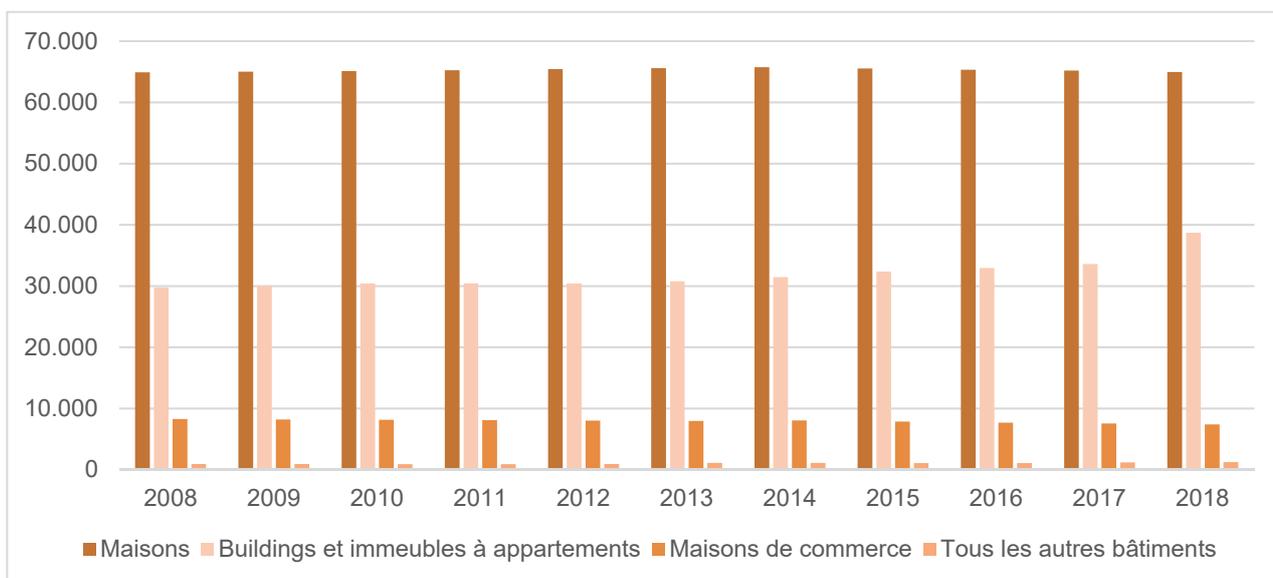
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Charleroi

3.2. Focus sur Liège

Le parc de logements de la commune de Liège est le plus grand des quatre principales villes wallonnes. Ce parc comptait 103 834 logements en 2008 et 112 256 logements en 2018, soit une croissance de 8 422 unités (+8,1%). A l'instar des autres grandes villes wallonnes, ce parc de logements est principalement composé de maisons mais les appartements occupent toutefois une place significative. On compte ainsi 64 947 maisons à Liège en 2018 et 38 710 appartements (cf. Graphique 32). En 2008, on dénombrait 64 912 maisons dans la Cité ardente ; le nombre de maisons n'a donc augmenté que de 35 unités en 10 ans (+0,05%). Si l'on regarde plus en détail, on s'aperçoit que la ville de Liège a enregistré une légère augmentation du nombre de maisons jusqu'en 2014 (avec un maximum de 65 748 unités) ; ensuite ce nombre a décliné progressivement. On peut donc en conclure que, non seulement la production de maisons est à l'arrêt dans cette commune mais que ce type de logement laisse progressivement la place à un type d'habitat plus dense, à savoir les appartements. En effet, sur la même période, le nombre d'appartements a augmenté de 8 977 unités (+30,2%). Le nombre de maisons de commerce a, quant à lui, décliné passant de 8 280 unités en 2008 à 7 371 unités en 2018. Le nombre de logements situés dans les autres types de bâtiments reste très faible : 1 228 unités en 2018.

Graphique 32. Nombre de logements par type à Liège (2008 - 2018)



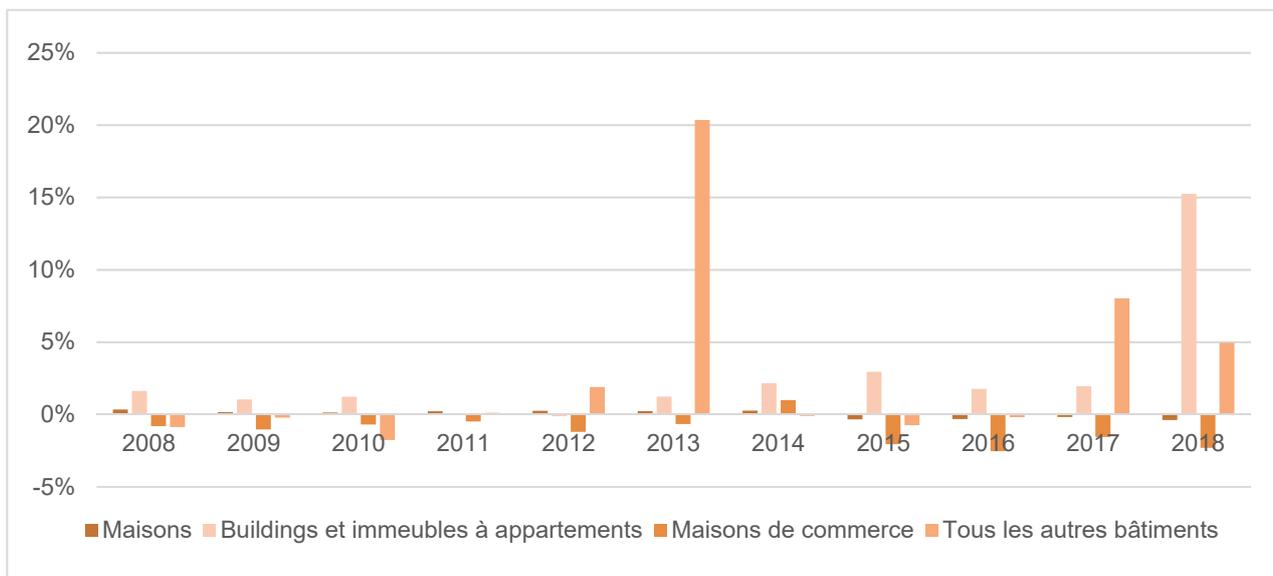
Source : Statbel

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Liège

Dans la logique de ce qui a été dit précédemment, les variables annuelles enregistrées pour les maisons sont très faibles et comprises entre -0,4% et +0,3% (cf. Graphique 33). Notons que sur les quatre dernières années, elles sont négatives. A l'exception de 2018 où la variation est hors norme (+15,2%), les variations annuelles du nombre d'appartements sont comprises entre +1% et +3%, sauf en 2011 et 2012 où elles sont proches de 0% (respectivement +0,1% et -0,1%). Les variations annuelles du nombre de maisons de commerce sont constamment négatives (sauf en 2014 où elle est légèrement positive). Les logements situés dans les autres types de bâtiments connaissent parfois des variations annuelles très importantes (par exemple en 2013, 2017 et 2018) mais cela est à mettre en relation avec les faibles effectifs de logements de ce type.

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



Source : Statbel

Calcul : CEHD

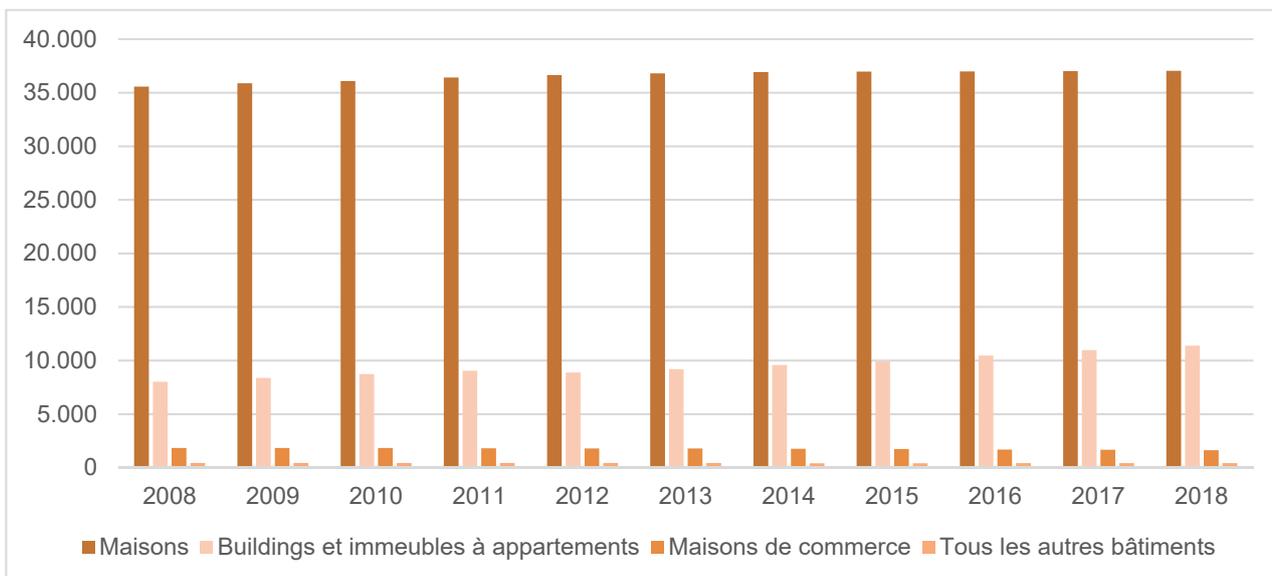
Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Liège

3.3. Focus sur Mons

Le parc de la commune de Mons compte 50 479 logements en 2018 alors qu'il en comptait 45 867 en 2008 (cf. Graphique 34), soit 4 612 logements supplémentaires (+10,1%). Le nombre de maisons est passé de 35 572 à 37 041, soit une augmentation de 1 469 unités (+4,1%). Celui des appartements est passé de 8 024 à 11 390, soit une augmentation de 3 366 unités (+42%). L'augmentation du nombre d'appartements est donc le principal moteur de la croissance du parc de logements montois.

Les maisons de commerce ont, quant à elles, vu leur nombre baisser sur la période dans la commune, passant de 1 838 à 1 625 unités. Les logements situés dans les autres types de bâtiments sont très rares et leur nombre est relativement stable sur la dernière décennie : 423 unités en 2018.

Graphique 34. Nombre de logements par type à Mons (2008 - 2018)



Source : Statbel

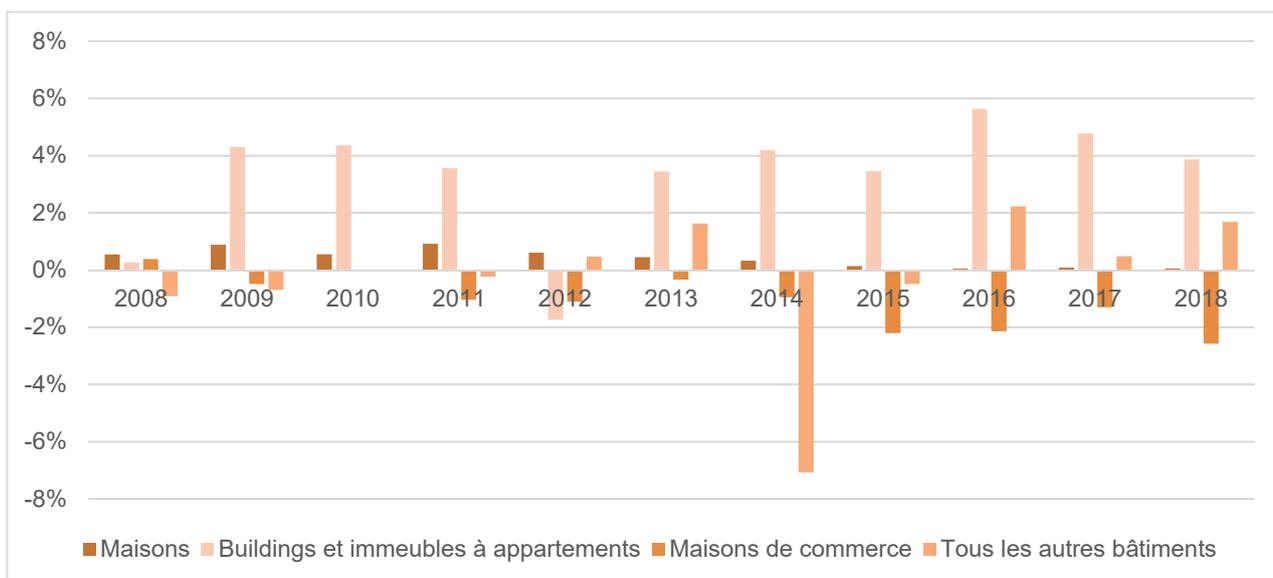
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Mons

Ici comme ailleurs, les variations annuelles du nombre d'appartements sont plus importantes que celles du nombre de maisons (cf. Graphique 35). Pour les appartements, ces variations sont toujours positives (à l'exception de 2012) et, en général, supérieures à 3,4% (à l'exception de 2008 (+0,3%) et de 2012 (-1,7%). Le maximum observé se situe en 2016 (+5,6%). Les variations annuelles du nombre de maisons sont comprises entre 0% et +0,9%. Les trois dernières années de la période correspondent aux variations les plus faibles (maximum +0,1%). Il semble que, comme d'autres grandes villes wallonnes, Mons voit la croissance de son parc de maisons s'arrêter.

Les variations annuelles du nombre de maisons de commerce sont constamment négatives (sauf en 2008 où elle est légèrement positive). Les variations annuelles des logements situés dans les autres types de bâtiments varient fortement d'une année à l'autre et sont parfois positives et parfois négatives. Ceci est lié aux faibles effectifs des logements de ce type. Notons que ces variations sont positives depuis 2016.

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



Source : Statbel

Calcul : CEHD

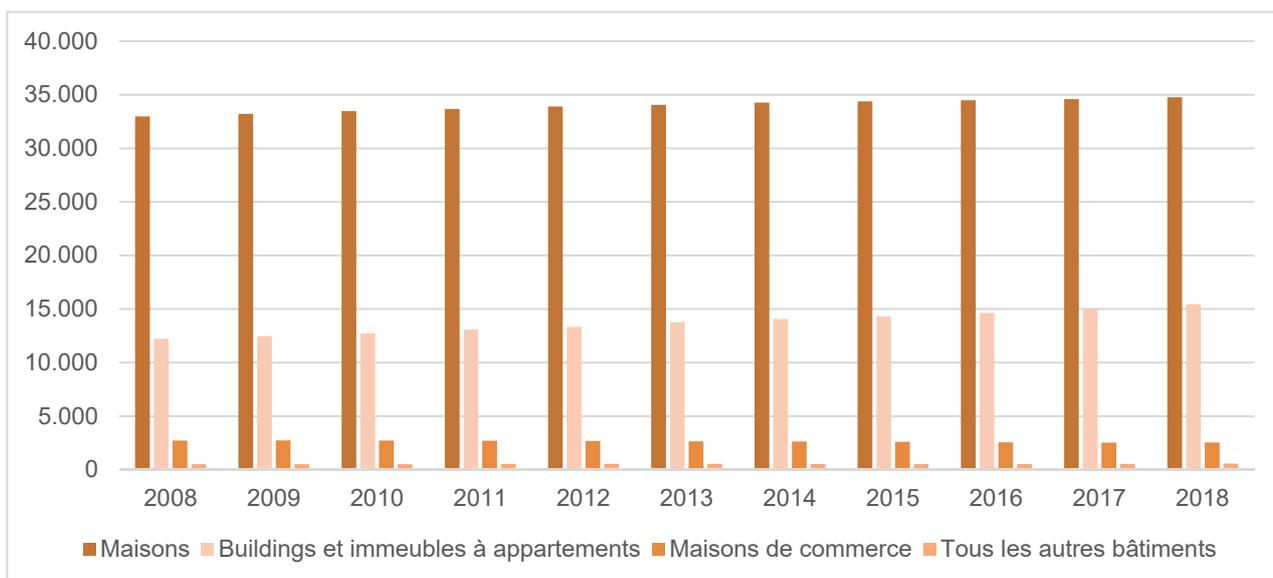
Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Mons

3.4. Focus sur Namur

En 2018, le parc de la commune de Namur compte 53 317 logements. Il y en avait 48 435 en 2008, soit une augmentation de 4 882 unités (+10,1%). Le nombre de maisons a augmenté de 1 788 unités (+5,4%), passant de 32 983 en 2008 à 34 771 en 2018 (cf. Graphique 36). Les appartements, au nombre de 12 226 en 2008, atteignent 15 436 unités en 2018, soit une augmentation de 3 210 unités (+ 26,3%). A Namur, comme dans les autres grandes villes wallonnes, la croissance du parc de logements se fait sous forme d'appartements et non de maisons. Néanmoins, la croissance du parc de maisons à Namur est, en part relative, légèrement supérieure à celle des autres grandes villes wallonnes.

Les maisons de commerce voient leur nombre légèrement baisser sur la période 2008 - 2018, passant de 2 718 unités en 2008 à 2 536 en 2018. On décompte 574 logements situés dans d'autres types de bâtiments en 2018. Ce chiffre reste stable sur la dernière décennie.

Graphique 36. Nombre de logements par type à Namur (2008 - 2018)



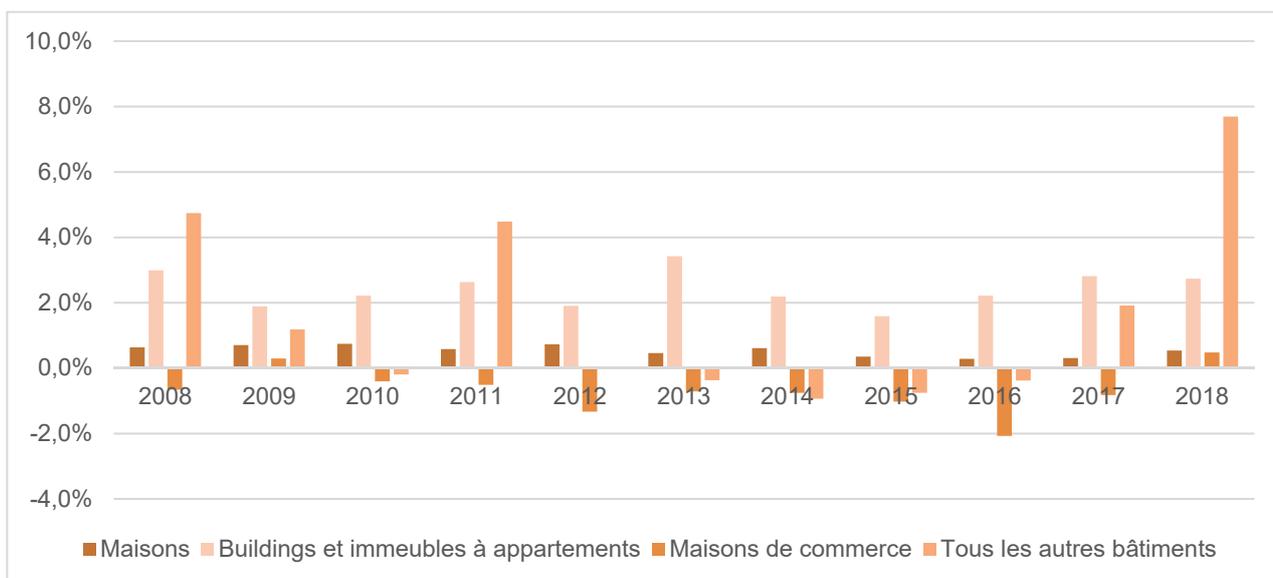
Source : Statbel

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Namur

En ce qui concerne les maisons, les variations annuelles ne dépassent pas +0,7% sur la période 2008 - 2018 (cf. Graphique 37) et elles tendent à diminuer sur les quatre dernières années de cette période, étant comprises entre +0,3 et +0,5%. Les variations annuelles du nombre d'appartements sont bien supérieures et comprises entre +1,6% (en 2015) et +3,4% (en 2013). Celles du nombre de maisons de commerce sont toujours négatives, excepté en 2009 (+0,3%) et 2018 (+0,5%). Les variations annuelles du nombre de logements situés dans les autres types de bâtiments sont parfois nettement positives, parfois nettement négatives, parfois proches de zéro. Il n'est donc pas possible d'identifier une tendance pour ce genre de logements dont la proportion est minime dans le parc namurois.

Graphique 37. Variations annuelles du nombre de logements par type à Namur (en %)



Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements situés sur la commune de Namur

3.5. Conclusion à propos de l'évolution du parc de logements au sein des quatre grandes villes wallonnes

Sur la période 2008 - 2018, la croissance du nombre d'appartements est clairement supérieure à celle du nombre de maisons (cf. Tableau 4). La croissance du parc de maisons est quasiment à l'arrêt ces dernières années. Liège est la ville où s'affirme le plus cette tendance, avec, chaque année depuis 2015 une diminution de son parc de maisons. L'augmentation du nombre d'appartements est donc le principal moteur de croissance du parc de logements des quatre grandes villes wallonnes.

Tableau 4. Evolution des effectifs et des proportions des différents types de logements au sein des quatre grandes villes wallonnes entre 2008 et 2018

	Maisons		Buildings et immeubles à appartements		Maisons de commerce		Tous les autres bâtiments		Total	
	Effectif	Proportion	Effectif	Proportion	Effectif	Proportion	Effectif	Proportion	Effectif	Proportion
Charleroi	+ 3 008	+ 4,2%	+ 5 159	+ 31,5%	+ 22	+ 0,5%	+ 362	+ 29,6%	+ 8 551	+ 9,2%
Mons	+ 1 469	+ 4,1%	+ 3 366	+ 41,9%	- 213	- 11,6%	- 10	- 2,3%	+ 4 612	+ 10,1%
Liège	+ 35	+ 0,1%	+ 8 977	+ 30,2%	- 909	- 11,0%	+ 319	+ 35,1%	+ 8 422	+ 8,1%
Namur	+ 1 788	+ 5,4%	+ 3 210	+ 26,3%	- 182	- 6,7%	+ 66	+ 13,0%	+ 4 882	+ 10,1%

Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des logements dans les quatre principales villes wallonnes.

Chapitre 3. La certification énergétique

Les données utilisées dans ce chapitre sont issues de la base de données 2010-2018 des certificats PEB existants. La base de données exploitées ne concerne que les logements disposant d'un permis d'urbanisme antérieur au 1^{er} mai 2010, par conséquent, le parc que nous nommerons ancien. Les bâtiments ayant un permis d'urbanisme postérieur au 1^{er} mai 2010 disposent d'un certificat en tant que logement neuf et ne sont pas analysés ici. Les chiffres seront présentés par province.

1. Contexte de la certification énergétique

La certification de la performance énergétique des bâtiments résidentiels existants (PEB) est une obligation réglementaire entrée en application en mai 2010⁸. Cette obligation concerne tout logement qui fait l'objet d'une transaction (vente ou location). Le certificat est établi par un certificateur agréé par la Région wallonne et doit être mentionné dans la publicité de vente ou de location afin de permettre aux candidats acquéreurs ou locataires de comparer la performance énergétique des biens mis sur le marché. Il est à noter que tous les logements n'ont pas de certificat PEB et, à l'inverse, certains en ont reçu plusieurs (s'ils ont fait l'objet de plusieurs transactions depuis 2010). Par conséquent, les chiffres présentés dans cette publication ne donnent pas une image exacte et complète de la réalité de la performance énergétique en Wallonie. Ils permettent cependant de dégager des tendances au sujet de celle-ci.

La performance énergétique est exprimée dans le certificat par une consommation énergétique par mètre carré. Cette consommation est ensuite traduite en classe énergétique (ou label). La classification va de A++ (très économe en énergie) à G (très énergivore). Notons que la catégorie A++ correspond aux bâtiments passifs qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment. Il est cependant à noter qu'à performance énergétique similaire, un bâtiment présentant un volume à chauffer plus grand consommera plus qu'un bâtiment présentant un volume chauffé plus petit. C'est la raison pour laquelle le certificat précise également la consommation totale du logement.

2. Description des labels énergétiques au sein du parc wallon

2.1. Les labels énergétiques en Wallonie

Au total 497 236 certificats PEB ont été délivrés entre mai 2010 et décembre 2018 en Wallonie. En 2011 (première année complète de certification), la proportion de logements recevant un certificat portant un label A++, A+, A, B ou C (donc une habitation assez performante sur le plan énergétique) représentaient 20,5% des certificats délivrés, les logements ayant un certificat au label D équivalaient à 13,5% et ceux ayant un label E, F ou G, 66% (cf. Graphique 38 et Graphique 39). Depuis, la proportion des logements ayant une performance énergétique comprise entre A++ et C et celle des logements ayant le label D ont progressivement augmenté pour atteindre respectivement 26% et 17% en 2018. A l'inverse, la proportion de logements moins performants énergétiquement parlant (labels E, F et G) a diminué progressivement et est de 57% en 2018.

⁸ Directive européenne 2010/31/UE du 19 mai 2010.

Graphique 38 : Nombre de certificats énergétiques par année et par label

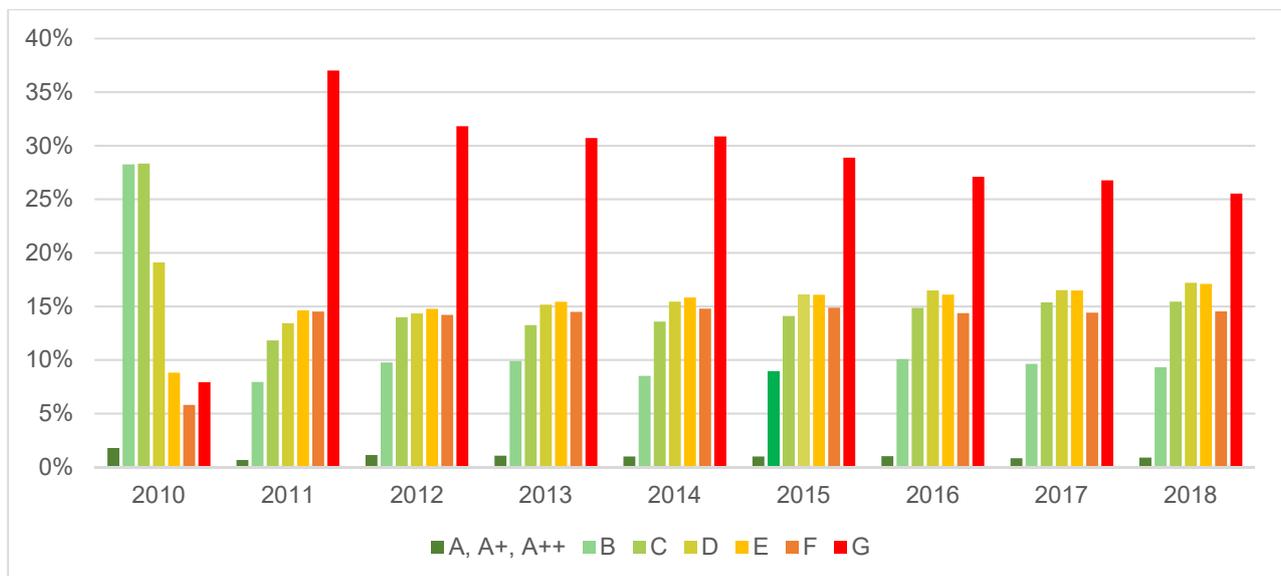


Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie – Département de l'Energie et du Bâtiment durable

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2018.

Graphique 39 : Evolution de la proportion de chaque label énergétique en Wallonie entre 2010 et 2018



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

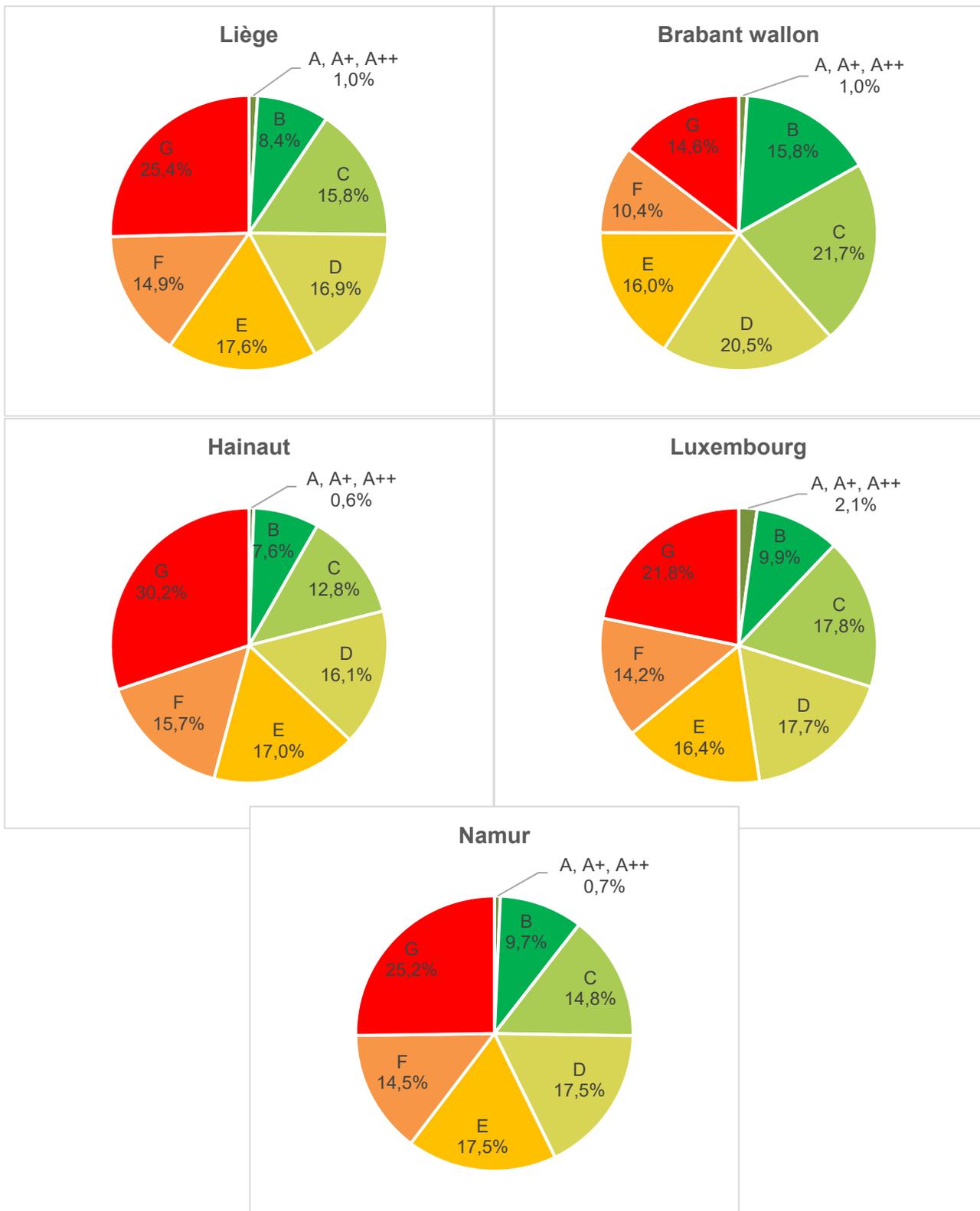
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2018.

2.2. Les labels énergétiques par province en 2018

En 2018, le Brabant wallon fait figure de bon élève énergétique avec 59% des certificats PEB délivrés sur l'année ayant un label compris entre D et A++, soit d'une qualité moyenne à bonne, voire très bonne (*cf.* Graphique 40). Le label le plus représenté au sein de cette province est le label C (21,7%), alors que pour les quatre autres provinces, les certificats au label G sont les plus fréquents. La proportion de certificats au label G est comprise entre 21,8% (en province de Luxembourg) et 30,2% (en Hainaut). Soulignons cependant qu'en 2018, la province de Luxembourg est pour laquelle la proportion de certificats au label A, A+ ou A++ parmi les certificats délivrés était la plus grande, à savoir 2,1%. Parmi les certificats délivrés par la province de Luxembourg en 2018, 48% avaient un label compris entre D et A++. Les différences observées entre provinces sont sans doute à mettre en relation avec l'âge respectif de leur parc.

Graphique 40 : Proportion des différents labels énergétiques par province en 2018



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

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés en 2018

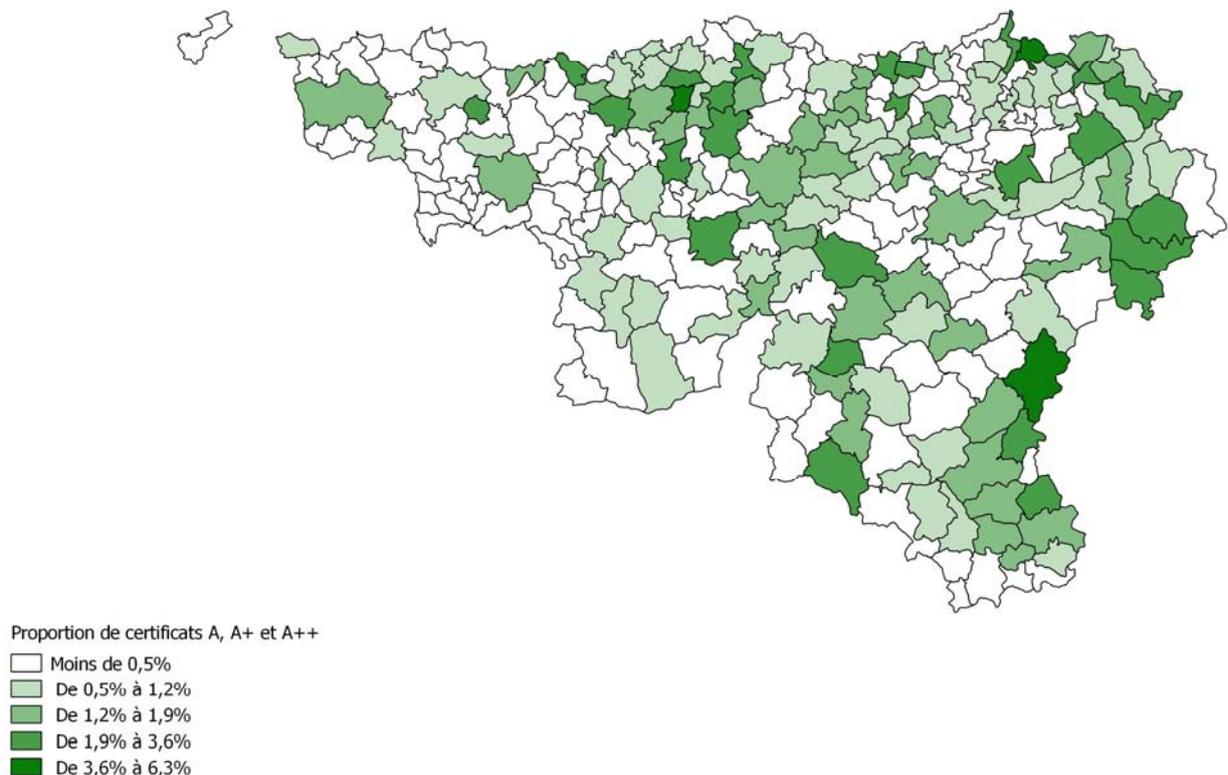
2.3. Intensité des labels par commune

Les cartes qui vont suivre illustrent la répartition géographique par communes des différents labels de l'ensemble des certificats qui ont été délivrés entre 2010 et 2018.

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

Etant donné le faible nombre de certificats portant un label A, A+ ou A++ sur le territoire wallon, nous avons rassemblé ces 3 catégories afin de disposer de suffisamment d'observations. L'échelle établie à partir des seuils naturels de Jenks distingue cinq catégories de présence de ces labels, qui vont de moins de 0,5% de l'ensemble des certificats d'une commune à 6,3% de ceux-ci. Les classes sont de taille inégale afin justement de rendre compte de la diversité des territoires. La Carte 8 présente l'intensité de la certification en label A, A+ ou A++ selon la commune. On constate qu'une proportion importante de communes compte moins de 0,5% des logements certifiés avec un label A, A+ ou A++. Le Brabant Wallon, le nord de la province de Namur, la province de Luxembourg ainsi que l'est de la province de Liège affichent les proportions les plus importantes de labels A, A+ et A++, même si cette proportion reste très modeste dans tous les cas (6,3% maximum).

Carte 8. Proportion de certificats portant le label A, A+ ou A++ délivrés entre 2010 et 2018



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

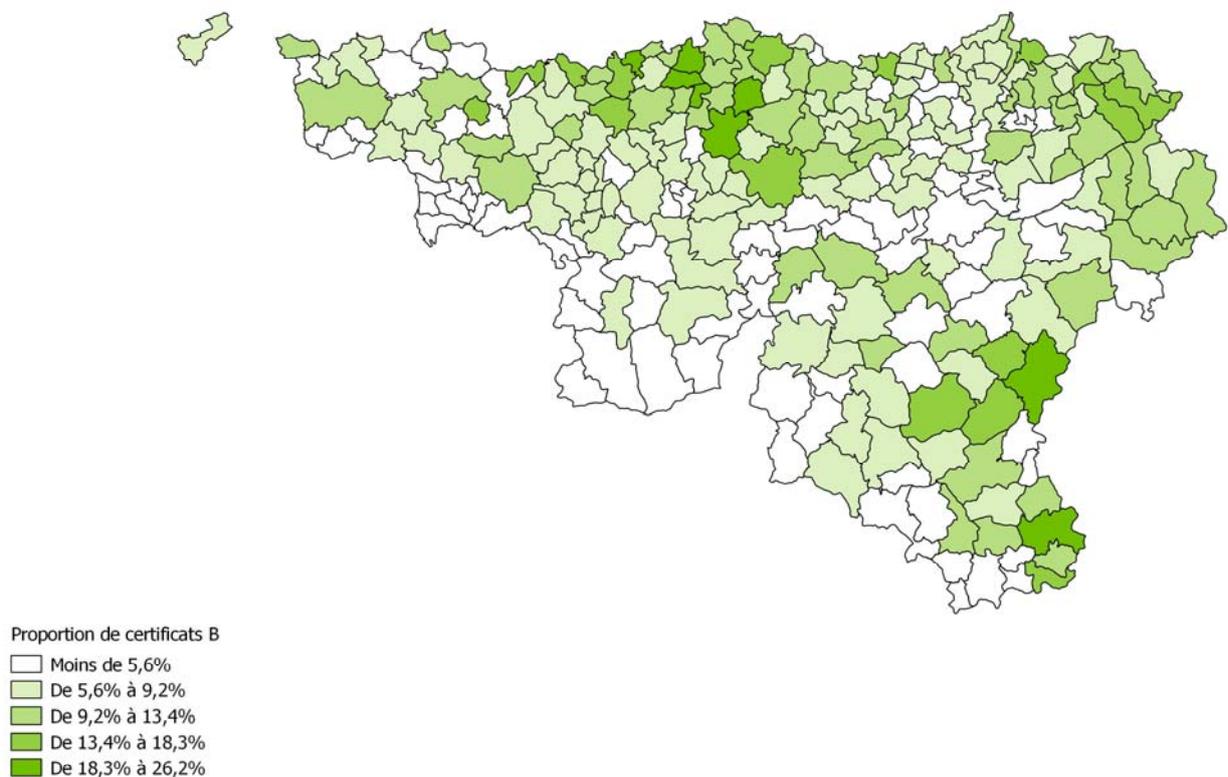
Auteur : CEHD, 2018

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2018.

2.3.2. L'intensité de la certification en label B

La proportion de certificats PEB délivrés entre 2010 et 2018 qui portent le label B varie de 1,5% à 26,2% en fonction de la commune (cf. Carte 9). Le Hainaut, le sud de la province de Namur, le sud-ouest de la province de Luxembourg ainsi que le sud de la province de Liège présentent la moins forte concentration de certificats au label B. A l'inverse, le Brabant Wallon et le nord de la province de Namur affichent les plus importantes proportions de certificats au label B. Notons que pour cette catégorie de label, les proportions atteintes sont beaucoup plus importantes que pour les labels A. Ainsi, la proportion maximale de label B est de 26,2% contre 6,3% pour les labels A.

Carte 9. Proportion de certificats portant le label B délivrés entre 2010 et 2018



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

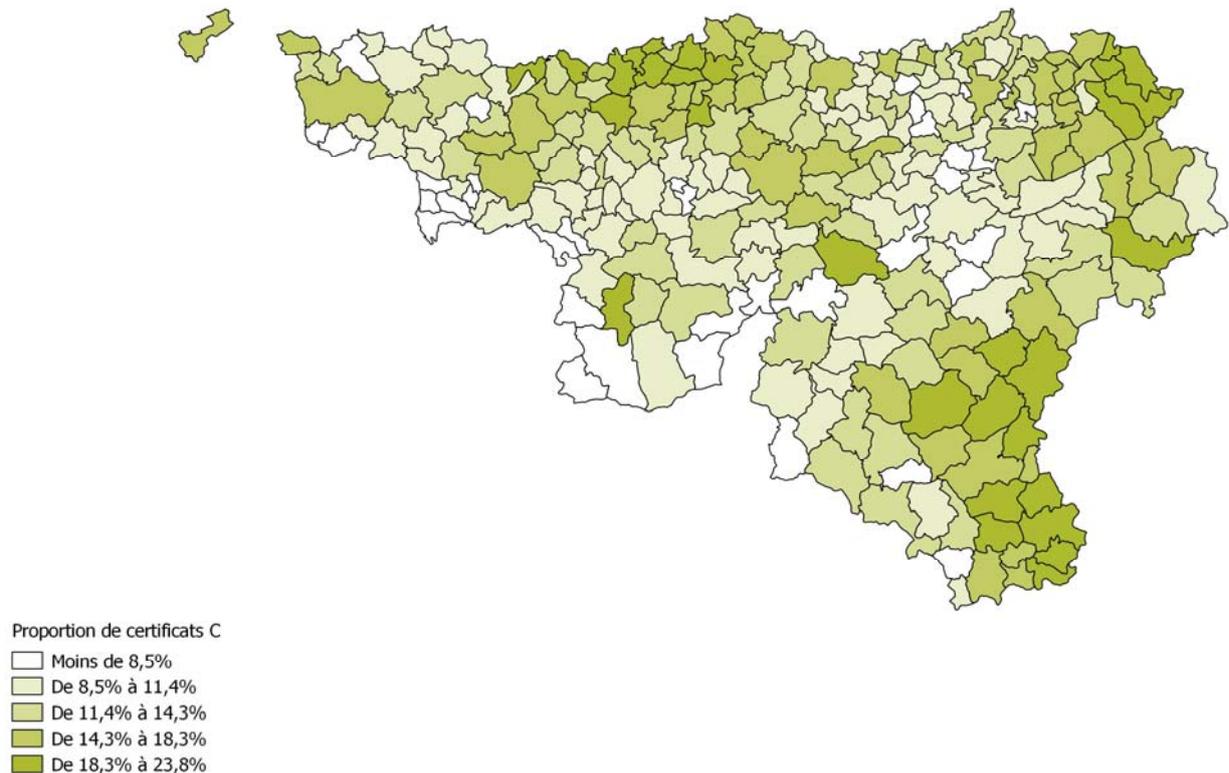
Auteur : CEHD, 2018

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2018.

2.3.3. L'intensité de la certification en label C

La proportion de certificats délivrés entre 2010 et 2018 qui portent le label C varie de 4,9% à 23,8% en fonction de la commune (cf. Carte 10). Les communes situées en Brabant Wallon, en province de Luxembourg, dans le nord de la province de Namur ainsi qu'à l'est de la province de Liège affichent les plus fortes concentrations de certificats au label C

Carte 10. Proportion de certificats portant le label C délivrés entre 2010 et 2018



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

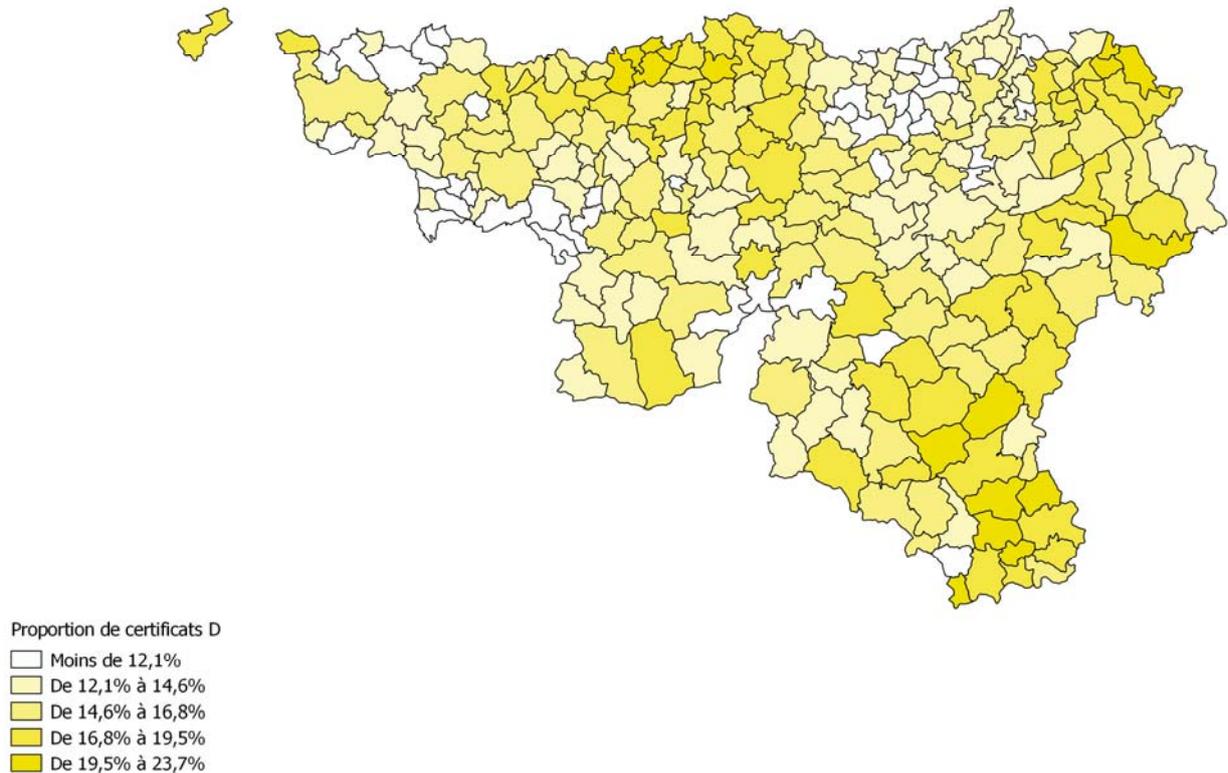
Auteur : CEHD, 2018

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2018.

2.3.4. L'intensité de la certification en label D

La proportion de certificats délivrés entre 2010 et 2018 qui portent le label D varie de 7,8% à 23,7% en fonction de la commune (cf. *Carte 11*). La répartition des certificats au label D est assez similaire avec celles des certificats labélisés C avec cependant une proportion moins importante de certificats au label D dans la partie nord-ouest de la province de liège.

Carte 11. Proportion de certificats portant le label D délivrés entre 2010 et 2018



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

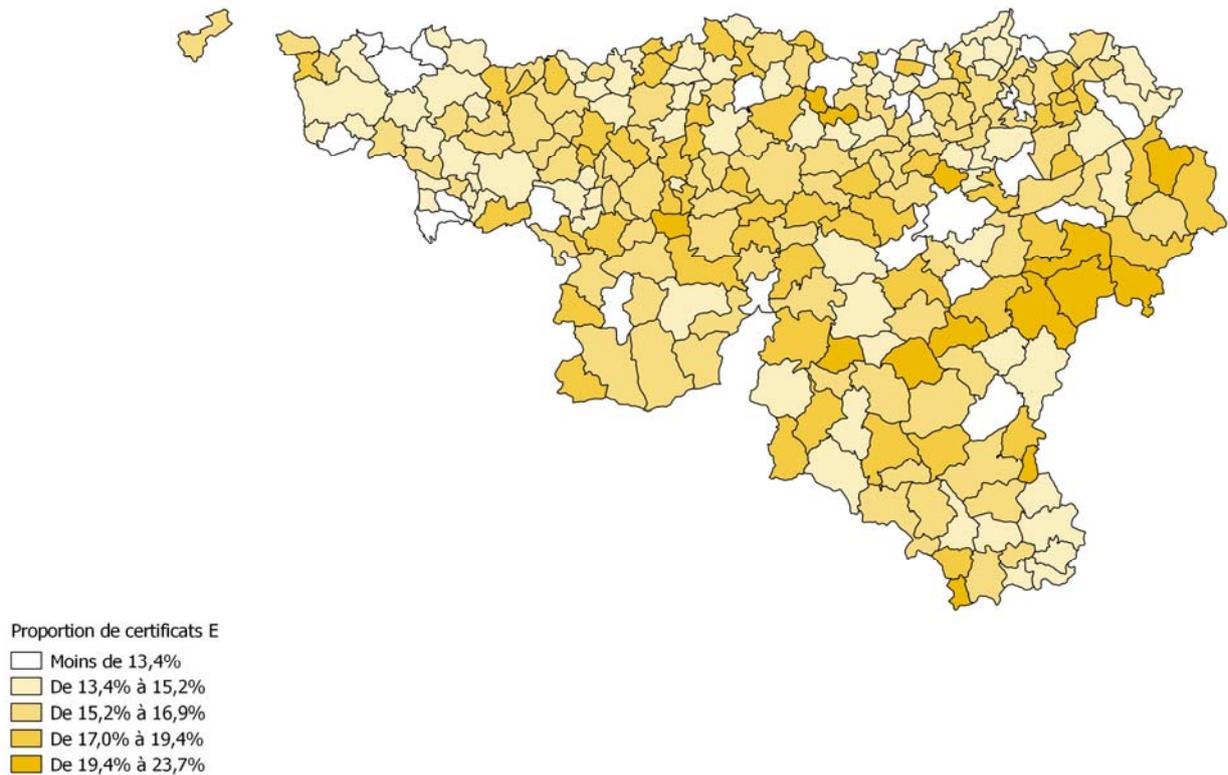
Auteur : CEHD, 2018

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2018.

2.3.5. L'intensité de la certification en label E

La proportion de certificats délivrés entre 2010 et 2018 qui portent le label E varie de 10,8% à 23,7% en fonction de la commune (cf. *Carte 12*). Les proportions les plus importantes de cette catégorie de certificats se retrouvent dans le nord du Luxembourg.

Carte 12. Proportion de certificats portant le label E délivrés entre 2010 et 2018



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

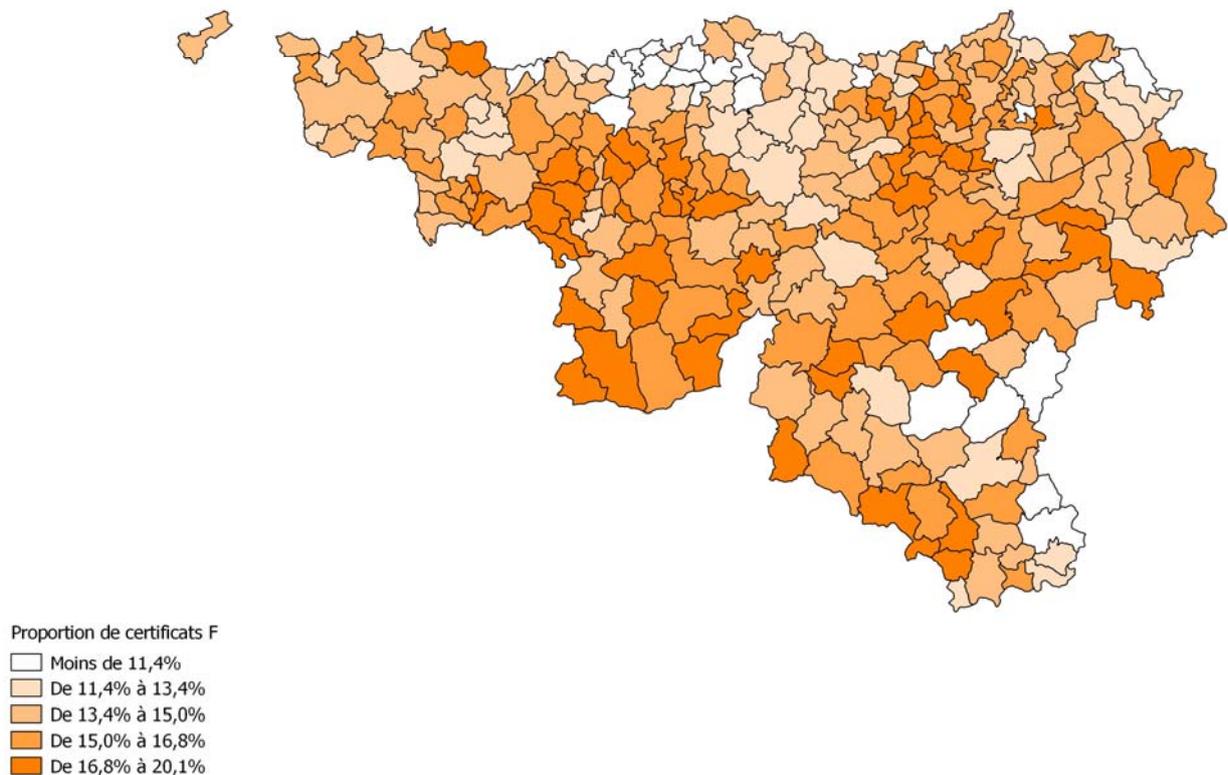
Auteur : CEHD, 2018

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2018.

2.3.6. L'intensité de la certification en label F

La proportion de certificats délivrés entre 2010 et 2018 qui portent le label F varie de 8,8% à 20,1% en fonction de la commune (cf. *Carte 13*). Les certificats labélisés F représentent une proportion importante des certificats délivrés en province de Hainaut, dans le sud de la province de Namur, dans certaines communes liégeoises ainsi que dans les parties sud-est et nord de la province de Luxembourg. Ces certificats sont moins présents dans le Brabant wallon.

Carte 13. Proportion de certificats portant le label F délivrés entre 2010 et 2018



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

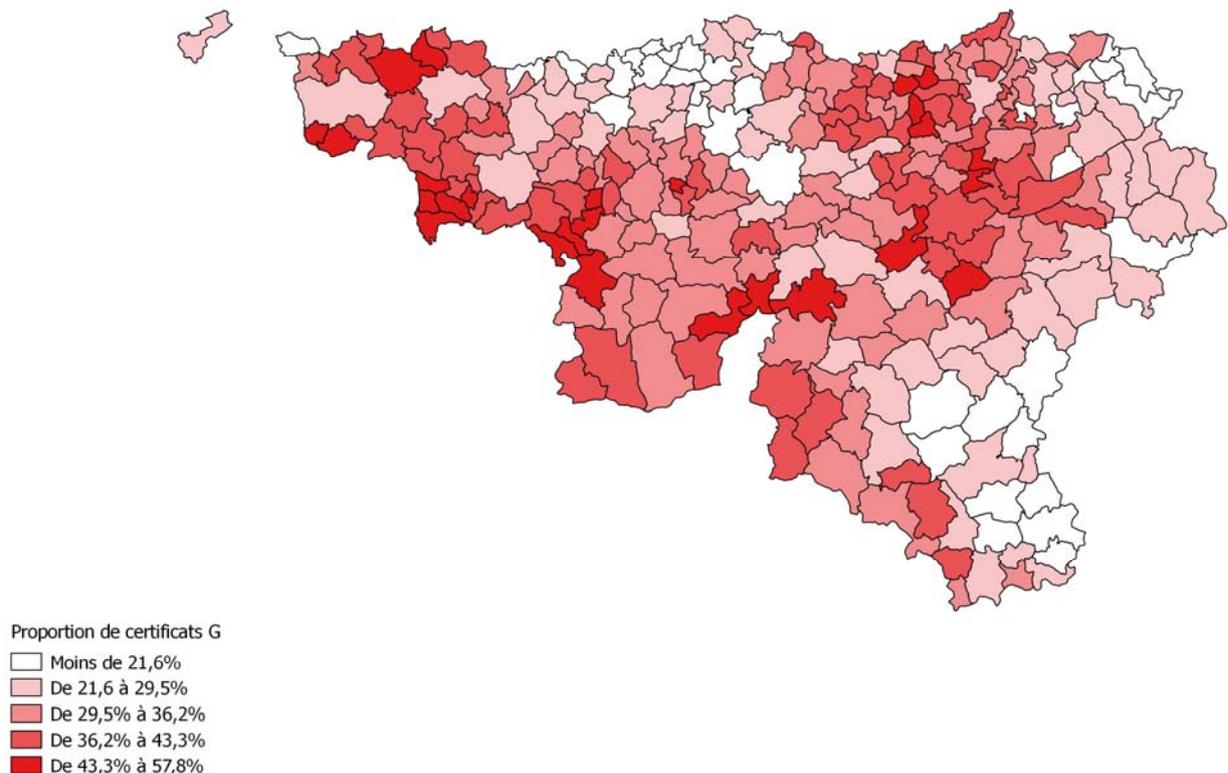
Auteur : CEHD, 2018

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2018.

2.3.7. L'intensité de la certification en label G

La proportion de certificats délivrés entre 2010 et 2018 qui portent le label G varie de 10,7% à 57,8% en fonction de la commune (cf. Carte 14). Notons que l'intensité de ce label est bien plus importante que celle de n'importe quel autre label puisque l'intensité la plus élevée possible en dehors du label G est de 26,2% (pour le label B). Le label G est le seul qui regroupe, dans certaines communes, plus de la moitié des certificats PEB délivrés. Cet état de fait met en évidence la performance énergétique médiocre du parc wallon. Si cette catégorie de certificats représente une proportion importante des certificats délivrés sur l'ensemble du territoire wallon, elle est néanmoins au sein du Brabant wallon, du nord de la province de Namur, du sud-est de la province de Luxembourg ainsi que du nord-est de la province de Liège. A l'inverse de nombreuses communes hennuyères et liégeoises affichent une proportion de certificats au label G dépassant les 36%.

Carte 14. Proportion de certificats portant le label G délivrés entre 2010 et 2018



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

Auteur : CEHD, 2018

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2018.

Au vu de la répartition des différents labels sur le territoire wallon, il apparaît que les communes du Brabant wallon et du sud de la province de Luxembourg bénéficient d'un parc assez performant du point de vue de la performance énergétique (du moins, si l'on se base sur la partie du parc disposant d'un certificat PEB).

A l'inverse, la province de Liège, le nord de la province de Luxembourg et la frange ouest de la Wallonie présentent un parc à la performance énergétique médiocre. Cet état de fait est sans doute à mettre en lien avec l'âge du bâti dans ces régions et les difficultés éventuelles de la population à effectuer des travaux de rénovation énergétique.

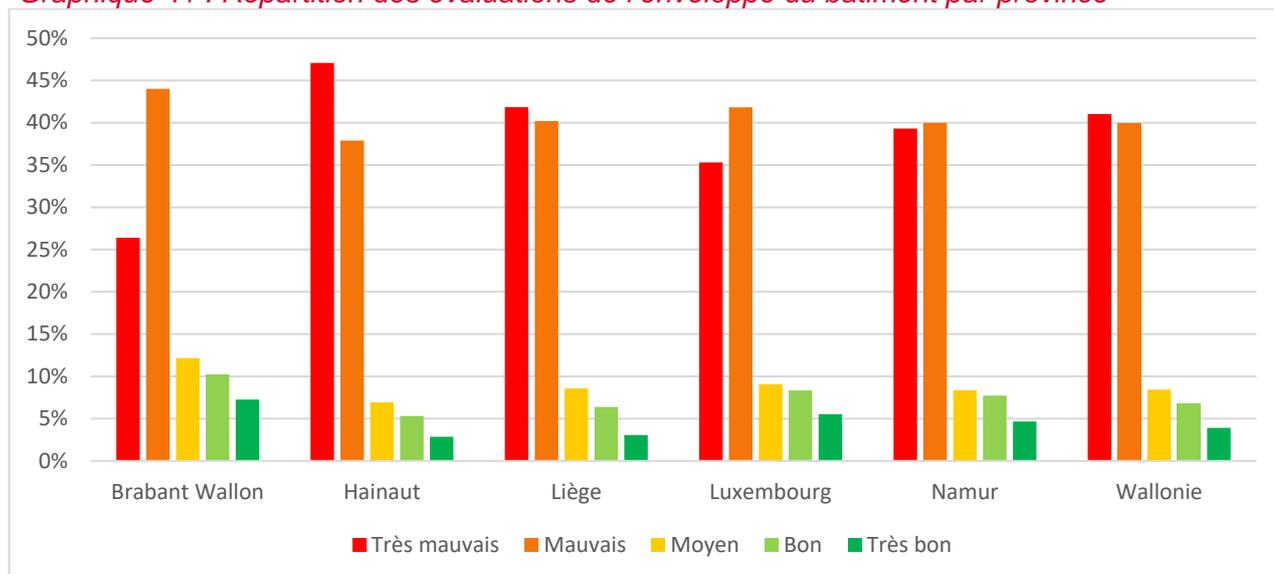
3. Description des indicateurs spécifiques aux composants du bâtiment

En plus de la consommation énergétique, le certificat PEB présente d'autres indicateurs spécifiques permettant d'évaluer la performance énergétique du bâtiment. Les indicateurs analysés sont l'enveloppe du bâtiment (isolation thermique), le système de chauffage, la performance des installations d'eau chaude sanitaire et le système de ventilation.

3.1. L'enveloppe du bâtiment

Pour l'enveloppe du bâtiment (et donc sa qualité d'isolation), les catégories « Très mauvais » et « Mauvais » sont majoritaires pour l'ensemble des provinces wallonnes (cf. Graphique 41). En Wallonie, elles comptabilisent respectivement 41% et 40% de l'ensemble des certificats délivrés entre 2010 et 2018.

Graphique 41 : Répartition des évaluations de l'enveloppe du bâtiment par province



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

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2018

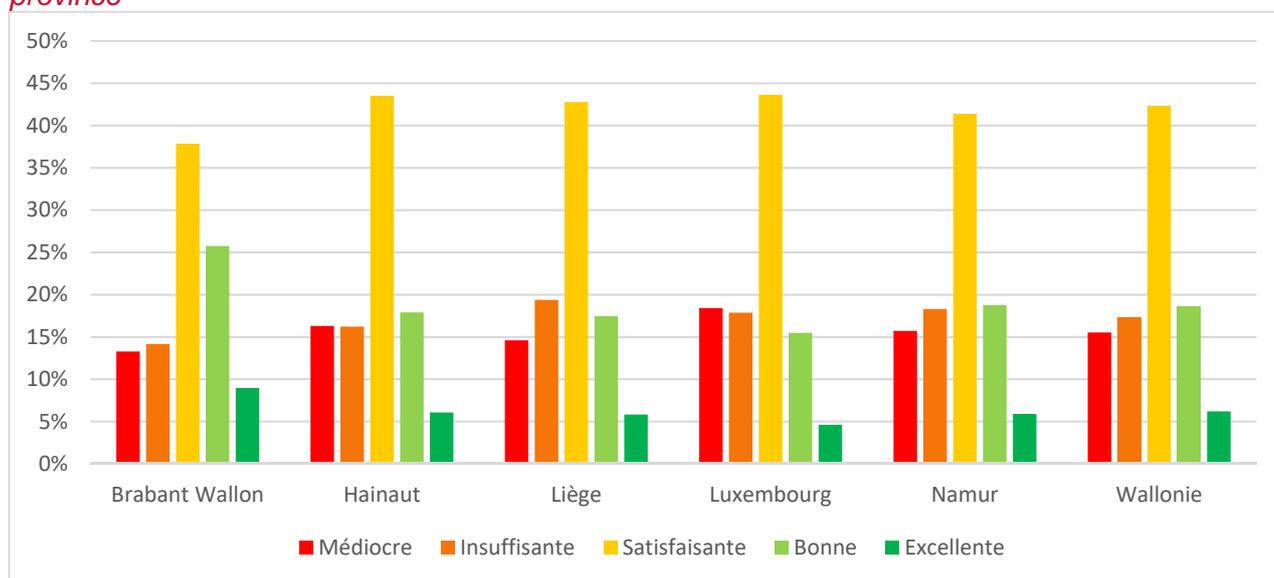
Le Brabant wallon est la province comptant la proportion la moins importante de bâtiments dont l'enveloppe est estimée « Très mauvais » avec un logement sur quatre (26%) alors que le Hainaut en compte presque un sur deux (47%). A l'inverse, la catégorie « Mauvais » est la plus présente en Brabant wallon (44%) et la moins présente dans le Hainaut (38%).

Les catégories « Moyen », « Bon » et « Très bon » comptent individuellement un maximum de 12% des certificats, quelle que soit la province. En effet, la catégorie « Moyen » comptabilise 12% des certificats en Brabant wallon, 7% dans le Hainaut, 9% en provinces de Liège et de Luxembourg et 8% en province de Namur. La catégorie « Bon » comptabilise 10% des certificats dans le Brabant wallon, 5% dans le Hainaut, 6% en province de Liège et 8% en provinces de Luxembourg et de Namur. Enfin, la catégorie « Très bon » comptabilise 7% des certificats du Brabant wallon, 3% en provinces de Hainaut et de Liège, 6% en province de Luxembourg et 5% en province de Namur.

3.2. Performance de l'installation de chauffage

La performance de l'installation de chauffage est majoritairement évaluée comme ayant un niveau « Satisfaisant » au sein des différentes provinces wallonnes (cf. Graphique 42). La catégorie « Satisfaisant » représente 38% des certificats délivrés entre 2010 et 2018 dans le Brabant wallon alors que la proportion de cette catégorie est comprise entre 41% (en province de Namur) et 44% (dans le Hainaut et en province de Luxembourg) pour les quatre autres provinces. La dispersion des proportions est également minime pour les autres catégories. La proportion des installations de chauffage ayant un niveau évalué comme « Médiocre » est comprise entre 13% (en Brabant wallon) et 18% (en province de Luxembourg). La proportion de la catégorie « Insuffisante » est située entre 14% (dans le Brabant wallon) et 19% en province de Liège. Enfin, la proportion de la catégorie « Excellente » évolue entre 5% (en province de Luxembourg) et 9% (dans le Brabant wallon).

Graphique 42 : Répartition des évaluations de la performance de l'installation de chauffage par province



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

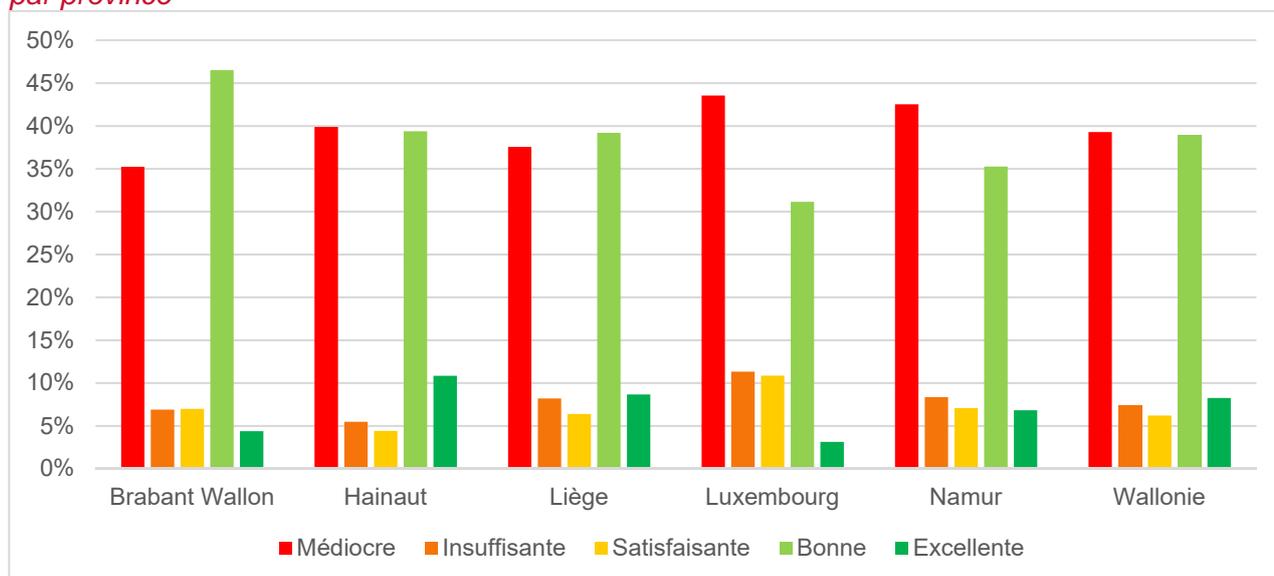
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2018

3.3. Performance des installations d'eau chaude sanitaire

Dans les certificats délivrés entre 2010 et 2018 en Wallonie, l'évaluation des installations d'eau chaude sanitaire affiche une prédominance des catégories « Médiocre » et « Bonne » (cf. Graphique 43). La catégorie « Médiocre » concerne de 35% des certificats (en Brabant wallon) à 44% (en province de Luxembourg). La catégorie « Bonne » montre quant à elle une proportion allant de 31% (en province de Luxembourg) à 47% (dans le Brabant wallon). Les installations considérées comme « Insuffisante », « Satisfaisante » ou « Excellente » sont minoritaires et ne dépassent jamais chacune les 11% des certificats délivrés par province.

Graphique 43 : Répartition des évaluations de la performance de l'installation d'eau chaude sanitaire par province



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

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2018

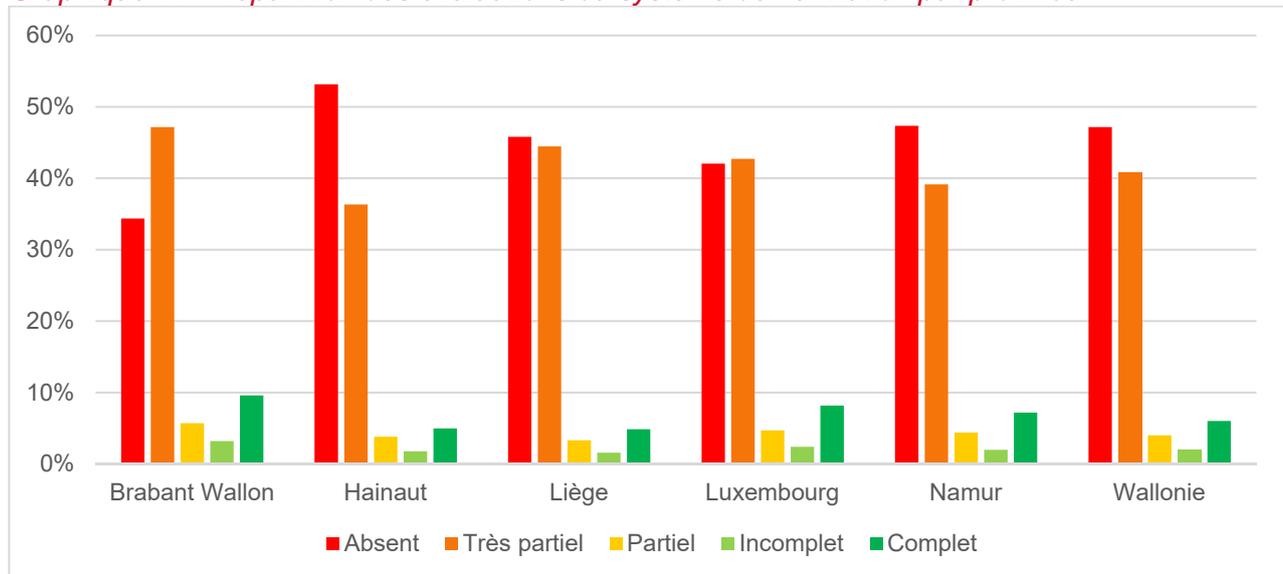
3.4. Système de ventilation

La méthode d'évaluation du système de ventilation a été modifiée au 7 novembre 2004. Suite à ce changement, les catégories de l'indicateur ont été revues. Dans cette section, nous ne présenterons que les certificats encodés à partir du 7 novembre 2014.

Dans le Hainaut, la province de Liège et la province de Namur, la majorité des logements certifiés ne possèdent pas de système de ventilation (respectivement 53%, 46% et 47%) et une proportion importante ne possède qu'un système « Très partiel » (respectivement 36% dans le Hainaut, 44% en province de Liège, 39% en province de Namur) (cf. Graphique 44). En province de Luxembourg, il y a presque autant de logements qui n'ont pas de système de ventilation (42%) que de logements qui en ont un mais « Très partiel » (43%). Dans le Brabant wallon, la majorité des certificats délivrés font état d'un système de ventilation « Très partiel » (47%) alors que 34% des certificats constatent l'absence de système de ventilation.

Les catégories « Partiel », « Incomplet » et « Complet » ne représentent chacune jamais plus de 10% des certificats établis par province. La catégorie « Partiel » rassemble de 3% (en province de Liège) à 6% (en province de Brabant wallon). La catégorie « Incomplet » comptabilise 2% pour chaque province, à l'exception du Brabant wallon qui en compte 3%. Enfin, la catégorie « Complet » représente de 5% (en provinces de Hainaut et de Liège) à 10% (dans le Brabant wallon).

Graphique 44 : Répartition des évaluations du système de ventilation par province



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

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre le 7 novembre 2014 et le 31 décembre 2018

Chapitre 4. La production de logements

L'objectif de ce chapitre est de décrire la production de logements en Wallonie. Pour ce faire, il s'intéresse à l'évolution de la superficie consacrée aux terrains résidentiels* ainsi qu'à celle du nombre de permis de bâtir octroyés annuellement en Wallonie pour la construction ou la rénovation de bâtiments. Enfin, il analyse l'évolution du secteur de la construction et des activités immobilières.

1. Evolution de la superficie globale consacrée aux terrains résidentiels

La superficie de la Wallonie est de 16 901 km², soit 55,1% du territoire belge. Depuis 2005, la part des terrains artificialisés (y compris les terrains non cadastrés) est passée de 14,5% à 15,8% du territoire de la Wallonie (cf. Tableau 5), soit une artificialisation de 23 182 hectares. Au sein de ces terrains artificialisés, la part des terrains résidentiels a également progressé, passant de 39,3% à 40,5% (ceci correspond respectivement à 5,7% et 6,4% du territoire wallon). Ceci correspond à 12 473 hectares de terrains résidentiels en plus sur la période.

Tableau 5. Les terrains artificialisés et les terrains résidentiels en Wallonie (2005 – 2018)

Année		2005	2010	2015	2018	
Superficie artificialisée (y compris les terrains non cadastrés)		en ha	243 983	251 899	258 212	267 165
		en %	14,5	14,9	15,3	15,8
dont	Terrains résidentiels	en ha	95 847	101 293	105 967	108 320
		en %	39,3%	40,2%	41,0%	40,5%

Source : IWEPS

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la Wallonie, soit 1 690 140 ha.

2. Evolution des permis de bâtir

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

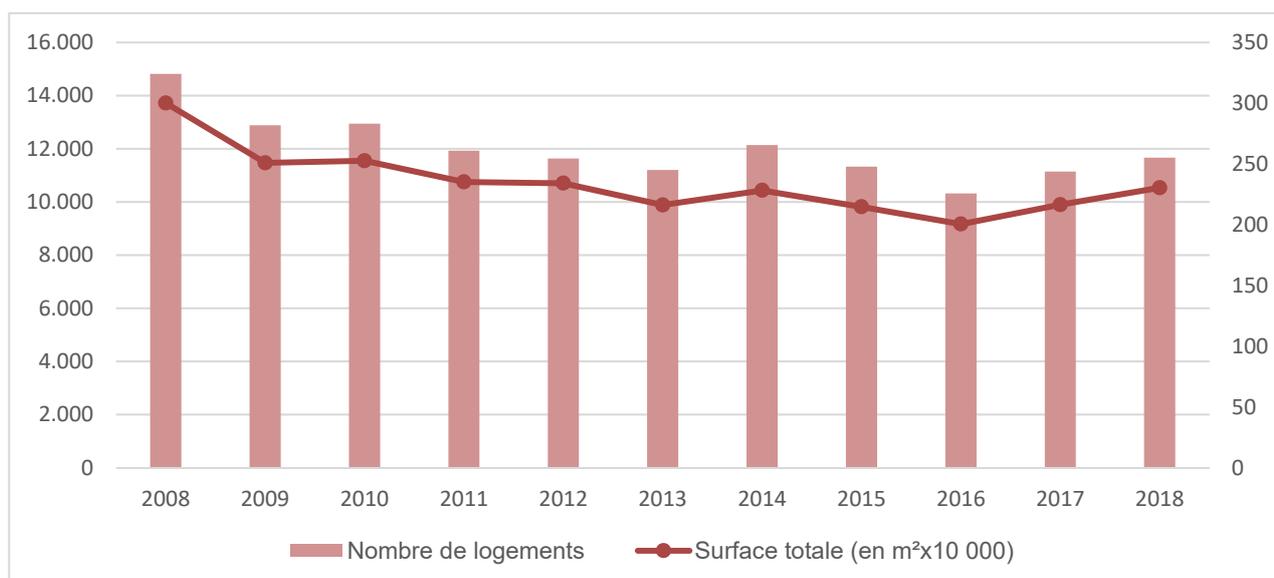
Sur l'ensemble de la période observée (2008-2018), 132 000 logements neufs (appartements ou maisons) ont été autorisés à la construction en Wallonie. Ces logements neufs correspondent à 78 545 bâtiments⁹ neufs. Sur la même période, la rénovation de 102 801 bâtiments a été autorisée. Si l'on se base sur le nombre de bâtiments faisant l'objet d'un permis de bâtir, la production de logements en Wallonie consiste pour 43% seulement en la construction de bâtiments neufs ; les 57% restant consiste en la rénovation (et éventuellement transformation) de bâtiments existants. La part de construction est donc légèrement inférieure en Wallonie à ce qu'elle est pour l'ensemble de la Belgique sur la même période puisque, à l'échelle du pays, les bâtiments neufs représentaient 48% des bâtiments faisant l'objet d'un permis de bâtir et les rénovations 52%.

⁹ Un même bâtiment pouvant comprendre plusieurs appartements, il est logique que le nombre de bâtiments soit inférieur au nombre de logements.

Il apparaît que, de 2008 à 2016, le nombre total de logements neufs (appartements et maisons confondus) autorisés à la construction chaque année tend à diminuer en Wallonie (cf. Graphique 45). Ainsi, 14 820 logements neufs ont été autorisés en 2008. Ce nombre s'est ensuite réduit d'année en année (à l'exception de 2010 et 2014) et en 2016, 10 320 logements neufs ont été autorisés. Cependant, ce chiffre repart à la hausse depuis 2017 (11 140 logements neufs autorisés en 2017 et 11 665 en 2018). Cette évolution diffère quelque peu de celle observée à l'échelle de la Belgique. Le nombre de logements neufs autorisés sur l'ensemble de la Belgique fluctue en effet sans réelle tendance sur la période 2008-2018, avec un minimum en 2011 (44 360 logements neufs autorisés) et un maximum en 2018 (62 464 logements neufs autorisés). Le nombre de logements neufs autorisés cette année est le plus haut constaté parmi les données collectées depuis 1996. Cependant les données collectées par Statbel sur les huit premiers mois de l'année 2019 indiquent un recul dans le nombre de permis de construire aussi bien au niveau national que wallon¹⁰.

De façon assez logique, l'évolution de la surface totale de mètres carrés autorisés à la construction pour le logement suit l'évolution du nombre de logements autorisés à la construction. En Wallonie, elle diminue sur la période 2008 à 2016 passant de 3 001 805 m² à 2 005 275 m², avant de renouer avec la croissance ces deux dernières années (2 304 642 m² en 2018) (cf. Graphique 45).

Graphique 45. Evolution du nombre total de logements autorisés à la construction et de la surface totale en logements autorisée en Wallonie (2008 – 2018)



Source : Statbel

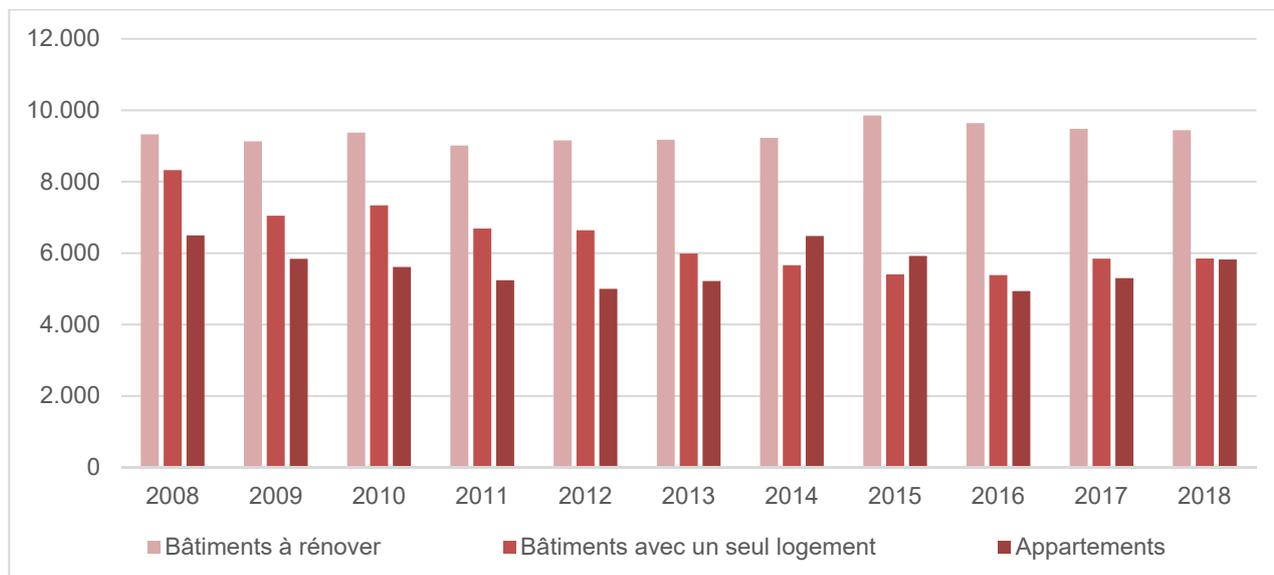
Graphique : CEHD

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

Contrairement au secteur de la construction neuve, le nombre de bâtiments à rénover reste stable (entre 9 000 et 9 400 unités) sur la période 2008 à 2014. L'année 2015 affiche un pic à 9 854 unités puis ce chiffre diminue pour atteindre 9 440 bâtiments à rénover en 2018.

¹⁰ Source: <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/permis-de-batir#news>

Graphique 46. Evolution du nombre de logements autorisés à la construction et du nombre de bâtiments autorisés à la rénovation en Wallonie (2008 – 2018)



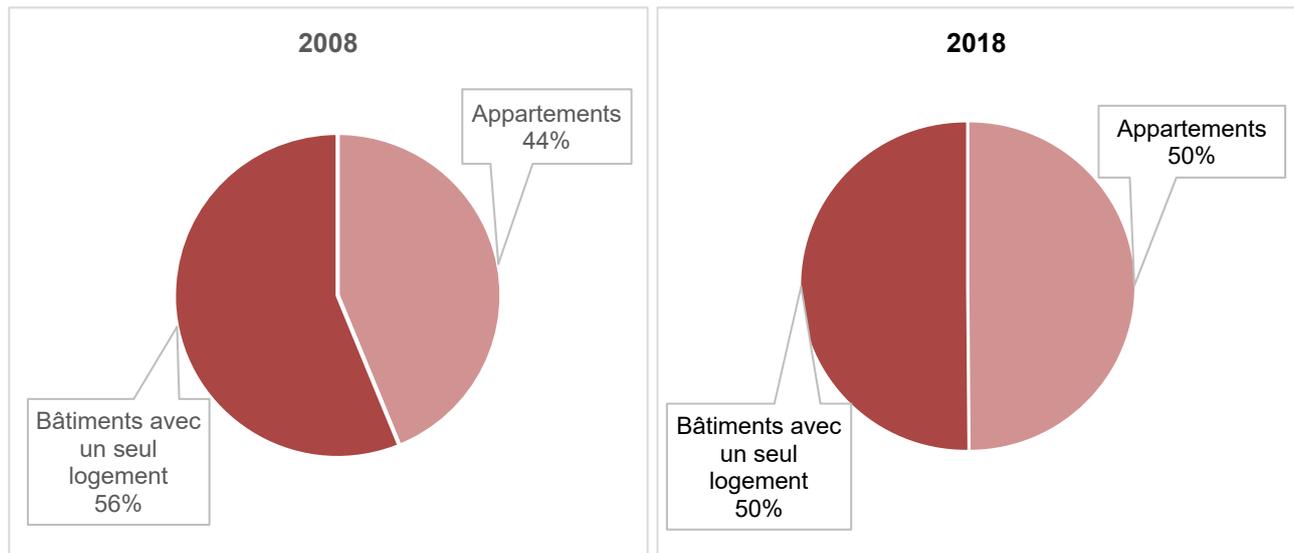
Source : Statbel

Calcul : CEHD

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

En 2008, le nombre de bâtiments avec un seul logement (autrement dit, les maisons unifamiliales) autorisés à la construction (8 325 unités) surpassait largement celui des appartements (6 495 unités) (cf. Graphique 46). La différence s'est peu à peu atténuée sur la période, principalement en raison d'une réduction du nombre de maisons unifamiliales autorisées à la construction. En 2014, pour la première fois, le nombre d'appartements autorisés à la construction (6 477 unités) a été supérieur à celui des maisons (5 660 unités) ; ce fait s'est reproduit, plus modestement, en 2015. En 2016 et 2017, les maisons unifamiliales sont à nouveau plus nombreuses que les appartements parmi les logements autorisés à la construction, notamment en raison d'une baisse plus marquée des appartements en 2016. En 2018, les proportions d'appartements et de maisons parmi les logements autorisés à la construction sont équivalentes (5 818 appartements et 5 847 bâtiments avec un seul logement) alors qu'il existait une différence marquée en 2008 (44% d'appartements et 56% de bâtiments avec un seul logement) (cf. Graphique 47).

Graphique 47 : Distribution des logements autorisés à la construction en Wallonie selon le type de logement (2008 et 2018)



Source : Statbel

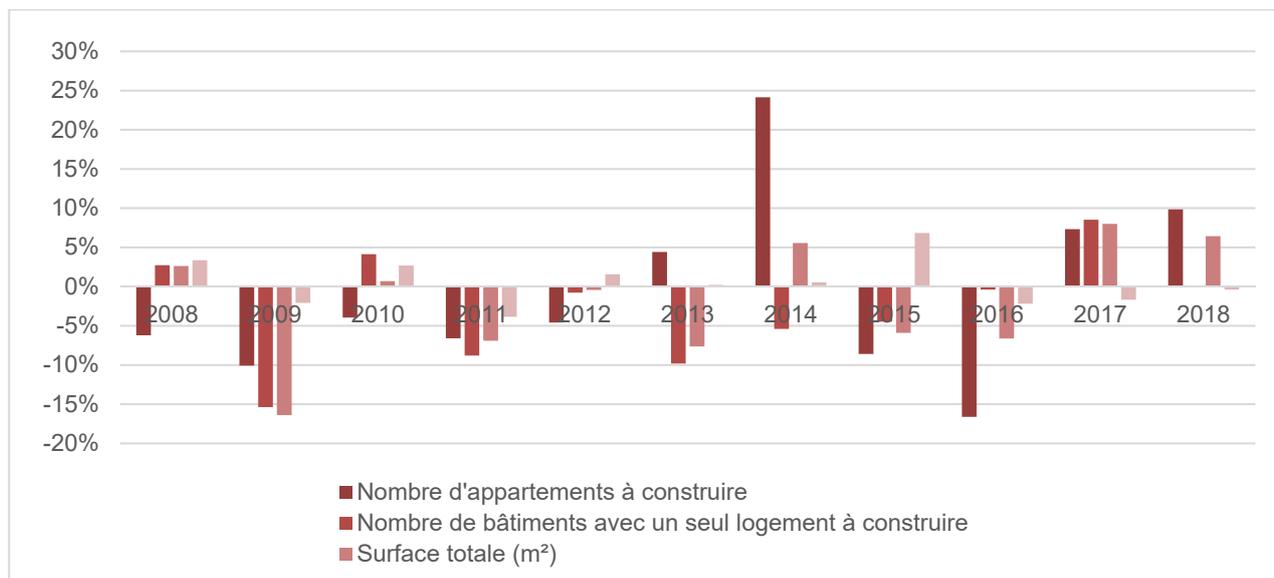
Calcul : CEHD

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

Les variations annuelles des logements neufs, surfaces totales autorisées à la construction et bâtiments autorisés à la rénovation ne semblent pas suivre de tendance spécifique sur l'ensemble de la période observée (cf. Graphique 48). En effet, les variations annuelles sont tantôt à la hausse, tantôt à la baisse, que le bâti concerné soit neuf ou ancien. Notons néanmoins que, pour la construction neuve, les variations à la baisse sont généralement plus fortes que les variations à la hausse jusque 2016. Les variations annuelles sur la période restent généralement comprises entre -10% et +10%. Des variations plus importantes sont constatées à deux reprises pour la construction d'appartements ; positive en 2014 (+24,1%) et négative en 2016 (-16,6%). Les maisons unifamiliales et les surfaces totales* connaissent leur variation annuelle négative la plus importante en 2009, seule année où elle dépasse la limite des -10% (respectivement -15,4% et -16,4%).

L'évolution des superficies mentionnées sur les permis de bâtir suit majoritairement l'évolution du nombre de maisons à l'exception de l'année 2014 marquée par une forte hausse des permis de bâtir pour des appartements (cf. Graphique 48).

Graphique 48 : Variations annuelles du nombre de logements autorisés à la construction, du nombre de bâtiments à rénover et des superficies totales autorisées (2008 à 2018)



Source : Statbel

Calcul : CEHD

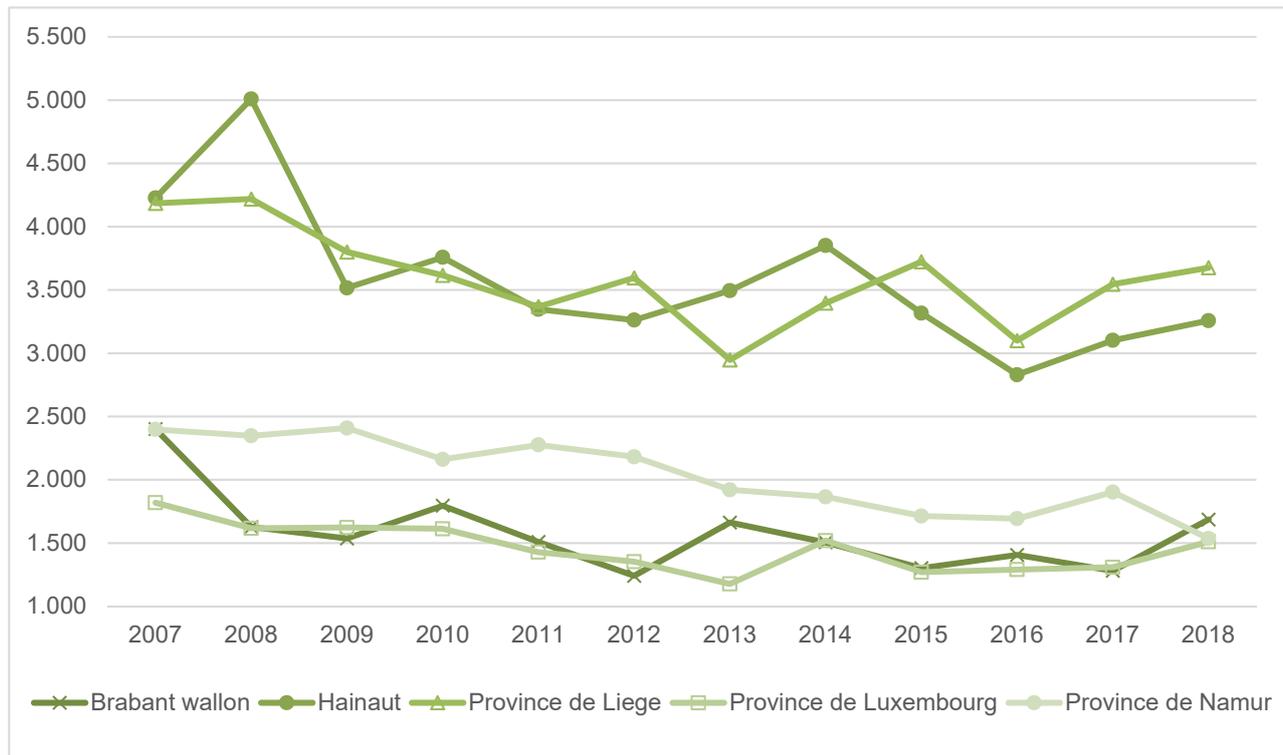
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés par année en Wallonie

Pour finir, signalons que, en 2018, la surface habitable* moyenne des logements en Wallonie est de 100m². Elle était de 107m² en 2008. La tendance à la diminution de la surface habitable moyenne, déjà constatée dans les éditions précédentes des Chiffres-clés, se poursuit donc.

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

Entre 2007 et 2018, le nombre de logements neufs autorisés à la construction (appartements et maisons unifamiliales confondus) montre une fluctuation variable pour les provinces wallonnes (cf. Graphique 49). Une tendance à la baisse sur l'ensemble de la période se dessine pour toutes les provinces à l'exception du Brabant wallon. Néanmoins, depuis 2016, il est à noter que dans les provinces du Hainaut, de Liège et du Luxembourg le nombre de permis de bâtir pour logements neufs croît à nouveau. Le Brabant wallon clôture également la période sur une augmentation du nombre de logements neufs autorisés à la construction, passant de 1 281 en 2017 à 1 686 en 2018. La province de Namur montre quant à elle une diminution du nombre de logements neufs autorisés à la construction depuis 2011 (à l'exception de 2017 où une variation positive de +12,4% fut constatée) passant de 2 276 permis octroyés en 2011 à 1 536 en 2018.

Graphique 49 : Evolution du nombre de logements neufs, appartements ou maisons unifamiliales, autorisés à la construction par province (2008 à 2018)



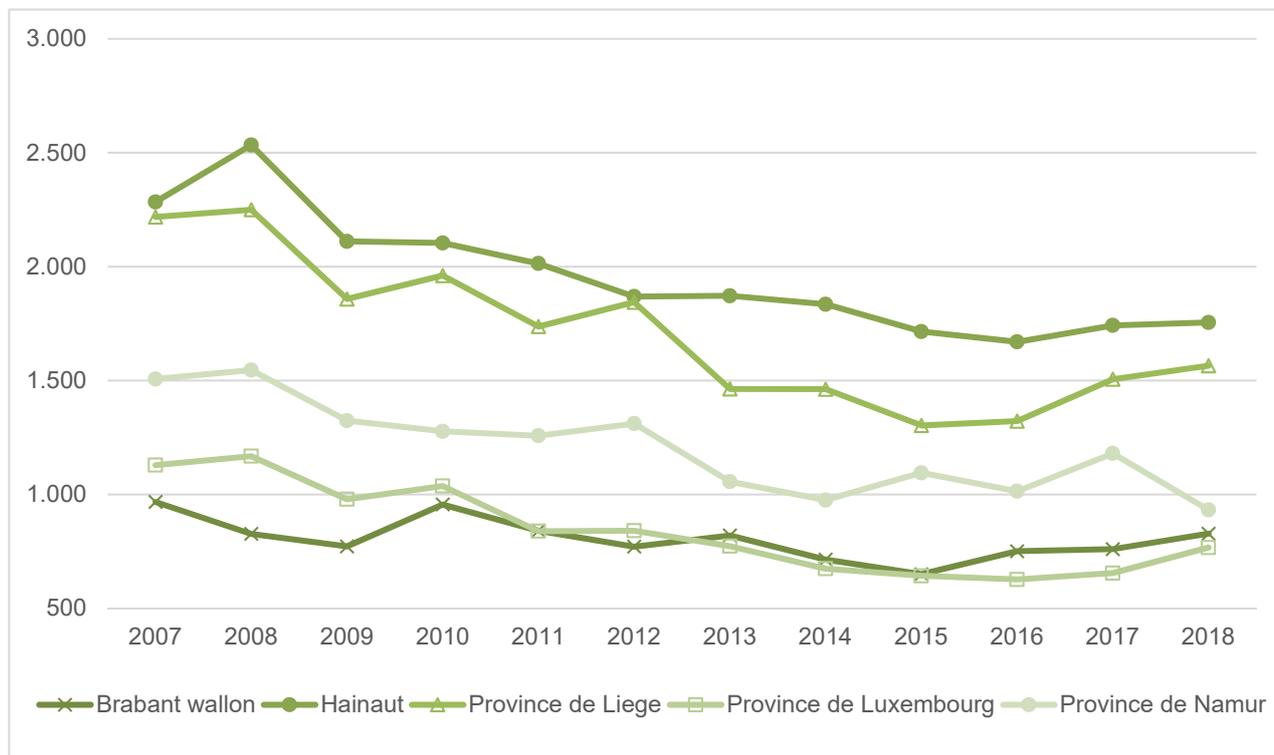
Source : Statbel

Graphique: CEHD

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

En ce qui concerne les bâtiments avec un seul logement, donc les maisons, même si la tendance générale est à la baisse pour toutes les provinces wallonnes, le nombre de permis octroyés semble repartir à la hausse depuis 2016 pour toutes les provinces wallonnes à l'exception de celle de Namur (cf. Graphique 50).

Graphique 50 : Evolution du nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction, par province (2008 à 2018)



Source : Statbel

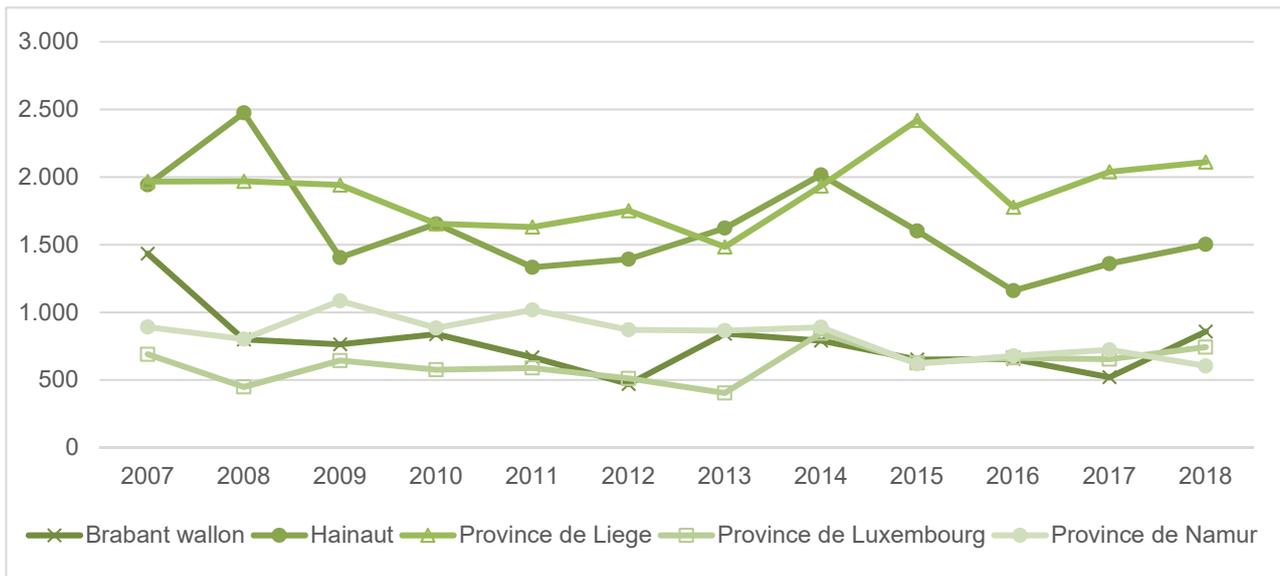
Graphique : CEHD

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

Pour les appartements, les variations annuelles du nombre de logements autorisés à la construction annuellement sont plus importantes et elles sont sans doute liées aux variations de la taille des projets concernés (cf. Graphique 51). Les provinces de Hainaut et de Liège, qui sont les deux provinces pour lesquelles le nombre d'appartements autorisés à la construction est le plus important, connaissent les variations les plus marquées. En Hainaut, le plus grand nombre d'appartements autorisés à la construction est observé en 2008 (2 475 unités). Il s'ensuit une diminution de ce type de permis dans cette province jusqu'en 2014 où elle connaît un second pic, moins marqué (2 016 unités). En province de Liège, la tendance est à la diminution jusqu'en 2013 (1 484 unités). Puis, la province affiche deux pics en fin de période : l'un en 2015 (2 420 unités) et le second en 2018 (2 111 unités). Depuis 2016, ces deux provinces connaissent une tendance à la hausse du nombre d'appartements autorisés à la construction.

Dans les provinces du Brabant wallon, de Luxembourg et de Namur, le nombre d'appartements autorisés à la construction semblent se stabiliser entre 600 et 900 unités depuis 2015.

Graphique 51 : Evolution du nombre d'appartements neufs autorisés à la construction, par province (2008 à 2018)



Source : Statbel

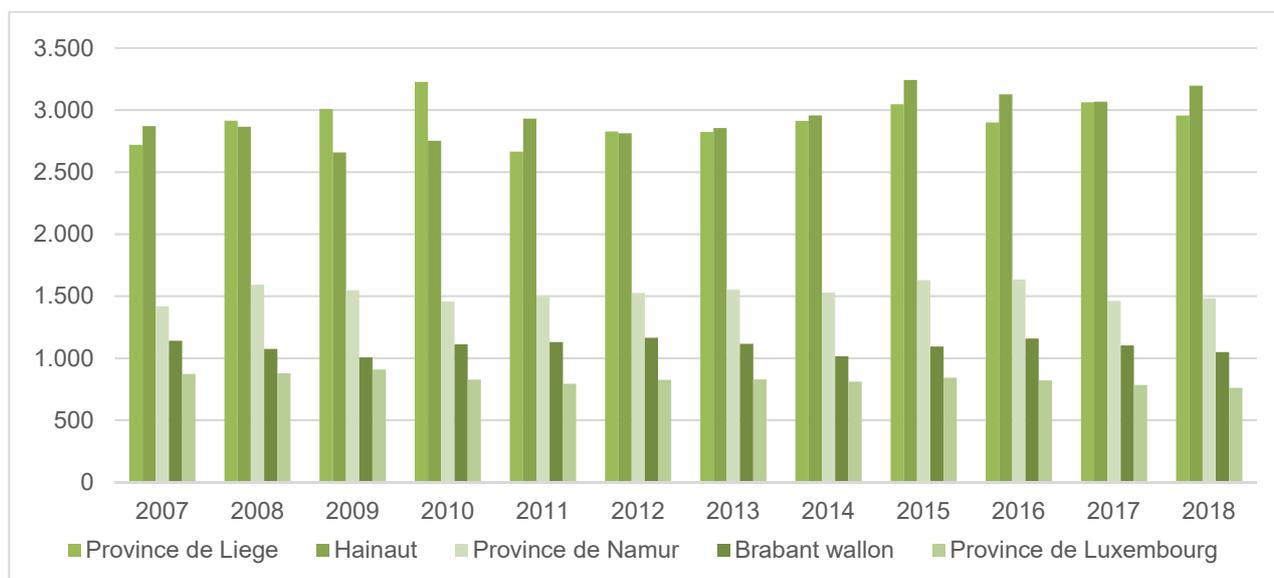
Graphique : CEHD

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

Au vu de l'évolution des logements neufs autorisés à la construction, il apparaît que l'augmentation de la proportion d'appartements s'explique davantage par une baisse du nombre de maisons autorisées à la construction plutôt que par une réelle hausse du nombre d'appartements autorisés à la construction. En effet, en Wallonie en 2008 8 325 permis étaient délivrés pour la construction de nouvelles maisons et 6 495 pour la construction de nouveaux appartements alors qu'en 2018, 5 847 permis ont été délivrés pour de nouvelles maisons et 5 819 pour de nouveaux appartements.

Sur la période 2008-2018, le nombre de bâtiments à rénover connaît moins de variations que le nombre de logements neufs pour la même période, et ce quelle que soit la province concernée (cf. Graphique 52). Notons cependant l'existence d'un pic des rénovations dans la province de Liège en 2009-2010 et en Hainaut en 2015 et 2018. En Hainaut, le nombre de permis de rénovation octroyés est toujours supérieur à 3 000 unités depuis 2015.

Graphique 52 : Evolution du nombre bâtiments à rénover, par province (2008 à 2018)



Source : Statbel

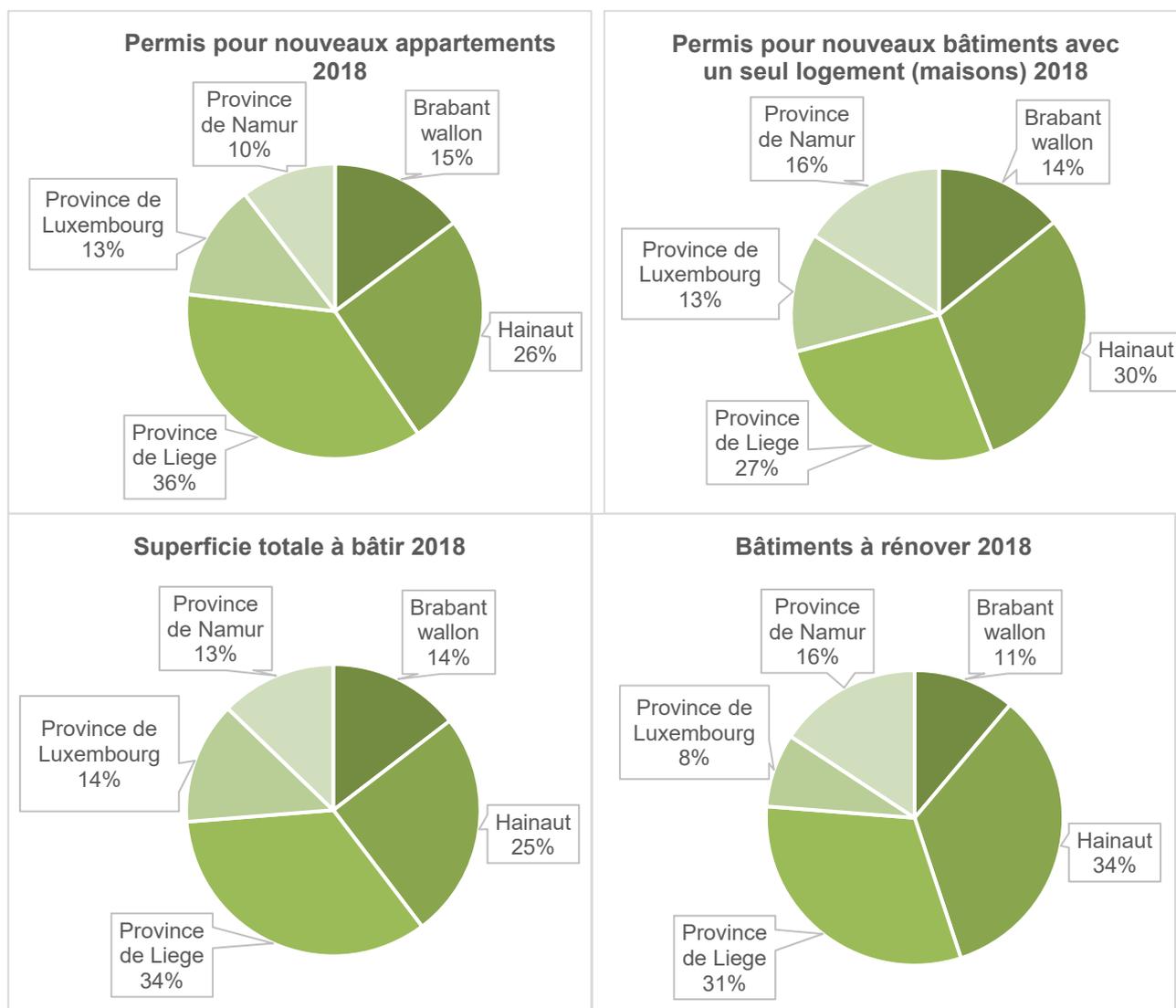
Graphique : CEHD

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

Pour l'année 2018, le Hainaut et la province de Liège concentrent la majorité des permis de bâtir, qu'il s'agisse de neuf ou de rénovation (cf. Graphique 53). Ces deux provinces représentent respectivement 26% et 36% des appartements autorisés à la construction, 30% et 27% des bâtiments avec un seul logement (les maisons) autorisés à la construction, 25% et 34% de la superficie totale autorisée à la construction et enfin, 34% et 31% des bâtiments à rénover.

Cette distribution découle directement de l'importance des parcs de bâtiments respectifs des provinces ainsi que de leur poids sur le plan démographique. Etant les provinces les plus peuplées, il est logique qu'elles soient également celles qui concentrent l'essentiel des constructions et des rénovations.

Graphique 53 : Distribution des permis de bâtir selon les provinces en 2018



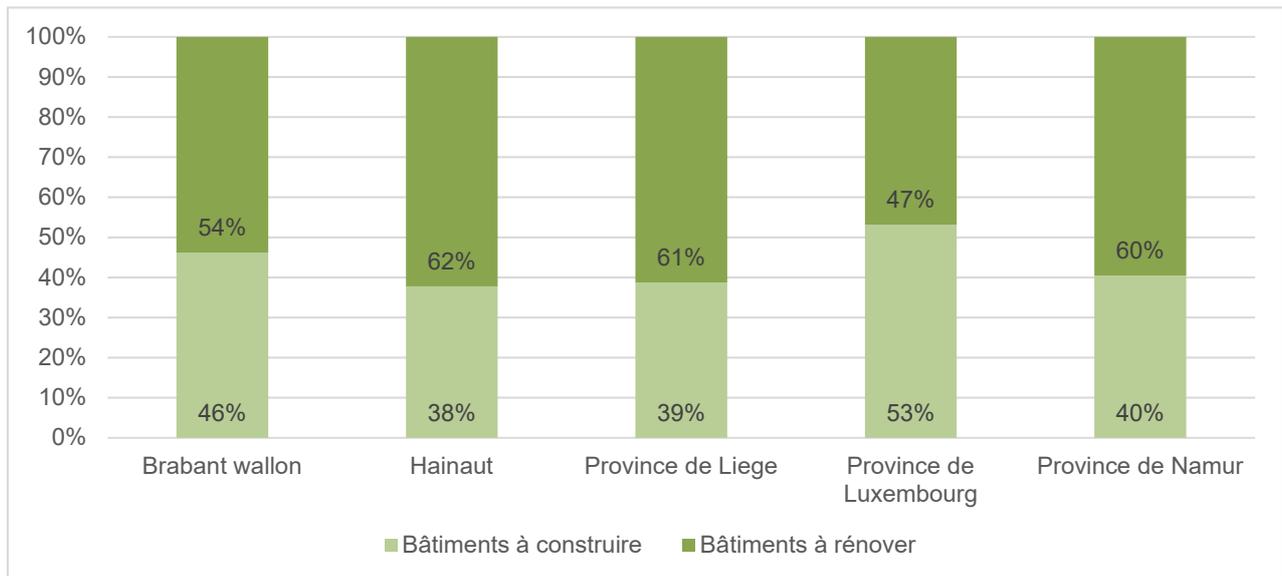
Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés en 2018 en Wallonie

Cependant, chaque province possède son profil particulier en matière de permis de bâtir (cf. Graphique 54 et Graphique 55). D'après l'analyse de ceux-ci, il apparaît que, dans toutes les provinces à l'exception de la province de Luxembourg, plus de la moitié des bâtiments concernés par un permis de bâtir sont des bâtiments à rénover en 2018. C'est en province de Hainaut que cette proportion est la plus importante (62%) et en province de Luxembourg qu'elle est la plus basse (47%) (cf. Graphique 54). Ceci est logique dans la mesure où la première est une province fortement urbanisée depuis longtemps ; elle dispose donc d'un parc important susceptible d'être rénové. A l'inverse, la province de Luxembourg, beaucoup plus rurale, connaît depuis quelques décennies seulement une augmentation de son parc, notamment en lien avec l'attractivité économique du Grand-Duché du Luxembourg. La construction y reste donc proportionnellement importante.

Graphique 54 : Proportion de bâtiments à construire et de bâtiments à rénover au sein des bâtiments concernés par un permis de bâtir par province en 2018



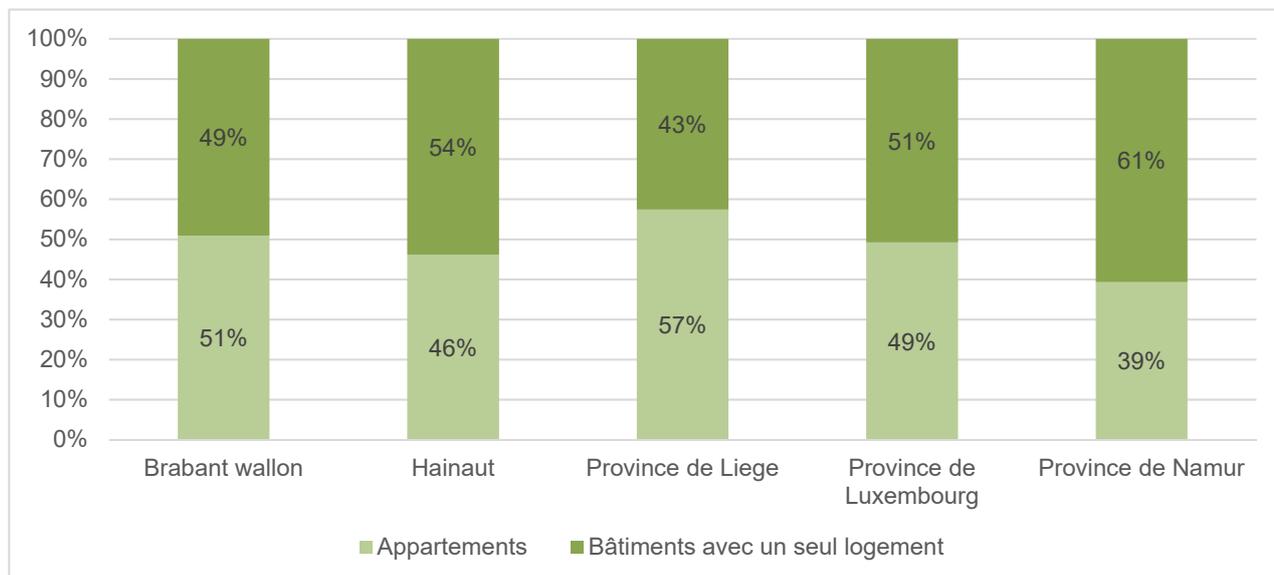
Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés en 2018 en Wallonie

Concernant les logements neufs, les bâtiments avec un seul logement (les maisons) sont majoritaires en 2018 dans les provinces de Hainaut (54%), de Luxembourg (51%) et de Namur (61%) (cf. Graphique 55). Seules les provinces de Liège et du Brabant Wallon autorisent davantage d'appartements que de maisons à la construction ; la proportion est de 57% d'appartements en province de Liège et de 51% en Brabant wallon. Il faut sans doute y voir là l'effet soit d'une saturation du foncier, soit d'une demande importante qui amène promoteurs et ménages à privilégier cette forme d'habitat, plus accessible financièrement.

Graphique 55 : Proportion d'appartements et de bâtiments avec un seul logement au sein des logements autorisés à la construction au sein de chaque province en 2018



Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés en 2018 en Wallonie

Le Tableau 6 offre une vue d'ensemble des permis octroyés en Wallonie entre 2008 et 2018. Cette globalité met en évidence une nette préférence des provinces wallonnes pour la rénovation à l'exception de la province de Luxembourg qui, comme expliqué précédemment est une province plus rurale au sein de laquelle la construction occupe encore une place importante. On observe également que ces dix dernières années, la province de Liège a délivré plus de permis visant la construction d'appartements (20 715 logements, 53% des permis de construire) que de maisons (18 271 logements).

Tableau 6. Ensemble des permis octroyés entre 2008 et 2018 au sein des provinces wallonnes.

	Constructions neuves					Rénovation	
	Total de bâtiments ayant reçu un permis de bâtir	Total de logements ayant reçu un permis de bâtir	Nombre de bâtiment avec un seul logement	Appartements (nombre et %)		Nombre de bâtiments autorisés à la rénovation (nombre et % du nombre total de permis octroyés)	
Brabant wallon	9 535	16 550	8 690	7 860	47%	12 019	56%
Hainaut	23 505	38 745	21 221	17 524	45%	32 461	58%
Liège	21 492	38 986	18 271	20 715	53%	32 340	60%
Luxembourg	9 912	15 711	9 003	6 708	43%	9 078	48%
Namur	14 101	22 009	12 968	9 041	41%	16 904	55%
Total	78 545	132 001	70 153	61 848	47%	102 802	57%

Source : Statbel

Calcul : CEHD

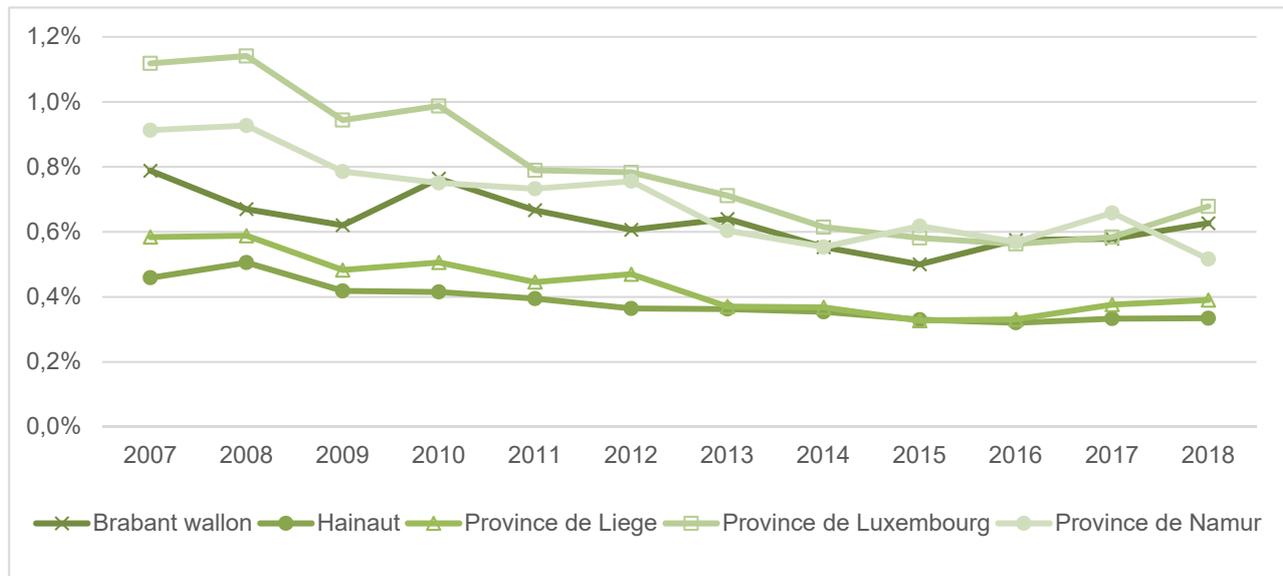
Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés entre 2008 et 2018 au sein des provinces wallonnes

Pour finir, notons que la surface habitable moyenne par logements est plus petite en 2018 qu'en 2008 au sein de toutes les provinces. Elle passe de 99 à 95 m² en Hainaut, de 112 à 107 m² en province de Liège, de 102 à 99 m² en province de Namur, de 125 à 101 m² en province de Luxembourg et de 111 à 98 m² en Brabant wallon.

Afin d'avoir une meilleure vision de la dynamique de construction et de rénovation en Wallonie, nous comparons le nombre des permis octroyés pour construction et pour la rénovation entre 2008 et 2018, à l'ensemble du parc immobilier de chaque province. Les permis octroyés pour la construction de nouvelles maisons représentent entre 0,3% et 1,1% de l'ensemble du parc de maisons, quelles que soient l'année et la province (cf. Graphique 56). Au sein des provinces de Luxembourg et de Namur les nouvelles maisons constituent une part plus importante du parc de maisons que dans les autres provinces (leur maximum respectif étant de 1,1% et 0,9% du parc). Cette différence est surtout marquée en début de période puisqu'à partir de 2011, on observe une légère diminution de la proportion de nouvelles maisons autorisées à la construction au sein de leur parc respectif. A partir de 2013, la proportion de nouvelles maisons, quelle que soit la province wallonne considérée, est située entre 0,3 et 0,7% du parc de maisons existant. La proportion d'appartements autorisés à la construction par rapport au parc d'appartements de chaque province varie plus fortement (cf. Graphique 57), spécialement en province de Luxembourg au sein de laquelle la construction de nouveaux appartements représente entre 3,5% et 7,1% du parc d'appartements existants. Les quatre autres provinces affichent une proportion de nouveaux appartements oscillant entre 1,3% et 5,1%. En ce qui concerne la proportion de bâtiments rénovés¹¹, elle est assez semblable au sein du parc des différentes provinces wallonnes et reste constante au cours de la dernière décennie (cf. Graphique 58). Entre 2008 et 2018, les bâtiments autorisés à la rénovation représentent entre 0,5 et 1% du parc résidentiel. Bien que le Hainaut affiche la proportion de bâtiments autorisés à la rénovation la plus basse en Wallonie, ceci est à mettre en relation avec l'importance de son parc de maisons et d'appartements qui est le plus grand de Wallonie. En effet, en termes d'effectifs, le Hainaut est, avec Liège, la province au sein de laquelle le plus grand nombre de bâtiments résidentiels sont rénovés chaque année.

¹¹ Afin de calculer cette proportion, nous avons comparé le nombre de bâtiments résidentiels ayant reçu un permis de rénovation avec le nombre de maisons et ou de bâtiments contenant des appartements au sein de chaque province. Nous n'avons pas pris en compte les maisons de commerce étant donné leur faible proportion et le fait qu'à moins d'être combinées avec une maison ou un appartement, elles ne sont a priori pas considérées comme des biens résidentiels.

Graphique 56 : Evolution de la proportion de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction au sein du parc de maisons de chaque province.

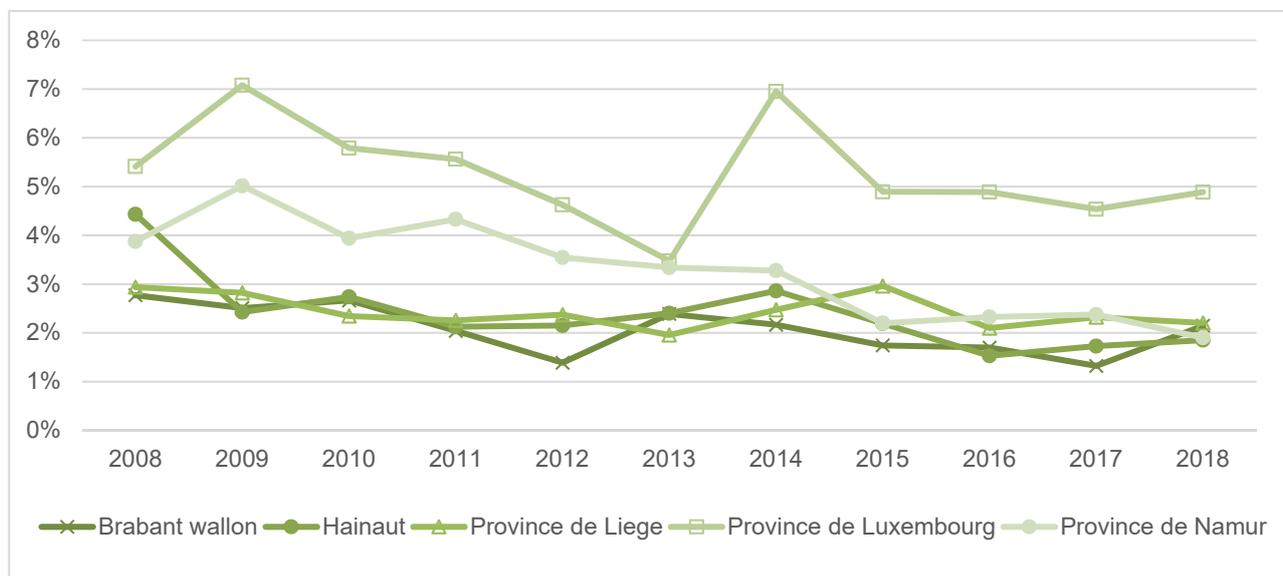


Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des permis de bâtir concernant des bâtiments contenant un seul logement octroyés par rapport à l'ensemble des logements en Wallonie.

Graphique 57 : Evolution de la proportion d'appartements autorisés à la construction au sein du parc d'appartements de chaque province

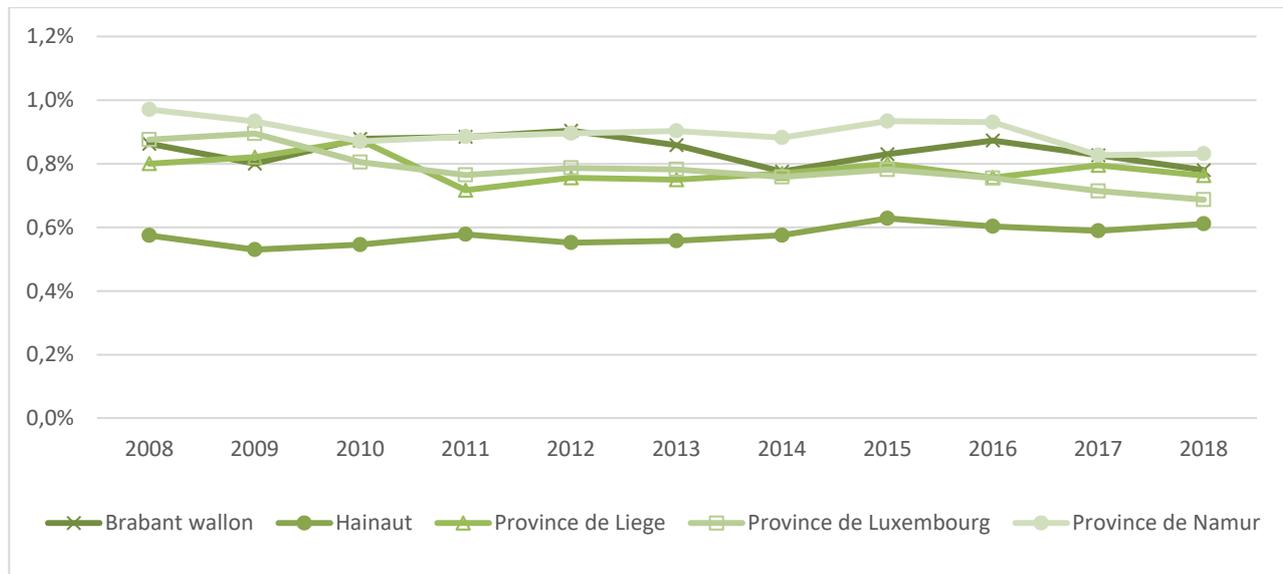


Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des permis de bâtir concernant des appartements octroyés par rapport à l'ensemble des logements en Wallonie.

Graphique 58 : Evolution de la proportion de bâtiments autorisés à la rénovation au sein du parc de maisons et d'appartements de chaque province.



Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des permis de rénovation octroyés par rapport à l'ensemble des logements en Wallonie.

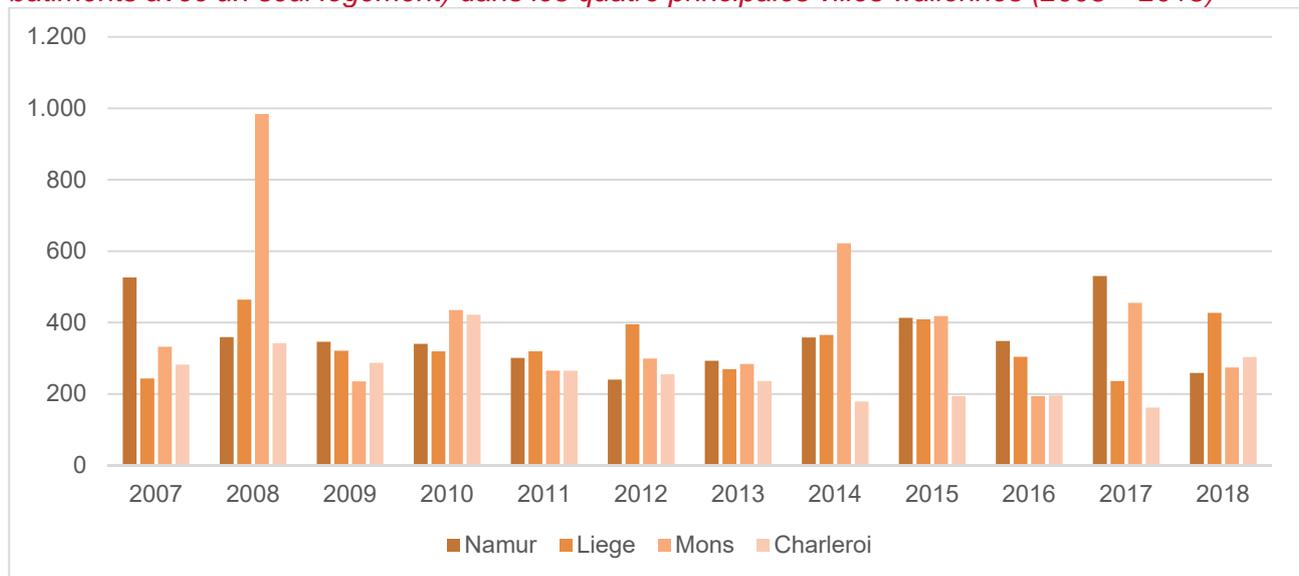
2.3. Les permis de bâtir à l'échelle des quatre principales villes wallonnes

Sur la période 2008 à 2018, Mons est, parmi les quatre principales villes en Wallonie, celle pour laquelle le nombre de logements autorisés à la construction (appartements ou maisons) a été le plus important ; 4 465 logements neufs ont été autorisés. Viennent ensuite Liège (3 828 unités), Namur (3 787 unités), et Charleroi (2 841 unités).

Le nombre de logements autorisés à la construction annuellement est compris entre 200 et 450 logements, quelle que soit la ville concernée pour la plupart des années de la période (cf. Graphique 59). Néanmoins, la barre des quatre cents logements par an est dépassée à diverses occasions durant la dernière décennie. Le dépassement le plus remarquable est observé à Mons en 2008 (984 logements) et en 2014 (622 logements) et de façon moindre en 2010, 2015 et 2017. La ville de Namur dépasse également cette limite en 2017 (530 logements). Liège le fait en 2008 (464 logements). Charleroi est la ville qui compte le moins de permis délivrés pour la construction de logements neufs sur la période et passe même sous la barre des deux cents logements par an de 2014 à 2017 (179 logements en 2014, 194 logements en 2015, 196 logements en 2016 et 162 logements en 2017).

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

Graphique 59 : Evolution des logements neufs autorisés à la construction (appartements ou bâtiments avec un seul logement) dans les quatre principales villes wallonnes (2008 – 2018)



Source : Statbel

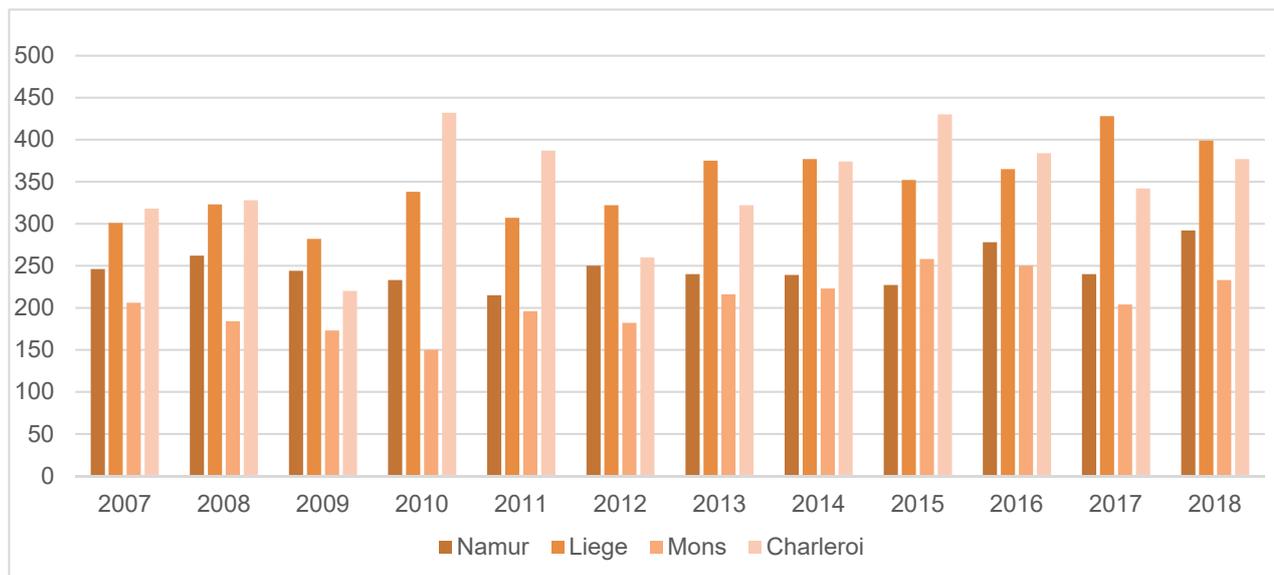
Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des logements neufs autorisés à la construction (appartements et bâtiments avec un seul logement) dans les quatre principales villes wallonnes en 2018

Concernant les permis de bâtir pour rénovation, ce sont les villes de Liège et Charleroi qui en comptabilisent le plus sur la période 2008-2018 : respectivement 3 868 et 3 856 bâtiments à rénover sur la période. Les villes de Namur (2 720 bâtiments) et de Mons (2 269) viennent ensuite.

Le nombre de bâtiments à rénover à Namur et à Mons dépasse rarement 250 unités sur la période (cf. Graphique 60) ; le maximum de permis de bâtir de ce type est enregistré en 2015 Mons est (258 unités) et en 2018 Namur (292 unités). Liège et Charleroi comptent au moins 300 bâtiments à rénover par année sur la période observée (à l'exception de l'année 2009 où seuls 282 bâtiments à rénover ont été comptabilisés à Liège et 220 à Charleroi, ainsi qu'en 2012 où seulement 260 bâtiments à rénover ont été dénombrés à Charleroi). Le nombre de permis pour rénovation atteint son maximum à Charleroi en 2010 (432 bâtiments) et en 2015 (430 bâtiments). A Liège, c'est en fin de période qu'on observe les plus grands nombres de bâtiments à rénover par an (428 unités en 2017 et 399 en 2018).

Graphique 60 : Evolution du nombre de bâtiments à rénover dans les quatre principales villes wallonnes (2008 – 2018)



Source : Statbel

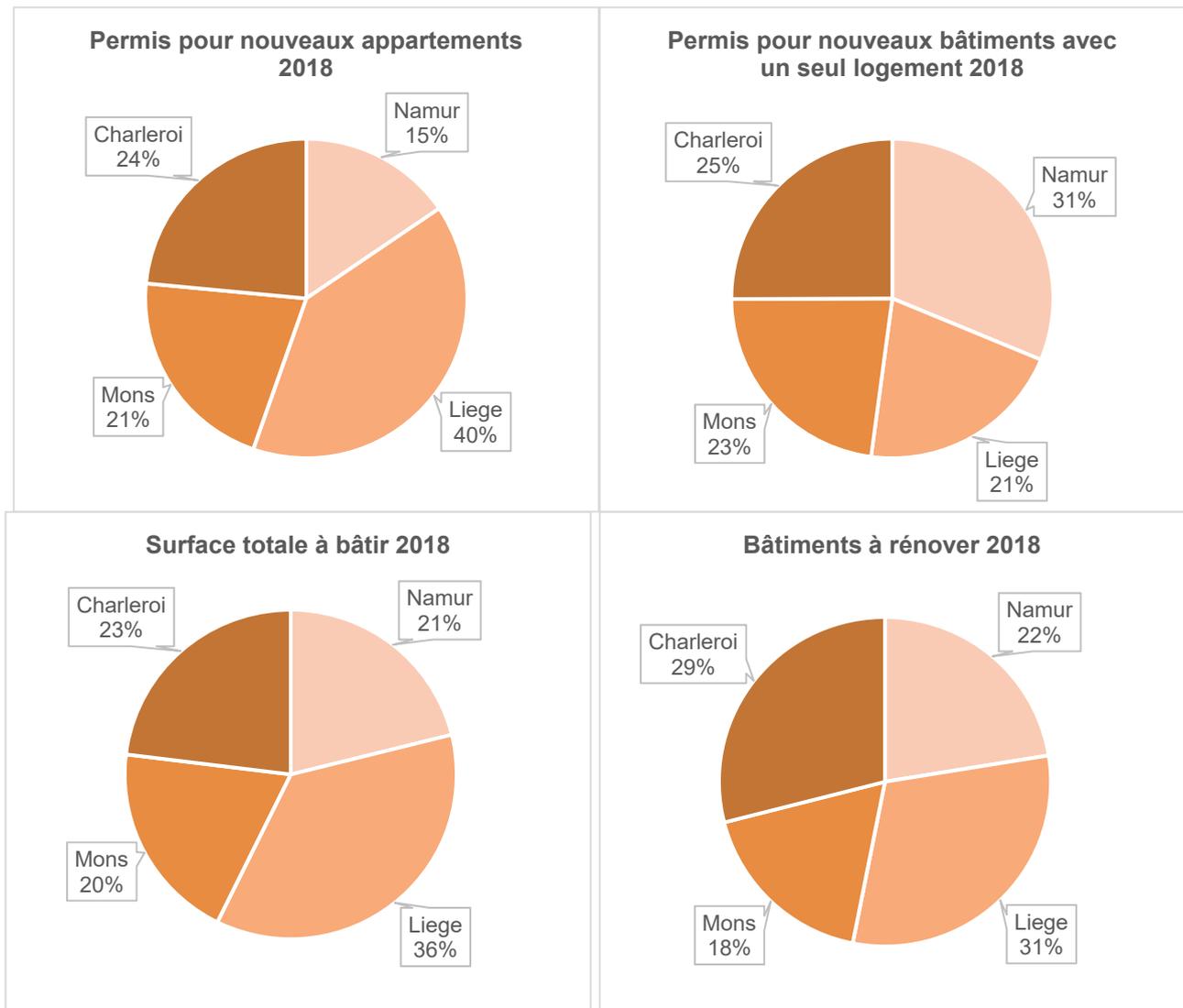
Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des bâtiments à rénover dans les quatre principales villes wallonnes en 2018

Pour l'année 2018, Liège concentre l'essentiel des permis pour les appartements autorisés à la construction délivrés dans les quatre principales villes wallonnes (40%), suivie par Charleroi (24%) (cf. Graphique 61). Namur concentre près d'un tiers des maisons autorisées à la construction (31 % des permis pour un bâtiment avec un seul logement). Charleroi, Mons et Liège représentent chacune entre 21 et 25% des permis de bâtir pour ce type de logements. Liège, qui sur l'ensemble des logements autorisés à la construction (appartements et maisons confondus) représente 34% des permis octroyés en 2018, concentre assez logiquement la plus grande part de la surface totale à bâtir (36%), devant Charleroi (23%), Namur (21%) et Mons (20%).

Concernant les bâtiments à rénover, les villes de Liège et Charleroi représentent deux tiers des permis de rénovation octroyés en 2018. Liège en regroupe 31%, Charleroi 29%, Namur 22% et Mons 18% en 2018.

Graphique 61 : Distribution des permis de bâtir entre les quatre principales villes wallonnes en 2018



Source : Statbel

Calcul : CEHD

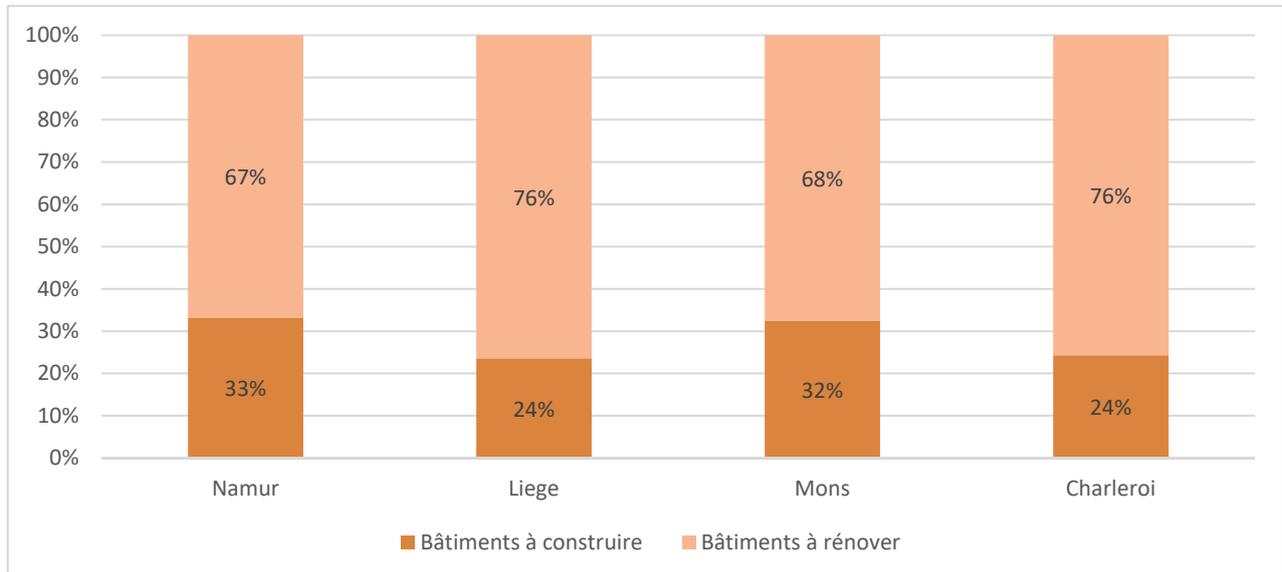
Champ : Ensemble des permis de bâtir dans les quatre principales villes wallonnes en 2018

La distribution des permis de bâtir permet de déterminer le profil de chacune des villes en matière de création de logements : quel est le mode de création majoritaire (rénovation ou construction) et le type de logements privilégiés (cf. Graphique 62 et Graphique 63).

Il apparaît qu'en 2018, quelle que soit la ville considérée, la grande majorité des bâtiments faisant l'objet d'un permis de bâtir dans les quatre principales villes wallonnes sont des bâtiments à rénover (cf. Graphique 62). A Liège et Charleroi, les bâtiments à rénover représentent 76 % des bâtiments faisant l'objet d'un permis de bâtir délivré dans l'année. La proportion est un peu moindre à Namur et Mons (respectivement 67% et 68%). Cependant, si l'on compare cette proportion de rénovations et de nouvelles constructions par rapport aux chiffres observés en 2016 dans la précédente édition des Chiffres-clés du logement en Wallonie, une réduction de la proportion des rénovations est visible au sein des quatre grandes villes wallonnes, à l'exception de Namur.

En effet, en 2016, les permis accordés pour des rénovations représentaient 63% de l'ensemble des permis délivrés à Namur, 87% à Liège, 76% à Mons et 81% à Charleroi.

Graphique 62 : Proportion de bâtiments à construire et de bâtiments à rénover au sein des bâtiments concernés par un permis de bâtir dans les quatre principales villes wallonnes en 2018



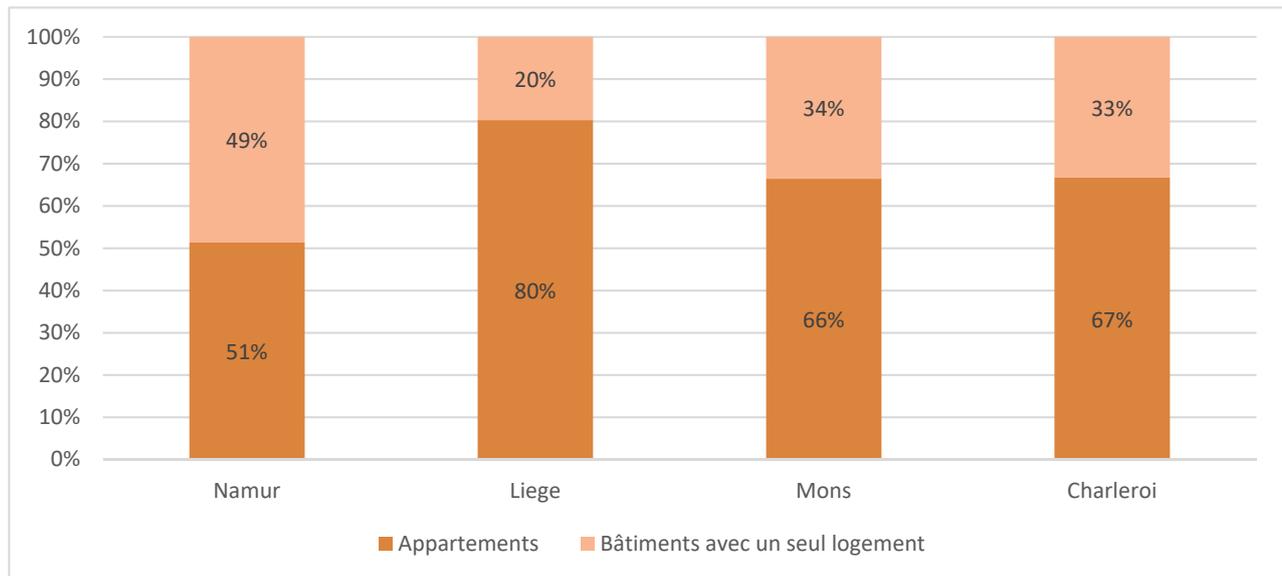
Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés pour des logements neufs (appartements et bâtiments avec un seul logement) dans les quatre principales villes wallonnes en 2018

Concernant les constructions neuves, la commune de Liège se singularise par une proportion extrêmement élevée d'appartements : ceux-ci représentent 80% des nouvelles constructions sur la commune en 2018 (cf. Graphique 63). Pour Mons et Charleroi, les appartements constituent les deux tiers des nouvelles constructions (respectivement 66% et 67%). Namur est la seule parmi les quatre principales villes wallonnes à avoir une proportion presque égale d'appartements (51%) et de maisons (49%) parmi les nouvelles constructions en 2018.

Graphique 63 : Proportion d'appartements et de bâtiments avec un seul logement au sein des logements autorisés à la construction dans les quatre principales villes wallonnes en 2018



Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés pour des logements neufs (appartements et bâtiments avec un seul logement) dans les quatre principales villes wallonnes en 2018

Sur l'ensemble des permis délivrés entre 2008 et 2018, des différences notables entre les profils des différentes villes sont observables (cf. Tableau 7). Liège et Charleroi font preuve d'un attrait particulier pour la rénovation avec respectivement 77 et 76% des permis octroyés qui portent sur des bâtiments à rénover. La ville de Namur ne délivre, elle, que 58% de ses permis pour de la rénovation. Notons également que dans cette dernière ville seulement 56% des permis accordés pour une nouvelle construction concernent des appartements ; ceci est bien moins important que dans les autres grandes villes, et notamment qu'à Liège où cette proportion atteint 79%. Ces données peuvent s'expliquer par la situation géographique particulière de ces deux communes : le territoire de la commune de Namur étant bien plus grand que celui de Liège et bien moins saturé par les constructions, il y reste de la place pour ériger de nouvelles constructions, y compris des maisons unifamiliales.

La ville de Charleroi possède également un profil de ville déjà bien saturée en constructions avec une tendance marquée à la rénovation (3 856 permis délivrés pour la rénovation contre 1 186 délivrés pour la construction de logements neufs) et une préférence pour les appartements pour les nouvelles constructions (66% des nouveaux logements construits sont des appartements).

Après Liège, Mons est la ville qui se tourne le plus vers la construction d'appartements avec trois permis de construire sur quatre portant sur ce type de logement.

Tableau 7 : Ensemble des permis octroyés entre 2008 et 2018 au sein des quatre grandes villes wallonnes.

	Constructions neuves					Rénovation	
	Total de bâtiments ayant reçu un permis de bâtir	Total de logements ayant reçu un permis de bâtir	Nombre de bâtiment avec un seul logement	Appartements (nombre et %)		Nombre de bâtiments autorisés à la rénovation (nombre et % du nombre total de permis octroyés)	
Namur	1 943	3 787	1 675	2 112	56%	2 720	58%
Liege	1 186	3 828	812	3 016	79%	3 868	77%
Mons	1 414	4 465	1 161	3 304	74%	2 269	62%
Charleroi	1 186	2 841	962	1 879	66%	3 856	76%
Total	5 729	14 921	4 610	10 311	69%	12 713	69%

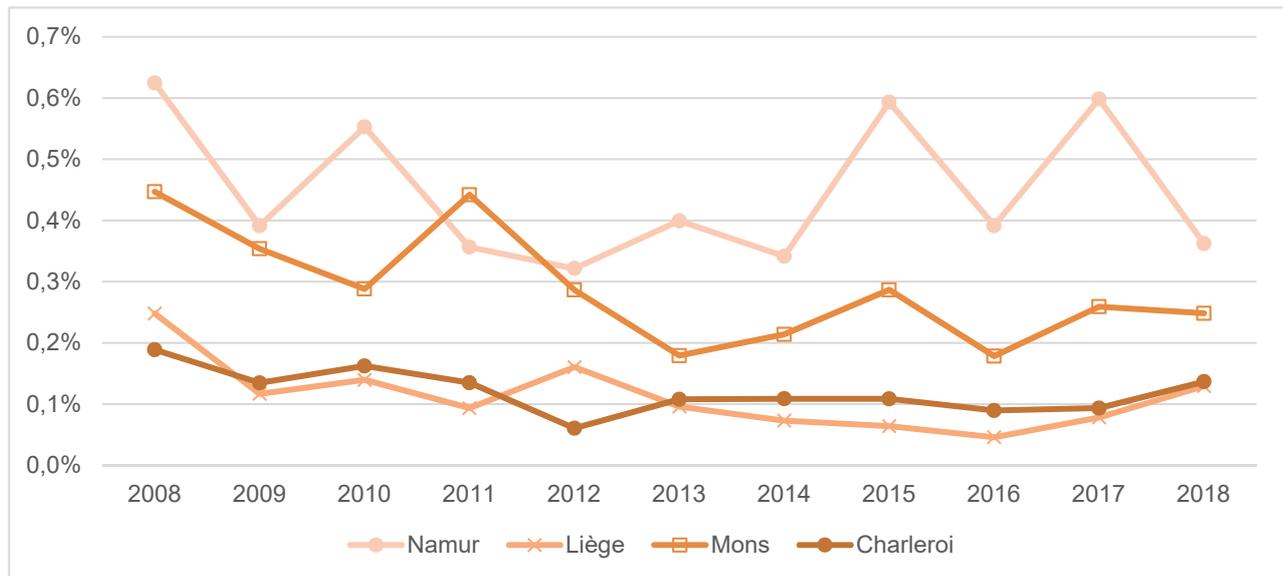
Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des permis de bâtir octroyés entre 2008 et 2018 dans les quatre principales villes wallonnes

La comparaison du nombre de permis de construire octroyés pour la construction de maisons par rapport au parc de maisons existant met en évidence que dans les quatre grandes villes, la création de nouvelles maisons est faible et ne représente qu'une proportion comprise entre 0,05 et 0,6% du parc existant (cf. Graphique 64). Namur est la ville la plus dynamique au niveau de la construction de maisons alors que Liège et Charleroi sont les moins actives avec annuellement un nombre de maisons autorisées à la construction représentant au maximum 0,25% de leur parc existant.

Graphique 64 : Evolution de la proportion de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction au sein du parc de maisons des quatre grandes villes wallonnes.



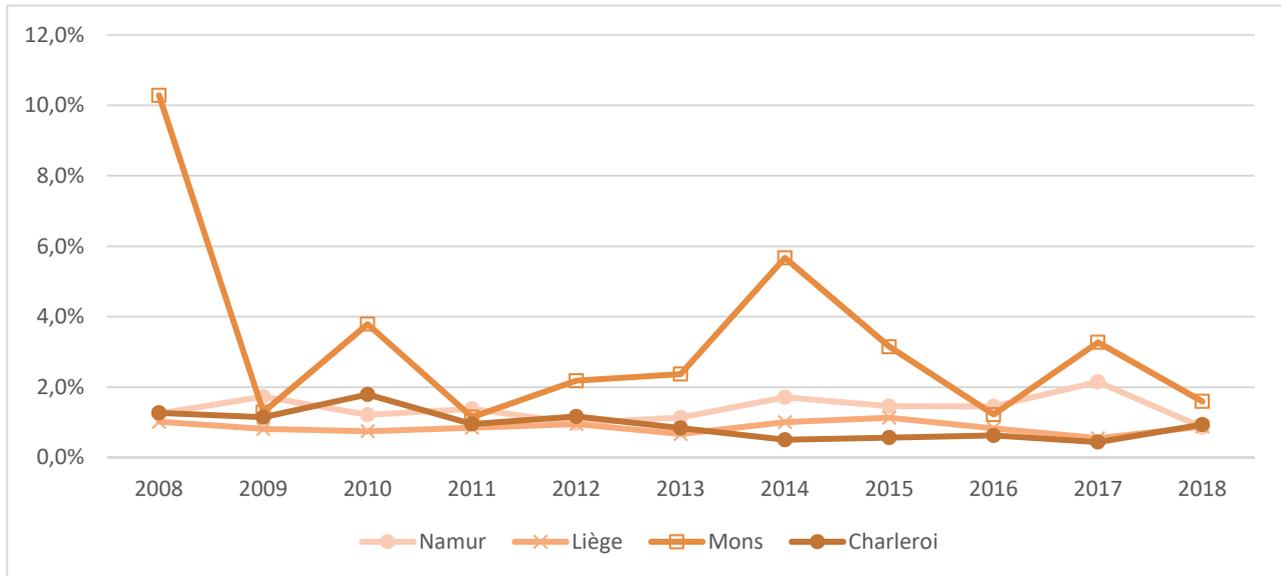
Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des permis de bâtir concernant des bâtiments contenant un seul logement octroyés par rapport à l'ensemble des logements au sein des quatre grandes villes wallonnes.

La proportion de nouveaux appartements autorisés à la construction représente au sein des villes de Namur, Liège et Charleroi de 0,4 à 2,1% du parc d'appartements existants (cf. Graphique 65). La ville de Mons montre une dynamique de construction plus active, à mettre en relation avec son parc relativement peu important et pouvant, par là même, être fortement influencé par la taille des différents projets de construction d'appartements. Les appartements autorisés à la construction sur Mons représentent annuellement entre 1,1 et 10,3% du parc d'appartements existants.

Graphique 65 : Evolution de la proportion d'appartements autorisés à la construction au sein du parc d'appartements des quatre grandes villes wallonnes.



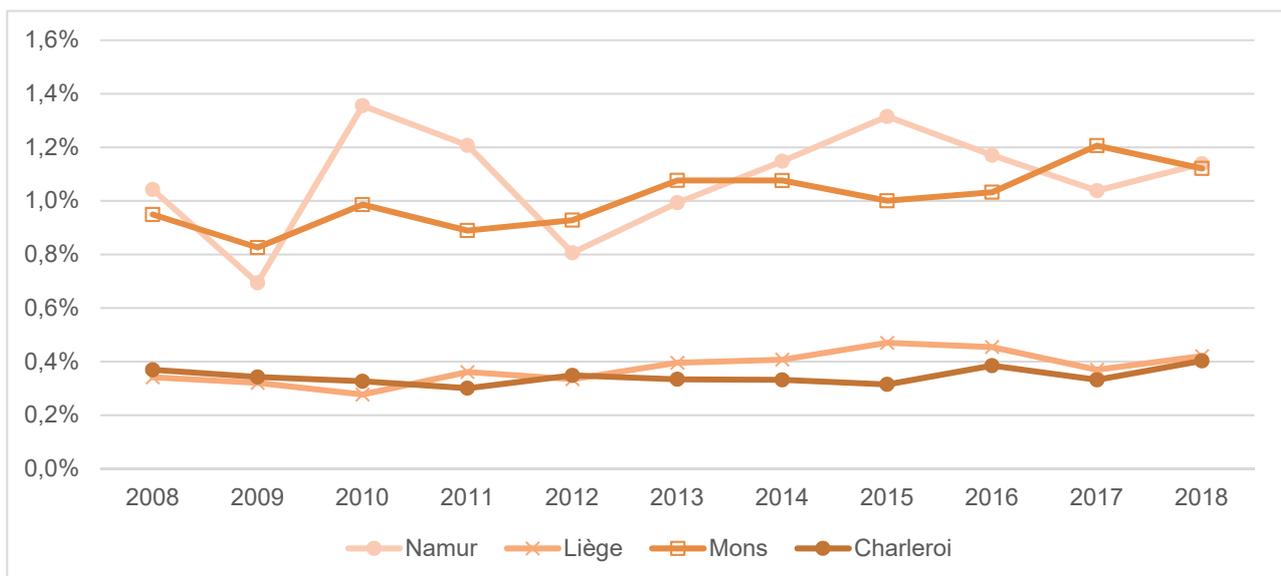
Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des permis de bâtir concernant des appartements octroyés par rapport à l'ensemble des logements au sein des quatre grandes villes wallonnes.

Du point de vue de la rénovation, les villes de Liège et de Charleroi voient entre 0,2 et 0,5% de leur parc de maisons et d'appartements rénovés chaque année. Namur et Mons montrent une proportion du parc rénové plus importante (entre 0,7% et 1,4%). Ceci est à mettre en relation avec la taille de leur parc qui est moins importante (cf. Graphique 66).

Graphique 66 : Evolution de la proportion de bâtiments autorisés à la rénovation au sein du parc de maisons et d'appartements des quatre grandes villes wallonnes.



Source : Statbel

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des permis de rénovation octroyés par rapport à l'ensemble des logements en Wallonie.

Pour terminer, si l'on compare les permis délivrés en 2008 et 2018, on constate que la surface habitable moyenne des logements augmente pour les grandes villes wallonnes à l'exception de Namur. Elle passe de 89 à 93m² à Charleroi, de 64 à 87 m³ à Mons, de 93 à 103 m² à Liège et enfin de 108 à 87m² à Namur.

Chapitre 5. Le marché du logement

Le marché du logement définit ici l'ensemble des échanges marchands concernant les logements existants. Ces échanges peuvent être de deux natures différentes : le transfert de propriété et la location. Après une brève présentation du marché du logement wallon en fonction de son statut d'occupation, nous le décrirons successivement sous l'angle des ventes puis sous l'angle des locations. Nous nous attarderons sur la description du parc de logements publics proposés à la location ainsi que sur les demandes en logements publics (candidatures au logement public déposées auprès d'une Société de Logement de service public (SLSP)).

1. Statut d'occupation

Selon le recensement de 1991, l'enquête socio-économique générale de 2001 et le census de 2011, la proportion de ménages propriétaires de leur logement au sein des ménages wallons est toujours restée proche des deux tiers : 67,1% en 1991, 69,9% en 2001¹² et 65,6% en 2011¹³. L'Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie (2012-2013) donne une proportion similaire de ménages propriétaires occupants, soit 66,6%. Selon l'enquête SILC 2018, la proportion de ménages propriétaires¹⁴ est de 67,1% (cf. Tableau 8).

Dans les aires densément peuplées en Wallonie, il y a proportionnellement moins de propriétaires (57,1%) et plus de locataires - et notamment plus de locataires payant un loyer du marché (33,6% des ménages) que dans les aires intermédiaires et dans les aires faiblement peuplées. La proportion la plus élevée de ménages propriétaires est enregistrée dans les aires faiblement peuplées où elle atteint trois quarts des ménages.

Notons que la proportion de propriétaires en Wallonie (67,1%) est inférieure à celle de la Flandre (73,8%) mais équivaut à 1,6 fois la proportion constatée en Région de Bruxelles-Capitale (où les propriétaires ne représentent que 41,7% des ménages) (cf. Tableau 9).

¹² Voir Vanneste *et al.* (2007).

¹³ La proportion est basée sur le nombre de logements occupés par leur propriétaire et le nombre de logements loués. Il ne compte pas le statut « non indiqué » et autres unités d'habitation ou habitations collectives.

¹⁴ Y compris les copropriétaires et les usufruitiers

Tableau 8. Répartitions (en %) des ménages wallons selon leur statut d'occupation

	Echelle géographique			
	Wallonie	Aires densément peuplées	Aires intermédiaires	Aires faiblement peuplées
Propriétaires/copropriétaires/usufructiers	67,1%	57,1%	64,9%	74,9%
Locataires payant un loyer correspondant au prix du marché	22,2%	33,6%	22,3%	16,1%
Locataires louant un logement social	6,6%	7,1%	8,7%	4,1%
Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché car leurs employeurs leur accordent une diminution de loyer	0,5%	0,3%	0,5%	0,6%
Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché car leur famille ou leurs amis leur accordent une diminution de loyer	1,3%	1,0%	1,3%	1,5%
Occupants d'un logement à titre gratuit	2,2%	0,9%	2,4%	2,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0	100,0%
Nombre d'observations	1 891	361	868	662

Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages résidant en Wallonie.

Tableau 9. Répartitions (en %) des ménages flamands et de Bruxelles-Capitale selon leur statut d'occupation

	Flandre	Bruxelles-Capitale
Propriétaires/copropriétaires/usufructiers	73,8%	41,7%
Locataires payant un loyer correspondant au prix du marché	17,4%	45,3%
Locataires louant un logement social	6,3%	8,8%
Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché car leurs employeurs leur accordent une diminution de loyer	0,4%	0,8%
Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché car leur famille ou leurs amis leur accordent une diminution de loyer	1,0%	2,1%
Occupants d'un logement à titre gratuit	1,1%	1,4%
Total	100,0%	100,0%
Nombre d'observations	3 054	995

Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

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

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

2.1. Les ventes à l'échelle de la Wallonie

Pour réaliser cette partie, nous nous appuyons sur les statistiques cadastrales publiées par Statbel et nous reprenons les catégories utilisées dans celles-ci pour décrire les biens vendus. Jusqu'en 2017, les catégories principalement utilisées par Statbel étaient basées sur la nature du bien mentionnée dans le Cadastre. Ces catégories étaient les suivantes :

- maisons d'habitation*,
- villas, bungalows et maisons de campagne,
- appartements, flats et studios,
- terrains à bâtir.

Depuis 2018, Statbel a modifié sa méthodologie et réparti les biens résidentiels en trois nouvelles catégories basées de la nature du bien mentionnée dans l'acte de vente (maisons 2 ou 3 façades ou maisons 4 façades ou plus) :

- maisons avec 2 ou 3 façades,
- maisons avec 4 façades ou plus,
- appartements.

Cette nouvelle répartition nous semblant plus pertinente pour décrire les biens vendus, nous l'utiliserons pour analyser les données dans l'édition présente, en sachant que celles-ci sont disponibles uniquement à partir de 2010. Notons cependant que Statbel n'est pas en mesure de fournir la superficie moyenne des terrains des maisons vendues selon la nouvelle classification, en raison d'un nombre trop élevé de données manquantes. Afin de fournir malgré tout un aperçu de l'évolution de cette variable, nous la décrirons selon l'ancienne nomenclature (toujours disponible auprès de Statbel).

Il est également important de remarquer que, dans l'ancienne méthodologie de Statbel, les transactions incluaient une partie des nouvelles constructions. Depuis 2016, les données publiées par Statbel ne tiennent compte que du marché immobilier secondaire (reventes)¹⁵.

Etant donné ces deux changements importants (nouvelle classification des biens vendus et disparition des nouvelles constructions dans les chiffres), il serait difficile d'établir une comparaison entre les données que nous avons présentées dans l'édition 2017 des Chiffres-clés du logement en Wallonie et ceux de la présente édition.

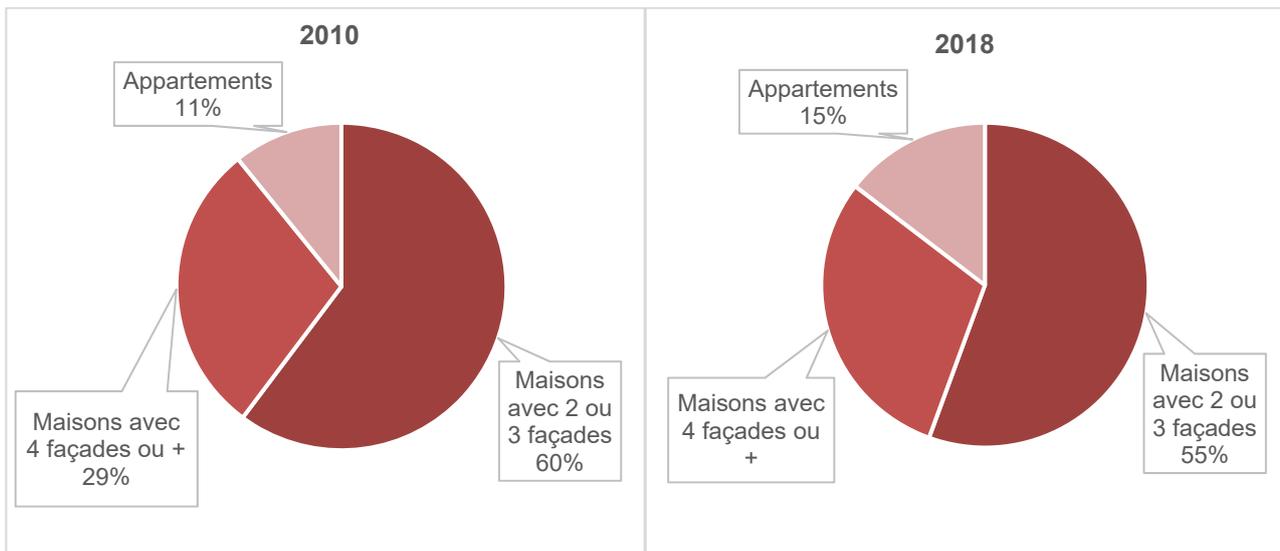
Notons enfin que, concernant les terrains à bâtir, les dernières données disponibles auprès de Statbel datent de 2014. Nous sommes donc dans l'impossibilité de publier de nouvelles analyses concernant les ventes de ce type de biens. Nous renvoyons par conséquent le lecteur intéressé par le sujet à l'édition 2017 des Chiffres-clés du logement en Wallonie qui offrait une analyse pour la période comprise entre 2006 et 2014.

Entre 2010 et 2018, La vente des appartements a connu un essor important en Wallonie, le nombre d'appartements vendus en 2018 étant une fois et demi supérieur au nombre de ventes effectuées en 2010 (+57,9%). Après une période de ralentissement des transactions entre 2012 et 2015, les transactions portant sur des maisons 2 ou 3 façades sont reparties à la hausse et on observe une augmentation de 8% des ventes de maisons 2 ou 3 façades entre 2010 et 2018. La vente des maisons 4 façades ou plus a également connu une décroissance en 2012 et 2013 mais par la suite, le volume de ventes est reparti à la hausse et, en 2018, il s'est vendu 20% de maisons 4 façades en plus par rapport à 2010.

Suite à cette croissance variable des différents types de biens, la part relative des maisons a baissé au profit des ventes d'appartements entre 2010 et 2018 (cf. Graphique 67). C'est plus spécifiquement la part des maisons 2 ou 3 façades qui a diminué. Cependant, c'est toujours sur ce type d'habitation que porte la majorité des transactions en 2018 (55% en 2018 pour les maisons 2 ou 3 façades). La part relative des maisons 4 façades ou plus est restée stable (29% en 2010, 30% en 2018). La part relative des appartements a, quant à elle, augmenté de 4% (de 11% à 15%).

¹⁵ La suppression des transactions relatives aux nouvelles constructions explique le nombre de transactions inférieur par rapport aux données publiées précédemment par Statbel. Cette différence se marque notamment au niveau des ventes d'appartements.

Graphique 67 : Répartition des ventes par type de biens résidentiels en Wallonie



Source : Statbel. 03.09.2019.

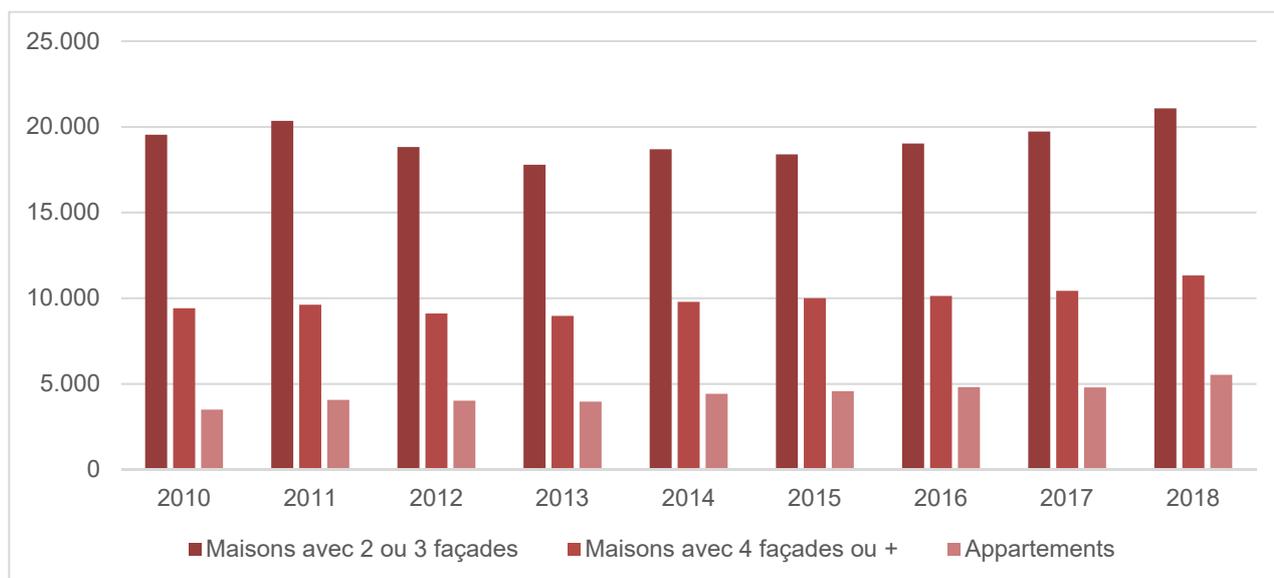
Calcul : CEHD

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

Au cours de la période 2010-2018, les ventes de maisons 2 ou 3 façades ont connu deux années à forte variation négative en 2012 (18 822 ventes, soit -7,5%) et en 2013 (17 786 ventes, soit -5,5%) (cf. Graphique 68 et Graphique 69). Par la suite, les ventes de ce type de biens repartent à la hausse, à l'exception de 2015 (-1,6%). En 2018, on compte 21 080 ventes de maisons 2 ou 3 façades.

Le nombre de transactions des maisons 4 façades ou plus semble également avoir connu une période plus calme en 2012 (9 113 ventes, -5,3%) et 2013 (8 967 ventes, -1,6%) (cf. Graphique 68 et Graphique 69). Mais, les ventes de cette catégorie de biens repartent à la hausse dès 2014 et clôturent la période avec 11 339 ventes en 2018 contre 9 413 ventes en 2010.

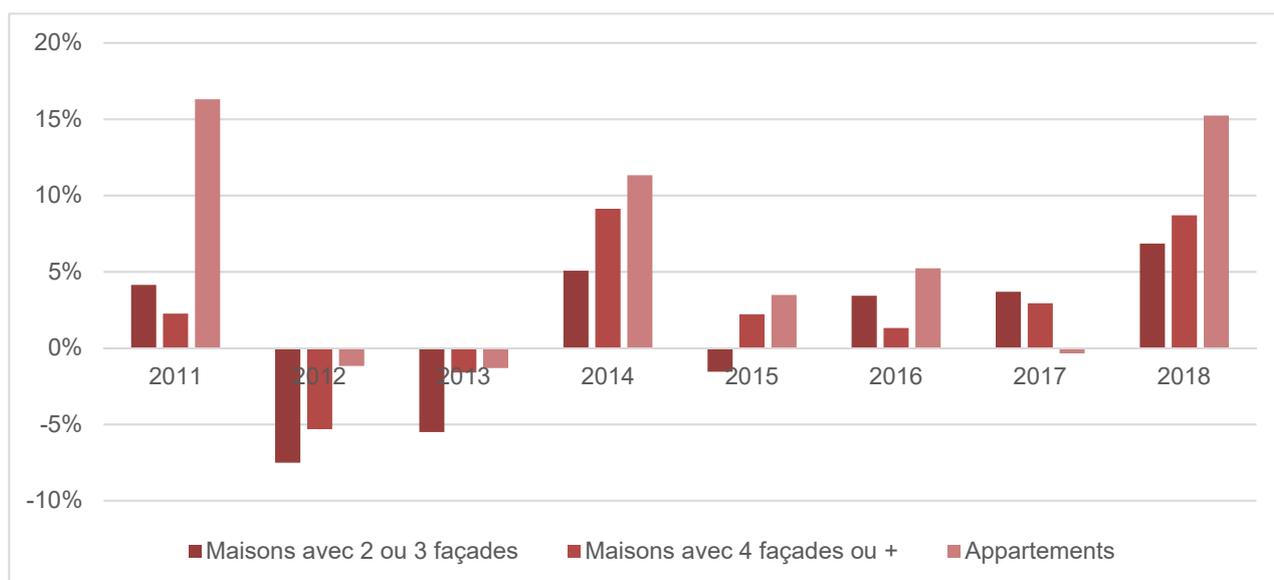
Enfin, le nombre de transactions d'appartements est passé de 3 502 en 2010 à 5 529 en 2018 (cf. Graphique 68). Les variations annuelles concernant ce type de biens sont importantes (cf. Graphique 68 et Graphique 69) : sur la période, elles affichent trois pics fortement positifs (+16,3% en 2011, +11,3% en 2014, et +15,2% en 2018) ainsi que trois années où les variations sont faiblement négatives avec une variation négative maximale de -1,3% en 2013.

Graphique 68 : Nombre de ventes par type de biens en Wallonie (2010-2018)

Source : Statbel. 03.09.2019.

Graphique : CEHD

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

Graphique 69 : Variations annuelles du nombre de ventes par type de biens en Wallonie (en %)

Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

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

Concernant la superficie moyenne des terrains des maisons vendues, nous utilisons (comme signalé en introduction) l'ancienne nomenclature de Statbel, basée sur la nature du bien mentionnée dans le Cadastre. Celle-ci classe les maisons en deux catégories :

- maisons d'habitation ordinaires ;
- villas, bungalows ou maisons de campagne.

En ce qui concerne les terrains des maisons d'habitation ordinaires vendues entre 2010 et 2014, leur superficie moyenne augmente (à l'exception de 2012 qui affiche une légère régression), passant de 670 m² en 2010, à 711 m² en 2014.

Cependant, à partir de 2015, la superficie moyenne diminue pour atteindre 574 m² en 2017 (cf. Tableau 10), soit une superficie moyenne nettement inférieure à celle de 2010. Notons cependant que les terrains associés à ce type de biens en Wallonie sont nettement plus grands qu'en Flandre où leur superficie moyenne en 2017 n'est que de 487 m².

Les terrains associés aux villas, aux bungalows ou aux maisons de campagne vendus sur la période sont beaucoup plus grands même si leur superficie moyenne a diminué sur la période. En Wallonie, elle est passée de 1 621 m² en 2010 à 1 395 m² en 2017. La superficie moyenne des terrains de cette catégorie de biens en Flandre en 2017 (1 351 m²) est très similaire à celle observée en Wallonie.

Tableau 10 : Superficie moyenne des terrains des biens vendus en Wallonie entre 2010 et 2017 (en m²)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Maisons d'habitation ordinaires	670	679	674	685	711	620	584	574
Villas, bungalows, maisons de campagne	1 621	1 594	1 587	1 587	1 645	1 455	1 385	1 395

Source : Statbel. 05.09.2019.

Calcul : CEHD

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

Nota bene : Les chiffres ne sont plus disponibles après 2017 et sont provisoires à partir de 2015.

D'une manière générale, la Wallonie affiche des prix immobiliers largement inférieurs à ceux observés au sein des deux autres régions belges, et ce quel que soit le type de biens vendus (cf. Tableau 11). En 2018, le prix moyen d'une maison 2 ou 3 façades est de 154 615€, celui d'une maison 4 façades ou plus de 259 702€ et celui d'un appartement de 157 000€. Les prix moyens flamands en 2018 sont supérieurs aux prix moyens wallons de 40% pour les maisons 4 façades et les appartements et de 58% pour les maisons 2 ou 3 façades. La différence est encore plus marquée avec la Région de Bruxelles-Capitale. Les maisons 2 ou 3 façades bruxelloises sont 1,9 fois plus chères et les 4 façades sont 3,2 fois plus chères.

Tableau 11 : Prix moyen des transactions à l'échelle de la Belgique en 2018 (en €)

	Prix moyen en Wallonie	Flandre		Bruxelles-Capitale	
		Prix moyen	Différence relative avec la Wallonie	Prix moyen	Différence relative avec la Wallonie
Maisons avec 2 ou 3 façades	154 615	243 741	+58%	449 231	+191%
Maisons avec 4 façades ou plus	259 702	363 348	+40%	1 090 922	+320%
Appartements	157 000	219 798	+40%	232 543	+48%

Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

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

Si l'on s'intéresse au prix médian (prix qui indique que la moitié des transactions ont été conclues à un prix inférieur et l'autre moitié, à un prix supérieur, cf. Tableau 12), on constate qu'il est inférieur au prix moyen, quel que soit le type de bien et la région. On constate donc que les transactions correspondant à un prix élevé ont tiré la moyenne vers le haut. L'avantage du prix médian est qu'il n'est pas influencé par les valeurs extrêmes et permet donc une évaluation plus prudente du taux de croissance du marché.

Tableau 12: Prix médian des transactions à l'échelle de la Belgique en 2018 (en €)

	Prix médian en Wallonie	Flandre		Bruxelles-Capitale	
		Prix médian	Différence relative avec la Wallonie	Prix médian	Différence relative avec la Wallonie
Maisons avec 2 ou 3 façades	140 000	226 000	+61%	375 000	+168%
Maisons avec 4 façades ou plus	232 500	318 900	+37%	847 500	+265%
Appartements	144 000	185 000	+28%	199 000	+38%

Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

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

Tableau 13 : Prix moyen des ventes réalisées par type de biens en Wallonie entre 2010 et 2018 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Maisons avec 2 ou 3 façades	132 160	136 971	139 174	139 436	140 622	142 970	145 573	148 785	154 615
Maisons avec 4 façades ou plus	221 984	227 882	233 183	233 958	232 260	242 251	243 238	249 967	259 702
Appartements	129 449	135 903	142 481	144 435	143 345	146 013	149 408	155 227	157 000

Source : Statbel, 03.09.2019.

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

Tableau 14 : Prix médian des ventes réalisées par type de biens en Wallonie entre 2010 et 2018 (en €)

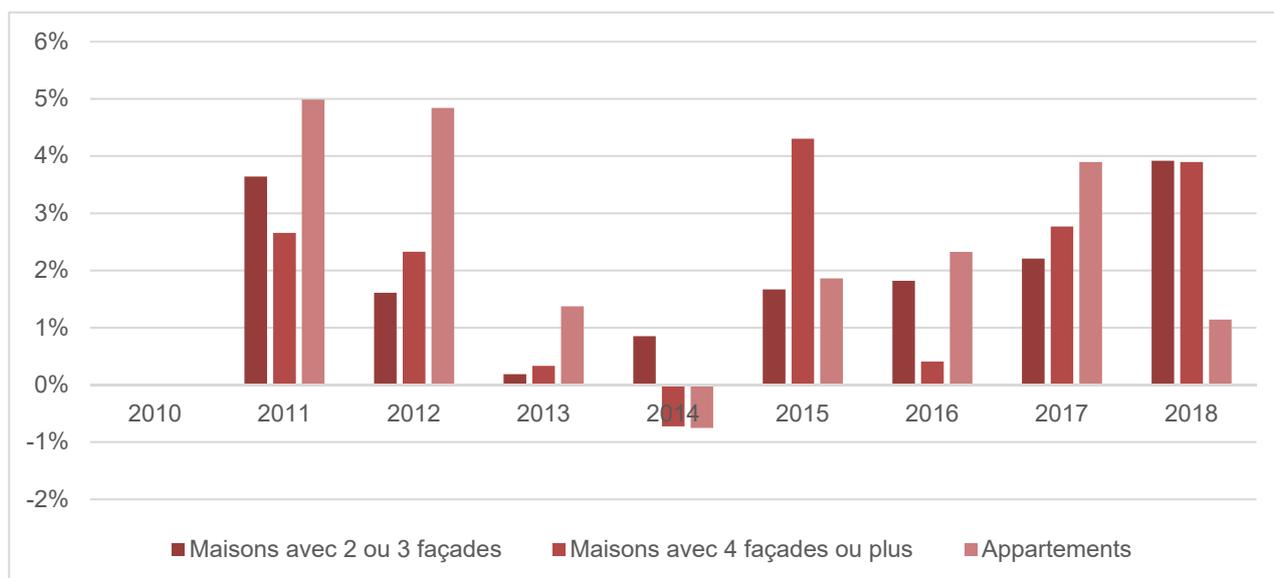
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Maisons avec 2 ou 3 façades	122 000	125 000	126 000	127 500	128 000	130 000	132 500	135 000	140 000
Maisons avec 4 façades ou plus	200 000	200 000	207 500	205 000	210 000	217 000	220 000	225 000	232 500
Appartements	115 000	122 500	130 000	130 000	130 000	134 700	135 000	140 000	144 000

Source : Statbel, 03.09.2019.

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

Le prix médian des biens en Wallonie (Tableau 14) est systématiquement plus faible que le prix moyen. Pour les maisons avec 2 ou 3 façades et les appartements cette différence de prix est comprise entre 10 000€ et 15 000€. Pour les maisons avec 4 façades, la différence est plus importante et le prix moyen est toujours supérieur au prix médian dans une marge comprise entre 20 000€ et 29 000€ ; ceci est logiquement expliqué par la gamme de prix plus étendue pour ce type de biens.

Graphique 70 : Variations annuelles des prix moyens des transactions en Wallonie (en %)



Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

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

Au cours de la période 2010-2018, le prix des appartements a connu une augmentation légèrement plus importante que celui des autres types de biens : de 129 449€ à 157 000€ (cf. Tableau 13), soit +21,3%. Les variations annuelles (cf. Graphique 70) sont positives et comprises entre +1% et +5%, à l'exception de l'année 2014 (-0,8%). En 2017 et 2018, les évolutions sont positives, de +3,9% et de +1,1% respectivement.

Sur la même période, la hausse du prix moyen des maisons est de +17%, à la fois pour les 2 ou 3 façades (qui passent d'un prix moyen de 132 160€ à 154 615€) et pour les 4 façades ou plus (dont le prix de vente moyen passe de 221 984€ à 259 702€) (cf. Tableau 13). Les variations annuelles pour les maisons 2 ou 3 façades (cf. Graphique 70) sont positives sur toute la période et oscillent entre +0,2% (en 2013) et +3,9% (en 2018). A l'exception de l'année 2014 qui affiche une variation négative (-0,7%), les variations annuelles des maisons 4 façades sont toujours positives et comprises entre +0,3% (en 2013) et +4,3% (en 2015).

Afin de mieux comparer l'évolution des prix immobiliers, il est utile d'annuler l'effet de l'inflation. Pour ce faire, nous avons calculé l'indice des prix immobiliers moyens déflatés (ou prix immobiliers moyens constants) en divisant le prix moyen du type de biens en l'année par le prix moyen de ce type de biens en 2010, multiplié par 100 et déflaté. Comme déflateur, nous avons utilisé l'indice des prix à la consommation¹⁶. Le même principe est appliqué au prix médian afin d'obtenir l'indice des prix médians déflatés.

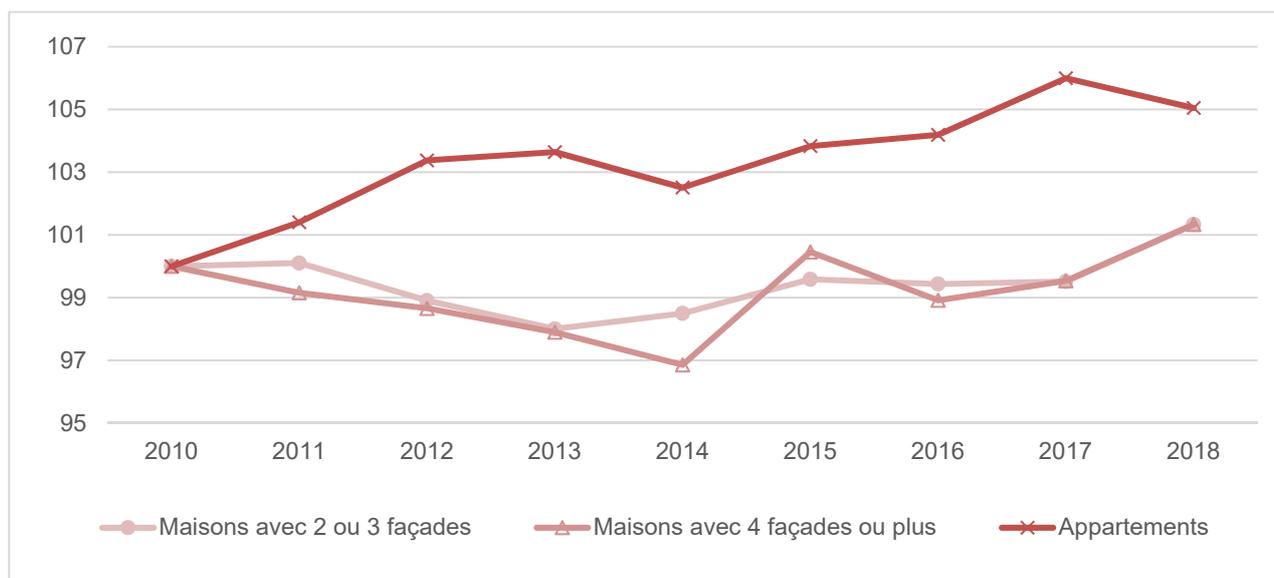
Depuis 2010, les prix moyens¹⁷ des appartements tendent à évoluer annuellement plus rapidement que l'indice des prix à la consommation (cf. Graphique 71). Après une légère régression en 2014 (102,5), l'indice déflaté des prix moyens des appartements repart à la hausse pour atteindre 106 en 2017. En 2018, l'indice diminue à 105,5 ; ceci signifie que, en supprimant l'effet lié à l'inflation, le prix moyen des appartements a augmenté de 5,5% par rapport au prix pratiqués en 2010.

Sur la période 2010-2018, l'évolution du prix moyen des maisons, quel que soit le nombre de façades, est souvent inférieure à l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Pour les maisons avec 2 ou 3 façades, l'indice du prix moyen déflaté minimum se situe en 2013 (98,0) et le maximum en 2018 (101,3). Pour les maisons 4 façades ou plus, l'indice déflaté minimum est observé en 2014 (96,9) et le maximum en 2018 (101,3 également). Rappelons qu'il s'agit des prix sur le marché secondaire qui n'inclut pas les nouveaux logements.

¹⁶ L'indice des prix à la consommation est un indicateur qui montre l'évolution des prix d'un panier de biens et services, achetés par les ménages belges et censé être représentatif de leur consommation.

¹⁷ Ces prix sont approchés ici à travers les indices des prix immobiliers, calculés sur la base des prix moyens pour chacun des trois types de biens à vendre.

Graphique 71 : Indices des prix immobiliers moyens déflatés en Wallonie (base 100 en 2010)



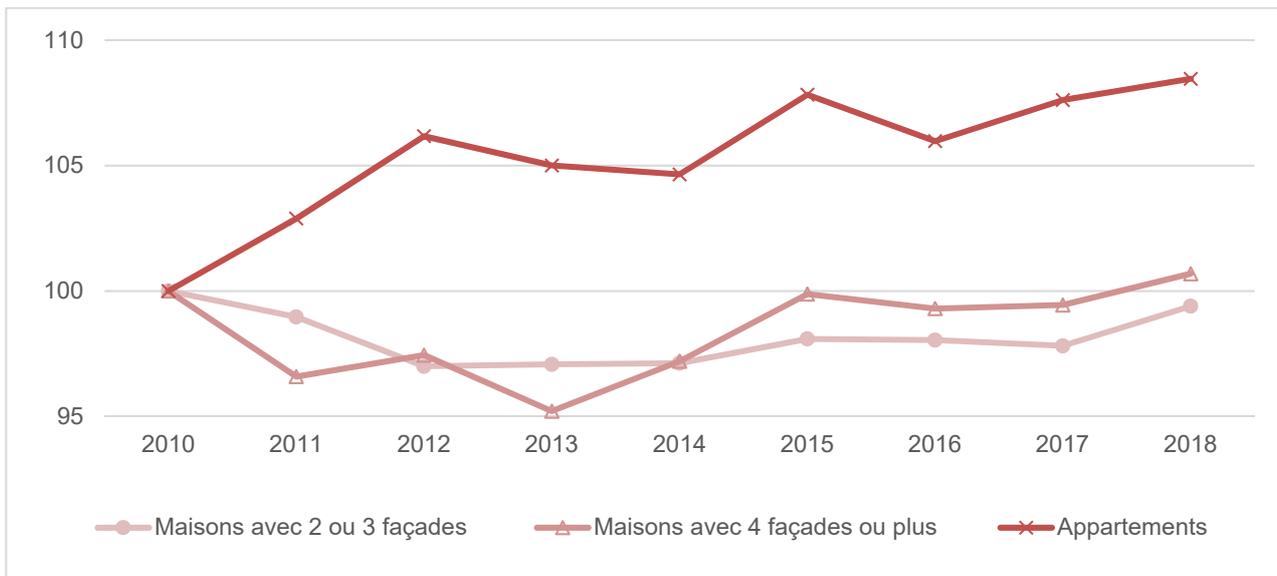
Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

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

Si l'on observe les indices déflatés des prix médians (cf. Graphique 72), on constate que ceux-ci sont toujours supérieurs à l'indice déflaté des prix moyens en ce qui concerne les appartements et toujours inférieurs en ce qui concerne les maisons avec 2 ou 3 façades. Pour les maisons 4 façades, les indices déflatés des prix médians sont en général inférieurs à ceux des prix moyens sauf en 2014 et en 2016. Par conséquent, l'indice déflaté des prix médians des maisons évolue toujours en dessous de l'indice de prix à la consommation, et ce quel que soit le nombre de façades, à l'exception des maisons 4 façades en 2018 où l'indice déflaté est de 100,7. Pour les appartements, l'indice déflaté des prix médians est toujours supérieur à l'indice de prix à la consommation et il ne descend plus en dessous de 104,6 à partir de 2012. En 2018, l'indice de prix médian déflaté des appartements est de 108,5 en base 2010.

Graphique 72 : Indices des prix immobiliers médians déflatés en Wallonie (base 100 en 2010)



Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

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

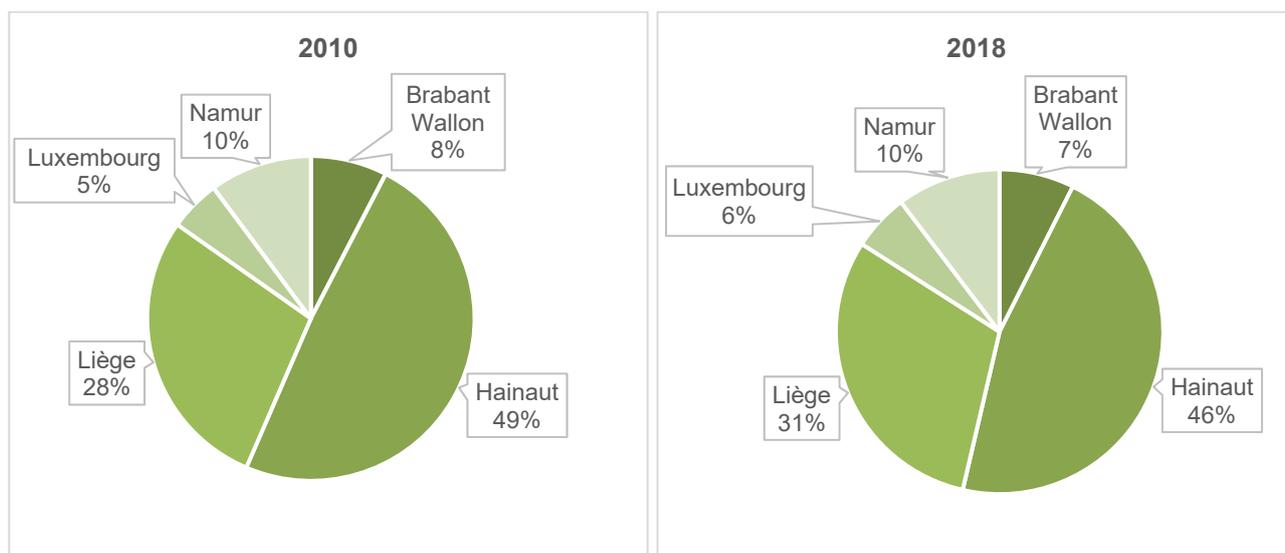
2.2. Les ventes à l'échelle des provinces

2.2.1. Les ventes de maisons

2.2.1.1. Les ventes de maisons 2 ou 3 façades

La répartition des ventes de maisons 2 ou 3 façades entre les provinces wallonnes ne montre pas de grandes différences entre 2010 et 2018 (cf. Graphique 73). Plus de deux transactions sur cinq ont lieu dans le Hainaut et presque trois transactions sur dix dans la province de Liège. Ces chiffres reflètent l'importance du parc immobilier de ces deux provinces par rapport aux autres provinces wallonnes. La province de Luxembourg ne représente que 6% des transactions wallonnes en 2018. La part relative de la province de Namur (10%) en 2018 reste la même qu'en 2010 et celle du Brabant wallon varie peu (8% en 2010 et 7% en 2018).

Graphique 73 : Distribution des maisons 2 ou 3 façades vendues durant l'année par province



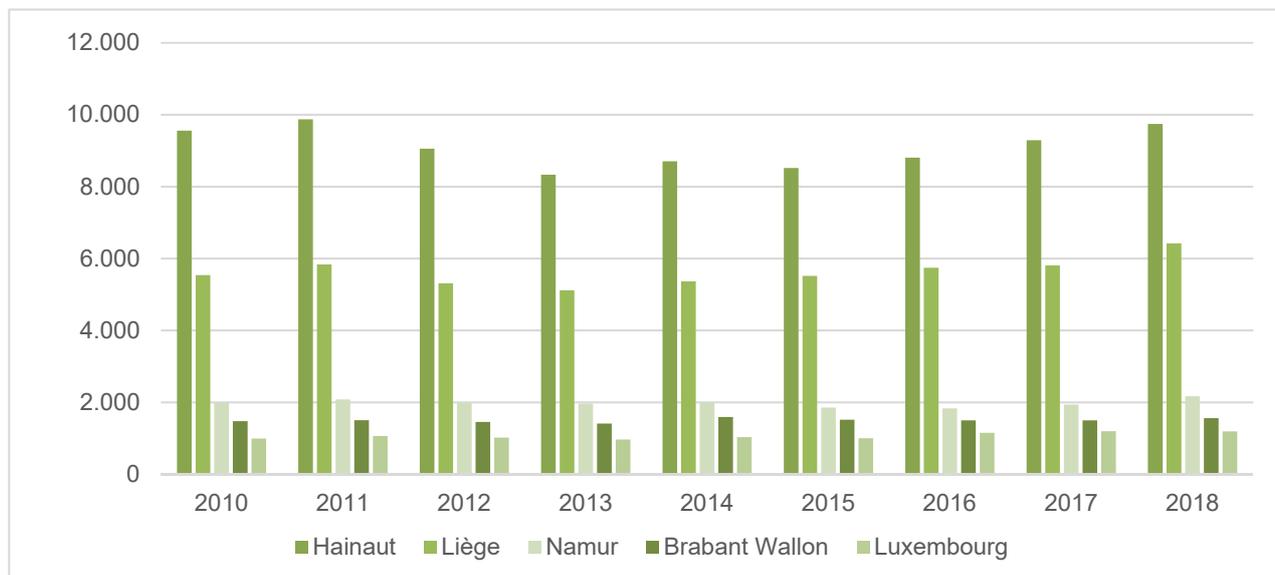
Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes des maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire en Wallonie.

Alors qu'en 2011, le nombre de transactions portant sur les maisons 2 ou 3 façades était à la hausse dans toutes les provinces wallonnes, les années 2012 et 2013 affichent des variations négatives pour l'ensemble du territoire wallon (cf. Graphique 74 et Graphique 75). Les provinces de Hainaut et de Liège sont les plus marquées avec une variation négative atteignant les -8%. Mais pour ces deux provinces, le nombre de ventes de maisons 2 ou 3 façades repart à la hausse dès 2014, à l'exception d'une légère diminution en Hainaut en 2015(-2,1%). La variation positive la plus importante atteint +12,8% en Hainaut (en 2014) et, en province de Liège, +10,6% (en 2018). En Brabant wallon, entre 2010 et 2018, les ventes de ce type de maisons affichent cinq variations négatives et trois variations positives oscillant entre -4,8% et +4,1%, à l'exception de 2014 affichant un pic à +12,8%. En province de Luxembourg, les variations négatives et positives alternent tout en restant comprises entre -5,2% et +7,4%, à l'exception d'un pic à +15,2% en 2016. La province de Namur connaît autant de variations négatives (au maximum -7,3%) que de variations positives (généralement en dessous de +5,7%, à l'exception d'un pic de +11,9% en 2018).

Graphique 74 : Nombre de maisons 2 ou 3 façades vendues par année dans chaque province (2010-2018)

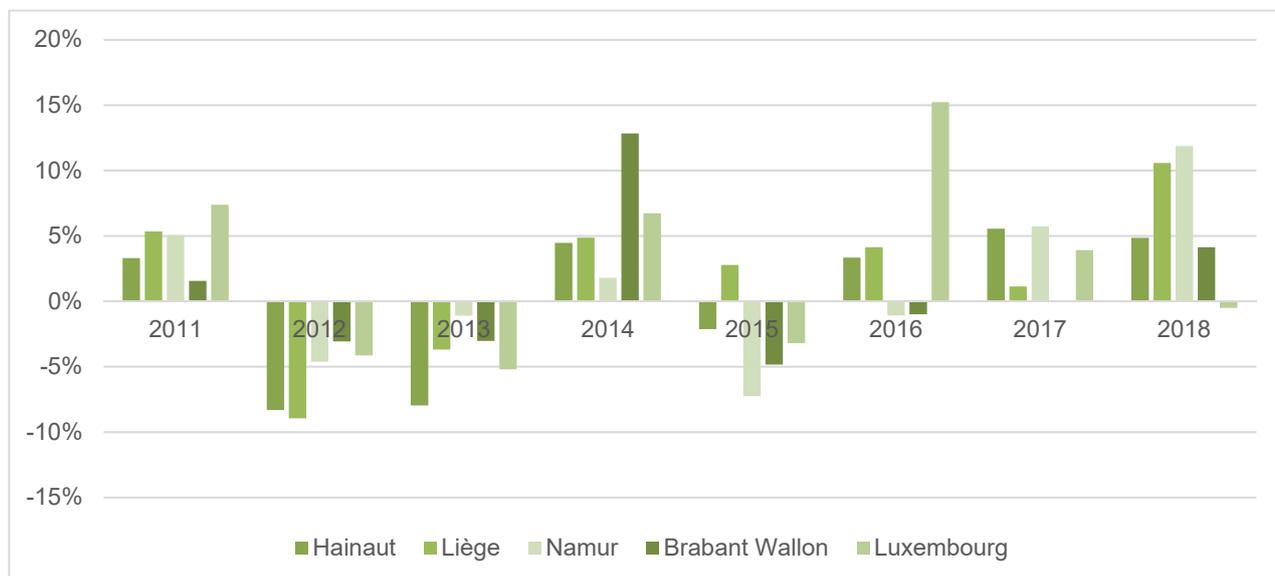


Source : Statbel. 03.09.2019.

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des ventes des maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire en Wallonie.

Graphique 75 : Variations annuelles du nombre de maisons 2 ou 3 façades vendues dans chaque province (en %)



Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes des maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire en Wallonie.

Sur l'ensemble de la période 2010-2018, le Brabant wallon affiche le prix moyen de vente le plus élevé pour les maisons 2 ou 3 façades (cf. Tableau 15). En 2018, ce prix moyen est de 270 873€. La deuxième place revient à la province de Namur avec un prix moyen de vente pour ce type de biens atteignant 170 351€ en 2018. On constate donc un écart de 100 000€ entre les prix moyens en Brabant wallon et ceux en province de Namur.

Les troisième et quatrième places reviennent à la province de Luxembourg et à la province de Liège avec respectivement un prix moyen de 162 294€ et 153 811€ en 2018. C'est en Hainaut que le prix de vente moyen des maisons 2 ou 3 façades est le moins élevé ; 131 918€ en 2018. Cet ordre de classement des prix moyens par province pour les maisons 2 ou 3 façades n'est jamais bousculé au cours de la période 2010-2018 ; le Brabant wallon restant toujours en tête et le Hainaut le dernier. Les provinces de Liège et celle du Brabant wallon affichent la plus grande variation de prix moyen entre 2010 et 2018 (respectivement +22% et +19%). Au sein des trois autres provinces, la variation est de 14%.

Tableau 15 : Prix moyen des maisons 2 ou 3 façades vendues dans chaque province entre 2010 et 2018 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Brabant Wallon	227 305	239 360	247 142	244 121	246 285	253 344	257 893	263 452	270 873
Hainaut	116 194	119 329	121 245	121 223	120 005	124 436	124 360	127 894	131 918
Liège	126 284	134 602	134 648	134 242	137 739	138 986	142 413	147 191	153 811
Luxembourg	142 431	143 334	140 100	142 727	142 177	140 472	150 826	155 090	162 294
Namur	149 326	149 919	153 371	153 352	153 068	152 078	161 644	163 493	170 351

Source : Statbel, 03.09.2019.

Champ : ensemble des ventes des maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire en Wallonie.

Tableau 16 : Prix médian des maisons 2 ou 3 façades vendues dans chaque province entre 2010 et 2018 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Brabant Wallon	214 000	220 000	230 000	225 000	230 000	235 000	247 000	245 000	255 000
Hainaut	110 000	111 000	115 000	115 000	110 001	116 000	118 000	120 000	125 000
Liège	123 500	127 000	130 000	130 000	130 000	134 075	135 000	140 000	145 000
Luxembourg	130 000	135 000	130 000	135 000	130 000	135 000	140 000	140 000	150 000
Namur	140 000	140 000	145 000	145 000	142 000	148 000	155 000	150 000	155 000

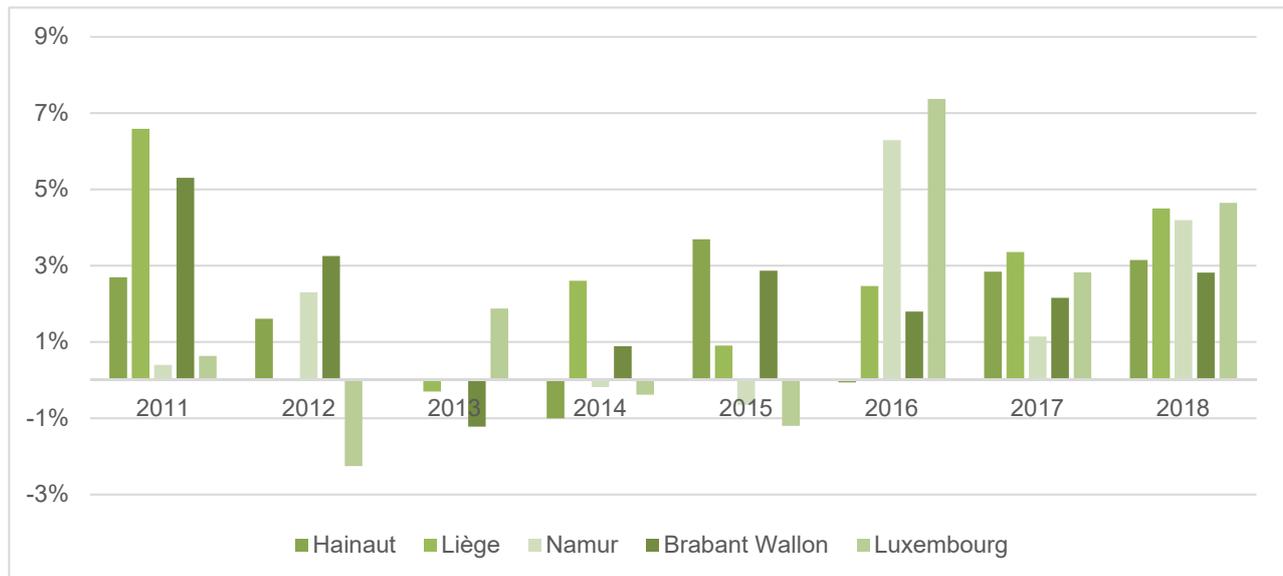
Source : Statbel, 03.09.2019.

Champ : ensemble des ventes des maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire en Wallonie.

Le prix médian des maisons 2 ou 3 façades (*cf.* Tableau 16) est toujours inférieur au prix moyen. C'est en général au sein des provinces de Hainaut et de Liège que se marque le moins la différence (le plus grand écart constaté est de 10 000€ en 2014 dans le Hainaut). A l'inverse, c'est dans le Brabant wallon que le prix moyen est le plus largement supérieur au prix médian.

Les variations annuelles du prix moyen des maisons 2 ou 3 façades sont positives dans toutes les provinces wallonnes pour la plupart des années (*cf.* Graphique 76). Les variations négatives sont rares et ne dépassent généralement pas -1% (à l'exception de la province de Luxembourg qui affiche une variation de -2,3% en 2012). Les variations positives les plus importantes sont quant à elles observées en 2011 en province de Liège (+6,6%) et en 2016 en provinces de Luxembourg (+7,4%) et de Namur (+6,3%). Il est à noter qu'en 2016 (à l'exception du Hainaut avec une variation de -0,1%), 2017 et 2018, les variations sont positives pour l'ensemble des provinces wallonnes.

Graphique 76 : Variations annuelles des prix moyens des maisons 2 ou 3 façades vendues dans chaque province (en %)



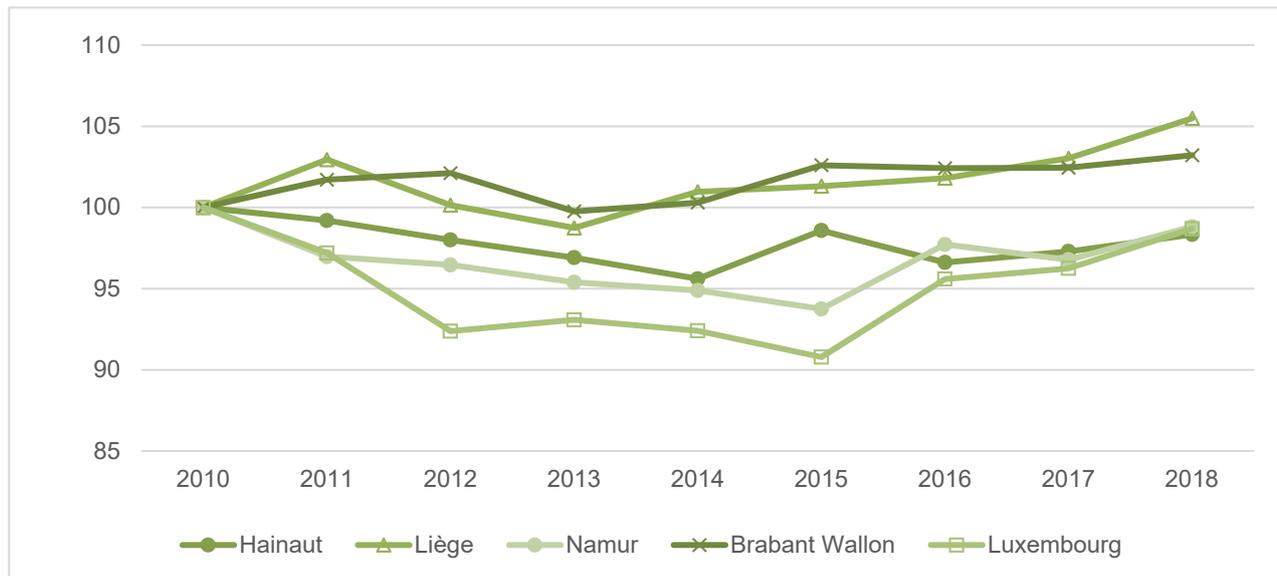
Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes des maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire en Wallonie.

Les provinces wallonnes connaissent des évolutions différentes en ce qui concerne le prix du marché secondaire des maisons 2 ou 3 façades déflaté (cf. Graphique 77). A l'exception de l'année 2013, les provinces de Liège et du Brabant wallon voient le prix moyen pour ce type de biens croître plus vite que l'indice des prix à la consommation pour la période 2010-2018. Les provinces de Hainaut et de Namur montrent des prix constants évoluant légèrement en dessous de l'indice des prix à la consommation sur l'ensemble de la période. Dans la province de Luxembourg, l'indice des prix des maisons 2 ou 3 façades a connu une chute très importante en 2012 (92,4) et en 2015 (90,8), mais cet indice est en hausse depuis 2016, atteignant 98,7 en 2018.

Graphique 77 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des maisons 2 ou 3 façades vendues par année dans chaque province (base 100 en 2010)

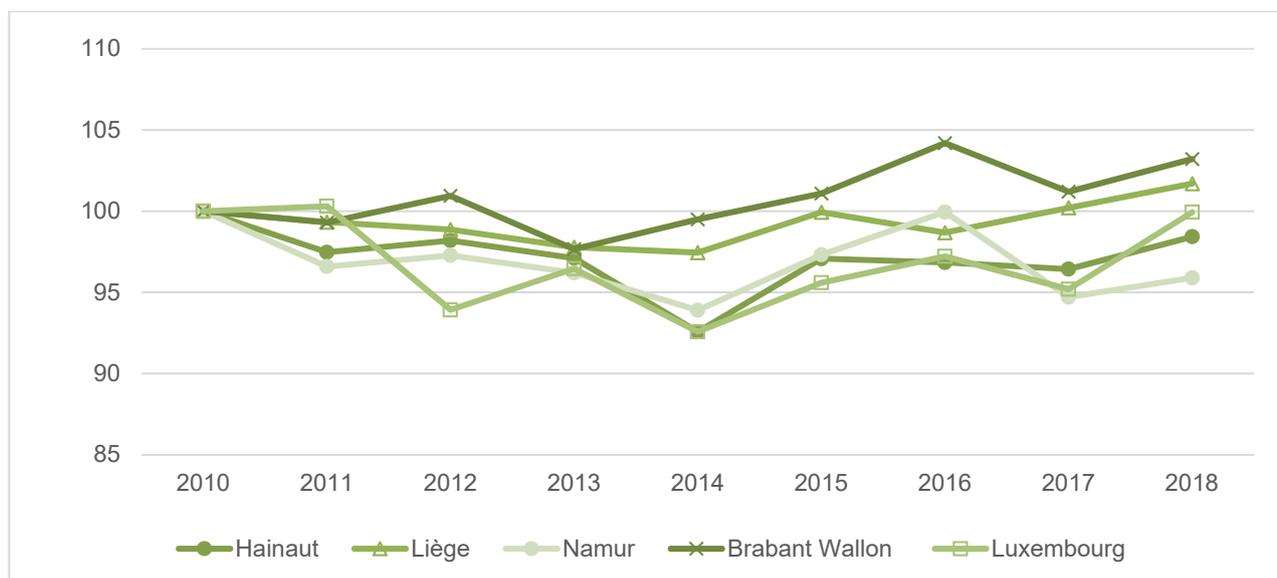


Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes des maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire en Wallonie.

Graphique 78 : Évolution des indices des prix médians déflatés des maisons 2 ou 3 façades vendues par année dans chaque province (base 100 en 2010)



Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

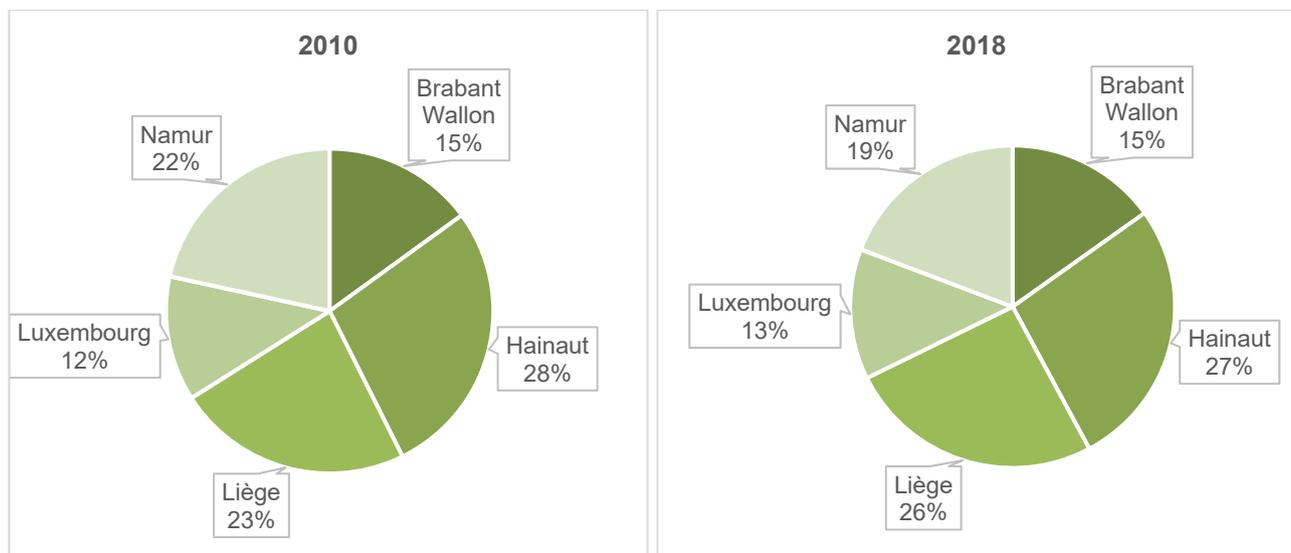
Champ : ensemble des ventes des maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire en Wallonie.

L'indice des prix médians déflatés des maisons 2 ou 3 façades (cf. Graphique 78) évolue toujours en dessous de l'indice de prix à la consommation pour le Hainaut, la province de Luxembourg (à l'exception de 2011 où il est de 100,3) et celle de Namur. En Brabant Wallon, l'indice déflaté connaît une évolution proche de celle de l'indice des prix à la consommation, avant d'afficher une croissance supérieure à partir de 2015. Il en va de même pour l'évolution de l'indice des prix médians déflatés de la province de Liège mais l'indice ne dépasse la barre des 100 qu'à partir de 2017.

2.2.1.2. Les ventes de maisons 4 façades ou plus

Entre 2010 et 2018, les parts relatives des ventes de maisons 4 façades ou plus au sein des différentes provinces wallonnes n'ont pas grandement changé (cf. Graphique 79). Le Brabant wallon représente toujours 15% des ventes des biens de ce type. La part de la province de Luxembourg croît de 12 à 13% et celle du Hainaut diminue de 28 à 27%. Les deux provinces dont la part varie le plus sont celles de Namur qui diminue de 22 à 19% et celle de Liège qui augmente de 23 à 26%.

Graphique 79 : Distribution des maisons 4 façades ou plus vendues par province



Source : Statbel. 03.09.2019.

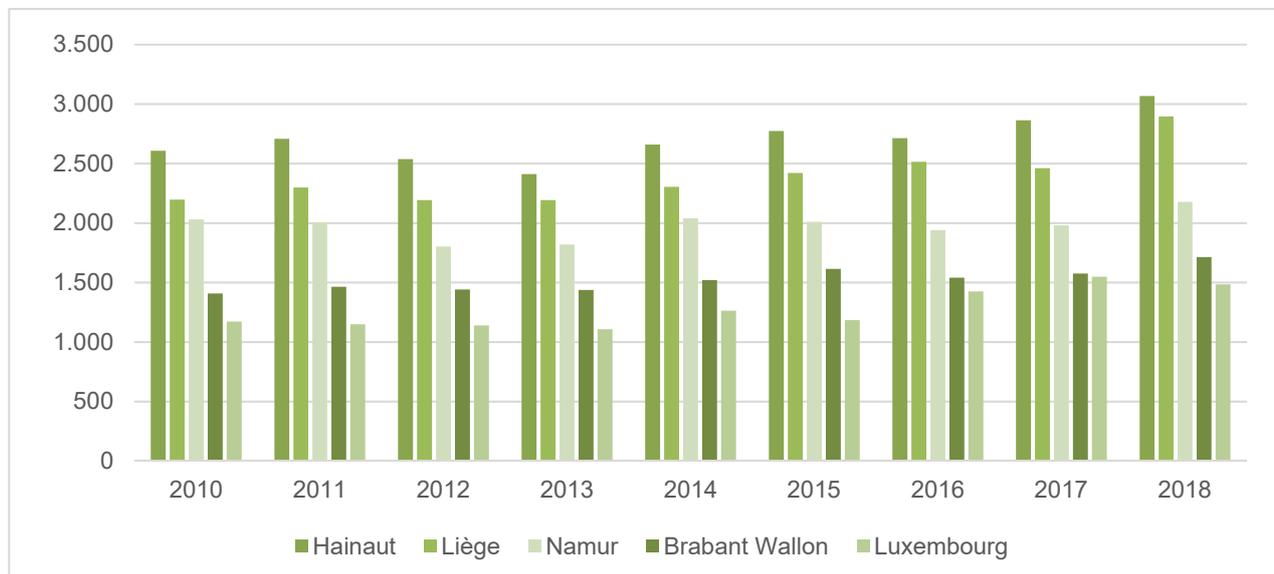
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes des maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire en Wallonie.

Au cours de la période 2010-2018, l'évolution du nombre de ventes concernant les maisons 4 façades ou plus est différente selon la province concernée (cf. Graphique 80). L'année 2014 est la seule année où des évolutions positives sont constatées dans toutes les provinces et 2012 est la seule année où l'évolution est négative pour l'ensemble des provinces (cf. Graphique 81). Les variations du nombre de transactions sont généralement comprises entre -5% et +10%. Au cours de la période d'observation, trois variations négatives plus importantes sont observées (celle de plus grande ampleur atteint -10,1% en province de Namur en 2012) alors que quatre variations positives (avec un maximum à +20,4% en 2016 en province de Luxembourg) plus importantes sont constatées. En 2018, le nombre de ventes a augmenté de +8,8% en Brabant wallon, de +7,1% dans le Hainaut, de +17,7% dans la province de Liège et de +9,9% dans la province de Namur. Par contre, le nombre de transactions a baissé de -4,2% en province de Luxembourg.

Soulignons cependant qu'au gré de ces variations, le nombre de maisons 4 façades est plus important en 2018 qu'il ne l'était en 2010 quelle que soit la province. La maison 4 façades garde donc la côte aux yeux des Wallons.

Graphique 80 : Nombre de maisons 4 façades ou plus vendues dans chaque province (2010-2018)

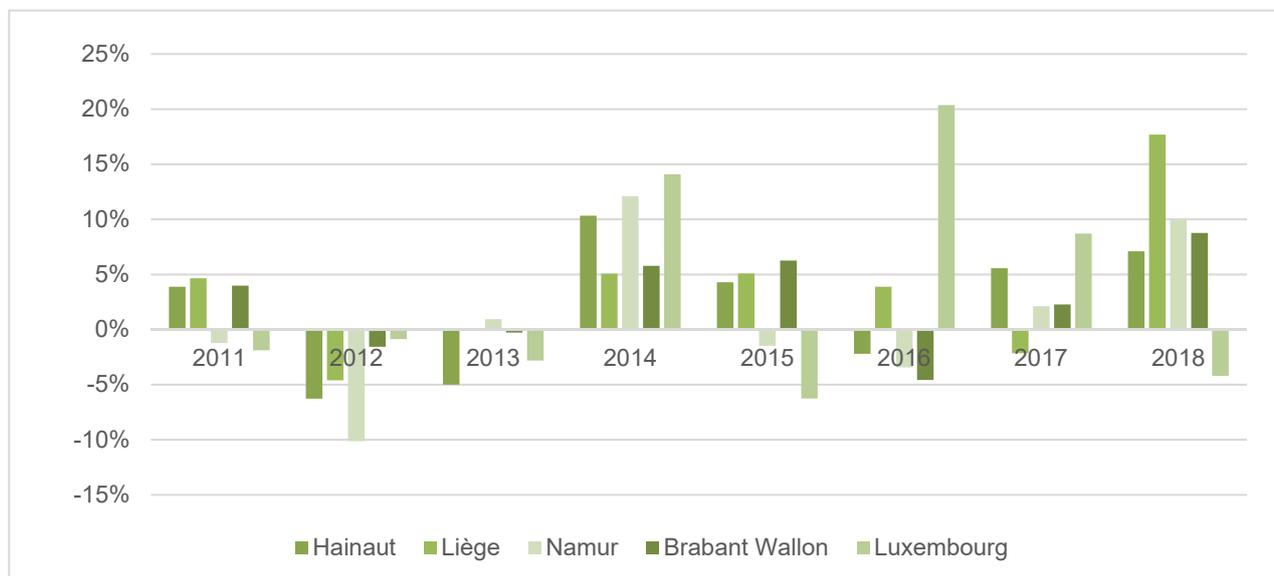


Source : Statbel. 03.09.2019.

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des ventes des maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire en Wallonie.

Graphique 81 : Variations annuelles du nombre de maisons 4 façades ou plus vendues dans chaque province (en %)



Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes des maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire en Wallonie.

Les prix moyens de vente sur le marché secondaire des maisons 4 façades ou plus ont augmenté dans toutes les provinces entre 2010 et 2018 (cf. Tableau 17). C'est la province de Liège qui montre la plus forte augmentation, passant de 200 615€ à 246 205€ (+23%).

La variation des prix au sein des autres provinces est comprise entre +12% (en province de Luxembourg) et +15% (dans le Brabant wallon et la province de Namur). Le prix moyen en Brabant wallon est le plus élevé de toutes les provinces sur l'ensemble de la période, il dépasse 400 000€ à partir de 2017. A partir de 2011, la province ayant le prix moyen le plus bas est celle du Luxembourg (207 000€ en 2018). Les provinces de Liège et de Hainaut ont des prix moyens assez similaires entre 2010 et 2016 mais en 2017, les prix moyens pratiqués à Liège ont augmenté de manière plus importante.

Tableau 17 : Prix moyen des maisons 4 façades ou plus vendues dans chaque province entre 2010 et 2018 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Brabant Wallon	370 625	383 963	391 288	385 930	374 435	375 562	387 091	410 468	424 462
Hainaut	205 036	206 399	211 747	212 071	210 525	221 425	223 132	222 075	232 286
Liège	200 615	207 906	213 068	212 932	216 933	222 437	225 648	236 254	246 205
Luxembourg	185 389	185 410	179 229	184 338	191 645	196 096	195 751	197 629	207 000
Namur	183 243	188 795	194 014	196 891	195 413	206 232	206 056	209 916	211 059

Source : Statbel, 03.09.2019.

Champ : ensemble des ventes des maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire en Wallonie.

Tableau 18 : Prix médian des maisons 4 façades ou plus vendues dans chaque province entre 2010 et 2018 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Brabant Wallon	320 000	335 000	335 000	340 000	330 000	340 000	345 000	360 000	365 000
Hainaut	190 000	198 000	197 000	199 000	195 000	205 000	205 500	205 000	220 000
Liège	190 000	197 500	200 000	200 000	205 000	207 000	210 000	222 500	230 000
Luxembourg	170 000	175 000	165 000	170 000	175 000	175 000	175 000	180 000	184 000
Namur	180 000	184 000	189 450	185 000	188 000	199 000	200 000	200 000	204 500

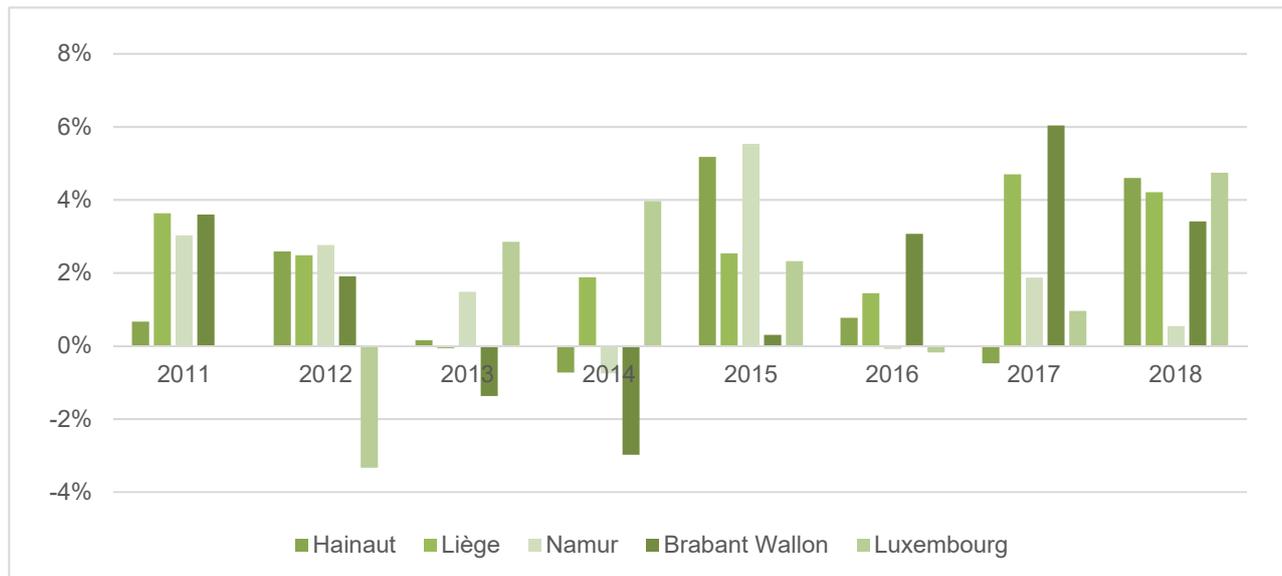
Source : Statbel, 03.09.2019.

Champ : ensemble des ventes des maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire en Wallonie.

La différence entre prix moyen et prix médian (cf. Tableau 18) se marque plus fortement pour les maisons 4 façades ou plus que pour les maisons 2 ou 3 façades. Dans la province du Brabant wallon, le prix moyen est supérieur de presque 60 000€ au prix médian en 2018. Ceci signifie que des transactions au prix relativement élevé par rapport au reste des ventes ont fait augmenter la valeur de la moyenne. La province de Namur est celle qui montre le prix moyen le plus proche du prix médian tout au long de la période ce qui laisse supposer que peu de transactions sont conclues à des valeurs extrêmes.

Depuis 2010, les variations annuelles des prix moyens des maisons 4 façades ou plus sont généralement positives (cf. Graphique 82). Les variations négatives sont rares et pour la plupart ne dépassent pas -1% (l'exception de la province de Luxembourg en 2012 affichant une variation de -3,3% et du Brabant wallon en 2014 avec une variation de -3%). La variation positive la plus importante s'est produite en 2017 dans le Brabant wallon (+6%). Notons qu'en 2011, 2015 et 2018, les variations sont positives dans toutes les provinces wallonnes.

Graphique 82 : Variations annuelles des prix moyens des maisons 4 façades ou plus vendues dans chaque province (en %)



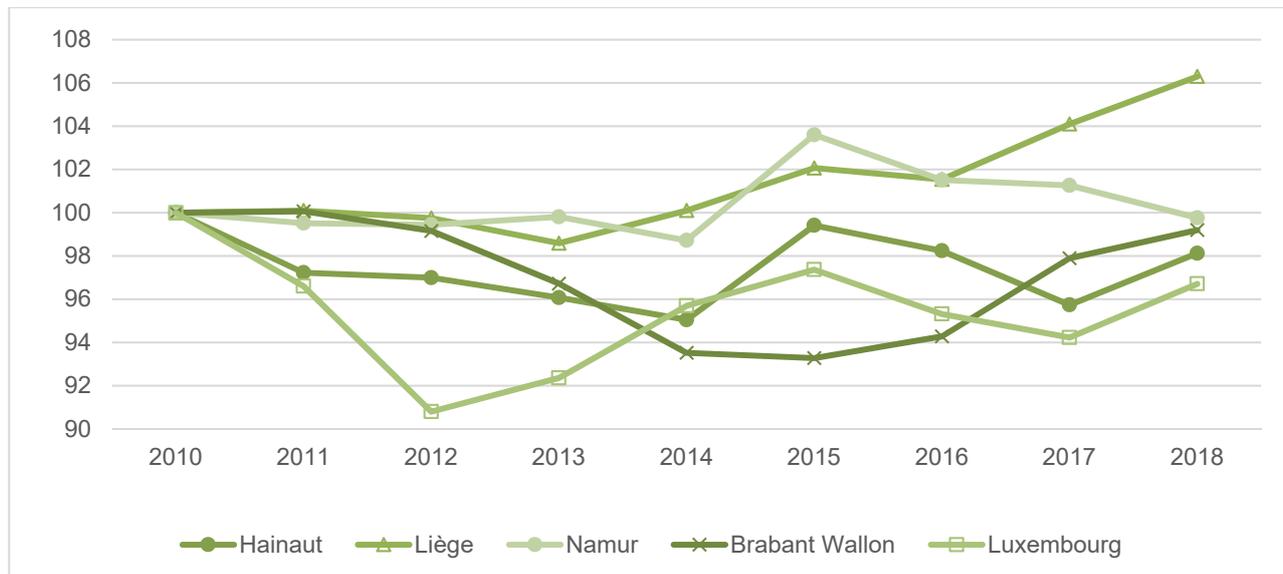
Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes des maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire en Wallonie.

Les indices des prix moyens déflatés évoluent différemment selon la province considérée (cf. Graphique 83). La province de Liège est la seule province dont l'indice de prix moyen des maisons 4 façades ou plus reste supérieur à l'indice des prix à la consommation à partir de 2014 (106,3 en 2018). La province de Namur affiche des prix moyens constants fréquemment proches de l'indice de consommation et même supérieurs à celui-ci de 2015 (103,6) à 2017 (101,3). Par contre l'indice de prix déflatés des provinces du Brabant wallon, de Hainaut et de Luxembourg évolue systématiquement en-dessous de 100 entre 2010 et 2018. En 2018, l'indice des prix dans ces provinces est respectivement de 99,2, de 98,1 et de 96,7. Ceci signifie que, en supprimant l'effet lié à l'inflation, le prix moyen des appartements a diminué par rapport au prix pratiqué en 2010 (de 0,8% dans le Brabant wallon, de 1,9% dans le Hainaut et de 3,3% en province de Luxembourg).

Graphique 83 : Évolution des indices des prix moyens déflatés de vente des maisons 4 façades ou plus pour chaque province (base 100 en 2010)

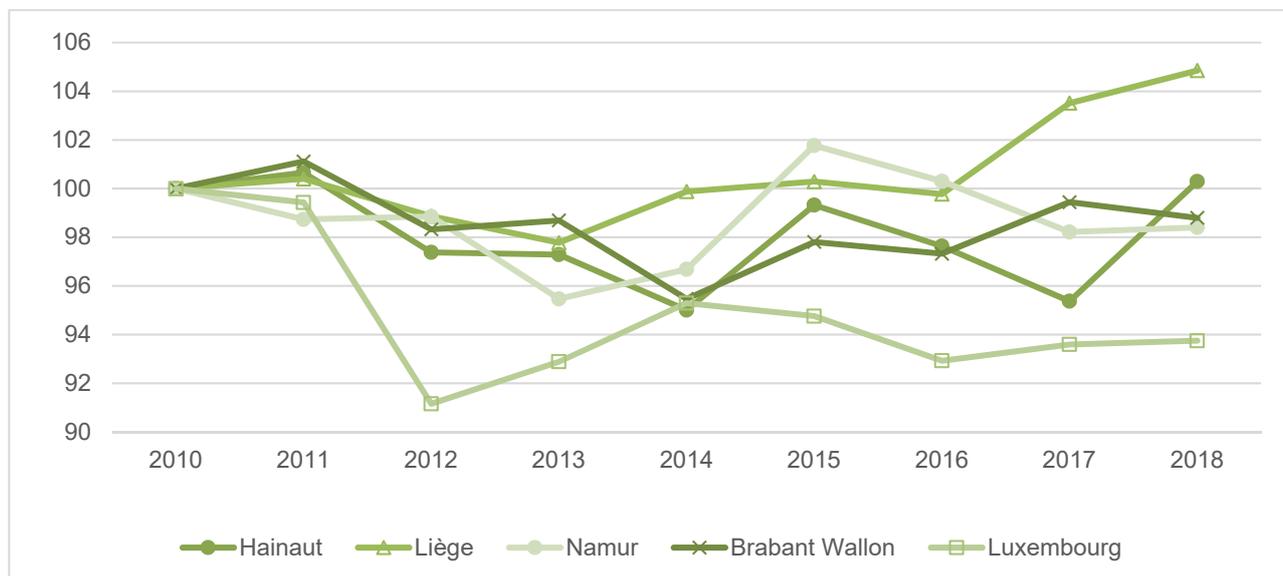


Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes des maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire en Wallonie

Graphique 84 : Évolution des indices des prix médians déflatés de vente des maisons 4 façades ou plus pour chaque province (base 100 en 2010)



Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes des maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire en Wallonie

L'évolution de l'indice des prix médians déflatés (*cf.* Graphique 84) est fortement similaire à celle de l'indice des prix moyens déflatés. Les indices des prix médians déflatés évoluent systématiquement en dessous de l'indice des prix à la consommation dans le Brabant wallon, le Hainaut et la province de Luxembourg. L'indice des provinces de Liège ou de Namur est soit proche de l'indice des prix à la consommation, soit supérieur à celui-ci.

2.2.1.3. Analyse de la superficie des terrains des maisons vendues par province

Comme mentionné à la section 2.1 de ce chapitre (« Les ventes à l'échelle de la Wallonie »), les données détenues par Statbel ne permettent pas d'analyser la superficie des terrains des maisons vendues en répartissant celles-ci en fonction de la nouvelle nomenclature (typologie distinguant les maisons en fonction du nombre de façades qu'elles possèdent). Afin de fournir malgré tout un aperçu de l'évolution de cette variable, nous la décrirons en utilisant l'ancienne typologie décrivant les biens sur base des mentions du Cadastre en deux catégories : « maisons d'habitation ordinaires » et « villas, bungalows ou maisons de campagne ».

Concernant la superficie moyenne des terrains sur lesquels sont construites les maisons d'habitation ordinaires vendues dans les provinces wallonnes entre 2010 et 2017 (cf. Tableau 19), il apparaît que la superficie moyenne la plus élevée est observée en province de Luxembourg de 2011 (1 121 m²) à 2014 (1 272 m²). Ensuite, la superficie moyenne a diminué dans cette province et a atteint 742 m² en 2018. En 2015, 2016 et 2017, c'est la province de Namur qui possède la superficie moyenne maximale (988, 894 et 927 m² respectivement) pour ce type de biens. En Brabant wallon, la superficie moyenne en 2017 est de 738 m². En province de Liège et dans le Hainaut, les superficies moyennes des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues sur la période sont les plus petites, respectivement 485 m² et 496 m² en 2017. On retrouve là l'effet de densité de population déjà mentionné à plusieurs reprises dans cette publication.

Tableau 19 : Superficie moyenne des terrains occupés par des maisons d'habitation ordinaires et vendues dans chaque province entre 2010 et 2017 (en m²)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Brabant wallon	730	727	841	851	723	789	751	738
Hainaut	590	573	576	554	579	528	509	496
Liège	606	633	608	643	672	539	483	485
Luxembourg	934	1 121	1 115	1 057	1 272	777	816	742
Namur	974	937	863	936	959	988	894	927

Source : Statbel (plan cadastral) 05.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières d'habitation ordinaires du marché secondaire en Wallonie.

Nota bene : Les chiffres ne sont plus disponibles après 2017 et sont provisoires à partir de 2015.

Dans toutes les provinces, la superficie moyenne des terrains occupés par les villas, les bungalows ou les maisons de campagne vendus durant l'année a diminué entre 2010 et 2017 (cf. Tableau 20). De 2010 à 2015, c'est en province de Luxembourg que les terrains occupés par ce type de biens ont la plus grande superficie moyenne. A partir de 2016, c'est en province de Namur que la superficie moyenne des terrains occupés par les villas, les bungalows ou les maisons de campagne vendus durant l'année est la plus importante (1 579 m²). En 2017, Namur montre toujours la superficie moyenne de terrain la plus importante pour ce type de biens (1 536 m²) suivie par la province de Luxembourg (1 506 m²) et celle du Brabant wallon (1 466 m²). La province de Liège et le Hainaut ferment la marche avec une superficie moyenne des terrains de 1 306 m² et 1 263 m² respectivement.

Tableau 20 : Superficie moyenne des terrains occupés par des villas, des bungalows et des maisons de campagne vendues durant l'année dans chaque province entre 2010 et 2017 (en m²)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Brabant wallon	1 580	1 583	1 561	1 632	1 547	1 562	1 540	1 466
Hainaut	1 366	1 360	1 339	1 442	1 395	1 383	1 242	1 263
Liège	1 602	1 727	1 456	1 651	1 626	1 212	1 167	1 306
Luxembourg	2 346	2 116	2 250	1 974	2 262	1 713	1 492	1 506
Namur	1 716	1 611	1 796	1 516	1 814	1 511	1 579	1 536

Source : Statbel (plan cadastral) 05.09.2019.

Calcul : CEHD

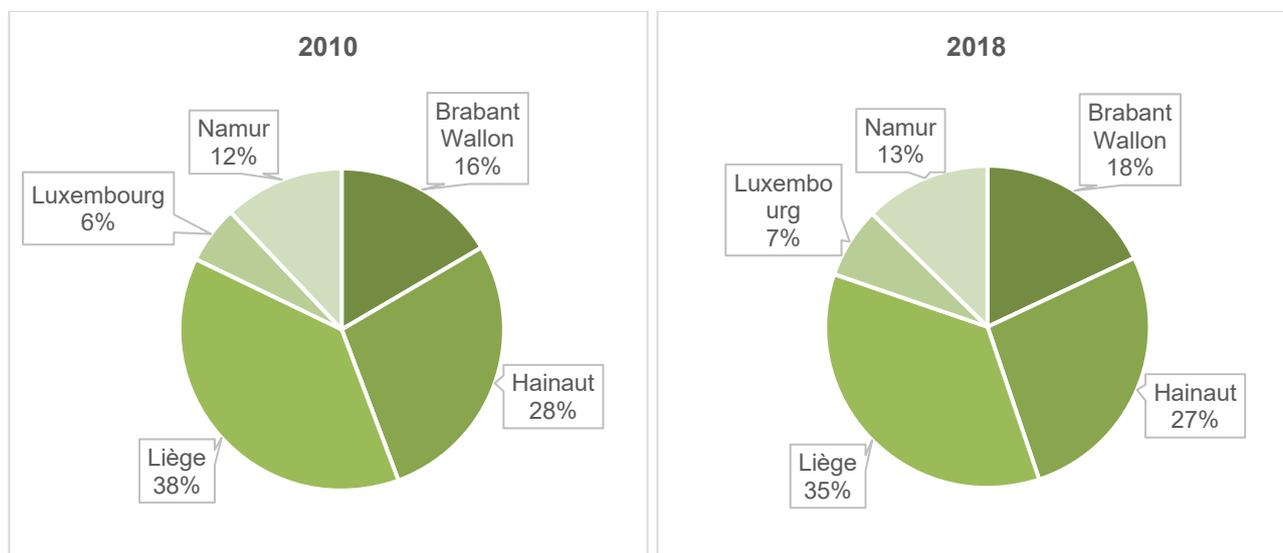
Champ : ensemble des ventes immobilières des villas, bungalows et maisons de campagne sur le marché secondaire en Wallonie.

Nota bene : Les chiffres ne sont plus disponibles après 2017 et sont provisoires à partir de 2015

2.2.2. Les ventes d'appartements

Malgré une diminution de 3% entre 2010 et 2018, la province de Liège représente encore plus d'un tiers des appartements vendus durant l'année en Wallonie, soit 35% en 2018 (cf. Graphique 85). Le Hainaut concentre quant à lui plus d'un quart des ventes (27%) en 2018. Entre 2010 et 2018, la part relative du Brabant wallon est passée de 16% à 18%. Les parts relatives des provinces de Namur et de Luxembourg sont assez stables entre 2010 et 2018, et augmentent toutes les deux d'un pourcent. Elles concentrent respectivement 13% et 7% des ventes d'appartements en Wallonie en 2018.

Graphique 85 : Distribution des appartements vendus par province (en %)



Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

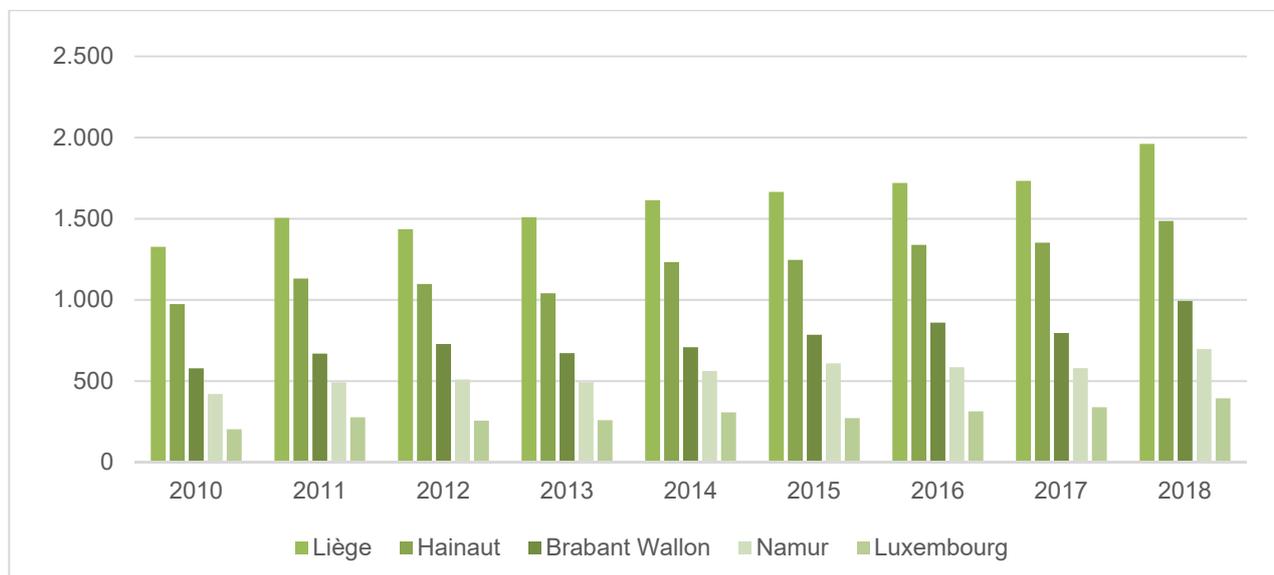
Champ : ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire en Wallonie

Entre 2010 et 2018, le nombre d'appartements vendus par année a augmenté pour l'ensemble des provinces wallonnes (cf. Graphique 86). La province de Luxembourg voit son nombre d'appartements vendus presque doubler entre 2010 et 2018 (de 203 biens vendus en 2010 à 393 en 2018). Les provinces de Liège et du Hainaut, qui représentent les provinces wallonnes où il y a le plus d'appartements vendus chaque année, présentent une

augmentation d'environ 50% du nombre de transactions entre 2010 et 2018. Si les provinces du Brabant wallon et de Namur ne se classent pas en tête en termes de nombre de ventes, elles présentent par contre après le Luxembourg, les plus fortes augmentations du nombre de ces ventes sur la période 2010-2018 ; celles-ci sont respectivement de +72% et +66%. En 2018, 696 appartements sont vendus en province de Namur, 993 en Brabant wallon, 1 486 en Hainaut et 1 961 en province de Liège.

Les variations annuelles du nombre de ventes d'appartements sur le marché secondaire présentent des singularités pour chacune des provinces (cf. Graphique 87) malgré des points communs marquants. Notons tout d'abord que ces variations sont généralement positives sur l'ensemble de la période 2010-2018 ; cette tendance positive est particulièrement manifeste en 2011, 2014 et 2018, où toutes les provinces enregistrent des variations positives. Cette bonne santé du marché des appartements connaît parfois des ralentissements, plus ou moins fréquents et marqués selon les provinces. Ainsi, la province de Liège se montre la plus constante dans cette progression du marché des appartements puisqu'elle ne connaît qu'une variation négative du nombre d'appartements vendus entre 2010 et 2018 ; celle-ci se produit en 2012 (-4,7%). Les provinces du Brabant wallon, de Hainaut et de Luxembourg connaissent chacune deux évolutions négatives au cours de la période ; la variation la plus négative se produit en province de Luxembourg en 2015 et atteint -11,7%. La province de Namur connaît quant à elle trois variations négatives sur la période 2010-2018 mais ces variations n'excèdent pas -4%. L'année 2018 montre des variations fortement positives, de +9,9% en Hainaut à +24,7% en Brabant wallon. L'appétence des ménages wallons pour les appartements ne faiblit donc pas, bien au contraire.

Graphique 86 : Nombre d'appartements vendus dans chaque province (2010-2018)

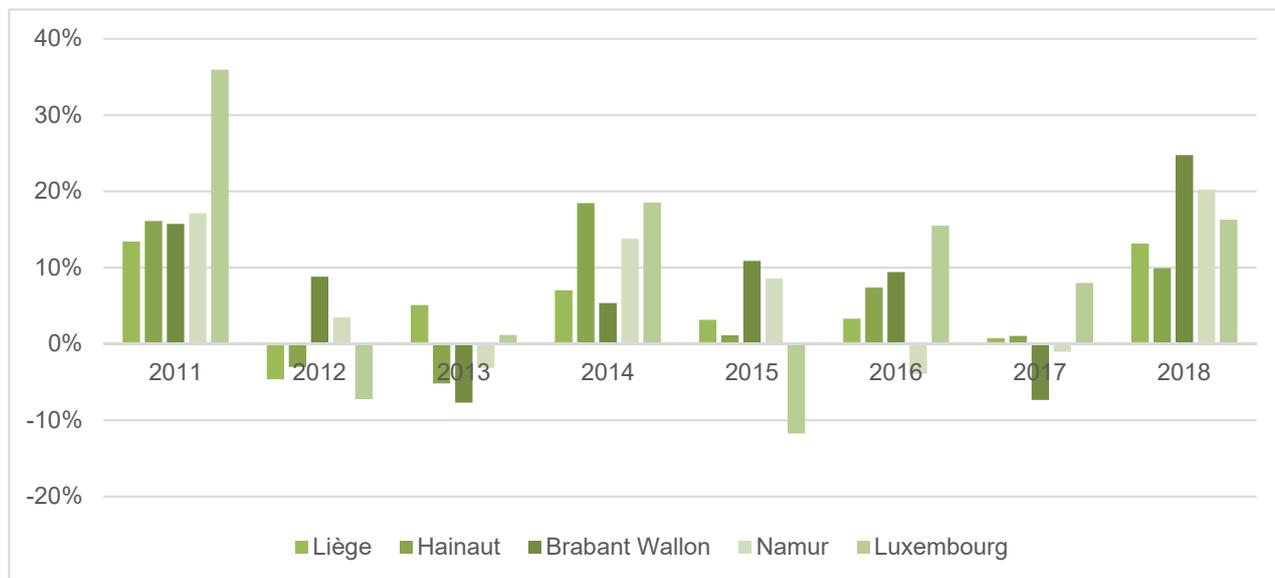


Source : Statbel. 03.09.2019.

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire en Wallonie

Graphique 87 : Variations annuelles du nombre d'appartements vendus dans chaque province (en %)



Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire en Wallonie

Parallèlement à cette augmentation du nombre de ventes, entre 2010 et 2018, le prix moyen des appartements vendus durant l'année sur le marché secondaire augmente de manière importante dans toutes les provinces (cf. Tableau 21). Les augmentations les plus fortes sont observées dans les provinces de Namur (où le prix de vente moyen passe de 128 145€ en 2010 à 162 103€ en 2018, soit 27% d'augmentation) et de Liège (où le prix de vente moyen situé à 121 153€ en 2010 atteint 152 017€ en 2018, soit une hausse de 25%).

Le Brabant wallon est la province affichant le prix moyen le plus haut sur l'ensemble de la période ; ce prix moyen atteint 207 507 € en 2018. A l'opposé, le Hainaut est la province où le prix moyen des appartements est le plus faible tout au long de la période (131 644€ en 2018).

Tableau 21 : Prix moyen des appartements vendus dans chaque province entre 2010 et 2018 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Brabant Wallon	173 382	178 428	203 951	195 041	195 531	191 918	198 352	209 303	207 507
Hainaut	115 408	118 855	116 412	119 355	121 016	125 288	128 526	128 096	131 644
Liège	121 153	128 744	133 376	137 242	137 275	136 201	141 442	150 961	152 017
Luxembourg	127 788	135 413	140 012	136 189	131 924	152 139	139 910	142 915	144 716
Namur	128 145	139 567	137 895	154 843	149 673	150 735	151 783	159 798	162 103

Source : Statbel, 03.09.2019.

Champ : ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire en Wallonie

Tableau 22 : Prix médian des appartements vendus dans chaque province entre 2010 et 2018 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Brabant Wallon	159 000	167 000	185 500	180 000	175 000	177 500	185 000	197 250	195 000
Hainaut	105 000	109 000	110 000	110 000	110 000	120 000	115 000	120 000	120 000
Liège	110 000	118 000	122 750	125 000	126 765	125 000	130 000	135 000	136 000
Luxembourg	120 000	130 000	135 000	130 500	132 500	145 000	135 000	141 500	140 000
Namur	120 000	133 000	134 000	135 000	140 000	140 000	145 000	150 000	150 000

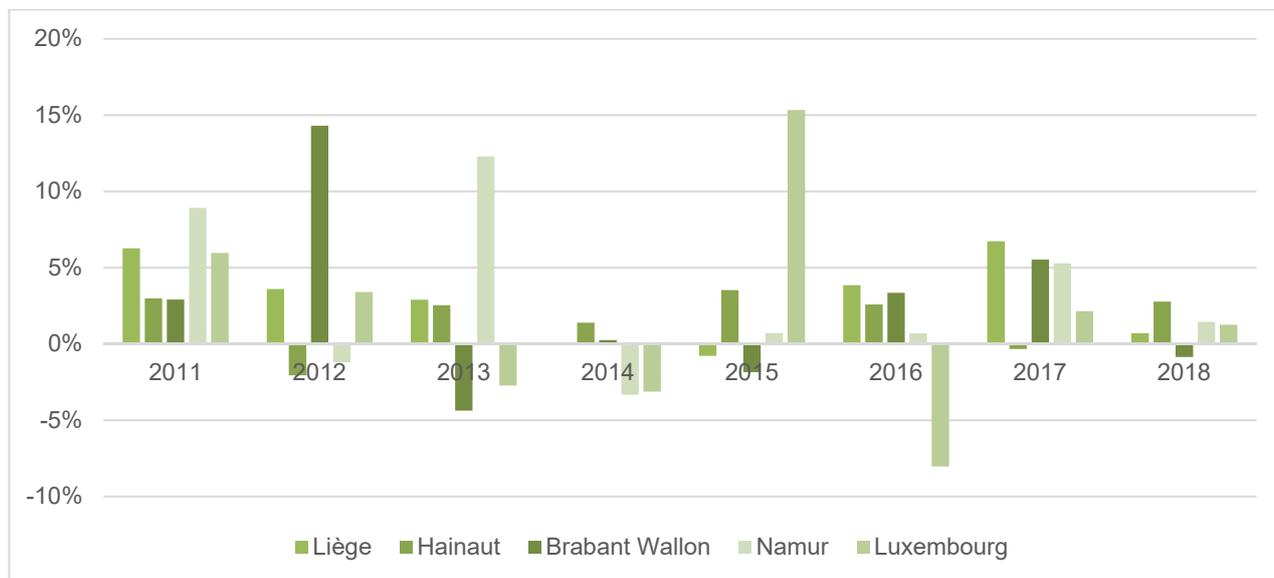
Source : Statbel, 03.09.2019.

Champ : ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire en Wallonie

Comme pour les maisons, le prix médian des appartements (*cf.* Tableau 22) est inférieur au prix moyen, à l'exception de l'année 2014 en province de Luxembourg où le prix médian est 576€ plus élevé que le prix moyen. La différence en faveur du prix moyen n'excède en général pas 15 000€ sauf en province de Liège en 2017 et 2018 et en Brabant wallon en 2012, 2013 et 2014.

Entre 2010 et 2018, les variations annuelles des prix moyens des appartements ont été majoritairement positives pour toutes les provinces. Néanmoins, l'année 2011 est la seule pour laquelle ces variations étaient positives quelle que soit la province considérée (*cf.* Graphique 88). En effet, chaque province connaît, au cours de la période, une ou plusieurs baisses du prix moyen de ce type de biens mais la temporalité est différente pour chacune des provinces. Ces variations négatives sont relativement faibles et ne dépassent -3,3% qu'à deux reprises (-4,4% en 2013 en Brabant wallon et -8% en 2016 en province de Luxembourg). Trois pics résultant d'une augmentation de plus de 10% du prix moyen sont observés au cours de la période ; le plus important se produit en 2015 en province de Luxembourg (+15,3%). En 2018, le Brabant wallon est la seule province avec une évaluation annuelle faiblement négative (-0,9%) ; au sein des quatre autres provinces, les variations annuelles sont positives, de +0,7% en province de Liège à +2,8% en Hainaut.

Graphique 88 : Variations annuelles des prix moyens des appartements vendus dans chaque province (en %)



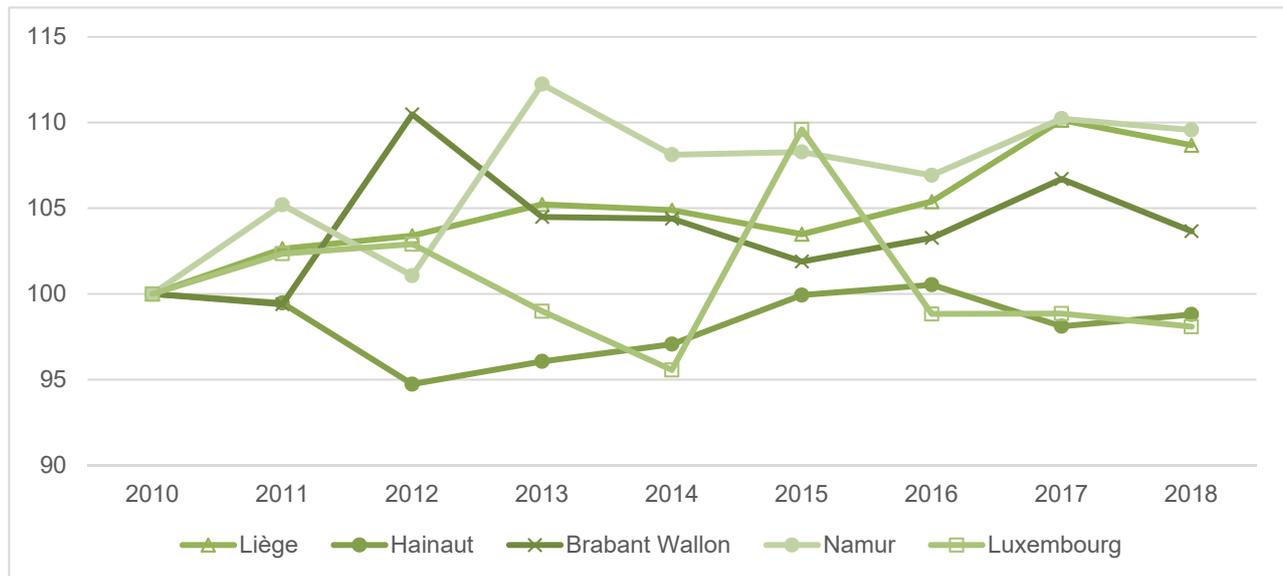
Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire en Wallonie.

Notons que, malgré cette augmentation des prix moyens, l'indice déflaté des prix des appartements vendus sur le marché secondaire est inférieur à l'indice des prix à la consommation tout au long de la période pour la province du Hainaut, à l'exception de 2016 où il vaut 100,5 (cf. Graphique 89). En province de Luxembourg, l'évolution de l'indice des prix des appartements est également assez proche de celle de l'indice des prix à la consommation (à l'exception de 2014 et 2015 où l'indice atteint respectivement 95,6 et 109,6). A l'inverse, cet indice se situe au-dessus de l'indice des prix à la consommation en province de Liège (maximum 110,1 en 2017) et en province de Namur (maximum 112,2 en 2013) sur l'ensemble de la période ainsi qu'en Brabant wallon, de 2012 à 2018. C'est donc dans ces trois dernières provinces que l'augmentation de ce segment du marché immobilier se fait le plus durement sentir pour les ménages.

Graphique 89 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des appartements vendus dans chaque province (base 100 en 2010)



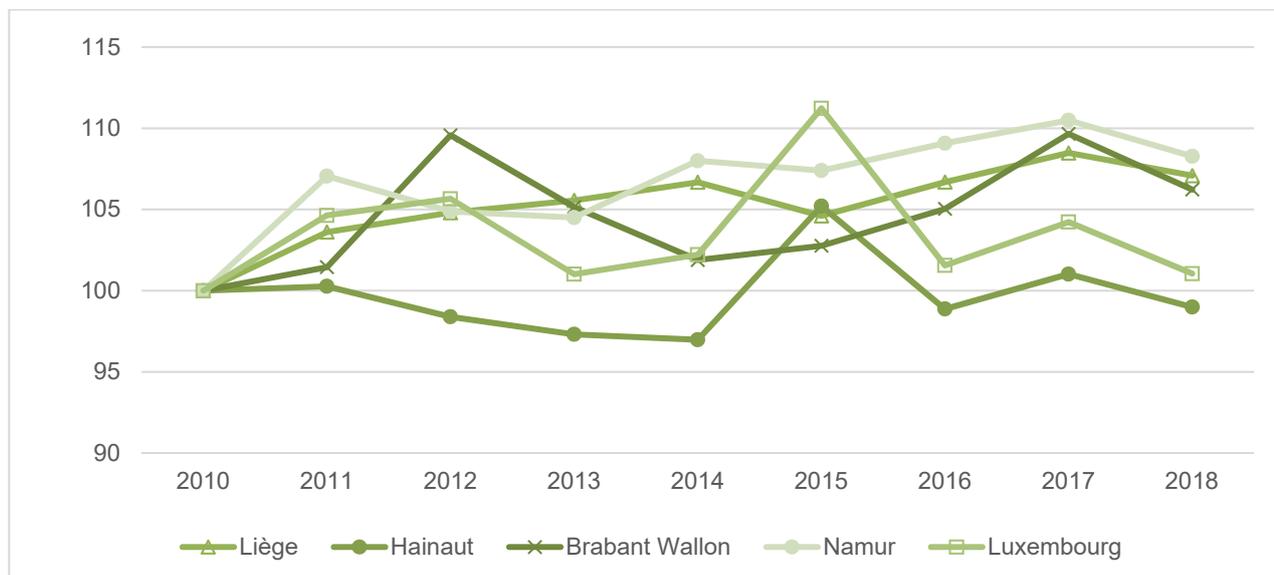
Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire en Wallonie.

L'indice des prix médian déflatés (cf. Graphique 90) évolue en général plus vite que l'indice de prix à la consommation. Seule la province de Hainaut affiche des valeurs d'indice juste en dessous de 100 (jusqu'à 97) cinq années entre 2010 et 2018.

Graphique 90 : Évolution des indices des prix médians déflatés des appartements vendus dans chaque province (base 100 en 2010)



Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire en Wallonie.

2.2.3. Comparaison des ventes des différents types de biens au niveau provincial

Si l'on compare l'écart entre les prix moyens de vente pratiqués au sein de chaque province wallonne en 2010 avec ceux de 2018, on constate que c'est la province de Liège qui connaît la plus forte augmentation du prix moyen des maisons (+22% pour le prix moyen des maisons 2 ou 3 façades et +23% pour le prix moyen des maisons 4 façades ou plus) (cf. Tableau 23). A l'inverse, c'est au sein des provinces de Hainaut, de Luxembourg et de Namur que l'augmentation de prix est la moins importante pour la vente des maisons 2 ou 3 façades. C'est également en province du Luxembourg que le prix moyen des maisons avec 4 façades a le moins évolué (+12%). En ce qui concerne l'évolution du prix moyen de vente des appartements, c'est la province de Namur qui affiche la plus forte croissance (+27%) entre 2010 et 2018 suivie de près par la province liégeoise (+25%). Les provinces de Hainaut et de Liège avec des variations respectives de +14% et +13% sont les moins affectées par l'augmentation des prix des appartements entre 2010 et 2018.

Tableau 23 : Variations des prix moyens des différents types de biens vendus par province entre 2010 et 2018

	Maisons 2 ou 3 façades	Maisons 4 façades ou plus	Appartements
Brabant Wallon	19%	15%	20%
Hainaut	14%	13%	14%
Liège	22%	23%	25%
Luxembourg	14%	12%	13%
Namur	14%	15%	27%

Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de maisons avec 2 ou 3 façades, de maisons avec 4 façades ou plus et d'appartements sur le marché secondaire en Wallonie.

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

En 2018, les quatre principales villes wallonnes (Charleroi, Liège, Mons et Namur) représentent ensemble, selon le type de biens, de 6% à 34% des ventes immobilières sur le marché secondaire de l'ensemble de la Wallonie (cf. Tableau 24). Rien qu'à elles quatre, ces villes représentent le tiers des ventes d'appartements réalisées sur l'année en Wallonie. Elles concentrent également 20% des ventes de maisons 2 ou 3 façades. Etant donné la rareté de ce type de biens dans les villes, la part de ventes de maisons 4 façades dans ces quatre grandes villes est très logiquement plus faible (6,1%).

Tableau 24 : Parts des ventes wallonnes réalisées par type de biens dans les quatre principales villes régionales en 2018

	Nombre de ventes	Part à l'échelle de la Wallonie
Maisons 2 ou 3 façades	4 218	20,0%
Maisons 4 façades ou plus	691	6,1%
Appartements	1 886	34,1%

Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

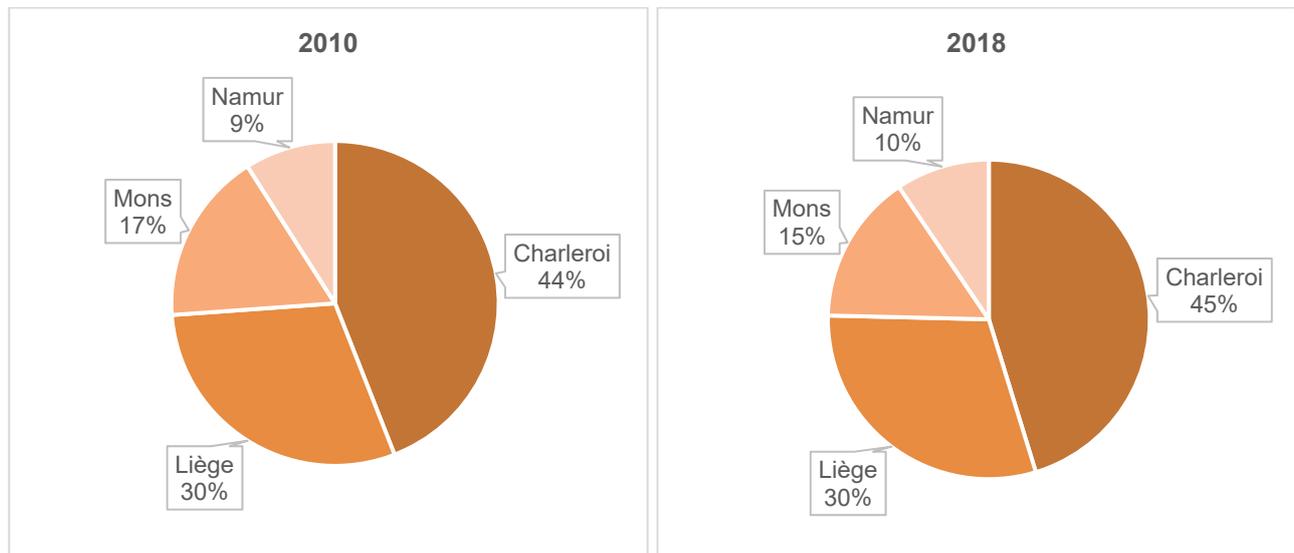
Champ : Ensemble des ventes immobilières sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur en 2018.

2.3.1. Les ventes de maisons

2.3.1.1. Les ventes de maisons 2 ou 3 façades

La répartition des maisons 2 ou 3 façades vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes est présentée au Graphique 91. Si l'on compare la part relative de chaque ville en 2010 avec celle de 2018, on constate qu'il y a peu de changements. Charleroi représente 45% des ventes de ce type de biens et la ville de Liège, 30%. Mons passe de 17 à 15% des ventes et Namur de 9 à 10%.

Graphique 91 : Distribution des maisons 2 ou 3 façades vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : Statbel. 03.09.2019.

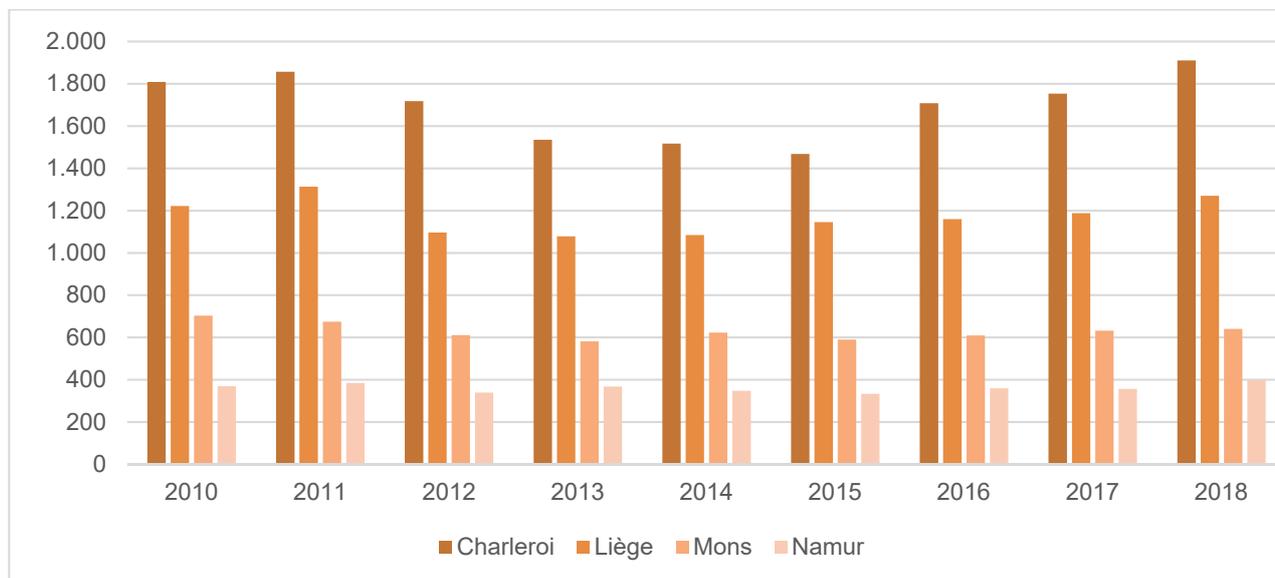
Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes de maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Entre 2010 et 2018, le nombre de transactions portant sur des maisons 2 ou 3 façades a augmenté de 8% à Namur, de 6% à Charleroi, de 4% à Liège ; et a diminué de 9% à Mons. Néanmoins, cette augmentation n'a pas été continue sur l'ensemble de la période. Ainsi, en 2012 et 2013, le nombre de ventes des maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire a connu un tassement dans les quatre principales villes wallonnes, à l'exception de Namur qui affiche une augmentation en 2013 (cf. Graphique 92). Depuis 2016, les ventes de ce type de biens repartent à la hausse, à l'exception de Mons.

Les variations annuelles du nombre de transactions sont fortes sur la période, pouvant passer du positif au négatif d'une année à l'autre (cf. Graphique 93). Globalement, ces variations sont positives en 2011 (à l'exception de Mons), négatives en 2012 et 2013 (à l'exception de Namur en 2013 qui connaît une variation positive de +8,6%) et à nouveau positives pour les quatre principales villes wallonnes depuis 2016. En 2014 et 2015, les variations annuelles évoluent de façon singulière pour chaque ville et sont comprises entre +7,2% et -5,7%. En 2018 les variations sont fortement positives pour Namur (+11,8%), Charleroi (+9%) et Liège (+6,9%) alors que Mons affiche une hausse plus modeste, de +1,3%.

Graphique 92 : Nombre de ventes de maisons 2 ou 3 façades dans les quatre principales villes wallonnes (2010-2018)

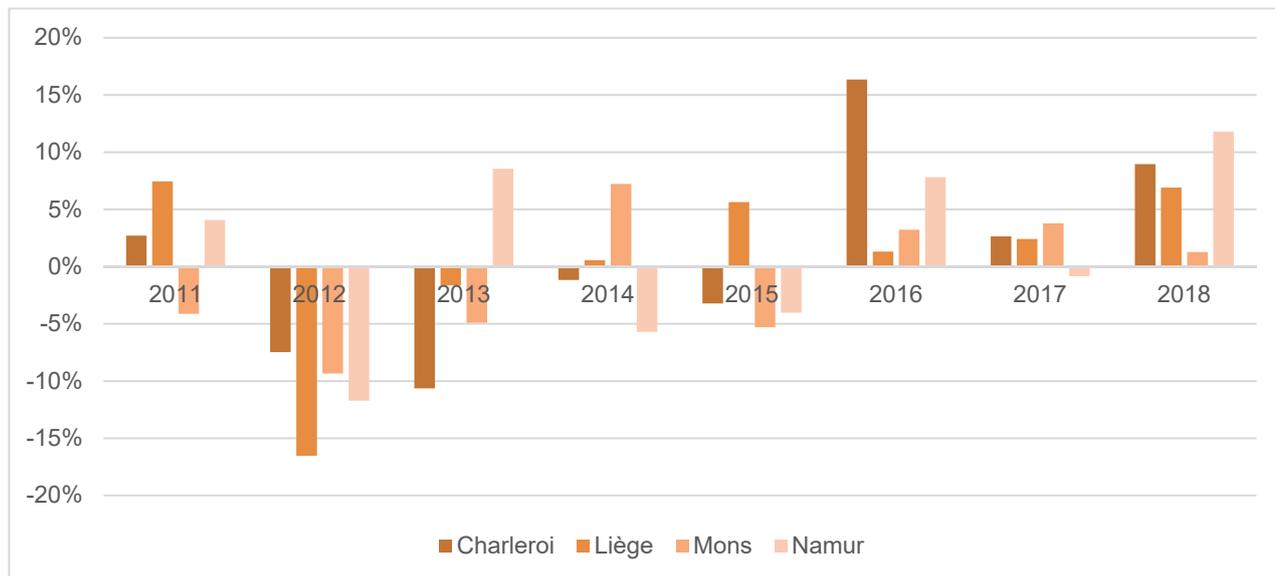


Source : Statbel. 03.09.2019.

Graphique : CEHD

Champ : Ensemble des ventes de maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Graphique 93 : Variations annuelles du nombre de maisons 2 ou 3 façades vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes de maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Dans les quatre principales villes wallonnes, les prix moyens des maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire ont connu une augmentation entre 2010 et 2018 (cf. Tableau 25). Pour Charleroi et Mons, cette augmentation est respectivement de 10 et 11%. A Namur et Liège, elle est plus importante, atteignant respectivement 22 et 27%.

En 2018, le prix moyen le plus élevé est observé à Namur (226 644€) et le prix moyen le plus bas, à Charleroi (113 195€, soit la moitié du prix moyen à Namur).

Tableau 25 : Prix moyen des maisons 2 ou 3 façades vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2018 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Charleroi	101 578	104 005	104 835	101 536	100 185	103 314	104 343	110 209	113 195
Liège	120 470	136 122	137 800	133 081	141 455	140 673	142 418	149 423	153 329
Mons	121 420	122 545	123 172	124 729	126 292	136 774	127 646	135 496	133 180
Namur	186 437	187 260	207 156	205 206	197 749	201 668	205 312	213 049	226 644

Source : Statbel, 03.09.2019.

Champ : Ensemble des ventes de maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur

Tableau 26 : Prix médian des maisons 2 ou 3 façades vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2018 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Charleroi	96 000	96 000	100 000	95 000	95 000	99 000	100 000	105 000	110 000
Liège	115 000	125 000	127 750	125 000	126 000	130 000	130 000	140 000	140 000
Mons	117 000	113 000	115 000	115 000	119 000	123 000	120 000	125 000	123 000
Namur	175 000	175 000	184 000	185 000	180 000	190 000	190 000	185 000	196 000

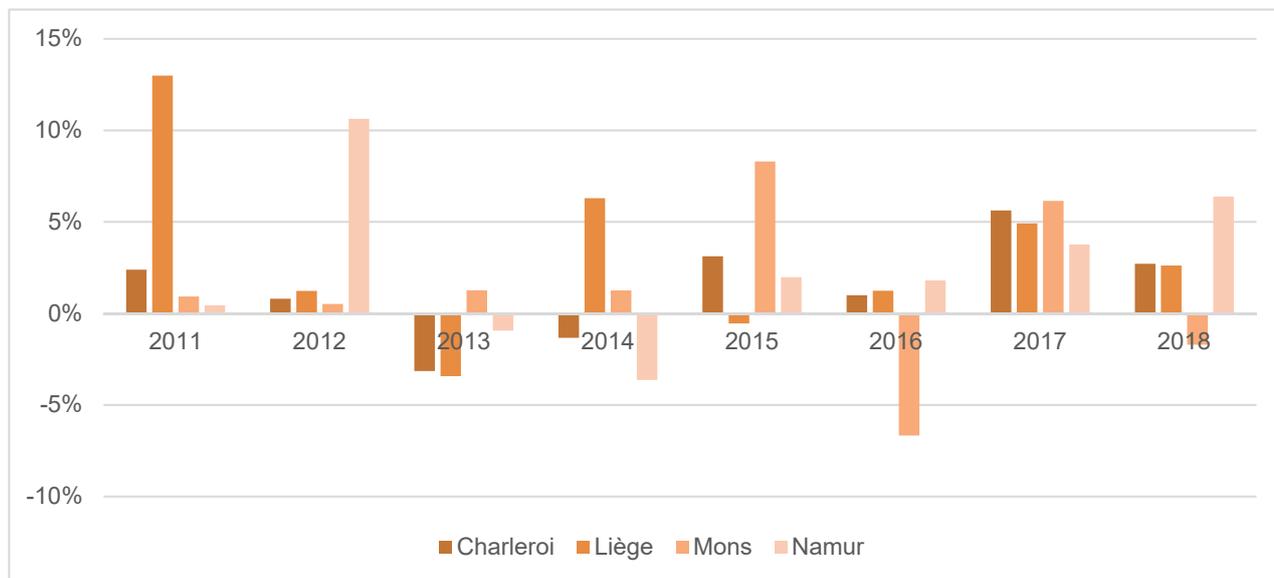
Source : Statbel, 03.09.2019.

Champ : Ensemble des ventes de maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur

Le prix médian des maisons avec 2 ou 3 façades (cf. Tableau 26) est toujours inférieur au prix moyen, quelle que soit la province. C'est la ville de Namur qui affiche les plus fortes différences, atteignant même 30 000€ en 2018. A l'inverse, à Charleroi les prix moyens et médians sont très proches (maximum 8 000€ de différence).

Les variations annuelles des prix pour ce type de biens sont presque toujours positives entre 2011 et 2018 (cf. Graphique 94). Ces variations sont généralement comprises entre -4% et +5%, bien que quelques pics plus importants peuvent être observés. Seule l'année 2013 montre une tendance générale à la diminution avec une variation négative dans toutes les villes, à l'exception de Mons. En 2018, la hausse des prix est proche de +3% à Charleroi et à Liège et de +6,4% à Namur. A Mons, on constate une variation annuelle négative (de -1,7%) qui peut être expliquée par une dynamique fortement positive pendant l'année précédente (de +6,2%).

Graphique 94 : Variations annuelles des prix moyens des maisons 2 ou 3 façades vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



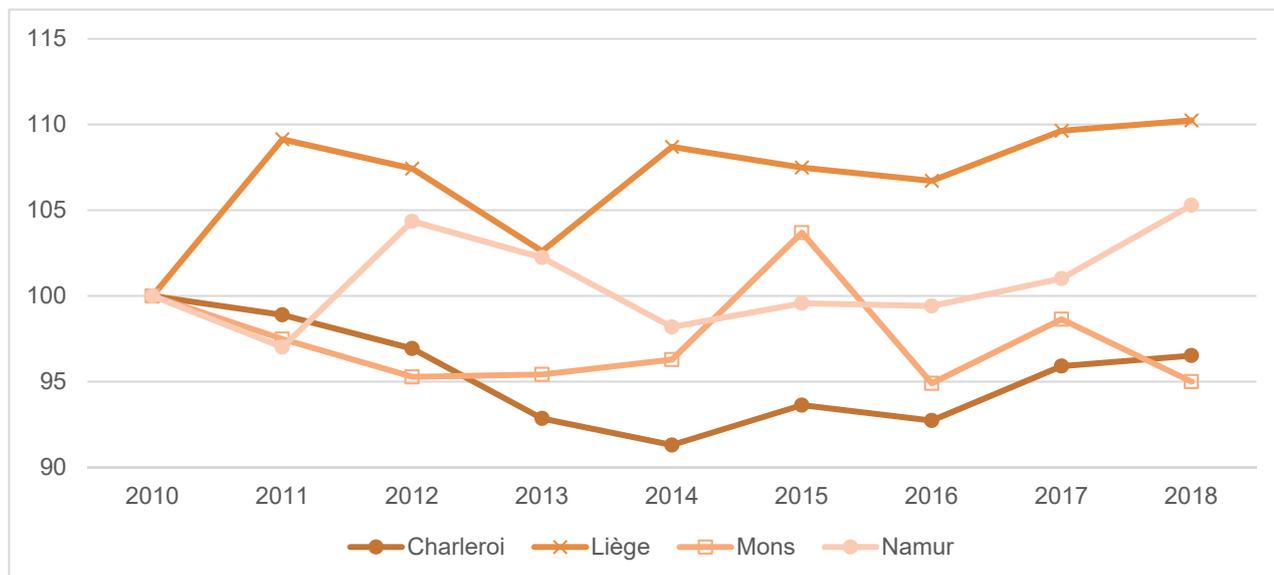
Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes de maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur

Entre 2010 et 2018, l'évolution des prix moyens des maisons 2 ou 3 façades vendues durant l'année sur le marché secondaire à Liège est supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation (cf. Graphique 95). A l'inverse, à Charleroi et Mons, l'indice des prix des maisons 2 ou 3 façades est toujours inférieur à l'inflation (à l'exception de l'année 2015 à Mons où l'indice des prix a atteint 103,7). Rappelons qu'il s'agit du marché de revente, composé essentiellement de biens anciens. Namur affiche une plus grande variation avec un indice des prix moyens des maisons se situant parfois au-dessus et parfois en dessous de l'indice des prix à la consommation. En 2018, c'est à Liège et Namur que la valeur de l'indice est la plus élevée (110,2 et 105,3 respectivement). La même année, la valeur de l'indice est de 96,5 à Charleroi et de 95,0 à Mons. Cela signifie que si l'on supprime l'effet de l'inflation, le prix moyen des maisons 2 ou 3 façades a augmenté par rapport au prix pratiqué en 2010 de 10,2% à Liège et de 5,3% à Namur alors qu'il a diminué de 3,5% à Charleroi et de 5% à Mons.

Graphique 95 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des maisons 2 ou 3 façades vendues dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2010)

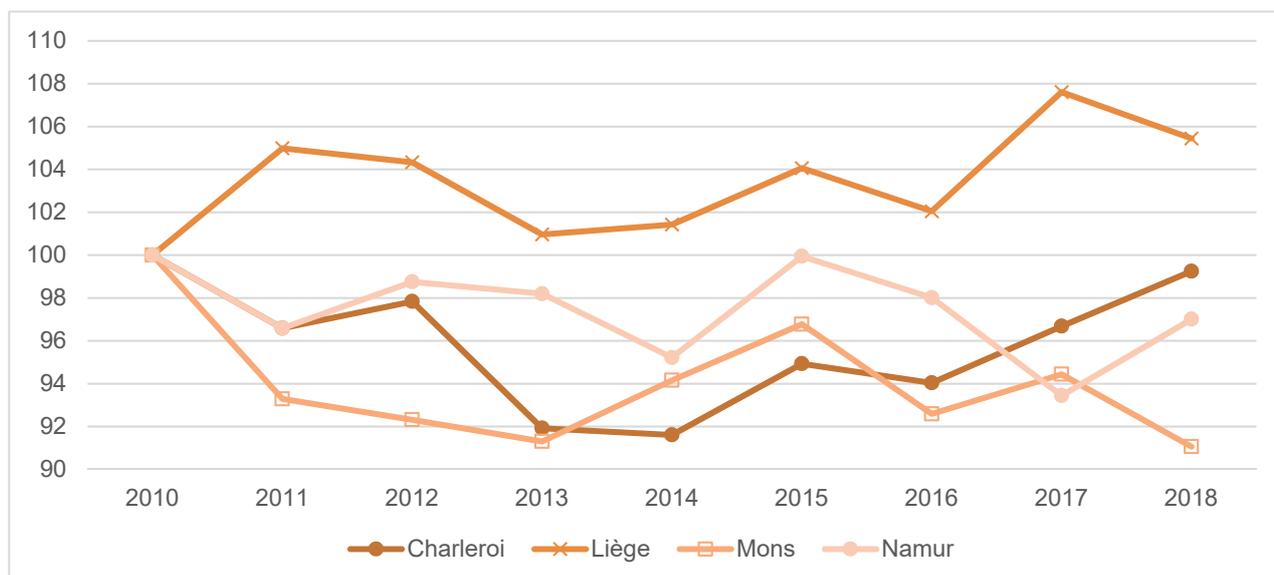


Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes de maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur

Graphique 96 : Évolution des indices des prix médians déflatés des maisons 2 ou 3 façades vendues dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2010)



Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes de maisons 2 ou 3 façades sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur

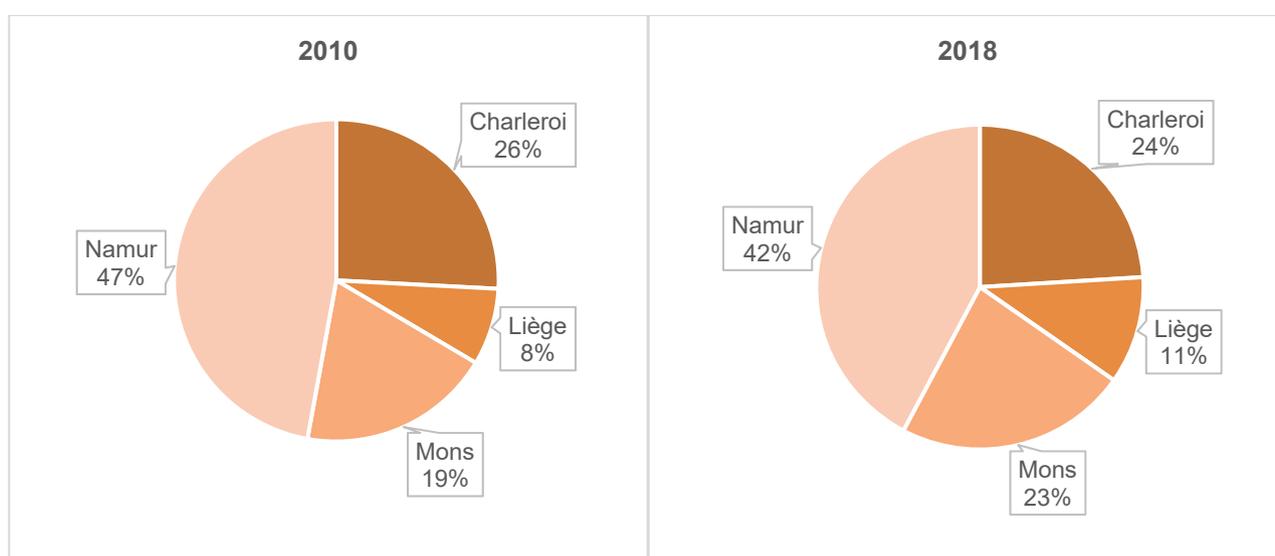
L'indice de prix médian déflaté des maisons 2 ou 3 façades (cf. Graphique 96) est, comme l'indice de prix moyen, toujours au-dessus de l'indice des prix à la consommation à Liège et toujours en dessous de l'indice des prix à la consommation à Charleroi et Mons (à l'exception de 2015 où l'indice de prix moyen déflaté était positif à Mons).

L'indice de prix médian déflaté de la ville de Namur est quant à lui toujours inférieur à 100 alors que son indice de prix moyen déflaté montrait des valeurs parfois supérieures, parfois légèrement inférieures à 100.

2.3.1.2. Les ventes de maisons 4 façades ou plus

Entre 2010 et 2018, la part des ventes de maisons 4 façades ou plus des villes de Namur et Charleroi diminue de quelques pourcents au profit des villes de Liège et Mons (cf. Graphique 97). Cependant, en 2018, Namur représente toujours quatre ventes sur dix. Mons rejoint Charleroi, représentant un peu moins d'une vente sur quatre. Liège ferme la marche ne représentant qu'une vente sur 10.

Graphique 97 : Distribution des maisons 4 façades ou plus vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



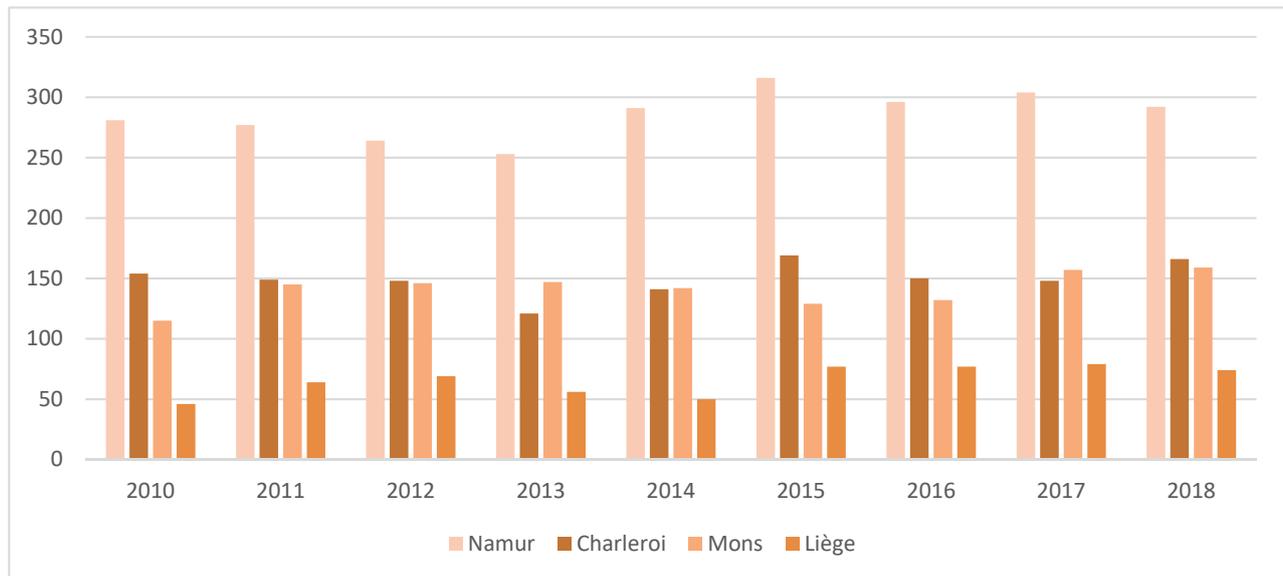
Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes de maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Entre 2010 et 2018, le nombre de ventes de maisons 4 façades sur le marché secondaire a augmenté au sein des quatre grandes villes wallonnes (cf. Graphique 98). Il faut cependant souligner qu'étant donné le faible volume de ventes de ce type de biens au sein des villes, une variation de quelques unités se traduit vite en des variations importantes en termes de parts. A titre d'exemple, le nombre de maisons 4 façades vendues sur le marché secondaire à Liège passe de 46 en 2010 à 74 en 2018, ce qui représente une augmentation de 61%. Les ventes augmentent également à Mons (de 115 à 159), et plus légèrement à Charleroi (de 154 à 166) et Namur (de 281 à 292 biens).

Graphique 98 : Nombre de maisons 4 façades ou plus vendues dans les quatre principales villes wallonnes (2010-2018)



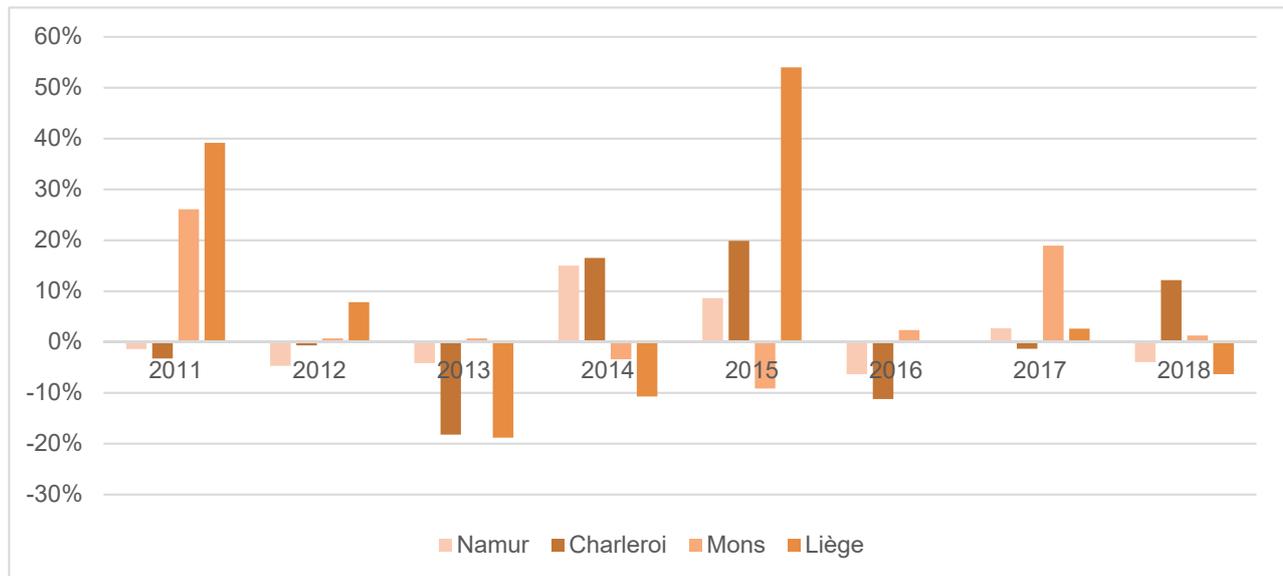
Source : Statbel. 03.09.2019.

Graphique : CEHD

Champ : Ensemble des ventes de maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Dans les quatre villes, les variations annuelles du nombre de transactions pour ce type de biens sont parfois à la baisse, parfois à la hausse entre 2010 et 2018 (cf. Graphique 99). Les fluctuations sont généralement comprises entre -20% et +20%, à l'exception de trois pics positifs de plus grande ampleur encore : en 2011 à Liège (+39,1%) et à Mons (+26,1%) et en 2015 à Liège (+54,0%). Etant donné le nombre relativement faible de transactions de maisons 4 façades dans ces villes, il est difficile de considérer que cette fourchette de valeurs est étendue.

Graphique 99 : Variations annuelles du nombre de maisons 4 façades ou plus vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes de maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Le prix moyen des maisons 4 façades ou plus vendues sur le marché secondaire a augmenté dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2018 (cf. Tableau 27). En 2018, le prix moyen le plus élevé est observé à Namur (279 451€) suivie de près par Liège (275 648€). Mons et Charleroi affichent des prix moyens plus faibles, respectivement, 232 755€ et 213 419€.

Tableau 27 : Prix moyen des maisons 4 façades ou plus vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2018 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Charleroi	183 090	188 072	183 297	178 861	188 785	200 056	200 718	204 912	213 419
Liège	180 951	225 847	255 997	246 265	240 783	264 657	276 913	261 333	275 648
Mons	212 633	213 248	208 875	222 037	219 136	230 835	252 343	221 258	232 755
Namur	254 237	242 842	262 819	249 192	258 865	263 266	258 311	268 012	279 451

Source : Statbel, 03.09.2019.

Champ : Ensemble des ventes de maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Tableau 28 : Prix médian des maisons 4 façades ou plus vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2018 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Charleroi	185 000	185 000	181 000	180 000	167 000	187 778	205 000	181 500	195 000
Liège	177 500	219 500	225 500	230 000	222 500	210 000	250 000	255 750	243 000
Mons	200 000	200 000	195 000	207 500	210 000	212 500	218 500	215 500	215 000
Namur	225 000	230 000	245 000	230 000	230 000	245 000	240 000	250 000	260 000

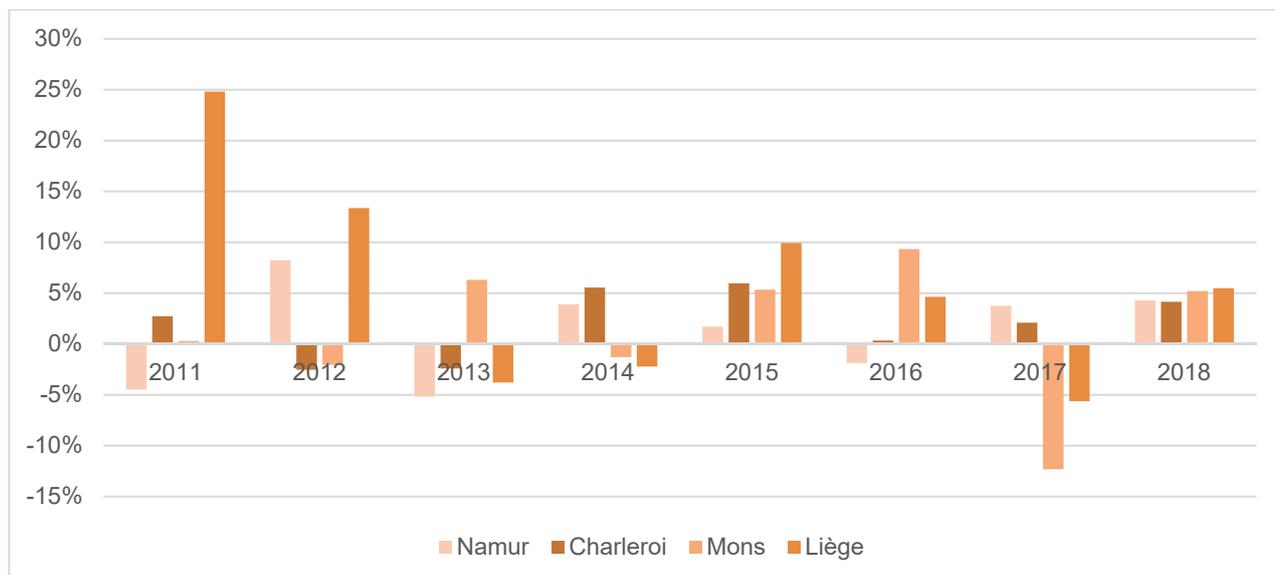
Source : Statbel, 03.09.2019.

Champ : Ensemble des ventes de maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur

Le prix médian des maisons 4 façades ou plus (cf. Tableau 28) est en général inférieur au prix moyen de celles-ci au sein des quatre grandes villes wallonnes. Cette différence varie fortement, ce qui est logique étant donné le plus petit nombre de transactions. Seule la ville de Charleroi montre un prix médian supérieur au prix moyen à trois reprises entre 2010 et 2018 (maximum 4 282€ d'écart en 2016). Comme le prix moyen, le prix médian connaît de nombreuses fluctuations annuelles.

Les prix moyens connaissent de nombreuses fluctuations annuelles. Les variations annuelles positives les plus importantes sont observées à Liège (cf. Graphique 100). En 2015, 2016 et 2018, les prix moyens sont en hausse dans les quatre villes (à l'exception d'une légère variation négative à Namur en 2016, -1,9%). Un faible nombre de transactions portant sur des maisons 4 façades ou plus à Liège et à Mons explique une certaine volatilité des variations annuelles des prix (négatives en 2017 par exemple) qui dépendent fortement de la structure des biens vendus.

Graphique 100 : Variations annuelles du prix moyen des maisons 4 façades vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



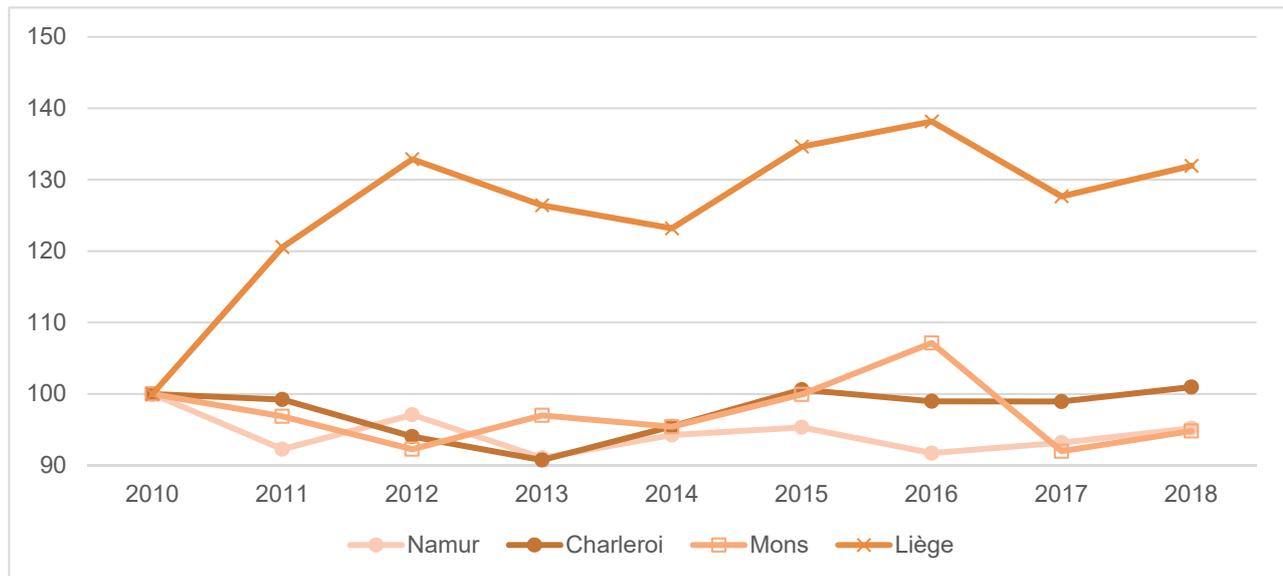
Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes de maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

L'évolution depuis 2010 des prix moyens déflatés des maisons 4 façades ou plus vendues sur le marché secondaire dans les quatre principales villes wallonnes est contrastée (cf. Graphique 101). A Liège, l'évolution des prix moyens de ce type de maison est supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation sur l'ensemble de la période. L'indice des prix moyens pour ce type de biens y atteint 131,9 en 2018. A l'inverse, au sein des trois autres villes wallonnes, les prix moyens de ce type de bien évoluent souvent moins rapidement que l'inflation (à l'exception de Mons en 2016 avec un indice de prix de 107,1 et de Charleroi en 2015 et 2018 où les indices sont proches de l'indice des prix à la consommation). Une hausse de l'indice de prix est constatée dans les quatre villes en 2018.

Graphique 101 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des maisons 4 façades vendues dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2010)



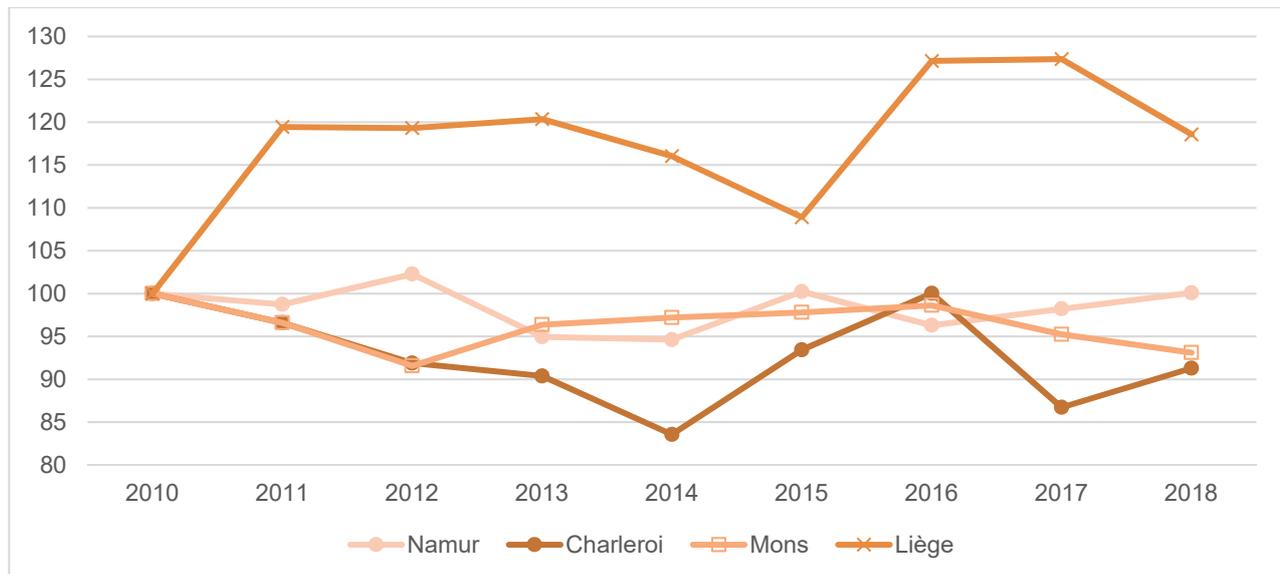
Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes de maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

L'évolution des indices des prix médians déflatés montre également un comportement différent de la ville de Liège comparé aux trois autres grandes villes wallonnes (cf. Graphique 102). La cité liégeoise est en effet la seule dont les indices des prix médians évoluent plus rapidement que l'indice des prix à la consommation. Charleroi affiche l'évolution la plus lente des quatre villes avec un indice du prix médian déflaté avec une valeur minimale de 83,6 en 2014.

Graphique 102 : Évolution des indices des prix médians déflatés des maisons 4 façades vendues dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2010)



Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes de maisons 4 façades ou plus sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

2.3.1.3. Analyse des terrains des maisons vendues dans les quatre grandes villes wallonnes

Comme expliqué précédemment dans la section 2.2.1.3 « Analyse des terrains des maisons vendues par province », la nouvelle classification utilisée par Statbel pour décrire les biens vendus ne permettant pas de connaître la superficie des terrains des maisons vendues, nous nous baserons sur l'ancienne classification répartissant les maisons en deux catégories (maisons d'habitation ordinaires et villas, bungalows ou maisons de campagne) pour effectuer cette description.

La superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes est plus faible que la superficie moyenne constatée à l'échelle de leur province respective (cf. Tableau 29 et Tableau 19). Ceci est logique eut égard à la densité du bâti plus importante en milieu urbain.

Entre 2010 et 2017, cette superficie a diminué à Charleroi et Mons (cf. Tableau 29), est restée stable à Liège et a augmenté à Namur. En 2017, c'est à Namur que les terrains occupés par les maisons d'habitation vendues durant l'année sont les plus grands (846 m², en moyenne), presque quatre fois plus grands qu'à Liège où ils sont les plus petits (215 m², en moyenne).

Tableau 29 : Superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2017 (en m²)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Charleroi	395	353	361	355	343	324	312	330
Liège	218	270	219	232	228	214	202	215
Mons	412	429	422	433	454	477	376	380
Namur	678	723	638	645	670	780	677	846

Source : Statbel. 05.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes de maisons d'habitation ordinaires sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires et ne sont plus disponibles après 2017

Entre 2010 et 2017, la superficie moyenne des terrains occupés par les villas, bungalows et maisons de campagne vendues durant l'année évolue différemment au sein des quatre villes et affiche une diminution partout à l'exception de Liège (cf. Tableau 30). Liège affiche une augmentation de 41%, passant de 898 m² en 2010 à 1 271 m² en 2017. Liège et Namur sont les villes où la superficie des terrains est la plus importante, viennent ensuite Mons et Charleroi.

Tableau 30 : Superficie moyenne des terrains occupés par les villas, les bungalows et les maisons de campagne vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2017 (en m²)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Charleroi	1 006	1 277	984	1 072	1 139	1 062	929	952
Liège	898	1 583	1 508	1 411	1 468	1 055	1 058	1 271
Mons	1 319	1 332	1 147	1 083	1 281	1 112	1 187	1 098
Namur	1 405	1 260	1 534	1 483	1 465	1 198	1 230	1 263

Source : Statbel. 05.09.2019.

Calcul : CEHD

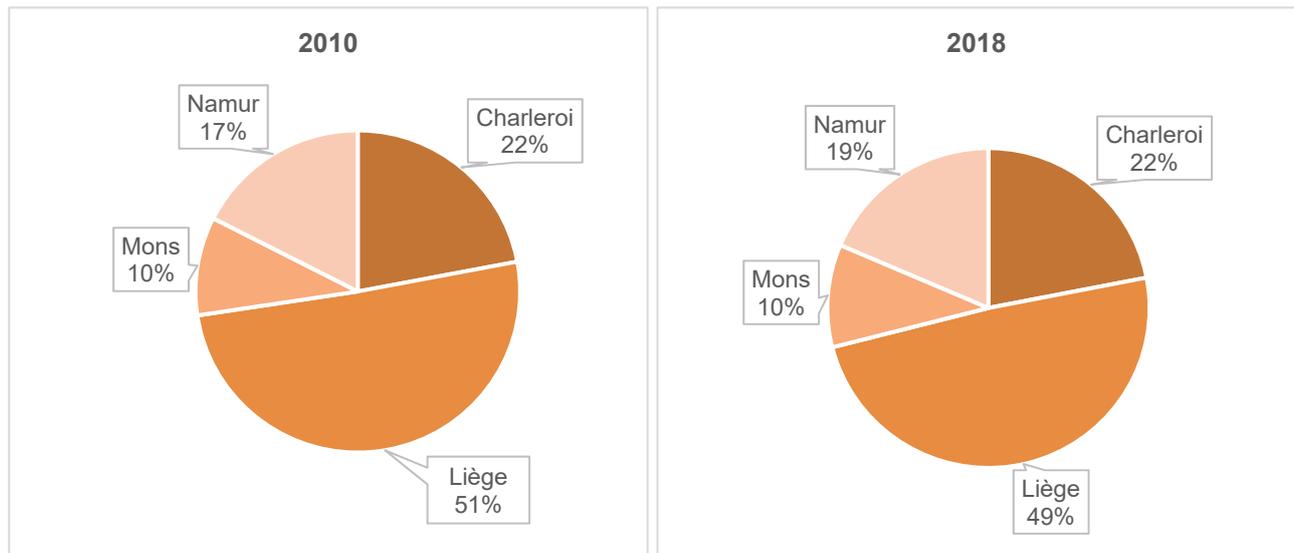
Champ : Ensemble des ventes de villas, bungalows et maisons de campagne sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Nota bene : Les chiffres à partir de 2015 sont provisoires et ne sont plus disponibles après 2017

2.3.2. Les ventes d'appartements

Entre 2010 et 2018, la répartition des ventes d'appartements au sein des quatre grandes villes wallonnes est restée stable (cf. Graphique 103). Liège représente toujours la moitié des ventes, Charleroi une vente sur cinq et Mons une vente sur dix. La part relative de Namur est passée de 17% en 2010 à 19% en 2018.

Graphique 103 : Distribution des appartements durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : Statbel. 03.09.2019.

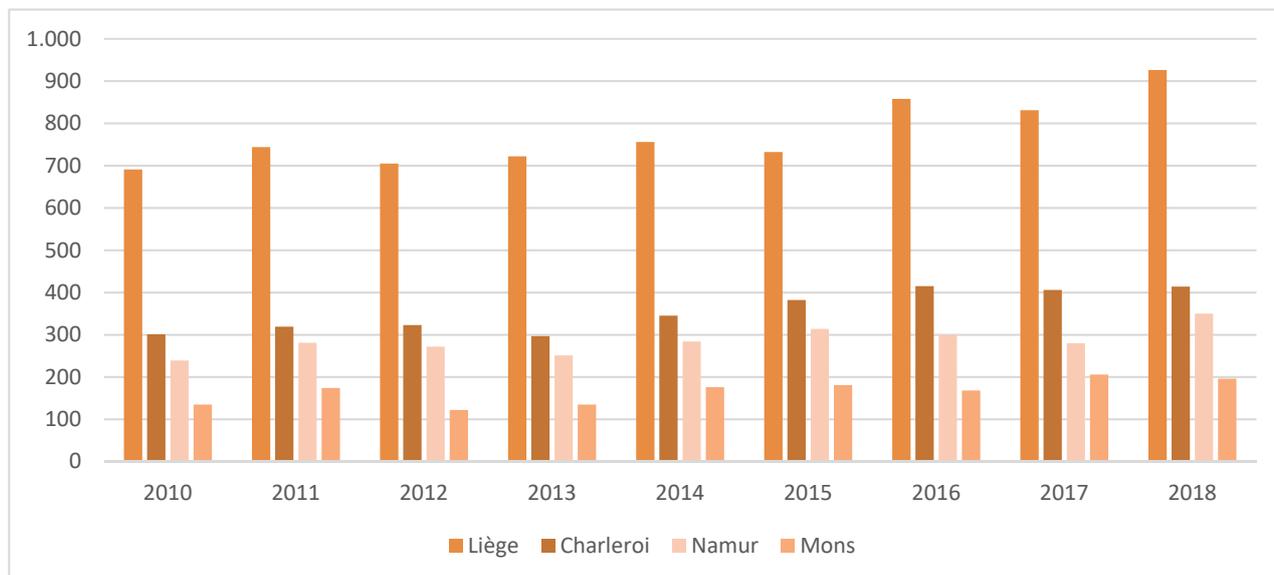
Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Au niveau du volume de ventes d'appartements sur le marché secondaire entre 2010 et 2018, les quatre principales villes wallonnes affichent une augmentation importante comprise entre 34% à Liège et 46% à Namur (cf. Graphique 104). En 2018, 926 appartements ont été vendus à Liège, 414 à Charleroi, 350 à Namur et 196 à Mons.

Durant la période 2010-2018, les valeurs négatives alternent avec les valeurs positives en ce qui concerne les variations annuelles du nombre d'appartements vendus (cf. Graphique 105). Cependant, les variations négatives ne dépassent pas les -8% (à l'exception d'un pic à -29,9% à Mons en 2012) alors que les variations positives sont supérieures à +10% plus d'une fois sur deux. En 2011 et 2014, les variations sont positives au sein des quatre villes. C'est le cas également en 2018 pour trois villes, Mons affichant une variation négative (- 4,9%). La taille relativement petite du marché secondaire d'appartements à Mons explique l'instabilité de ses variations annuelles.

Graphique 104 : Nombre d'appartements vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (2010-2018)

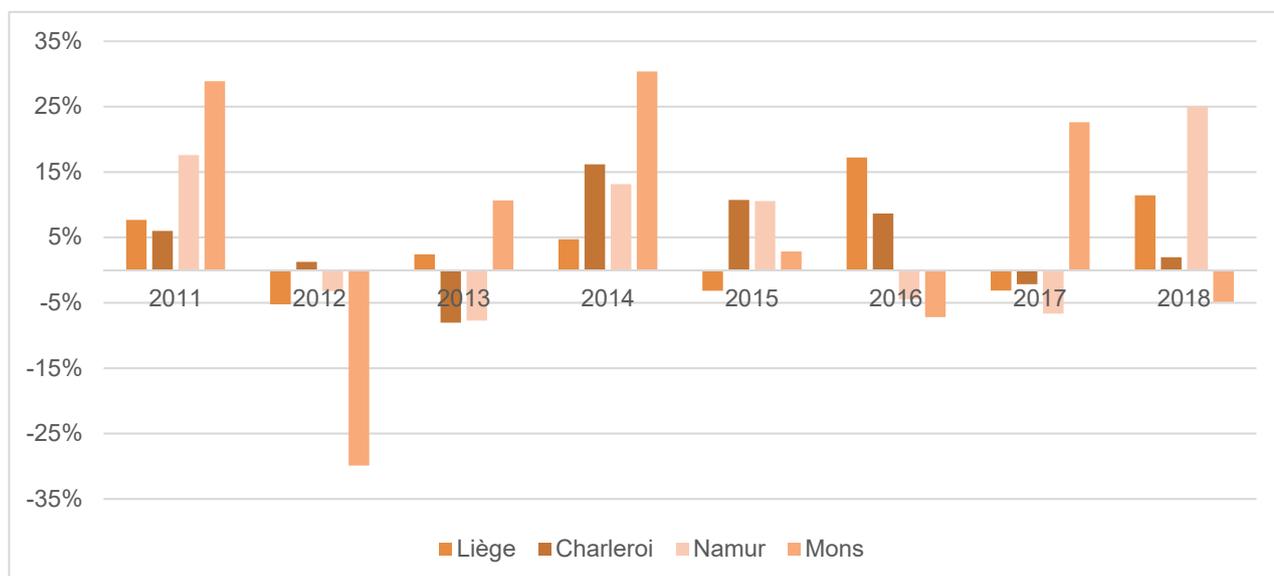


Source : Statbel. 03.09.2019.

Graphique : CEHD

Champ : Ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Graphique 105 : Variations annuelles du nombre d'appartements vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Les prix moyens des appartements vendus en 2018 sont significativement supérieurs à ceux pratiqués en 2010 dans les quatre principales villes wallonnes (cf. Tableau 31). Ceci est particulièrement vrai pour la ville de Liège, où le prix moyen est passé de 116 685€ en 2010 à 146 697€ en 2018 (soit 26% d'augmentation), et la ville de Namur où le prix moyen est passé de 135 494€ à 178 992€ en 2018 (soit 32% d'augmentation). Quelle que soit l'année considérée, le prix moyen le plus élevé est observé à Namur et le plus bas à Charleroi.

Tableau 31 : Prix moyen des appartements vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2018 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Charleroi	93 627	92 591	96 150	93 751	97 904	99 597	97 596	109 261	105 391
Liège	116 685	122 484	129 630	128 322	131 529	132 781	136 888	145 836	146 697
Mons	126 241	122 734	121 393	126 388	124 542	135 531	134 865	130 087	138 305
Namur	135 494	150 055	150 912	179 785	166 728	163 281	168 166	171 678	178 992

Source : Statbel, 03.09.2019.

Champ : Ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Tableau 32 : Prix médian des appartements vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2018 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Charleroi	85 000	85 000	86 000	85 000	86 000	85 000	85 000	90 000	95 000
Liège	104 000	110 000	115 000	115 200	120 000	120 000	125 000	127 250	130 000
Mons	104 500	110 000	115 000	117 000	113 750	129 500	120 000	120 000	132 500
Namur	125 000	136 000	150 000	154 250	154 000	147 500	155 000	160 000	160 000

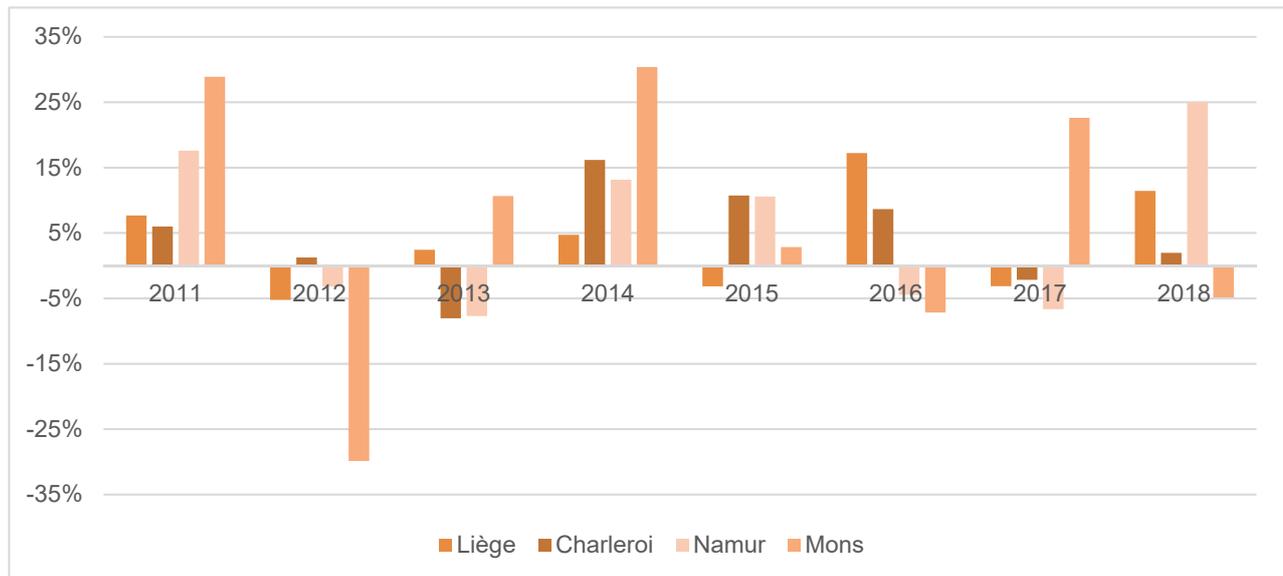
Source : Statbel, 03.09.2019.

Champ : Ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

Le prix médian des appartements dans les quatre grandes villes wallonnes est toujours inférieur au prix moyen (cf. Tableau 32). Tout comme pour le prix moyen, entre 2010 et 2018, c'est toujours Charleroi qui affiche le prix médian le plus bas et Namur le prix moyen le plus élevé. C'est d'ailleurs Namur qui montre la plus forte augmentation du prix médian sur la période, 28% de croissance (35 000 €) entre 2010 et 2018.

Liège est la seule ville parmi les quatre principales villes wallonnes présentant des variations annuelles du prix moyen positives sur toute la période 2010-2018, à l'exception d'une légère variation négative en 2013 (-1,0%) (cf. Graphique 106). Pour les trois autres villes, les évolutions positives et négatives des prix alternent. Cependant, les variations négatives ne dépassent qu'une fois -3,5% (en 2014 à Namur, -7,3%) alors que les variations positives sont plus d'une fois sur deux au-dessus de +4% au sein de ces villes.

Graphique 106 : Variations annuelles du prix moyen des appartements vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %)



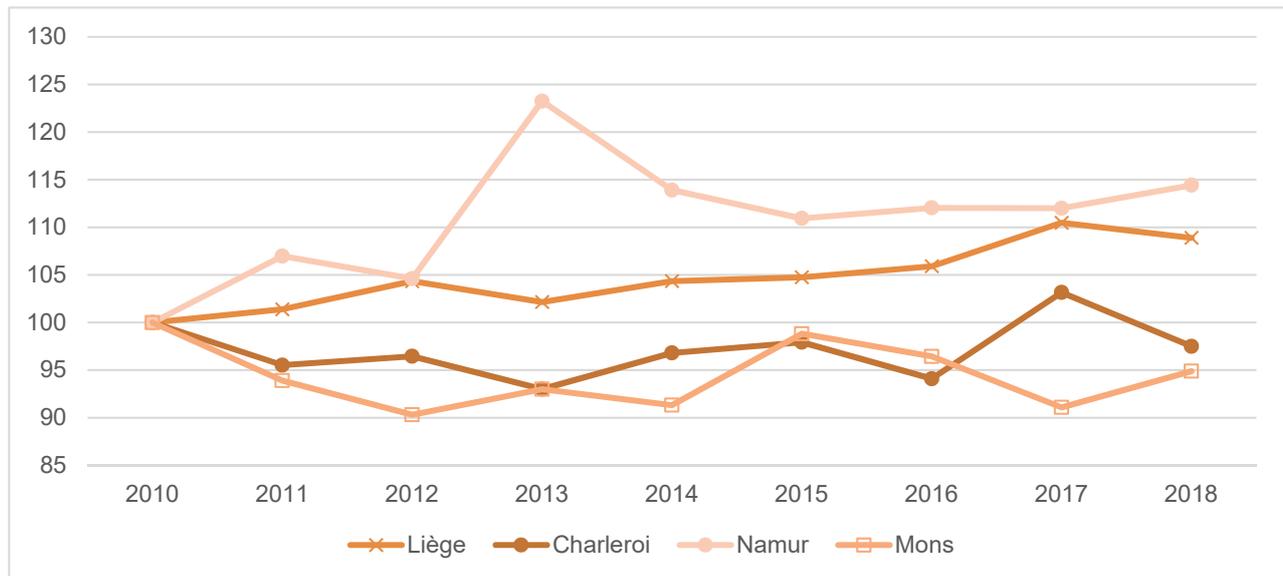
Source : Statbel. 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

De 2010 à 2018, l'évolution des indices des prix moyens déflatés des appartements vendus sur le marché secondaire à Liège et Namur est supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation (cf. Graphique 107). C'est à Namur que l'indice des prix moyens déflatés le plus élevé est observé (123,3 en 2013). Par contre, Charleroi et Mons montrent des indices de prix moyens déflatés évoluant en dessous de l'indice des prix à la consommation (à l'exception de 2017 à Charleroi où l'indice est de 103,2). Une qualité médiocre d'appartements anciens dans ces deux villes peut expliquer ces évolutions des prix.

Graphique 107 : Évolution des indices des prix déflatés des appartements vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2010)



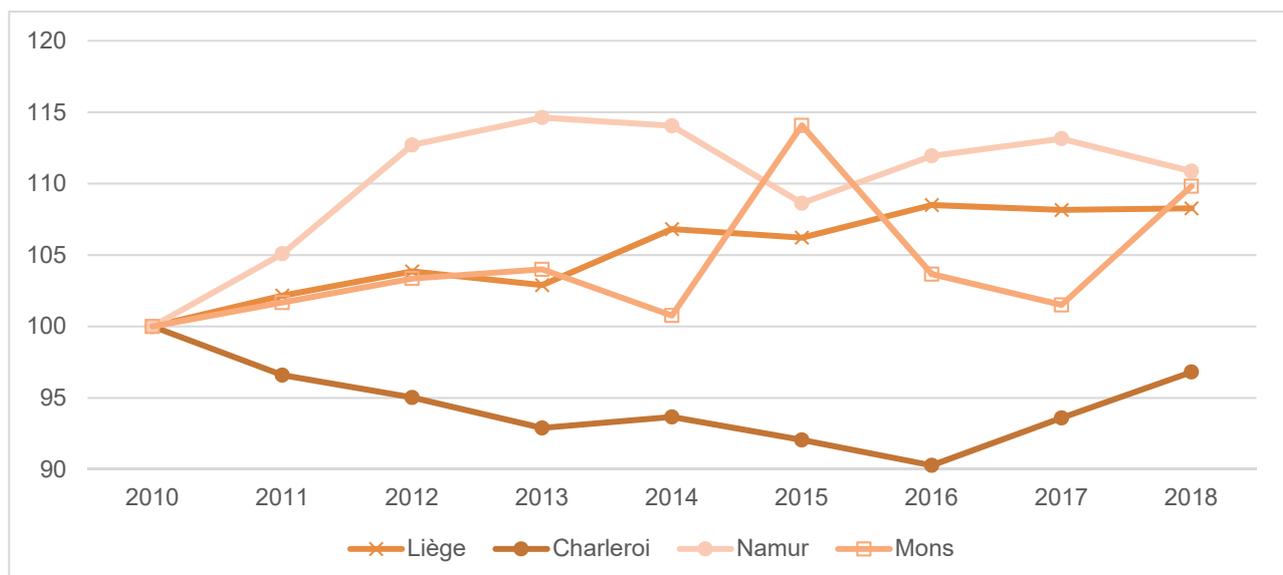
Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

L'évolution de l'indice des prix médians des appartements vendus à Charleroi est toujours inférieure à celle de l'indice des prix à la consommation (cf. Graphique 108). Les trois autres grandes villes wallonnes connaissent une évolution de l'indice des prix médians supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation.

Graphique 108 : Évolution des indices des prix médians déflatés des appartements vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2010)



Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : Ensemble des ventes d'appartements sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

2.3.3. Comparaison des ventes des différents types de biens au sein des quatre grandes villes wallonnes

Si l'on compare l'écart entre les prix moyens de vente pratiqués au sein des quatre grandes villes, on constate une grande disparité d'évolution entre les villes et entre les différents types de biens. C'est la vente des maisons 4 façades à Liège qui détient le record de variation avec 52% d'augmentation du prix moyen entre 2010 et 2018 (cf. Tableau 33). Il faut cependant souligner qu'étant donné le faible volume de ventes de ce type de biens au sein de la ville, quelques biens vendus à des prix hors normes peuvent fortement influencer le prix moyen. La variation du prix moyen des appartements et des maisons 2 ou 3 façades en cité liégeoise est respectivement de +26% et +27%.

Au sein des villes de Charleroi et de Mons, l'augmentation du prix moyen reste dans un même ordre de grandeur, quel que soit le type de bien. A Charleroi, la variation est de +11% pour les maisons 2 ou 3 façades, +13% pour les appartements et +17% pour les maisons 4 façades ou plus. A Mons, le prix moyen a augmenté de 9% pour les maisons 4 façades et de 10% pour les maisons 2 ou 3 façades et les appartements.

Namur affiche une importante disparité de la variation du prix moyen en fonction du type de biens. C'est le prix moyen des appartements qui montre la plus forte variation entre 2010 et 2018 avec une augmentation de 32%. Le prix moyen des maisons 2 ou 3 façades a quant à lui augmenté de 22% et celui des maisons 4 façades de 10%.

Tableau 33 : Variations des prix moyens des différents types de biens vendus par ville entre 2010 et 2018

	Maisons 2 ou 3 façades	Maisons 4 façades ou plus	Appartements
Charleroi	11%	17%	13%
Liège	27%	52%	26%
Mons	10%	9%	10%
Namur	22%	10%	32%

Source : Statbel, 03.09.2019.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes de maisons avec 2 ou 3 façades, de maisons avec 4 façades ou plus et d'appartements sur le marché secondaire à Charleroi, Liège, Mons et Namur.

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

En 2018, 30,7% des ménages en Wallonie sont locataires (SILC, 2018)¹⁸. Parmi ceux-ci, une très grande majorité (72,5%) occupent une location dans le secteur privé et versent un loyer de marché, 21,7% louent un logement public et 5,8% de ces ménages louent un logement en bénéficiant d'une diminution de leur loyer de la part de leur employeur ou de leurs famille ou amis.

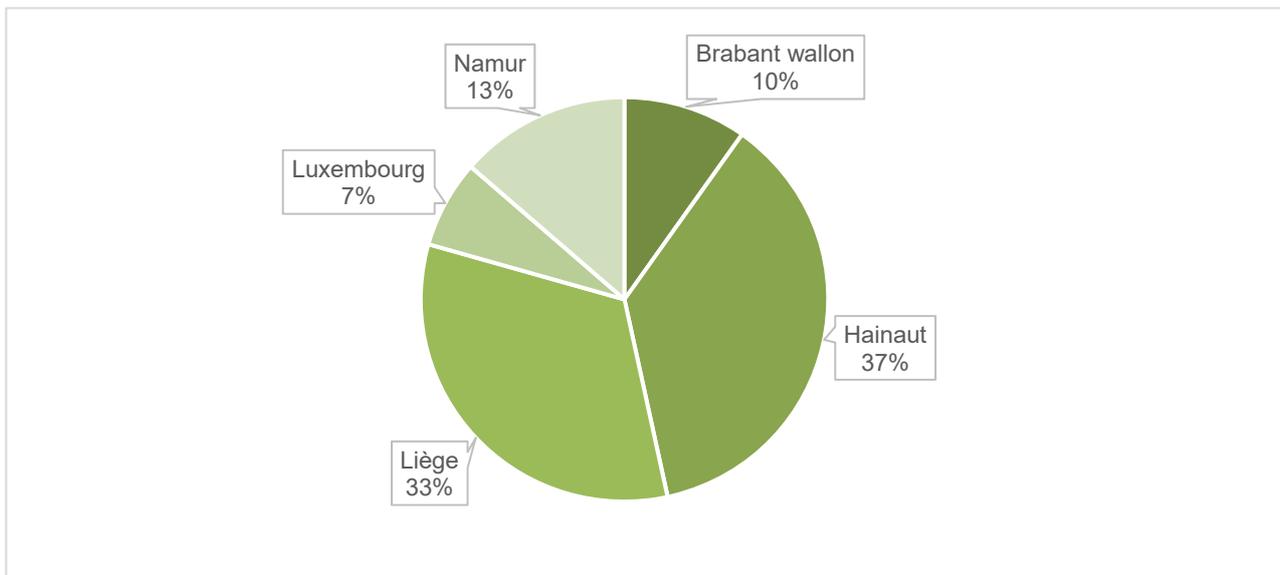
¹⁸ Notons également que 67,1% des ménages wallons sont propriétaires de leur logement et 2,2% des ménages wallons sont logés à titre gratuit (SILC, 2018)

La structure du parc locatif privé en Wallonie est présentée ici sur base des données de l'Enquête 2018 de l'Observatoire des loyers privés du CEHD. Les données de la SWL constituent la source principale pour décrire le parc de logements publics, notamment les logements propriétés des Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) et gérés par elles. A partir de ces sources, il est également possible de donner quelques ordres de grandeur concernant les loyers moyens, qu'il s'agisse des loyers de marché ou des loyers dans le logement public (SLSP).

3.1. Structure du parc locatif privé

Les locations auprès du secteur privé sont plus présentes dans les zones urbaines et périurbaines de la région. Plus d'un tiers du parc se trouve en Hainaut et presque un tiers en province de Liège (cf. Graphique 109). La province de Namur absorbe 13,6% du parc locatif privé. Un locataire privé sur dix habite en Brabant wallon. La plus faible proportion (7%) revient à la province de Luxembourg.

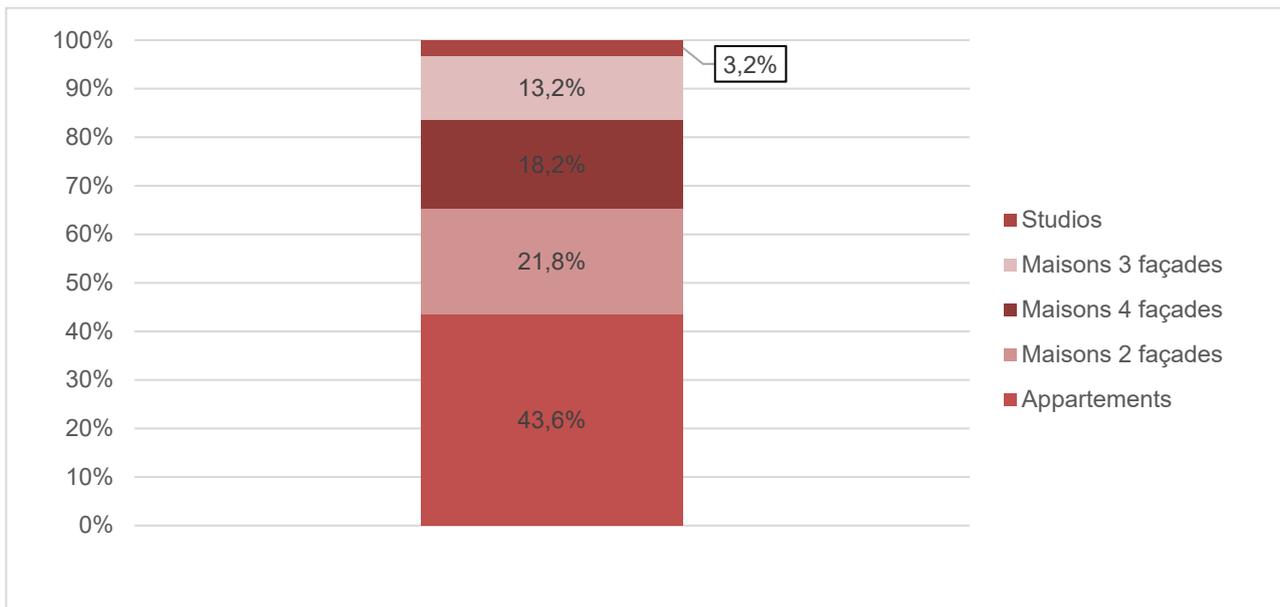
Graphique 109 : Répartition du parc locatif privé au sein des provinces wallonnes, en %



Sources : Censur 2011, SLSP 2011.
Calcul : CEHD

L'enquête de l'Observatoire des loyers 2018 en Wallonie, basée sur un échantillon représentatif de 4 112 observations, constitue une photographie du parc locatif privé dans la région. Selon ces données (cf. Graphique 110), les appartements et studios représentent presque la moitié du parc locatif (46,8%). Un logement mis en location sur cinq est une maison de rangée (2 façades). Un peu moins d'un logement sur cinq est une villa (maison 4 façades). Un logement sur huit est une maison jumelée (3 façades).

Graphique 110: Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon le type de logement, en %

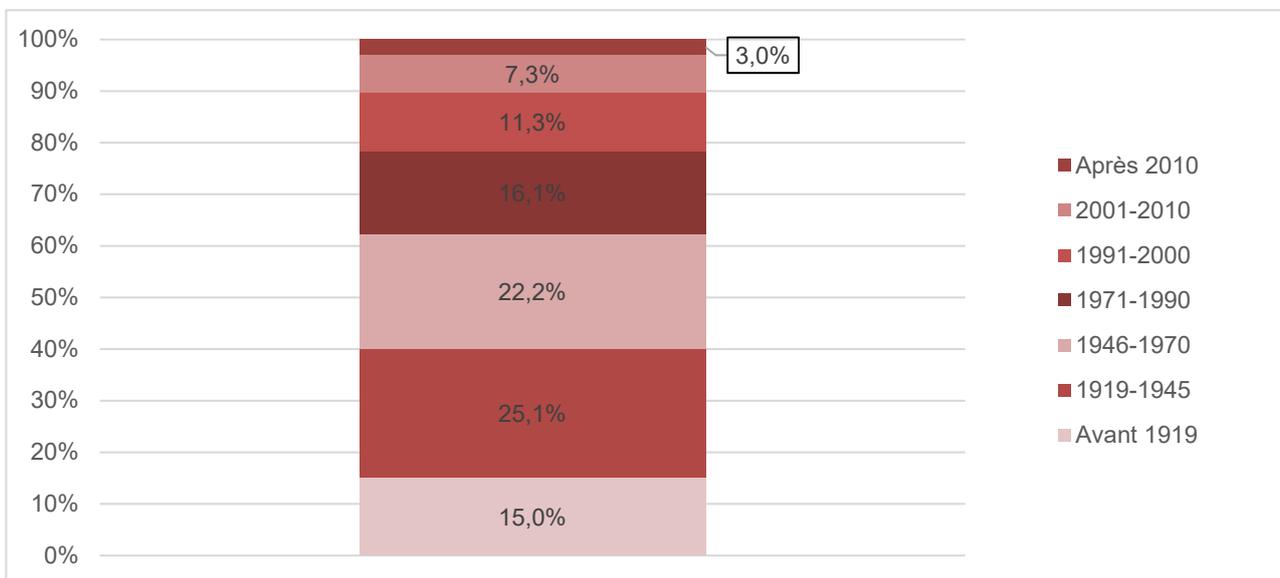


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 ménages locataires auprès du secteur privé

Dans le parc locatif privé, deux logements sur cinq ont été construits avant 1946 (cf. Graphique 111). Plus d'un tiers du parc a une date de construction comprise entre 1946 et 1990. Un logement sur dix est plus récent et a été construit après l'année 2000.

Graphique 111 : Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon l'époque de construction, en %

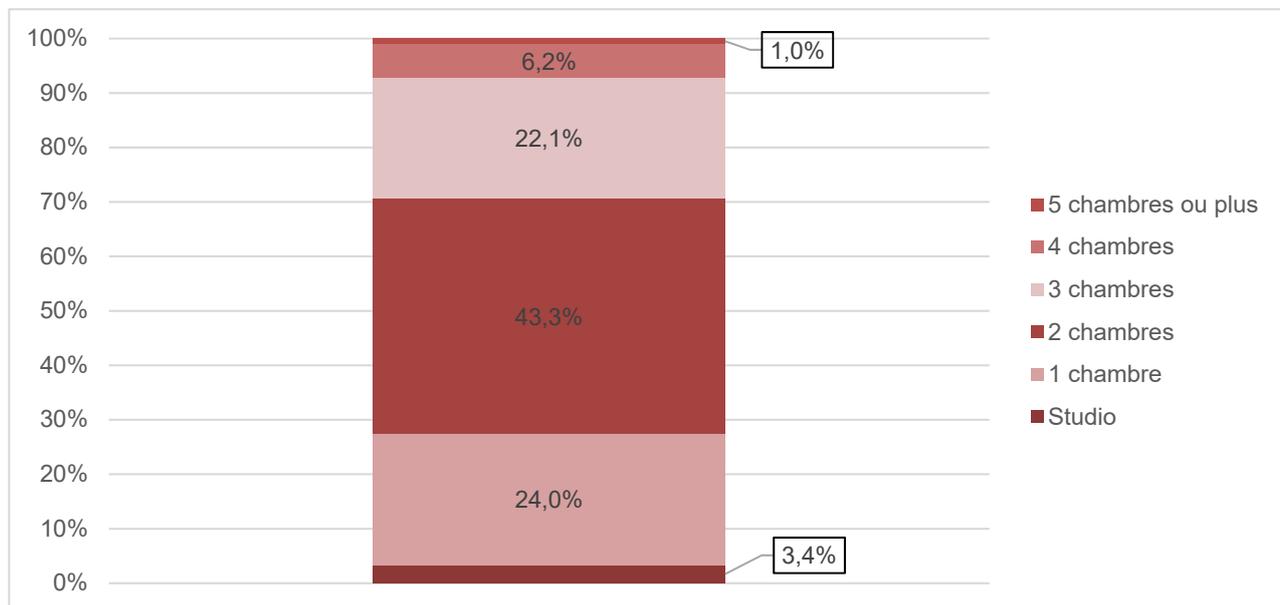


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4 112 ménages locataires auprès du secteur privé

En Wallonie, plus de 40% du parc locatif privé sur quatre est un logement comportant 2 chambres à coucher (cf. Graphique 112). Un peu plus d'un quart de ce parc (27,4%) est composé de petits logements (logements une chambre ou studios). Plus d'un logement sur cinq dispose de 3 chambres (22,1%) et 6% de 4 chambres. Finalement, un logement sur cent dans le parc locatif privé comporte 5 chambres ou plus.

Graphique 112 : Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon le nombre de chambres à coucher



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4 112 ménages locataires auprès du secteur privé

3.2. Structure du parc de logements publics destinés à la location

3.2.1. Les principaux acteurs du logement public en Wallonie

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

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

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

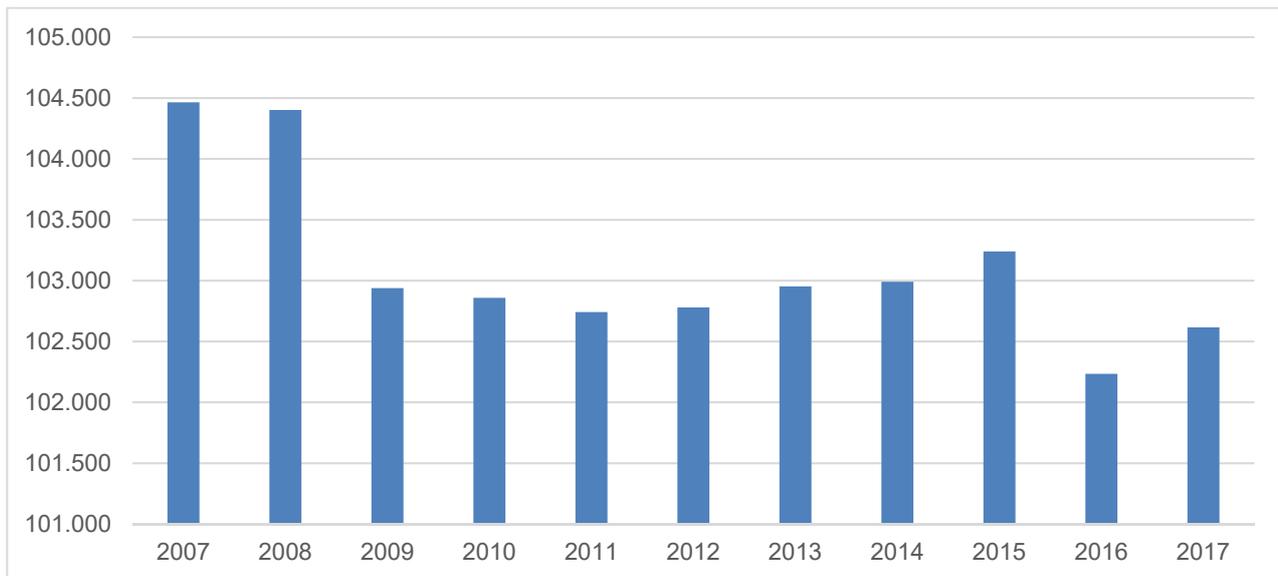
3.2.2. Présentation du parc public disponible à la location au niveau de la Région

Notons que ce chapitre se base uniquement sur les données collectées par la SWL auprès des SLSP et qui ne concernent que les logements gérés par les SLSP. Il ne prend pas en compte les logements gérés par d'autres organismes : communes, AIS, FLW...

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

En 2007, le nombre de logements gérés par les SLSP s'élevait à 104 465 (cf. Graphique 113). Ce nombre a diminué fortement en 2009, représentant 102 938 logements. Ceci est lié à la déconstruction du quartier de Droixhe, à Liège, qui a conduit à la disparition de près de 1 800 logements publics. Cette diminution se poursuit de manière plus modérée jusqu'en 2011, où le nombre de logements gérés par les SLSP n'était plus que de 102 742 unités. Ensuite, entre 2012 et 2015, le nombre de ces logements a augmenté à nouveau jusqu'à atteindre 103 240 unités. Cependant, une nouvelle diminution importante rabaisse ce chiffre à 102 234 logements en 2016 suivi d'une nouvelle augmentation en 2017 portant le nombre de logements gérés par les SLSP à 102 616.

Graphique 113 : Nombre de logements gérés par les SLSP de 2007 à 2017



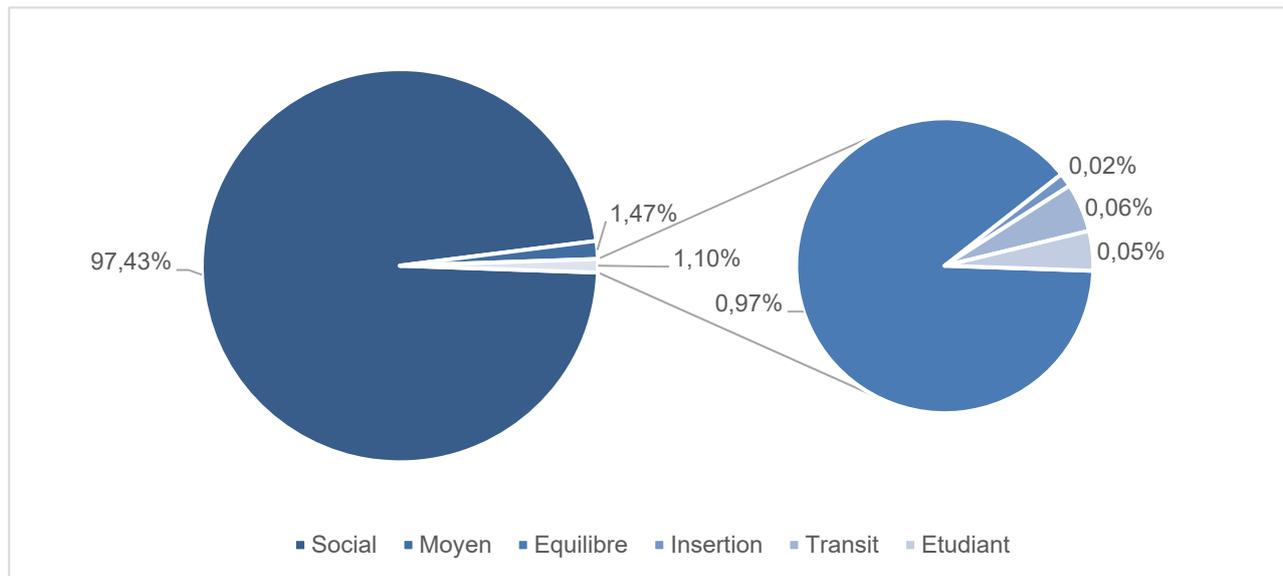
Source : SWL

Graphique : CEHD

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

La quasi-totalité de ces logements sont des logements sociaux*. A lui seul, ce type de logement représente presque 97,43% du parc de logements publics gérés par les SLSP en 2017 (cf. Graphique 114). Les logements moyens regroupent 1,47% du parc. Les autres types de logements (logement de transit, logement à loyer d'équilibre, logement d'insertion et logement étudiant) représentent tous ensemble 1,10% du parc.

Graphique 114 : Distribution des logements publics gérés par les SLSP, par type de logement en 2017.



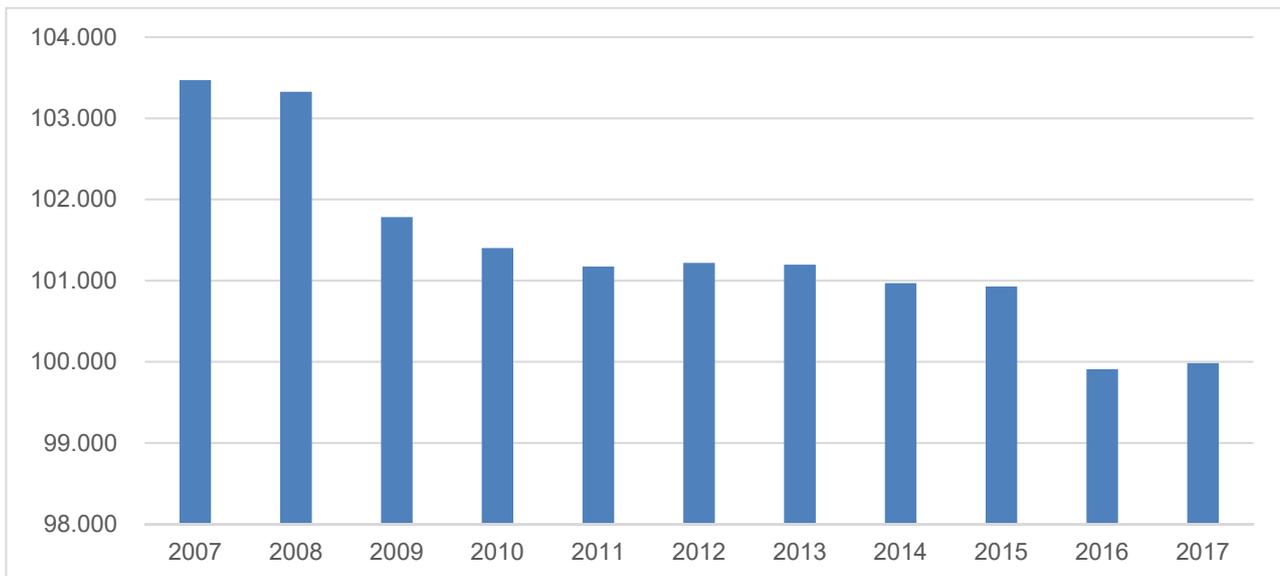
Source : SWL

Graphique : CEHD

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

En 2007, le nombre de logements sociaux gérés par les SLSP était de 103 470 unités (cf. Graphique 115). Ce nombre a connu une diminution importante entre 2008 et 2009 (101 782 unités en 2009) ; cette diminution est liée à la déconstruction du quartier de Droixhe à Liège, que nous avons déjà mentionnée précédemment. Depuis, la décroissance continue (malgré une légère remontée en 2012), et en 2017, on compte 99 983 logements sociaux gérés par les SLSP en Wallonie.

Graphique 115 : Nombre de logements sociaux gérés par les SLSP de 2007 à 2017

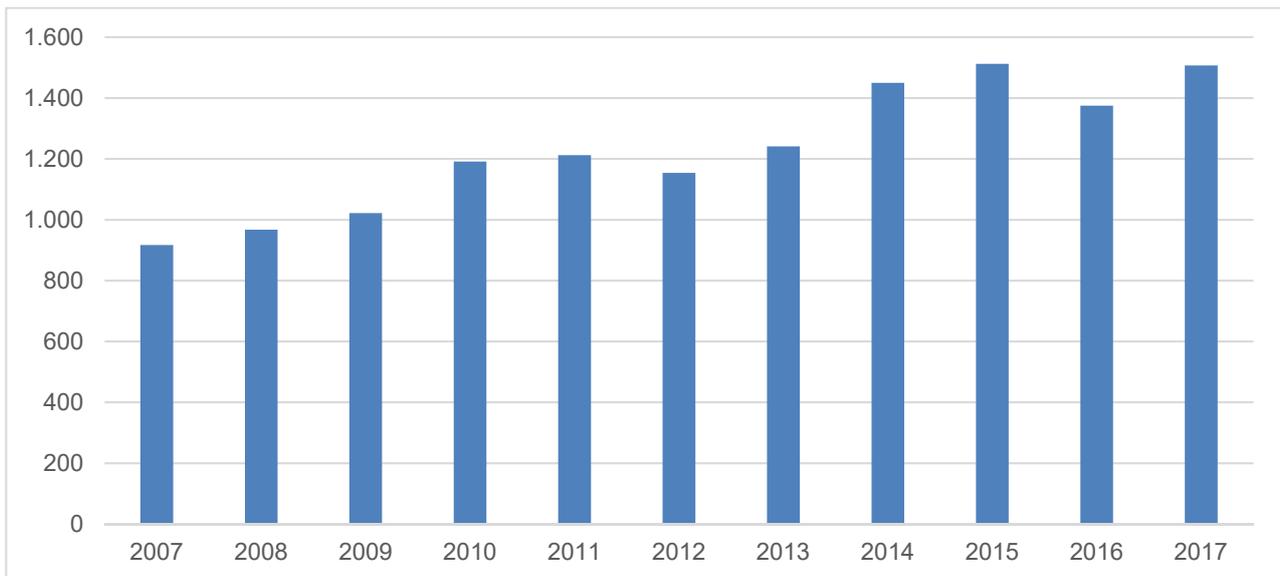


Source : SWL

Graphique : CEHD

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

Les logements moyens* constituent la deuxième catégorie la plus représentée au sein des logements gérés par les SLSP après les logements sociaux. Sur la période 2007 à 2015, ils ont connu une forte croissance, passant de 917 à 1 512 unités (cf. Graphique 116). En 2016, une légère diminution est constatée mais en 2017, une augmentation permet à ce type de logements de dépasser à nouveau la barre de 1 500 unités (plus exactement, 1 507 logements).

Graphique 116 : Nombre de logements moyens gérés par les SLSP de 2007 à 2017

Source : SWL

Graphique : CEHD

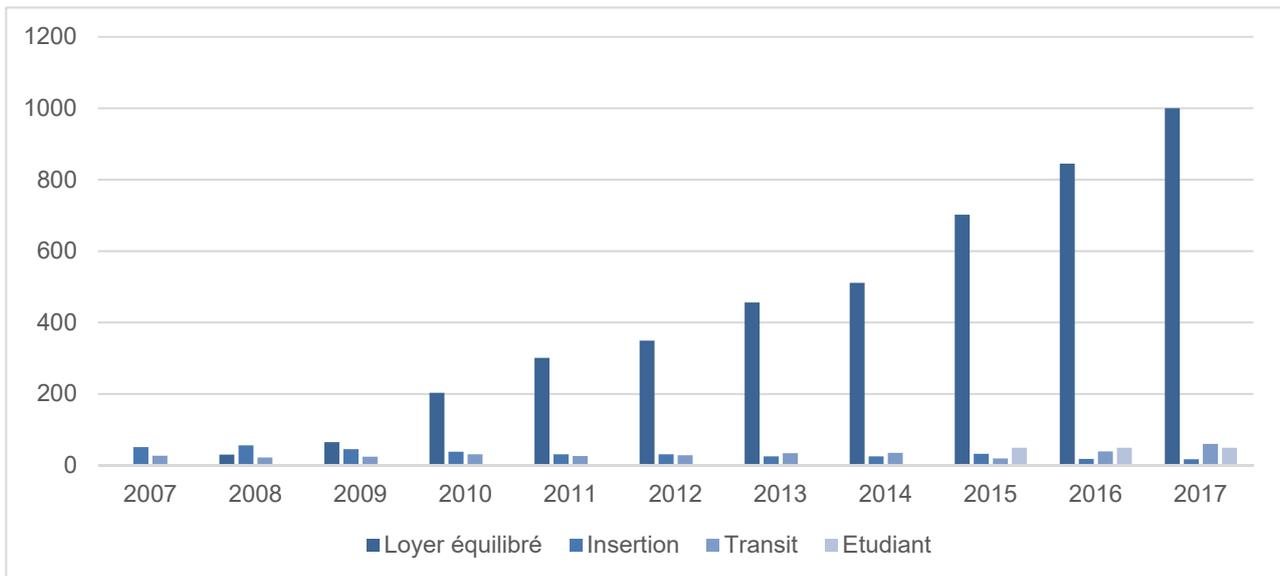
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Les logements à loyer d'équilibre*, créés en 2008, comptent 1 000 unités en 2017 (cf. Graphique 117). Ils deviennent ainsi le type de logements le plus fréquent, après les logements sociaux et les logements moyens, au sein du parc géré par les SLSP.

Les logements de transit* et les logements d'insertion* sont bien moins nombreux au sein du parc des SLSP (cf. Graphique 117). Sur la période 2007 à 2017, le nombre de logements d'insertion diminue de 51 à 17 unités. Sur la même période, le nombre de logements de transit augmente de 27 unités (en 2007) à 60 unités (en 2017).

Enfin, depuis 2015, le parc géré par les SLSP comporte 49 logements étudiants (cf. Graphique 117).

Graphique 117 : Nombre de logements de transit, d'insertion, à loyer d'équilibre et étudiants gérés par les SLSP de 2007 à 2017



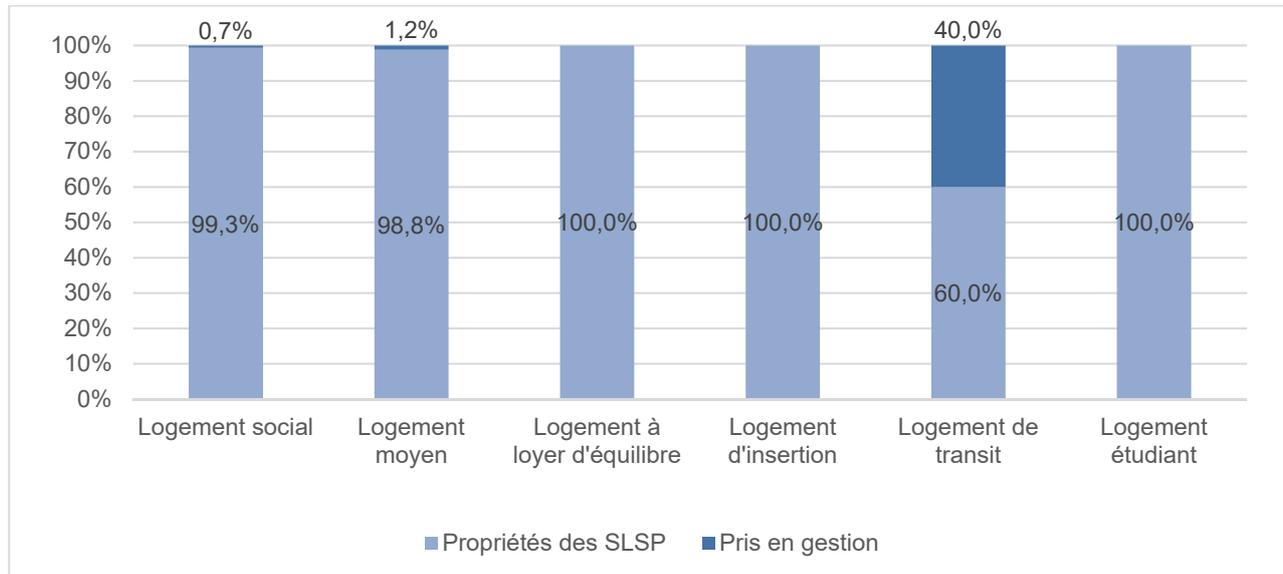
Source : SWL

Graphique : CEHD

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

Notons que, en 2017, l'essentiel des logements gérés par les SLSP leur appartient quelle que soit la catégorie de logements considérée (cf. Graphique 118). C'est au sein des logements de transit que la proportion de logements appartenant à d'autres organismes que les SLSP et pris en gestion par elles est la plus importante (40%). Cette part n'est que de 1,2% pour les logements moyens et de 0,7% pour les logements sociaux. La totalité des logements à loyer d'équilibre, d'insertion et étudiants gérés par les SLSP leur appartient.

Graphique 118 : Part des logements propriétés des SLSP et des logements pris en gestion au sein des logements gérés par les SLSP en 2017

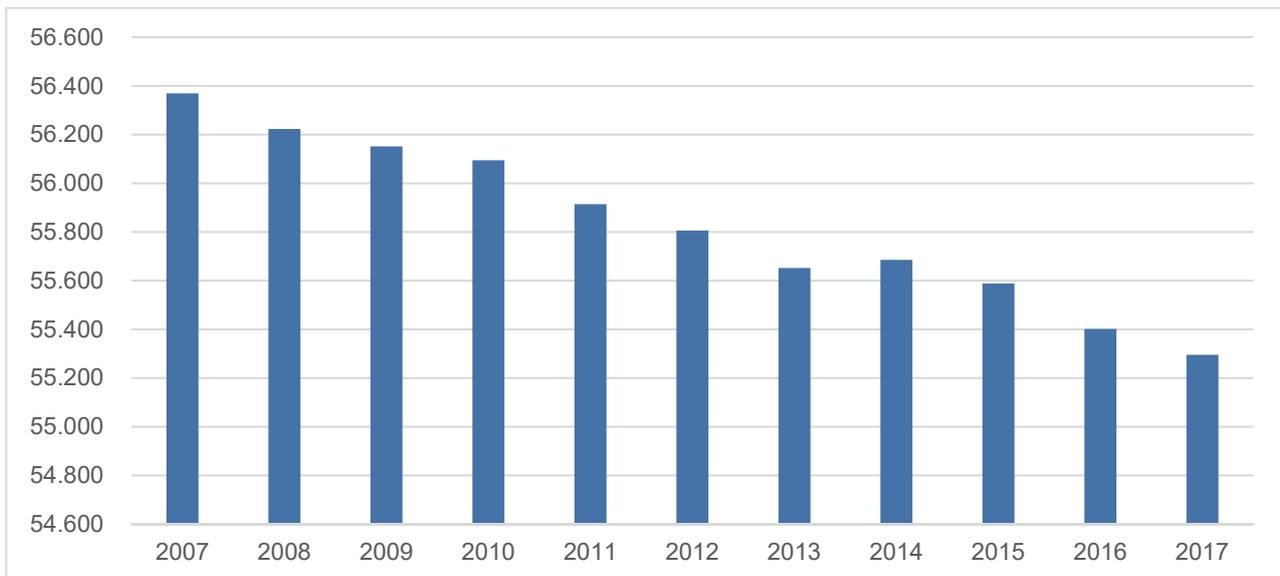


Source : SWL

Graphique : CEHD

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

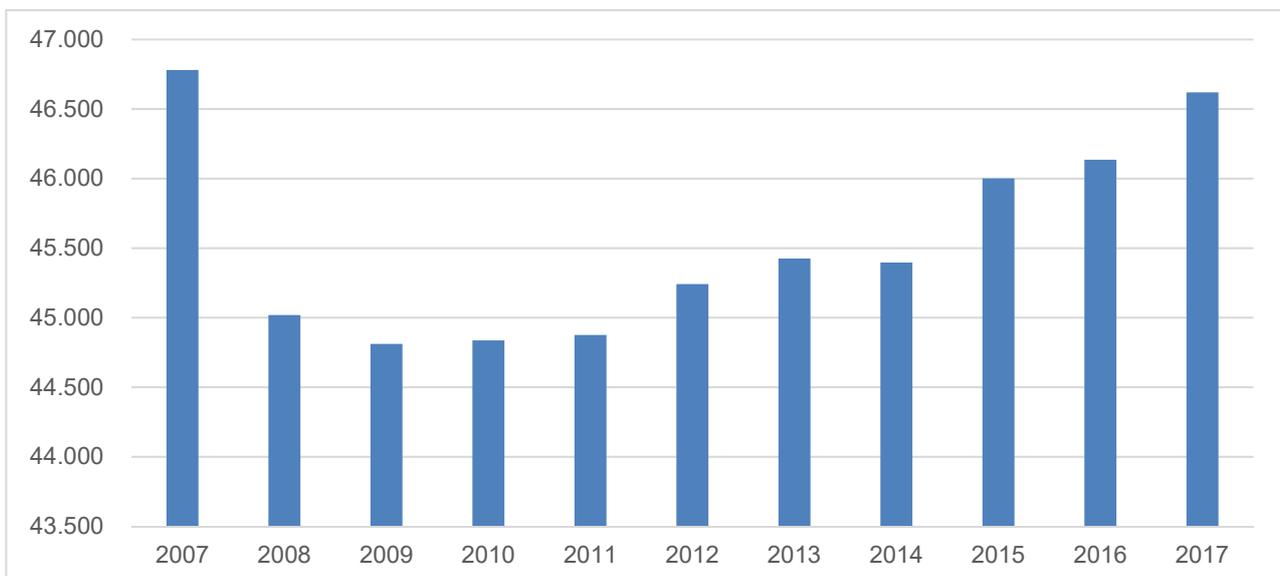
La proportion d'appartements et de maisons au sein du parc de logements gérés par les SLSP est inchangée entre 2007 et 2017. En effet, les appartements représentaient 45,4% de ces logements en 2007 ; ils en représentent 45,7% en 2017. Cependant, derrière ces pourcentages se cachent des évolutions sur le plan des effectifs. Le nombre de maisons montre une décroissance faible mais régulière sur l'ensemble de la période (*cf.* Graphique 119), le parc de maisons passant de 56 369 unités à 55 295. Les appartements, quant à eux, étaient au nombre de 46 780 logements en 2007 (*cf.* Graphique 120) avant de connaître une diminution importante en 2008 et 2009, tombant à 44 811 unités. Cette décroissance est notamment liée à la déconstruction du quartier de Droixhe à Liège. Depuis 2010, le nombre d'appartements montre une augmentation progressive jusqu'à atteindre 46 619 unités en 2017.

Graphique 119 : Nombre de maisons au sein des logements gérés par les SLSP de 2007 à 2017

Source : SWL

Graphique : CEHD

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

Graphique 120 : Nombre d'appartements au sein des logements gérés par les SLSP de 2007 à 2017

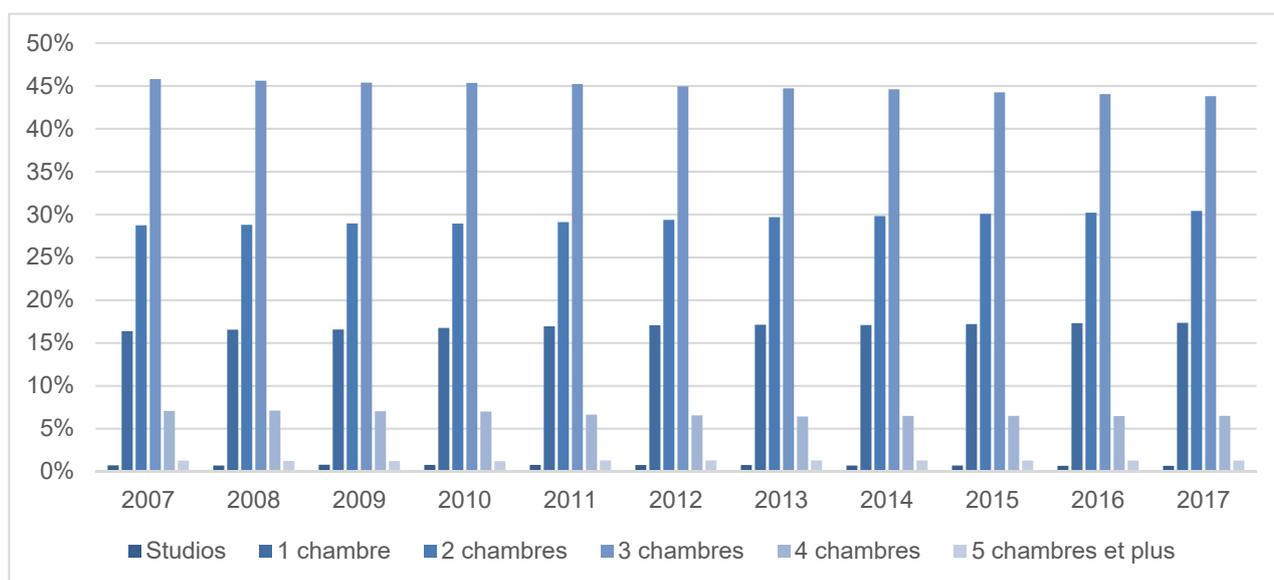
Source : SWL

Graphique : CEHD

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

Concernant la taille des logements (cf. Graphique 121), les logements les plus fréquents dans le parc de logements propriétés des SLSP¹⁹ sont les logements trois chambres (environ 43,8% du parc en 2017), suivis des logements deux chambres (30,4%), des logements une chambre (17,4%), des logements quatre chambres (6,5%), des logements cinq chambres (1,3%) et enfin des studios (0,7%). Notons que la part des logements trois chambres a connu une baisse légère de 2% sur la période 2007-2017 au profit des logements une chambre et deux chambres qui connaissent une augmentation respective de respectivement 1,0% et 1,7%.

Graphique 121 : Distribution des logements gérés par les SLSP selon le nombre de chambres de 2007 à 2017



Source : SWL

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

Sur la période 2007-2017, la proportion de logements propriétés des SLSP et qui ne sont pas loués est comprise entre 4,4% (en 2012) et 5,3% (en 2015) (cf. Graphique 122).

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

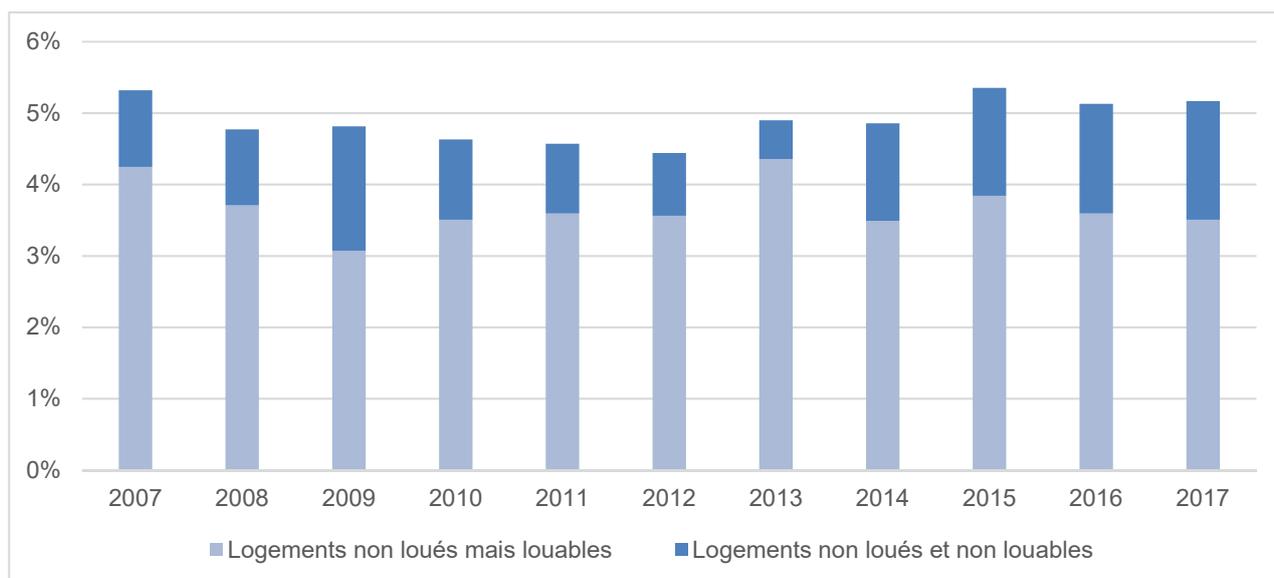
Sur la période 2007-2017, les logements non loués mais louables constituent l'essentiel des logements non loués. En 2007, leur part représentait 4,2% des logements propriétés des SLSP avant d'atteindre sa proportion la plus faible en 2009, à savoir 3,1%.

¹⁹ Les chiffres présentés dans le reste de cette partie concernent exclusivement les logements propriétés des SLSP et gérés par elles, les données n'étant pas disponibles pour les logements pris en gestion et les logements donnés en location à d'autres organismes.

Une augmentation ramène les logements non loués mais louables à 4,4% en 2013. S'ensuit une nouvelle diminution qui porte la proportion de logements non loués mais louables à 3,5% en 2017.

La part des logements non loués et non louables est comprise entre 0,5% des logements propriétés des SLSP (en 2013) et 1,7% (en 2009). En 2017, leur proportion se situe dans la partie haute de cette fourchette puisqu'ils représentent 1,7% des logements propriétés des SLSP.

Graphique 122 : Proportion de logements inoccupés au sein du parc propriété des SLSP de 2007 à 2017



Source : SWL

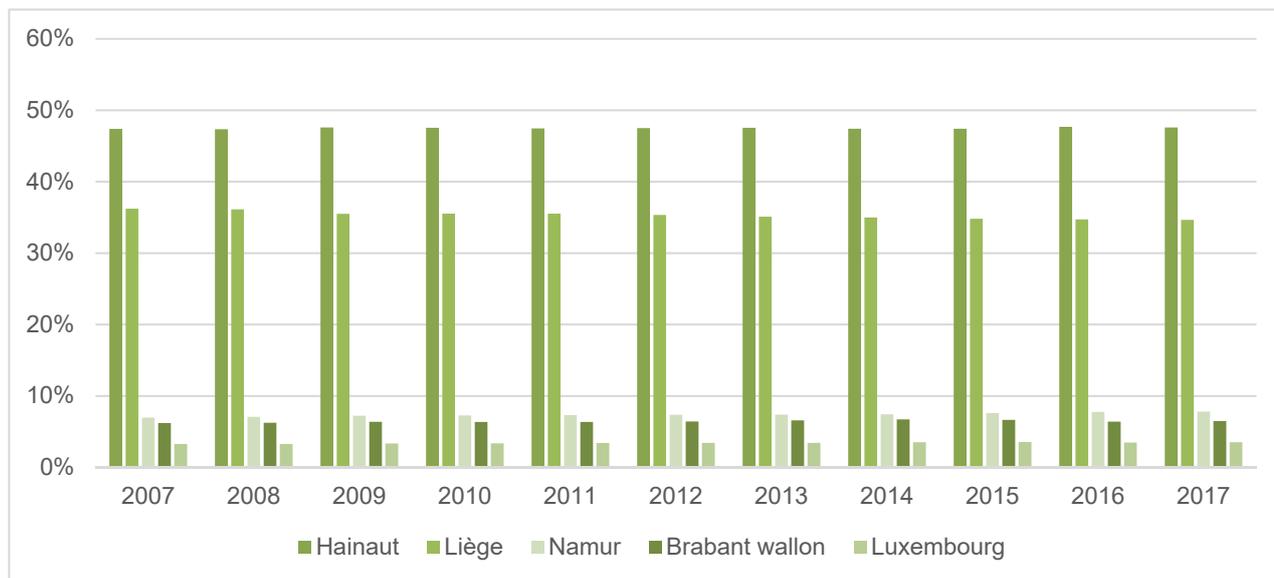
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

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

Sur le plan provincial, on constate que le Hainaut rassemble près de la moitié des logements sociaux sur la période 2007-2017 ; en 2017, cette province représente à elle seule 47,6% de ces logements (cf. Graphique 123). La province de Liège en regroupe un peu plus d'un tiers (36,2% en 2007 et 34,6% en 2017). La province de Namur arrive en troisième position avec environ 7% des logements sociaux des SLSP (7% en 2007 et 7,8% en 2017). Le Brabant wallon représente quant à lui 6% (6,2% en 2007 et 6,5% des logements sociaux en 2017) et la province de Luxembourg 3% (3,3% en 2007 et 3,5% en 2017). La répartition des logements sociaux au sein des différentes provinces wallonnes ne montre donc pas de véritable changement entre 2007 et 2017.

Graphique 123 : Distribution des logements sociaux gérés par les SLSP par province de 2007 à 2017 (en %)



Source : SWL

Graphique : CEHD

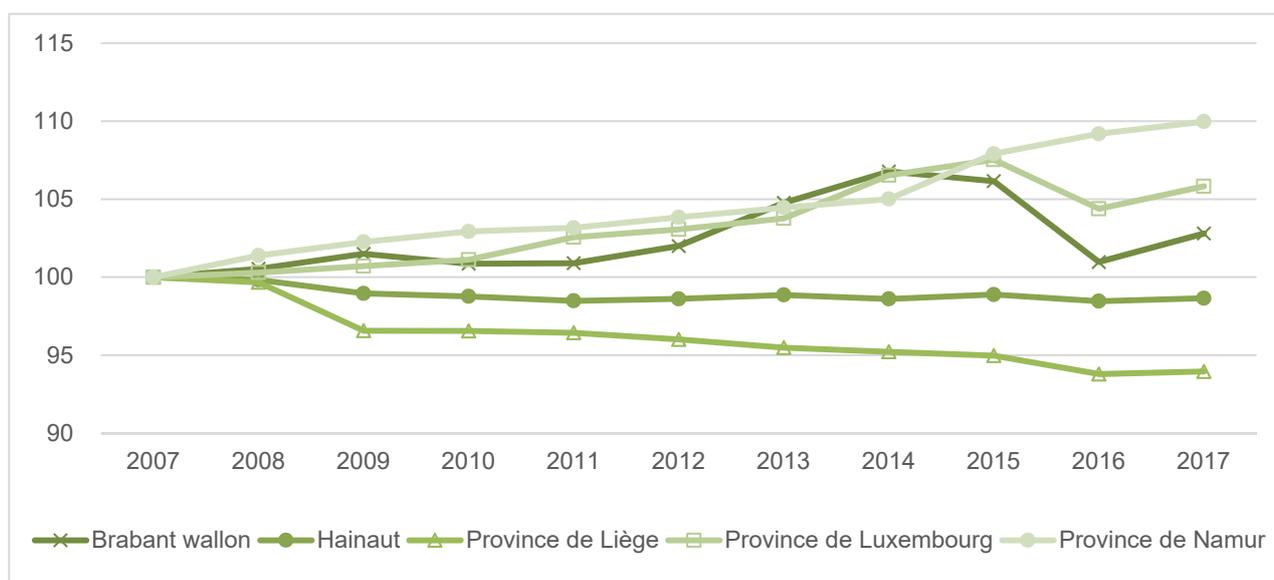
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Ces différences très importantes entre les parts relatives de chaque province sont tout d'abord liées à leur densité de population : on retrouve dans le parc public les différences d'effectifs de logements déjà constatées entre les différentes provinces pour l'ensemble du parc (privé et public) (*cf.* Chapitre 2. Le stock de logements : dénombrement et évolution). De plus, la surreprésentation des provinces de Hainaut et de Liège dans le parc public est également liée à un contexte historique : plus anciennement industrialisées, ces provinces ont développé plus précocement un parc de logements destinés à répondre aux besoins des populations modestes, notamment les ouvriers.

Si les parts relatives de chaque province restent relativement stables dans le temps, le nombre de logements sociaux dans leurs parcs respectifs peut néanmoins connaître des variations assez importantes comme le montre le Graphique 124 qui présente l'évolution du nombre de ces logements en base 100 pour la période 2007 à 2017 (base 100 = 2007). Ce graphique fait apparaître trois types de trajectoires différentes parmi les provinces. Le premier type correspond aux provinces du Hainaut et de Liège qui connaissent une diminution de leur parc sur l'ensemble de la période ; l'indice base 100 de ces deux provinces est, en 2017, respectivement de 99 pour le Hainaut (-666 logements sociaux sur la période) et de 94 pour la province de Liège (-2 287 logements sociaux). Cette diminution du parc social dans les deux provinces est liée aux déconstructions/reconstructions visant à rénover la tranche vieillissante de leur parc. Il est d'ailleurs à noter qu'une légère augmentation du nombre de logements sociaux est perceptible entre 2016 et 2017 pour ces deux provinces. La deuxième trajectoire, celle de la province de Namur, est opposée à la première : elle correspond à une croissance du parc social sur l'ensemble de la période. Ainsi, en 2017, l'indice base 100 de la province de Namur concernant le nombre de logements sociaux est de 110. Ceci correspond à 725 logements en plus. L'augmentation la plus importante a eu lieu en 2015 (+211 logements en un an).

Enfin, la troisième trajectoire correspond à un profil intermédiaire, soit une alternance de périodes de croissance et de décroissance du parc. Cette trajectoire concerne les provinces du Brabant wallon et de Luxembourg. Après un pic avec un indice 107 en 2014, le parc social du Brabant Wallon connaît une diminution (101 en 2016) avant d'amorcer une remontée et d'afficher un indice à 103 en 2017 (+181 logements sociaux sur la période entre 2007 et 2017). La province de Luxembourg atteint un pic en 2015 avec un indice de 108 suivi par une diminution importante en 2016 (l'indice chute à 104) avant de connaître une augmentation en 2017 et de terminer la période sur un indice de 106 (+198 logements sociaux entre 2007 et 2017).

Graphique 124 : Evolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP par province entre 2007 et 2017 (base 100 = 2007)



Source : SWL

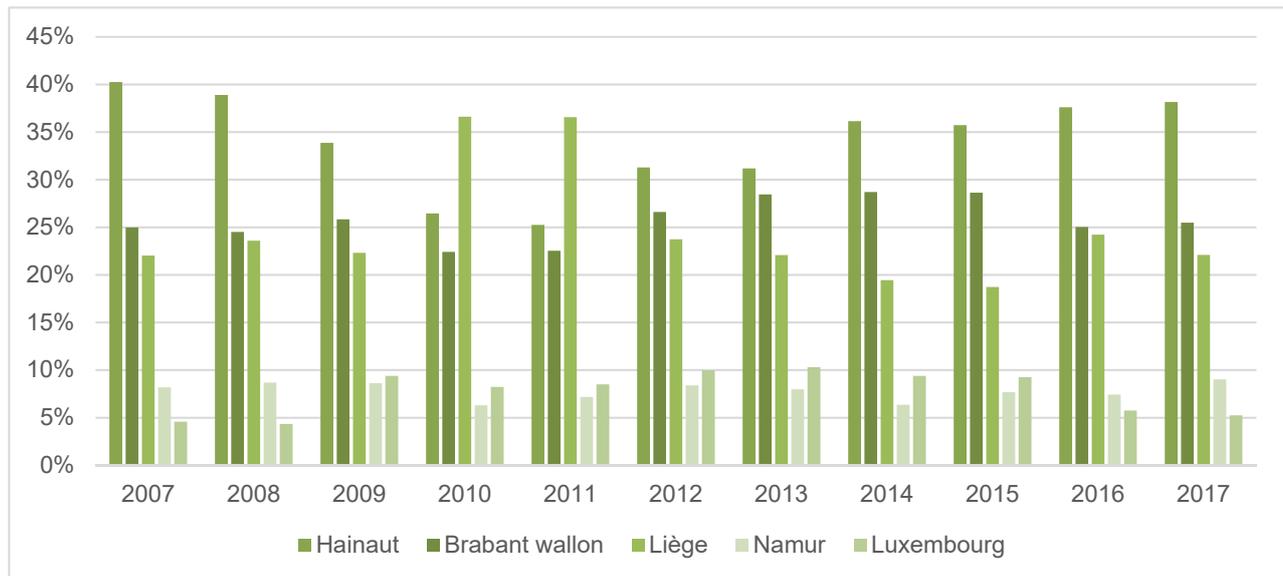
Graphique : CEHD

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

Concernant les logements moyens, les écarts entre les parts relatives de chaque province sont moins marqués (cf. Graphique 125). En 2007, le Hainaut représente 40,2% des logements (369 unités) de ce type en Wallonie devant le Brabant Wallon (25%, 229 unités) et la province de Liège (22%, 202 unités). Les provinces de Namur et de Luxembourg ne représentent respectivement que 8,2% (75 unités) et 4,6% (42 unités). Une décroissance du nombre de logements moyens dans le Hainaut conjuguée à une augmentation importante à Liège, permet à cette province de détenir le plus grand effectif de logements moyens en 2010 et 2011 (36,6% et 443 logements moyens en province de Liège en 2011 ; 25,2% et 306 unités dans le Hainaut). Mais cette domination ne dure pas, car le nombre de logements moyens chute à 274 en 2012 à Liège. Par conséquent, en 2012, l'année où les écarts entre les provinces sont les moins importants, la part des logements moyens gérés par les SLSP était de 31,3% pour le Hainaut, de 26,6% pour le Brabant wallon, de 23,7% pour la province de Liège, de 10% pour la province de Luxembourg et de 8,4% pour la province de Namur. Depuis cette date, le Hainaut a vu sa part augmenter et en 2017, cette province détient 38,2% des logements moyens wallon. Elle est suivie par le Brabant wallon (25,5% des logements de ce type), la province de Liège (22,1%), de Namur (9%) et la province de Luxembourg (5,2%).

Sur la période 2007-2017, en termes d'effectifs, toutes les provinces ont montré une augmentation importante de leur parc de logements moyens. Cette croissance est la plus marquée dans le Hainaut et le Brabant wallon (+206 unités pour le Hainaut et +155 unités pour le Brabant wallon). A l'échelle de leurs parcs respectifs, les autres provinces ont connu également une progression importante de leur parc de logements moyens comme le montre l'indice en base 100 du nombre de ces logements (cf. Graphique 126 ; base 100 = 2007). La province de Luxembourg est celle qui a connu la plus forte progression de son indice qui atteint 188 en 2017 (soit un nombre de logements presque doublé). Viennent ensuite les provinces de Namur (indice à 181 en 2017), le Brabant wallon (indice à 168 en 2017), puis la province de Liège (165 en 2017) et le Hainaut (156 en 2017). Ces progressions d'indice correspondent à des augmentations du nombre de logements de 37 unités pour la province de Luxembourg, 61 unités pour la province de Namur, 155 unités pour le Brabant wallon, 131 pour la province de Liège et 206 pour le Hainaut. Il est à noter que la province de Luxembourg avait plus que triplé son effectif de logements moyens avec un indice de 333 en 2015 avant de connaître une décroissance importante en 2016.

Graphique 125 : Distribution des logements moyens gérés par les SLSP par province de 2007 à 2017 (en %)

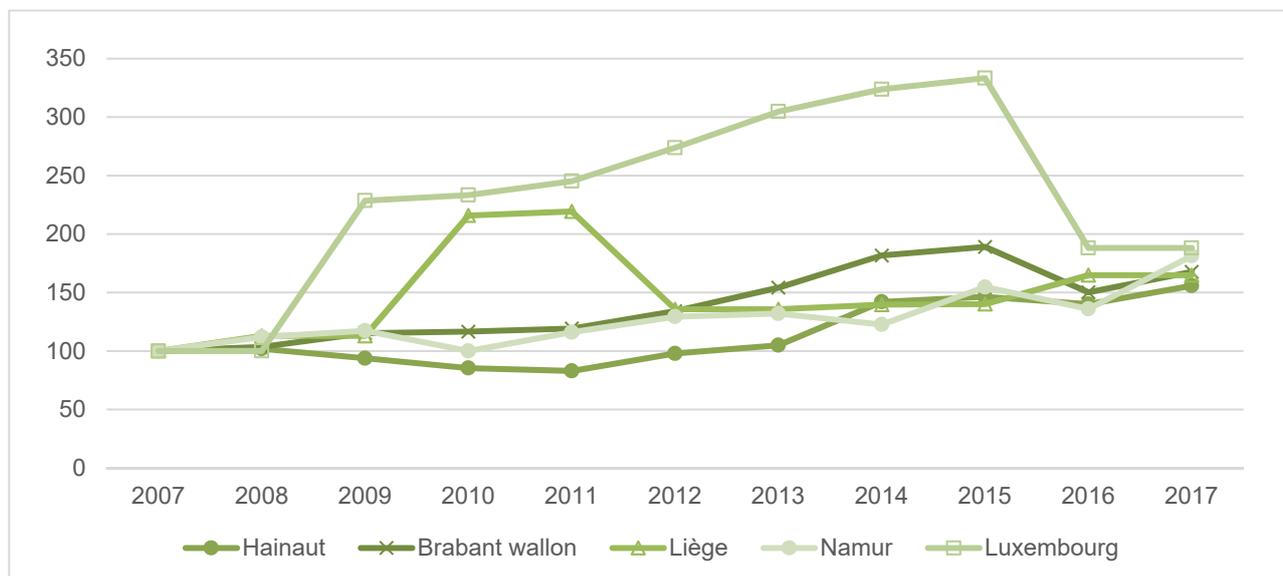


Source : SWL

Graphique : CEHD

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

Graphique 126 : Evolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP par province entre 2007 et 2017 (base 100 = 2007)



Source : SWL

Graphique : CEHD

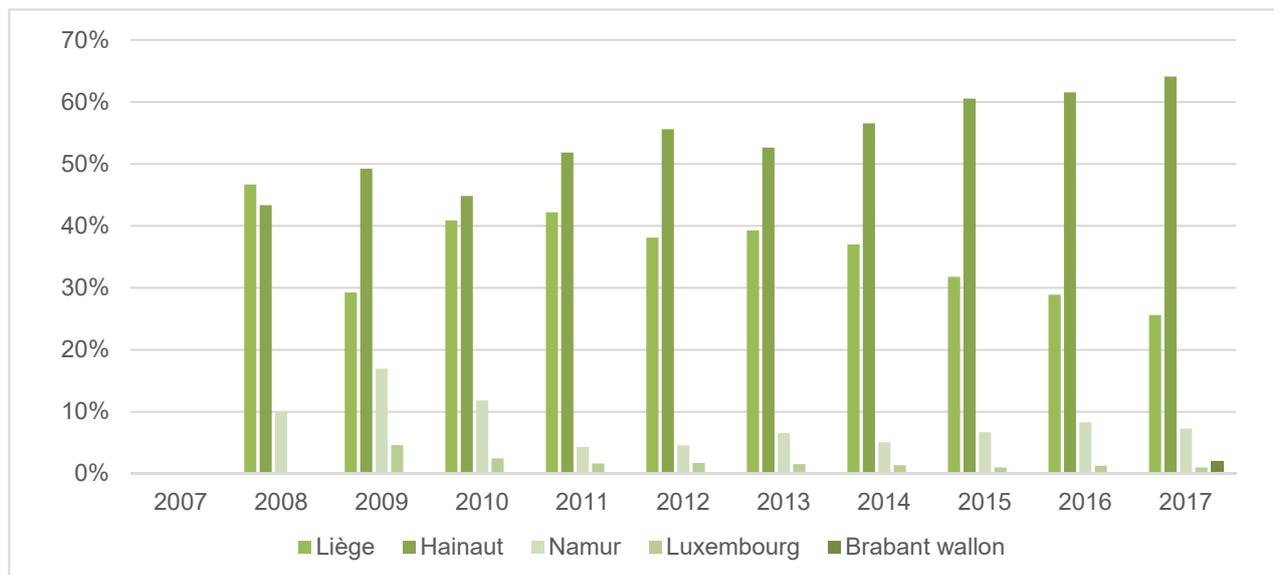
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Concernant les logements à loyer d'équilibre*, nous constatons que la majorité de ces logements se trouvent en Hainaut ou en province de Liège, comme c'est le cas pour les autres types de logements (cf. Graphique 127). Ainsi, en 2017, le Hainaut rassemble 64,1% des logements à loyer d'équilibre et la province de Liège 25,6%.

La province de Namur est en troisième position avec 7,3% des logements à loyers d'équilibre wallons, suivie par le Brabant wallon (2%, qui a attendu 2017 pour développer ce genre de logements publics) et la province de Luxembourg (1%).

Rappelons que les logements à loyer d'équilibre sont des logements sociaux ou moyens qui n'ont pas trouvé preneur parmi les candidats au logement public (c'est-à-dire les personnes répondant aux conditions d'admission fixées par le code wallon de logement public et de l'habitat durable pour pouvoir bénéficier d'un logement public et ayant déposé une demande valide auprès d'une SLSP) et qui disposent d'une dérogation pour pouvoir être loués au prix du marché à des personnes n'ayant pas déposé une candidature pour un logement public. Il ne s'agit pas de logements spécialement créés pour une catégorie de personne. Dans ce contexte, il est logique que les provinces du Hainaut et de Liège, qui bénéficient des parcs de logements publics les plus importants, aient plus de logements à proposer en tant que logements à loyer d'équilibre. Cette catégorie de logements est apparue en 2008. L'évolution du nombre de ces logements par province (cf. Graphique 128) montre que depuis 2008 (année d'apparition de ces logements), les effectifs augmentent en cohérence avec la taille des parcs respectifs des provinces. Ainsi, en 2008, le Hainaut et Liège sont au coude à coude avec respectivement 13 et 14 unités. Ensuite, quelle que soit l'année concernée, le Hainaut arrive en tête, suivi par la province de Liège, puis la province de Namur et enfin, la province de Luxembourg. En 2017, le Brabant wallon entre dans la danse et se place devant la province de Luxembourg. Alors que les provinces de Liège et de Hainaut avaient une progression assez comparable de 2008 à 2011, la croissance du nombre de logements à loyer d'équilibre adopte un rythme différent à partir de 2012 au sein de ces provinces. Une croissance importante continue en Hainaut alors qu'elle se poursuit à un rythme plus modéré en province liégeoise. En 2017, le Hainaut comptait 641 logements de ce type, la province de Liège 256, la province de Namur 73, le Brabant wallon 20 et la province de Luxembourg 10.

Graphique 127 : Distribution des logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP par province de 2007 à 2017 (en %)

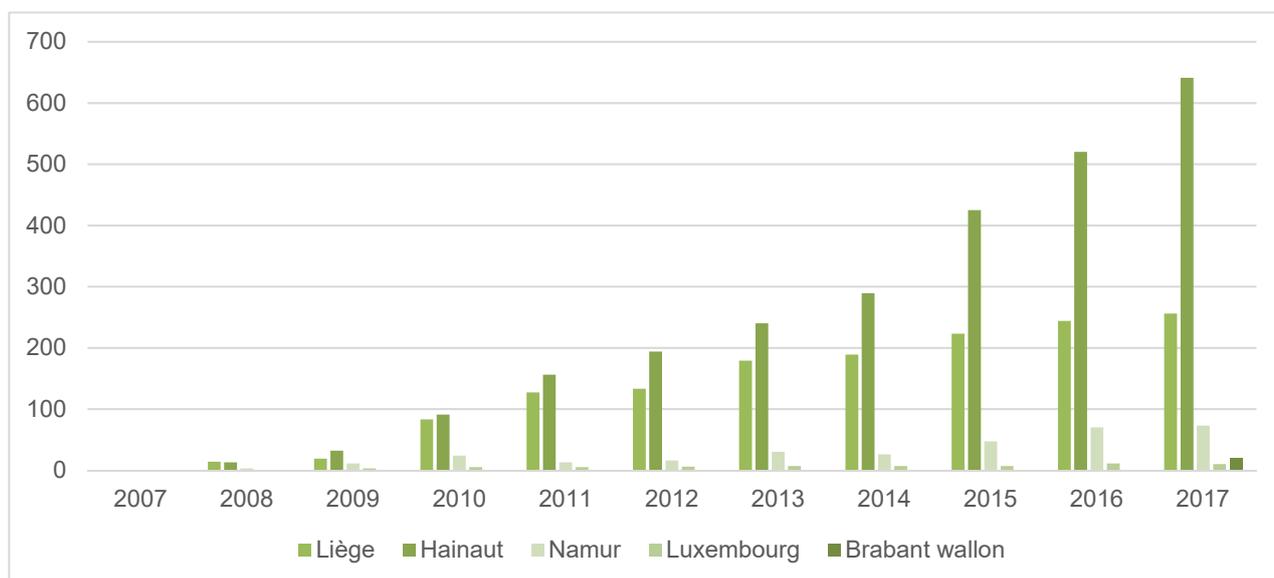


Source : SWL

Graphique : CEHD

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

Graphique 128 : Nombre de logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP par province de 2007 à 2017



Source : SWL

Graphique : CEHD

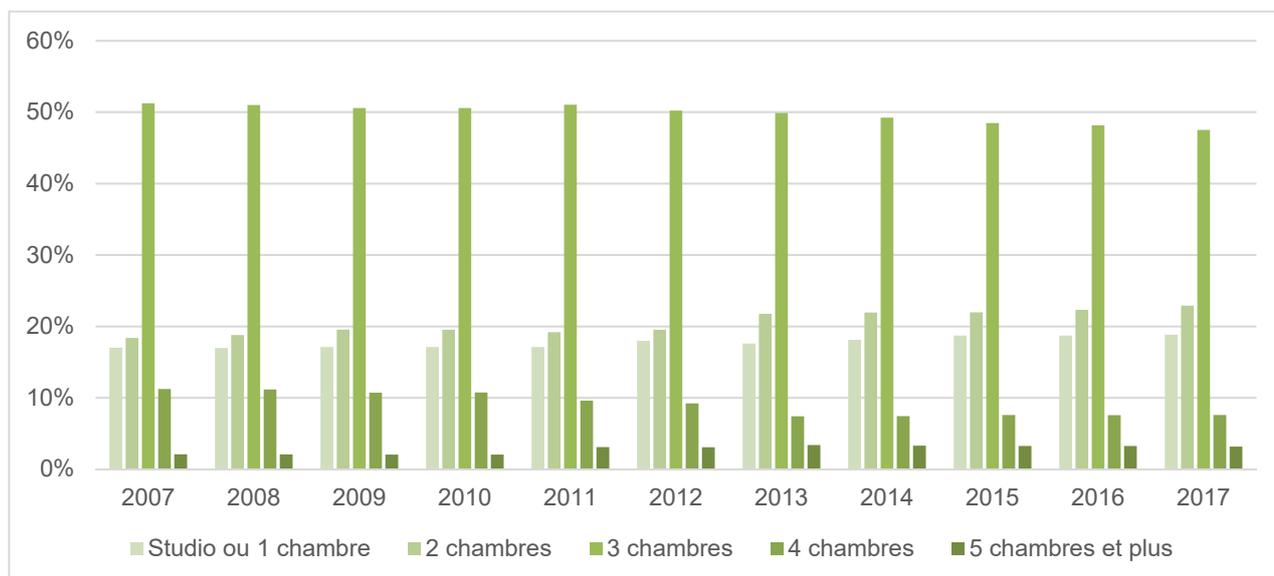
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles ainsi que des logements pris en gestion par les SLSP.

Les trois autres types de logements sociaux (logement d'insertion, logement de transit et logement étudiant) représentent une part minimale du parc de logement social au sein de chaque province. Nous noterons que c'est la province de Luxembourg qui détient le plus de logements d'insertion entre 2007 et 2017 et que les logements étudiants créés en 2015 sont uniquement présents dans le Brabant wallon.

Les parcs de logements des SLSP des différentes provinces montrent des similarités du point de vue de la distribution selon la taille du logement (exprimé en nombre de chambres). En effet, les logements 3 chambres sont les logements les plus présents au sein des parcs de chaque province. Ils représentent au moins 37,8% du parc quelle que soit la province ou l'année considérée. Viennent ensuite par ordre décroissant : les logements 2 chambres, les studios et logements 1 chambre (excepté pour la province de Luxembourg au sein de laquelle cette proportion est équivalente à celle des logements 4 chambres), les logements 4 chambres puis les logements 5 chambres. Connaître la proportion des différentes tailles de logements est une donnée importante permettant d'évaluer l'adéquation de l'offre en logements à la demande. Le parc compte-t-il par exemple assez de grands logements pour accueillir les familles nombreuses ou, à l'inverse, les petits logements sont-ils assez représentés pour répondre à la demande des ménages d'une ou deux personnes ? Il apparaît que la composition actuelle du parc des SLSP comporte trop de logements trois chambres par rapport à la demande actuelle (Anfrie M.N., Gobert O. 2016). Cependant de légères évolutions (plus ou moins marquées selon la province) sont en cours qui concourent à réduire cette prédominance des logements trois chambres.

En Brabant wallon, les logements 3 chambres sont largement prédominants dans le parc : ils représentaient 51,2% du parc en 2007 et 47,5% en 2017 (cf. Graphique 129). En 2007, les logements 2 chambres représentaient 18,4% du parc, immédiatement suivis par les studios et logements 1 chambre (17%). En 2017, ces deux types de logements ont vu leur part augmenter : la part des studios et logements 1 chambre atteignant 18,8% et celle des 2 chambres 22,9%. Les logements 4 chambres arrivent en quatrième position avec 11,2% du parc en 2007. En 2017, la part de ce type de logement a diminué à 7,6%. Les logements 5 chambres représentaient 2,1% du parc de la province en 2007 et 3,2% en 2017.

Graphique 129 : Distribution des logements situés en Brabant wallon, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en %)



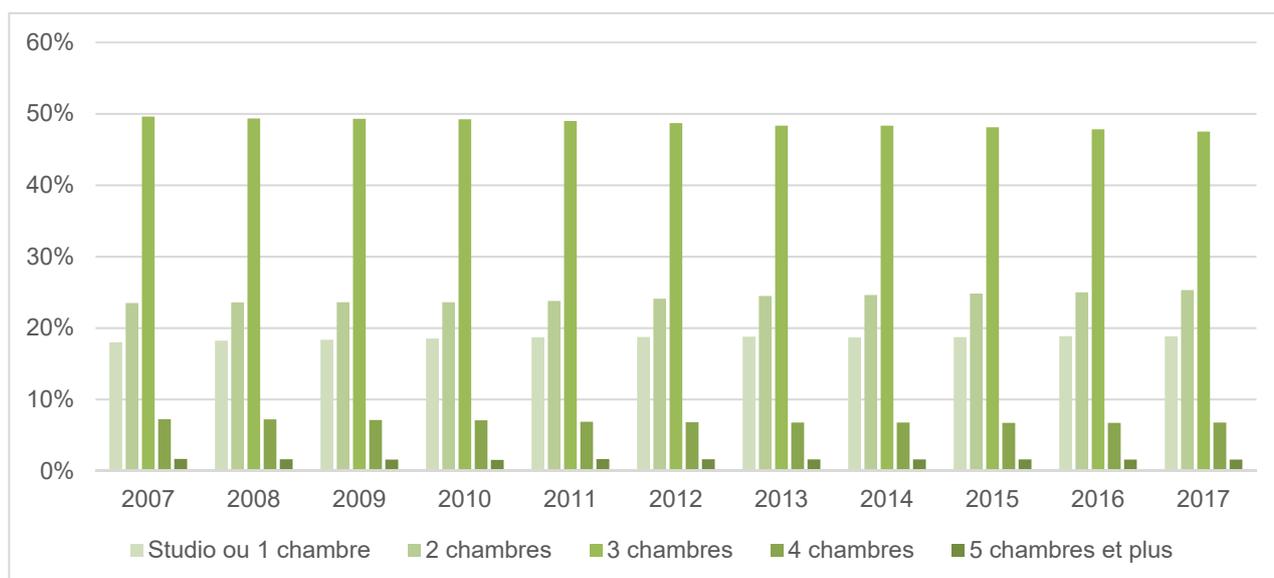
Source : SWL

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

En Hainaut, les logements 3 chambres représentent également près de la moitié du parc (cf. Graphique 130). Sur la période 2007 à 2017, leur part diminue légèrement de 49,6% à 47,5%. La part des logements 4 chambres diminue également de 7,2% du parc à 6,8% sur la période. A l'inverse, la proportion des logements 2 chambres ainsi que des studios et des logements 1 chambre augmente dans cette province. Les logements 2 chambres passent ainsi de 23,5% du parc en 2007 à 25,3% en 2017 ; et les studios et logements 1 chambre de 18% à 18,8% sur la même période. La part des logements de 5 chambres et plus est de l'ordre de 1,6% sur l'ensemble de la période.

Graphique 130 : Distribution des logements situés en Hainaut, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en %)



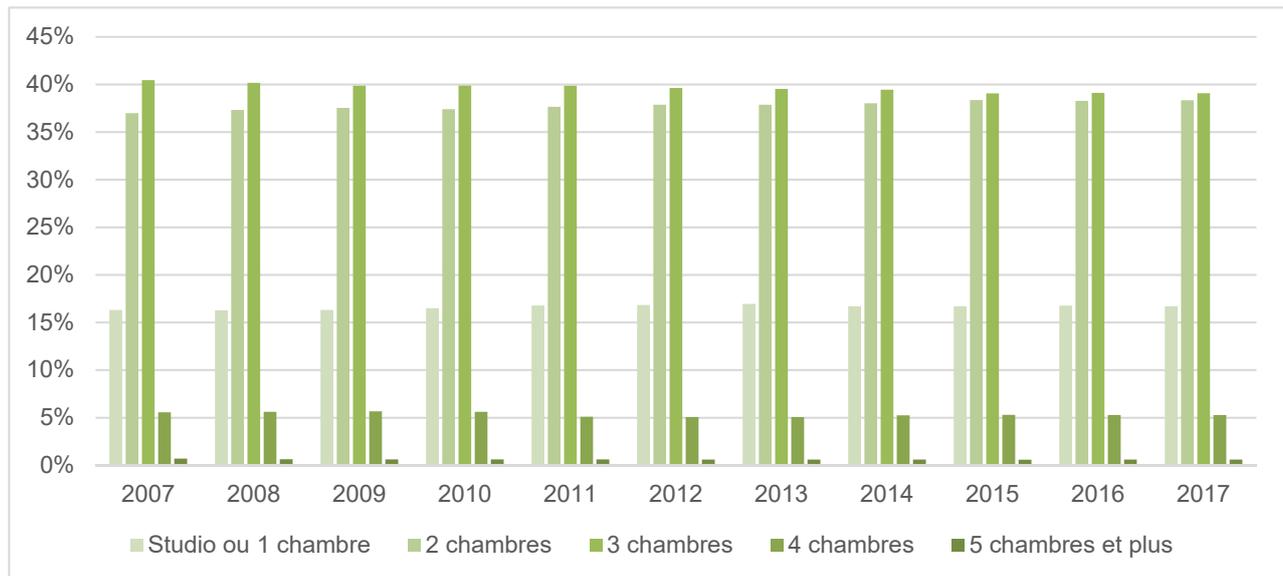
Source : SWL

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

En province de Liège, la distribution des logements selon le nombre de chambres se différencie plus nettement des provinces déjà présentées. En effet, dans cette province, deux types de logements dominent conjointement le parc : les logements 3 chambres et les logements 2 chambres (cf. Graphique 131). En 2007, la part respective de ces deux types de logements était de 40,4% et de 37%. En 2017, la part des logements 3 chambres ayant légèrement diminué (39,1%) et celle des logements 2 chambres ayant légèrement augmenté (38,3%), l'écart entre ces deux catégories de logements a fondu. La part des studios et logements 1 chambre a également légèrement augmenté dans cette province sur la période 2007-2017, passant de 16,3% à 16,7%. Les logements 5 chambres et plus sont restés stables sur la période : leur part est de l'ordre de 0,6%.

Graphique 131 : Distribution des logements situés en province de Liège, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en %)



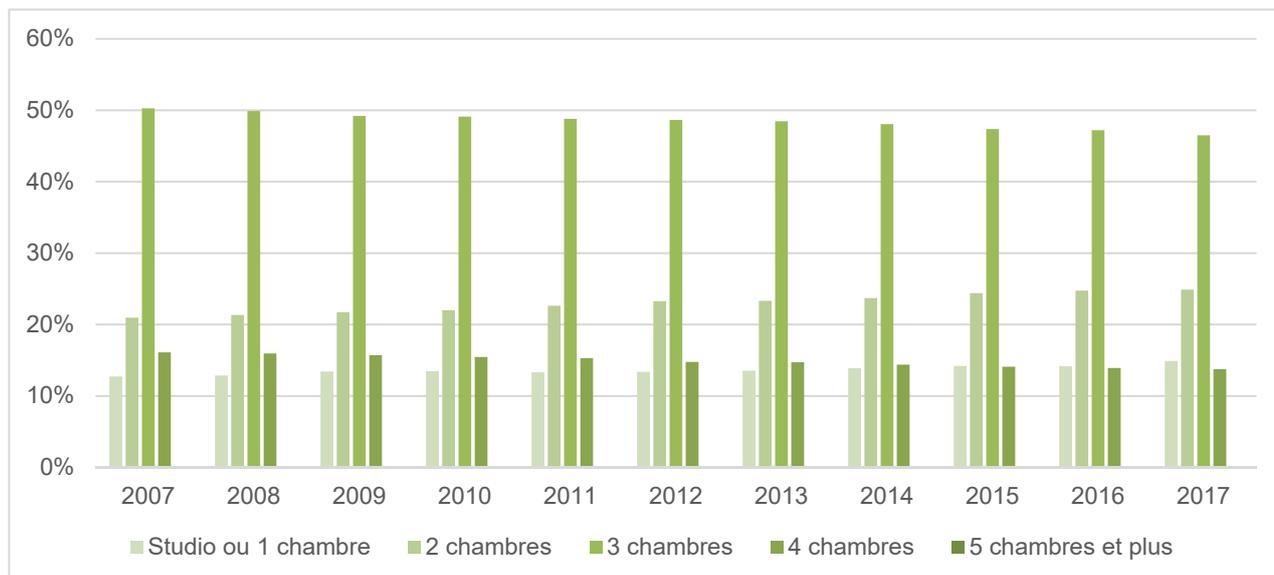
Source : SWL

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

Le parc de logements des SLSP en province de Luxembourg présente quant à lui deux particularités : la part importante (entre 13 et 16%) des logements 4 chambres par rapport aux autres provinces et l'absence de logements de 5 chambres et plus (cf. Graphique 132). Les logements 3 chambres, qui représentent 50,3% du parc en 2007 affiche une diminution significative pour atteindre 46,5% en 2017. Le parc de logements 4 chambres connaît aussi une diminution sur la période : il passe de 16,1% en 2007 à 13,8% en 2017. Ce type reste malgré tout plus fortement représenté dans le parc luxembourgeois que dans les autres provinces wallonnes. La part des logements 2 chambres connaît une augmentation significative, passant de 20,9% à 24,9% du parc. Les studios et logements 1 chambre voient également leur part augmenter sur la période 2007-2017 ; de 12,7% à 14,9%.

Graphique 132 : Distribution des logements situés en province du Luxembourg, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en %)



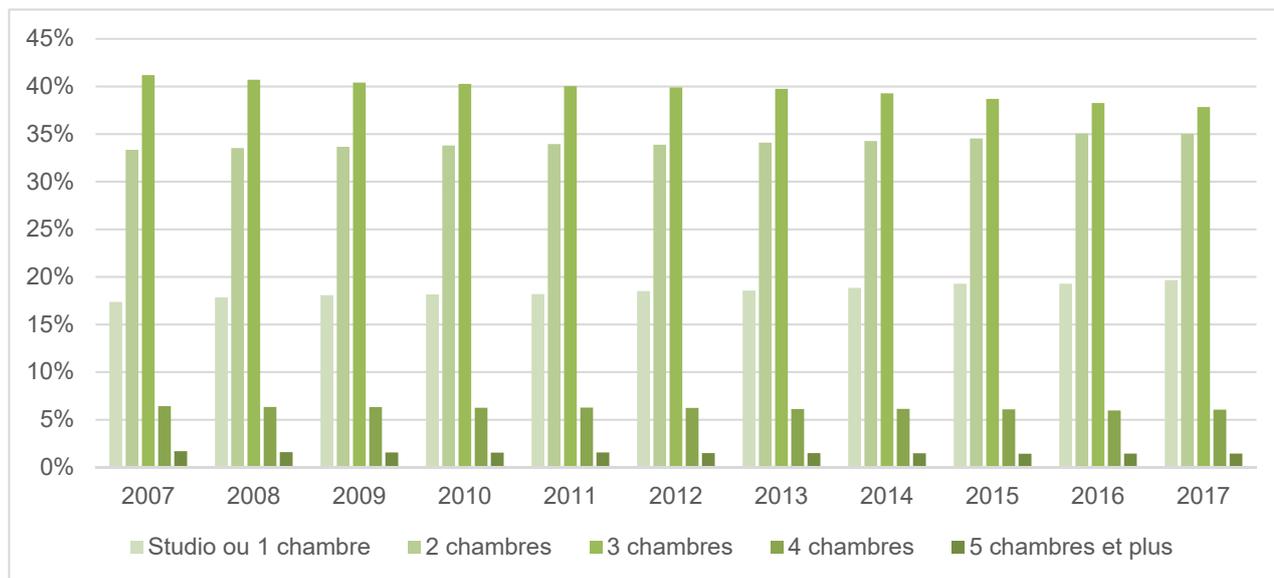
Source : SWL

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

La province de Namur a un profil similaire à celui de la province de Liège, les logements 2 chambres et 3 chambres dominant fortement le parc (cf. Graphique 133). En 2007, la part respective de ces deux types de logements était de 33,3% et de 41,2%. Notons qu'en 2017, l'écart entre ces deux catégories de logements s'est resserré, la part des logements 2 chambres ayant augmenté (35%) et celle des logements 3 chambres ayant diminué (37,8%) comme dans l'ensemble du parc social wallon. La part des studios et logements 1 chambre augmente de 17,4% en 2007 à 19,7% en 2017. Celle des logements 4 chambres reste relativement stable et est de l'ordre de 6% sur l'ensemble de la période. Quant aux logements 5 chambres et plus, une légère diminution est constatée (de 1,7% en 2007 à 1,4% en 2017).

Graphique 133 : Distribution des logements situés en province de Namur, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en %)



Source : SWL

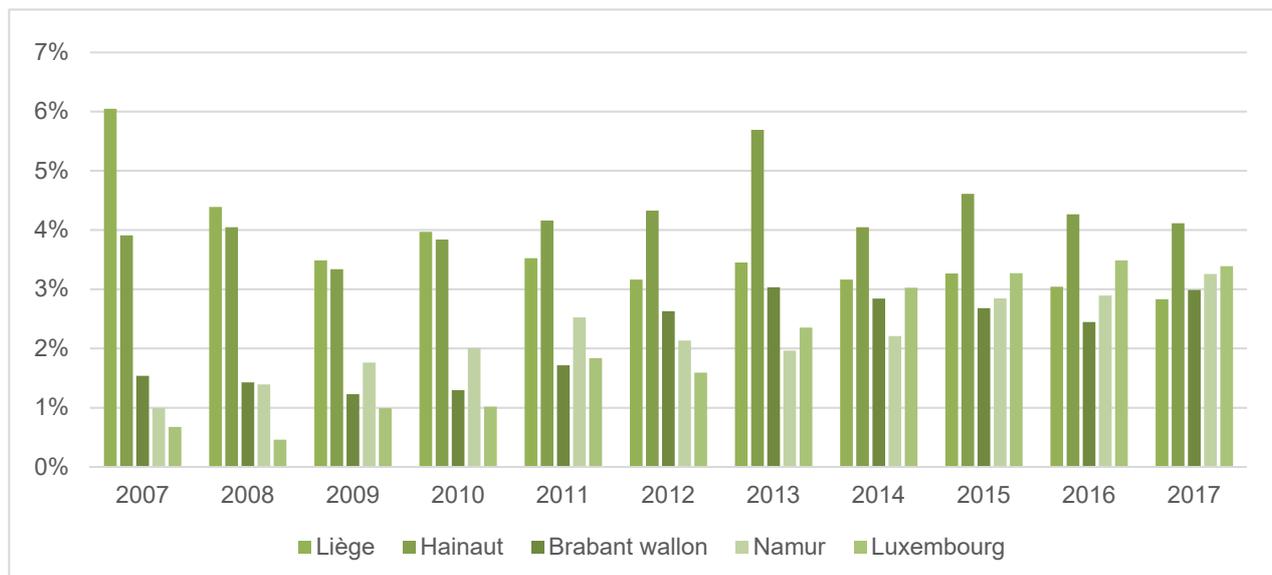
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

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

Concernant les logements non loués mais louables, la proportion record de 6% n'est atteinte qu'une seule fois (en 2007) en province de Liège (cf. Graphique 134). Nonobstant ce pic significatif, l'inoccupation varie fortement d'une province à l'autre. Ainsi, la province de Liège et le Hainaut affichent une proportion de logements non loués mais louables nettement plus importante que les trois autres provinces en début de période : la part de ces logements était au minimum de 3,3% dans ces provinces entre 2007 et 2010 alors qu'elle était comprise entre 0,5% et 2% dans les autres provinces sur la même période. A partir de 2011, l'inoccupation augmentant dans les provinces de Namur, du Brabant wallon et de Luxembourg, cet écart entre les deux groupes de provinces tend à se réduire et disparaît même avec la province de Liège. En effet, cette dernière présente une diminution importante de la proportion de logements non loués mais louables, ce pourcentage ne dépassant plus 3,5% depuis 2011. En 2017, à l'exception du Hainaut qui présente un taux d'inoccupation de 4,1%, toutes les autres provinces ont une part de logements non loués mais louables comprise entre 2,8% (en province de Liège) et 3,4% (province de Luxembourg).

Graphique 134 : Proportion de logements non loués mais louables au sein des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, par province



Source : SWL

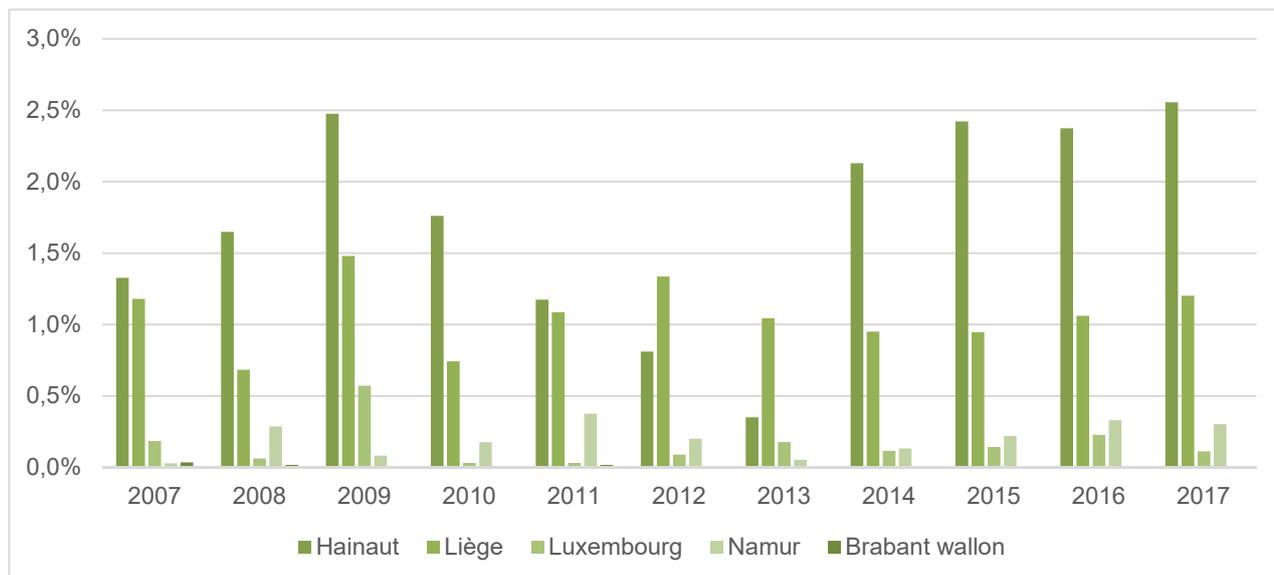
Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

La proportion de logements non loués et non louables est plus faible que celle des logements non loués mais louables dans toutes les provinces (cf. Graphique 135). En effet, la proportion de logements non loués et louables est, au maximum de 2,56% (en Hainaut) sur l'ensemble de la période 2007-2017. C'est le Hainaut qui présente la plus forte proportion de ces logements sur l'ensemble de la période (à l'exception de 2012 et 2013) : la proportion est comprise entre 0,35% (en 2013) et 2,56% (en 2017). Puis, vient la province de Liège avec des proportions de logements non loués et non louables comprises entre 0,68% (en 2008) et 1,48% (en 2009). Au sein des provinces de Namur et de Luxembourg, la proportion de logements non loués et non louables est toujours inférieure à 0,6% quelle que soit l'année. Dans le Brabant wallon, cette proportion est très faible, voire inexistante, ce type d'inoccupation ne concernant qu'un bien ou deux en 2007, 2008 et 2011. Dans la mesure où les provinces du Hainaut et de Liège ont un parc plus ancien que les trois autres provinces²⁰, il est logique que celui-ci nécessite plus de grosses rénovations rendant certains logements non louables le temps des travaux.

²⁰ En 2015, 32% des logements publics de la province de Liège et 24% de logements publics du Hainaut ont été construits avant 1960 alors que cette proportion est de 12% pour la province de Namur, 9% pour la province de Brabant wallon et 5,6% pour la province du Luxembourg (Anfric M.N., Gobert O. 2016)

Graphique 135 : Proportion de logements non loués et non louables au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par province



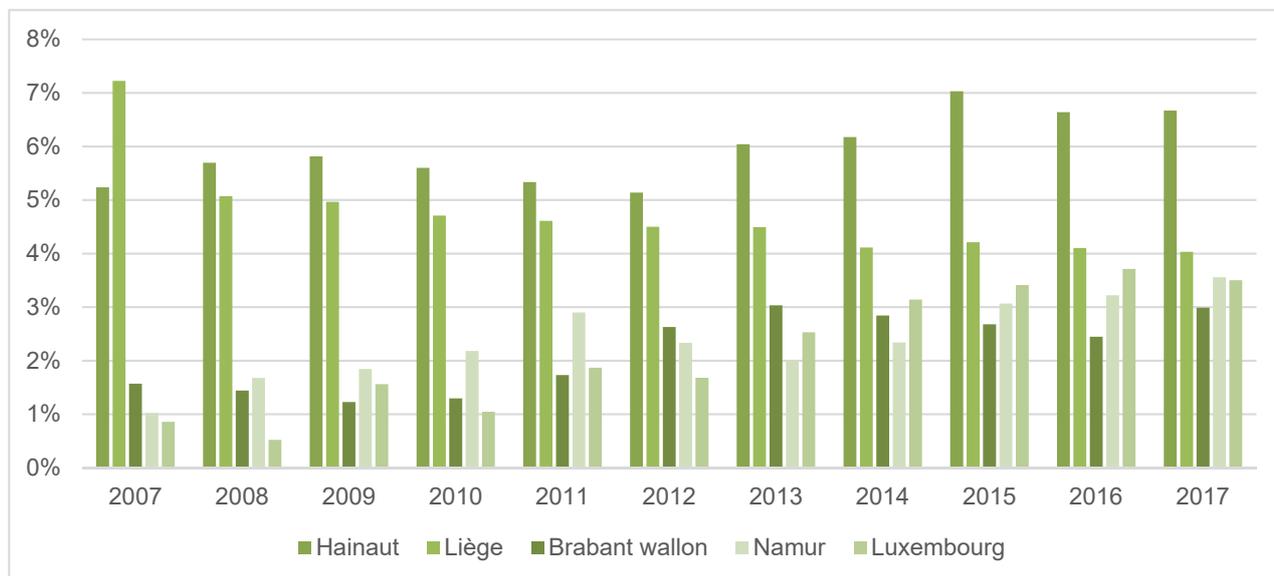
Source : SWL

Graphique : CEHD

Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

Au total, au 31 décembre 2017, l'inoccupation totale des logements propriétés des SLSP et gérés par elles était au maximum de 6,7% (en Hainaut) et au minimum de 3% (en Brabant wallon) (cf. Graphique 136).

Graphique 136 : Proportion totale de logements non loués au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par province



Source : SWL

Graphique : CEHD

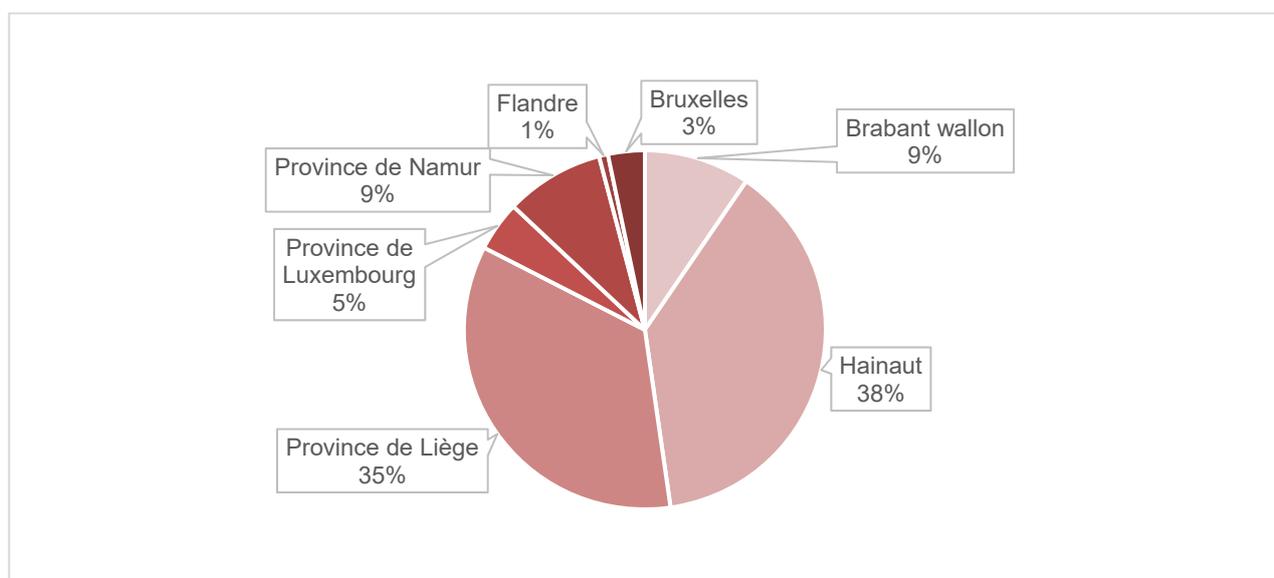
Champ : ensemble des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

3.2.4. Les candidatures au logement public

3.2.4.1. Nombre de ménages candidats

Au 1er janvier 2019, il y avait 39 315 ménages candidats au logement public en Wallonie. Ces candidatures sont concentrées principalement en provinces du Hainaut et de Liège avec 73,1% des ménages candidats pour ces deux provinces. C'est en Hainaut que résident la majorité des ménages candidats avec 38,3% des candidatures (15 043 ménages) en Wallonie (cf. Graphique 137). Viennent ensuite la province de Liège avec 13 701 ménages candidats (34,8%), le Brabant wallon (3 721 ménages candidats, soit 9,5% des candidatures), la province de Namur (3 480 ménages candidats, 8,9%) et la province de Luxembourg (1 767 ménages, 4,5%). Enfin, 1 603 ménages venant des autres régions du royaume sont également candidats au logement public en Wallonie ; les ménages en provenance de la région Bruxelles-Capitale représentent 3,3% des ménages candidats en Wallonie et ceux en provenance de Flandre 0,8%.

Graphique 137 : Distribution des ménages candidats à un logement public selon leur lieu de résidence actuel au 1^{er} janvier 2019



Source : SWL

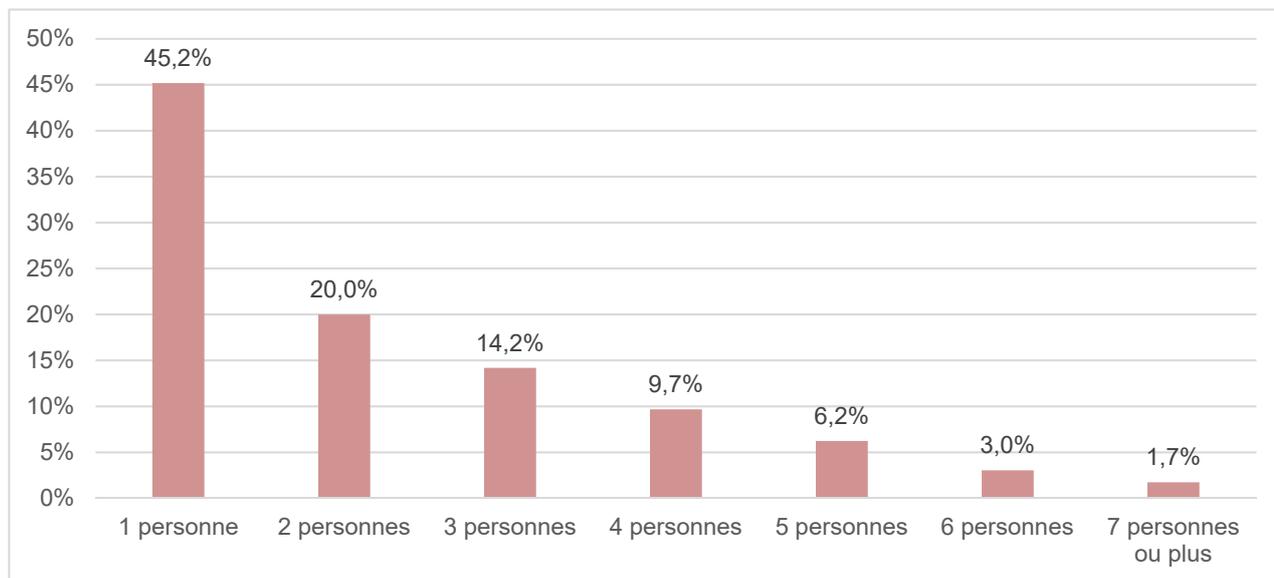
Graphique : CEHD

Champ : 39 315 ménages candidats à un logement public

3.2.4.2. Taille des ménages candidats

Concernant la taille des ménages candidats au logement public, il s'agit presque une fois sur deux de ménages d'une personne (45,2%) (cf. Graphique 138). Viennent ensuite, largement derrière, les ménages de 2 personnes (20%), suivis de ceux de 3 personnes (14,2%) et de 4 personnes (9,7%). Enfin, environ un ménage candidat sur dix (10,9%) en Wallonie est un ménage de 5 personnes et plus.

Graphique 138 : Distribution des ménages candidats à un logement public en Wallonie selon la taille du ménage au 1^{er} janvier 2019



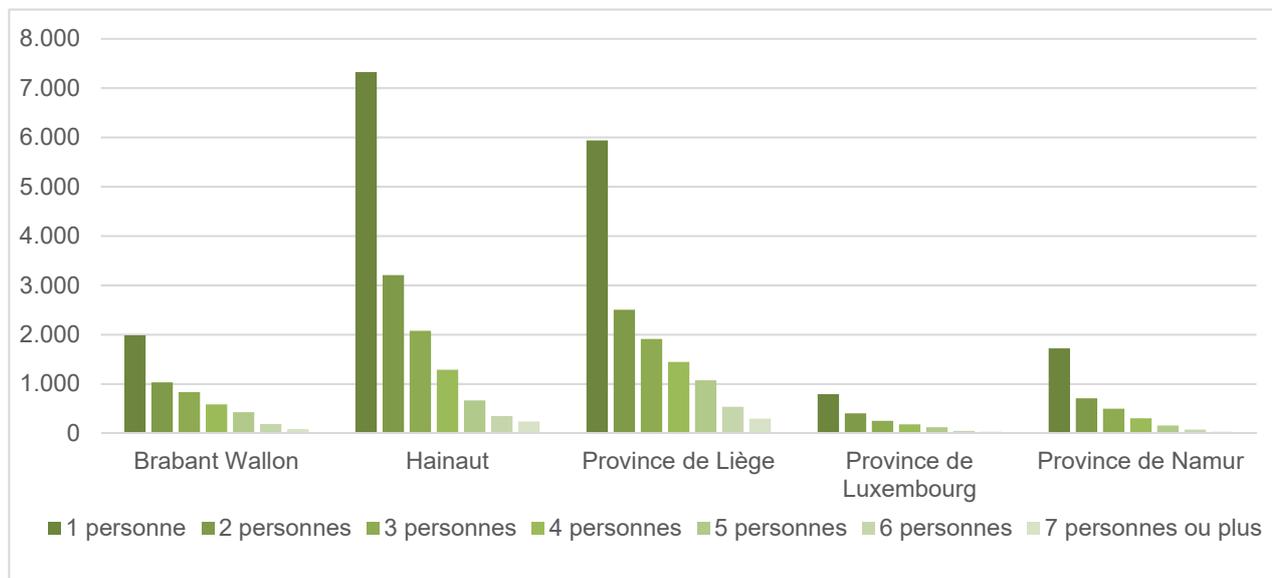
Source : SWL

Champ : 39 315 ménages candidats à un logement public

A l'échelle des provinces, ce sont au sein des provinces de Namur et de Hainaut que l'on trouve les plus fortes proportions de ménages candidats composés d'une seule personne ; celles-ci sont respectivement de 49,2% et 48,4% (cf. Graphique 139). La proportion des ménages isolés est de 43% au sein des provinces de Liège et de Luxembourg alors qu'elle est de 38,7% seulement dans le Brabant wallon. C'est la province de Luxembourg (22%) qui montre la plus forte proportion de ménages candidats de 2 personnes. Le Hainaut arrive juste derrière avec 21,2% de ménages candidats de 2 personnes suivi par les provinces de Namur (20,3%) et du Brabant wallon (20,1%). La province de Liège ferme la marche avec 18,3% de ménages candidats de 2 personnes. C'est le Brabant wallon qui affiche la plus grande proportion de ménages candidats de 3 personnes (16,2%). Les quatre autres provinces ont une proportion d'environ 14% de ce type de ménage candidat. C'est également le Brabant wallon qui affiche la plus forte proportion de ménages 4 et 5 personnes (respectivement 11,4% et 8,3% des ménages candidats). Pour les tailles de ménages supérieures à 5 personnes, Liège affiche les plus fortes proportions (3,9% de ménages 6 personnes et 2,2% de ménages de 7 personnes ou plus). La province liégeoise arrive également en deuxième position juste derrière le Brabant wallon pour les ménages de 4 personnes (10,5%) et de 5 personnes (7,8%).

Ceci explique que la taille moyenne des ménages candidats est plus grande dans les provinces du Brabant wallon (2,48 personnes par ménage) et de Liège (2,43 personnes par ménage). À l'inverse, elle est plus faible en province de Namur avec 2,09 personnes par ménage. Pour rappel la taille moyenne des ménages wallons était de 2,30 au 1^{er} janvier 2018.

Graphique 139 : Distribution des ménages candidats à un logement public en Wallonie selon la taille du ménage au 1^{er} janvier 2019 et selon la province demandée en 1^{er} choix .



Source : SWL

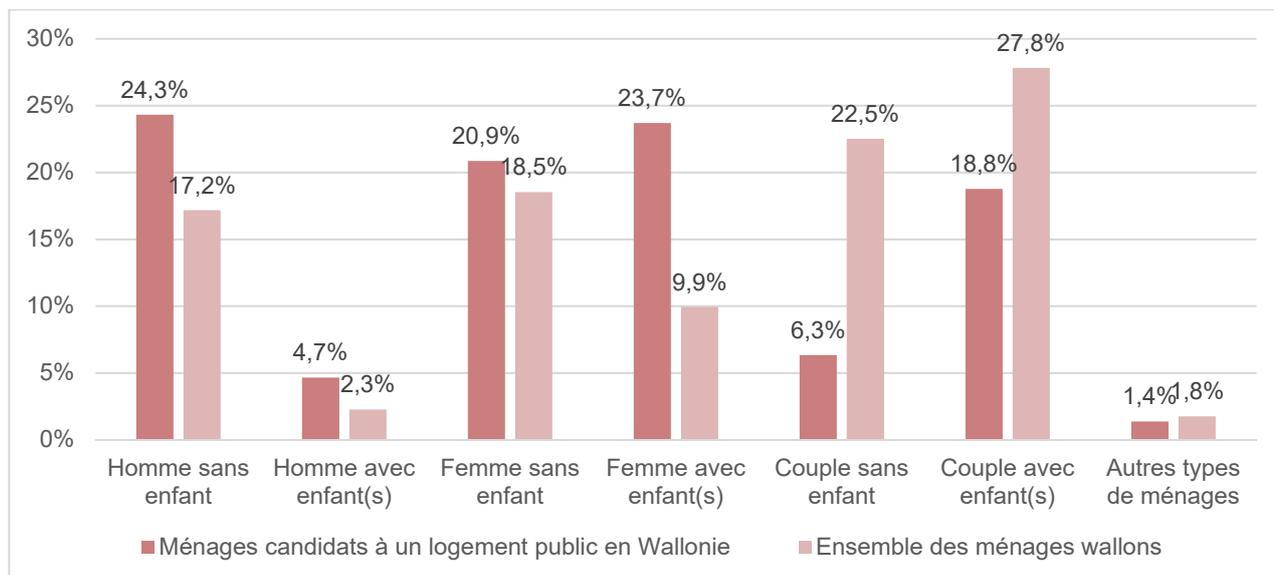
Champ : 39 315 ménages candidats à un logement public

3.2.4.3. Type de ménages candidats

Du point de vue de la composition des ménages candidats, il apparaît que le type de ménage le plus fréquent est le ménage composé d'un homme sans enfant (24,3% des ménages candidats) (cf. Graphique 140), immédiatement suivi par les femmes seules avec enfants (23,7%). Viennent ensuite les femmes sans enfant (20,9%) et les couples avec enfants (18,8%). Les autres types de ménages ont des proportions moindres avec 6,3% de couples sans enfants, 4,7% d'hommes avec enfants ; enfin, les autres types de ménages rassemblent 1,4% des candidatures. Assez logiquement, cette répartition par type de ménage montre que les candidats au logement public sont les ménages qui ont le plus de risque d'être confrontés à des difficultés sur le marché privé du logement, à savoir les personnes seules (quel que soit leur genre) et les femmes seules avec enfants. Nous avons comparé cette distribution des types de ménages candidats au logement public en Wallonie avec celle de l'ensemble des ménages wallons²¹ (cf. Graphique 140). Les dernières informations disponibles concernant l'ensemble des ménages wallons sont datées du 1^{er} janvier 2018 alors que celles relatives aux candidats au logement public datent, elles, du 1^{er} janvier 2019. Cependant, la distribution des différents types de ménages n'affichant pas de changements majeurs entre 2009 et 2019 (voir chapitre 1 section 1.2. Les ménages wallons selon leur composition), cette différence de temporalité semble être une approximation acceptable. Notons que les familles monoparentales sont largement surreprésentées parmi les ménages candidats au logement public puisque la proportion de femmes monoparentales était de 9,9% en Wallonie au 1^{er} janvier 2018 et celle d'hommes monoparentaux de 2,3%. Il en va de même pour les personnes isolées mais avec un degré de surreprésentation moins important. La proportion d'hommes isolés parmi l'ensemble des ménages wallons est en effet de 17,2% et celle des femmes isolées de 18,5%.

²¹ <https://walstat.iweps.be/>

Graphique 140 : Comparaison de la distribution des ménages candidats à un logement public en Wallonie avec l'ensemble des ménages wallons selon la composition du ménage



Source : SWL (état au 01/01/2019) et Walsat (état au 01/01/2018)

Calcul : CEHD

Champ : 39 315 ménages candidats à un logement public et ensemble des ménages wallons

NB : les données fournies par la SWL datent du 1^{er} janvier 2019 alors que les dernières informations au sujet des ménages wallons disponibles sur le site Walsat datent du 1^{er} janvier 2018.

3.2.4.4. Revenus des ménages candidats

Lors de l'admission d'une candidature, un ménage candidat est classé en fonction de ses revenus comme ménage précaire, modeste ou moyen. Ces trois catégories de revenus sont définies par le Code wallon du logement et de l'habitat durable²². Le Tableau 34 présente le nombre de ménages candidats à un logement public en Wallonie au 1^{er} janvier 2019 par catégorie de revenus. La majorité des ménages candidats au logement public sont classés comme précaires (29 099 ménages, soit 74%), viennent ensuite les ménages modestes (9 563 ménages, soit 24,3%) et enfin, les ménages moyens (653 ménages, soit 1,7%).

²² Code wallon du logement et de l'habitat durable, article 1er, 29° à 31°.

Au 1^{er} janvier 2018, les barèmes appliqués par la SWL (<https://www.swl.be/images/swl/brochures/guide-location-logement-okbr-web.pdf>, page 10/40) sont les suivants:

- Ménage en état de précarité : revenus imposables maximum de 13 700€ pour une personne isolée et 18 700€ pour un ménage.
- Ménage à revenus modestes : revenus imposables maximum de 27 400€ pour une personne isolée et 34 200€ pour un ménage.
- Ménage à revenus moyens : revenus imposables maximum de 42 400€ pour une personne isolée et 51 300€ pour un ménage.

Ces montants sont à majorer de 2 500€ par enfant à charge.

Tableau 34 : Nombre de ménages candidats à un logement public en Wallonie par catégorie de revenus et par lieu de résidence au 1^{er} janvier 2019

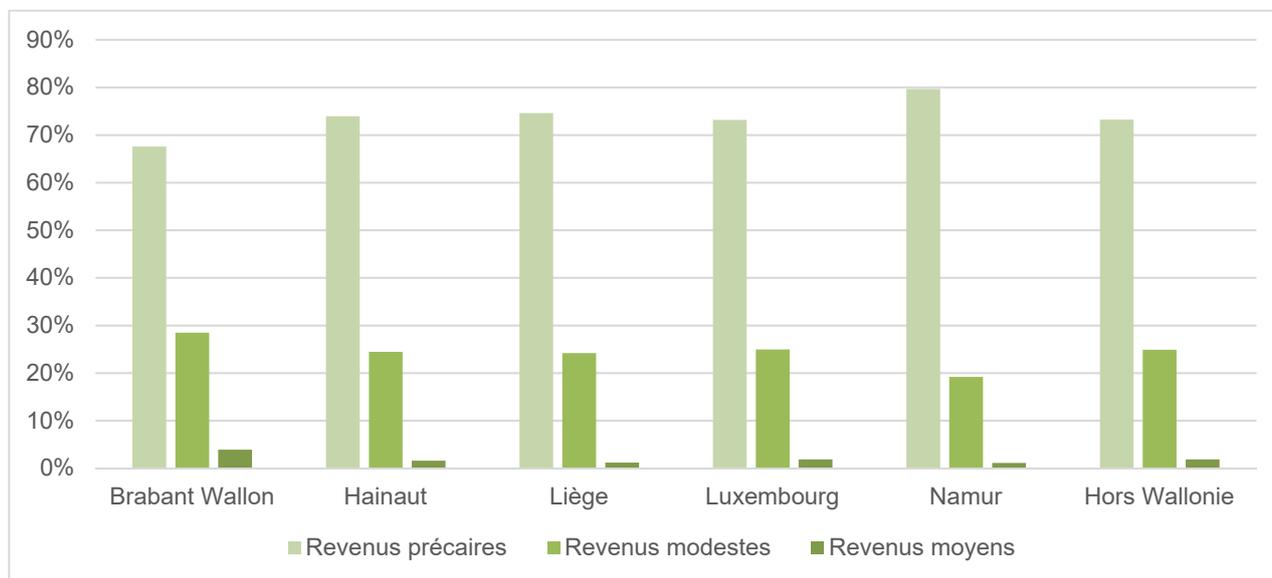
	Provinces					Wallonie	Hors Wallonie	Ensemble des candidatures
	Brabant Wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur			
Revenus précaires	2 515	11 123	10 221	1 293	2 773	27 925	1 174	29 099
Revenus modestes	1 060	3 679	3 316	441	668	9 164	399	9 563
Revenus moyens	146	241	164	33	39	623	30	653
Total	3 721	15 043	13 701	1 767	3 480	37 712	1 603	39 315

Source : SWL

Champ : 39 315 ménages candidats à un logement public

Parmi les ménages candidats résidant en Wallonie, c'est la province de Namur qui présente la plus forte proportion de ménages candidats ayant des revenus précaires avec une proportion de 79,7% (cf. Graphique 141). A l'inverse, le Brabant wallon montre la plus faible proportion avec 67,6% de ses ménages candidats ayant des revenus précaires. Les autres provinces wallonnes et les candidats non domiciliés en Wallonie affichent une proportion comprise entre 73,2% et 74,6% de ménages aux revenus précaires. C'est le Brabant wallon qui a la plus forte proportion de ménages aux revenus modestes (28,5%) et moyens (3,9%) alors que la province de Namur affiche la plus faible proportion pour ces deux catégories de revenus (19,2% de ménages candidats aux revenus modestes et 1,1% aux revenus moyens).

Graphique 141: Distribution des ménages candidats à un logement public en Wallonie selon la catégorie de revenus par province demandée en 1^{er} choix par les candidats au 1^{er} janvier 2019



Source : SWL

Calcul : CEHD

Champ : 39 315 ménages candidats à un logement public

3.2.4.5. Tailles de logements nécessaires

Un ménage candidat à un logement public doit se voir attribuer un logement proportionné à la taille et la composition de son ménage. Selon le calcul utilisé depuis le 23 juin 2014²³, 44% des ménages candidats à un logement public doivent bénéficier d'un logement d'une seule chambre (cf. Tableau 35). Ensuite, 33,6% des ménages candidats ont droit à un logement à 2 chambres et 15,3% un logement à 3 chambres. Enfin, les logements à 4 chambres représentent 5,6% des demandes et les logements à 5 chambres et plus 1,5% des demandes. A titre de comparaison, rappelons que dans le parc de logements, les logements 3 chambres prédominent au sein du parc représentant 43,8% des logements wallons propriétés des SLSP. Ils sont suivis des logements deux chambres (30,4% du parc public wallon), des logements une chambre (17,4%), des logements quatre chambres (6,5%), des logements cinq chambres (1,3%) et enfin des studios (0,7%). Nous constatons donc qu'il y a un excédent marqué de logements 3 chambres alors que les logements une chambre sont en nombre insuffisant.

Tableau 35 : Nombre et proportion de ménages candidats à un logement public selon le nombre de chambres nécessaires par province demandée en 1^{er} choix par les candidats au 1^{er} janvier 2019

		Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Wallonie
1 chambre	Nombre	1 897	7 079	5 901	779	1 647	17 303
	%	37,0%	46,7%	43,0%	42,6%	47,1%	44,0%
2 chambres	Nombre	1 884	5.266	4 251	642	1 171	13 214
	%	36,7%	34,8%	31,0%	35,1%	33,5%	33,6%
3 chambres	Nombre	942	1 899	2 374	285	498	5 998
	%	18,4%	12,5%	17,3%	15,6%	14,2%	15,3%
4 chambres	Nombre	317	706	929	104	148	2 204
	%	6,2%	4,7%	6,8%	5,7%	4,2%	5,6%
5 chambres et plus	Nombre	91	199	256	18	32	596
	%	1,8%	1,3%	1,9%	1,0%	0,9%	1,5%
Total		5 131	15 149	13 711	1 828	3 496	39 315
Taille moyenne (en nombre de chambres)		2,0	1,8	1,9	1,9	1,8	1,9

Source : SWL

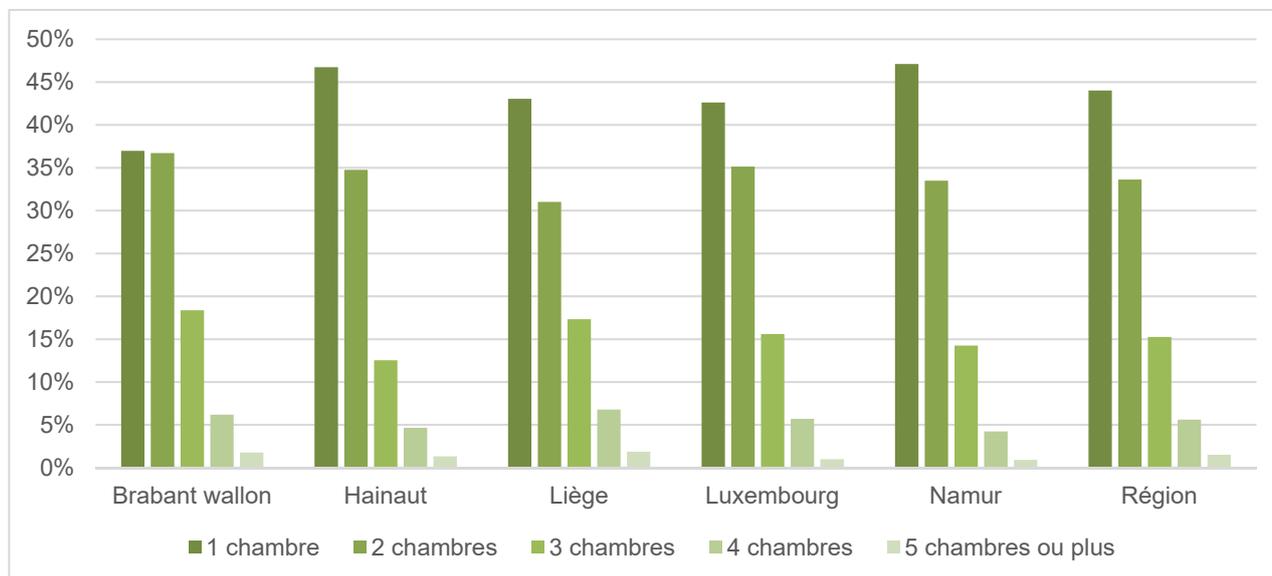
Champ : 39 315 ménages candidats à un logement public

Au niveau provincial, on retrouve la même distribution du nombre de chambres qu'au niveau régional excepté pour la province du Brabant wallon où les logements 2 chambres sont autant demandés que les logements 1 chambre, respectivement 36,7% pour les 2 chambres et 37% pour les logements 1 chambre (Cf. Graphique 142). Ceci explique que la taille moyenne des logements nécessaires pour loger les candidats à un logement public soit légèrement plus grande en Brabant wallon que dans les autres provinces. Cette taille moyenne est de 2 chambres en Brabant wallon alors qu'elle est de 1,9 chambre en

²³ La législation ainsi que la manière d'évaluer l'adéquation entre taille des ménages et taille des logements est régie par l'AGW du 06.09.2007 qui a subi de nombreuses modifications depuis cette date ; la définition du logement proportionné est donnée par l'article 1^{er}, 15° dont les dispositions ont dernièrement été modifiées par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014, applicables dès le 24 juin 2014.

provinces de Liège et de Luxembourg, et de 1,8 chambre en provinces de Namur et de Hainaut.

Graphique 142 : Distribution des ménages candidats à un logement public selon le nombre de chambres nécessaires par province demandée en 1^{er} choix par les candidats au 1^{er} janvier 2019



Source : SWL

Champ : 39 315 ménages candidats à un logement public

3.3. Les loyers moyens

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

Selon les données SILC 2018, en Wallonie, le loyer mensuel moyen (hors charges) est de 502€. Pour la même année, le loyer moyen est de 568€ en Flandre et de 640€ à Bruxelles. Le loyer mensuel moyen est significativement plus élevé pour les locataires payant un loyer de marché que pour ceux louant un logement social : 560€ contre 336€ en Wallonie, 656€ contre 361€ en Flandre et 675€ contre 472€ dans la Région de Bruxelles-Capitale. Les locataires wallons du secteur locatif privé payent donc un loyer moyen inférieur de 14,6% au loyer moyen flamand et de 17% au loyer moyen bruxellois. Pour les loyers moyens du parc social, les écarts sont un peu moins élevés avec la Flandre, -6,9% ; mais plus importants avec Bruxelles, -28,8%. Les loyers mensuels moyens du secteur privé wallon diffèrent significativement selon la densité de population. Les montants sont plus élevés dans les aires intermédiaires (616€) et dans les aires faiblement peuplées (549€) que dans

les aires densément peuplées (481 €) où la taille des logements est plus petite (cf. Tableau 36).

Tableau 36 : Loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie en 2018 selon le type d'aires de population (en €)

	Ensemble de la Wallonie	Aires densément peuplées	Aires intermédiaires	Aires faiblement peuplées
Ménages locataires payant un loyer de marché	560	481	616	549
Ménages locataires louant un logement social	336	Nombre d'observations insuffisant	339	Nombre d'observations insuffisant

Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD à partir de 477 ménages locataires.

Entre 2008 et 2018, les loyers moyens ont augmenté chaque année pour l'ensemble des ménages locataires wallons (cf. Tableau 37). C'est le cas également pour les loyers moyens du marché, à l'exception de l'année 2010 où une légère variation négative (-1,5%) est constatée. Dans le parc locatif social, les variations annuelles sont positives à l'exception des années 2011 (-9,7%) et 2016 (-1,2%) qui montrent des variations négatives, et de 2017 qui est une année de stagnation pour les loyers du logement social. Entre 2011 et 2016, l'écart entre le loyer mensuel moyen du marché locatif privé et celui du parc social est constamment de l'ordre de 200€. Cet écart a augmenté depuis 2017 (229€ en 2017 et 224€ en 2018).

Pourtant, le loyer moyen de marché issu de SILC pour 2018 (560€) est significativement inférieur à celui observé lors de l'Enquête du CEHD 2018 (616€). Une certaine sous-estimation des loyers par SILC a également été rapportée par l'IWEPS dans « Les chiffres-clés de la Wallonie » (2018)²⁴. Rappelons que dans la base de données SILC, le sous-échantillon de locataires qui payent le prix du marché est relativement petit (375 observations pour l'ensemble de la Wallonie).

Tableau 37 : Evolution des loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie entre 2008 et 2018 (en €)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ensemble des ménages locataires	390	406	410	417	441	452	471	476	480	498	502
Ménages locataires payant un loyer de marché	436	463	456	489	493	508	518	520	528	549	560
Ménages locataires louant un logement social	270	273	299	270	290	301	308	324	320	320	336

Source : SILC 2007 à 2018.

Calcul : CEHD à partir des ménages locataires.

²⁴ « Par ailleurs, on peut se demander s'il n'y a pas une légère sous-estimation des loyers dans l'enquête SILC. En effet, en comparaison avec les résultats de l'enquête bruxelloise de l'observatoire des loyers, il semblerait que SILC sous-estime les loyers médian et moyen bruxellois (ou vice-versa) – la différence de résultat entre les deux enquêtes étant statistiquement significative. » (IWEPS, 2018, p. 184).

Les loyers moyens au sein des provinces wallonnes diffèrent significativement entre les deux sources (cf. Tableau 38). Pour le Brabant wallon, le loyer moyen de marché est plus élevé selon le SILC (836€) que selon l'Observatoire des loyers (811€). Pour les quatre autres provinces, les chiffres du SILC donnent les loyers de marché significativement inférieurs par rapport aux loyers de l'Observatoire, les écarts vont d'une cinquantaine d'euros à une septantaine d'euros. Le loyer moyen des locataires non sociaux²⁵ du SILC en Brabant wallon (815€) est proche à la valeur de l'Observatoire. Dans les quatre autres provinces, il y a peu de différence entre les loyers de marché et les loyers des locataires non sociaux, selon SILC. Nous rappelons un faible effectif dans les sous-échantillons du SILC qui dépassent à peine 30 dans en Brabant wallon et dans la province de Luxembourg.

Tableau 38 : Loyers mensuels moyens (hors charges) en 2018 selon les provinces wallonnes (en €)

Province	SILC 2018 (loyer de marché)	SILC 2018 (loyer des locataires non sociaux)	Observatoire wallon des loyers 2018
Brabant wallon	836	815	811
Hainaut	517	522	571
Liège	543	543	598
Luxembourg	575	569	636
Namur	564	587	633

Sources : SILC 2018, Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Champ : ménages locataires payant un loyer de marché (SILC), ménages locataires hors secteur social (SILC) et 4.112 ménages locataires auprès du secteur privé (Observatoire wallon des loyers)

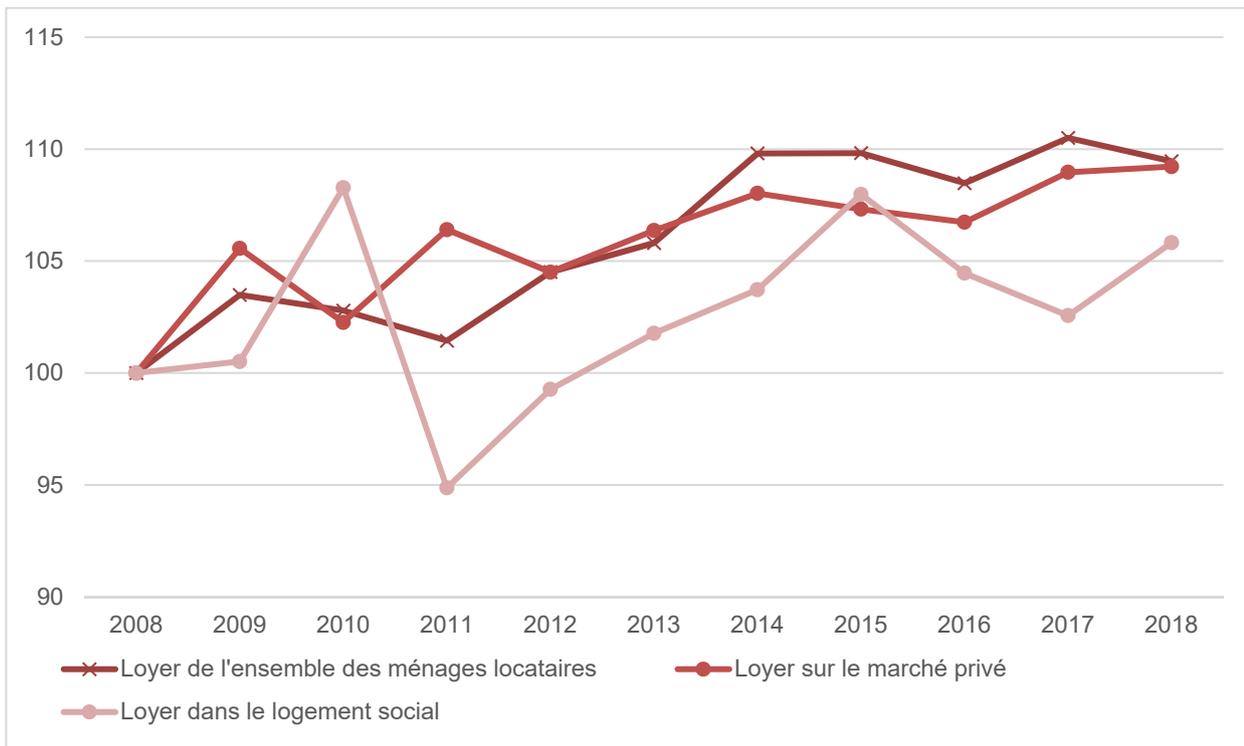
Le loyer mensuel moyen des nouveaux contrats pour les logements appartenant au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie est de 339€ en 2018 (FLW, 2019). Ce montant est proche des loyers moyens constatés pour l'ensemble des logements sociaux.

L'évolution des loyers moyens constants (c'est-à-dire déflatés par l'indice santé) est présentée au Graphique 143. Depuis 1994, l'indice de santé belge²⁶ est utilisé pour l'indexation des loyers (Arrêté royal du 24.12.1993). Par conséquent, sur la période 2008 - 2018, les indices des loyers en Wallonie évoluent constamment au-dessus de l'indice santé. Seul le loyer moyen constant du logement social montre un indice inférieur à l'indice santé en 2011 (94,87) et 2012 (99,27). Généralement, l'indice du loyer du marché privé est supérieur à l'indice du loyer dans le logement social, à l'exception des années 2010 (l'indice du logement social était de 108,28 et celui du marché privé de 102,26) et 2015 (107,98 pour le logement social et 107,32 pour le marché privé). En 2015 et 2016, on constate un léger recul des loyers constants du marché, l'indice atteignant 106,74 en 2016 mais cet indice repart à la hausse dès 2017 atteignant 109,22 en 2018. Quant au logement social, après une période de croissance de 2011 à 2015, l'indice déflaté connaît une baisse en 2016 et 2017 (102,56). En 2018, on constate une augmentation de l'indice déflaté des loyers du logement social qui atteint une valeur de 105,82.

²⁵ Ce groupe rassemble : 1) les locataires qui payent une location au prix du marché ; 2) les locataires qui payent une location inférieure au prix du marché, car leurs employeurs leur octroient un loyer diminué ; 3) les locataires qui payent une location inférieure au prix du marché, car leurs familles ou leurs amis leur octroient un loyer diminué.

²⁶ L'indice santé est construit à partir de l'indice des prix à la consommation en Belgique, qui reflète l'évolution des prix de tous les biens et services. Statbel calcule l'indice santé depuis janvier 1994. La valeur actuelle de cet indice est obtenue par la soustraction de certains produits du panier de l'indice des prix à la consommation, à savoir les boissons alcoolisées (achetées en magasin ou consommées dans un café), le tabac et les carburants, à l'exception du LPG.

Graphique 143 : Évolution des indices des loyers moyens déflatés en Wallonie (base 100 en 2008)



Sources : SILC 2008 à 2018.

Calcul : CEHD à partir des ménages locataires.

3.4. Les loyers en fonction de la taille du logement

Selon les données SILC, les loyers de marché augmentent avec le nombre de pièces²⁷, mais chaque pièce supplémentaire entraîne une augmentation très différente des montants. Ainsi, l'écart entre un logement 2 pièces et un 3 pièces est de 102€ alors que l'écart entre un 3 pièces et un 4 pièces est seulement de 10€. Selon l'Observatoire wallon des loyers, chaque chambre à coucher supplémentaire augmente le loyer d'une centaine d'euros (cf. Tableau 39). La différence la plus élevée est observée entre 4 chambres et 5 chambres ou plus, soit 143 €.

²⁷ Dans l'enquête SILC, les pièces ne comptent pas sont : la cuisine, les salles de bain, les toilettes, les pièces utilisées exclusivement pour le travail, les couloirs, les débarras, les caves et les greniers.

Tableau 39 : Loyers mensuels moyens selon le nombre de pièces et le nombre de chambres en 2018 (en €)

SILC 2018		Observatoire wallon des loyers 2018	
Nombre de pièces	Loyer, en €	Nombre de chambres à coucher	Loyer, en €
2	450	1	498
3	552	2	615
4	562	3	710
5	594	4	822
6	672	5 ou plus	965

Sources : SILC 2018, Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Champ : ménages locataires payant un loyer de marché (SILC) et 4 112 ménages locataires auprès du secteur privé (Observatoire wallon des loyers)

Chapitre 6. Le financement du logement avec les prêts immobiliers

1. Le crédit hypothécaire

1.1. Le nombre et le montant total de prêts hypothécaires

Afin de financer leur logement et plus précisément l'accèsion à la propriété, les ménages wallons ont principalement recours au crédit hypothécaire souscrit auprès des acteurs privés du marché ou des organismes publics de prêt social. La dynamique de financement du logement en Wallonie peut être illustrée par des indicateurs tels que le nombre de crédits hypothécaires en cours et le montant emprunté.

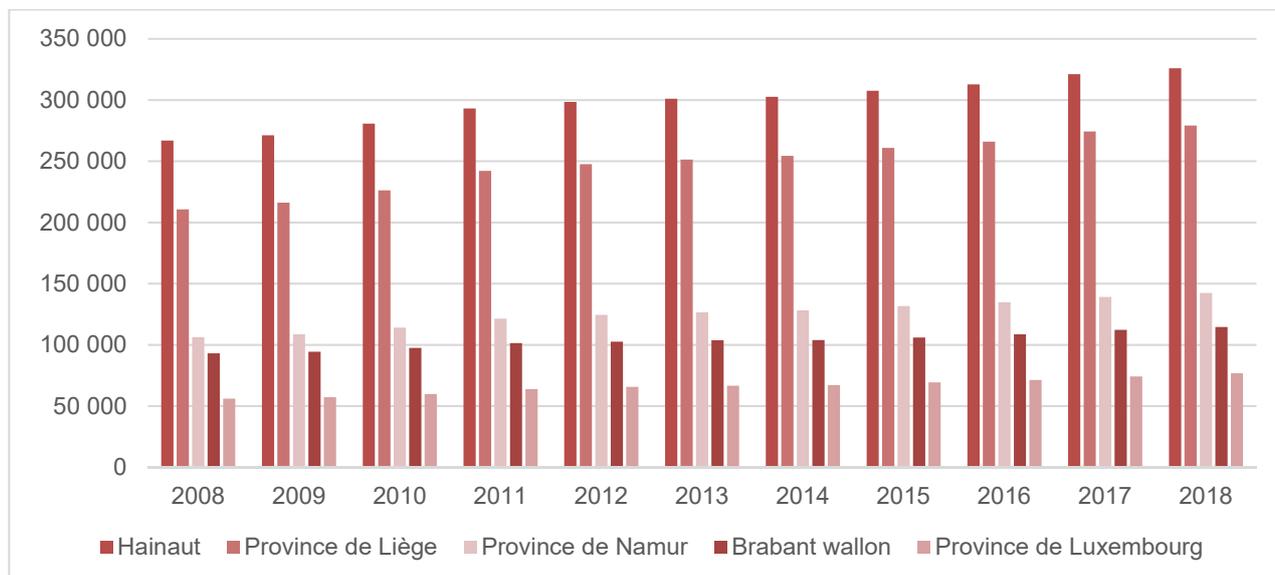
Les données traitées dans cette section proviennent de la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP) – Banque Nationale de Belgique. Depuis 2003, la CCP enregistre l'ensemble des données transmises par les prêteurs au sujet des contrats de crédits à la consommation et de crédits hypothécaires conclus par des personnes physiques en Belgique dans le cadre de la lutte contre le surendettement des ménages. 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 conserve pour une durée variable les données concernant les emprunteurs en défaut de paiement.

1.1.1. Nombre de crédits hypothécaires

En date du 31 décembre 2018, 933 498 crédits hypothécaires étaient enregistrés en Wallonie (CCP-BNB 2018). Ces crédits hypothécaires se répartissent de la manière suivante entre les différentes provinces wallonnes : 34,9% en Hainaut, 29,9% en province de Liège, 15,2% en province de Namur, 12,3% en Brabant wallon et 8,2% en en province de Luxembourg. Cette répartition du crédit hypothécaire est proche de la répartition par province du parc de logements en Wallonie et est relativement stable dans le temps. Ainsi, entre 2008 et 2018, la part des provinces de Hainaut (-1,77%) et du Brabant wallon (-0,51%) a diminué à l'avantage des provinces de Liège (+0,95%), de Namur (+0,65%) et de Luxembourg (+0,52%) dans la répartition des crédits hypothécaires en cours en Wallonie. L'évolution temporelle maximale de la répartition du crédit ne dépasse donc pas les 2% (pour le Hainaut).

Depuis 2008, le nombre de crédits hypothécaires augmente au sein de chaque province wallonne (cf. Graphique 144). Un des facteurs explicatifs de cette augmentation est la croissance du nombre de ménages. Sur la période 2008-2018, la province de Luxembourg (+37%) montre la plus forte progression suivie par celle de Namur (+34%) et celle de Liège (+32,5%). Les provinces de Hainaut (+22,1%) et du Brabant wallon (+23,2%) affichent une progression moins importante.

Graphique 144 : Évolution du nombre de crédits hypothécaires par province en Wallonie (2008-2018)

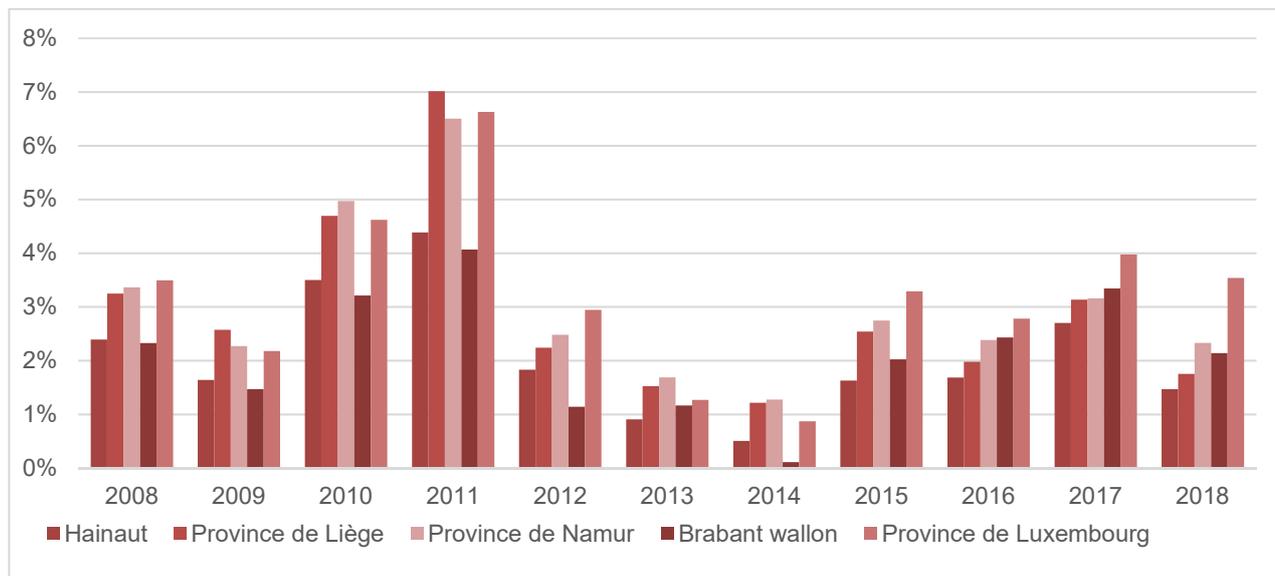


Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

Graphique 145 : Variation annuelle du nombre de crédits hypothécaires par province en Wallonie (2008-2018)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

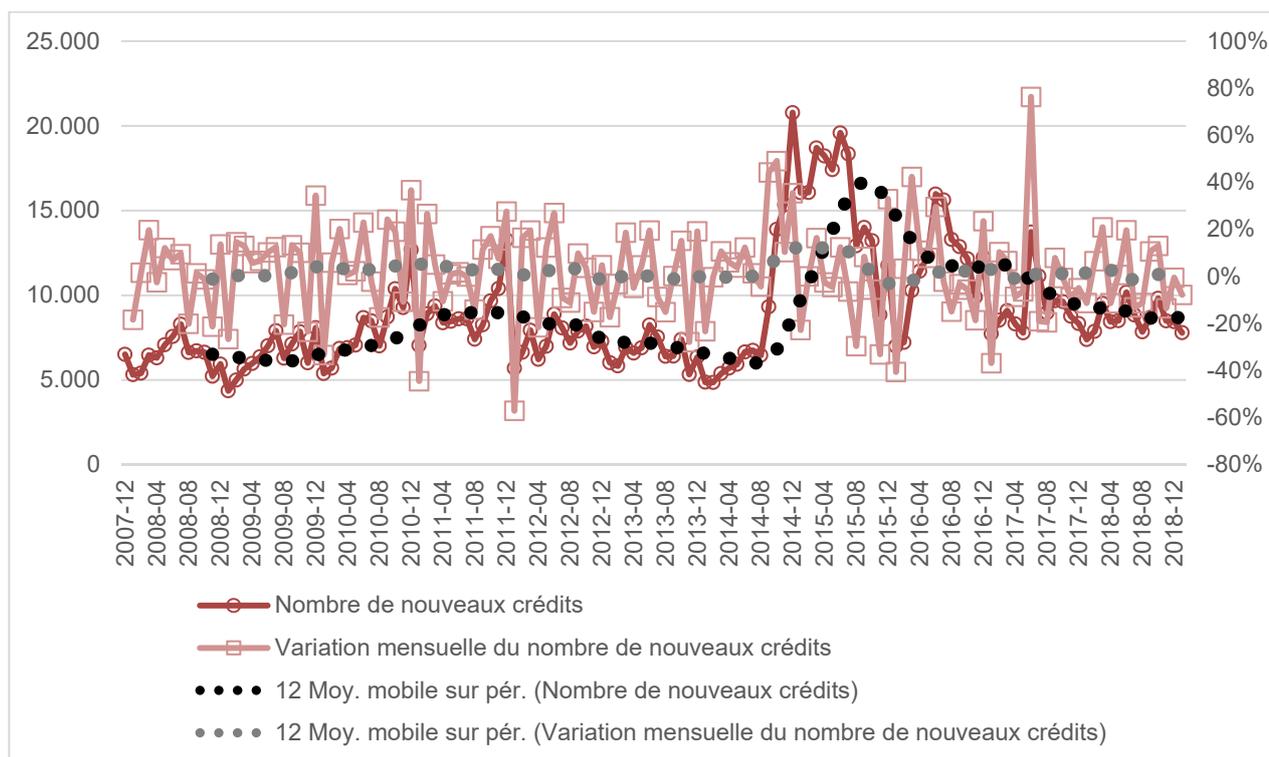
Entre 2008 et 2018, le nombre de crédits hypothécaires connaît des variations annuelles positives pour l'ensemble des provinces wallonnes (cf. Graphique 145). Le rythme de croissance montre des tendances similaires entre provinces. Le déclenchement de la crise financière en Europe entraîne une diminution de la croissance annuelle dès 2008 pour l'ensemble des provinces wallonnes et le rythme de croissance le plus faible est atteint en 2009 (+1,6% en Hainaut ; +2,6% en province de Liège ; +2,3% en province de Namur ; +1,5% en Brabant wallon ; +2,2% en province de Luxembourg).

Après deux meilleures années en 2010 et 2011 (taux moyen de croissance annuelle en Wallonie de respectivement 4,1% et 5,6%), le taux de croissance est à nouveau très faible pour l'ensemble des provinces wallonnes à partir de 2012. La fin de la déductibilité fiscale des travaux économiseurs d'énergie ayant poussé les ménages à accélérer et finaliser leur projet d'acquisition avant 2012 est certainement un des facteurs explicatifs de ce ralentissement au cours des années 2012, 2013 et 2014. Le niveau le plus bas de croissance annuelle est atteint en 2014, quelle que soit la province (+0,5% en Hainaut ; +1,2% en province de Liège ; +1,3% en province de Namur ; +0,1% en Brabant wallon ; +0,9% en province de Luxembourg). La croissance repart à la hausse dès 2015 et, après un léger ralentissement en 2016 au sein des provinces de Liège, de Luxembourg et de Namur, atteint en 2017 une variation annuelle comprise entre +2,7% (dans le Hainaut) et +4% (dans la province de Luxembourg). L'année 2018 affiche un nouveau ralentissement (+1,5% en Hainaut, +1,8% en province de Liège ; +2,3% en province de Namur ; +2,1% en Brabant wallon ; +3,5% en province de Luxembourg).

1.1.2. Dynamique d'ouverture des crédits hypothécaires

En 2018, le nombre mensuel de nouveaux crédits hypothécaires en Wallonie a enregistré son minimum en janvier (7 392 crédits conclus) et son maximum en juin (10 176 crédits conclus). L'année 2015 est celle au cours de laquelle le nombre moyen de crédits souscrits par mois est le plus haut (15 432 nouveaux crédits en moyenne mensuellement). Mais cette moyenne mensuelle diminue depuis ; à titre de comparaison, 9 308 nouveaux crédits hypothécaires ont été signés par mois en moyenne en 2017 et 8 671 en 2018 (cf. Graphique 146).

Graphique 146 : Évolution du nombre de contrats de crédits hypothécaires par mois (2008-2018)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

Sur la période 2008-2018, 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. Ainsi, jusqu'en juillet de l'année 2009, l'évolution du nombre mensuel de nouveaux crédits hypothécaires est constante, avant d'entamer une accélération qui se termine à la fin de l'année 2011. A partir de 2012, une tendance à la baisse du rythme mensuel de nouveaux crédits hypothécaires conclus en Wallonie s'est poursuivie lentement jusqu'en août 2014. Puis, la croissance du nombre mensuel de nouveaux contrats de crédits hypothécaires s'est accentuée pour atteindre son apogée en septembre 2015. L'explication de ce phénomène réside dans une diminution importante des taux de crédits, qui ont amené un grand nombre d'emprunteurs à refinancer leur crédit hypothécaire, celui-ci étant repris comme nouveau contrat dans les statistiques de la Centrale des crédits. Une nouvelle diminution du nombre mensuel d'ouvertures de crédits a eu lieu depuis, suivie d'une stabilisation de mi-2016 à début 2017 puis d'une nouvelle baisse.

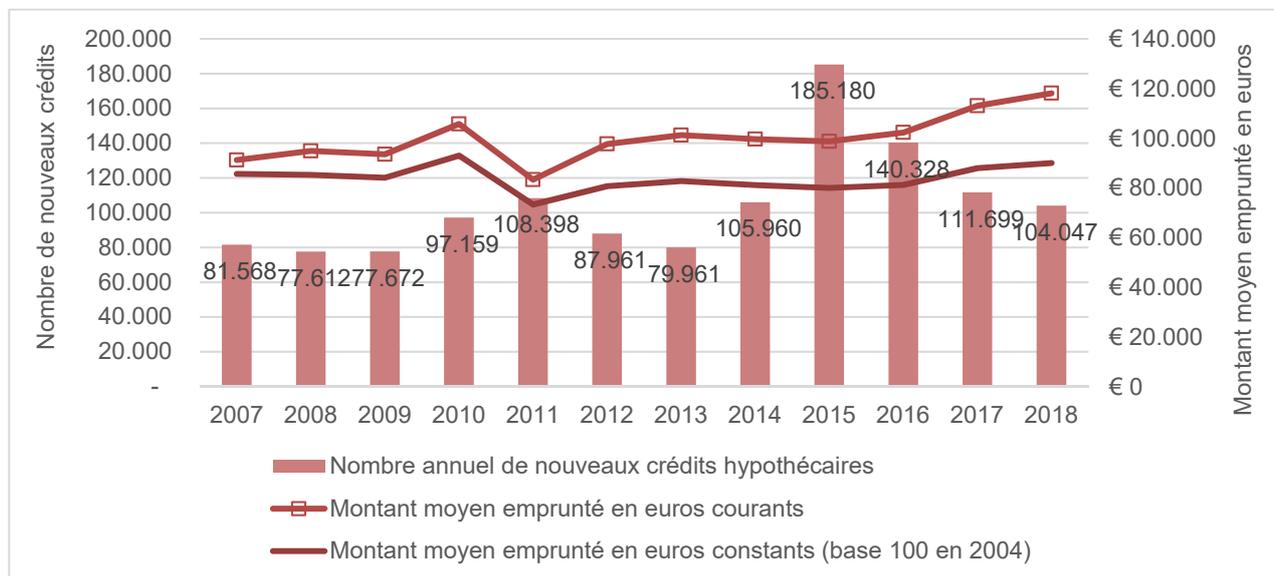
1.1.3. Montant moyen emprunté par crédit hypothécaire

En 2018, en Wallonie, le montant moyen emprunté s'élève à 118 101€ courants pour 104 047 nouveaux crédits hypothécaires enregistrés. Ce montant est supérieur à celui de l'année 2017 (soit 113 068€ courants) où un nombre de nouveaux crédits hypothécaires un peu plus important était observé (soit 111 699 unités) (cf.

Graphique 147).

Exprimés en euros constants (IPC en base 100 en 2004)²⁸, le montant moyen emprunté pour les crédits hypothécaires est plutôt stationnaire de 2012 à 2016.

Graphique 147 : Évolution du nombre total et du montant moyen emprunté des nouveaux contrats de crédits hypothécaires (2007-2018)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

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

1.1.4. Destination des crédits hypothécaires

Les statistiques récoltées par la Banque Nationale de Belgique dans le cadre de son enquête sur la destination des crédits hypothécaires montrent (cf. Tableau 40) qu'en Belgique depuis 2015, un pourcentage croissant de crédits hypothécaires sont souscrits dans le but d'un achat (50% des nouveaux crédits hypothécaires en 2018). La proportion des crédits hypothécaires souscrits dans le cadre de travaux de transformation diminue légèrement (de 22% en 2015 à 19% en 2018) alors que la part des crédits souscrits pour la construction augmente (de 8% en 2015 à 13% en 2018). On constate également qu'après la vague de refinancement des crédits hypothécaires en 2015 et 2016, la proportion de prêts hypothécaires souscrits dans le cadre d'un refinancement diminue et représente 8% en 2018.

²⁸ Les montants sont exprimés en euros constants à partir de l'indice des prix à la consommation (IPC) dont le dernier mode actualisé de calcul date de 2013. Par souci de cohérence avec nos précédentes éditions des « Chiffres-clés du logement », nous conservons encore la base calculée en 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/themes/prix-la-consommation/indice-des-prix-la-consommation/> Page consultée le 20 septembre 2019).

Tableau 40 : Destination des crédits hypothécaires souscrits annuellement en Belgique entre 2015 et 2018

	2015	2016	2017	2018
Achat	36%	41%	48%	50%
Construction	8%	10%	12%	13%
Transformation	22%	22%	20%	19%
Achat et transformation	3%	3%	4%	4%
Autre but immobilier	5%	6%	6%	6%
Refinancement d'un crédit existant	26%	18%	10%	8%

Source : CCP-BNB ; Enquête sur la destination des crédits hypothécaires. 07.11.2019

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des nouveaux crédits hypothécaires.

Nota bene : Ces données sont basées sur une enquête effectuée auprès d'établissements de crédit, de compagnies d'assurances et de sociétés hypothécaires. Les données indiquent une tendance et ne reflètent ni la totalité des demandes de crédits hypothécaires, ni l'encours de ces crédits.

1.2. Défauts de paiement des crédits hypothécaires

Afin de lutter contre le surendettement, la Centrale des Crédits aux Particuliers enregistre des données essentielles sur les défauts de paiements lors du remboursement de crédits hypothécaires et sur la régularisation de ceux-ci. Il s'agit d'un indicateur important du mode de financement du logement et des risques financiers encourus tant par les ménages que les opérateurs économiques en Wallonie.

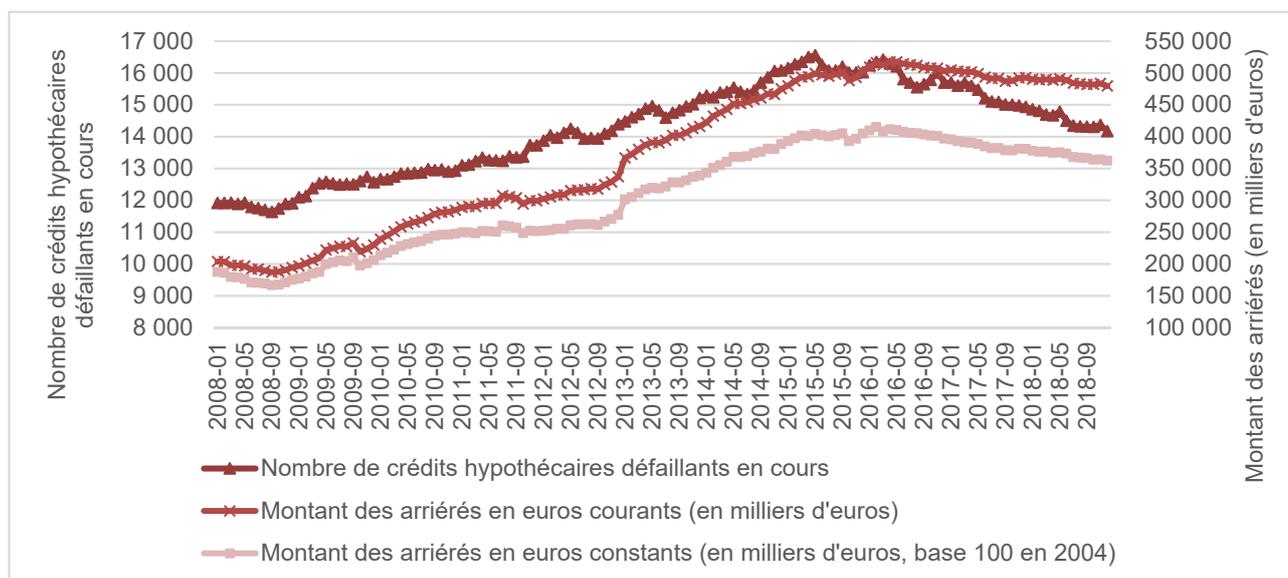
Les crédits en défaut de paiements sont ceux qui doivent faire l'objet, selon les termes de la loi du 10 août 2001 relative à la Centrale des Crédits aux Particuliers, d'un signalement au fichier en raison d'un retard de remboursement de trois mois ou à la suite d'une mise en demeure de remboursement.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

En Wallonie, au 31 décembre 2018, 14 173 crédits hypothécaires immobiliers non régularisés sont enregistrés pour défaut de paiements (*cf.* Graphique 148). Ceci représente une augmentation en termes de volume de 21% par rapport au nombre de crédits hypothécaires en défaut de paiement enregistrés au 31 décembre 2007. Cependant ce chiffre est à mettre en relief avec le nombre de crédits en cours (*cf.* Graphique 149). Au 31 décembre 2007, 1,66% des crédits hypothécaires immobiliers étaient en défaut de paiement non régularisés. Cette proportion décrivait à 1,61% durant le second semestre 2008 avant de croître et d'atteindre 1,89% fin 2014.

Après une période instable, la proportion de crédits hypothécaires en défaut de paiement et non régularisés en Wallonie amorce une diminution depuis début 2017 et représente 1,52% des crédits hypothécaires immobiliers en cours au 31 décembre 2018. La proportion de crédits hypothécaires en défaut de paiement et non régularisés en Wallonie est donc en décroissance.

Le montant total des arriérés est également en décroissance depuis mi-2016 (cf. Graphique 148). Les montants des arriérés exigibles s'élèvent à près de 480 millions d'euros²⁹ au 31 décembre 2018 après avoir atteint un pic à près de 518 millions d'euros au 31 mai 2016.

Graphique 148 : Évolution du nombre de crédits hypothécaires défaillants en cours et des montants d'arriérés (2008-2018)



Source : CCP-BNB

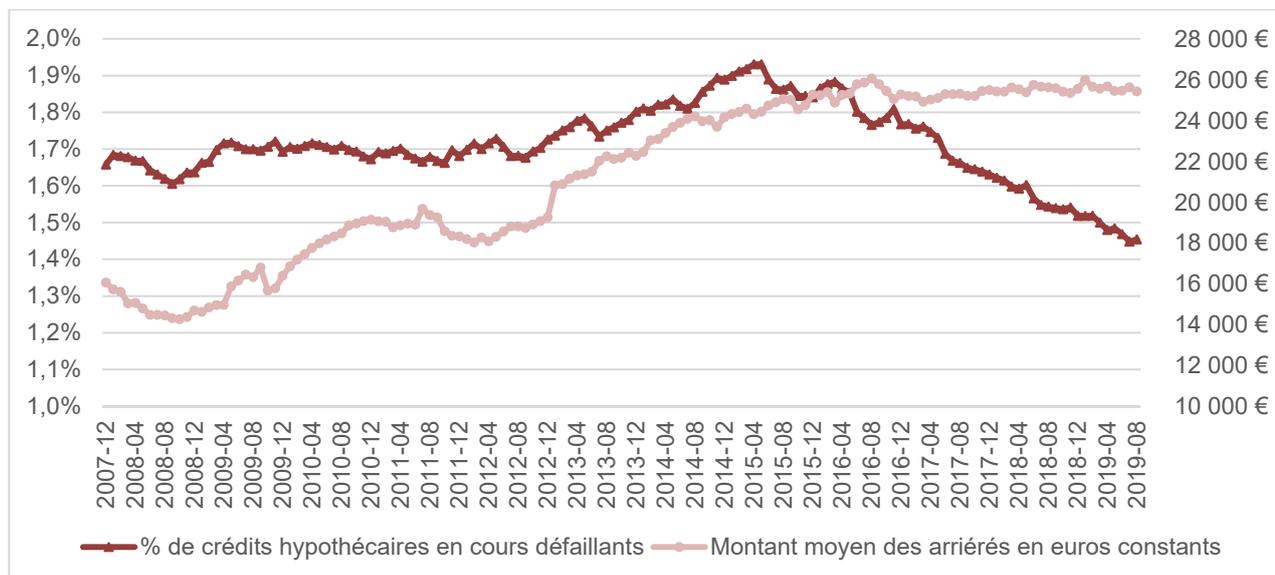
Calcul : CEHD

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

Quand on observe le montant moyen d'arriérés en euros constants (base 100 en 2004) de manière à annuler l'effet de l'inflation, on constate que ce montant reste compris entre 25 000€ et 26 000€ depuis mi-2016 (cf. Graphique 149). Cependant, ce montant moyen d'arriérés est influencé par le montant moyen emprunté qui est lui en hausse depuis 2015.

²⁹ Ce chiffre important doit être interprété avec prudence. En effet, lors d'un défaut de paiement, l'entièreté du solde restant dû du crédit hypothécaire est redevable selon la législation sur le crédit hypothécaire. Par définition, les montants très élevés des crédits hypothécaires font donc apparaître des montants d'arriérés très importants.

Graphique 149 : Evolution de la proportion de crédits hypothécaires en cours défaillants non régularisés et du montant moyen des arriérés en euros constants (base 100 en 2004) en Wallonie



Source : CCP-BNB

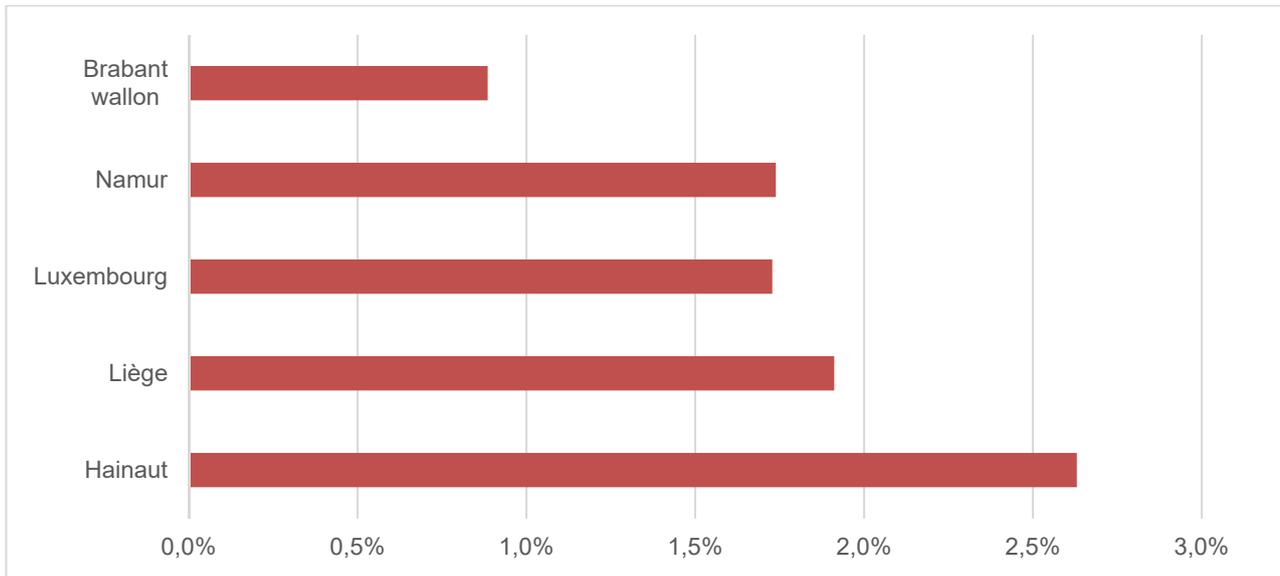
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie.

Dans son rapport annuel statistique 2018, la Centrale des Crédits aux Particuliers précise, à partir de son analyse de la survenance du défaut de paiement, que les difficultés de paiements rencontrés par les emprunteurs se produisent notamment pour les contrats les plus anciens, conclus avant 2008. Les conditions plus strictes d'octroi et de contrôle des marchés financiers conduisent à observer une fréquence moindre des défauts de paiements sur les contrats récents.

La proportion d'emprunteurs ayant au moins un crédit hypothécaire immobilier défaillant varie selon la province wallonne (cf. Graphique 150). Au 31 décembre 2018, les défauts de remboursement concernent 2,6% des crédits hypothécaires dans le Hainaut, 1,9% en province de Liège, 1,7% en provinces de Luxembourg et de Namur et 0,9% dans le Brabant wallon. Soulignons que cette proportion tend à diminuer dans l'ensemble des provinces wallonnes. A l'exception du Brabant wallon qui n'a amorcé sa décroissance qu'en décembre 2016, cette tendance est observée depuis mi-2015. A cette période, la proportion d'emprunteurs ayant au moins un crédit hypothécaire immobilier défaillant était de 3,2% dans le Hainaut, 2,3% en province de Liège, 2,2% en province de Luxembourg et 2,1% en province de Namur. De son côté, le Brabant wallon comptait 1,2% d'emprunteurs ayant au moins un crédit hypothécaire immobilier défaillant jusqu'en novembre 2016.

Graphique 150 : Taux d'emprunteurs de crédits hypothécaires avec défaut de paiement par province wallonne au 31 décembre 2018.



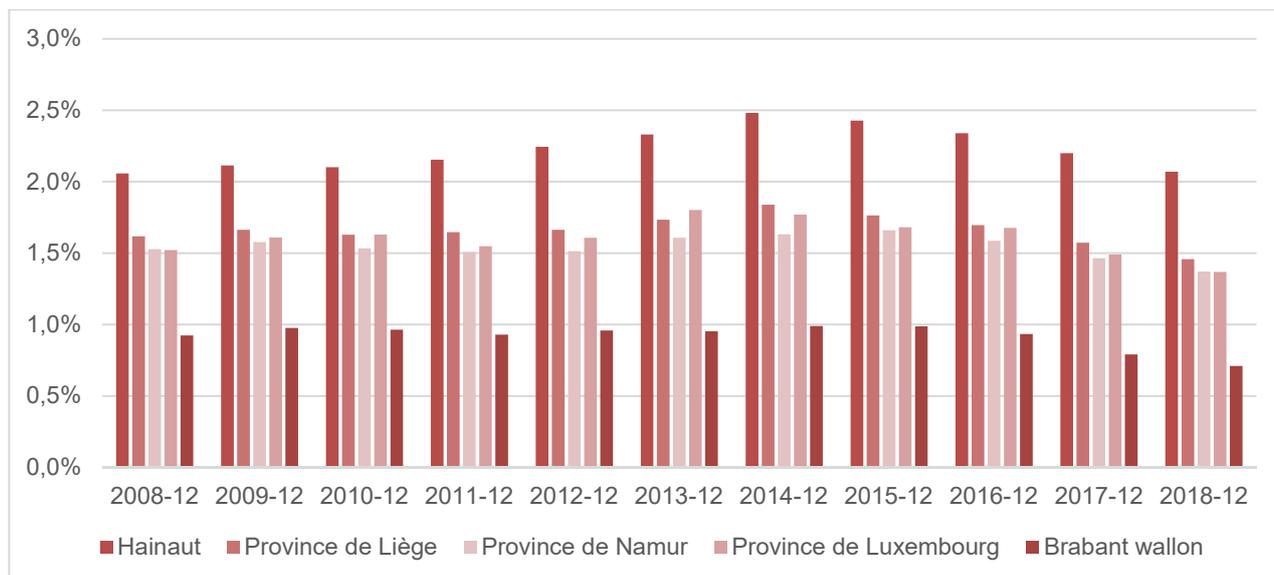
Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des emprunteurs dans le cadre d'un crédit hypothécaire enregistrés en Wallonie.

Assez logiquement, la proportion de crédits hypothécaires en cours défaillants non régularisés montre ces dernières années la même tendance à la décroissance au sein des différentes provinces wallonnes (cf. Graphique 151). Cependant, quelle que soit la province, l'écart entre la proportion maximale et la proportion minimale observées ces dix dernières années est de l'ordre de 0,3% ou 0,4%. La province de Hainaut est celle qui affiche la proportion la plus importante avec un maximum en 2014 où 2,5% des crédits hypothécaires en cours étaient défaillants. Les crédits hypothécaires immobiliers en défaut de paiement restent donc très minoritaires par rapport au volume total de ce type de crédits et ils montrent une tendance à la décroissance.

Graphique 151 : Proportion de crédits hypothécaires en cours défaillants et non régularisés par province wallonne (statut au 31 décembre de chaque année)



Source : CCP-BNB

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des emprunteurs dans le cadre d'un crédit hypothécaire enregistrés en Wallonie.

2. Prêts hypothécaires sociaux

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

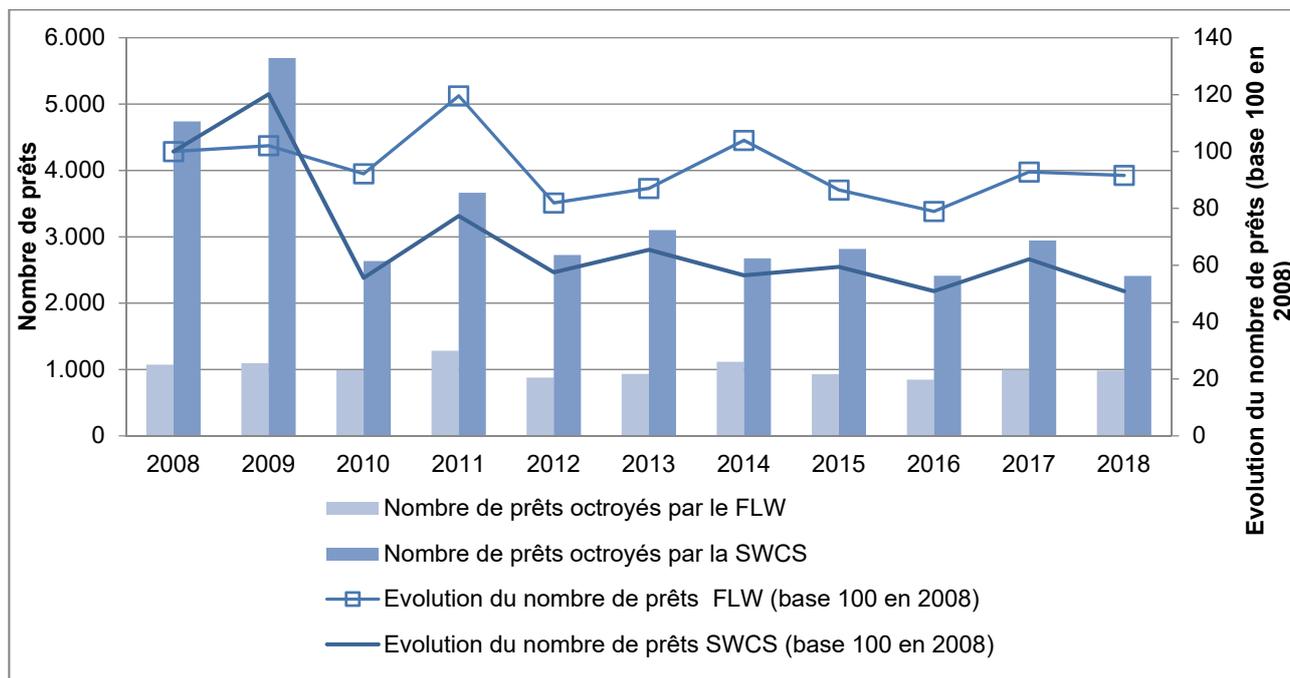
En 2018, la SWCS et le FLW ont octroyé au total 3 392 prêts hypothécaires³⁰ : 29% de ces prêts ont été octroyés par le FLW (soit 982 prêts) et 71% par la SWCS (soit 2 410 prêts) (cf. Graphique 152). Cette répartition est logique étant donné que le FLW s'adresse uniquement aux familles nombreuses (ayant au moins trois enfants à charge) alors que la SWCS s'adresse à tous les autres types de ménages. Le public cible du FLW est par conséquent plus restreint³¹.

Les prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS et le FLW ne représentent qu'une infime portion de l'ensemble des crédits hypothécaires octroyés en Wallonie, essentiellement par le marché financier. Ainsi, 104 047 nouveaux crédits hypothécaires ont été octroyés dans la région en 2018 selon la Centrale des Crédits aux Particuliers – Banque Nationale de Belgique. Par conséquent, les prêts hypothécaires de la SWCS et du FLW représentent seulement 3,3% de ce total.

³⁰ Les chiffres sont présentés hors écoprêts qui ne sont plus octroyés depuis 2013 et hors prêts à tempérament qui sont analysés séparément.

³¹ Dans la synthèse réalisée par le CEHD à la demande du FLW en 2018 et qui se nomme les familles nombreuses et l'accès au logement en Wallonie, il est estimé que les familles nombreuses représentent 11,4% des noyaux familiaux en Wallonie

Graphique 152 : Évolution du nombre de prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2008-2018)



Sources :

Pour le FLW : Rapports d'activités du FLW de 2008 à 2018.

Pour la SWCS : Les chiffres pour les années 2008 à 2011 proviennent du rapport d'activités 2011 de la SWCS. Les chiffres pour les années 2012 à 2014 proviennent des rapports d'activité 2012, 2013, 2014 de la SWCS alors que les chiffres pour les années 2015 à 2018 proviennent du rapport d'activité 2018.

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors écooprêts) ou par la SWCS entre 2008 et 2018.

Le nombre de prêts hypothécaires octroyés par le FLW a diminué de 8,4% sur la dernière décennie, passant de 1 072 prêts en 2008 à 982 prêts en 2018. Le nombre de prêts connut un pic en 2011³² mais les années 2012 et 2013 montrent une activité plus faible qui est même inférieure à la production de prêts hypothécaires de 2010. L'année 2014 est une meilleure année avec 1 114 prêts octroyés, ce qui reste cependant inférieur au record enregistré en 2011. S'ensuit une nouvelle diminution des prêts accordés par le FLW en 2015 et en 2016. Dans son rapport d'activité de 2016, le FLW explique cette diminution par la mise en route au 1^{er} janvier 2016 de l'Accesspack qui n'a véritablement atteint son rythme de croisière qu'au milieu de l'année. Une augmentation du nombre d'Accesspack octroyés en 2017 est en effet constatée avec 995 prêts ouverts. En 2018, une stabilisation de la production d'Accesspack est observée affichant 982 crédits. Dans son rapport d'activité 2018, le FLW explique l'augmentation de l'activité de crédit par un contexte favorable lié au maintien de taux bas et également aux restrictions imposées par le secteur bancaire classique en termes d'apport minimum de fonds propres³³.

³² Le rapport d'activités du FLW (2012) donne des explications à ce chiffre : notamment la forte conjoncture immobilière et un niveau des taux d'intérêt relativement bas ce qui incita de nombreux ménages à acquérir un bien immobilier.

³³ Depuis le 1^{er} avril 2017, la Banque Nationale oblige les banques à maintenir une réserve de capital en fonds propres supplémentaire pour les crédits lorsque le montant de l'emprunt représente plus de 80 % de la valeur du bien.

Cette mesure pousse les familles disposant de revenus satisfaisants mais d'une épargne insuffisante à avoir recours aux prêts sociaux.

Le nombre de prêts hypothécaires octroyés par la SWCS, a diminué de 4 738 à 2 410 (soit de 49,1%) entre 2008 et 2018³⁴, en passant par un pic de 5 693 en 2009³⁵. Depuis 2010, l'évolution du nombre de prêts hypothécaires n'est pas stable. Augmentations et diminutions alternent avec malgré tout une tendance à la baisse. Une raison expliquant le nombre élevé de prêts auprès de la SWCS en 2015 réside dans la fin du « bonus logement » au 1er janvier 2016 : anticipant cette fin, certains ménages se sont empressés de concrétiser leur projet immobilier. En outre, la raison expliquant la diminution de 2016 est la vague de refinancements au profit du secteur bancaire suite à ses taux particulièrement intéressants, alors que les taux pratiqués par la SWCS durant les 10 premiers mois de 2016 étaient considérés comme anormalement élevés, selon le rapport d'activité de la SWCS. En 2017, une nouvelle augmentation est constatée qui peut s'expliquer par un taux moyen des prêts hypothécaires pratiqué par la SWCS assez bas (1,71% en 2017 pour 2,47% en 2016). L'année 2018 affiche une diminution annuelle du volume de prêts hypothécaires. Si l'on observe les chiffres mensuels, on constate que la production de prêts est plus importante sur le second semestre 2018. Une explication possible réside dans l'abaissement des taux en mai 2018 et en juillet 2018. Le taux moyen des prêts accordés en 2018 reste malgré tout plus élevé qu'en 2017 (2,22%).

Le montant total des prêts hypothécaires octroyés par le FLW est passé de 120,7 M€ en 2008 à 145,4 M€ en 2018 (cf. Graphique 153). Après une hausse en 2013 et en 2014, ce montant baisse en 2015 et en 2016. L'année 2017 affiche une belle augmentation, suivie d'une stabilisation en 2018.

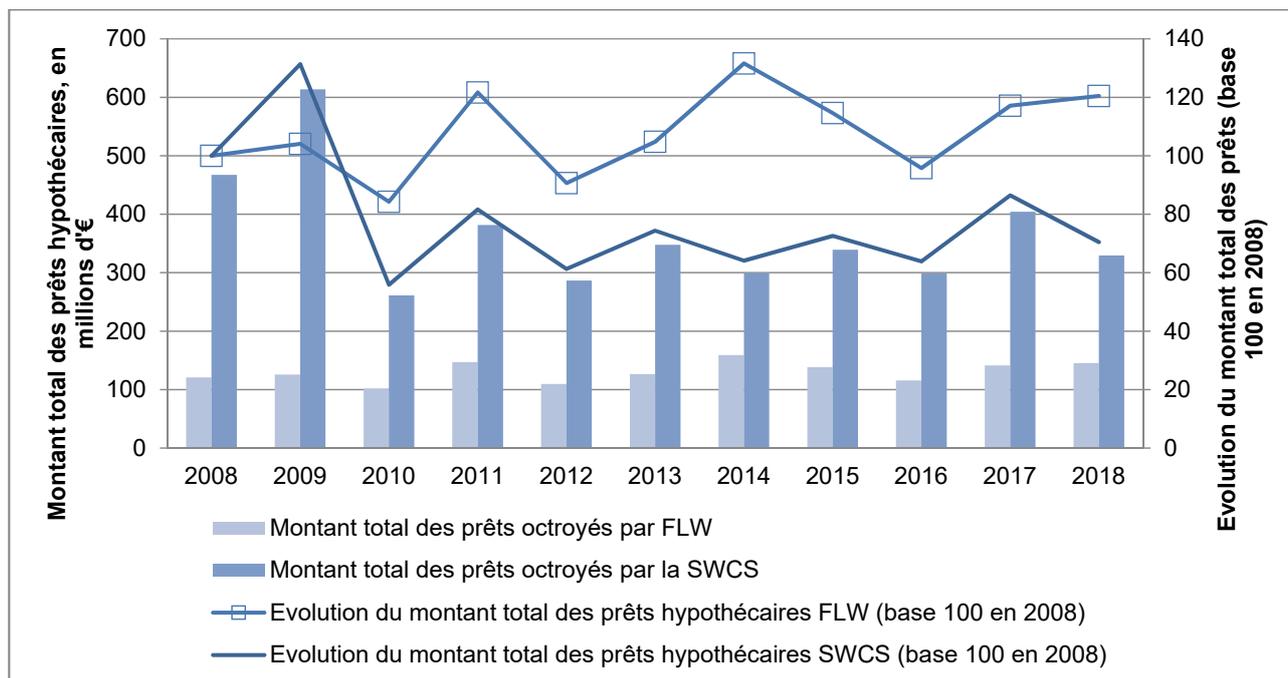
Au cours de la période 2008-2018, le montant total des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS fluctue de manière importante. L'année 2009 atteint le montant record de 613,7 M€. En dehors de ce pic, le montant octroyé annuellement évolue entre 261,1 M€ et 404,1 M€. Cette borne supérieure est atteinte en 2017, portant le montant total des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS au niveau le plus haut depuis 2010. Cependant, une diminution ramène ce nombre à 329,3 M€³⁶ en 2018.

³⁴ L'Accesspack a remplacé Habitat pour Tous au 1er janvier 2016. Cependant, 711 prêts de type Habitat pour Tous ont encore été octroyés en 2016, la demande ayant été introduite en 2015.

³⁵ Voir à ce sujet les explications conjoncturelles dans le rapport d'activités de la SWCS (2010), notamment la baisse des taux en 2009, de nouveaux produits lancés, une demande plus forte en raison de la crise financière et du durcissement des conditions d'octroi imposées par les banques. Depuis 2010, le principe de fonctionnement de la SWCS en enveloppe ouverte a été abandonné pour un fonctionnement en enveloppe fermée.

³⁶ Y compris les prêts mixtes (soit accesspack + éco/rénopack), comme dans le rapport d'activités de la SWCS.

Graphique 153 : Évolution du montant total des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2008-2018)



Sources :

Pour le FLW : Rapports d'activités du FLW de 2008 à 2018.

Pour la SWCS : Les chiffres pour les années 2008 à 2011 proviennent du rapport d'activités 2011 de la SWCS. Les chiffres pour les années 2012 à 2014 proviennent des rapports d'activité 2012, 2013, 2014 de la SWCS alors que les chiffres pour les années 2015 à 2018 proviennent du rapport d'activité 2018.

Calcul : CEHD

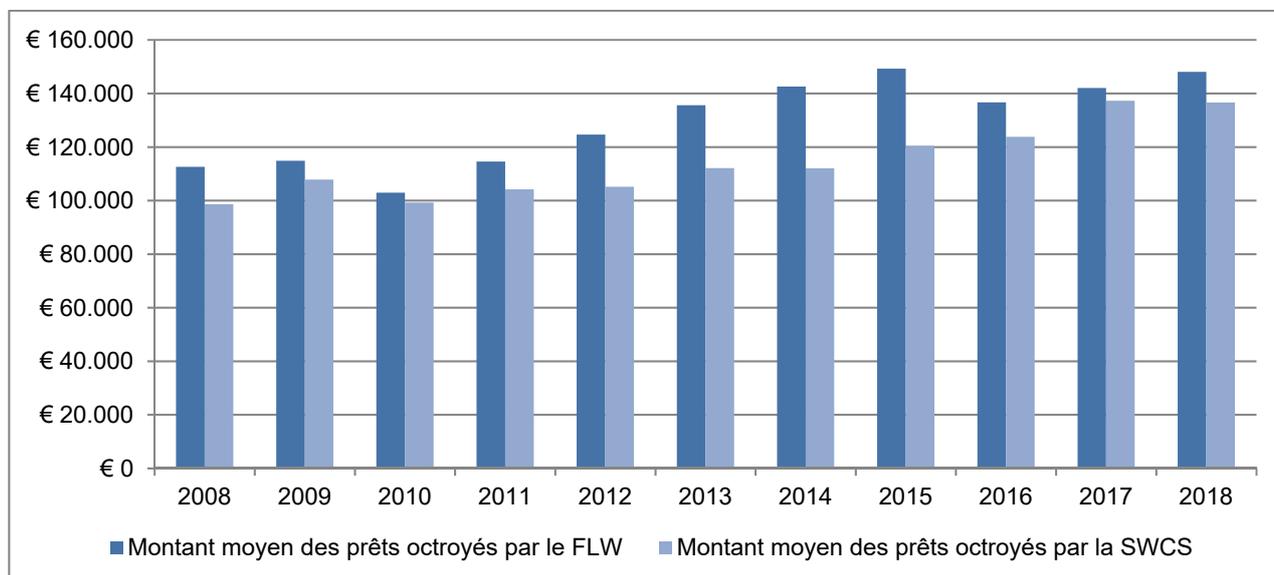
Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors écooprêts) ou par la SWCS entre 2008 et 2018.

2.2. Le montant moyen de prêts hypothécaires sociaux

Les évolutions des montants moyens des prêts hypothécaires octroyés par le FLW et la SWCS entre 2008 et 2018 sont différentes (cf. Graphique 154). Après une baisse en 2010, les montants moyens des prêts de la SWCS augmentent depuis lors lentement presque chaque année (avec des stagnations en 2012 et en 2014) jusqu'à atteindre 137 252€ en 2017. Une stabilisation est constatée en 2018 avec un montant moyen de 136 630€. Les variations annuelles des montants moyens étaient plus fortes pour les prêts du FLW entre 2010 et 2015, mais entre 2015 et 2016 ce montant a diminué de 149 209€ à 136 634€. Cependant, dès 2017, l'augmentation reprend et celle-ci se poursuit en 2018 portant le montant moyen du prêt hypothécaire accordé par le FLW à 148 047€. Notons que le montant moyen des prêts hypothécaires octroyés par le FLW est toujours supérieur à celui octroyé par la SWCS étant donné que les familles nombreuses ont besoin d'un logement plus grand et donc ayant généralement un prix d'achat plus élevé que les ménages empruntant auprès de la SWCS. Mentionnons cependant que dans une étude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement (Pradella S., Kryvobokov, M. 2018), le CEHD a mis en évidence le fait que la superficie habitable du logement n'est pas beaucoup plus importante pour les familles nombreuses (seulement 11m² supplémentaires par rapport aux autres familles non nombreuses) et que bon nombre de celles-ci souffre d'un manque de chambres. En 2018, l'écart entre les montants moyens des prêts hypothécaires octroyés par les deux organismes est de 8%.

Cet écart s'est considérablement réduit depuis 2016 ; en effet en 2015, le montant moyen des prêts hypothécaires octroyés par le FLW était 24% plus élevé que celui des prêts octroyés par la SWCS.

Graphique 154 : Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2008-2018) (en €)



Sources :

Pour le FLW : Rapports d'activités du FLW de 2008 à 2018.

Pour la SWCS : Les chiffres pour les années 2008 à 2011 proviennent du rapport d'activités 2011 de la SWCS. Les chiffres pour les années 2012 à 2014 proviennent des rapports d'activité 2012, 2013, 2014 de la SWCS alors que les chiffres pour les années 2015 à 2018 proviennent du rapport d'activité 2018.

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors écoprêts) ou par la SWCS entre 2008 et 2018.

Dans les quatre principales villes wallonnes, les caractéristiques des prêts hypothécaires sociaux octroyés sont examinées séparément pour les prêts du FLW (cf. Tableau 41) et les prêts de la SWCS (cf. Tableau 42). En comparant ces deux tableaux qui illustrent les prêts hypothécaires sociaux en cours dont la date d'ouverture de crédit est comprise entre 2013 et 2018, on constate qu'à Charleroi et Mons, le montant initial moyen du prêt est plus élevé au FLW qu'à la SWCS. A l'inverse, c'est la SWCS qui accorde les prêts les plus élevés dans les villes de Liège et Namur.

La durée moyenne d'emprunt est plus courte de quatre à six ans pour les prêts accordés par le FLW. Très logiquement, les mensualités sont dès lors plus élevées pour les crédits accordés par le FLW. L'âge moyen de l'emprunteur au moment de la signature de l'acte est relativement homogène au sein de chaque organisme de crédit et est plus élevé pour les familles nombreuses ; 40 à 41 pour le FLW et 33 à 35 ans pour la SWCS. Au sein des deux organismes, Charleroi est la ville qui affiche le montant du prêt et la mensualité les moins élevés alors que Namur présente un montant et une mensualité considérablement plus élevés. Etant donné la mensualité importante sur une durée d'emprunt déjà longue (24 ans pour le FLW et 30 ans pour la SWCS), si cette tendance à la hausse des prix des biens devait se poursuivre à Namur, est-ce le crédit social serait toujours en mesure d'aider la population la plus précarisée à accéder à la propriété dans cette ville ?

Tableau 41 : Caractéristiques moyennes des prêts hypothécaires octroyés par le FLW dans les quatre principales villes wallonnes

Ville	Montant initial du prêt, en €	Mensualité, en €	Âge de l'emprunteur à la signature de l'acte	Durée d'emprunt, en années
Charleroi	122 799	516	40	23
Liège	140 373	579	41	23
Mons	135 900	539	40	24
Namur	160 690	657	41	24

Sources : Données du FLW de 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des prêts hypothécaires du FLW avec une date d'ouverture entre 2013 et 2018 qui sont en cours (hors interventions spéciales) en 2018. Les montants accordés sous forme de crédit hypothécaire pour les travaux sont également compris.

Tableau 42 : Caractéristiques moyennes des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS dans les quatre principales villes wallonnes

Ville	Montant initial du prêt, en €	Mensualité, en €	Âge de l'emprunteur à la signature de l'acte	Durée d'emprunt, en années
Charleroi	119 812	487	35	27
Liège	142 336	562	35	28
Mons	128 200	496	35	29
Namur	173 232	662	33	30

Sources : Données de la SWCS de 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des prêts hypothécaires de la SWCS avec une date d'ouverture entre 2013 et 2018 qui sont en cours (hors interventions spéciales) en 2018. Les montants accordés dans le cadre d'un prêt mixte pour un écopack et/ou un rénopack sont également compris.

2.3. Distribution des prêts hypothécaires sociaux par catégories de revenus

Alors que le FLW octroie des prêts hypothécaires aux familles nombreuses (trois enfants à charge ou plus), le public de la SWCS est composé par les ménages ayant au maximum deux enfants à charge. Les seuils des catégories de revenus appliqués par ces deux organismes sont distincts de par la majoration par personne à charge (cf. Tableau 43). Les seuils de catégories de revenus utilisés par le FLW sont majorés par défaut de 15 000€ pour trois enfants à charge. En 2016, la classification des revenus a été revue et a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Cependant, afin de nous permettre d'analyser l'évolution depuis 2012 et étant donné la proportion faible des classes de revenus C3 et C4 dans les prêts hypothécaires accordés par le FLW et la SWCS, nous utiliserons dans cette section l'ancienne dénomination « revenus précaires, modestes et moyens » où les catégories de revenus C3 et C4 seront regroupées sous l'appellation « revenus moyens ».

Tableau 43 : Catégories de revenus des ménages bénéficiaires appliquées par le FLW et la SWCS

Ancienne classification	Classification 2018	Revenu imposable global (RIG)	
		FLW	SWCS
Revenus précaires	C1	Inférieur à 36 900 €*	Inférieur à 21 900 €**
Revenus modestes	C2	Entre 36 900,01 € et 46 100 €*	Entre 21 900,01 € et 31 100 €**
Revenus moyens	C3	Entre 46 100,01 € et 56 100 €*	Entre 31 100,01 € et 41 100 €**
	C4	Entre 56 100,01 € et 66 300 €*	Entre 41.100,01 et 51 300 €**

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

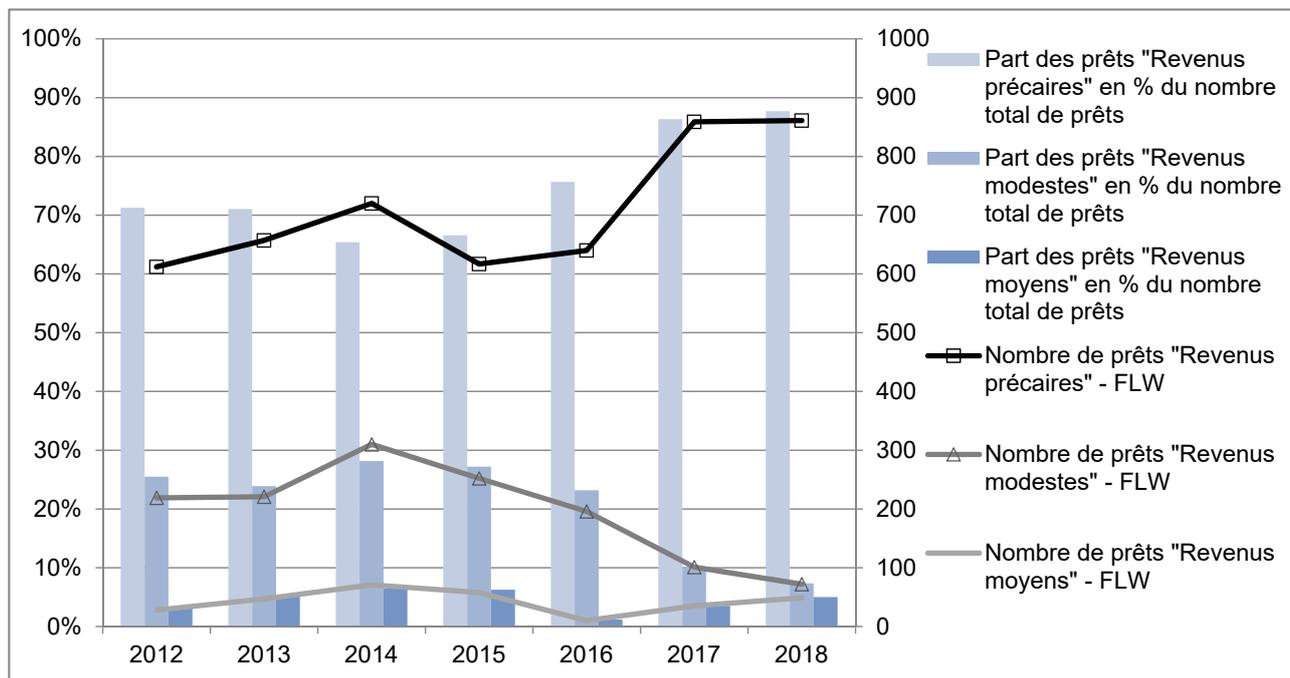
** majoré de 5.000 € par enfant à charge

Sources : Arrêté du Gouvernement wallon du 31 mai 2017 portant approbation du règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits en fonds B2 par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie et Arrêté du Gouvernement wallon du 31 mai 2017 portant approbation du règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du crédit social

Les ménages aux revenus précaires sont les principaux bénéficiaires des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (cf. Graphique 155). Sur la période comprise entre 2012 et 2018, c'est en 2014 que la proportion de ce type de ménages est la plus basse avec 65,4% (720 prêts sur 1 101) du nombre de prêts hypothécaires accordés par le FLW. Cette proportion a augmenté de 10% en 2 ans ; en 2016 les ménages précaires représentent 75,6% des crédits hypothécaires accordés par le FLW. Cependant, le FLW explique dans son rapport d'activités 2016 que cette augmentation du nombre de prêts dans cette catégorie est due en grande partie au passage de la majoration pour enfant à charge de 2 500 € à 5 000 €. En raison de cette augmentation des plafonds, un plus grand nombre de ménages a été classé comme ménage précaire. Très logiquement, cette mesure se répercute également sur les deux autres catégories de revenus qui montrent une forte diminution de leur part entre 2015 et 2016 ; la part des prêts octroyés aux familles à revenus modestes baisse de 27,2 à 23,2% et celle des prêts octroyés aux familles aux revenus moyens est plus fortement impactée affichant une diminution de 6,3 à 1,2%. Les années 2017 et 2018 voient la part des prêts accordés aux ménages aux revenus précaires s'affirmer encore plus, avec 87,7% du nombre total des prêts accordés par le FLW en 2018. La proportion des prêts accordés aux familles aux revenus modestes connaît quant à elle une diminution et représente seulement 7,3% en 2018. Par contre, la proportion des prêts accordés aux familles aux revenus moyens augmente et atteint 5% en 2018. Dans son rapport d'activités 2018, le FLW rapporte qu'en proposant des prêts à forte quotité (jusqu'à 110% de la valeur vénale du bien alors que les banques classiques sont frileuses à proposer des quotités supérieures à 80% depuis avril 2017³⁷), il attire les familles qui n'ont pas accès au crédit bancaire traditionnel en raison de fonds propres insuffisants, même si ces familles disposent de revenus relativement confortables.

³⁷ Pour rappel, depuis le 1er avril 2017, la Banque Nationale oblige les banques à maintenir une réserve de capital en fonds propres supplémentaire pour les crédits lorsque le montant de l'emprunt représente plus de 80 % de la valeur du bien.

Graphique 155: Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2018)



Sources : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2012 à 2018.

Calcul : CEHD

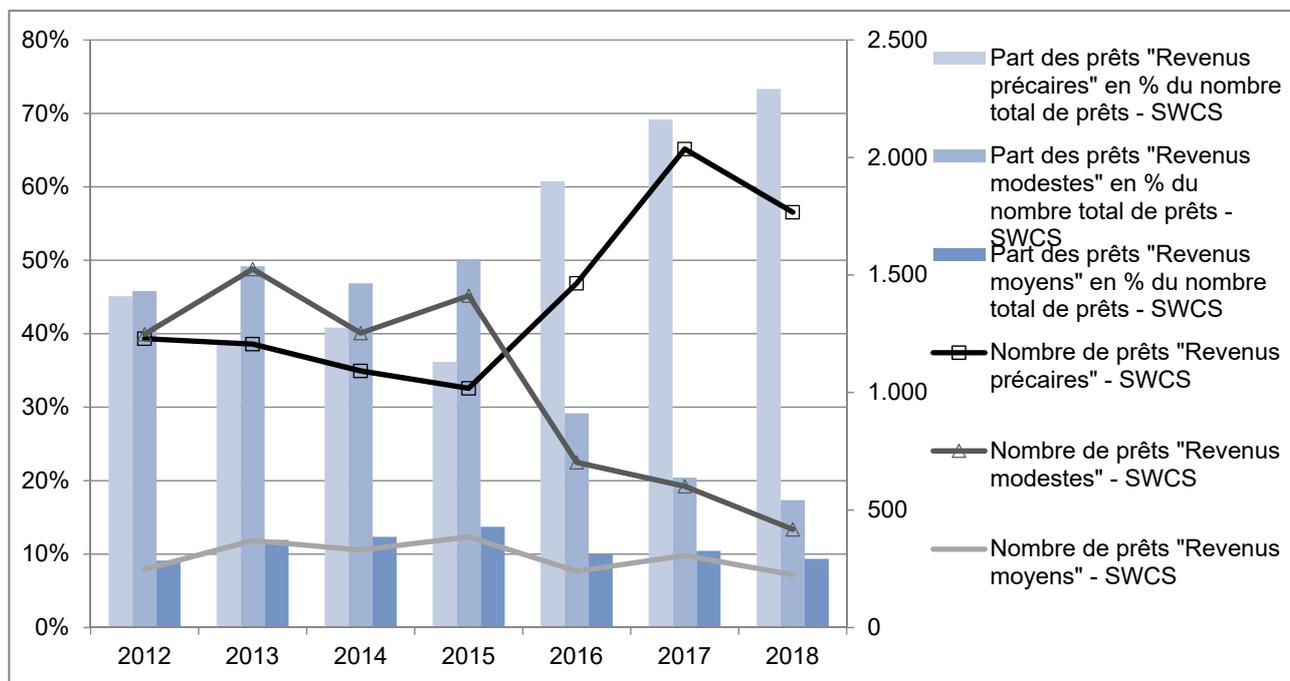
Champ : ensemble des prêts hypothécaires (hors écoprêts, écopacks et interventions spéciales) octroyés par le FLW entre 2012 et 2018.

Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Ces quatre catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3 et C4).

En ce qui concerne les prêts hypothécaires accordés par la SWCS entre 2012 et 2018 (cf. Graphique 156), on remarque un renversement de la répartition des crédits octroyés entre les différentes classes de revenus. En 2012, le nombre de crédits hypothécaires octroyés aux familles aux revenus précaires et modestes était dans le même ordre de grandeur, chaque catégorie représentant 45% du nombre total de crédits octroyés. Entre 2013 et 2015, le nombre de crédits octroyés aux familles aux revenus précaires diminue alors que celui des crédits octroyés aux familles aux revenus modestes augmente ce qui porte en 2015 leur part respective à 36,2% pour les revenus précaires et à 50,1% pour les revenus modestes. Nous pouvons observer que cette répartition est très différente de celle observée au sein des prêts accordés par le FLW dont le public principal est composé des ménages aux revenus précaires. Cependant, au 1^{er} janvier 2016, suite à une redéfinition des catégories de revenus, le plafond de la catégorie 1 (« revenus précaires ») est augmenté de 18 700€ (valeur au 31 décembre 2015) à 21 900€. Par conséquent, un plus grand nombre de ménages entre dans la catégorie « revenus précaires ». Le nombre de crédits hypothécaires octroyés par la SWCS en 2016 se répartit comme suit : 60,8% en faveur de familles aux revenus précaires, 29,2% en faveur de celles aux revenus modestes et 10% en faveur de celles aux revenus moyens. En 2017 et 2018, la proportion des crédits hypothécaires octroyés aux ménages aux revenus précaires s'accroît encore ; elle atteint 73,3% en 2018. Cette croissance se fait au détriment de la part relative des prêts octroyés aux ménages aux revenus modestes qui ne représente plus que 17,3% en 2018. La répartition actuelle est donc plus proche de celle observée au sein du FLW.

La part des prêts hypothécaires octroyés aux familles aux revenus moyens montre une moins grande variabilité ; elle représentait 9,1% en 2012, a atteint 13,7% en 2015 avant de revenir à 9,3% en 2018.

Graphique 156 : Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus des emprunteurs (2012-2018)



Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2012 à 2018.

Calcul : CEHD

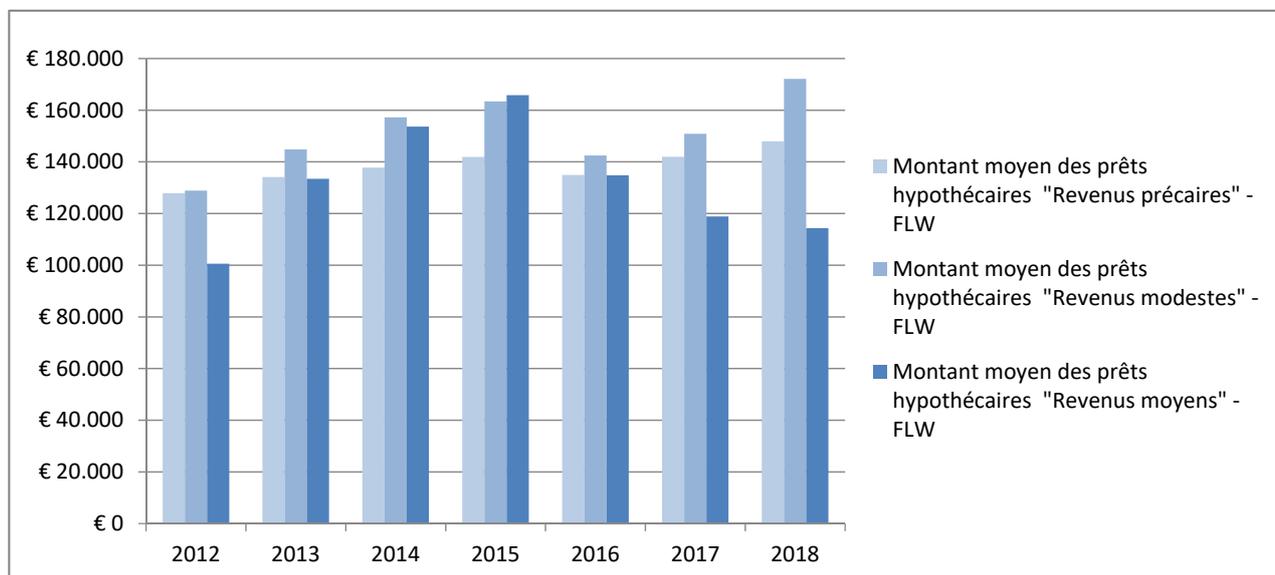
Champ : ensemble des prêts hypothécaires (hors écopacks) octroyés par la SWCS entre 2012 et 2018.

Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Ces quatre catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3 et C4).

Selon les conditions d'octroi du FLW, le montant maximum du prêt dépend de la composition de la famille (nombre d'enfants à charge) et de la situation géographique des biens concernés (une majoration est appliquée dans les zones connaissant une forte pression immobilière). Entre 2012 et 2015, le montant moyen des prêts octroyés était en hausse pour toutes les catégories de revenus (cf. Graphique 157). Cette croissance est seulement de 11% pour le montant moyen des prêts accordés aux ménages aux revenus précaires et de 27% pour les ménages aux revenus modestes alors qu'elle atteint 65% pour les ménages aux revenus moyens dont le montant moyen passe de 100 546 € en 2012 à 165 769 € en 2015. Nous pouvons donc conclure que l'augmentation du montant moyen des prêts du FLW en 2015 (cf. Graphique 154) a surtout été soutenue par l'augmentation du montant moyen des prêts des catégories « revenus modestes » et « revenus moyens », même si leurs parts relatives étaient bien inférieures à celle de la catégorie « revenus précaires ». En 2016, toutes les catégories de revenus affichent une diminution importante du montant moyen des prêts hypothécaires (-4,9% pour les revenus précaires, -12,8% pour les revenus modestes et -18,7% pour les revenus moyens). Par la suite, le montant moyen des prêts repart à la hausse à l'exception du montant moyen accordé aux familles aux revenus moyens qui continue à décroître. En 2018, le montant moyen des prêts hypothécaires est de 147 952€ pour les « revenus précaires », 172 114€ pour les « revenus modestes » et 114 347€ pour les « revenus moyens ».

Il est important de relever que, à l'exception de l'année 2015, le montant moyen des prêts accordés aux ménages à revenus moyens est toujours inférieur à celui accordé aux ménages aux revenus modestes.

Graphique 157 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2012 et 2018 (en €)



Sources : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2012 à 2018.

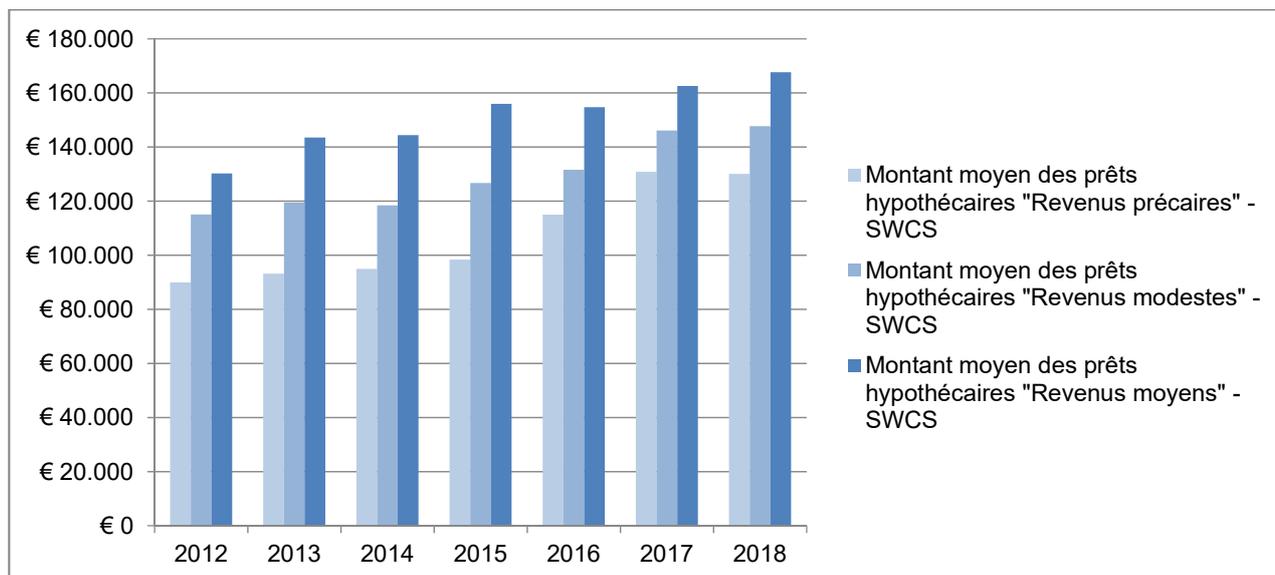
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des prêts hypothécaires (hors écoprêts, écopacks et interventions spéciales) octroyés par le FLW entre 2010 et 2016.

Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Ces quatre catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3 et C4).

Le montant moyen accordé par la SWCS tend à augmenter chaque année, quelle que soit la catégorie de revenus. En 2018, le montant moyen des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS était de 130 075€ pour les ménages à « revenus précaires », de 147 664€ pour les ménages à « revenus modestes » et de 167 608€ pour les ménages à « revenus moyens ».

Graphique 158 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2012 et 2018 (en €)



Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2012 à 2018.

Calcul : CEHD

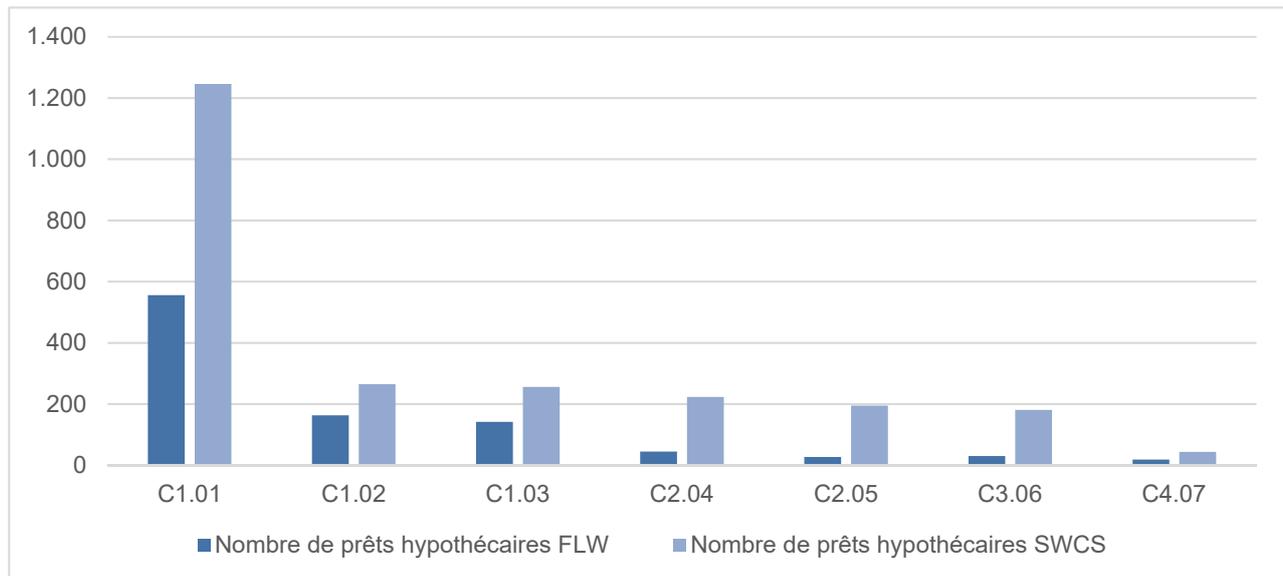
Champ : ensemble des prêts hypothécaires (hors écopacks) octroyés par la SWCS entre 2012 et 2018.

Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Ces quatre catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3 et C4).

Tant le FLW que la SWCS doivent se reporter aux catégories de revenus (déclinées en sous-barèmes) pour décider de l'attribution des prêts. Afin de disposer d'une vue d'ensemble plus détaillée des bénéficiaires de l'intervention des deux organismes de prêts sociaux wallons (SWCS et FLW) nous allons décrire les crédits octroyés par sous-barèmes de revenus (Graphique 159). Ces derniers sont déterminés par les arrêtés du Gouvernement wallon fixant les modalités d'adaptation des montants visés à l'article 203 du Code wallon du Logement. Aujourd'hui, ces montants sont dans les faits adaptés selon les majorations applicables aux différents publics de ces organismes de prêts (majorations selon le nombre de personnes à charge) et ont été indexés.

Pour l'année 2018, les ménages de la tranche de revenus les plus bas (soit C1.01) sont les bénéficiaires majoritaires représentant 51,7% des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS et 56,6% de ceux octroyés par le FLW (cf. Graphique 159). Pour le FLW, les sous-barèmes C1.02 et C1.03 ont des proportions proches (respectivement 16,6% et 14,5% des prêts hypothécaires octroyés en 2018). La part relative de chaque catégorie diminue au fur et à mesure que l'on s'élève dans le sous-barème, exception faite de la catégorie C2.05 qui a une proportion moins élevée que la catégorie suivante de revenus, la C3.06 (respectivement 2,7% et 3,1%). La même tendance à la décroissance de la part relative au fur et à mesure de l'élévation du sous-barème s'observe pour les crédits hypothécaires octroyés par la SWCS. Cependant, la décroissance est plus lente qu'au FLW entre les catégories comprises entre C1.02 (11,0% des prêts accordés par la SWCS en 2018) et C3.06 (7,5%). Par conséquent, les deux organismes jouent bien leur rôle de facilitateur social, accordant les crédits hypothécaires en priorité aux catégories de revenus les plus fragiles de la population.

Graphique 159 : Nombre des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2018



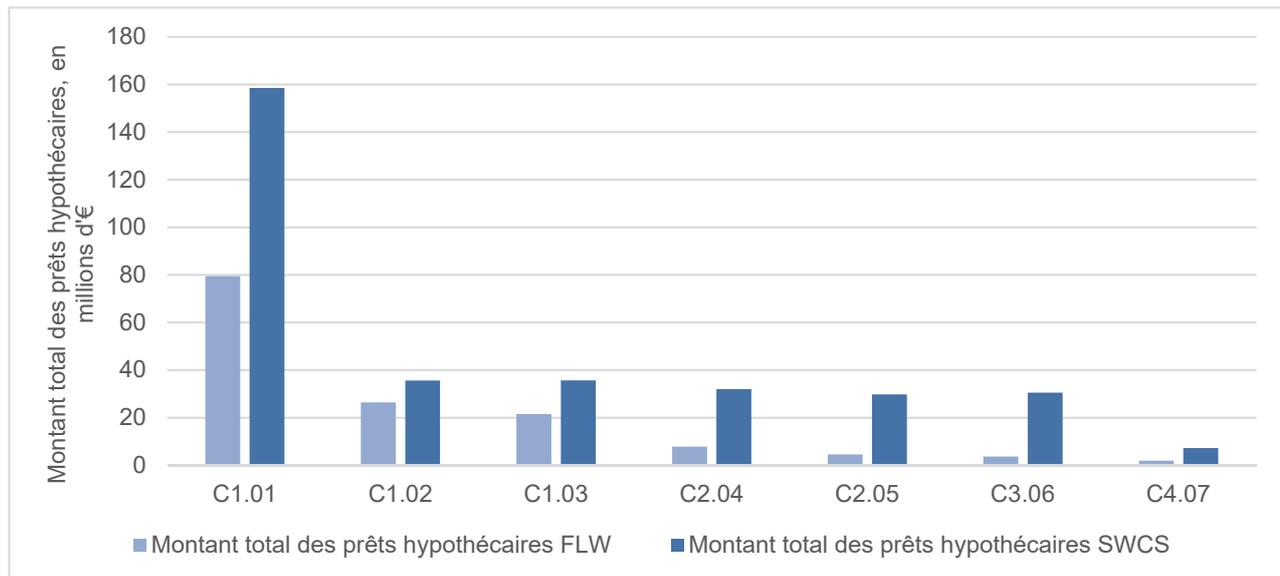
Sources : Données du FLW et de la SWCS en 2018.

Calculs : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) et par la SWCS (y compris les prêts mixtes) en 2018.

En cohérence avec les nombres de prêts octroyés, le montant total prêté aux revenus les plus précaires (soit le sous-barème C1.01) est le plus élevé (de 79,4 millions pour le FLW et de 158,5 millions pour la SWCS ; cf. Graphique 160). Le montant total prêté par le FLW diminue ensuite de manière très importante pour les sous-barèmes plus élevés. Pour le montant total prêté par la SWCS, les sous-barèmes C1.02 et C1.03 affichent le même montant (36 millions d'euros) et ce montant décroît de façon lente jusqu'au sous-barème C2.05 (29,7 millions d'euros) avant d'afficher une légère augmentation pour le sous-barème C3.06 (30,4 millions). Le montant total du prêt chute de manière impressionnante pour le sous-barème le plus élevé, le C4.07, (7,2 millions) qui rappelons-le ne concerne qu'un nombre restreint de crédits (44 exactement).

Graphique 160 : Montant total des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2018 (en €)



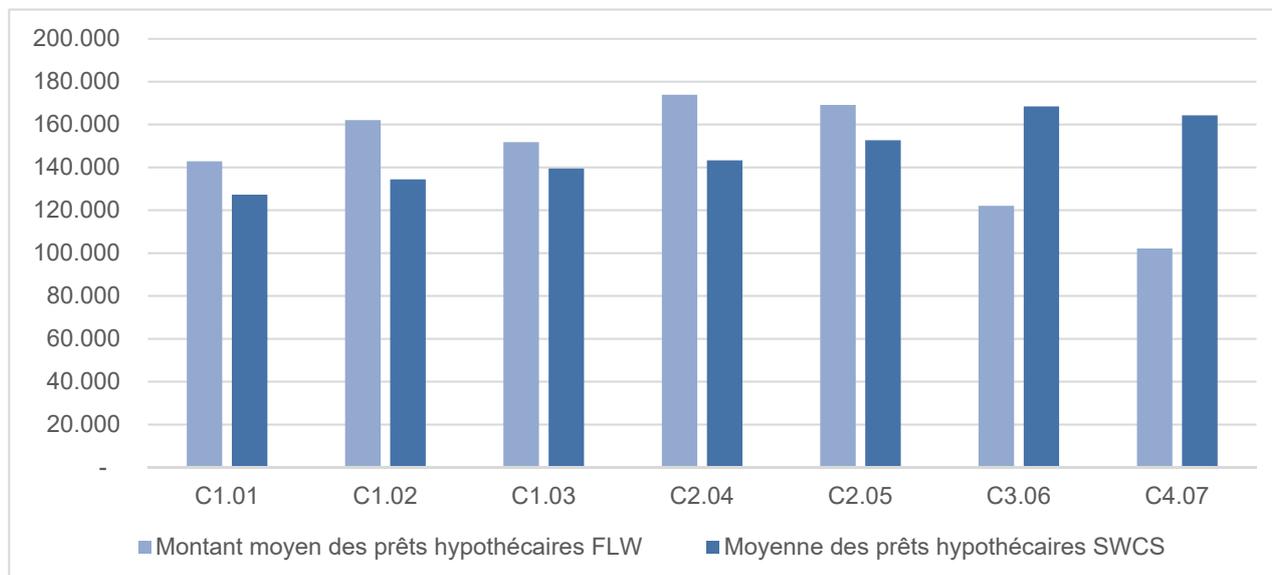
Sources : Données du FLW et de la SWCS en 2018.

Calculs : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) et par la SWCS (y compris les prêts mixtes) en 2018.

Le montant moyen des prêts octroyés est différent selon la catégorie de revenus des ménages bénéficiaires (*cf.* Graphique 161). Pour la SWCS, ce prêt moyen augmente avec le revenu des ménages, de 127 235€ pour le sous-barème C1.01 à 168 425€ pour le sous-barème C3.06. Par contre, le sous-barème le plus élevé (le C4.07) présente une légère diminution (164 250€) par rapport à la catégorie de revenus précédente. Pour le FLW, il est difficile de discerner une tendance. Le montant moyen des prêts octroyés est le plus important pour le sous-barème C2.04 (173 892€) et le plus faible pour les deux sous-barèmes les plus élevés qui correspondent aux revenus moyens (122 060€ pour la catégorie C3.06 et 102 168€ pour la catégorie C4.07).

Graphique 161 : Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2018 (en €)



Sources : Données du FLW et de la SWCS en 2018.

Calculs : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) et par la SWCS (y compris les prêts mixtes) en 2018.

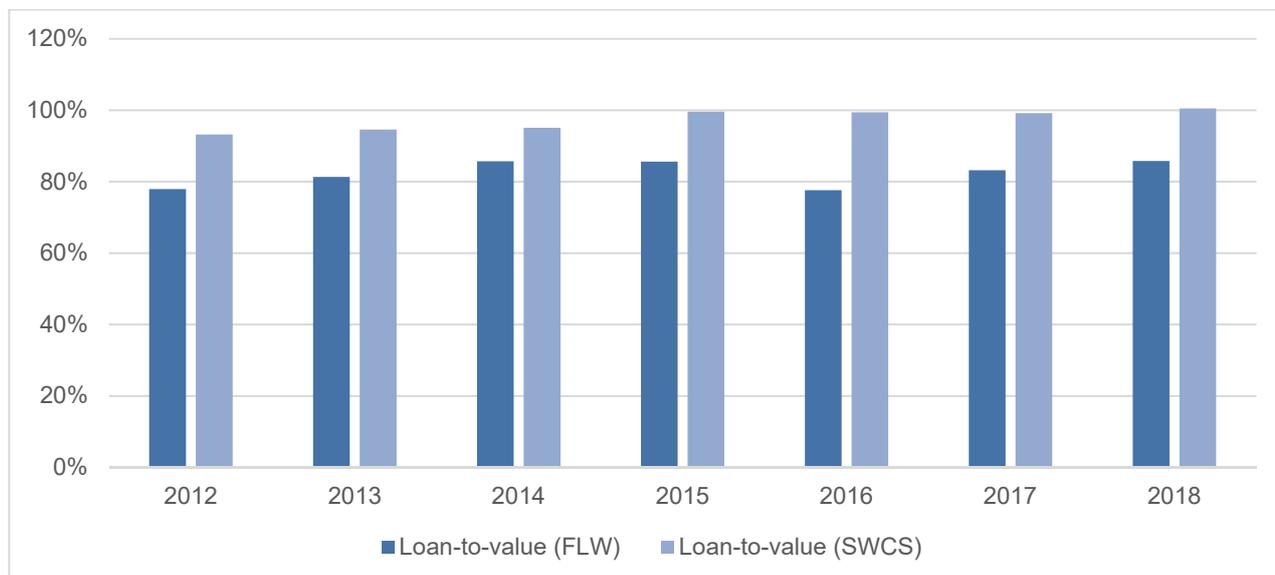
2.4. Loan-to-value et maturité moyenne annuelle des prêts hypothécaires sociaux par catégories de revenus

Deux indicateurs sont fréquemment utilisés pour décrire le crédit hypothécaire : le ratio *loan-to-value* (quotité) (c'est-à-dire le montant emprunté rapporté à la valeur vénale du bien immobilier hypothéqué) qui permet d'apprécier le niveau de sécurité qu'exige le prêteur, et la *maturité* (c'est-à-dire la durée d'emprunt). Plus le ratio est élevé, plus le risque de l'emprunt est important.

Les prêts octroyés par le FLW entre 2012 et 2018 ont un ratio moyen *loan-to-value* augmentant de 77,9% en 2012 à 85,6% en 2015 avant de connaître une diminution importante à 77,6% en 2016 (cf. Graphique 162). Cependant, ces deux dernières années montrent une nouvelle augmentation du ratio ; en 2018, le montant emprunté représente 85,8% de la valeur vénale du bien, atteignant ainsi la même valeur qu'en 2014 et 2015.

Les prêts hypothécaires de la SWCS présentent un ratio *loan-to-value* plus élevé, avec un montant emprunté supérieur à 99% de la valeur vénale du bien à partir de 2015. En 2018, le ratio passe même la barre des 100% (100,5%). Dans son rapport annuel de 2018, la SWCS précise que 78,6% des prêts octroyés ont une quotité supérieure à 100% de manière à couvrir, entre autres, les frais de notaire et les droits d'enregistrement afin de proposer une alternative aux banques traditionnelles qui sont frileuses à octroyer des prêts ayant un montant supérieur à 80% de la valeur vénale du bien. Alors que, à la SWCS, seulement 8,2% des prêts octroyés concernent une quotité inférieure à 80%. Ces observations soulignent bien le rôle de facilitateur social joué par la SWCS sur le plan de l'accession à la propriété.

Graphique 162 : Évolution du ratio loan-to-value pour l'ensemble des prêts hypothécaires sociaux (2012-2018)



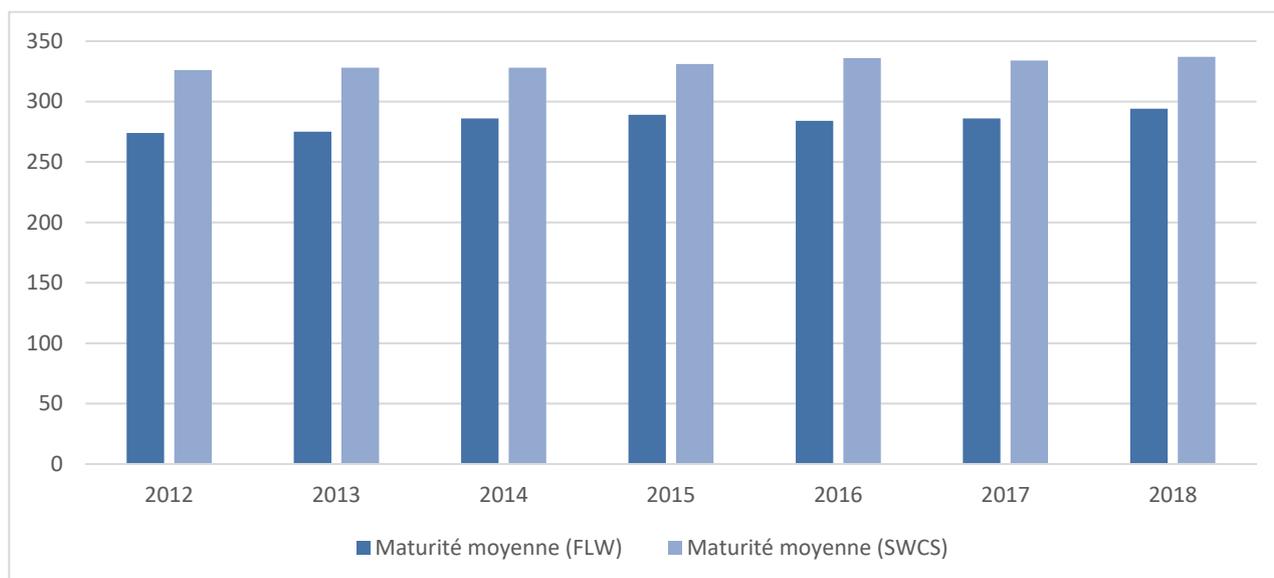
Sources : Données du FLW et de la SWCS 2012-2018

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) et par la SWCS entre 2012 et 2018.

La maturité moyenne des crédits hypothécaires octroyés par le FLW est toujours inférieure à celle des prêts octroyés par la SWCS (cf. Graphique 163). En 2012, la maturité moyenne des prêts octroyés par le FLW était de 274 mois (soit 22 ans et 10 mois). Entre 2014 et 2017, la maturité des prêts montre une certaine stabilisation avec des valeurs comprises entre 284 et 289 mois. Mais en 2018, elle augmente à 294 mois, soit 24 ans et 6 mois). La maturité moyenne des prêts octroyés par la SWCS est plus élevée, mais elle augmente de manière moins importante, passant de 326 mois (27 ans et 2 mois) en 2012 à 337 mois (28 ans et 1 mois) en 2018. Dans son rapport annuel 2018, le FLW rapporte une augmentation du nombre de crédits octroyés avec une durée de remboursement en 30 ans. Cette durée de crédit représentant 20% des emprunts hypothécaires octroyés en 2017 atteint 28% en 2018.

Graphique 163 : Évolution de la maturité moyenne des prêts hypothécaires sociaux (2012-2018)



Sources : Données du FLW et de la SWCS 2012-2018

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des prêts hypothécaires octroyés par le FLW (hors interventions spéciales) et par la SWCS entre 2012 et 2018.

3. Prêts à tempérament

3.1. Le nombre et le montant des prêts à tempérament

Il y a deux types de prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS : « écopacks » et « rénopacks ». La SWCS accorde aussi les « éco/rénopacks » combinés.

L'écopack, lancé en 2012, est un prêt à tempérament à 0% pour réaliser des travaux économiseurs d'énergie avec préfinancement des primes. Depuis le 1^{er} janvier 2016, le rénopack, un prêt à tempérament à 0% pour réaliser les travaux de rénovation avec préfinancement des primes complète la gamme des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS.

La période 2012-2015 ne décrit donc que l'écopack étant donné qu'il était le seul produit disponible sur le marché à cette époque (cf. Graphique 164). Nous précisons également qu'à partir de 2016, année durant laquelle la SWCS a lancé ce produit, les données exposées ci-dessous ne reprennent plus les écopacks et rénopacks qui sont inclus dans des prêts mixtes (crédit hypothécaire classique Accesspack combiné à un crédit hypothécaire à taux zéro pour écopack et/ou rénopack)

L'année 2013 connaît un pic du nombre d'écopacks octroyés par le FLW et par la SWCS (respectivement 1 016 et de 3 522). En 2014 et encore plus fortement en 2015, le nombre d'écopacks a diminué significativement. Cette forte diminution en 2015 s'explique par le moratoire instauré d'avril à décembre 2015 sur l'octroi des primes. Ce dernier a suspendu le préfinancement des primes jusque fin 2015, laissant comme seul avantage le prêt 0%.

Par conséquent, en 2015, le FLW et la SWCS ont octroyé respectivement 529 (-92% par rapport à 2013) et 2 389 écopacks (-47% par rapport à 2013). En 2016, les rénopacks et les éco/rénopacks (pour la SWCS) s'ajoutent aux écopacks. Le nombre de prêts à tempérament octroyés cette année-là repart à la hausse pour le FLW et s'élève à 920 (soit un nombre proche de celui des écopacks en 2013). Pour la SWCS, l'apparition du prêt mixte englobant dans un même crédit hypothécaire accesspack et éco/rénopack fait que le volume de production de prêts à tempérament reste faible avec 1 938 octroyés³⁸. L'année 2017 montre un accroissement de 15% du nombre de prêts à tempérament accordés aussi bien pour le FLW que pour la SWCS. Enfin, en 2018, alors que le volume de prêts octroyés par le FLW croît de 27% (1 345 prêts à tempérament octroyés), le nombre de prêts octroyés par la SWCS affiche une augmentation impressionnante de 64% (3 675 prêts). Dans son rapport d'activités 2018, le FLW et la SWCS expliquent cette croissance par une revalorisation des primes à l'énergie et à la rénovation en Wallonie depuis février 2018 ainsi que par un intérêt grandissant des citoyens pour les enjeux climatiques. La SWCS a de plus entamé une importante campagne de communication en 2018 qui semble avoir porté ses fruits. Dans ce même rapport annuel, la SWCS rapporte que quatre nouveaux types de travaux ont été rajoutés dans les travaux finançables par les prêts et qu'ils remportent un franc succès³⁹.

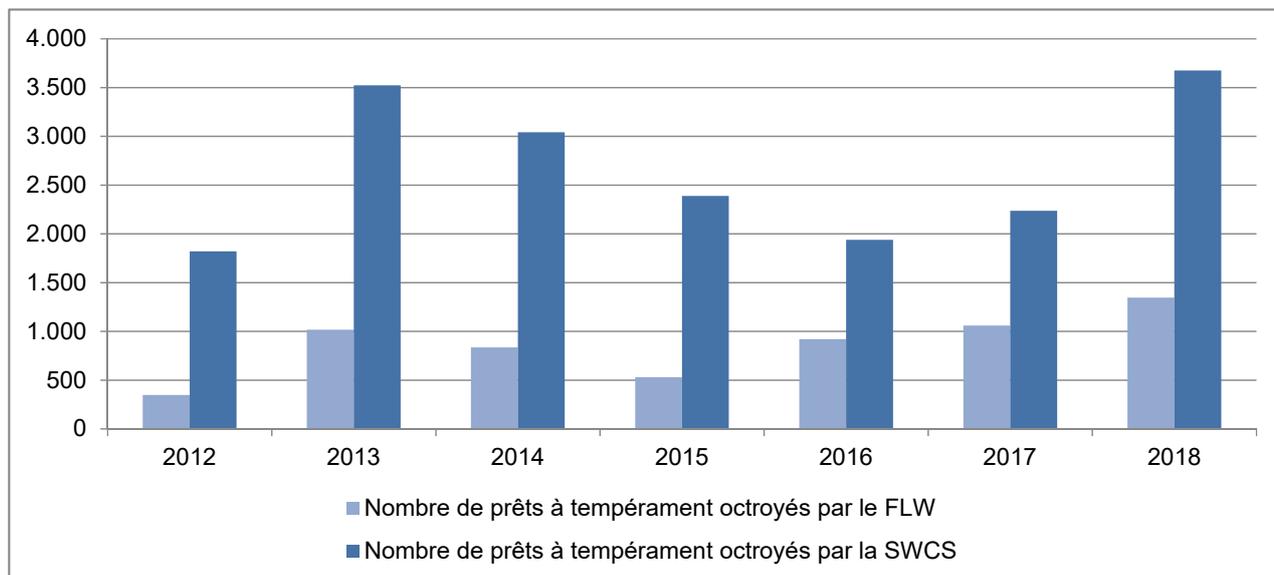
³⁸ Ce volume de prêts fortement réduit est expliqué par deux éléments :

- 166 écopacks dont la demande avait été introduite en 2015 et qui ont donc été signés selon l'ancienne réglementation ne sont pas inclus dans le calcul.
- De plus, 575 prêts mixtes (accesspack + éco/rénopacks) sont également exclus de ce décompte des prêts à tempérament de la SWCS, comme dans le rapport d'activités de cette dernière.

Par conséquent, en tenant compte des 166 écopacks signés selon l'ancien régime et des 575 prêts mixtes, le nombre total des prêts à tempérament en 2016 s'élèverait à 2 679, et serait donc supérieur au nombre observé en 2015 (2 389 prêts).

³⁹ En 2018, 20% des prêts à tempérament concernent un de ces nouveaux postes finançables (soit 1194 prêts). Ces travaux sont les chaudières au gaz propane, les travaux de salubrité, les menuiseries extérieures ainsi que les panneaux photovoltaïques.

Graphique 164 : Évolution du nombre de prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2018)



Sources : Rapports d'activités du FLW et de la SWCS de 2012 à 2018.

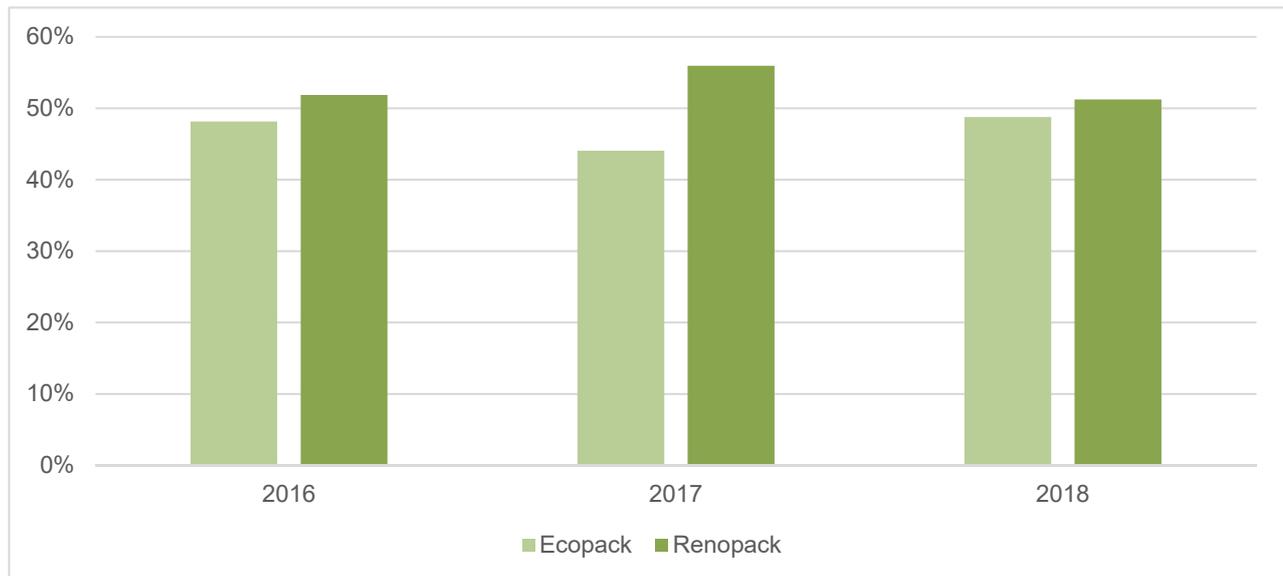
Graphique : CEHD

Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par le FLW et par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2012 et 2018.

En ce qui concerne la répartition de ces prêts par type à partir de 2016, on constate qu'au sein du FLW (qui ne propose pas de formule éco/rénopack combiné) le rénopack est légèrement plus demandé que l'écopack (cf. Graphique 165). En 2018, il représente 51% des prêts à tempérament octroyés par le FLW. Du côté de la SWCS la formule combinée éco/rénopack est celle qui rencontre le plus de succès, même si de 2016 à 2018, on observe une diminution de la formule combinée au profit des écopacks seuls (cf. Graphique 166). En 2016, la SWCS avait octroyé 61% d'éco/rénopacks (1 191 prêts), 21% de rénopacks (408 prêts) et 18% d'écopacks (339 prêts). En 2018, la ventilation est la suivante : 53% d'éco/rénopacks (1 941 prêts), 22% de rénopacks (804 prêts) et 25% d'écopacks (930 prêts)⁴⁰.

⁴⁰ Rappelons que ceci n'inclut pas les 688 prêts mixtes (englobant dans un même crédit hypothécaire accesspack et éco/rénopack), qui comptaient 30 écopacks, 244 rénopacks et 414 éco/rénopacks.

Graphique 165 : Evolution de la proportion du nombre de rénopacks et d'écopacks octroyés par le FLW (2016-2018)

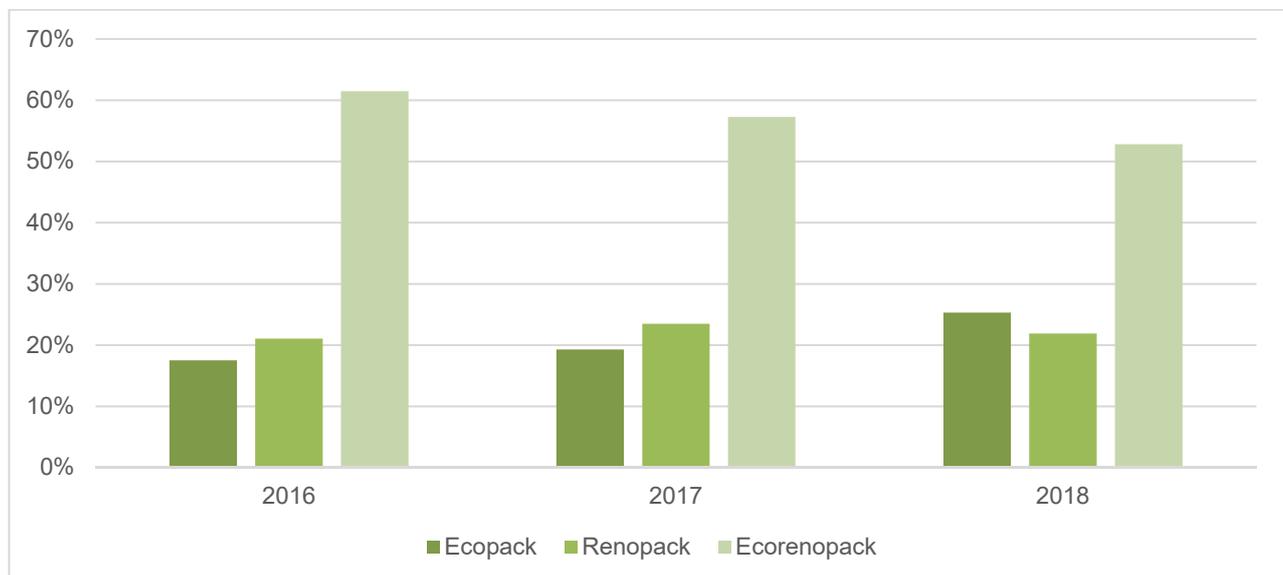


Sources : Rapports d'activités du FLW de 2016 à 2018.

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des écopacks et rénopacks octroyés par le FLW entre 2016 et 2018.

Graphique 166 : Evolution de la proportion du nombre de rénopacks, d'écopacks et d'éco/rénopacks octroyés par la SWCS (2016-2018)



Sources : Rapports d'activités de la SWCS de 2016 à 2018.

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2016 et 2018.

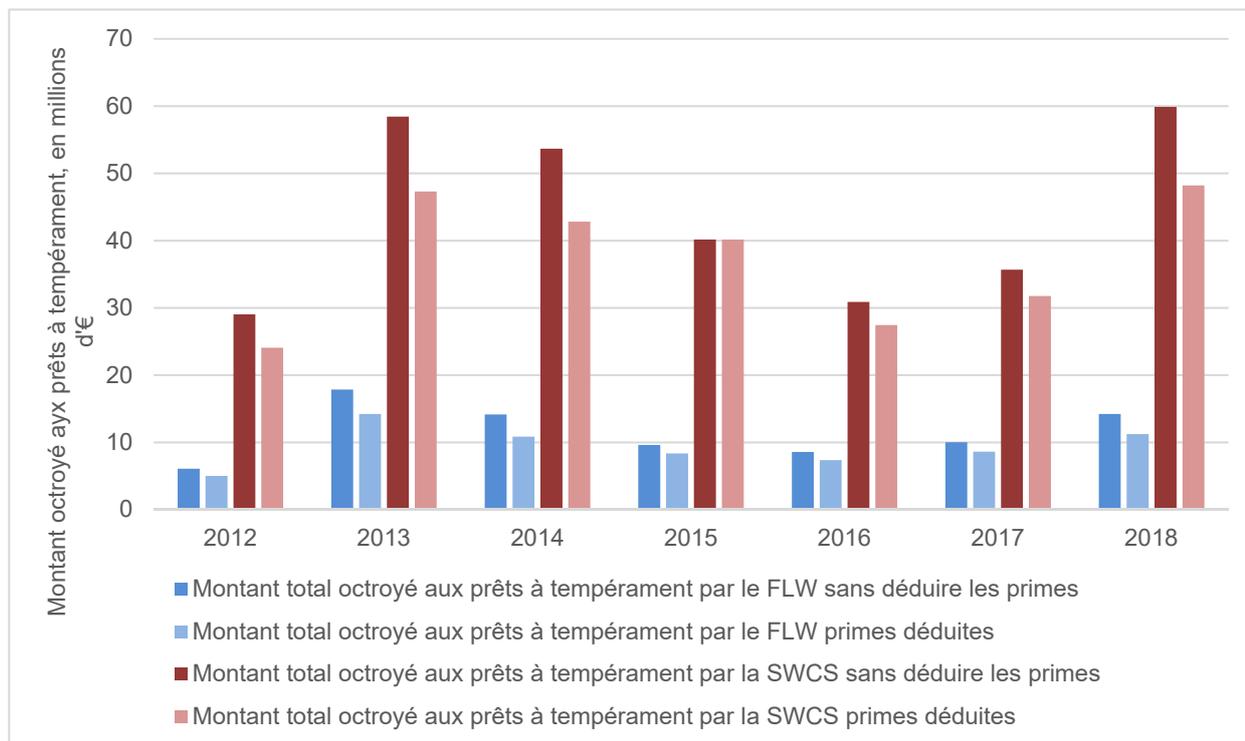
Dans le présent paragraphe, nous analysons les montants des prêts à tempérament accordés sans tenir compte des primes accordées par la Région wallonne. En cohérence avec l'évolution du nombre de prêts, les montants des écopacks octroyés par le FLW et par la SWCS ont connu une hausse en 2013 (atteignant un montant total de 17,8 millions d'euros pour le FLW et de 58,44 millions d'euros pour la SWCS) avant de baisser en 2014 et 2015 (cf. Graphique 167). En 2016, en dépit d'une augmentation du nombre de prêts accordés, le montant total accordé par le FLW diminue encore (8,5 millions d'euros). C'est également le cas pour le montant total accordé aux prêts à tempérament par la SWCS (30,8 millions d'euros, un montant comparable à l'enveloppe accordée en 2012). Dès 2017, le montant total octroyé pour les prêts à tempérament par le FLW et la SWCS repart à la hausse et il atteint des niveaux plus comparables avec les montants accordés lors du pic de 2013. En 2018, le FLW a accordé des prêts à tempérament pour un montant total de 14,2 millions d'euros (un montant se rapprochant de celui de 2013, mais avec un nombre de prêts moins élevés ; 1 016 en 2013 et 1 345 en 2018) et la SWCS a accordé 59,8 millions d'euros⁴¹.

Ces montants sont ventilés différemment entre les types de prêts accordés par le FLW et la SWCS. En 2018, 63% du montant total accordé aux prêts à tempérament par le FLW est dédié aux rénopacks qui représentaient 51% du nombre de prêts accordés. Par conséquent, les rénopacks impliquent généralement des prêts au montant plus élevés que les écopacks. Au sein de la SWCS, l'éco/rénopack combiné (qui pour rappel représente 53% du nombre des demandes de prêts à la SWCS), représente 67% du montant total octroyé en 2018. Le solde de ce montant est distribué à 17% aux rénopacks et à 16% aux écopacks.

Le Graphique 167 représente les montants totaux octroyés par le FLW et la SWCS pour les prêts à tempérament primes déduites et primes non déduites. En effet, la majorité des travaux financés par ces prêts permettent l'obtention de primes. Les écopacks octroyés par le FLW en 2018 donnent droit à 1 268 907€ de primes et les rénopacks à 1 696 845€ de primes. En ce qui concerne la SWCS, les primes portant sur des écopacks s'élèvent à 5 644 315€ et celles portant sur des rénopacks à 6 022 359€.

⁴¹ Ce chiffre exclut les prêts à tempérament combinés avec un accesspack (soit 10,6 millions d'euros).

Graphique 167 : Évolution du montant total des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2016)



Sources : Rapports d'activités du FLW et de la SWCS de 2012 à 2018.

Graphique : CEHD

Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par le FLW et par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2012 et 2018.

Nota bene : En 2015, les montants totaux avec ou sans primes ne diffèrent pas pour la SWCS suite à la suspension du préfinancement des primes.

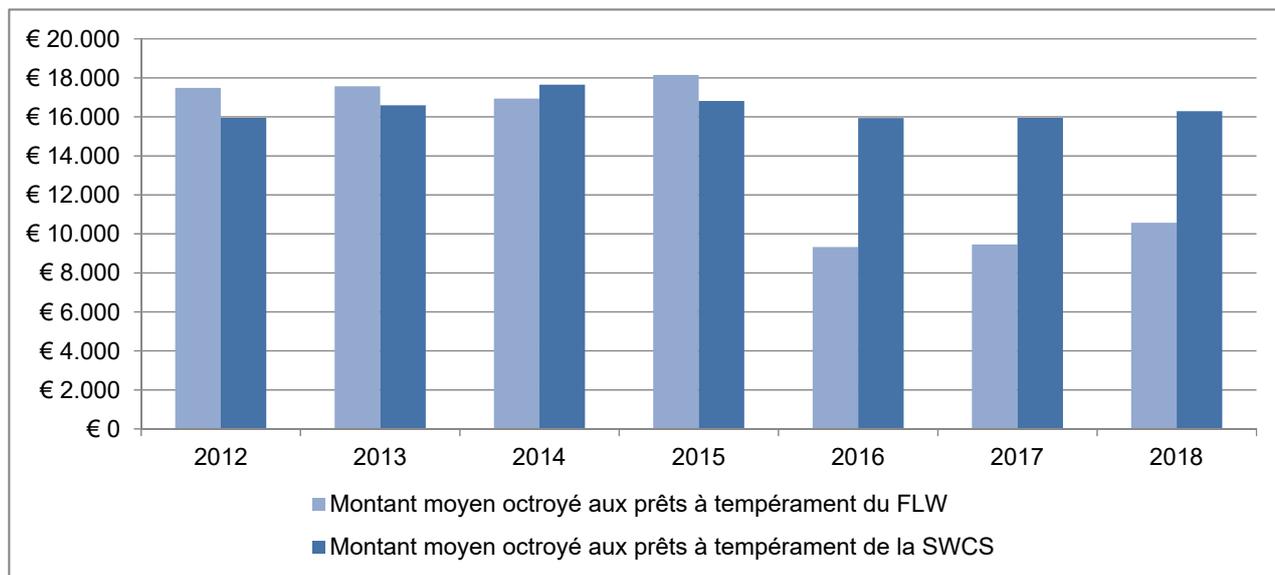
3.2. Le montant moyen des prêts à tempérament

De 2012 à 2015, le montant moyen des prêts à tempérament accordé par le FLW oscille entre 16 934€ et 18 148€ (cf. Graphique 168). En 2016, il connaît une diminution très importante et n'atteint plus que 9 323€. Dans son rapport annuel de 2016, le FLW relie ceci aux modifications d'octroi des primes⁴², à la suppression d'une partie de celles-ci ainsi qu'à un faible rendement de l'épargne et des placements qui incitent certains propriétaires à utiliser leurs fonds propres dans les travaux immobiliers plutôt que de solliciter un prêt. Le montant moyen accordé par le FLW augmente à partir de 2017 et est de 10 567€ en 2018.

Les variations du montant moyen accordé pour les prêts à tempérament sont beaucoup moins importantes pour la SWCS. Ce montant moyen oscille entre 15 936€ et 17 644€. En 2018, il est de 16 292€.

⁴² Le Gouvernement a choisi d'attribuer les montants de prime les plus élevés aux ménages de conditions modestes et à exclure les propriétaires bailleurs qui ne bénéficient plus du volet prime. Dans son rapport final de janvier 2019 portant sur l'évaluation des impacts des récentes réformes de l'octroi des primes et des prêts « Energie & Logement » en Wallonie, l'IWEPS rapporte qu'une des majeures raisons est la diminution des montants des primes octroyés qui n'incitent plus assez les ménages à réaliser des travaux. La diminution des montants des primes est pourtant moins élevée pour les ménages à plus bas revenu, mais la diminution est suffisante pour qu'au total, l'ampleur des travaux diminue.

Graphique 168 : Montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2018)



Sources : Rapports d'activités du FLW et de la SWCS de 2012 à 2018.

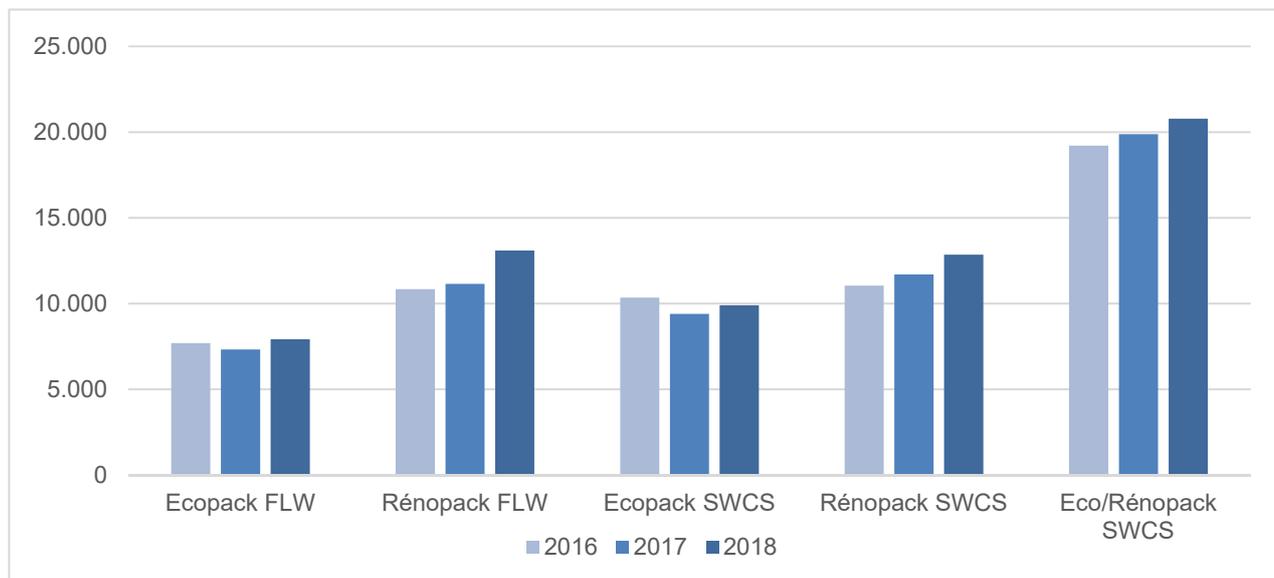
Calcul : CEHD

Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par le FLW et par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2012 et 2018.

Nota bene : Les montants octroyés présentés dans le graphique ne tiennent pas compte de la déduction des primes de la Région wallonne.

A partir de 2016, derrière ce montant moyen englobant tous les types de prêts à tempérament se cache une grande disparité entre le montant moyen octroyé aux écopacks, rénopacks et éco/rénopacks (formule mixte proposée par la SWCS uniquement) (cf. Graphique 169). En 2018, le montant moyen accordé par le FLW est de 7 917€ pour les écopacks et de 13 091€ pour les rénopacks. En ce qui concerne le montant moyen octroyé par la SWCS en 2018, il est de 9 899€ pour les écopacks, 12 849€ pour les rénopacks et 20 781€ pour les éco/rénopacks (ce dernier montant moyen, plus élevé, s'explique logiquement par la combinaison d'un écopack et d'un rénopack). On constate donc que le montant accordé au rénopack est relativement proche au sein des deux organismes alors qu'une plus forte différence se marque pour l'écopack dont le montant moyen accordé est plus élevé à la SWCS.

Graphique 169 : Montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS par type de prêt (2016-2018), en €



Sources : Rapports d'activités du FLW et de la SWCS de 2016 à 2018.

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des écopacks, rénopacks et éco/rénopacks octroyés par le FLW et par la SWCS (sans prêts mixtes) entre 2016 et 2018.

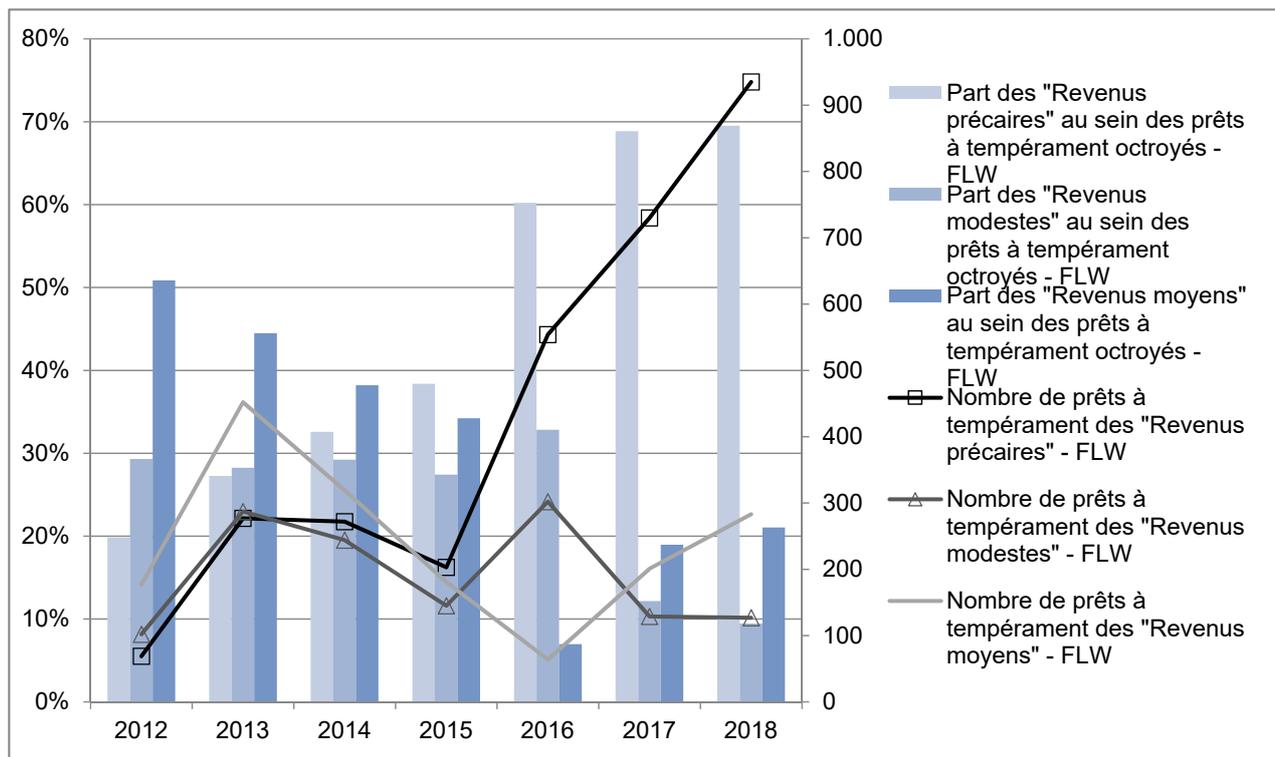
Nota bene : Les montants octroyés présentés dans le graphique ne tiennent pas compte de la déduction des primes de la Région wallonne

Parmi les 930 écopacks signés en 2018 par la SWCS, 523 concernent des travaux ouvrant le droit à une prime qui s'élève alors en moyenne à 2 226€. Parmi les 1 941 éco/rénopacks, 1 930 sont liés à l'octroi d'une prime d'une valeur moyenne de 4 821€. Enfin, des 804 rénopacks, 751 ouvrent le droit à une prime d'une valeur moyenne de 3 635€.

3.3. Distribution des prêts à tempérament par catégories de revenus

La distribution des prêts à tempérament octroyés par le FLW selon les catégories de revenus des ménages bénéficiaires montre que la proportion des prêts octroyés aux ménages à revenus précaires a augmenté de manière très importante entre 2012 et 2017, passant de 20% à 68,9%, avant de se stabiliser en 2018 à 69,5% (cf. Graphique 170). Cette augmentation s'est faite principalement au détriment de la proportion de prêts accordés aux ménages à revenus moyens jusque 2016 (celle-ci étant passée de 50,9% en 2012 à 7% en 2016). A partir de 2017, la part des prêts accordés aux revenus moyens repart à la hausse pour atteindre 21% en 2018 et c'est la part accordée aux revenus modestes qui chute (cette dernière diminuant de 32,8% en 2016 à 9,4% en 2018).

Graphique 170 : Évolution de la distribution des prêts à tempérament octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2018)



Sources : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2012 à 2018.

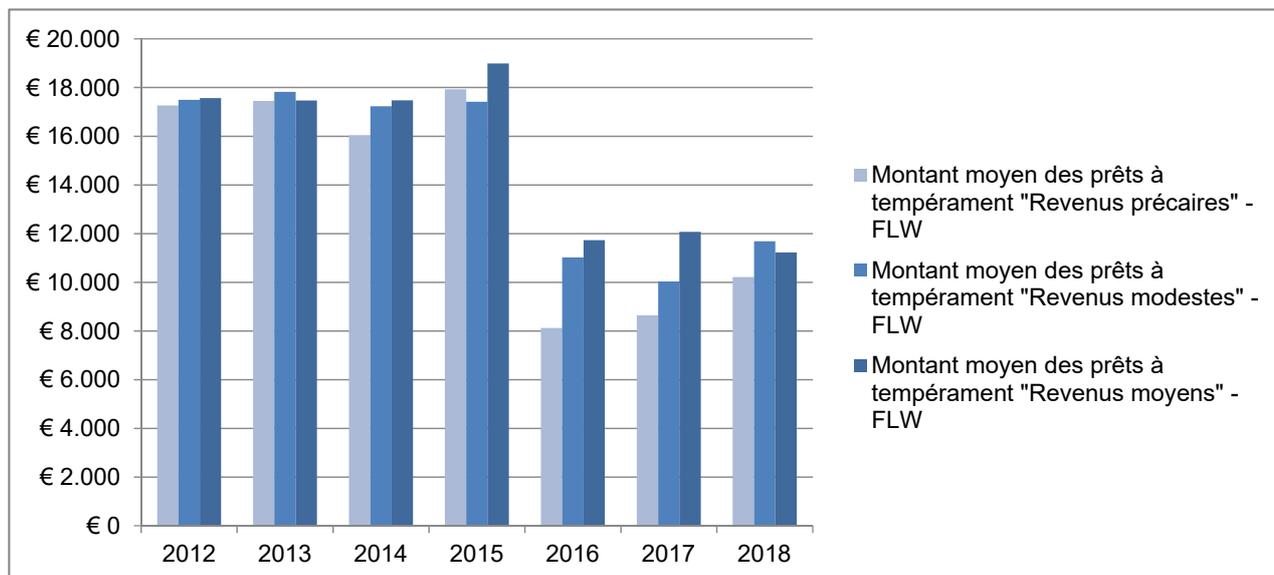
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des écopacks et rénopacks octroyés par le FLW entre 2012 et 2018.

Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Ces quatre catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3 et C4). En 2018, le FLW considère les revenus comme « précaires » lorsque le revenu imposable global (RIG) est inférieur à 36 900€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge ; ils sont définis comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 36 900€ et 46 100€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 46 100€ et 66 300€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge. Pour les prêts à tempérament, le plafond de la catégorie de revenus C4 est relevé à 93 000€.

Le montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW varie selon la catégorie de revenus : c'est pour les ménages à revenus précaires que le montant moyen est le plus faible (sauf en 2015). (cf. Graphique 171). Entre 2012 et 2015, ce montant moyen a évolué dans un intervalle compris entre 16 000€ et 19 000€ quelle que soit la catégorie de revenus. En 2016, le montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW a diminué significativement pour toutes les catégories de revenus. En 2018, le montant moyen octroyé aux ménages à revenus précaires, modestes et moyens s'élève respectivement à 10 217€, 11 683€ et 11 224€.

Graphique 171 : Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2012 et 2018 (en €)



Sources : Rapports d'activités du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie de 2012 à 2018.

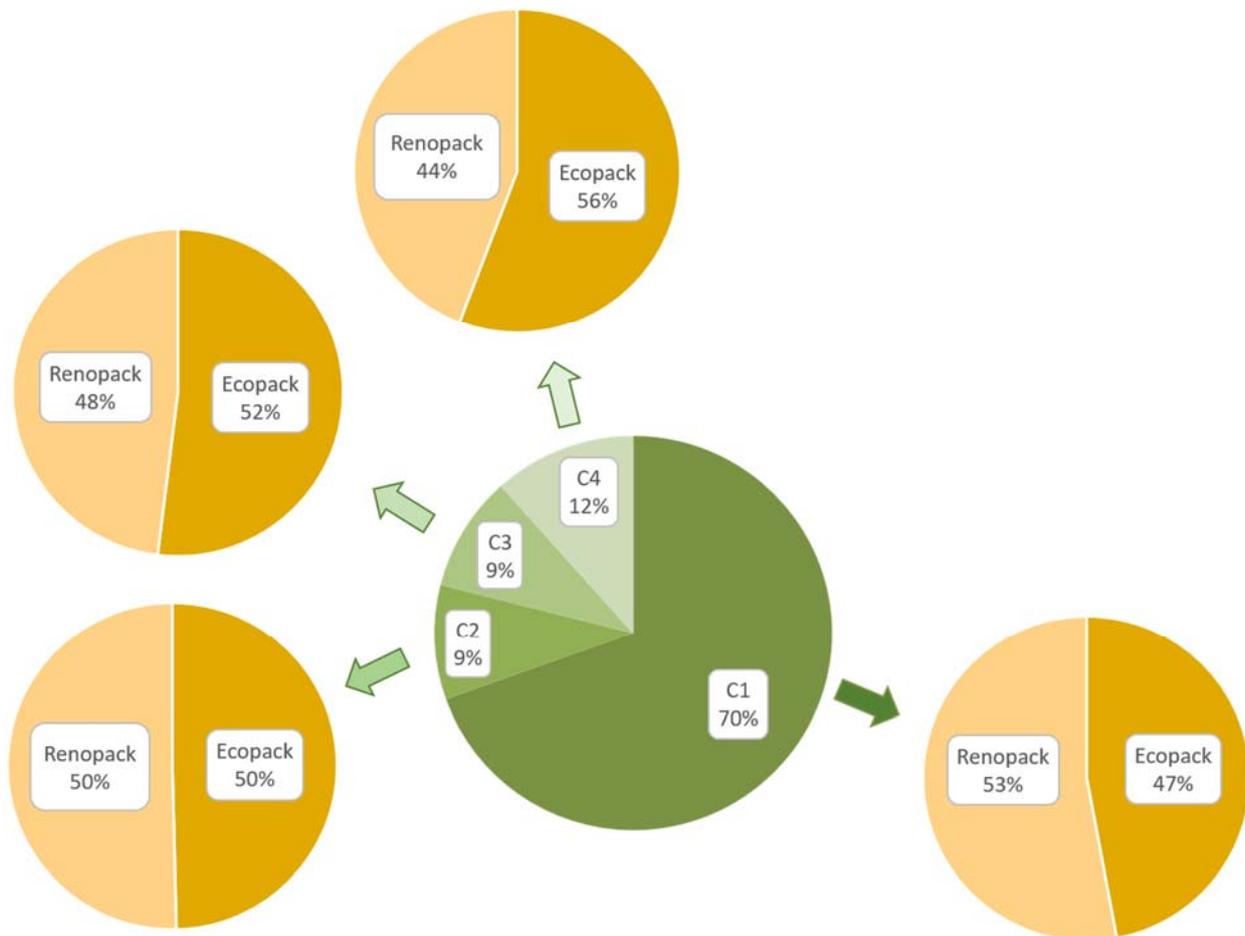
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des écopacks et réno packs octroyés par le FLW entre 2012 et 2016.

Nota bene : En 2016, l'ancienne classification des revenus des emprunteurs a été remplacée par quatre catégories intitulées C1, C2, C3 et C4. Ces quatre catégories correspondent aux anciennes classifications de ménages à revenus précaires (C1), modestes (C2) et moyens (C3 et C4). En 2018, le FLW considère les revenus comme « précaires » lorsque le revenu imposable global (RIG) est inférieur à 36 900€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge ; ils sont définis comme « modestes » lorsque le RIG est compris entre 36 900€ et 46 100€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge ; ils sont « moyens » lorsque le RIG est compris entre 46 100€ et 66 300€ majoré de 5 000€ par 4ème, 5ème, etc. enfant à charge. Pour les prêts à tempérament, le plafond de la catégorie de revenus C4 est relevé à 93 000€. Les montants octroyés présentés dans le graphique ne tiennent pas compte de la déduction des primes de la Région wallonne.

En 2018, en ce qui concerne les prêts à tempérament accordés par le FLW, si nous nous basons sur les nouvelles catégories de revenus allant de C1 à C4, nous constatons que les ménages C1 ayant les revenus les plus bas sont légèrement plus demandeurs de rénopacks (53% que de rénopacks souscrits pour 47% de rénopacks souscrits par la catégorie C1, cf. Graphique 172) alors que les catégories C3 et C4, plus aisées, se dirigent un peu plus fréquemment vers des écopacks (les ménages C3 et C4 ont demandé respectivement 52% et 56% d'écopacks).

Graphique 172: Description de la distribution des types de prêts octroyés en 2018 par le FLW par catégorie de revenus



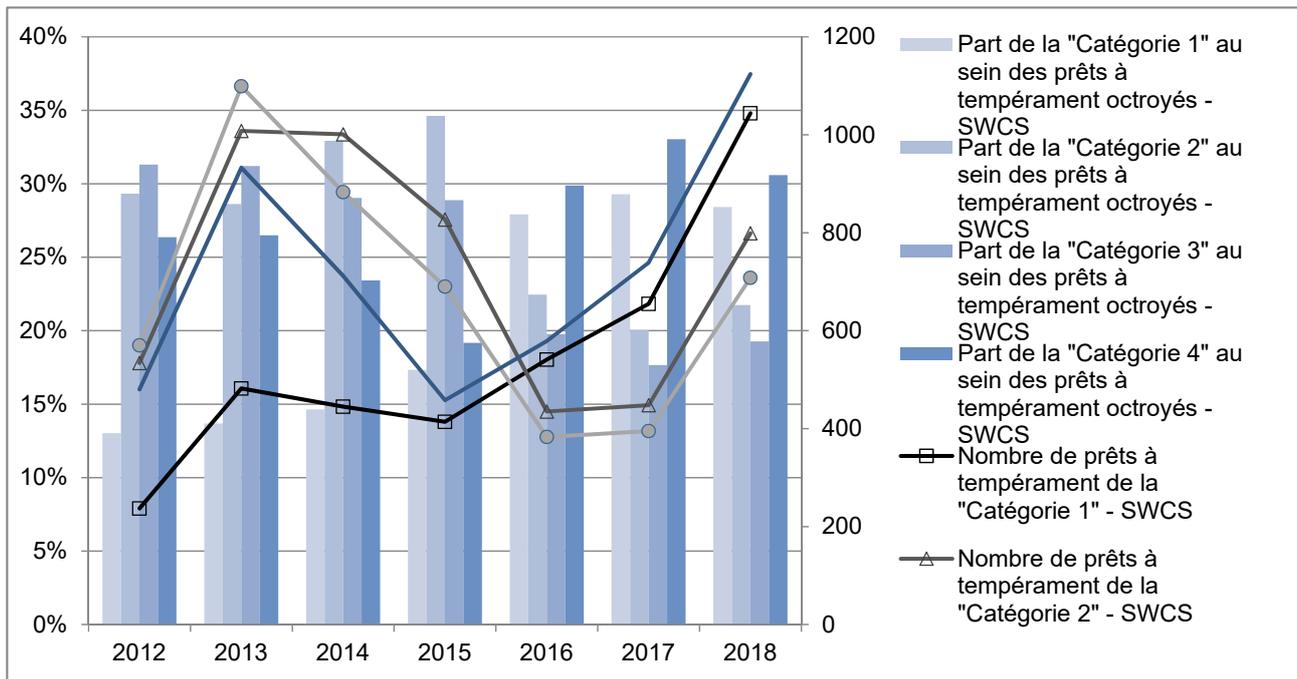
Source : Rapport d'activité du FLW de 2018.

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des prêts à tempérament octroyés par le FLW en 2018.

La distribution du nombre de prêts à tempérament octroyés par la SWCS selon la catégorie de revenus des ménages bénéficiaires (cf. Graphique 173) montre que, entre 2012 et 2015, les ménages des catégories de revenus C2 et C3 comptabilisent ensemble la majorité des prêts octroyés (environ 60%). Cependant un important changement a lieu en 2016 avec une augmentation de la part des revenus les plus faibles (catégorie 1) qui passe de 13% en 2012 à 27,9% en 2016. La part des ménages les plus aisés (catégorie 4) qui avait diminué de 26,4% en 2012 à 19,2% en 2015, repart à la hausse et passe à 29,9% en 2016 avant d'atteindre 33% en 2017 et de se stabiliser en 2018. En 2018, les ménages de catégorie 1 (28,4%) et de catégorie 4 (30,6%) sont donc les principaux bénéficiaires des prêts à tempérament octroyés par la SWCS.

Graphique 173 : Évolution de distribution des prêts à tempérament octroyés par la SWCS en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2018)



Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2012 à 2018.

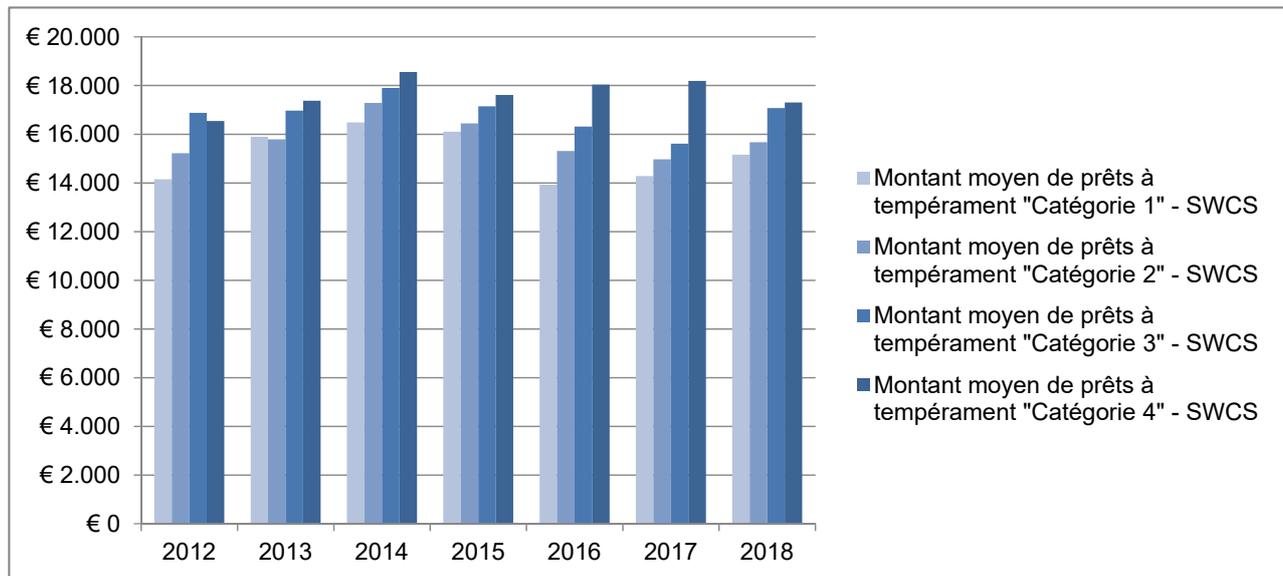
Calcul : CEHD

Champs : ensemble des prêts à tempérament octroyés par la SWCS entre 2012 et 2018 (sans prêts mixtes).

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

Le montant moyen des prêts à tempérament octroyés par la SWCS est lié à la catégorie de revenus du ménage. Plus le ménage a des revenus élevés, plus le montant moyen octroyé est important. Entre 2012 et 2014, le montant moyen des prêts à tempérament octroyés par la SWCS a augmenté chaque année pour l'ensemble des catégories de revenus des ménages bénéficiaires (cf. Graphique 174). En 2015, toutes les catégories de revenus affichent une diminution du montant moyen. En 2016, alors que la baisse se poursuit pour les catégories C1 à C3, le montant moyen octroyé à la catégorie C4 repart à la hausse. En 2017, la baisse se poursuit encore pour les catégories C2 et C3 alors que le montant moyen de la catégorie C1 repart à son tour à la hausse. En 2018, le montant moyen est à la hausse pour toutes les catégories sauf la catégorie C4. En 2018, le montant moyen octroyé aux ménages de la catégorie 4 est supérieur de 14% à celui octroyé aux ménages de la catégorie 1.

Graphique 174 : Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2012 et 2018 (en €)



Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2012 à 2018.

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des prêts à tempérament octroyés par la SWCS entre 2012 et 2018 (sans prêts mixtes Accesspack + écopacks ou rénopacks).

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

Le Graphique 175, représentant la distribution des prêts octroyés en 2018 par la SWCS par type de prêts pour chaque catégorie de revenus, montre que les ménages aux revenus les plus faibles (catégorie C1) souscrivent plus souvent un rénopack que les ménages aux revenus plus élevés (catégorie C4) (la part de ce type de prêts pour chacune de ces catégories est respectivement de 25 % et 20%). A l'inverse, une plus grande proportion de ménages de catégorie C4 (31%) se tourne vers l'écopack que de ménages de catégorie C1 (20%). La proportion du mix éco/rénopack diminue légèrement avec l'augmentation des revenus, étant de 55% pour la catégorie 1 de revenus et de 49% pour la catégorie 4.

Graphique 175 : Description de la distribution des types de prêts octroyés en 2018 par la SWCS par catégorie de revenus.



Sources : Rapports d'activité de la Société wallonne de Crédit social de 2018 et données de la SWCS de 2018.

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des prêts à tempérament octroyés par la SWCS en 2018 (sans prêts mixtes accesspack + écopacks ou rénopacks).

Le Tableau 44 illustre que les ménages ayant les revenus les plus faibles (C1) sont ceux qui bénéficient le plus souvent d'une prime et que le montant de cette prime, quel que soit le type de prêts, augmente avec la diminution des revenus du ménage. Le montant moyen du prêt augmente lui avec l'augmentation de revenus.

De plus, nous observons que les rénopack sont plus souvent liés à l'obtention d'une prime que les écopacks.

Tableau 44 : Caractéristiques des prêts octroyés par la SWCS en 2018 et des primes liées à ceux-ci

	Nombre de prêts souscrits	Montant moyen du prêt	Proportion des emprunts liés à l'obtention d'une prime	Montant moyen de la prime
C1	1 044	15 155	92%	5 439
Ecopack	211	8 911	66%	3 553
Eco/Renopack	574	19 412	99%	7 289
Renopack	259	10 805	97%	2 286
C2	799	15 669	87%	3 735
Ecopack	194	9 613	55%	2 178
Eco/Renopack	440	19 958	100%	4 886
Renopack	165	11 351	93%	1 528
C3	708	17 073	88%	3 093
Ecopack	181	10 665	57%	2 075
Eco/Renopack	378	21 433	100%	4 054
Renopack	149	13 798	93%	1 249
C4	1 124	17 299	82%	2 057
Ecopack	344	10 263	50%	1 266
Eco/Renopack	550	22 438	99%	2 725
Renopack	230	15 534	91%	961

Sources : Données de la Société wallonne de Crédit social de 2018.

Calcul : CEHD

Champs : ensemble des prêts à tempérament octroyés par la SWCS en 2018 (sans prêts mixtes accespack + écopacks ou rénopacks).

NB : le montant moyen du prêt ne tient pas compte des primes éventuellement accordées.

Si l'on compare les montants moyens des prêts à tempérament du FLW et de la SWCS par catégorie de revenus des bénéficiaires en 2018 (cf. Tableau 45), on constate que celui-ci est systématiquement plus important à la SWCS qu'au FLW. L'écart le plus important est observé pour la catégorie 3 où le montant moyen octroyé par la SWCS est 68% plus élevé que celui accordé au FLW. C'est au sein de la catégorie 2 de revenus que la différence se marque le moins avec un montant moyen 34% plus élevé à la SWCS qu'au FLW. Cette différence en faveur de la SWCS peut étonner. En effet, il serait logique que les familles nombreuses achètent des biens plus grands engendrant donc des frais de rénovation et d'amélioration énergétique plus importants. Cependant, dans son étude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement (Pradella S., Kryvobokov, M. 2018), le CEHD a mis en évidence le fait que la superficie habitable du logement n'est pas beaucoup plus importante pour les familles nombreuses et que bon nombre de celles-ci souffre d'un manque de chambres. Il faut également prendre en compte le fait qu'une famille ayant plus d'enfants devra faire face à des coûts non liés au logement plus élevés alors que le revenu moyen équivalent adulte diminue avec l'augmentation du nombre d'enfants.

Le ménage doit donc ventiler ses moyens entre l'investissement immobilier et les autres postes du budget familial et la famille nombreuse aura généralement moins de ressources à allouer aux travaux d'amélioration du logement.

Tableau 45 : Montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW et par la SWCS en 2018 par catégorie de revenus, en €

	FLW	SWCS
Catégorie 1	10 217	15 155
Catégorie 2	11 683	15 669
Catégorie 3	10 138	17 073
Catégorie 4	12 108	17 299

Sources : Rapports d'activités du FLW et de la SWCS de 2018.

Graphique : CEHD

Champs : ensemble des prêts à tempérament octroyés par le FLW ou par la SWCS en 2018 (sans prêts mixtes).

NB : le montant moyen du prêt ne tient pas compte des primes éventuellement accordées.

Chapitre 7. Les dimensions sociales de l'habitat

Ce chapitre, basé sur les résultats de l'enquête SILC (*Statistics on Income and Living Conditions* – Enquête sur les Revenus et les Conditions de Vie) menée en 2018 abordent les dimensions sociales de l'habitat.

SILC est une enquête européenne annuelle réalisée auprès des ménages dont l'objectif principal est notamment de collecter des données concernant l'intégration sociale, les revenus et les conditions de vie des participants.

Les données SILC sont récoltées pour l'ensemble des pays européens sur la base de questionnaires communs. Chaque Etat peut élargir les questionnaires pour son propre usage, hors transmission des variables supplémentaires à Eurostat. Nous utilisons ici le fichier SILC consolidé par Eurostat pour la Belgique, hors variables non communiquées en raison de leur sensibilité statistique. Les données ont été collectées auprès de 5 946 ménages belges.

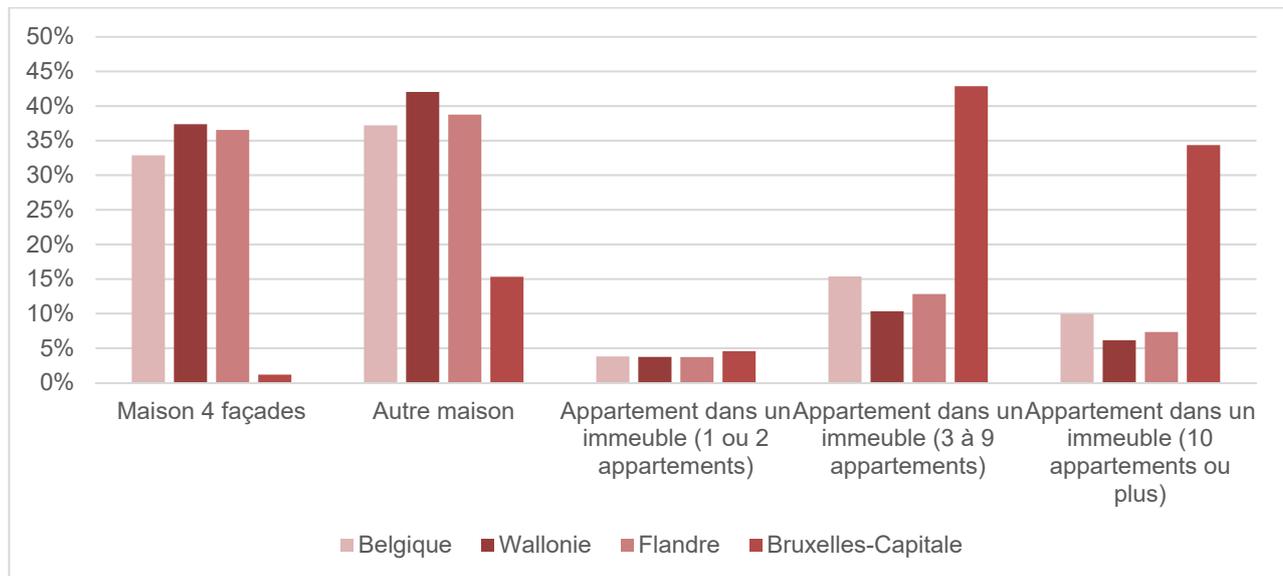
1. Les conditions de logement des ménages wallons

Les conditions d'habitat peuvent varier fortement d'une région à l'autre. Dans cette section, nous comparons les conditions de logement des ménages wallons avec celles des ménages belges, flamands ou bruxellois.

1.1. Le type de logement

La majorité des ménages wallons habite dans une maison (79,4%, cf. Graphique 176). Cependant, on constate que depuis la dernière version des Chiffres-clés en 2017 (dans laquelle il était rapporté 86,1% des ménages vivant dans une maison), cette proportion a décliné en faveur du logement en appartement (20,2%). En Flandre également, les ménages vivent principalement dans des maisons (75,3 %) alors que dans la Région de Bruxelles-Capitale, la majorité des ménages logent en appartement (81,8%). La proportion de ménages vivant dans une maison quatre façades est similaire en Flandre (36,5%) et en Wallonie (37,4%) ; cependant, la proportion des ménages vivant dans des maisons autres que quatre façades est légèrement supérieure en Wallonie (42%) par rapport à la Flandre (38,8%).

Graphique 176 : Répartition de la population belge et par région selon le type de logement habité (en %)



Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

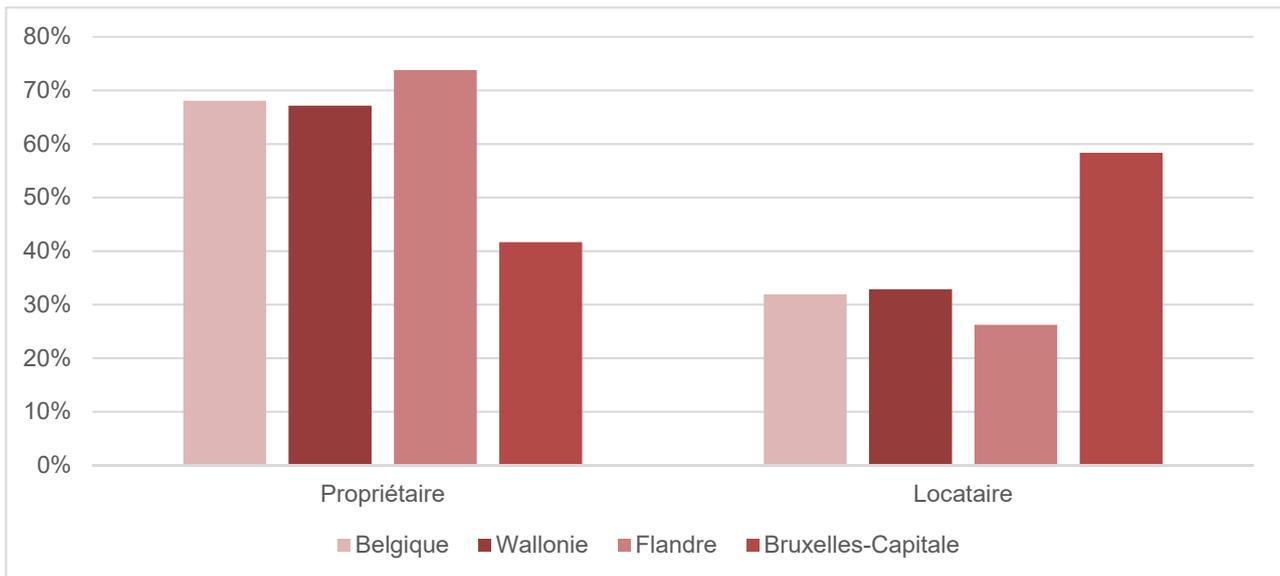
Champ : ensemble de la population belge.

NB : le nombre d'observations collectées par SILC pour les autres types de logements étant insuffisant, nous ne présentons donc pas cette catégorie de logements.

1.2. Le statut d'occupation

Les ménages wallons et flamands sont principalement propriétaires (respectivement 67% et 73,8%) à l'inverse des ménages de la Région de Bruxelles-Capitale dont le statut d'occupation principal est la location (58,3%) (cf. Graphique 177).

Graphique 177 : Répartition de la population belge selon son statut d'occupation et par région (en %)



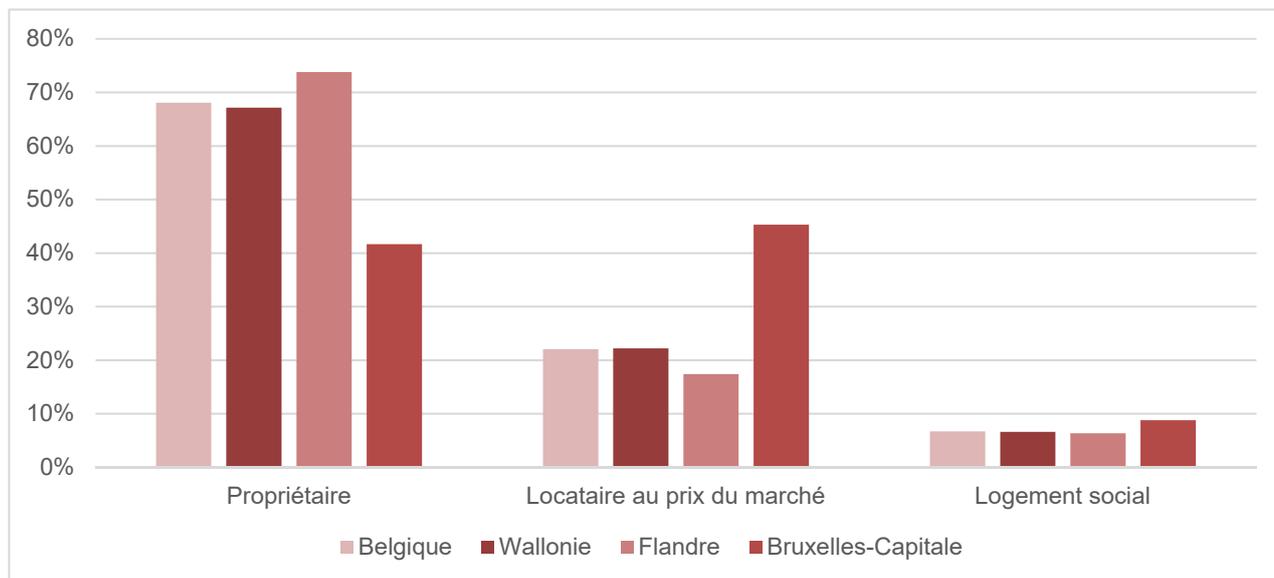
Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge.

Concernant les locataires (*cf.* Graphique 178), les ménages payant un loyer au prix du marché sont beaucoup plus nombreux que les ménages ayant recours à un autre type de location (logement social ou location à prix réduit auprès de tiers : famille, ami, employeur...) et ce quelle que soit la région. En Wallonie, 22,2% des ménages sont locataires au prix du marché, 6,6% sont locataires d'un logement social ; 1,8% paient un loyer inférieur au prix du marché grâce à l'intervention d'un tiers (0,5% grâce à leur employeur et 1,3% grâce à leur famille) alors que 2,2% sont logés à titre gratuit. Dans le Graphique 178, les locataires payant un loyer inférieur au prix du marché grâce à leur employeur ou à leur famille et ceux occupant un logement à titre gratuit ne sont pas représentés étant donné le faible nombre d'observations pour ces catégories.

Graphique 178 : Répartition de la population belge selon son statut d'occupation détaillé et par région (en %)



Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge.

1.3. L'importance des coûts liés au logement

La perception qu'ont les ménages du poids financier des coûts liés au logement varie fortement en fonction de la région et du statut d'occupation. Rappelons qu'il s'agit d'une perception et non d'une proportion objective du budget logement dans les revenus du ménage. C'est en Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale que l'on observe la plus grande proportion de ménages⁴³ estimant que le poids financier du logement constitue une charge importante (respectivement 45% en Wallonie et 47% en Région de Bruxelles-Capitale). D'après les données SILC 2018, le revenu mensuel total disponible moyen d'un ménage en 2017⁴⁴ en Wallonie est de 2 614€. Ce dernier est fortement semblable en Région de Bruxelles-Capitale (2 658€) alors qu'il est plus élevé en Flandre (3 034€). Pour l'ensemble de la Belgique, le revenu mensuel total moyen disponible par ménage est de 2 858€. Il n'est donc pas étonnant que les perceptions des coûts liés au logement diffèrent entre régions.

D'autre part, les locataires perçoivent plus fréquemment que les propriétaires les coûts du logement comme une charge importante. En Wallonie, 41,6% des propriétaires (*cf.* Graphique 179) et 52,1% des locataires à titre payant (*cf.* Graphique 180) estiment les frais liés au logement comme une charge importante. Dans la Région de Bruxelles-Capitale, ces proportions sont de 38,8% pour les propriétaires et 50,7% pour les locataires.

⁴³ Les ménages logés à titre gratuit ne sont pas pris en compte.

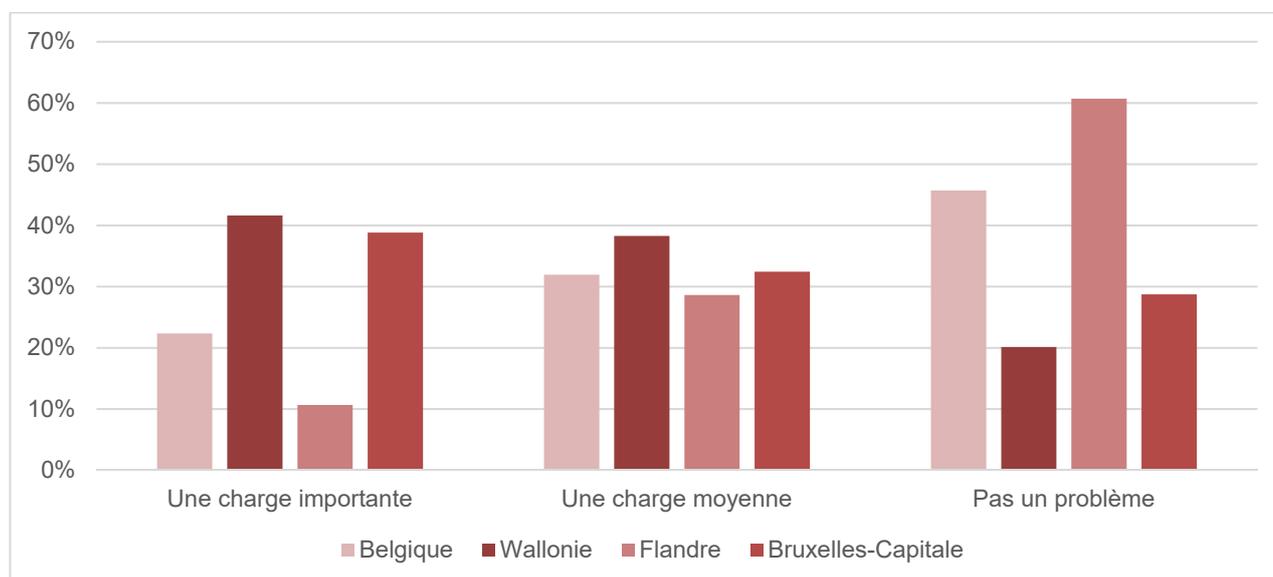
⁴⁴ Le revenu disponible total d'un ménage se compose : (1) des salaires nets, traitements et revenus professionnels nets des indépendants, (2) des prestations sociales et allocations familiales, (3) des revenus complémentaires tels que les recettes de location, intérêts, etc. des différents membres du ménage pris ensemble.

La Flandre se démarque fortement des deux autres régions avec 60,7% des propriétaires et 40,1% des locataires considérant que le poids financier du logement n'est pas un problème et seulement 11% des propriétaires et 29% des locataires estimant qu'il s'agit d'une charge importante. En comparaison, seuls 20,1% des propriétaires wallons et 9,3% des locataires wallons pensent que la charge financière du logement n'est pas un problème.

Comme mentionné au chapitre 5 dans la section 3.3 Les loyers moyens, si l'on considère l'ensemble des locataires à titre payant⁴⁵, le loyer mensuel moyen (hors charges) est de 502€ en Wallonie, 640€ à Bruxelles et de 568€ en Flandre.

Au sein des ménages locataires à titre payant, le fait que la location soit au prix du marché ou un logement social n'influence pas la perception de l'ampleur de la charge.

Graphique 179 : Perception du poids financier perçu par les propriétaires des coûts liés au logement en Belgique et selon la région (en %)



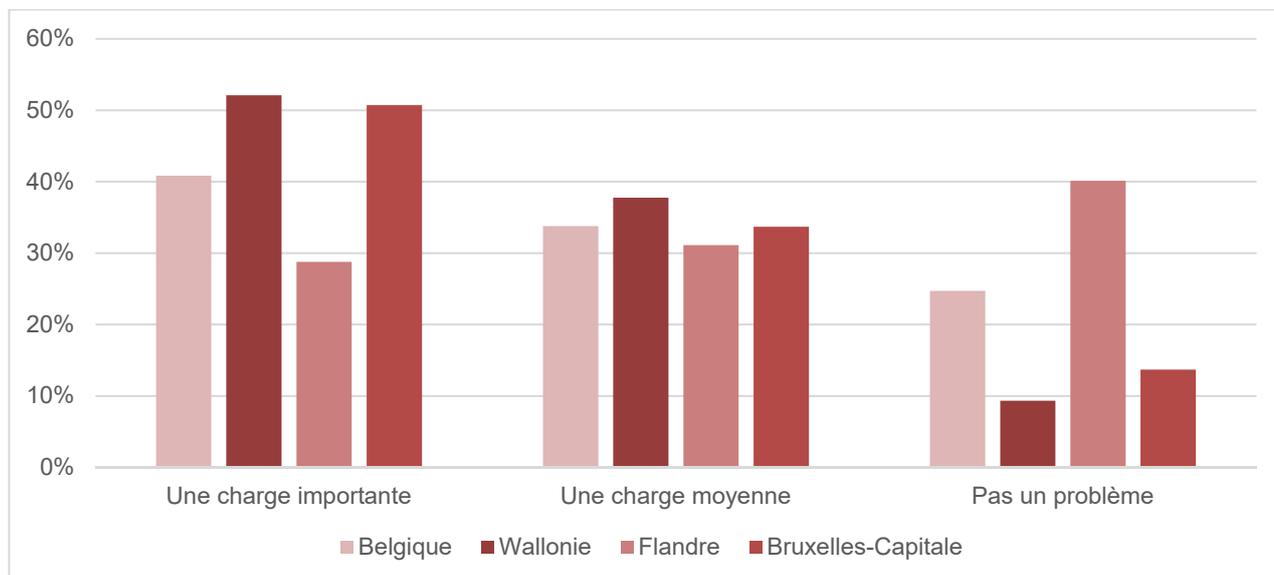
Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge.

⁴⁵ Nous avons exclu des locataires, les ménages logés à titre gratuit.

Graphique 180 : Perception du poids financier perçu par les locataires à titre payant des coûts liés au logement en Belgique et selon la région (en %)



Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge des ménages locataires à titre payant.

1.4. Les caractéristiques des logements

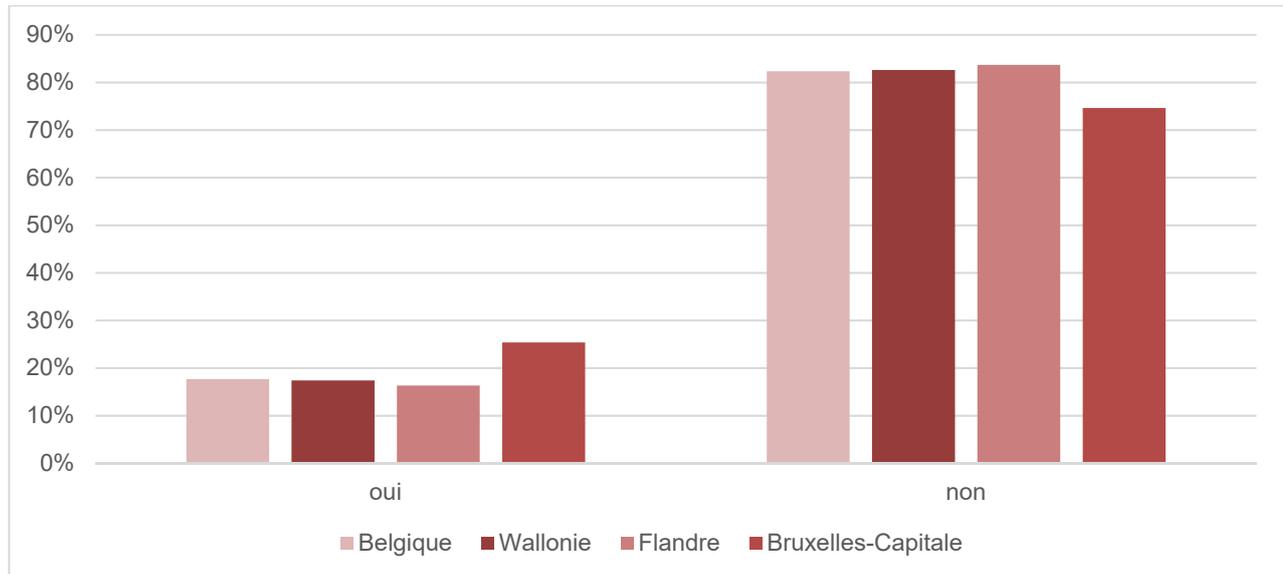
En Wallonie, 98,2% des ménages disposent de l'eau chaude courante. En Région de Bruxelles-Capitale, cette proportion est légèrement plus basse (97,4%) alors qu'en Flandre elle atteint 99%. La majorité des ménages ont accès à une toilette privée (97,5% en Wallonie, 96,1% en Région de Bruxelles-Capitale et 99,3% en Flandre) et ont une baignoire ou une douche privative (96,8% en Wallonie, 99,5% en Région de Bruxelles-Capitale et 98,9% en Flandre). Les ménages devant partager leur toilette et/ou leur baignoire/douche ou bien n'ayant pas d'accès à ces équipements sont peu nombreux, représentant moins de 30 observations par région dans l'enquête menée par SILC.

En ce qui concerne le chauffage, 99,9% des ménages belges disposent d'un moyen de chauffage pour leur logement, quelle que soit la source d'énergie de celui-ci (99,8% en Wallonie).

1.5. Les abords et environnement des logements

En Wallonie, 17,4% des ménages se plaignent de nuisances sonores en provenance du voisinage ou de la rue (cf. Graphique 181). Cette proportion est similaire en Flandre (16,3%) et sur l'ensemble du territoire national (17,7%). La population de la Région de Bruxelles-Capitale est la plus concernée par les nuisances sonores : 25,4% des ménages de cette région s'en plaignent, ce qui semble logique étant donné l'environnement plus urbain. Il semblerait que les locataires soient plus exposés aux nuisances sonores que les propriétaires, et ce quelle que soit la région (en Wallonie, 16% des propriétaires et 20,3% des locataires sont exposés).

Graphique 181 : Part de la population touchée par des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement en Belgique et selon la région (en %)



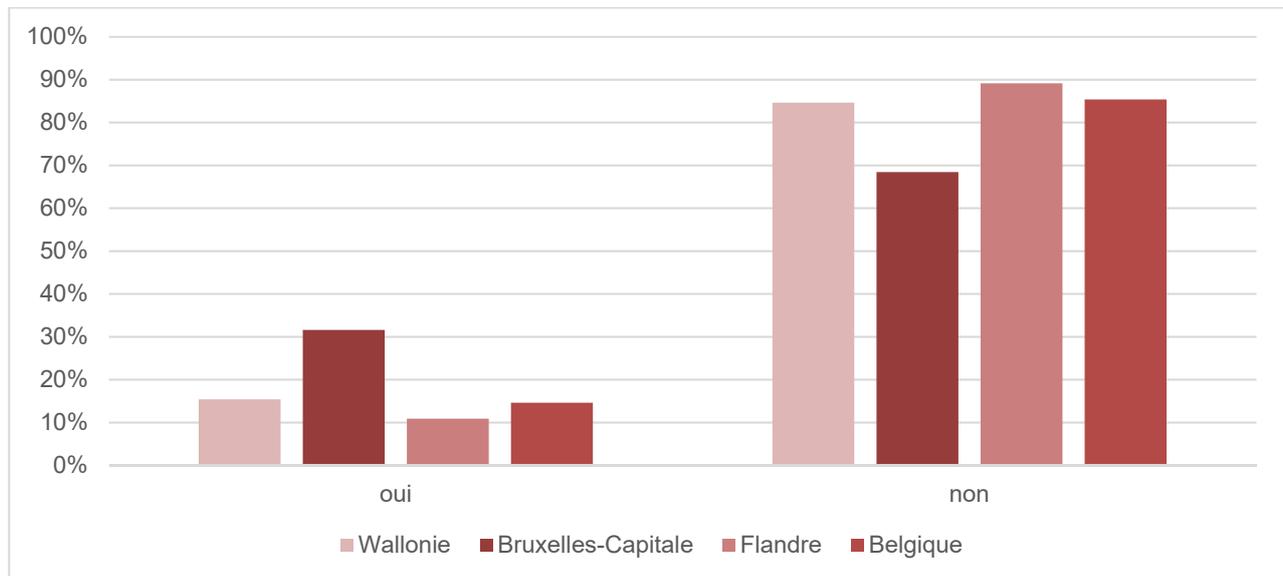
Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge.

Concernant les problèmes environnementaux à proximité du logement (pollution, saletés, fumées, poussière, odeur déplaisante, eau polluée, etc.), la différence est importante entre la Région de Bruxelles-Capitale (31,6% de ménages rapportant des nuisances environnementales) et les deux autres régions (15,4% en Wallonie et 10,9% en Flandre) (cf. Graphique 182). Une fois de plus, le lien peut être fait avec la forte densité de population et le phénomène d'urbanisation de la région bruxelloise.

Graphique 182 : Part de la population touchée par des problèmes environnementaux à proximité du logement en Belgique et selon la région (en %)



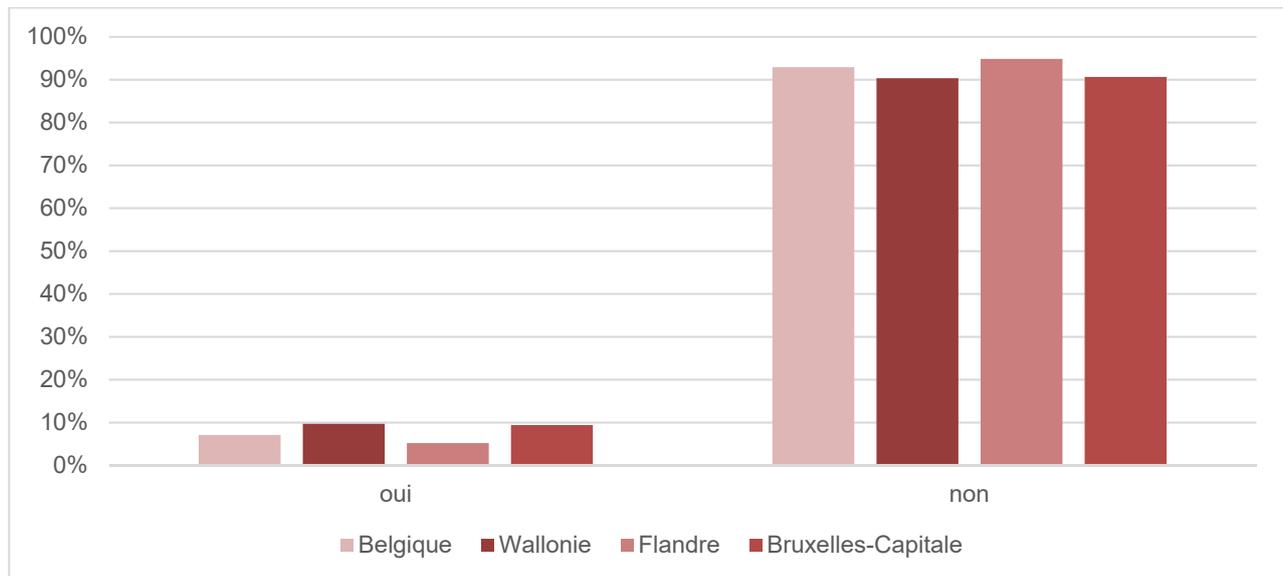
Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge.

La proportion de la population touchée par des problèmes de luminosité, c'est-à-dire souffrant d'un déficit de lumière naturelle dans leur logement, est de 9,7% en Wallonie, de 9,4% en Région de Bruxelles-Capitale et de 5,2% en Flandre (cf. Graphique 183). La Wallonie est donc la région la plus fortement touchée par ce type de problème.

Graphique 183 : Part de la population touchée par des problèmes de luminosité dans leur logement (pas assez de lumière naturelle) en Belgique et selon la région (en %)



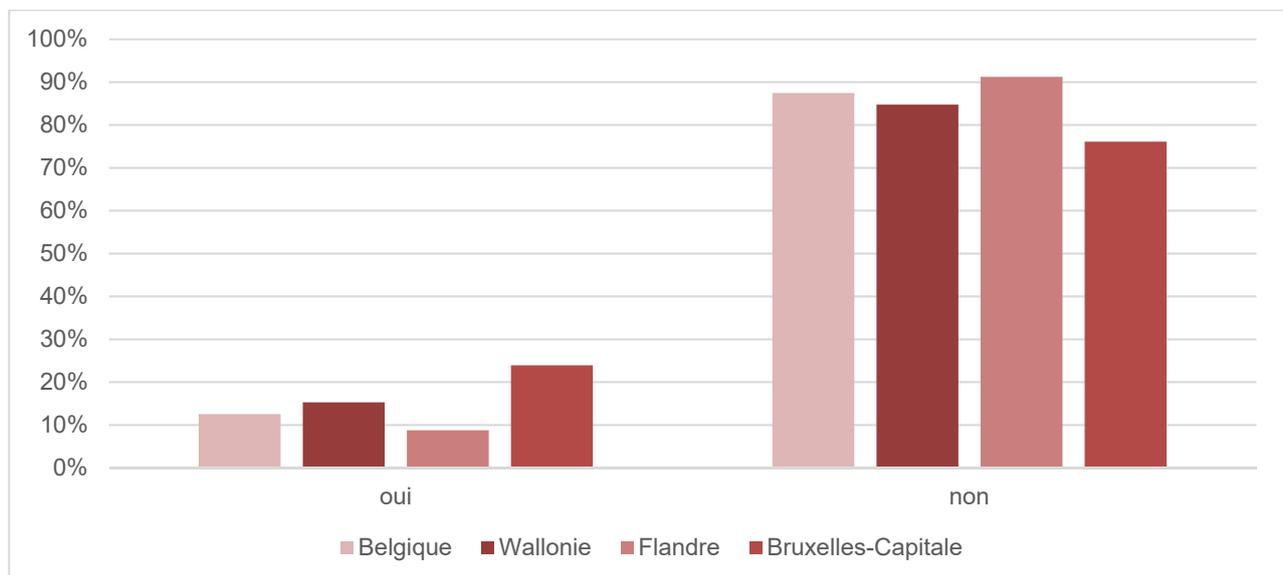
Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge.

Concernant les problèmes de criminalité et de vandalisme à proximité du logement, ce sont les ménages de la Région de Bruxelles-Capitale qui sont les plus concernés (23,9%), suivis par les ménages wallons (15,3%) et les ménages flamands (8,8%) (cf. Graphique 184).

Graphique 184 : Part de la population belge touchée par des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement (en %) - Focus sur les régions



Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population belge.

1.6. L'appréciation du logement par les ménages

Une proportion de 93,7% des ménages belges sont satisfaits ou très satisfaits de leur logement. Ce sont les Bruxellois qui montrent la proportion la plus faible avec 87,3% et la Flandre la plus haute avec 95,1%. La Wallonie se situe entre les deux avec 93,5%. Ce degré de satisfaction semble varier selon le statut d'occupation. En effet, en Wallonie alors que 96,9% des ménages propriétaires sont au minimum satisfaits, cette proportion n'est que de 86,6% pour les ménages locataires. Cette différence est constatée au sein des trois régions belges.

2. La dimension sociale du logement par type de ménage en Wallonie

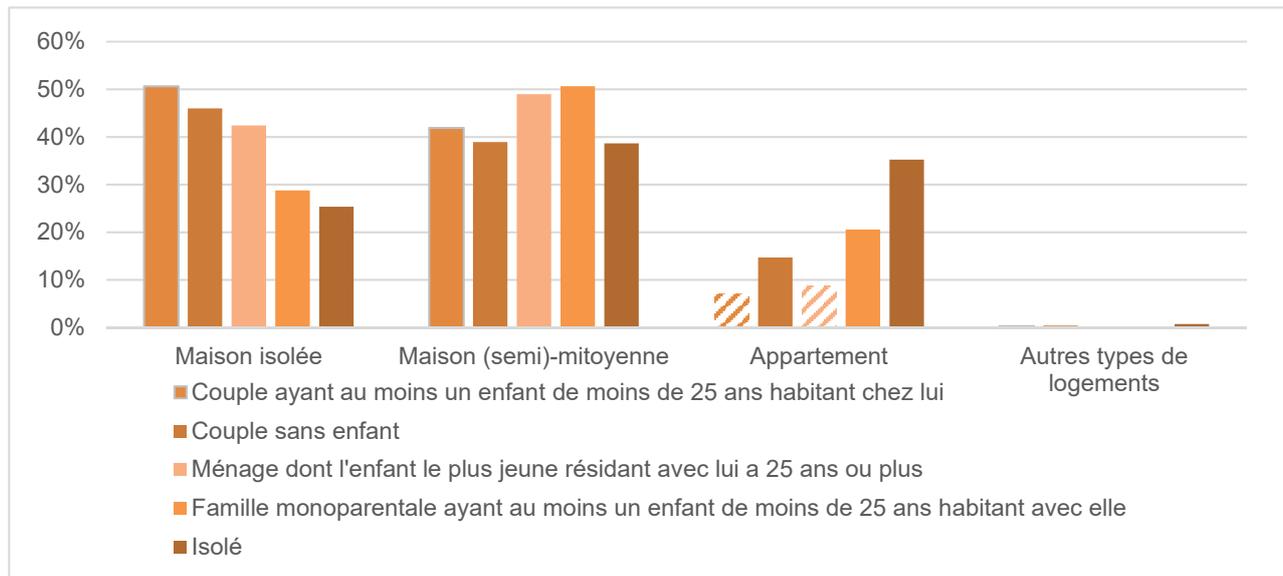
Nous décrivons dans cette section différentes caractéristiques du logement en Wallonie selon le type de ménages. Nous n'exploiterons pas les ménages multifamiliaux étant donné le faible nombre d'observations pour cette catégorie dans l'enquête SILC (1% des ménages wallons et moins de 30 observations) ainsi que les ménages dont le type n'a pas pu être déterminé.

2.1. Le type de logement

La maison est le type de logement qui arrive largement en tête en Wallonie (*cf.* Graphique 185) et ce, quelle que soit la composition du ménage. Ainsi, plus de 90% des couples ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez eux (92,6%) et des ménages dont l'enfant le plus jeune résidant avec eux est âgé de 25 ans ou plus (91,4%) vivent dans une maison. Cette proportion est un peu moins importante pour les couples sans enfant (84,9%), les familles monoparentales ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez elles (79,4%) et les isolés (64%). Alors que les isolés ou les ménages dont l'enfant le plus jeune résidant avec eux est âgé de 25 ans ou plus habitent plus souvent une maison (semi-) mitoyenne qu'une maison 4 façades, les couples sans enfant(s) ou ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez eux résident plus fréquemment dans une maison 4 façades.

Concernant les appartements, 35,2% des isolés, 20,6% des familles monoparentales ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez elles et 14,7% des couples sans enfants résident dans ce type de logement.

Graphique 185 : Répartition des ménages wallons selon le type de logement habité et le type de ménage (en %)



Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

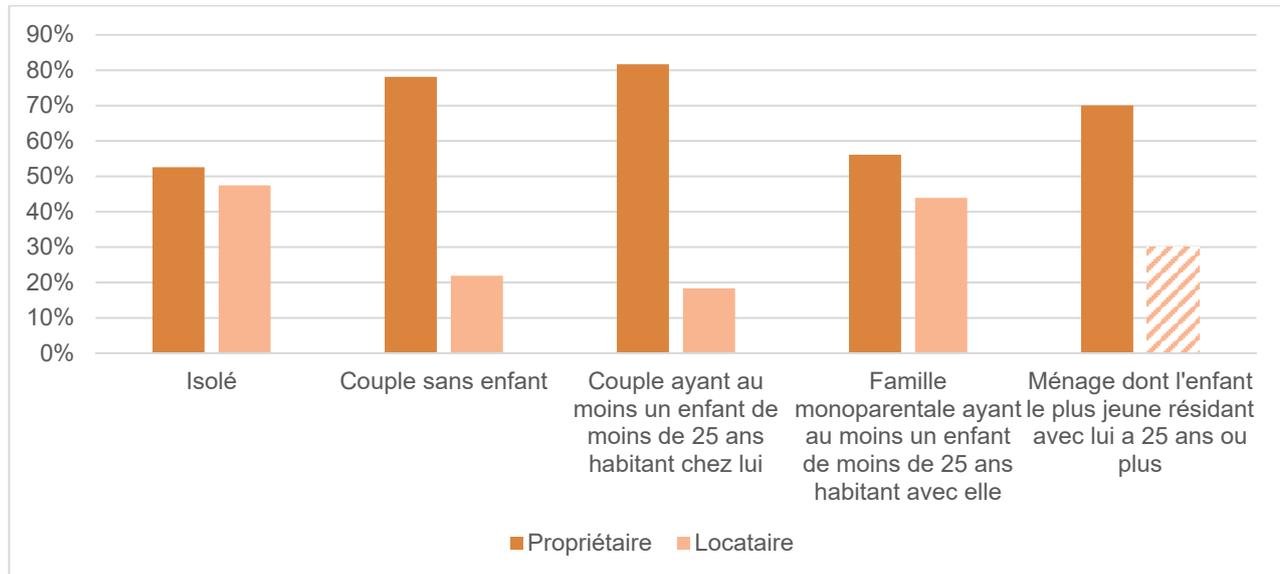
Champ : ensemble de la population wallonne.

NB : Le nombre d'observations collectées par SILC pour les autres types de logements étant insuffisant, nous ne présentons donc pas cette catégorie de logements. Les histogrammes hachurés représentent des catégories pour lesquelles le nombre d'observations collectées par SILC est insuffisant (moins de 30 observations).

2.2. Le statut d'occupation

Le type de ménage a une influence considérable sur le statut d'occupation. Les couples sont plus fréquemment propriétaires que les isolés et les familles monoparentales ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez elles (*cf.* Graphique 186). Sont propriétaires respectivement 82% des couples ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez eux, 78% des couples sans enfant, 70% des ménages dont l'enfant le plus jeune résidant avec eux a 25 ans ou plus, 56% des familles monoparentales ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez elles et 53% des isolés.

Graphique 186 : Répartition des ménages wallons selon le statut d'occupation et le type de ménage (en %)



Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

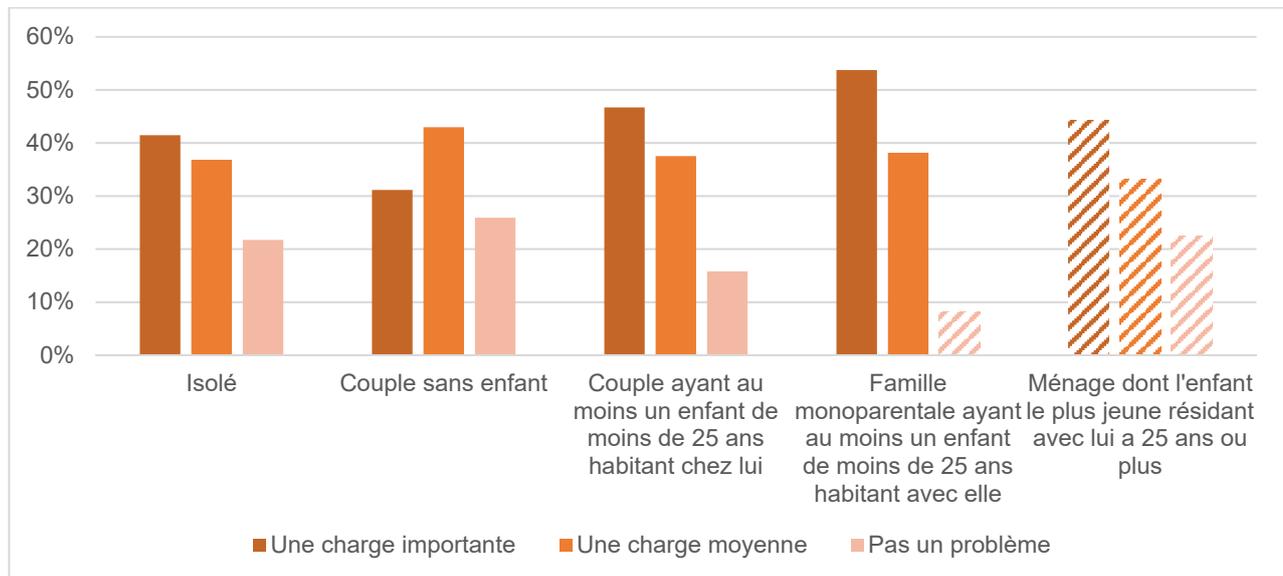
Champ : ensemble de la population wallonne.

NB : Les histogrammes hachurés représentent des catégories pour lesquelles le nombre d'observations collectées par SILC est insuffisant (moins de 30 observations).

2.3. L'importance des coûts liés au logement

La perception de la charge des coûts liés au logement varie en fonction du type de ménage et du type d'occupation. Si l'on se concentre sur les propriétaires, en Wallonie, la charge est ressentie comme importante par 54% des familles monoparentales ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez elles, 47% des couples ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez eux, 41% des isolés et 31% des couples sans enfant (cf. Graphique 187).

Graphique 187 : Perception du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le type de ménage pour les ménages wallons propriétaires(en %)



Source : SILC 2018.

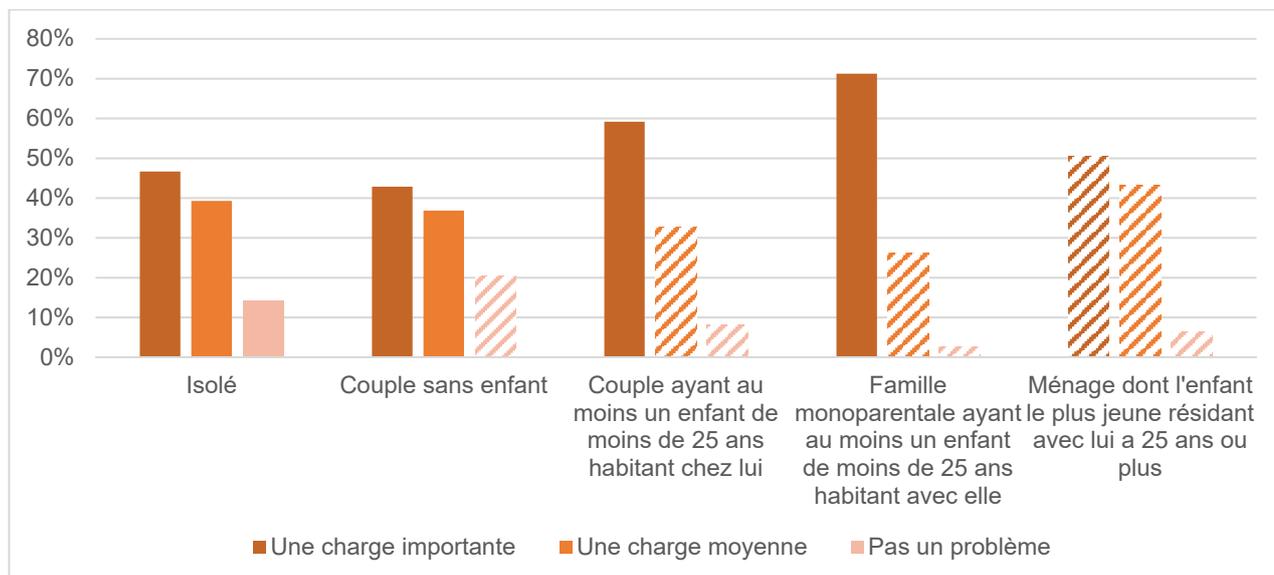
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages propriétaires en Wallonie.

NB : Les histogrammes hachurés représentent des catégories pour lesquelles le nombre d'observations collectées par SILC est insuffisant (moins de 30 observations).

Si l'on se concentre sur la perception de ces coûts liés au logement par les ménages locataires à titre payant, on constate que la charge est ressentie comme importante par 71% des familles monoparentales ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez elles, 59% des couples ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez eux, 47% des isolés et 43% des couples sans enfant (cf. Graphique 188). Par conséquent, les locataires à titre payant semblent de manière générale percevoir plus fréquemment les coûts liés au logement comme une charge importante que les propriétaires.

Graphique 188 : Perception du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le type de ménage pour les ménages wallons locataires à titre payant (en %)



Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires en Wallonie.

NB : Les histogrammes hachurés représentent des catégories pour lesquelles le nombre d'observations collectées par SILC est insuffisant (moins de 30 observations).

Etant donné le faible nombre d'observations des ménages dont l'enfant le plus jeune résidant avec eux a 25 ans ou plus, nous ne commenterons pas cette catégorie de ménages.

Afin de confronter cette perception de la charge des coûts liés au logement avec les revenus des ménages, le Tableau 46 illustre le revenu mensuel total moyen disponible en 2017 pour les ménages wallons. Les ménages locataires à titre payant ont un revenu mensuel total moyen disponible moins élevé que celui des ménages propriétaires de leur logement, quel que soit le type de ménages. Cette différence atteint même 1 527€ pour les couples ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez eux alors que ce sont les isolés qui montrent le plus petit écart (351€). Il semble donc logique que les locataires perçoivent la charge des coûts liés au logement comme plus lourde que les propriétaires.

Tableau 46 : Revenu mensuel total moyen disponible en 2017 selon le type de ménage et le statut d'occupation en Wallonie

	Revenu mensuel total moyen disponible en 2017 - Ménages propriétaires (en €)	Revenu mensuel total moyen disponible en 2017 - Ménages locataires à titre payant (en €)
Isolé	1 752	1 401
Couple sans enfant	3 103	2 547
Couple ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez lui	4 082	2 555
Famille monoparentale ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez lui	2 410	1 689
Ménage dont l'enfant le plus jeune résidant avec eux a 25 ans ou plus	3 326	Nombre d'observations insuffisant

Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne.

Avec en moyenne 31% de leur revenu mensuel disponible consacré à leur loyer (hors charge), la famille monoparentale locataire est le type de ménage qui considère le plus fréquemment les coûts liés au logement comme une charge importante (71%) (cf. Graphique 188 et Tableau 47). Les isolés allouent également en moyenne 31% de leur revenu mensuel disponible à leur loyer mais ils ne sont que 47% à considérer cette charge comme importante dans leur budget. Cette différence de perception entre les familles monoparentales et les isolés est sûrement liée aux frais plus nombreux auxquels sont exposées les familles avec enfants.

Tableau 47 : Proportion du loyer mensuel dans le revenu mensuel total moyen disponible des ménages locataires wallons

	Revenu mensuel total moyen disponible en 2017 - Ménages locataires à titre payant (en €)	Loyer des ménages locataires wallons (en €)	Portion du revenu mensuel total moyen dédiée au loyer chez les locataires à titre payant
Isolé	1 401	441	31%
Couple sans enfant	2 547	596	23%
Couple ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez lui	2 555	588	23%
Famille monoparentale ayant au moins un enfant de moins de 25 ans vivant chez lui	1 689	525	31%
Ménage dont l'enfant le plus jeune résidant avec eux a 25 ans ou plus	Nombre d'observations insuffisant	Nombre d'observations insuffisant	-

Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires wallons

Si l'on se penche sur les revenus mensuels totaux disponibles des isolés avec enfant(s) de moins de 25 ans habitant avec eux ou sans enfant, on constate qu'il existe une différence entre les ménages masculins et féminins (cf. Tableau 48). Parmi les ménages locataires, les femmes isolées gagnent 211€ de moins que les hommes isolés. Cette différence se marque encore plus au sein des ménages propriétaires avec des femmes isolées ayant un revenu mensuel total disponible inférieur de 343€ à celui des hommes isolés.

Cette différence de revenus en fonction du genre est moins marquée au sein des familles monoparentales ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec elles ; les pères ayant un revenu mensuel total disponible supérieur à celui des mères d'un montant de 114€ pour les locataires et 121€ pour les propriétaires. Nous tenons cependant à souligner que l'enquête SILC ne compte pas un nombre suffisant d'observations pour les pères ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec eux. Nous considérons donc ces données avec prudence.

Tableau 48 : Revenu mensuel total moyen disponible en 2017 selon le statut d'occupation par type de ménages et par genre en Wallonie (en €)

	Locataire	Propriétaire
Homme isolé	1505	1952
Femme isolée	1294	1609
Père ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec lui	1787*	2499*
Mère ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec elle	1674	2378

Source : SILC 2018.

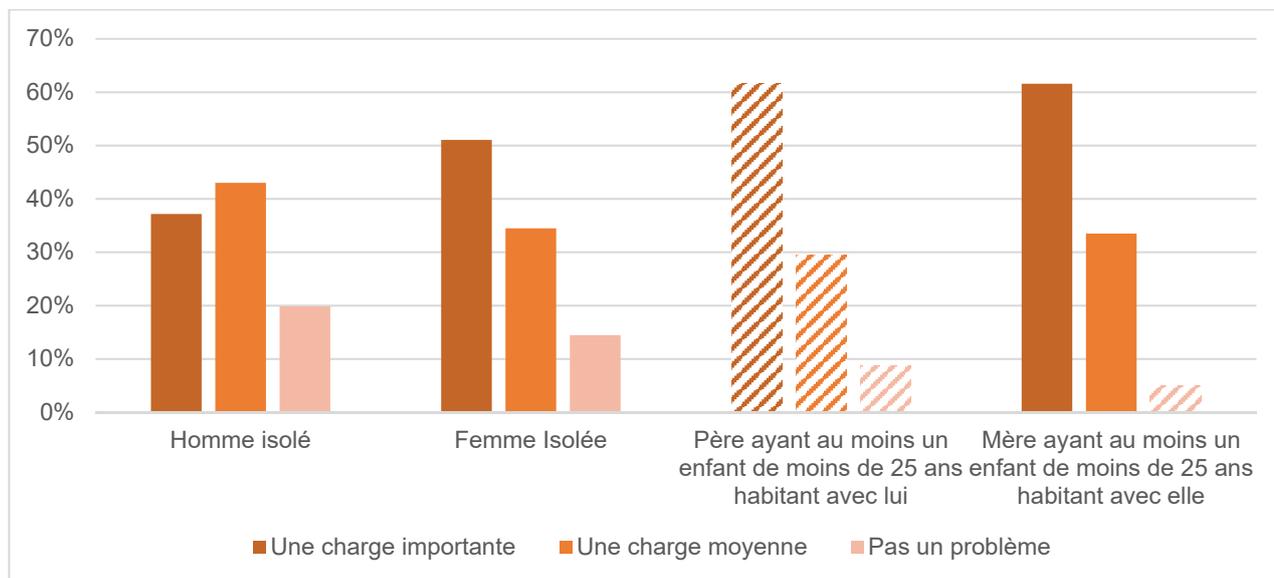
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages isolés ou ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec eux au sein de la population wallonne.

NB : * l'enquête SILC ne compte pas un nombre suffisant de données pour les pères ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec eux qu'ils soient locataires ou propriétaires.

Il n'est donc guère surprenant que les femmes isolées (tous statuts d'occupation confondus) soient 51% à considérer le coût du logement comme une charge importante pour seulement 37% des hommes isolés (cf. Graphique 189). Les familles monoparentales semblent percevoir plus lourdement cette charge ; les mères et les pères isolés ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec eux sont 62% à estimer le coût du logement comme une charge importante. Il ne semble donc pas y avoir de différence liée au genre pour les familles monoparentales. Cependant, vu le nombre insuffisant d'observations (moins de 30) en Wallonie concernant les pères ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec eux, nous resterons prudents quant à l'interprétation des données pour ce type de ménages.

Graphique 189 : Perception du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le genre au sein des ménages d'isolés avec ou sans enfant(s) de moins de 25 ans habitant avec eux(en %)



Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

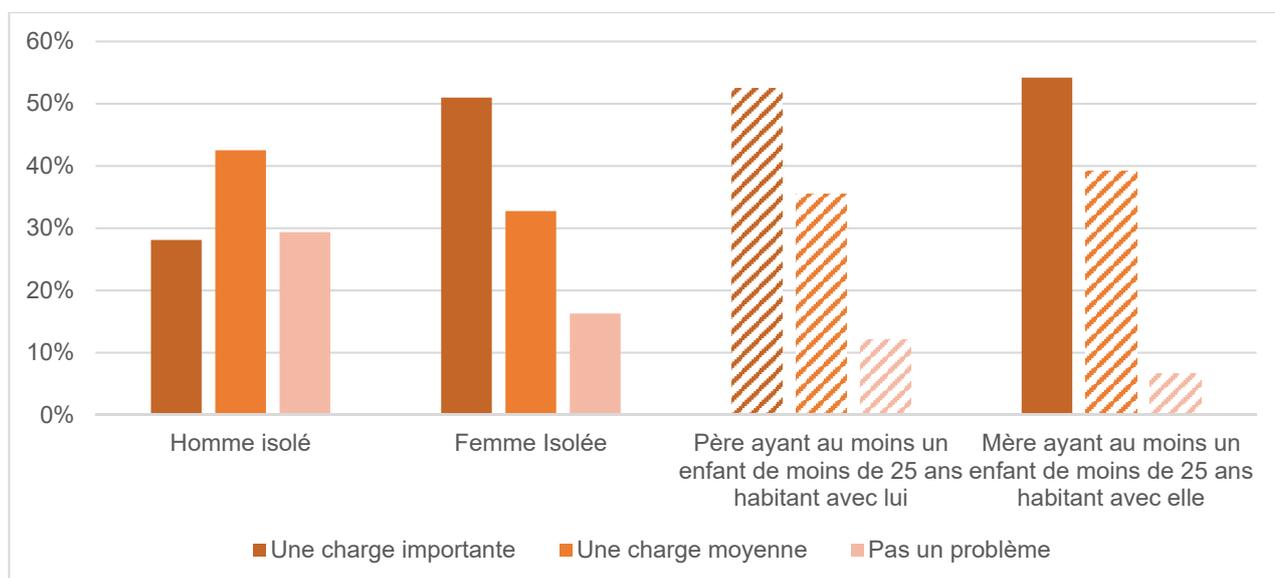
Champ : ensemble des ménages isolés avec ou sans enfant(s) de moins de 25 ans habitant avec eux en Wallonie.

NB : Les histogrammes hachurés représentent des catégories pour lesquelles le nombre d'observations collectées par SILC est insuffisant (moins de 30 observations).

La différence de perception entre les femmes isolées et les hommes isolés se marque surtout au sein des ménages propriétaires (cf. Graphique 190). En effet, 51% des femmes isolées propriétaires considèrent le coût du logement comme une charge importante pour seulement 28% des hommes isolés. Alors qu'au sein des ménages locataires, 51% des femmes isolées considèrent le coût du logement comme une charge importante pour seulement 46% des hommes isolés (cf. Graphique 191).

En ce qui concerne les ménages monoparentaux ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec eux, tout statut d'occupation confondu, les pères comme les mères sont 62% à considérer la charge des coûts liés au logement comme importante (cf. Graphique 189). Alors qu'on ne discerne pas de différence par genre au sein du groupe des propriétaires monoparentaux (53% des pères et 54% des mères considèrent le coût lié au logement comme une charge importante), les pères locataires ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec eux semblent percevoir plus fréquemment le coût lié au logement comme une charge importante (86%) que les mères locataires (70%) (cf. Graphique 190 et Graphique 191). Nous devons cependant de nouveau mettre un bémol à cette analyse étant donné que le nombre d'observations pour les pères ayant au moins un enfant de moins de 25 ans est insuffisant.

Graphique 190 : Perception du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le genre au sein des ménages propriétaires isolés avec ou sans enfant(s) de moins de 25 ans habitant avec eux(en %)



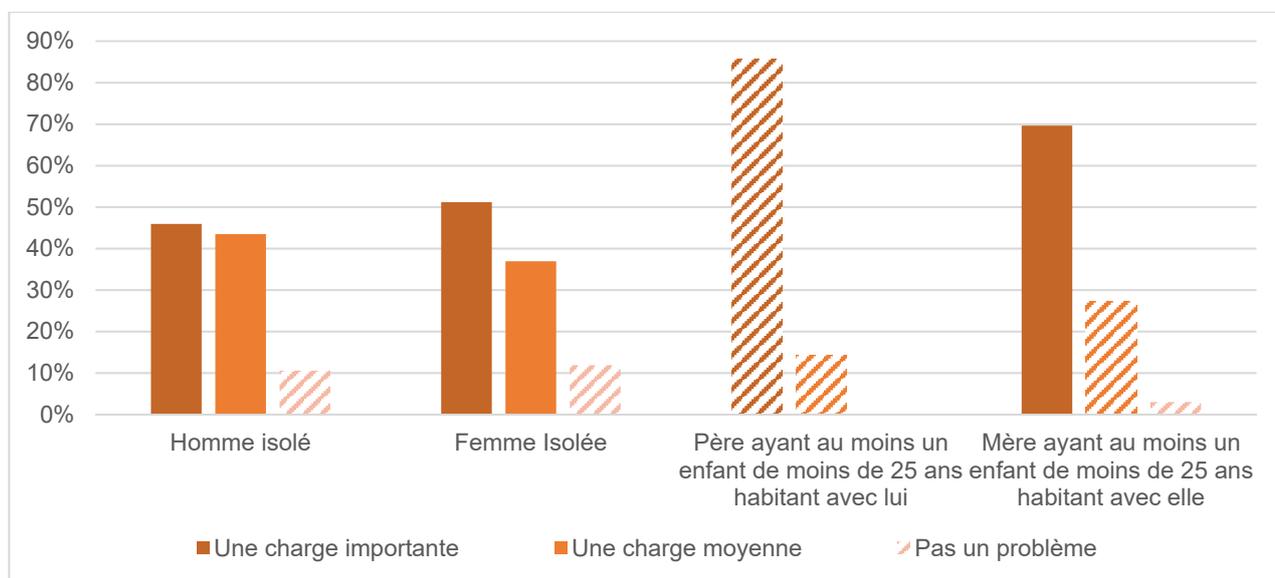
Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages propriétaires isolés avec ou sans enfant(s) de moins de 25 ans habitant avec eux en Wallonie.

NB : Les histogrammes hachurés représentent des catégories pour lesquelles le nombre d'observations collectées par SILC est insuffisant (moins de 30 observations).

Graphique 191 : Perception du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le genre au sein des ménages locataires isolés avec ou sans enfant(s) de moins de 25 ans habitant avec eux(en %)



Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires isolés avec ou sans enfant(s) de moins de 25 ans habitant avec eux en Wallonie.

NB : Les histogrammes hachurés représentent des catégories pour lesquelles le nombre d'observations collectées par SILC est insuffisant (moins de 30 observations).

2.4. Les abords et les caractéristiques des logements

Ce sont les ménages dont l'enfant le plus jeune résidant avec eux est âgé de 25 ans ou plus qui semblent les plus affectés par des nuisances aux abords de leur logement⁴⁶. Cependant, la dispersion des données entre les différents types de ménage est relativement faible, la différence de proportion entre le ménage rapportant le plus fréquemment la nuisance et celui la rapportant le moins fréquemment étant de l'ordre de 5% à 11% d'écart.

En effet, le manque de lumière est rapporté par 13% des ménages dont l'enfant le plus jeune résidant avec eux a 25 ans ou plus alors que seulement 6% des couples sans enfant rapportent ce type de problème (7% d'écart) (cf. Graphique 192).

En ce qui concerne le bruit, 20% des ménages dont l'enfant le plus jeune résidant avec eux a 25 ans ou plus se plaignent de nuisances sonores (voisinage, rue) alors que seulement 15% des couples ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant chez eux rapportent ce problème (5% d'écart) (cf. Graphique 193).

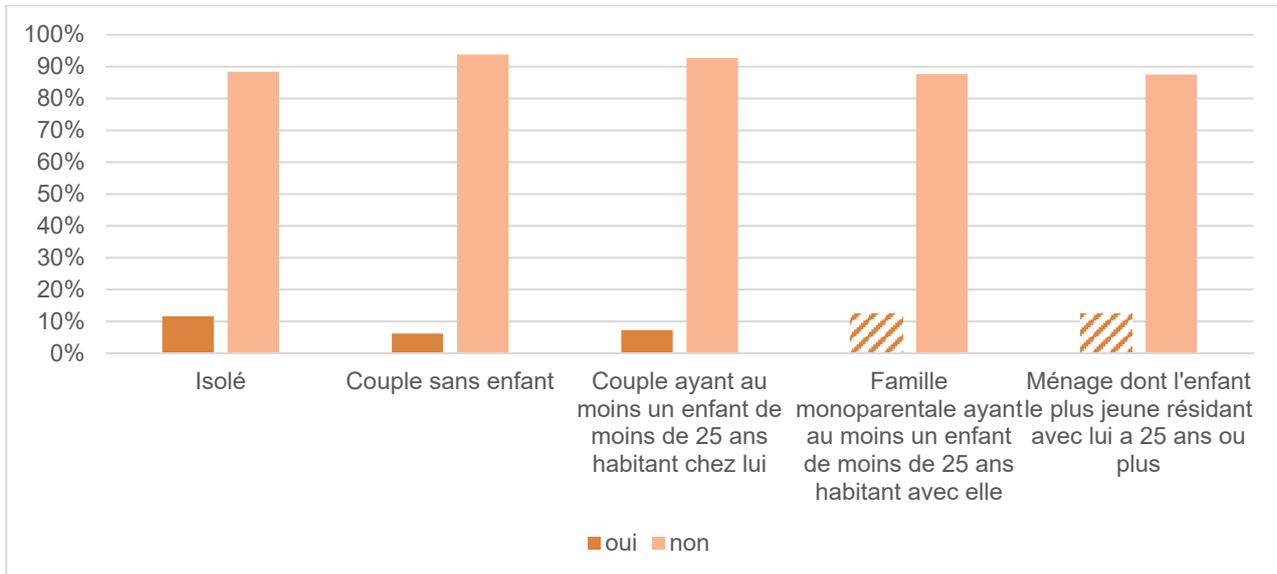
Par rapport aux nuisances environnementales, 18% des ménages dont l'enfant le plus jeune résidant avec eux a 25 ans ou plus signalent des désagréments de ce type alors que 12% des couples ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant chez eux mentionnent cette catégorie de nuisances (6% d'écart) (cf. Graphique 194).

C'est au niveau des problèmes de vandalisme et de violence que se marque la plus grande différence entre les types de ménage avec 23% des ménages dont l'enfant le plus jeune résidant avec eux a 25 ans ou plus mentionnant de telles nuisances pour seulement 12% des couples ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant chez eux (11% d'écart) (cf. Graphique 195).

Nous pouvons également observer que les isolés et les familles monoparentales ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant chez eux mentionnent plus fréquemment des problèmes de luminosité et de nuisances environnementales que les couples sans enfant ou ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant chez eux. En ce qui concerne les nuisances sonores, les couples sans enfant (18%) sont ceux qui s'en plaignent le plus fréquemment après les ménages dont l'enfant le plus jeune résidant avec eux a 25 ans ou plus (20%).

⁴⁶ Soulignons cependant le nombre faible d'observations (moins de 30) de ces ménages dont l'enfant le plus jeune résidant avec eux a 25 ans ou plus qui mentionnent des nuisances.

Graphique 192 : Part des ménages wallons ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) par type de ménage (en %)



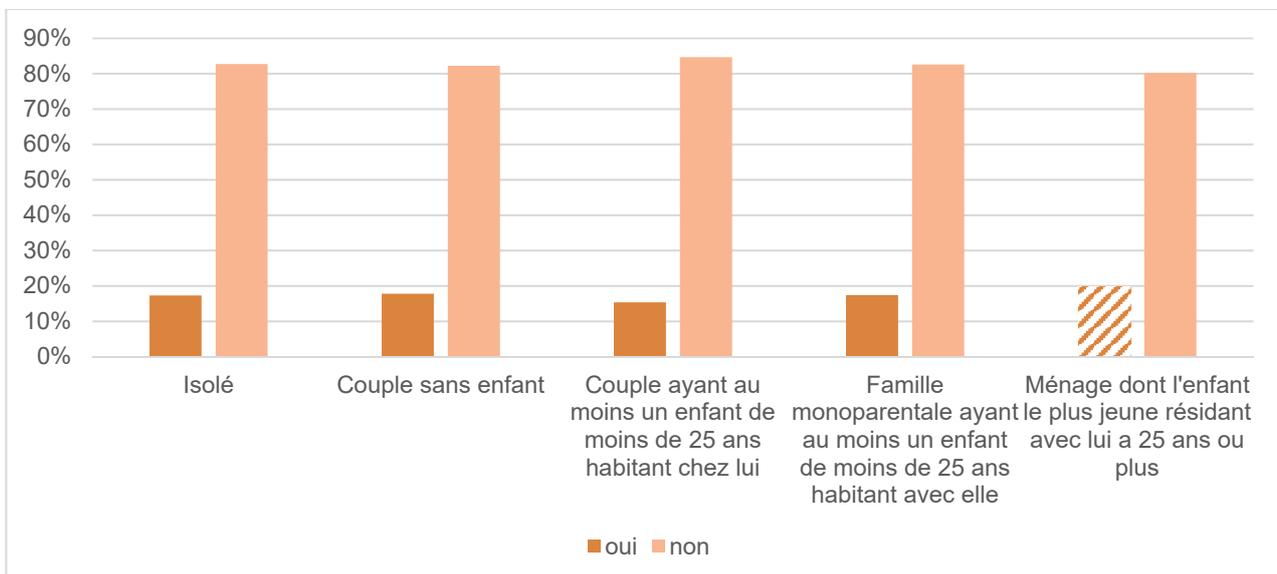
Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne.

NB : Les histogrammes hachurés représentent des catégories pour lesquelles le nombre d'observations collectées par SILC est insuffisant (moins de 30 observations).

Graphique 193 : Part des ménages wallons ayant des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement par type de ménage (en %)



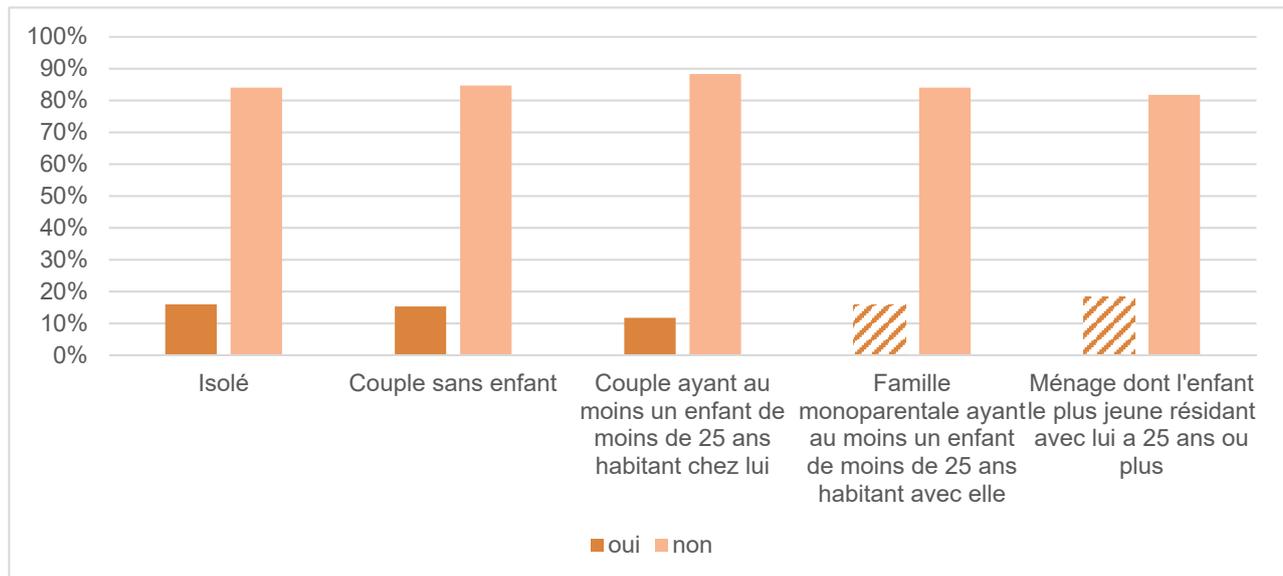
Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne.

NB : Les histogrammes hachurés représentent des catégories pour lesquelles le nombre d'observations collectées par SILC est insuffisant (moins de 30 observations).

Graphique 194 : Part des ménages wallons ayant des problèmes environnementaux à proximité du logement par type de ménage (en %)



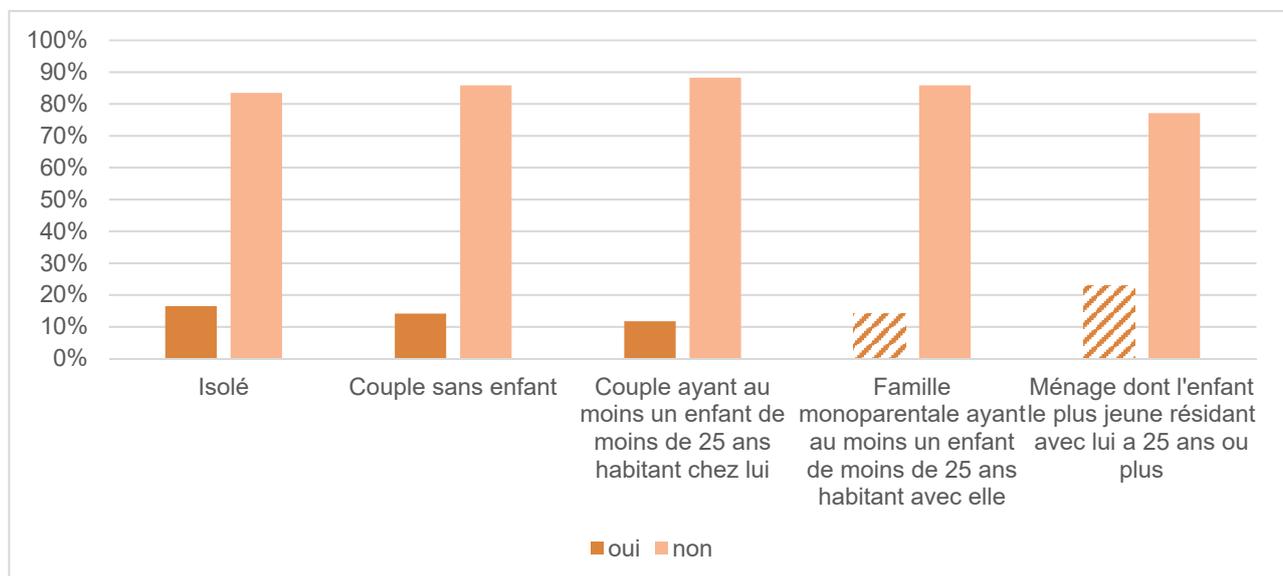
Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne.

NB : Les histogrammes hachurés représentent des catégories pour lesquelles le nombre d'observations collectées par SILC est insuffisant (moins de 30 observations).

Graphique 195 : Part des ménages wallons ayant des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement par type de ménage (en %)



Source : SILC 2018.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble de la population wallonne.

NB : Les histogrammes hachurés représentent des catégories pour lesquelles le nombre d'observations collectées par SILC est insuffisant (moins de 30 observations).

Conclusion

Chapitre 1

Le nombre de ménages a augmenté en Wallonie cette dernière décennie. Des différences sont cependant perceptibles entre les provinces. En effet, la croissance est moins importante dans la partie ouest de la Wallonie (Hainaut, sud-ouest de la province de Namur) alors que le Brabant wallon, le Nord de la province de Namur ainsi que la partie est de la province de Luxembourg affichent une plus forte croissance. Dix communes dont les centres urbains de Charleroi et Liège présentent une décroissance du nombre de ménages.

La taille moyenne des ménages tend quant à elle à se stabiliser. Entre 2009 et 2019, seuls les ménages composés d'une personne ont vu leur proportion légèrement augmenter (35,9% des ménages wallons en 2019). Selon les projections, cette tendance va s'affirmer et s'accompagner d'une croissance de la proportion des familles monoparentales. Actuellement, la proportion de familles avec enfants est supérieure à celle des isolés dans la plupart des communes wallonnes à l'exception de trente d'entre elles dont les principales villes wallonnes (Liège, Namur, Charleroi, Mons, Tournai, Nivelles).

Chapitre 2

La tendance observée dans l'édition 2017 des Chiffres-clés se confirme : entre 2008 et 2018, la croissance du parc d'appartements est plus importante que celle du parc de maisons au sein des provinces de Hainaut, de Liège et du Brabant wallon. La proportion des appartements augmente de manière impressionnante dans l'ensemble des provinces wallonnes. Néanmoins, les maisons constituent toujours l'essentiel du stock de logements en Wallonie. Notons également que la croissance du parc de maisons qui était au ralenti depuis 2014 repart très légèrement à la hausse en 2018.

Chapitre 3

La proportion de logements ayant été certifiés énergétiquement en 2018 avec un label compris entre A++ et C (donc une assez bonne performance énergétique) représente 26% des certificats délivrés en Wallonie. Les certificats portant le label D et ceux ayant un label E ou moins bon (F ou G) comptabilisent respectivement 17 et 57% de l'ensemble des certificats. Une diminution des labels les moins bons énergétiquement parlant a été constatée depuis 2010, mais il reste un effort à fournir pour améliorer la performance énergétique du parc wallon. Le Brabant wallon ainsi que la province de Luxembourg affichent les proportions les plus importantes de certificats délivrés en 2018 ayant un label compris entre D et A++ (soit une qualité moyenne à bonne, voire très bonne), respectivement 59% et 48% de l'ensemble des certificats. Le Hainaut possède lui le plus de certificats délivrés en 2018 avec un label F ou G. Les différences observées entre les provinces sont sans doute à mettre en relation avec l'âge respectif de leur parc.

Chapitre 4

Entre 2010 et 2018, dans la plupart des provinces wallonnes (à l'exception de la province de Luxembourg), la production résidentielle est plus fréquemment alimentée par les permis de rénovation que la construction neuve et la proportion d'appartements dans les nouvelles constructions augmente. Cependant, il apparaît que l'augmentation de la proportion des appartements s'explique davantage par une baisse du nombre de maisons autorisées à la construction plutôt que par une réelle hausse du nombre d'appartements autorisés à la construction. En effet, en Wallonie en 2008, 8 325 permis étaient délivrés pour la construction de nouvelles maisons et 6 495 pour la construction de nouveaux appartements alors qu'en 2018, 5 847 permis ont été délivrés pour de nouvelles maisons et 5 819 pour de nouveaux appartements. Cependant, alors qu'on assistait entre 2008 et 2016 à une diminution de l'attribution de permis pour des logements neufs (appartements et maisons confondus), depuis 2017, le nombre de permis repart à la hausse. En 2018 en Wallonie, les permis de construire concernent appartements et maisons à parts égales.

Entre 2008 et 2018, le nombre de permis octroyés annuellement pour rénovation est constant (entre 9 000 et 9 400/an en Wallonie).

On constate également que la proportion de bâtiments rénovés ou construits ne représente qu'une infime partie du parc wallon chaque année. Cela se marque particulièrement pour la construction de maisons et la rénovation, avec une proportion annuelle ne dépassant jamais 1,1% du parc existant de chaque province au cours de la dernière décennie. La proportion est un peu plus importante en ce qui concerne la construction d'appartements, elle représente annuellement de 1,3 à 5,1% du parc d'appartements existants au sein de chaque province, à l'exception de la province de Luxembourg au sein de laquelle la proportion de nouveaux appartements est un peu plus importante (annuellement entre 3,5 et 7,1% du parc existant). Les quatre grandes villes wallonnes affichent les mêmes tendances de production résidentielle que celles décrites précédemment. La croissance du parc de maisons est quasiment à l'arrêt au sein de ces quatre villes.

Chapitre 5

Sur la période 2010 à 2018, la part des maisons 2 ou 3 façades a baissé significativement au sein de ventes sur le marché secondaire, passant de 60% à 55%. Parallèlement, la part des appartements qui représentait 11% des ventes en 2010 concerne 15% des biens vendus en 2018. Le nombre d'appartements vendus a connu une croissance de 58% en Wallonie.

Les prix des biens immobiliers en Wallonie restent bien inférieurs aux prix immobiliers observés dans les deux autres régions du royaume, et ce quel que soit le type de bien considéré. Le même constat est observé par rapport aux loyers de marché. Néanmoins les prix immobiliers augmentent en Wallonie. Ainsi, sur la période 2010 à 2018, le prix des appartements a augmenté de 21,3% et celui des maisons de 17%.

Parmi les provinces wallonnes, les prix immobiliers ainsi que les loyers de marché les plus élevés sont observés en Brabant wallon. Parmi les quatre principales villes wallonnes, les prix les plus élevés, quel que soit le type de biens se situent à Namur. A l'inverse, c'est à Charleroi que les prix sont les plus bas, tous types de biens confondus.

Chapitre 6

Depuis 2008 le nombre de crédits hypothécaires ne connaît que des variations annuelles positives pour l'ensemble des provinces wallonnes. En ce qui concerne les prêts hypothécaires sociaux accordés par la SWCS et le FLW (3,3% de l'ensemble des crédits hypothécaires octroyés en Wallonie), les fluctuations furent nombreuses et impactées entre autres par les modifications des taux accordés dans le secteur bancaire classique. Les deux organismes soulignent leur rôle de facilitateur social en permettant aux ménages disposant de revenus précaires, principaux bénéficiaires des prêts sociaux, d'accéder à la propriété ainsi qu'aux ménages disposant de revenus suffisants mais d'une épargne insuffisante d'emprunter à une quotité supérieure à 80%.

Le nombre de prêts à tempérament sociaux repart à la hausse ces dernières années. Les principaux bénéficiaires sont les ménages aux revenus les plus faibles (catégorie C1) au sein du FLW alors qu'il s'agit des ménages de catégories C1 et C4 au sein de la SWCS. On constate également que les ménages ayant des revenus plus élevés vont plus fréquemment solliciter des écopacks, prêts permettant la réalisation de travaux économiseurs d'énergie, que les ménages aux revenus plus faibles.

Chapitre 7

La composition de ménage a une influence considérable sur le statut d'occupation ainsi que sur la perception de la charge des coûts liés au logement. Les couples sont plus fréquemment propriétaires que les isolés et que les familles monoparentales. Les familles monoparentales sont également la catégorie de ménages qui perçoit le plus fréquemment la charge des coûts liés au logement comme importante. Cette différence de perception peut s'expliquer par un revenu moyen équivalent adulte très différent selon le type de ménages et par le fait qu'une famille avec enfants devra faire face à des coûts non liés au logement plus élevés

Glossaire des termes utilisés

Appartement

Unité d'habitation dans un bâtiment qui en comporte plusieurs

Bâtiment (*Code wallon du logement et de l'habitat durable, Art. 1, 1°*)

Immeuble bâti affecté ou non au logement

Immeuble à appartements

Bâtiment résidentiel comprenant plusieurs unités d'habitation et dont les locaux et les espaces communs ne sont pas destinés à la fourniture de prestations au bénéfice des occupants

Logement (*Code wallon du logement et de l'habitat durable, Art. 1, 3°*)

Le bâtiment ou la partie du bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages.

Logement à loyer d'équilibre (*Arrêté du Gouvernement wallon organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public du 06.09.2007, Art. 42 à 46, Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne*)

Logements sociaux qui sont donnés en location « à la valeur du marché locatif » dans le cadre d'un bail non soumis aux règles du logement social

Logement d'insertion (*Code wallon du logement et de l'habitat durable, Art. 1, 7°*)

Le logement créé grâce à une subvention de la Région et destiné à l'hébergement de ménages en état de précarité

Logement moyen (*Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne*)

Logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages disposant de revenus moyens lors de leur entrée dans les lieux. Ces ménages ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté. Les modalités de mise en œuvre sont fixées par le Gouvernement.

Logement public

Il n'y a pas de consensus concernant la définition du logement public, notamment parce que le type de logement auquel il est fait référence peut évoluer selon les politiques publiques mises en place. Concernant la présente publication, notons que le terme de logement public correspond à « un glissement d'appellation [...] pour s'écarter de l'image négative véhiculée par le qualificatif « social ». Nous sommes alors dans le registre de la non-distinction du logement public par rapport au logement privé, ou du logement social vis-à-vis du logement moyen. Cette volonté de non-différenciation crée une absence d'image [...]. » (Laurent et Malherbe, 2010). Par ailleurs, soulignons également que ce glissement sémantique accompagne le cheminement de l'appellation des instances gestionnaires : on parle depuis 1998 de SLSP (Sociétés de Logement de Service Public) ; la notion de « logement social » n'apparaît plus dans le nom de ces instances.

Logement social (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 9°, Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes lors de leur entrée dans les lieux. Ces ménages ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté. Les modalités de mise en œuvre sont fixées par le Gouvernement.

Logement de transit (*Code wallon du logement et de l'habitat durable*, Art. 1, 8°)

Le logement créé grâce à une subvention de la Région, destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure

Maison d'habitation ordinaire (IWEPS, <http://www.iweps.be/vente-de-biens-immobiliers>)

Les maisons d'habitation ordinaires comprennent aussi bien les maisons ouvrières que les maisons bourgeoises et les maisons rurales (superficie inférieure ou égale à 5 ares). Elles se distinguent des : (i) villas, bungalow et maisons de campagne (3 ou 4 façades), (ii) appartements, flats et studios et (iii) terrains à bâtir.

Maison unifamiliale (*Arrêté ministériel relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie* du 22.03.2010, Art. 1, 4°, Atlas - Lexique administratif et juridique de la Région wallonne)

Logement dont tous les locaux sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage, à l'exclusion des logements collectifs et des appartements ainsi que de tout type de superposition de locaux appartenant à des logements distincts

Ménage (*Code wallon du logement et de l'habitat durable, Art. 1, 28°*)

La personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques.

Ménage privé (*Census, StatBel, http://census2011.fgov.be/info/gloss1_fr.html, 18/12/2019°*)

Les personnes vivant seules dans un logement et les groupes de plusieurs personnes vivant dans un même logement et pourvoyant ensemble aux besoins essentiels de l'existence.

Ménage collectif (*STATBEL*)

Par ménage collectif, on entend : les communautés religieuses, les maisons de repos, les orphelinats, les logements pour étudiants ou travailleurs, les institutions hospitalières et les prisons.

Surface habitable (*Statistiques des permis de bâtir, Statbel*)

La surface destinée à l'habitation, appelée aussi surface habitable, est la surface totale de toutes les pièces d'habitation des différents niveaux.

Surface totale (*Statistiques des permis de bâtir, Statbel*)

La surface totale est la somme des surfaces des différents niveaux calculées entre les murs extérieurs, y compris la surface occupée par ces murs eux-mêmes.

Terrains bâtis et terrains connexes (*Eurostat/OCDE*)

L'ensemble des terrains résidentiels, des terrains industriels, des terrains utilisés pour les carrières, puits et mines, des terrains commerciaux, des terrains utilisés pour les services publics, des terrains à usage mixte, des terrains utilisés pour les transports et communications, des infrastructures techniques, ainsi que des terrains à usage de loisirs et autres espaces ouverts. Les bâtiments d'exploitation agricole, les cours et les annexes dispersés sont exclus.

Terrain résidentiel (*IWEPS <http://www.iweps.be/urbanisation-residentielle-par-habitant>, 18/12/2019*)

Les terrains résidentiels correspondent aux parcelles accueillant des maisons, appartements, jardins, potagers, garages, cours, presbytères, châteaux... Il s'agit donc de terrains qui accueillent les logements, mais aussi leurs annexes bâties et non bâties.

La superficie de ces terrains rapportée au nombre d'habitants donne la superficie résidentielle par habitant, soit le nombre de mètres carrés qui, en moyenne, est occupé par habitant pour la fonction résidentielle.

Bibliographie

Anfrie M.N, Cassilde S., Kryvobokov M., Pradella S. (2013), *Chiffres-clés du logement 2012*, Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, 172p.

Anfrie M.N (coord.), Cassilde S., Kryvobokov M., Pradella S. (2015), *Chiffres-clés du logement en Wallonie - 2015*, Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, 236p.

Anfrie M.-N. (coord.) & Gobert O. (2016), *Les chiffres-clés du logement public en Wallonie – 2016*, Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, 179 pages.

Anfrie M.N (coord.), Cassilde S., Gobert O., Kryvobokov M., Pradella S. (2017), *Chiffres-clés du logement en Wallonie – Troisième édition*, Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, 261p.

FLW (2007), *Rapports annuels sur les opérations de l'exercice 2006*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 158 p.

FLW (2008), *Rapports annuels 2007*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 174 p.

FLW (2009), *Rapports annuels 2008*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 146 p.

FLW (2010), *Rapports annuels 2009*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 160 p.

FLW (2011), *Rapports annuels 2010*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 176 p.

FLW (2012), *Rapports annuels 2011*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 128 p.

FLW (2013), *Rapports annuels 2012*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 132 p.

FLW (2014), *Rapports annuels 2013*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 134 p.

FLW (2015), *Rapports annuels 2014*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 136 p.

FLW (2016), *Rapports annuels 2015*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 128 p.

FLW (2016), *Rapports annuels 2016*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 139 p.

- FLW (2017), *Rapports annuels 2016*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 136 p.
- FLW (2018), *Rapports annuels 2017*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 124 p.
- FLW (2019), *Rapports annuels 2018*, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, 123 p.
- IWEPS (2018a), *Les chiffres-clés de la Wallonie*, Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, 241 p.
- IWEPS (2018b), *Tendances Économiques. Analyses et prévisions conjoncturelles*, Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique, n° 54, mars, 70 p.
- IWEPS/ICEDD (2019), *Évaluation des impacts des récentes réformes de l'octroi des primes et des prêts « Énergie & Logement » en Wallonie. Rapport final*, 177 p
- Pradella, S. & Kryvobokov M. (2018), *Les familles nombreuses et l'accès au logement en Wallonie : État des lieux et prospective – Synthèse de l'étude réalisée par le Centre d'Études en Habitat Durable*, Charleroi, 21 p.
- Pradella, S. & Kryvobokov M. (2019), « Observatoire des loyers privés en Wallonie. Enquête 2018 », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 131 p.
- SWCS (2009), *Rapport d'activités 2008*, Société wallonne de Crédit social, 38 p.
- SWCS (2012), *Rapport annuel 2011*, Société wallonne de Crédit social, 61 p.
- SWCS (2013), *Rapport annuel 2012*, Société wallonne de Crédit social, 79 p.
- SWCS (2014), *Rapport annuel 2013*, Société wallonne de Crédit social, 120 p.
- SWCS (2015), *Rapport annuel 2014*, Société wallonne de Crédit social, 116 p.
- SWCS (2016), *Rapport annuel 2015*, Société wallonne de Crédit social, 85 p.
- SWCS (2017), *Rapport annuel 2016*, Société wallonne de Crédit social, 57 p.
- SWCS (2018), *Rapport annuel 2017*, Société wallonne de Crédit social, 69 p.
- SWCS (2019),), *Rapport annuel 2018*, Société wallonne de Crédit social, 65 p.
- Vanneste, D., Thomas, I. et Goossens, L. (2007), *Le logement en Belgique*, Enquête socio-économique 2001, Direction générale Statistique et Information économique, Bruxelles, 212 p.

Liste des tableaux

Tableau 1 : Évolution de la part des appartements au sein du parc de logements entre 2007 et 2018 par province (en %)	29
Tableau 2. Evolution des effectifs et des proportions des différents types de logements par province entre 2008 et 2018	42
Tableau 3. Evolution de la part des appartements au sein du parc entre 2008 et 2018 (en%)	43
Tableau 4. Evolution des effectifs et des proportions des différents types de logements au sein des quatre grandes villes wallonnes entre 2008 et 2018	52
Tableau 5. Les terrains artificialisés et les terrains résidentiels en Wallonie (2005 – 2018)	68
Tableau 6. Ensemble des permis octroyés entre 2008 et 2018 au sein des provinces wallonnes	79
Tableau 7 : Ensemble des permis octroyés entre 2008 et 2018 au sein des quatre grandes villes wallonnes	88
Tableau 8. Répartitions (en %) des ménages wallons selon leur statut d'occupation	93
Tableau 9. Répartitions (en %) des ménages flamands et de Bruxelles-Capitale selon leur statut d'occupation	93
Tableau 10 : Superficie moyenne des terrains des biens vendus en Wallonie entre 2010 et 2017 (en m ²)	97
Tableau 11 : Prix moyen des transactions à l'échelle de la Belgique en 2018 (en €)	98
Tableau 12: Prix médian des transactions à l'échelle de la Belgique en 2018 (en €)	98
Tableau 13 : Prix moyen des ventes réalisées par type de biens en Wallonie entre 2010 et 2018 (en €)	98
Tableau 14 : Prix médian des ventes réalisées par type de biens en Wallonie entre 2010 et 2018 (en €)	99
Tableau 15 : Prix moyen des maisons 2 ou 3 façades vendues dans chaque province entre 2010 et 2018 (en €)	105
Tableau 16 : Prix médian des maisons 2 ou 3 façades vendues dans chaque province entre 2010 et 2018 (en €)	105
Tableau 17 : Prix moyen des maisons 4 façades ou plus vendues dans chaque province entre 2010 et 2018 (en €)	110
Tableau 18 : Prix médian des maisons 4 façades ou plus vendues dans chaque province entre 2010 et 2018 (en €)	110
Tableau 19 : Superficie moyenne des terrains occupés par des maisons d'habitation ordinaires et vendues dans chaque province entre 2010 et 2017 (en m ²)	113

Tableau 20 : Superficie moyenne des terrains occupés par des villas, des bungalows et des maisons de campagne vendues durant l'année dans chaque province entre 2010 et 2017 (en m ²)	114
Tableau 21 : Prix moyen des appartements vendus dans chaque province entre 2010 et 2018 (en €)	117
Tableau 22 : Prix médian des appartements vendus dans chaque province entre 2010 et 2018 (en €)	117
Tableau 23 : Variations des prix moyens des différents types de biens vendus par province entre 2010 et 2018.....	121
Tableau 24 : Parts des ventes wallonnes réalisées par type de biens dans les quatre principales villes régionales en 2018	121
Tableau 25 : Prix moyen des maisons 2 ou 3 façades vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2018 (en €)	124
Tableau 26 : Prix médian des maisons 2 ou 3 façades vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2018 (en €)	124
Tableau 27 : Prix moyen des maisons 4 façades ou plus vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2018 (en €)	130
Tableau 28 : Prix médian des maisons 4 façades ou plus vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2018 (en €)	130
Tableau 29 : Superficie moyenne des terrains occupés par les maisons d'habitation ordinaires vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2017 (en m ²)	134
Tableau 30 : Superficie moyenne des terrains occupés par les villas, les bungalows et les maisons de campagne vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2017 (en m ²)	134
Tableau 31 : Prix moyen des appartements vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2018 (en €)	137
Tableau 32 : Prix médian des appartements vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes entre 2010 et 2018 (en €)	137
Tableau 33 : Variations des prix moyens des différents types de biens vendus par ville entre 2010 et 2018.....	140
Tableau 34 : Nombre de ménages candidats à un logement public en Wallonie par catégorie de revenus et par lieu de résidence au 1 ^{er} janvier 2019	171
Tableau 35 : Nombre et proportion de ménages candidats à un logement public selon le nombre de chambres nécessaires par province demandée en 1 ^{er} choix par les candidats au 1 ^{er} janvier 2019	172
Tableau 36 : Loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie en 2018 selon le type d'aires de population (en €)	174
Tableau 37 : Evolution des loyers mensuels moyens (hors charges) en Wallonie entre 2008 et 2018 (en €)	174

Tableau 38 : Loyers mensuels moyens (hors charges) en 2018 selon les provinces wallonnes (en €)	175
Tableau 39 : Loyers mensuels moyens selon le nombre de pièces et le nombre de chambres en 2018 (en €)	177
Tableau 40 : Destination des crédits hypothécaires souscrits annuellement en Belgique entre 2015 et 2018.....	183
Tableau 41 : Caractéristiques moyennes des prêts hypothécaires octroyés par le FLW dans les quatre principales villes wallonnes	192
Tableau 42 : Caractéristiques moyennes des prêts hypothécaires octroyés par la SWCS dans les quatre principales villes wallonnes	192
Tableau 43 : Catégories de revenus des ménages bénéficiaires appliquées par le FLW et la SWCS	193
Tableau 44 : Caractéristiques des prêts octroyés par la SWCS en 2018 et des primes liées à ceux-ci	216
Tableau 45 : Montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW et par la SWCS en 2018 par catégorie de revenus, en €	217
Tableau 46 : Revenu mensuel total moyen disponible en 2017 selon le type de ménage et le statut d'occupation en Wallonie	233
Tableau 47 : Proportion du loyer mensuel dans le revenu mensuel total moyen disponible des ménages locataires wallons	234
Tableau 48 : Revenu mensuel total moyen disponible en 2017 selon le statut d'occupation par type de ménages et par genre en Wallonie (en €).....	235

Liste des graphiques

Graphique 1 : Evolution de la taille moyenne des ménages wallons de 1999 à 2019	12
Graphique 2 : Proportion des ménages privés wallons par taille (en nombre de personnes)	13
Graphique 3 : Proportion des ménages privés en Wallonie selon leur composition en 2009 et 2019.....	14
Graphique 4. Taux de croissance annuel de la population en Wallonie	21
Graphique 5. Distribution des ménages wallons selon leur composition en 2019 et 2071	22
Graphique 6. Evolution de la répartition annuelle des logements wallons selon leur type (2008 – 2018)	25
Graphique 7. Nombre de logements par type en Wallonie (2008 – 2018).....	26
Graphique 8. Variations annuelles du nombre de logements par type en Wallonie (2007- 2018)	27
Graphique 9. Année de construction des bâtiments occupés par les ménages wallons....	27
Graphique 10 . Année de construction des bâtiments du parc wallon par type de logement	28
Graphique 11. Evolution de la proportion d'appartements dans le stock de logements de chaque province (en %).....	29
Graphique 12. Distribution des logements par province en 2018	30
Graphique 13. Répartition du parc de logements en Brabant wallon (2008 - 2018)	31
Graphique 14. Nombre de logements par type en Brabant wallon (2008 - 2018).....	32
Graphique 15. Variations annuelles du nombre de logements par type en Brabant wallon (en %)	32
Graphique 16. Répartition du parc de logements en Hainaut (2008 - 2018).....	34
Graphique 17. Nombre de logements par type en Hainaut (2008 - 2018)	34
Graphique 18. Variations annuelles du nombre de logements par type en Hainaut (en %)	35
Graphique 19. Répartition du parc de logements en province de Liège (2008 – 2018).....	36
Graphique 20. Nombre de logements par type en province de Liège (2008 – 2018).....	36
Graphique 21. Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Liège (en %)	37
Graphique 22. Répartition du parc de logements en province de Luxembourg (2008 - 2018)	38
Graphique 23. Nombre de logements par type en province de Luxembourg (2008 - 2018)	38

Graphique 24. Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Luxembourg (en %)	39
Graphique 25. Répartition du parc de logements en province de Namur (2008 - 2018)	40
Graphique 26. Nombre de logements par type en province de Namur (2008 - 2018)	40
Graphique 27. Variations annuelles du nombre de logements par type en province de Namur (en %)	41
Graphique 28. Evolution de la part des appartements dans le stock de logements des quatre principales villes wallonnes entre 2008 et 2018 (en %)	43
Graphique 29. Répartition du parc de logements dans les quatre principales villes wallonnes en 2018 (en %)	44
Graphique 30. Nombre de logements par type à Charleroi (2008 - 2018)	45
Graphique 31. Variations annuelles du nombre de logements par type à Charleroi (en %)	46
Graphique 32. Nombre de logements par type à Liège (2008 - 2018)	47
Graphique 33. Variations annuelles du nombre de logements par type à Liège (en %)	48
Graphique 34. Nombre de logements par type à Mons (2008 - 2018)	49
Graphique 35. Variations annuelles du nombre de logements par type à Mons (en %)	50
Graphique 36. Nombre de logements par type à Namur (2008 - 2018)	51
Graphique 37. Variations annuelles du nombre de logements par type à Namur (en %) ..	52
Graphique 38 : Nombre de certificats énergétiques par année et par label	54
Graphique 39 : Evolution de la proportion de chaque label énergétique en Wallonie entre 2010 et 2018	54
Graphique 40 : Proportion des différents labels énergétiques par province en 2018	56
Graphique 41 : Répartition des évaluations de l'enveloppe du bâtiment par province	64
Graphique 42 : Répartition des évaluations de la performance de l'installation de chauffage par province	65
Graphique 43 : Répartition des évaluations de la performance de l'installation d'eau chaude sanitaire par province	66
Graphique 44 : Répartition des évaluations du système de ventilation par province	67
Graphique 45. Evolution du nombre total de logements autorisés à la construction et de la surface totale en logements autorisée en Wallonie (2008 – 2018)	69
Graphique 46. Evolution du nombre de logements autorisés à la construction et du nombre de bâtiments autorisés à la rénovation en Wallonie (2008 – 2018)	70
Graphique 47 : Distribution des logements autorisés à la construction en Wallonie selon le type de logement (2008 et 2018)	71
Graphique 48 : Variations annuelles du nombre de logements autorisés à la construction, du nombre de bâtiments à rénover et des superficies totales autorisées (2008 à 2018) ...	72

Graphique 49 : Evolution du nombre de logements neufs, appartements ou maisons unifamiliales, autorisés à la construction par province (2008 à 2018).....	73
Graphique 50 : Evolution du nombre de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction, par province (2008 à 2018).....	74
Graphique 51 : Evolution du nombre d'appartements neufs autorisés à la construction, par province (2008 à 2018).....	75
Graphique 52 : Evolution du nombre bâtiments à rénover, par province (2008 à 2018)....	76
Graphique 53 : Distribution des permis de bâtir selon les provinces en 2018.....	77
Graphique 54 : Proportion de bâtiments à construire et de bâtiments à rénover au sein des bâtiments concernés par un permis de bâtir par province en 2018	78
Graphique 55 : Proportion d'appartements et de bâtiments avec un seul logement au sein des logements autorisés à la construction au sein de chaque province en 2018	79
Graphique 56 : Evolution de la proportion de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction au sein du parc de maisons de chaque province.....	81
Graphique 57 : Evolution de la proportion d'appartements autorisés à la construction au sein du parc d'appartements de chaque province	81
Graphique 58 : Evolution de la proportion de bâtiments autorisés à la rénovation au sein du parc de maisons et d'appartements de chaque province.....	82
Graphique 59 : Evolution des logements neufs autorisés à la construction (appartements ou bâtiments avec un seul logement) dans les quatre principales villes wallonnes (2008 – 2018)	83
Graphique 60 : Evolution du nombre de bâtiments à rénover dans les quatre principales villes wallonnes (2008 – 2018).....	84
Graphique 61 : Distribution des permis de bâtir entre les quatre principales villes wallonnes en 2018.....	85
Graphique 62 : Proportion de bâtiments à construire et de bâtiments à rénover au sein des bâtiments concernés par un permis de bâtir dans les quatre principales villes wallonnes en 2018.....	86
Graphique 63 : Proportion d'appartements et de bâtiments avec un seul logement au sein des logements autorisés à la construction dans les quatre principales villes wallonnes en 2018.....	87
Graphique 64 : Evolution de la proportion de bâtiments avec un seul logement autorisés à la construction au sein du parc de maisons des quatre grandes villes wallonnes.	89
Graphique 65 : Evolution de la proportion d'appartements autorisés à la construction au sein du parc d'appartements des quatre grandes villes wallonnes.....	90
Graphique 66 : Evolution de la proportion de bâtiments autorisés à la rénovation au sein du parc de maisons et d'appartements des quatre grandes villes wallonnes.	90
Graphique 67 : Répartition des ventes par type de biens résidentiels en Wallonie	95
Graphique 68 : Nombre de ventes par type de biens en Wallonie (2010-2018)	96

Graphique 69 : Variations annuelles du nombre de ventes par type de biens en Wallonie (en %)	96
Graphique 70 : Variations annuelles des prix moyens des transactions en Wallonie (en %)	99
Graphique 71 : Indices des prix immobiliers moyens déflatés en Wallonie (base 100 en 2010)	101
Graphique 72 : Indices des prix immobiliers médians déflatés en Wallonie (base 100 en 2010)	102
Graphique 73 : Distribution des maisons 2 ou 3 façades vendues durant l'année par province	103
Graphique 74 : Nombre de maisons 2 ou 3 façades vendues par année dans chaque province (2010-2018)	104
Graphique 75 : Variations annuelles du nombre de maisons 2 ou 3 façades vendues dans chaque province (en %)	104
Graphique 76 : Variations annuelles des prix moyens des maisons 2 ou 3 façades vendues dans chaque province (en %)	106
Graphique 77 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des maisons 2 ou 3 façades vendues par année dans chaque province (base 100 en 2010)	107
Graphique 78 : Évolution des indices des prix médians déflatés des maisons 2 ou 3 façades vendues par année dans chaque province (base 100 en 2010)	107
Graphique 79 : Distribution des maisons 4 façades ou plus vendues par province	108
Graphique 80 : Nombre de maisons 4 façades ou plus vendues dans chaque province (2010-2018)	109
Graphique 81 : Variations annuelles du nombre de maisons 4 façades ou plus vendues dans chaque province (en %)	109
Graphique 82 : Variations annuelles des prix moyens des maisons 4 façades ou plus vendues dans chaque province (en %)	111
Graphique 83 : Évolution des indices des prix moyens déflatés de vente des maisons 4 façades ou plus pour chaque province (base 100 en 2010)	112
Graphique 84 : Évolution des indices des prix médians déflatés de vente des maisons 4 façades ou plus pour chaque province (base 100 en 2010)	112
Graphique 85 : Distribution des appartements vendus par province (en %)	114
Graphique 86 : Nombre d'appartements vendus dans chaque province (2010-2018)	115
Graphique 87 : Variations annuelles du nombre d'appartements vendus dans chaque province (en %)	116
Graphique 88 : Variations annuelles des prix moyens des appartements vendus dans chaque province (en %)	118
Graphique 89 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des appartements vendus dans chaque province (base 100 en 2010)	119

Graphique 90 : Évolution des indices des prix médians déflatés des appartements vendus dans chaque province (base 100 en 2010).....	120
Graphique 91 : Distribution des maisons 2 ou 3 façades vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %).....	122
Graphique 92 : Nombre de ventes de maisons 2 ou 3 façades dans les quatre principales villes wallonnes (2010-2018)	123
Graphique 93 : Variations annuelles du nombre de maisons 2 ou 3 façades vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en %).....	123
Graphique 94 : Variations annuelles des prix moyens des maisons 2 ou 3 façades vendues dans les quatre principales villes wallonnes (en %).....	125
Graphique 95 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des maisons 2 ou 3 façades vendues dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2010).....	126
Graphique 96 : Évolution des indices des prix médians déflatés des maisons 2 ou 3 façades vendues dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2010).....	126
Graphique 97 : Distribution des maisons 4 façades ou plus vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %).....	127
Graphique 98 : Nombre de maisons 4 façades ou plus vendues dans les quatre principales villes wallonnes (2010-2018)	128
Graphique 99 : Variations annuelles du nombre de maisons 4 façades ou plus vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %).....	129
Graphique 100 : Variations annuelles du prix moyen des maisons 4 façades vendues durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %).....	131
Graphique 101 : Évolution des indices des prix moyens déflatés des maisons 4 façades vendues dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2010).....	132
Graphique 102 : Évolution des indices des prix médians déflatés des maisons 4 façades vendues dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2010).....	133
Graphique 103 : Distribution des appartements durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %).....	135
Graphique 104 : Nombre d'appartements vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (2010-2018)	136
Graphique 105 : Variations annuelles du nombre d'appartements vendus dans les quatre principales villes wallonnes (en %).....	136
Graphique 106 : Variations annuelles du prix moyen des appartements vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (en %).....	138
Graphique 107 : Évolution des indices des prix déflatés des appartements vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2010).....	139
Graphique 108 : Évolution des indices des prix médians déflatés des appartements vendus durant l'année dans les quatre principales villes wallonnes (base 100 en 2010).....	139
Graphique 109 : Répartition du parc locatif privé au sein des provinces wallonnes, en %	141

Graphique 110: Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon le type de logement, en %	142
Graphique 111 : Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon l'époque de construction, en %	142
Graphique 112 : Répartition du parc locatif privé en Wallonie selon le nombre de chambres à coucher	143
Graphique 113 : Nombre de logements gérés par les SLSP de 2007 à 2017	145
Graphique 114 : Distribution des logements publics gérés par les SLSP, par type de logement en 2017.	146
Graphique 115 : Nombre de logements sociaux gérés par les SLSP de 2007 à 2017	147
Graphique 116 : Nombre de logements moyens gérés par les SLSP de 2007 à 2017	148
Graphique 117 : Nombre de logements de transit, d'insertion, à loyer d'équilibre et étudiants gérés par les SLSP de 2007 à 2017	149
Graphique 118 : Part des logements propriétés des SLSP et des logements pris en gestion au sein des logements gérés par les SLSP en 2017	150
Graphique 119 : Nombre de maisons au sein des logements gérés par les SLSP de 2007 à 2017	151
Graphique 120 : Nombre d'appartements au sein des logements gérés par les SLSP de 2007 à 2017	151
Graphique 121 : Distribution des logements gérés par les SLSP selon le nombre de chambres de 2007 à 2017	152
Graphique 122 : Proportion de logements inoccupés au sein du parc propriété des SLSP de 2007 à 2017	153
Graphique 123 : Distribution des logements sociaux gérés par les SLSP par province de 2007 à 2017 (en %)	154
Graphique 124 : Evolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP par province entre 2007 et 2017 (base 100 = 2007)	155
Graphique 125 : Distribution des logements moyens gérés par les SLSP par province de 2007 à 2017 (en %)	157
Graphique 126 : Evolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP par province entre 2007 et 2017 (base 100 = 2007)	157
Graphique 127 : Distribution des logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP par province de 2007 à 2017 (en %)	159
Graphique 128 : Nombre de logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP par province de 2007 à 2017	159
Graphique 129 : Distribution des logements situés en Brabant wallon, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en %)	160
Graphique 130 : Distribution des logements situés en Hainaut, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en %)	161

Graphique 131 : Distribution des logements situés en province de Liège, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en %)	162
Graphique 132 : Distribution des logements situés en province du Luxembourg, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en %)	163
Graphique 133 : Distribution des logements situés en province de Namur, propriétés des SLSP et gérés par elles selon le nombre de chambres (en %)	164
Graphique 134 : Proportion de logements non loués mais louables au sein des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, par province	165
Graphique 135 : Proportion de logements non loués et non louables au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par province	166
Graphique 136 : Proportion totale de logements non loués au sein des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, par province	166
Graphique 137 : Distribution des ménages candidats à un logement public selon leur lieu de résidence actuel au 1 ^{er} janvier 2019	167
Graphique 138 : Distribution des ménages candidats à un logement public en Wallonie selon la taille du ménage au 1 ^{er} janvier 2019	168
Graphique 139 : Distribution des ménages candidats à un logement public en Wallonie selon la taille du ménage au 1 ^{er} janvier 2019 et selon la province demandée en 1 ^{er} choix	169
Graphique 140 : Comparaison de la distribution des ménages candidats à un logement public en Wallonie avec l'ensemble des ménages wallons selon la composition du ménage	170
Graphique 141 : Distribution des ménages candidats à un logement public en Wallonie selon la catégorie de revenus par province demandée en 1 ^{er} choix par les candidats au 1 ^{er} janvier 2019	171
Graphique 142 : Distribution des ménages candidats à un logement public selon le nombre de chambres nécessaires par province demandée en 1 ^{er} choix par les candidats au 1 ^{er} janvier 2019	173
Graphique 143 : Évolution des indices des loyers moyens déflatés en Wallonie (base 100 en 2008)	176
Graphique 144 : Évolution du nombre de crédits hypothécaires par province en Wallonie (2008-2018)	179
Graphique 145 : Variation annuelle du nombre de crédits hypothécaires par province en Wallonie (2008-2018)	179
Graphique 146 : Évolution du nombre de contrats de crédits hypothécaires par mois (2008-2018)	181
Graphique 147 : Évolution du nombre total et du montant moyen emprunté des nouveaux contrats de crédits hypothécaires (2007-2018)	182
Graphique 148 : Évolution du nombre de crédits hypothécaires défaillants en cours et des montants d'arriérés (2008-2018)	184

Graphique 149 : Evolution de la proportion de crédits hypothécaires en cours défaillants non régularisés et du montant moyen des arriérés en euros constants (base 100 en 2004) en Wallonie	185
Graphique 150 : Taux d'emprunteurs de crédits hypothécaires avec défaut de paiement par province wallonne au 31 décembre 2018.	186
Graphique 151 : Proportion de crédits hypothécaires en cours défaillants et non régularisés par province wallonne (statut au 31 décembre de chaque année)	187
Graphique 152 : Évolution du nombre de prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2008-2018).....	188
Graphique 153 : Évolution du montant total des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2008-2018)	190
Graphique 154 : Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS (2008-2018) (en €)	191
Graphique 155: Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2018)	194
Graphique 156 : Évolution de la distribution des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus des emprunteurs (2012-2018)	195
Graphique 157 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2012 et 2018 (en €).....	196
Graphique 158 : Évolution du montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2012 et 2018 (en €).....	197
Graphique 159 : Nombre des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2018.....	198
Graphique 160 : Montant total des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2018 (en €).....	199
Graphique 161 : Montant moyen des prêts hypothécaires sociaux octroyés par le FLW et la SWCS par sous-barèmes de revenus des ménages en 2018 (en €).....	200
Graphique 162 : Évolution du ratio loan-to-value pour l'ensemble des prêts hypothécaires sociaux (2012-2018)	201
Graphique 163 : Évolution de la maturité moyenne des prêts hypothécaires sociaux (2012-2018)	202
Graphique 164 : Évolution du nombre de prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2018)	204
Graphique 165 : Evolution de la proportion du nombre de rénopacks et d'écopacks octroyés par le FLW (2016-2018).....	205
Graphique 166 : Evolution de la proportion du nombre de rénopacks, d'écopacks et d'éco/rénopacks octroyés par la SWCS (2016-2018)	205
Graphique 167 : Évolution du montant total des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2016).....	207

Graphique 168 : Montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS (2012-2018)	208
Graphique 169 : Montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW et la SWCS par type de prêt (2016-2018), en €	209
Graphique 170 : Évolution de la distribution des prêts à tempérament octroyés par le FLW en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2018).....	210
Graphique 171 : Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par le FLW par catégories de revenus entre 2012 et 2018 (en €).....	211
Graphique 172: Description de la distribution des types de prêts octroyés en 2018 par le FLW par catégorie de revenus.....	212
Graphique 173 : Évolution de distribution des prêts à tempérament octroyés par la SWCS en fonction de la catégorie de revenus des emprunteurs (2012-2018).....	213
Graphique 174 : Évolution du montant moyen des prêts à tempérament octroyés par la SWCS par catégories de revenus entre 2012 et 2018 (en €)	214
Graphique 175 : Description de la distribution des types de prêts octroyés en 2018 par la SWCS par catégorie de revenus.	215
Graphique 176 : Répartition de la population belge et par région selon le type de logement habité (en %)	220
Graphique 177 : Répartition de la population belge selon son statut d'occupation et par région (en %)	221
Graphique 178 : Répartition de la population belge selon son statut d'occupation détaillé et par région (en %).....	222
Graphique 179 : Perception du poids financier perçu par les propriétaires des coûts liés au logement en Belgique et selon la région (en %)	223
Graphique 180 : Perception du poids financier perçu par les locataires à titre payant des coûts liés au logement en Belgique et selon la région (en %).....	224
Graphique 181 : Part de la population touchée par des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement en Belgique et selon la région (en %)	225
Graphique 182 : Part de la population touchée par des problèmes environnementaux à proximité du logement en Belgique et selon la région (en %).....	226
Graphique 183 : Part de la population touchée par des problèmes de luminosité dans leur logement (pas assez de lumière naturelle) en Belgique et selon la région (en %).....	227
Graphique 184 : Part de la population belge touchée par des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement (en %) - Focus sur les régions.....	227
Graphique 185 : Répartition des ménages wallons selon le type de logement habité et le type de ménage (en %).....	229
Graphique 186 : Répartition des ménages wallons selon le statut d'occupation et le type de ménage (en %)	230

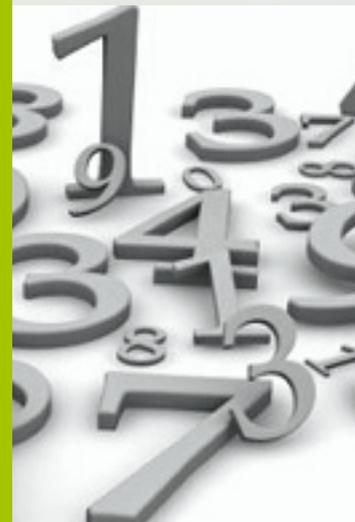
Graphique 187 : Perception du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le type de ménage pour les ménages wallons propriétaires(en %)	231
Graphique 188 : Perception du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le type de ménage pour les ménages wallons locataires à titre payant (en %)	232
Graphique 189 : Perception du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le genre au sein des ménages d'isolés avec ou sans enfant(s) de moins de 25 ans habitant avec eux(en %)	236
Graphique 190 : Perception du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le genre au sein des ménages propriétaires isolés avec ou sans enfant(s) de moins de 25 ans habitant avec eux(en %)	237
Graphique 191 : Perception du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie selon le genre au sein des ménages locataires isolés avec ou sans enfant(s) de moins de 25 ans habitant avec eux(en %)	237
Graphique 192 : Part des ménages wallons ayant des problèmes de luminosité dans leur logement (trop sombre, pas assez de lumière) par type de ménage (en %)	239
Graphique 193 : Part des ménages wallons ayant des problèmes de bruits en provenance du voisinage ou de la rue à proximité de leur logement par type de ménage (en %)	239
Graphique 194 : Part des ménages wallons ayant des problèmes environnementaux à proximité du logement par type de ménage (en %)	240
Graphique 195 : Part des ménages wallons ayant des problèmes de violence ou de vandalisme aux alentours du logement par type de ménage (en %)	240

Liste des cartes

Carte 1 : Accroissement du nombre de ménages privés entre 2010 à 2018	11
Carte 2. Proportion d'isolés parmi les ménages privés en Wallonie en 2019	15
Carte 3. Proportion de couples sans enfants parmi les ménages privés en Wallonie en 2019	16
Carte 4. Proportion de couples avec enfants parmi les ménages privés en Wallonie en 2019	17
Carte 5. Proportion de familles monoparentales parmi les ménages privés en Wallonie en 2019.....	18
Carte 6. Proportion des autres types de ménages parmi les ménages privés en Wallonie en 2019.....	19
Carte 7. Différence entre la proportion d'isolés et celle de familles avec enfants au sein des ménages wallons en 2019	20
Carte 8. Proportion de certificats portant le label A, A+ ou A++ délivrés entre 2010 et 2018	57
Carte 9. Proportion de certificats portant le label B délivrés entre 2010 et 2018	58
Carte 10. Proportion de certificats portant le label C délivrés entre 2010 et 2018	59
Carte 11. Proportion de certificats portant le label D délivrés entre 2010 et 2018	60
Carte 12. Proportion de certificats portant le label E délivrés entre 2010 et 2018	61
Carte 13. Proportion de certificats portant le label F délivrés entre 2010 et 2018.....	62
Carte 14. Proportion de certificats portant le label G délivrés entre 2010 et 2018	63



CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT
DURABLE DE WALLONIE
RUE DE L'ÉCLUSE 21
6000 CHARLEROI
+32 (0) 71 204 492



CETTE PUBLICATION EST DISPONIBLE
SUR WWW.CEHD.BE