



# LES CHIFFRES-CLES DU LOGEMENT PUBLIC EN WALLONIE

2016

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

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

Anfric 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.

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

**CEHD asbl**

Rue Turenne, 2-4

6000 Charleroi

Belgique

Tél. : +32 (0)71 20 56 00

e-mail : [information@cehd.be](mailto:information@cehd.be)

<http://www.cehd.be>

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

En collaboration avec la





## Table des matières

<b>Table des matières.....</b>	<b>4</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>7</b>
<b>Partie 1 : Le logement social : présentation et définitions.....</b>	<b>8</b>
1. Les sociétés de logement de service public.....	8
2. Définitions .....	11
2.1. Logement public : types de logements et définitions.....	11
a. Logement social .....	11
b. Logement moyen.....	11
c. Logement à loyer d'équilibre .....	11
d. Logement d'insertion .....	11
e. Logement de transit.....	11
f. Logement social étudiant.....	11
2.2. Types de ménages.....	12
a. Ménage en état de précarité.....	12
b. Ménage à revenus modestes .....	12
c. Ménage à revenus moyens .....	12
d. Les plafonds d'admission au logement public.....	12
<b>Partie 2 : Présentation du parc des SLSP .....</b>	<b>14</b>
1. Le parc des SLSP .....	14
1.1. Les logements propriétés des SLSP et gérés par elles .....	14
1.2. Les logements pris en gestion par les SLSP .....	19
1.3. Les logements cédés en location à d'autres organismes.....	21
2. L'offre de logements proposée par les SLSP.....	21
2.1. Les logements gérés par les SLSP .....	22
2.2. Les logements sociaux gérés par les SLSP.....	25
2.3. Les logements moyens gérés par les SLSP .....	29
2.4. Les logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP .....	33
2.5. Les logements d'insertion gérés par les SLSP .....	38
2.6. Les logements de transit gérés par les SLSP .....	39
2.7. Les logements étudiants gérés par les SLSP .....	40
2.8. Distribution spatiale et évolution du parc de logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles .....	40
a. Distribution spatiale .....	40
b. Evolution du parc.....	42
3. Les caractéristiques du parc de logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles.....	44



3.1.	Caractéristiques des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles .....	44
a.	Les logements publics selon leur taille et le type de bâtiment.....	44
c.	Les logements sociaux selon leur taille et le type de bâtiment.....	54
d.	Les logements moyens selon leur taille et le type de bâtiment .....	57
e.	Les logements à loyer d'équilibre selon la taille et le type de bâtiment .....	60
f.	Les logements d'insertion selon leur taille et le type de bâtiment.....	62
g.	Les logements de transit selon la taille et le type de bâtiment .....	63
h.	Les logements étudiants selon la taille et le type de bâtiment .....	63
3.2.	L'inoccupation dans le parc des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles	64
a.	L'inoccupation dans l'ensemble du parc .....	64
b.	L'inoccupation dans les logements sociaux.....	71
c.	L'inoccupation dans les logements moyens.....	72
d.	L'inoccupation dans les logements à loyer d'équilibre .....	75
e.	L'inoccupation dans les logements d'insertion.....	76
f.	L'inoccupation dans les logements de transit .....	77
g.	L'inoccupation dans les logements étudiants.....	77
3.3.	La rotation dans le parc des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.....	77
3.4.	Âge du parc des logements propriétés des SLSP et gérés par elles .....	79
<b>Partie 3 : Les locataires des logements sociaux .....</b>		<b>82</b>
1.	Nombre de locataires dans le logement social et évolution .....	82
1.1.	Nombre de ménages logés dans le logement social.....	82
1.2.	Nombre de personnes logées dans le logement social.....	85
2.	Description des ménages locataires dans le logement social .....	86
2.1.	Taille moyenne des ménages occupant un logement social .....	86
2.2.	Distribution des ménages selon leur type .....	87
2.3.	Distribution des ménages selon l'âge du chef de ménage .....	96
2.4.	Distribution des ménages locataires d'un logement social selon la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage.....	102
3.	Les revenus des ménages locataires d'un logement social .....	110
3.1.	L'évolution des revenus des ménages locataires d'un logement social .....	110
3.2.	Comparaison avec l'évolution du coût de la vie .....	115
3.3.	La distribution des ménages locataires d'un logement social par classe de revenus .	118
4.	Les conditions de logement des locataires des logements sociaux .....	121
<b>Partie 4 : Les loyers des locataires des logements sociaux.....</b>		<b>126</b>
1.	Les loyers nets mensuels des locataires des logements sociaux .....	126

2.	Les exceptions au loyer des locataires des logements sociaux .....	134
2.1.	Les ménages dont le loyer annuel fixé au montant minimum réglementaire .....	134
2.2.	Les ménages bénéficiant d'un loyer plafonné à 20% de leurs revenus .....	136
2.3.	Les ménages dont le loyer est fixé à la valeur locative normale .....	138
2.4.	Les ménages dont le loyer est déplafonné .....	140
2.5.	Récapitulatif concernant les loyers relevant d'une d'exception au calcul normal des loyers 141	
2.6.	Le surloyer dont s'acquittent les ménages pour les chambres excédentaires dans un logement social sous-occupé .....	148
3.	Les arriérés locatifs des SLSP .....	150
3.1.	Les ménages locataires d'un logement social et concernés par un arriéré de paiement 150	
3.2.	Montant total des arriérés locatifs .....	156
4.	Les expulsions de locataires de logements sociaux .....	161
	<b>Conclusion .....</b>	<b>163</b>
	<b>Annexes .....</b>	<b>166</b>
	Annexe 1 : Coefficients x1 et x2 par SLSP .....	166
	Annexe 2 : Produits de l'indice des produits de base .....	167
	<b>Liste des tableaux .....</b>	<b>169</b>
	<b>Liste des graphiques .....</b>	<b>174</b>
	<b>Liste des cartes .....</b>	<b>177</b>

Publication réalisée par :  
Marie-Noëlle Anfrie (coord.)  
Olivier Gobert

Analyses terminées le 13 février 2017

## Introduction

Ce rapport a pour objectif de présenter l'ensemble des données dont dispose la Société wallonne du Logement (SWL) concernant le parc de logements des Sociétés de logement de service public (SLSP) ainsi que leurs locataires. Afin de permettre au lecteur un accès aisé à ces informations factuelles, le choix a été fait de présenter les données de la façon la plus exhaustive possible, en publiant systématiquement les tableaux de données brutes, au risque d'être parfois redondant lorsque les données sont reprises sous forme de graphiques ou autre représentation cartographique.

Ce rapport comporte quatre parties. La première présente quelques concepts de base et définitions nécessaires à la compréhension des données collectées par la SWL. Elle précise notamment la définition des différents types de logements qui constituent le parc de logements publics. La deuxième partie fait le point sur le parc de logements des SLSP en investiguant toutes les dimensions disponibles : type de logement (social, moyen, à loyer d'équilibre, de transit, d'insertion, étudiant), type de bâtiment (maisons ou appartements), taille du logement, âge du parc, inoccupation. La dimension géographique (distribution du parc par commune) et historique (évolution sur les dix dernières années) sont également abordées. La troisième partie s'intéresse aux locataires du parc de logements sociaux. Ce type de logement est largement majoritaire et les règles locatives applicables impliquent une connaissance détaillée de la situation des ménages locataires. Il s'agit dans cette partie de caractériser au mieux les ménages locataires du logement social à travers des indicateurs tels que la taille, la composition et les revenus du ménage, l'âge, la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage ou encore l'adéquation entre la composition du ménage et le logement qu'il occupe. Enfin, la quatrième partie décrit les données relatives aux loyers réclamés aux locataires des logements sociaux. Dans cette partie sont présentés la distribution des loyers par classes, les loyers moyens par province et SLSP, en fonction des différentes dispositions réglementaires fondant le calcul du loyer social.

Ce rapport tente, lorsque cela est possible, de mettre en perspective les chiffres présentés en ayant recours à d'autres sources de données afin de permettre une comparaison entre régions à l'échelle de la Belgique ou de l'Europe. Notons toutefois que la spécificité des définitions liées au logement public, variable d'une région à l'autre, rend cet exercice particulièrement difficile et incertain : un logement social dans une région n'équivaut pas à un logement social dans une autre région, les conditions d'admission ou les publics visés n'étant pas forcément les mêmes. Cet état de fait nous a parfois contraints à renoncer à certaines comparaisons.

Enfin, notons que les analyses faites dans ce rapport ont été, naturellement, tributaires des données disponibles auprès de la SWL. Ces données sont collectées auprès des SLSP sous forme agrégée, c'est-à-dire que la SLSP renseigne, par exemple, le nombre de chefs de ménage appartenant à telle catégorie socio-professionnelle au sein des locataires de la SLSP, le nombre de chefs de ménage appartenant à telle classe d'âge, etc. Il n'est pas possible, de connaître les caractéristiques d'un individu pour l'ensemble des dimensions. Dès lors, les possibilités de recoupements de données sont limitées, de même que les possibilités d'interprétations. C'est pourquoi, au cours de ce rapport, nous avançons à plusieurs reprises l'une ou l'autre hypothèse pour expliquer certains phénomènes observés tout en soulignant la difficulté (voire l'impossibilité) à vérifier cette hypothèse en l'état actuel des données.

## Partie 1 : Le logement social : présentation et définitions

### 1. Les sociétés de logement de service public

Les sociétés de logement de service public (SLSP) en Région wallonne sont régies par le Code wallon du logement et de l'habitat durable (CWLHD). Les missions locatives des SLSP sont définies en l'article 131 du CWLHD. Parmi celles-ci figurent « *la gestion et la mise en location de logements sociaux et logements sociaux assimilés, adaptés ou adaptables, d'insertion et de transit, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement, après avis de la Société wallonne du Logement* »<sup>1</sup>.

Au 31.12.2015, en Wallonie, 64 sociétés de logement de service public pratiquaient la location de logements. Le Tableau 1 reprend les nombres de sociétés par province.

Tableau 1 : Nombre de sociétés de logement de service public par province

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2000</b>	4	49	28	9	10	<b>100</b>
<b>2001</b>	4	49	28	9	10	<b>100</b>
<b>2002</b>	4	42	21	6	10	<b>83</b>
<b>2003</b>	4	39	21	6	10	<b>80</b>
<b>2004</b>	4	39	21	6	10	<b>80</b>
<b>2005</b>	4	39	21	6	10	<b>80</b>
<b>2006</b>	4	39	21	6	10	<b>80</b>
<b>2007</b>	4	32	20	6	10	<b>70</b>
<b>2008</b>	4	30	20	6	10	<b>68</b>
<b>2009</b>	4	30	20	6	10	<b>68</b>
<b>2010</b>	4	30	20	6	10	<b>68</b>
<b>2011</b>	4	30	20	6	10	<b>68</b>
<b>2012</b>	4	30	20	6	10	<b>68</b>
<b>2013</b>	4	26	20	6	10	<b>64</b>
<b>2014</b>	4	26	20	6	10	<b>64</b>
<b>2015</b>	4	26	20	6	10	<b>64</b>

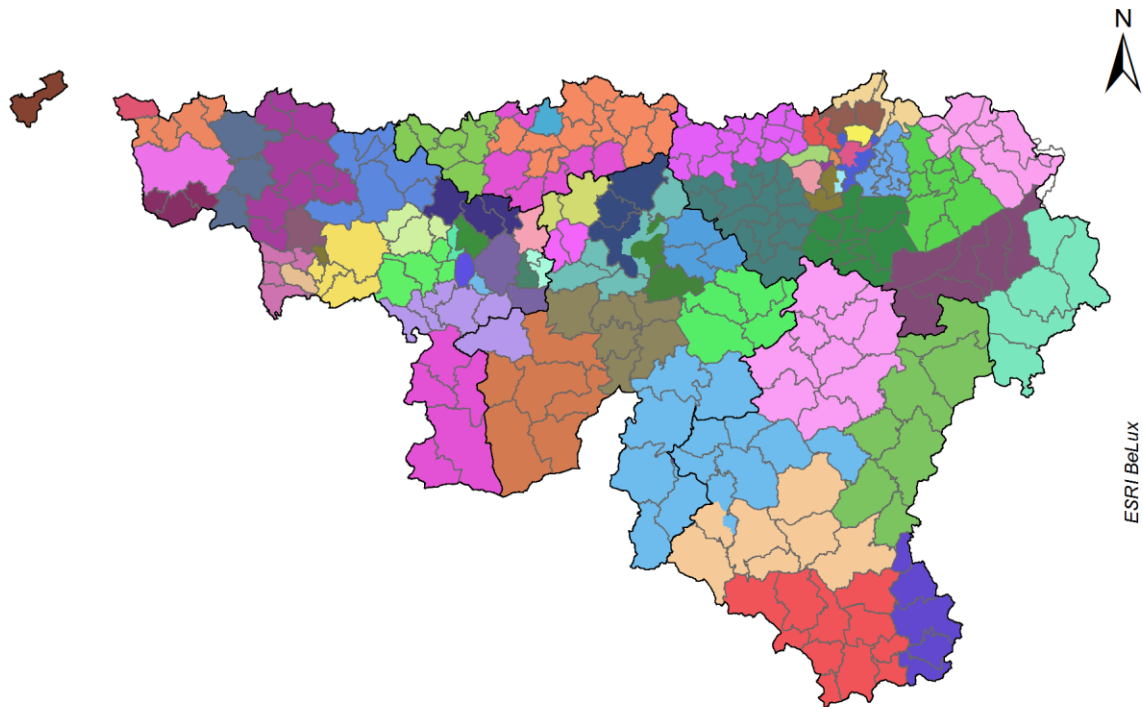
La Carte 1 ci-dessous présente la localisation des différentes sociétés réparties à travers les 262 communes du territoire wallon. Cette carte sert de base pour la présentation et l'analyse de certaines données tout au long de ce rapport. En raison de la présence sur certaines communes et anciennes communes de plusieurs SLSP, un choix s'est opéré afin d'éviter une superposition des données. Ce choix s'est fait en écartant la SLSP possédant le moins de logements publics sur le territoire de l'ancienne commune. Les SLSP qui ne seront pas utilisées sur certaines anciennes communes sont :

- Le logis social de Liège à Liège
- Le logis social de Liège à Ans
- Notre Maison à Marcinelle
- La Sambrienne à Montigny-le-tilleul

<sup>1</sup> Code wallon du logement et de l'habitat durable, article 131, 1°

En plus de la mise à l'écart de certaines SLSP dans d'anciennes communes, un manque de données géographiques a mené à la mise à l'écart de la SLSP Notre Maison à Louvain-la-Neuve.

Carte 1 : Les sociétés de Logement de Service Public (SLSP) en 2015 en Wallonie



Sources : SWL, INS  
Auteur : CEHD, 2016

0 10 20 40  
Kilomètres

Légende			
— Province			
— Commune			
<b>Brabant Wallon</b>			
Immobilière Publique du Centre et de l'Est du Brabant wallon	Les Heures Claires, s.c.	Ourthe Ambève Logement sc	
Le Foyer Wavrien, s.c.	Les Jardins de Wallonie, s.c.	Société Régionale du Logement de Herstal, s.c.	
Notre Maison, s.c.	Lysco, s.c.	Société de Logements du Plateau, sc	
S. C. des Habitations Sociales du Roman País	Mon Toit Fleurusien, s.c.	Société du Logement de Grâce-Hollogne	
<b>Hainaut</b>			
A Chacun son Logis, s.c.	Notre Maison, s.c.	Öffentlicher Wohnungsbau Eifel s.c.	
B.H. Logements	Sambre et Biesme, s.c.	<b>Luxembourg</b>	
Centr'Habitat	Société de Logements de Mouscron, s.c.	Ardenne et Lesse, s.c.	
Haute Senne Logement, sc	Société de Logements du Haut Escaut	Habitations Sud-Luxembourg	
Immob. Publique Peruwelz-Leuze-Frasnes	Toit et moi, Immobilière soc de la région montoise	La Maison Virtonaise, s.c.	
Immobilière Sociale entre Sambre et Haine	<b>Liège</b>		
L'Habitat du Pays Vert, s.c.	Habitations Sociales de Saint-Nicolas, s.c.	Le Foyer Centre Ardenne, s.c.	
La Ruche Chapelloise, s.c.	L'Habitation Jemeppeienne, s.c.	S.C.R.L. La Famenoise	
La Sambrienne, s.c.	La Maison Liégeoise, s.c.	Société de Logements Publics de la Haute Ardenne, s.c.r.l.	
Le Foyer Fontainois, s.c.	La Maison Sérésienne, s.c.	<b>Namur</b>	
Le Foyer de la Haute Sambre s.c.	La Maison des Hommes, s.c.	Ardenne et Lesse, s.c.	
Le Logis Châteletain	La Régionale Visétoise d'Habitations, s.c.	La Cité des Couteliers, s.c.	
Le Logis Dourois, sc	Le Confort Mosan, s.c.	La Dinantaise SC	
Le Logis Montagnard, s.c.	Le Foyer Malmédien, s.c.	La Jolie du Foyer, s.c.	
Le Logis Quaregnonnais, s.c.	Le Foyer de la Région de Fléron, s.c.	Le Foyer Cinacien, s.c.	
Le Logis Saint-Ghislainois, s.c.	Le Home Ougréeen, s.c.	Le Foyer Jambois et extensions, s.c.	
Le Logis Toumaisien, s.c.	Le Home Waremmien, s.c.	Le Foyer Namurois, s.c.	
	Le Logis Social, s.c.	Le Foyer de la Haute Sambre s.c.	
	Logivesdre, s.c.	Les Habitations de l'Eau Noire, s.c.	
	Meuse Condroz Logement, s.c.	Les Logis Andennais, s.c.	
	Nosbau scrfl	Sambr'Habitat	

## 2. Définitions

Le Code wallon du logement et de l'habitat durable a subi de nombreuses modifications depuis sa création en 1998. Dans le présent chapitre, nous présentons les définitions des différents types de logements publics, selon la législation en vigueur au 31.12.2016.

### 2.1. Logement public : types de logements et définitions

#### a. Logement social

Le Code wallon du logement et de l'habitat durable définit le logement social comme « *le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes ou moyens lors de leur entrée dans les lieux* ». <sup>2</sup>

#### b. Logement moyen

Le décret du 9 février 2012 a modifié le Code wallon du logement. Depuis cette date, le Code wallon du logement et de l'habitat durable n'intègre plus la définition de logement moyen. Les logements moyens construits ou en projet de construction datant d'avant ce Décret continuent à être loués selon le régime antérieur qui définissait le logement moyen comme « *le 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* ».

#### c. Logement à loyer d'équilibre

L'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 définit le logement à loyer d'équilibre comme « *le logement dont le montant du loyer de base est déterminé par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune* ». <sup>3</sup> Il s'agit d'un logement social affecté, sur autorisation ministérielle, à un régime locatif propre.

#### d. Logement d'insertion

Selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable, le logement d'insertion est « *le logement créé grâce à une subvention de la Région et destiné à l'hébergement de ménages en état de précarité* ». <sup>4</sup>

#### e. Logement de transit

Le logement de transit est défini comme « *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* ». <sup>5</sup>

#### f. Logement social étudiant

L'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 définit le logement étudiant comme « *le logement, dont la société est propriétaire, loué au bénéfice d'étudiants* ». <sup>6</sup>

<sup>2</sup> Code wallon du logement et de l'habitat durable, article 1er, 9°

<sup>3</sup> 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, article 42 et 43

<sup>4</sup> Code wallon du logement et de l'habitat durable, article 1er, 7

<sup>5</sup> Code wallon du logement et de l'habitat durable, article 1er, 8°

<sup>6</sup> 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, article 48

## 2.2. Types de ménages

Le Code wallon du logement et de l'habitat durable fixe également les définitions des différents types de ménages susceptibles de bénéficier d'un logement dans le secteur public.<sup>7</sup>

### a. Ménage en état de précarité

Selon ce Code, le ménage **en état de précarité** est le ménage dont les revenus annuels imposables globalement sont inférieurs à 10.000 euros pour une personne seule et inférieurs à 13.650 euros pour « plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté ».

Toujours selon le Code wallon du logement et de l'Habitat durable, est également considéré comme en état de précarité « *le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes agréé par le Gouvernement et dont les ressources mensuelles ne dépassent pas un plafond fixé par le Gouvernement* ».

### b. Ménage à revenus modestes

Le ménage à **revenus modestes** est celui qui dispose de moins de 20.000 euros de revenus annuels imposables globalement pour une personne seule et de moins de 25.000 euros pour « plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté ».

### c. Ménage à revenus moyens

Le ménage à **revenus moyens** est celui qui dispose de moins de 31.000 euros de revenus annuels imposables globalement pour une personne seule et de moins de 37.500 euros pour « plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté ».

Ces plafonds indiqués pour ces différentes catégories sont augmentés de 1.860 euros par enfant à charge. Un enfant à charge est défini par le Code comme étant « *la personne pour laquelle des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à un membre du ménage demandeur ou l'enfant qui, sur présentation de preuve, est considéré à charge par le Gouvernement* »<sup>8</sup>.

### d. Les plafonds d'admission au logement public

Les montants limites définissant les types de ménages sont adaptés à l'évolution du coût de la vie et ce, conformément à l'AGW du 13 novembre 2008, articles 2 et 3. Le Tableau 2 présente leur évolution depuis l'année 2001.

<sup>7</sup> Code wallon du logement et de l'habitat durable, article 1<sup>er</sup>, 29°, 30° et 31°

<sup>8</sup> Code wallon du logement et de l'habitat durable, article 1<sup>er</sup>, 32°



Tableau 2 : Plafonds d'admission des revenus des ménages candidats-locataires à un logement public

	Ménages en état de précarité (art. 1er, 29°)		Ménages à revenus modestes (art. 1er, 30°)		Ménages à revenus moyens (art. 1er, 31°)		Majoration pour enfant à charge (art. 1er, 29°, 30° et 31°)
	Personne seule	Plusieurs personnes	Personne seule	Plusieurs personnes	Personne seule	Plusieurs personnes	
<b>2001-2009</b>	10.000	13.650	20.000	25.000	31.000	37.500	1.860
<b>2010-2011</b>	12.000	16.400	24.100	30.100	37.300	45.200	2.200
<b>2012-2013</b>	12.900	17.500	25.700	32.100	39.900	48.200	2.400
<b>2014-2017</b>	13.700	18.700	27.400	34.200	42.400	51.300	2.500

Notons enfin que, quels que soient ses revenus, un ménage ne peut obtenir un logement public s'il détient un logement en pleine propriété ou en usufruit, « *sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, et en cas de location ou d'occupation d'un logement géré ou mis en location par un opérateur immobilier, inadapté* »<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Code wallon du logement et de l'habitat durable, article 1<sup>er</sup>, 29°, 30° et 31°

## Partie 2 : Présentation du parc des SLSP

Cette partie est consacrée à la présentation exhaustive de l'ensemble du parc immobilier locatif des SLSP en Wallonie ainsi qu'à l'évolution de ce parc ces dernières années. Dans la mesure du possible, les chiffres présentés sont mis en perspective par une comparaison entre la Wallonie et les autres régions belges (Flandre et Région Bruxelles-Capitale) ou une comparaison avec d'autres pays. Cette mise en perspective est toutefois à relativiser car les définitions utilisées en Wallonie ne sont pas forcément les mêmes dans les autres pays.

### 1. Le parc des SLSP

Dans le parc de logements des SLSP, trois sous-ensembles peuvent être distingués : 1) les logements propriétés des SLSP et gérés par elles, 2) les logements appartenant à d'autres organismes et pris en gestion par les SLSP et 3) les logements appartenant aux SLSP et donnés en location à d'autres organismes. Dans le premier chapitre de cette partie, nous présenterons l'évolution du nombre de logements de chacune de ces catégories depuis 2001.

#### 1.1. Les logements propriétés des SLSP et gérés par elles

Le Tableau 3 présente le nombre de logements publics qui appartiennent aux SLSP et qui sont gérés par elles, toutes catégories de logements confondues (logements sociaux, moyens, étudiants, à loyer d'équilibre, de transit ou d'insertion). Au 31.12.2015, ce parc comptait 101.589 logements. Cela équivaut à 28,2 logements publics pour 1000 habitants. À titre de comparaison, la Région Bruxelles-Capitale possède 33,5 logements publics pour 1000 habitants en 2015<sup>10</sup>.

Pour d'autres comparaisons, les chiffres de 2012 sont utilisés. En 2012, la Wallonie comptait 28,4 logements pour 1000 habitants ce qui est en dessous de la moyenne belge en 2012 (32 logements publics pour 1000 habitants). La Flandre, quant à elle, en possédait 23,2 pour 1000 habitants en 2012<sup>11</sup>. Enfin, au niveau européen, la Wallonie a un nombre de logements publics pour 1000 habitants qui se situe entre l'Allemagne (22,6) et l'Italie (29)<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> Source : SLRB

<sup>11</sup> Source : VMSW

<sup>12</sup> Source : Eurostat

Tableau 3 : Nombre de logements, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province de 2001 à 2015

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2001</b>	5.608	48.811	37.380	3.011	6.578	<b>101.388</b>
<b>2002</b>	5.654	49.050	37.529	3.120	6.692	<b>102.045</b>
<b>2003</b>	5.678	49.285	37.439	3.204	7.015	<b>102.621</b>
<b>2004</b>	5.714	49.515	37.467	3.216	7.080	<b>102.992</b>
<b>2005</b>	5.793	49.437	37.475	3.242	7.106	<b>103.052</b>
<b>2006</b>	5.867	49.430	37.506	3.279	7.106	<b>103.187</b>
<b>2007</b>	5.855	49.222	37.578	3.258	7.236	<b>103.149</b>
<b>2008</b>	5.890	49.145	35.605	3.269	7.333	<b>101.242</b>
<b>2009</b>	5.947	48.687	35.625	3.328	7.375	<b>100.962</b>
<b>2010</b>	5.939	48.639	35.587	3.342	7.423	<b>100.930</b>
<b>2011</b>	5.944	48.486	35.539	3.374	7.447	<b>100.790</b>
<b>2012</b>	5.971	48.625	35.563	3.391	7.499	<b>101.049</b>
<b>2013</b>	6.130	48.647	35.355	3.401	7.542	<b>101.075</b>
<b>2014</b>	6.263	48.482	35.257	3.471	7.609	<b>101.082</b>
<b>2015</b>	6.343	48.729	35.236	3.516	7.765	<b>101.589</b>

Source : SWL

Champ : Logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Le Tableau 4 présente le poids respectif de chaque province au sein du parc de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province. Entre 2001 et 2015, la distribution, entre les provinces, du nombre de logements propriétés des SLSP et gérés par elles est restée très stable. La seule variation observée est un « transfert » de 2% entre la province de Liège (diminution de 2%) et les provinces de Brabant wallon et de Namur (augmentation de 1% chacune)

Tableau 4 : Distribution des logements, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province de 2001 à 2015

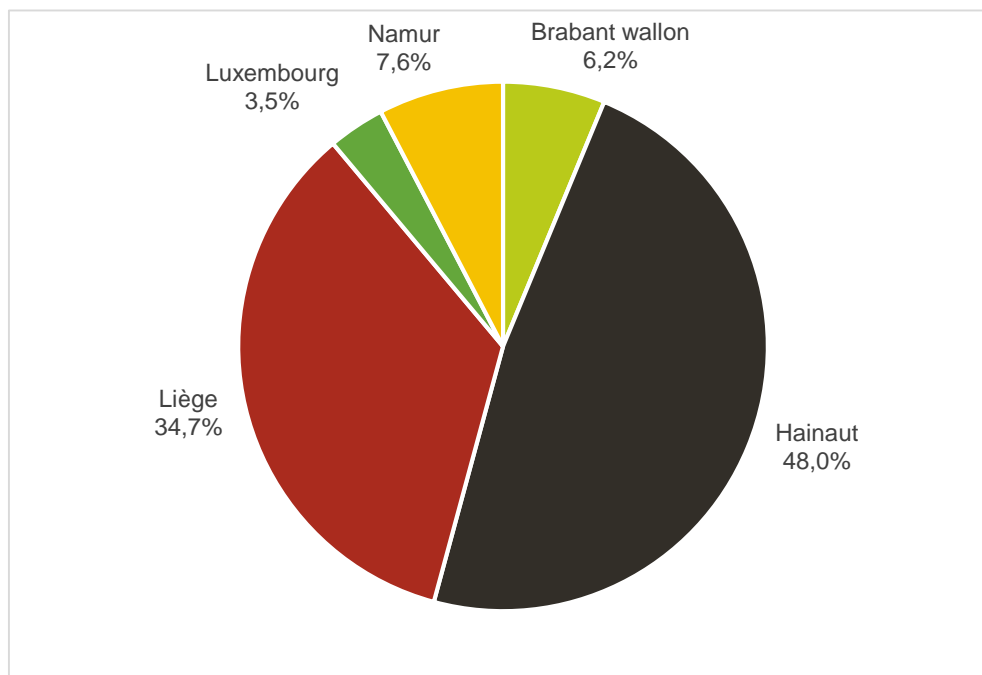
	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2001	5,5%	48,1%	36,9%	3,0%	6,5%	100%
2002	5,5%	48,1%	36,8%	3,1%	6,6%	100%
2003	5,5%	48,0%	36,5%	3,1%	6,8%	100%
2004	5,5%	48,1%	36,4%	3,1%	6,9%	100%
2005	5,6%	48,0%	36,4%	3,1%	6,9%	100%
2006	5,7%	47,9%	36,3%	3,2%	6,9%	100%
2007	5,7%	47,7%	36,4%	3,2%	7,0%	100%
2008	5,8%	48,5%	35,2%	3,2%	7,2%	100%
2009	5,9%	48,2%	35,3%	3,3%	7,3%	100%
2010	5,9%	48,2%	35,3%	3,3%	7,4%	100%
2011	5,9%	48,1%	35,3%	3,3%	7,4%	100%
2012	5,9%	48,1%	35,2%	3,4%	7,4%	100%
2013	6,1%	48,1%	35,0%	3,4%	7,5%	100%
2014	6,2%	48,0%	34,9%	3,4%	7,5%	100%
2015	6,2%	48,0%	34,7%	3,5%	7,6%	100%

Source : SWL

Champ : Logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Comme l'indique le Graphique 1, en 2015, quasiment la moitié (48%, soit 48.729) des logements propriétés des SLSP et gérés par elles se situe en Hainaut. Vient ensuite la province de Liège qui représente un peu plus d'un tiers des propriétés des SLSP. Enfin, les provinces du Brabant wallon, de Namur et de Luxembourg, ensemble, représentent moins d'un cinquième du parc propriétés des SLSP en 2015.

Graphique 1 : Distribution des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles par province en 2015



Source : SWL

Champ : 101.589 logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Le Tableau 5 présente l'évolution, en indice, du nombre de ces logements.

Tableau 5 : Evolution du nombre de logements, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2001 à 2015 (Indice : 2001 = 100)

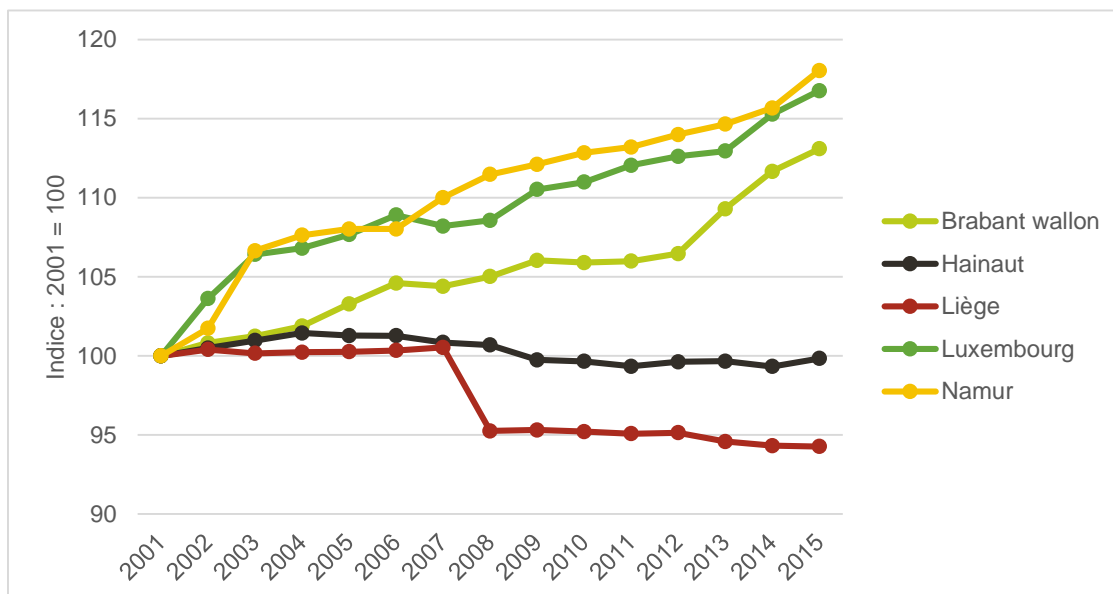
	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2001</b>	100	100	100	100	100	<b>100</b>
<b>2002</b>	100,8	100,5	100,4	103,6	101,7	<b>100,6</b>
<b>2003</b>	101,2	101,0	100,2	106,4	106,6	<b>101,2</b>
<b>2004</b>	101,9	101,4	100,2	106,8	107,6	<b>101,6</b>
<b>2005</b>	103,3	101,3	100,3	107,7	108,0	<b>101,6</b>
<b>2006</b>	104,6	101,3	100,3	108,9	108,0	<b>101,8</b>
<b>2007</b>	104,4	100,8	100,5	108,2	110,0	<b>101,7</b>
<b>2008</b>	105,0	100,7	95,3	108,6	111,5	<b>99,9</b>
<b>2009</b>	106,0	99,7	95,3	110,5	112,1	<b>99,6</b>
<b>2010</b>	105,9	99,6	95,2	111,0	112,8	<b>99,5</b>
<b>2011</b>	106,0	99,3	95,1	112,1	113,2	<b>99,4</b>
<b>2012</b>	106,5	99,6	95,1	112,6	114,0	<b>99,7</b>
<b>2013</b>	109,3	99,7	94,6	113,0	114,7	<b>99,7</b>
<b>2014</b>	111,7	99,3	94,3	115,3	115,7	<b>99,7</b>
<b>2015</b>	113,1	99,8	94,3	116,8	118,0	<b>100,2</b>

Source : SWL

Champ : Logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Dans les provinces du Brabant wallon, Namur et Luxembourg, le nombre de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, n'a cessé d'augmenter sur ces quinze dernières années, au contraire des provinces de Hainaut et de Liège. Au niveau régional, après une lente augmentation du parc entre 2001 et 2007, le nombre de logements a diminué entre 2008 et 2011. Depuis 2012, il remonte lentement pour être, aujourd'hui, légèrement supérieur à son niveau de 2001. En effet, le poids des provinces du Hainaut et de Liège, qui représentent plus de 80% du parc, est tel que l'évolution régionale reflète nécessairement leur évolution. Le Graphique 2 propose une visualisation de ces évolutions provinciales.

Graphique 2 : Evolution du nombre de logements, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2001 à 2015 (Indice : 2001 = 100)



Source : SWL

Champ : Logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Visuellement, deux tendances se confirment. Les provinces ayant le plus petit parc de logements (Namur, Brabant wallon et Luxembourg) voient leur parc augmenter progressivement et de manière quasi ininterrompue ces quinze dernières années. À l'inverse, le nombre de logements publics dans les provinces de Hainaut et de Liège en 2015 est inférieur à celui de 2001. Cette diminution est principalement due aux importants programmes de rénovation des logements publics entrepris dans ces deux provinces afin de résoudre les problèmes liés à un parc vieillissant<sup>13</sup>. Dans le cadre de ces programmes, un nombre important de logements ne répondant plus aux critères actuels de confort et de salubrité ont été « déconstruits » dans l'optique de recréer, par après, des logements conformes aux normes actuelles.

L'importante baisse du parc liégeois entre 2007 et 2008 s'inscrit dans ces programmes de rénovation du parc public. Cela est principalement dû à la destruction de plusieurs tours du quartier de Droixhe, représentant environ 1800 logements. Notons que, d'un point de vue comptable, ces logements ont, dans un premier temps, changé de catégories de logement. Comptabilisés dans un premier temps parmi les logements « propriétés des SLSP et gérés par elles », ils sont passés dans la catégorie des logements « pris en gestion par les SLSP » avant d'être effectivement détruits. Nous reviendrons sur ce point dans la section suivante.

## 1.2. Les logements pris en gestion par les SLSP

Le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable prévoit que les SLSP, désignées comme opérateurs privilégiés du logement sur le territoire qu'elles desservent, puissent prendre en gestion des logements appartenant à des tiers. Les logements pris en gestion par une SLSP peuvent être des logements de la Société Wallonne du Logement, des logements appartenant à une autre SLSP, des logements gérés pour le compte d'autres organismes publics (CPAS, communes, etc.).

<sup>13</sup> Nous pensons ici notamment au Programme Exceptionnel d'Investissement (PEI) décidé en 2003 par le Gouvernement wallon.

Le Tableau 6 présente l'évolution du nombre de logements ainsi pris en gestion par les sociétés de logements de service public.

*Tableau 6 : Nombre de logements, pris en gestion par les SLSP, par année et par province*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2001</b>	607	109	222	21	18	<b>977</b>
<b>2002</b>	607	104	262	48	14	<b>1.035</b>
<b>2003</b>	608	230	266	71	12	<b>1.187</b>
<b>2004</b>	608	243	267	96	12	<b>1.226</b>
<b>2005</b>	608	294	248	107	32	<b>1.289</b>
<b>2006</b>	608	268	250	143	32	<b>1.301</b>
<b>2007</b>	608	280	255	141	32	<b>1.316</b>
<b>2008</b>	608	272	2.104	140	36	<b>3.160</b>
<b>2009</b>	613	300	911	95	57	<b>1.976</b>
<b>2010</b>	580	253	942	95	58	<b>1.928</b>
<b>2011</b>	577	265	948	112	51	<b>1.953</b>
<b>2012</b>	621	189	762	112	48	<b>1.732</b>
<b>2013</b>	638	291	771	126	50	<b>1.876</b>
<b>2014</b>	638	329	769	150	23	<b>1.909</b>
<b>2015</b>	518	221	695	139	78	<b>1.651</b>

Source : SWL

Champ : Logements pris en gestion par les SLSP

Au 31.12.2015, le parc de logements publics comprenait ainsi 1.651 logements pris en gestion par les sociétés de logement de service public. Au cours de ces quinze dernières années, le nombre de logements pris en gestion par les SLSP dans une même province peut varier assez fortement d'une année à l'autre. Au vu des chiffres présentés ici, il apparaît que chaque parc provincial suit une évolution qui lui est propre.

C'est en province de Liège que le nombre de logements pris en gestion a connu les plus importantes variations. En effet, alors que ce nombre était compris entre 222 et 255 unités entre 2001 et 2007, il a connu une brusque augmentation en 2008 (2.104 unités) pour retomber à 911 en 2009. Ce pic, spécifique à la province de Liège, correspond aux quelques 1800 logements de Droixhe qui sont passés de la catégorie « propriétés des SLSP et gérés par elles » à la catégorie « logements pris en gestion par les SLSP ». En effet, ces logements ont été cédés par convention via un bail emphytéotique à la Filiale Immobilière Publique de la ville de Liège qui a ensuite confié la gestion des logements loués et louables à la SLSP concernée. La forte diminution du nombre de logement pris en gestion par les SLSP en province de Liège entre 2008 et 2009 s'explique par la destruction d'une partie des logements de Droixhe. En 2015, la province comptait 695 logements pris en gestion par les SLSP.

Le Brabant wallon possède, après la province de Liège, le plus important parc de logements pris en gestion par les SLSP. Sur la période 2001 à 2015, le nombre de ces logements dans la province est resté compris entre 518 unités (en 2015) et 638 unités (en 2014). De ces 518 logements en 2015, 341 appartiennent en fait à la SWL qui les donne en gestion à la Société Coopérative des Habitations Sociales du Roman Païs sur le territoire de Tubize. Le Hainaut dispose du troisième parc de logements pris en gestion. En 2015, la province dispose de 221 logements de ce type. Notons que pour ces deux provinces, les variations annuelles sont tantôt positives, tantôt négatives, sans qu'il soit possible d'identifier une tendance.



La province du Luxembourg a vu son parc de logements pris en gestion par les SLSP passer de 21 unités en 2001 à 139 unités en 2015 avec un maximum de 150 unités en 2014. Enfin, la province de Namur, qui possède le plus petit effectif de logements pris en gestion par les SLSP, a vu son parc passer de 12 logements en 2004 (minimum) à 78 logements en 2015 (maximum).

### 1.3. Les logements cédés en location à d'autres organismes

Conformément à l'article 132 et 133 du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable, les SLSP ont la possibilité de louer certains de leurs logements aux CPAS, aux AIS et à d'autres organismes de logement à finalité sociale afin que ceux-ci les mettent à la disposition de ménages bénéficiant de l'aide sociale. Comme l'indique le Tableau 7, le nombre de logements cédés en location par les SLSP était de 653 au 31.12.2015. Il est en augmentation depuis 2003.

Tableau 7 : Nombre de logements, donnés en location à d'autres organismes, par année et par province (art. 132 et 133)

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2001	0	61	45	13	4	<b>123</b>
2002	5	64	48	14	5	<b>136</b>
2003	8	67	35	14	6	<b>130</b>
2004	8	66	48	14	6	<b>142</b>
2005	8	74	50	14	7	<b>153</b>
2006	21	75	56	13	7	<b>172</b>
2007	21	81	63	13	6	<b>184</b>
2008	21	99	92	14	4	<b>230</b>
2009	28	113	105	16	5	<b>267</b>
2010	36	132	122	19	7	<b>316</b>
2011	31	124	149	19	10	<b>333</b>
2012	85	138	176	19	10	<b>428</b>
2013	93	134	181	19	8	<b>435</b>
2014	93	188	170	20	43	<b>514</b>
2015	147	238	196	20	52	<b>653</b>

Source : SWL

Champ : Logements donnés en location par les SLSP à d'autres organismes

## 2. L'offre de logements proposée par les SLSP

Au vu de ce qui a été dit précédemment, le parc de logements proposés par les SLSP aux candidats locataires du secteur public est constitué des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, auxquels s'ajoutent les logements pris en gestion. Ne sont donc pas concernés par ce chapitre, les logements cédés en location par les SLSP. Afin de mieux rendre compte de l'offre en logements proposée par les SLSP, nous avons choisi d'opérer dans cette section un focus sur ces logements, que nous appellerons pour plus de facilité « logement géré par les SLSP » dans la suite de ce chapitre.

Dans un premier temps, nous présenterons l'évolution de l'ensemble de ces logements gérés par les SLSP, puis nous verrons comment ces logements se répartissent entre les différents types de logements publics (logements sociaux, moyens, à loyer d'équilibre...).

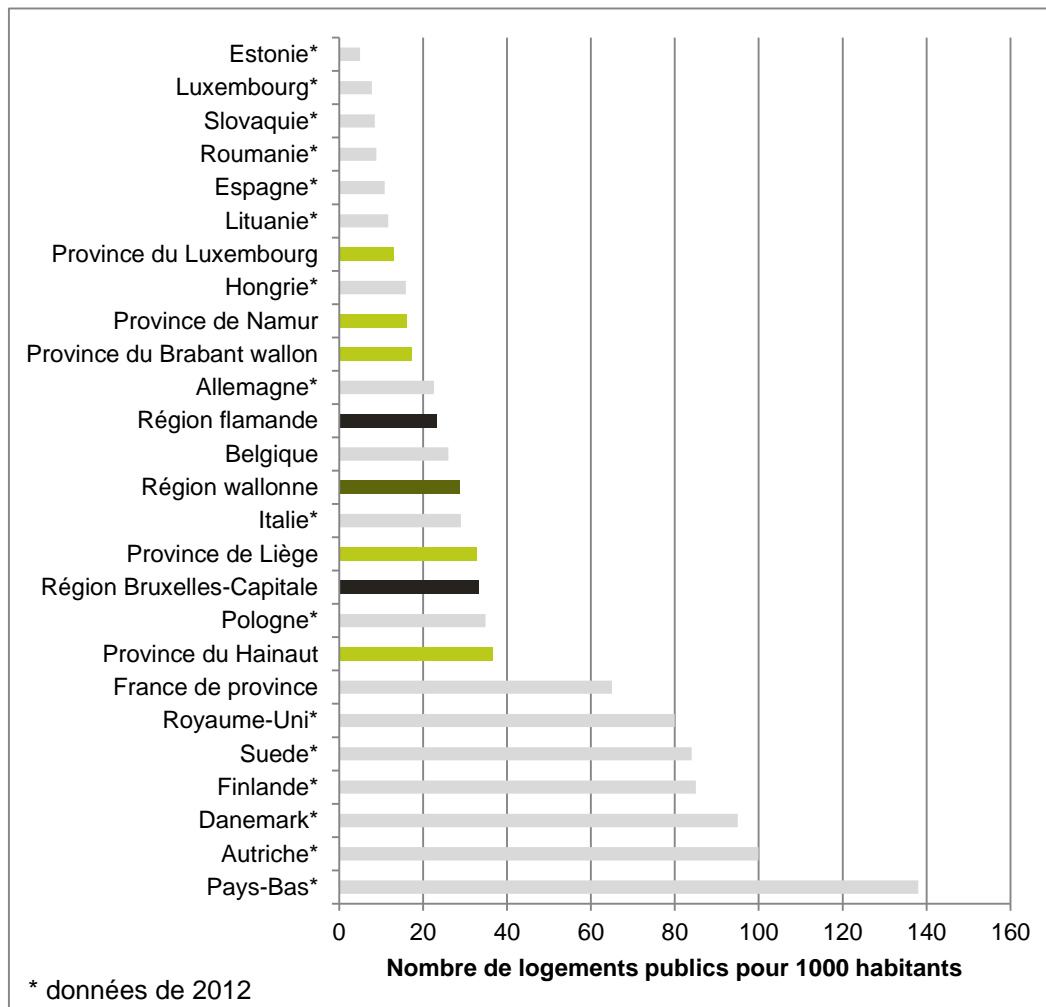
## 2.1. Les logements gérés par les SLSP

L'offre du secteur s'élève à 103.240 logements au 31.12.2015. À titre de comparaison, le Graphique 3 compare le nombre de logements pour 1000 habitants dans les provinces wallonnes avec le nombre de logements pour 1000 habitants dans les autres régions belges et dans d'autres pays européens<sup>14</sup>. La province du Luxembourg, qui est celle qui possède le plus faible taux de logements publics de Wallonie (13 logements publics pour 1000 habitants), se classe entre la Lituanie et la Hongrie, pays se situant dans le bas du classement des pays de l'Union européenne. À l'inverse, la province du Hainaut, qui présente le meilleur taux de logements publics pour 1000 habitants en Wallonie (36,6 logements publics), se place juste au-dessus de la Pologne, huitième (sur 18 pays) dans ce classement européen selon le nombre de logements publics pour 1000 habitants. Notons que le Hainaut est encore loin, en termes de nombre de logements publics pour 1000 habitants, des scores établis par les sept pays de tête (Pays-Bas, Autriche, Danemark, Finlande, Suède, Royaume-Uni, France). Ces pays connaissent effectivement un taux de logements publics pour 1000 habitants compris entre 65 (France de Province) et 138 (Pays-Bas). Au niveau régional, remarquons que la Wallonie a un meilleur taux de logements publics que la Flandre (respectivement 28,7 contre 23,3) mais plus faible que la région Bruxelloise (33,3).

---

<sup>14</sup> Données de 2012 uniquement pour les pays européens

Graphique 3 : Comparaison du nombre de logements publics pour 1000 habitants en fonction de différentes zones géographiques au 31.12.2015



Source : SWL, VMSW, SLRB, Eurostat

Champ : Logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles et logements publics pris en gestion par les SLSP

*Nota bene* : L'expression « France de province » signifie que cette statistique ne tient pas compte des logements publics situés dans la région Ile de France afin d'éviter certains biais d'appréciation, la situation parisienne étant fort différente de celle des autres régions françaises.

Le Tableau 8 présente les effectifs de ces logements par type et par année. Le Tableau 9 présente la distribution (en pourcentages) de ces logements par type et par année.

Le premier constat qui s'impose est l'écrasante prédominance des logements sociaux dans l'offre des SLSP. En 2015, le nombre de logements sociaux est de 100.926 soit 97,76% des logements des SLSP gérés par les SLSP. Les logements moyens, quant à eux, sont au nombre de 1.512 logements soit 1,46 % du parc. Les logements d'insertion et de transit sont au nombre de, respectivement, 33 (0,03%) et 18 (0,02%) logements. Les logements à loyer d'équilibre sont au nombre de 702, soit 0,68 %. Enfin, il y a 49 logements étudiants, soit 0,05 % du parc locatif dont le secteur est propriétaire.

Tableau 8 : Nombre de logements publics, gérés par les SLSP, par année et par type de logement public.

	Social	Moyen	Equilibre	Insertion	Transit	Etudiant	Total
2001	101.813	471		61	20		102.365
2002	102.438	560		64	18		103.080
2003	103.066	677		45	20		103.808
2004	103.429	728		38	22		104.217
2005	103.387	896		34	24		104.341
2006	103.491	928		44	25		104.488
2007	103.470	917		51	27		104.465
2008	103.327	967	30	56	22		104.402
2009	101.782	1.022	65	45	24		102.938
2010	101.400	1.191	203	38	31		102.863
2011	101.173	1.212	301	31	26		102.743
2012	101.219	1.154	349	31	28		102.781
2013	101.198	1.241	456	25	34		102.954
2014	100.970	1.450	511	25	35		102.991
2015	100.926	1.512	702	33	18	49	103.240

Source : SWL

Champ : Logements gérés par les SLSP

Tableau 9 : Distribution de logements, gérés par les SLSP, par type de logement public de 2001 à 2015

	Social	Moyen	Equilibre	Insertion	Transit	Etudiant	Total
2001	99,46%	0,46%	0%	0,06%	0,02%	0%	100%
2002	99,38%	0,54%	0%	0,06%	0,02%	0%	100%
2003	99,29%	0,65%	0%	0,04%	0,02%	0%	100%
2004	99,24%	0,70%	0%	0,04%	0,02%	0%	100%
2005	99,09%	0,86%	0%	0,03%	0,02%	0%	100%
2006	99,05%	0,89%	0%	0,04%	0,02%	0%	100%
2007	99,05%	0,88%	0%	0,05%	0,03%	0%	100%
2008	98,97%	0,93%	0,03%	0,05%	0,02%	0%	100%
2009	98,88%	0,99%	0,06%	0,04%	0,02%	0%	100%
2010	98,58%	1,16%	0,20%	0,04%	0,03%	0%	100%
2011	98,47%	1,18%	0,29%	0,03%	0,03%	0%	100%
2012	98,48%	1,12%	0,34%	0,03%	0,03%	0%	100%
2013	98,29%	1,21%	0,44%	0,02%	0,03%	0%	100%
2014	98,04%	1,41%	0,50%	0,02%	0,03%	0%	100%
2015	97,76%	1,46%	0,68%	0,03%	0,02%	0,05%	100%

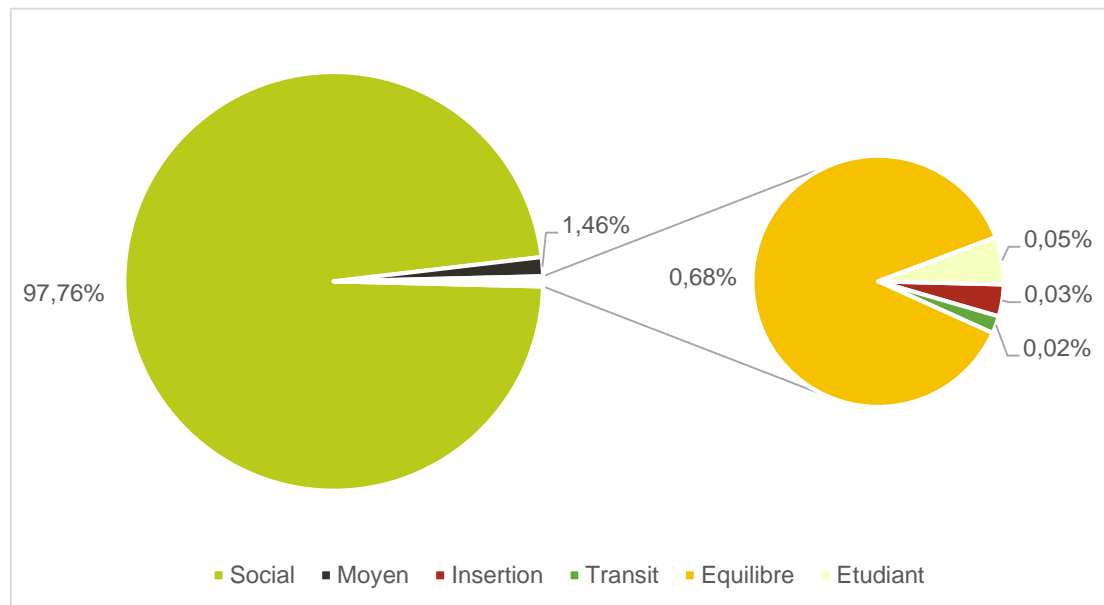
Source : SWL

Champ : 103.240 logements gérés par les SLSP

Notons que cette distribution varie fort peu dans le temps : en 2001, les logements sociaux représentaient déjà 99,5% des logements gérés par les SLSP. Les autres types de logements, même s'ils voient leur part augmenter ces dernières années, restent très minoritaires (cf. Graphique

4). Entre 2001 et 2015, la part des logements moyens dans les logements gérés par les SLSP augmente de 1% et celle des logements à loyer d'équilibre de 0,68%.

*Graphique 4 : Distribution des logements publics gérés par les SLSP, par type de logement en 2015.*



Source : SWL

Champ : 103.240 logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles et logements publics pris en gestion par les SLSP

## 2.2. Les logements sociaux gérés par les SLSP

Au 31.12.2015, 100.926 logements sociaux étaient gérés par les SLSP, soit 5,3% de l'ensemble du parc de logements en Wallonie en 2015<sup>15</sup>. Ce nombre est en baisse par rapport à l'année précédente et, sur le plus long terme, il est en baisse depuis 2006 pour les raisons exposées précédemment quant au programme de rénovation du parc de logements publics. En plus de ces programmes de rénovations, les déconstructions et les ventes peuvent aussi expliquer cette baisse.

À titre de comparaison, en Flandre, la VMSW<sup>16</sup> recensait 150.903 logements sociaux (soit 5,6% de l'ensemble du parc de logements en Flandre)<sup>17</sup> et la SLRB en région Bruxelles-Capitale en recensait 39.536 au 31.12.2015 (soit 7% des logements bruxellois). La Wallonie se situe donc légèrement en dessous des deux autres régions du pays concernant la part de logements publics dans l'ensemble des logements. Notons que ce taux de logements sociaux par rapport à l'ensemble des logements place la Wallonie au niveau d'un pays comme l'Italie, selon les statistiques européennes de 2012<sup>18</sup>.

Comme nous l'avons dit précédemment, en 2001, les logements sociaux représentaient 99,5% du parc géré par les SLSP. Aujourd'hui, malgré l'augmentation d'autres types de logements publics, le logement social représente toujours 97,8% de l'ensemble des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles et des logements publics pris en gestion par les SLSP.

<sup>15</sup> Source : Statbel

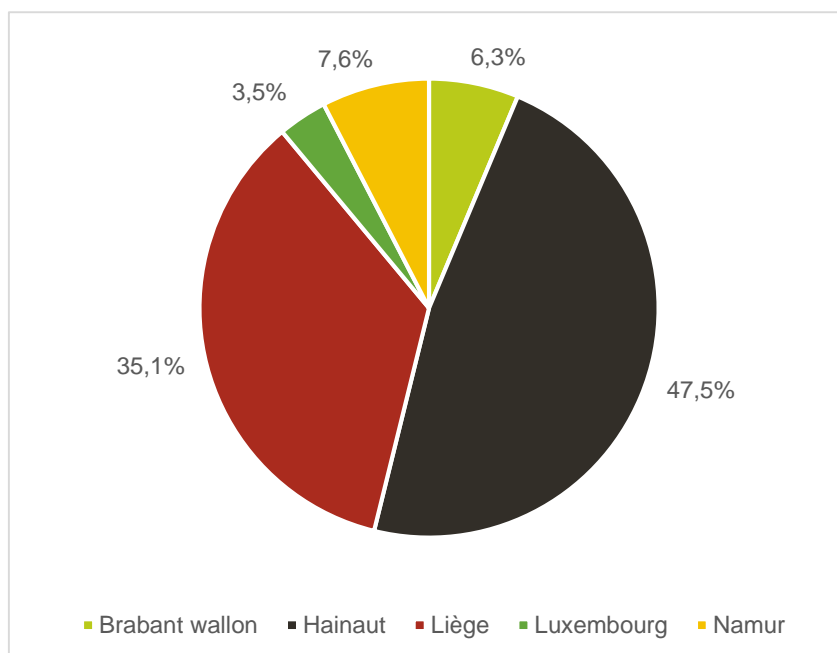
<sup>16</sup> Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

<sup>17</sup> Source : VMSW

<sup>18</sup> Source : Eurostat

À elles deux, les provinces de Liège et Hainaut représentent 82,6 % du parc locatif social wallon. Le Brabant wallon et la province de Namur disposent, respectivement, de 6,3 % et 7,6 % du parc locatif social wallon. Enfin, la province du Luxembourg possède 3,5 % de ce parc au 31.12.2015.

*Graphique 5 : Distribution de l'offre en logements sociaux par province au 31.12.2015*



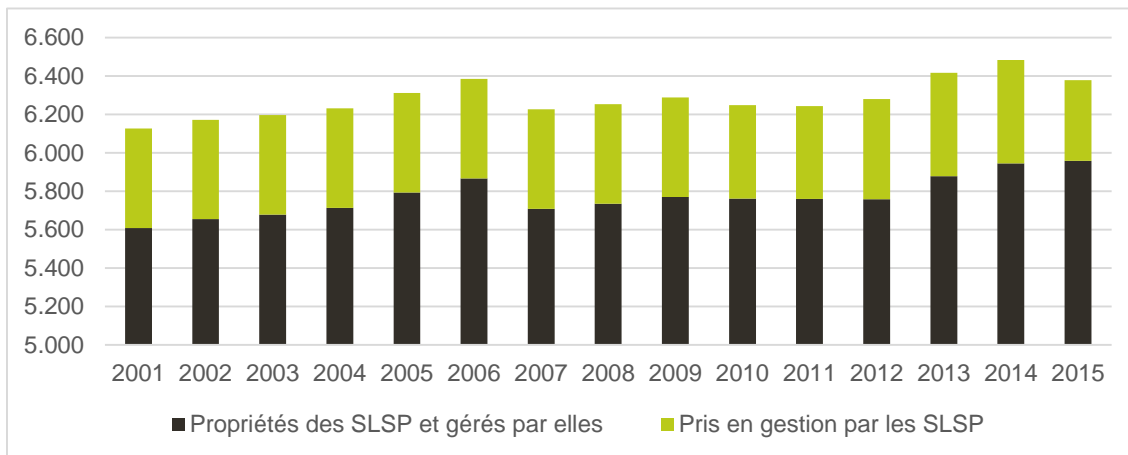
Source : SWL

Champ : 100.926 logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles et logements sociaux pris en gestion par les SLSP

Les cinq graphiques suivants (Graphique 6 à Graphique 10) présentent le nombre de logements gérés par les SLSP (c'est-à-dire les logements propriétés des SLSP et gérés par elles, plus les logements publics pris en gestion par les SLSP) entre 2001 et 2015 pour chacune des provinces wallonnes.

Comme l'indique le Graphique 6, le nombre de logements sociaux gérés par les SLSP en Brabant wallon passe de 6.126 unités en 2001 à 6.378 unités en 2015 (soit une augmentation de 4%). Le nombre de logements pris en gestion reste stable dans le temps, sauf pour l'année 2015 où on constate une diminution de ce nombre de 22% par rapport à 2014. Cela est dû à une diminution du nombre (142 unités) de logements donnés en gestion par la SWL à Tubize. Suite à cette diminution, les logements sociaux pris en gestion par les SLSP ne représentent plus pour que 6,6% de l'ensemble des logements sociaux gérés par les SLSP en Brabant wallon au 31.12.2015.

Graphique 6 : Évolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP en Brabant wallon de 2001 à 2015

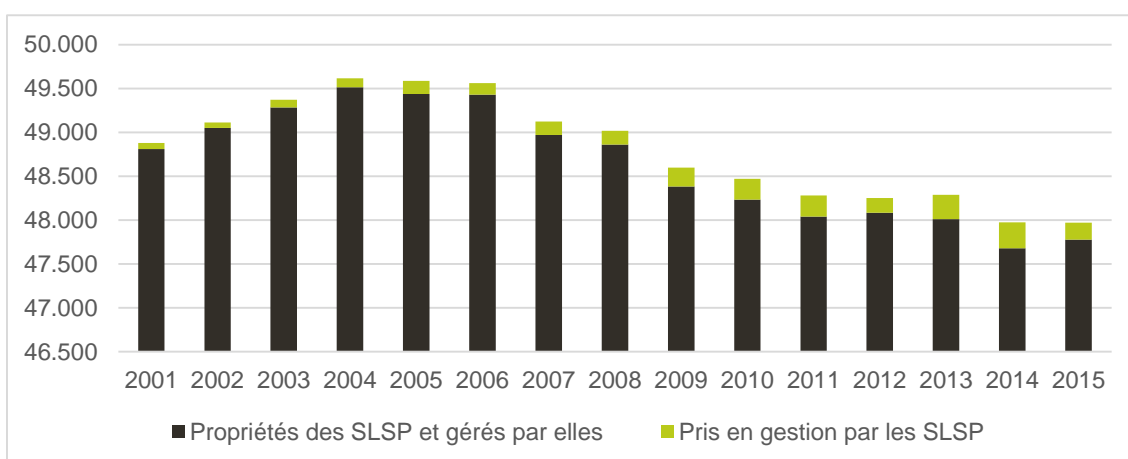


Source : SWL

Champ : Logements sociaux propriétés des SLSP, et gérés par elles, et logements sociaux pris en gestion par les SLSP

En Hainaut (Graphique 7), après avoir augmenté entre 2001 et 2004 (passant de 48.878 unités à 49.612 unités), le nombre de logements sociaux gérés par les SLSP est retombé à 47.971 unités (soit une diminution de 3,3%) en 2015. Cette diminution du nombre total de logement gérés par les SLSP est due à la diminution des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles. Le nombre de logements sociaux pris en gestion en Hainaut a presque triplé (+ 188%) sur la période 2001-2015 ce qui a atténué la diminution totale de logements sociaux gérés en Hainaut. Toutefois, en 2015, le nombre de pris en gestion ne représente que 0,4% des logements sociaux gérés par les SLSP, ce qui fait du Hainaut la province dont le parc de logements sociaux gérés par les SLSP comporte la plus faible part de logement pris en gestion par les SLSP.

Graphique 7 : Évolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP en Hainaut de 2001 à 2015

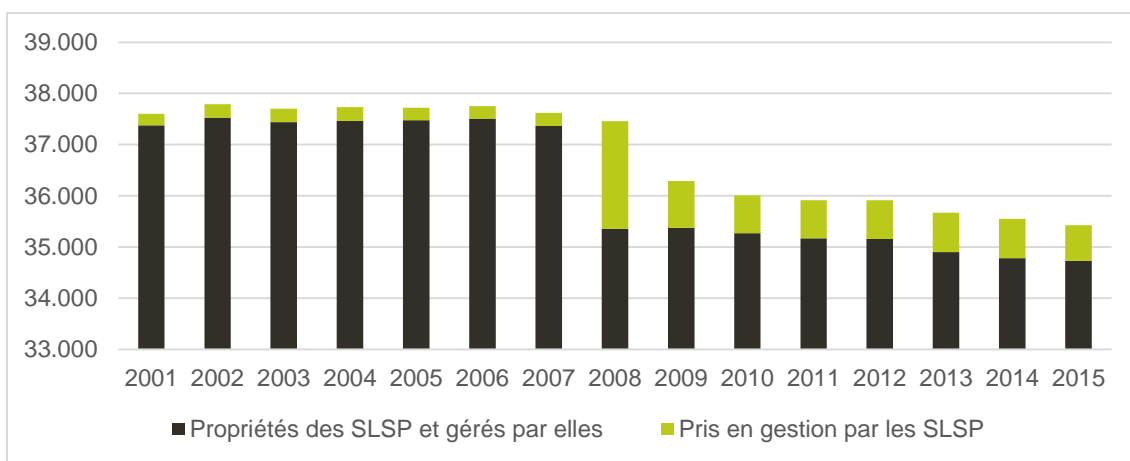


Source : SWL

Champ : Logements sociaux propriétés des SLSP, et gérés par elles, et logements sociaux pris en gestion par les SLSP

En province de Liège (Graphique 8), l'évolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP est marquée par la destruction des logements dans le quartier de Droixhe. En effet, alors que l'effectif est resté plus ou moins stable entre 2001 et 2007, 1.800 logements passent du statut de « propriétés des SLSP et gérées par elles » à celui de « pris en gestion par les SLSP ». L'année d'après, le nombre de logements « pris en gestion » diminue fortement avec la destruction des logements. Après cet épisode, le nombre de logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles continue de diminuer alors que la part de logements pris en gestion reste constante (environ 2,2%). Au final, le nombre de logements sociaux gérés par les SLSP en province de Liège est passé de 37.601 unités à 35.424 unités, soit une diminution de 5,8% entre 2001 et 2015, tandis que le nombre de logements pris en gestion a plus que triplé, passant de 221 unités à 695 unités (+ 214%) sur la même période. Notons toutefois que les logements pris en gestion ne représentaient que 2% de l'ensemble des logements sociaux gérés par les SLSP en province de Liège en 2015.

*Graphique 8 : Évolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP en province de Liège de 2001 à 2015*



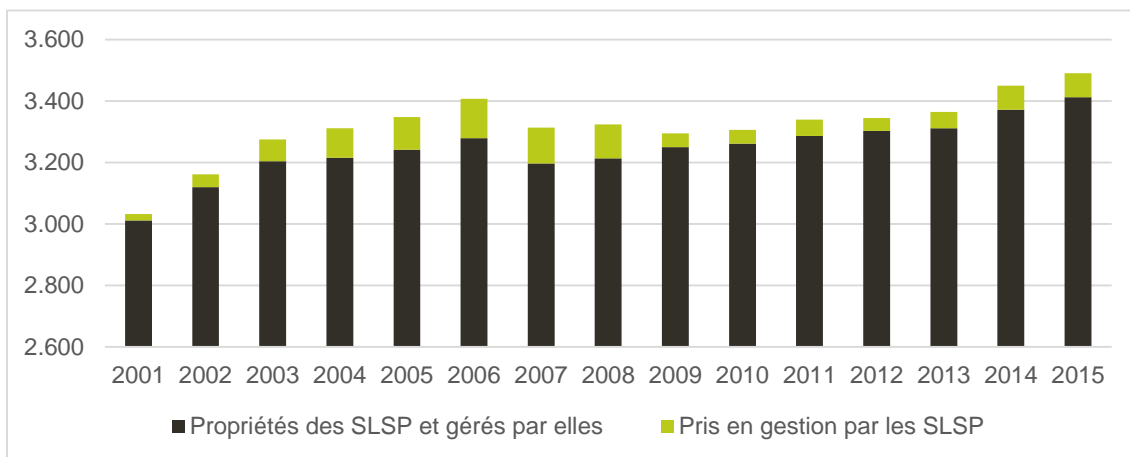
Source : SWL

Champ : Logements sociaux propriétés des SLSP, et gérés par elles, et logements sociaux pris en gestion par les SLSP

En province du Luxembourg (Graphique 9), le nombre de logements sociaux gérés par les SLSP a augmenté de 15% entre 2001 et 2015, passant de 3.032 unités à 3.491 unités. La part des logements pris en gestion est de 2% au 31.12.2015 (78 unités) et est en augmentation de 271% depuis 2001 (+57 unités).



Graphique 9 : Évolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP en province du Luxembourg de 2001 à 2015

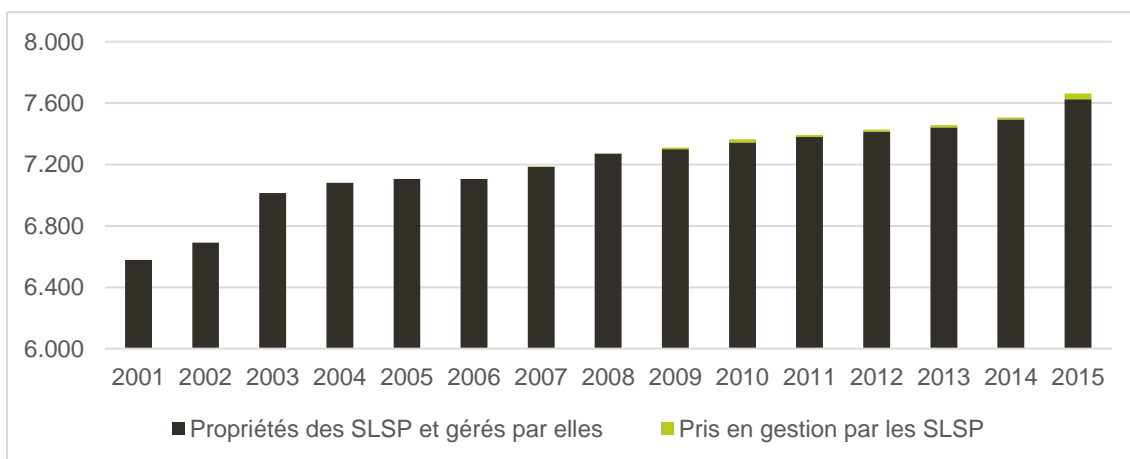


Source : SWL

Champ : Logements sociaux propriétés des SLSP, et gérés par elles, et logements sociaux pris en gestion par les SLSP

Enfin, en province de Namur (Graphique 10), le nombre de logements gérés par les SLSP a augmenté de 16,5% entre 2001 et 2015, passant de 6.578 unités à 7.662 unités, ce qui est la progression la plus forte dans la région. Parmi les logements gérés par les SLSP, seulement 37 logements sont pris en gestion (0,5% de l'ensemble des logements sociaux gérés par les SLSP dans la province) au 31.12.2015.

Graphique 10 : Évolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP en province de Namur de 2001 à 2015



Source : SWL

Champ : Logements sociaux propriétés des SLSP, et gérés par elles, et logements sociaux pris en gestion par les SLSP

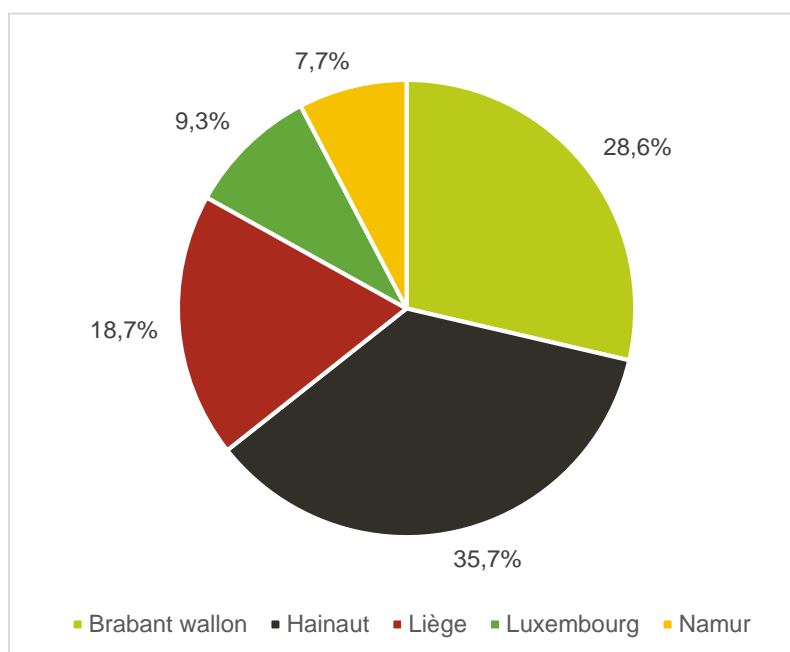
### 2.3. Les logements moyens gérés par les SLSP

Le logement moyen est le type de logement le plus courant après les logements sociaux, mais ses effectifs sont bien moins importants. Au 31.12.2015, les SLSP géraient 1.512 logements moyens répartis sur le territoire wallon. Ce nombre est en croissance depuis quinze ans notamment

en raison de l'augmentation du nombre de logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles. Notons que cette croissance devrait se poursuivre durant quelques années mais se stabiliser *in fine*. En effet, le Décret du 9 février 2012 a abrogé l'article du Code wallon du Logement relatif au logement moyen. Par conséquent, il n'est plus possible de créer de nouveaux logements moyens. Néanmoins, les logements moyens existants à la date d'entrée en vigueur du décret ainsi que ceux dont la décision de subvention est antérieure à cette date continueront à être comptabilisés comme logements moyens. À l'avenir, une stabilisation jusqu'à un palier du nombre de logements moyens devrait se dessiner.

La distribution par province des logements moyens diffère quelque peu de celle des logements sociaux (Graphique 11). En effet, si la plus grande part des logements moyens se situe en Hainaut (comme c'est le cas pour les logements sociaux), cette part est moins importante qu'elle l'était pour les logements sociaux (seulement 35,7 % du parc locatif moyen géré par les SLSP). Le Brabant wallon dispose de 28,6 % du parc. Vient ensuite la province de Liège avec 18,7 % du parc. Enfin, les provinces de Luxembourg et Namur possèdent, respectivement, 9,3 % et 7,7 %.

Graphique 11 : Distribution de l'offre en logements moyens par province au 31.12.2015



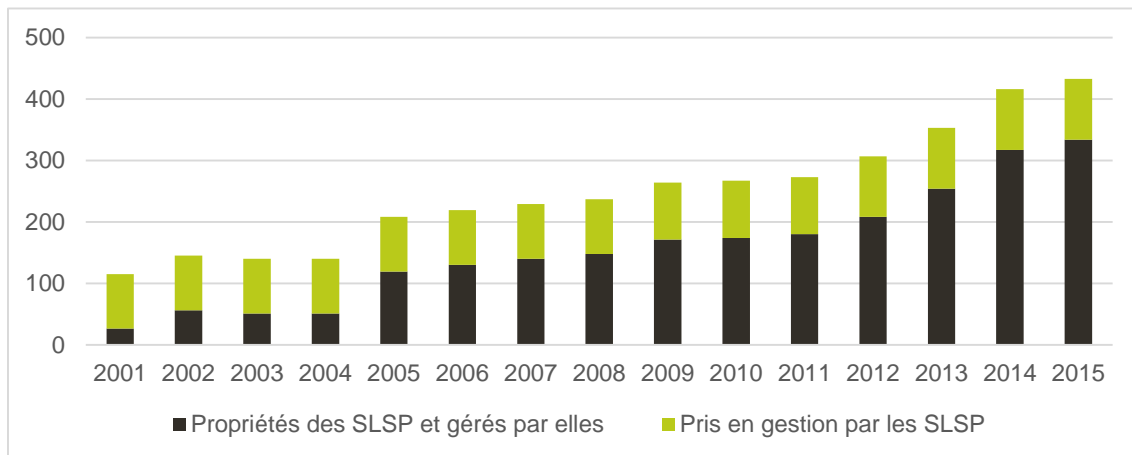
Source : SWL

Champ : 1.512 logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles et logements moyens pris en gestion par les SLSP

Les Graphique 12 à Graphique 16 présentent l'évolution entre 2001 et 2015 du nombre de logements moyens gérés par les SLSP par province.

Le Graphique 12 indique que le nombre total de logements moyens gérés par les SLSP en Brabant wallon est en augmentation et a presque triplé entre 2001 et 2015, passant de 115 unités à 433 unités (+ 276%). La part de logements moyens pris en gestion par les SLSP a également augmenté entre 2001 et 2015, passant de 89 unités à 99 unités, soit +11%. Les logements moyens pris en gestion représentent 23% de l'ensemble des logements moyens gérés par les SLSP au 31.12.2015.

Graphique 12 : Évolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP en province de Brabant wallon de 2001 à 2015

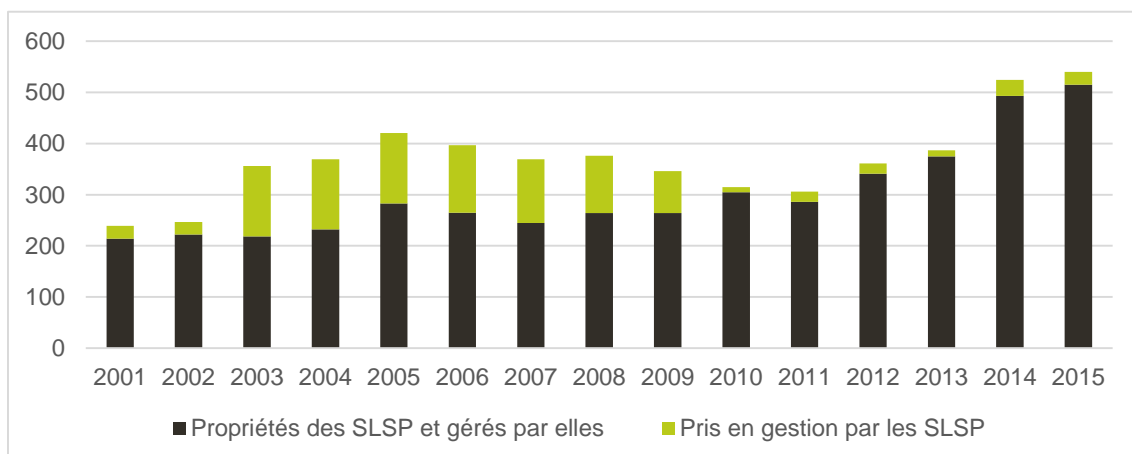


Source : SWL

Champ : Logements moyens propriétés des SLSP, et gérés par elles, et logements moyens pris en gestion par les SLSP

En province de Hainaut (Graphique 13), le nombre de logements moyens gérés par les SLSP a plus que doublé entre 2001 et 2015 passant de 239 unités à 540 unités, soit une augmentation de 126%. Au sein de cet ensemble, la part des logements pris en gestion est plus faible ces 6 dernières années qu'elle ne l'a été entre 2003 et 2009. En effet, entre 2010 et 2015, les logements pris en gestion représentaient au maximum 6% des logements moyens gérés par les SLSP alors qu'ils représentaient au minimum 23% sur la période précédente. Au 31.12.2015, les logements moyens pris en gestion représentent 5% des logements moyens gérés par les SLSP en Hainaut.

Graphique 13 : Évolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP en province de Hainaut de 2001 à 2015



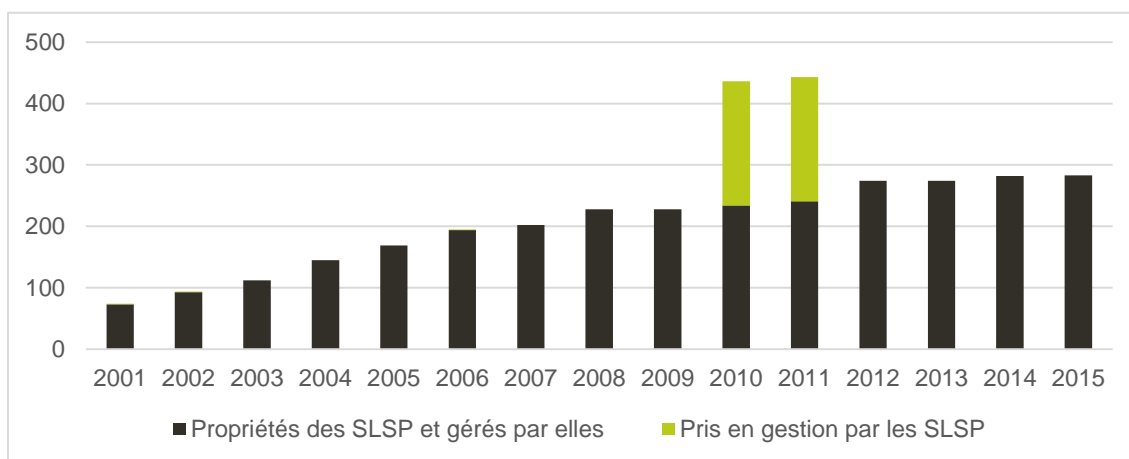
Source : SWL

Champ : Logements moyens propriétés des SLSP, et gérés par elles, et logements moyens pris en gestion par les SLSP

En province de Liège (Graphique 14), le nombre de logements moyens gérés par les SLSP est en constante augmentation depuis 2001, passant de 74 unités à 283 unités (+ 282%). Un pic

apparaît entre 2010 et 2011, dû à 202 logements pris en gestion sur ces deux années. Ces 202 logements étaient, avant 2010, comptabilisés comme des logements sociaux pris en gestion dans la SLSP la Maison Sérésienne. Depuis 2012, ces logements ont été repris par la Filière Immobilière Publique (FIP) de Seraing qui gère tout le patrimoine de la ville. En dehors de ces deux années, le nombre de logements moyens pris en gestion en province de Liège équivaut à 0 ou 1 depuis 2001.

*Graphique 14 : Évolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP en province de Liège de 2001 à 2015*

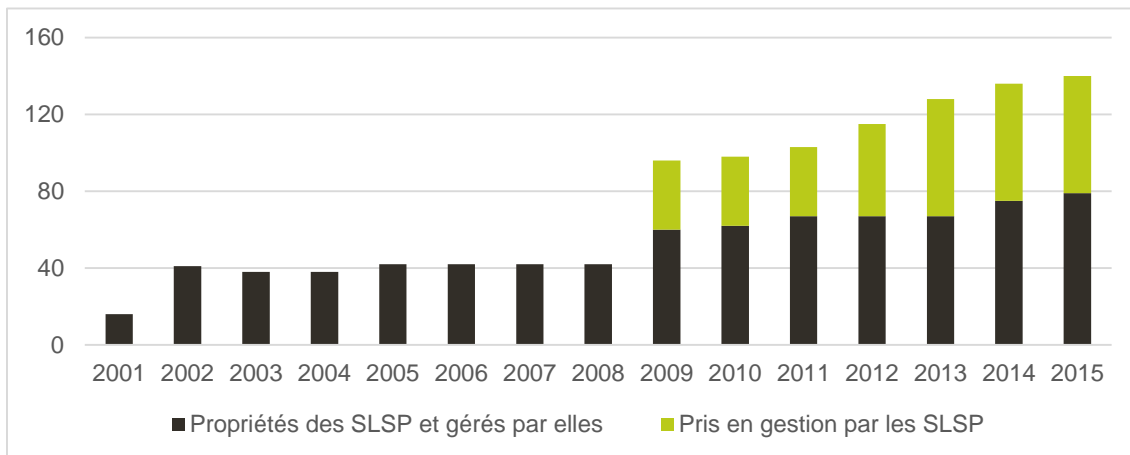


Source : SWL

Champ : Logements moyens propriétés des SLSP, et gérés par elles, et logements moyens pris en gestion par les SLSP

En province du Luxembourg (Graphique 15), le nombre de logements moyens gérés par les SLSP au 31.12.2015 est en augmentation par rapport à 2001 (+ 775%), passant de 16 unités à 140 unités. Dans un premier temps, cette augmentation est due à l'augmentation du nombre de logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles. À partir de 2009, à cette augmentation du nombre de logements propriétés des SLSP s'ajoutent les logements moyens pris en gestion. Ces logements moyens sont repris dans la comptabilité des SLSP La Famennoise (de 31 unités en 2009 à 56 unités en 2015) et Habitations Sud-Luxembourg (5 unités depuis 2009). En 2015, les logements moyens pris en gestion représentent 44% de l'ensemble des logements moyens gérés par les SLSP en province du Luxembourg.

Graphique 15 : Évolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP en province de Luxembourg de 2001 à 2015

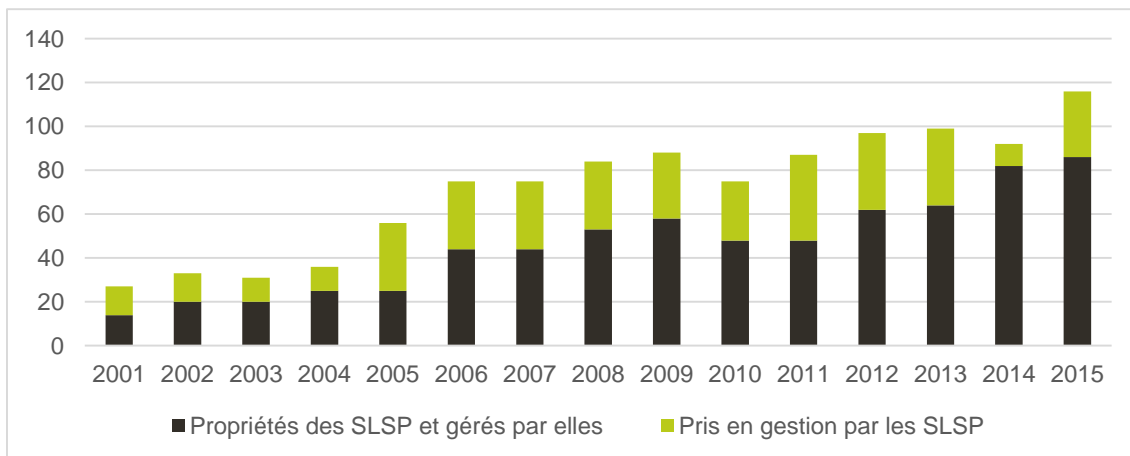


Source : SWL

Champ : Logements moyens propriétés des SLSP, et gérés par elles, et logements moyens pris en gestion par les SLSP

Enfin, en province de Namur (Graphique 16), le nombre de logements moyens gérés par les SLSP est en augmentation de 330% entre 2001 et 2015, passant de 27 unités à 116 unités. Cette augmentation est essentiellement nourrie par l'accroissement du nombre de logements propriétés des SLSP et gérés par elles. Sur la période, la part des logements pris en gestion passe de 48% de l'ensemble des logements moyens gérés par les SLSP en 2001 à 26% en 2015.

Graphique 16 : Évolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP en province de Namur de 2001 à 2015



Source : SWL

Champ : Logements moyens propriétés des SLSP, et gérés par elles, et logements moyens pris en gestion par les SLSP

## 2.4. Les logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP

Selon les articles 42 à 47 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, organisant la location des logements gérés par la SWL ou par les SLSP, il est permis à celles-ci de louer un ou plusieurs logements selon les règles du régime du logement à « loyer d'équilibre ».

L'objectif de ce régime est de permettre aux SLSP de louer une partie de leur parc au prix du marché (d'où l'expression « loyer d'équilibre ») afin de bénéficier de recettes supplémentaires. Tous les ans, les SLSP dressent une liste des logements sociaux ou moyens qu'elles souhaitent proposer comme logements à loyer d'équilibre. Cette liste est ensuite soumise au Ministre du Logement pour approbation.

Le Tableau 10 présente le nombre annuel de logements dont la mise en location au régime du loyer d'équilibre a été acceptée par le Ministre du Logement de 2008 à 2017. Le Graphique 17 présente cette même information au niveau régional entre 2008 et 2017. Depuis l'entrée en vigueur de l'AGW du 6 septembre 2007, 1.885 logements ont été acceptés comme logements à loyer d'équilibre par le Ministre. En moyenne, 189 logements ont été acceptés annuellement. C'est en province du Hainaut qu'il y a eu le plus de demandes avec 1251 logements, soit 125 logements en moyenne annuellement. Vient ensuite la province de Liège avec 526 logements, soit une moyenne annuelle de 53 logements. En province de Namur, le nombre de logements acceptés s'élève à 73 sur la période 2008-2017, soit une moyenne annuelle de 7 logements. En province du Luxembourg, 35 demandes ont été faites et acceptées en 2008. Enfin, aucun logement n'a été mis en location sous le régime du loyer d'équilibre en Brabant wallon sur la période 2008 à 2015.

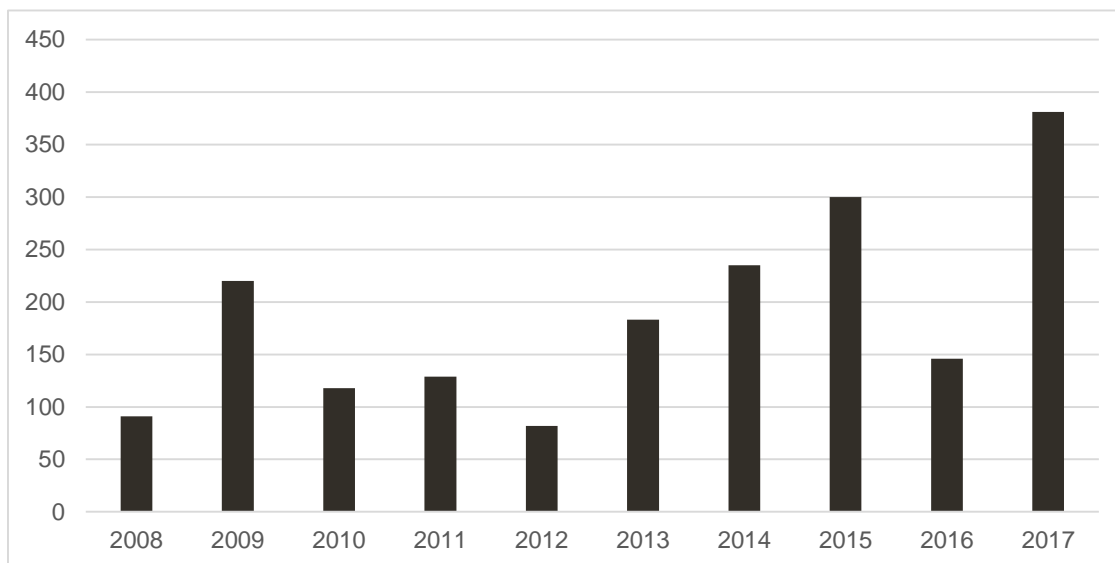
*Tableau 10 : Nombre annuel de logements dont la mise en location au régime du loyer d'équilibre a été acceptée par le Ministre du Logement de 2008 à 2017 par province*

	Brabant Wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Total
<b>2008</b>	0	12	41	35	3	<b>91</b>
<b>2009</b>	0	44	168	0	8	<b>220</b>
<b>2010</b>	0	86	30	0	2	<b>118</b>
<b>2011</b>	0	83	38	0	8	<b>129</b>
<b>2012</b>	0	51	28	0	3	<b>82</b>
<b>2013</b>	0	124	49	0	10	<b>183</b>
<b>2014</b>	0	189	43	0	3	<b>235</b>
<b>2015</b>	0	252	34	0	14	<b>300</b>
<b>2016</b>	0	130	7	0	9	<b>146</b>
<b>2017</b>	0	280	88	0	13	<b>381</b>
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>1251</b>	<b>526</b>	<b>35</b>	<b>73</b>	<b>1885</b>

Source : SWL

Champ : Logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP

Graphique 17 : Nombre annuel de logements dont la mise en location au régime du loyer d'équilibre a été acceptée par le Ministre du Logement de 2008 à 2017



Source : SWL

Champ : Logements dont la mise en location au régime du loyer d'équilibre a été acceptée par le Ministre

Le Tableau 11 présente le nombre de logements à loyer d'équilibre gérés par les sociétés de logement de service public de 2001 à 2015. Au 31.12.2015, ce nombre s'élevait à 702.

Le parc de logements à loyer d'équilibre au 31.12.2015 en Wallonie représentait 0,69% des logements propriétés des SLSP et gérés par elles. La répartition de ces logements par province et son évolution sont retracées dans le Tableau 11.

Depuis 2008 (année d'apparition des premiers logements de ce type), le nombre total de logements à loyer d'équilibre est en augmentation chaque année avec un taux de croissance annuel moyen d'environ 57%. Bien sûr, cette forte croissance est liée aux très faibles effectifs : l'ajout de quelques unités constitue déjà une croissance importante. Il n'en reste pas moins qu'en huit ans, on est passé de 0 logement de ce type en Wallonie à 702 unités. Ces logements sont inégalement répartis entre les provinces.

Le Brabant wallon ne met en location aucun logement à loyer d'équilibre. La province du Luxembourg en met très peu (7 unités en 2015). Les logements à loyer d'équilibre sont un peu plus nombreux en province de Namur (47 unités en 2015) et le nombre de ces logements y est en augmentation depuis 9 ans. L'essentiel des logements à loyer d'équilibre se situent dans la province du Hainaut et la province de Liège. A elles seules, ces deux provinces représentent 92,3% des logements de ce type en 2015. Le Hainaut possède cependant bien plus de logements de ce type que la province de Liège puisque les effectifs sont respectivement de 425 unités et 223 unités en 2015, soit 60,5% du parc de logements à loyers d'équilibre et 31,8% (cf. Graphique 18).

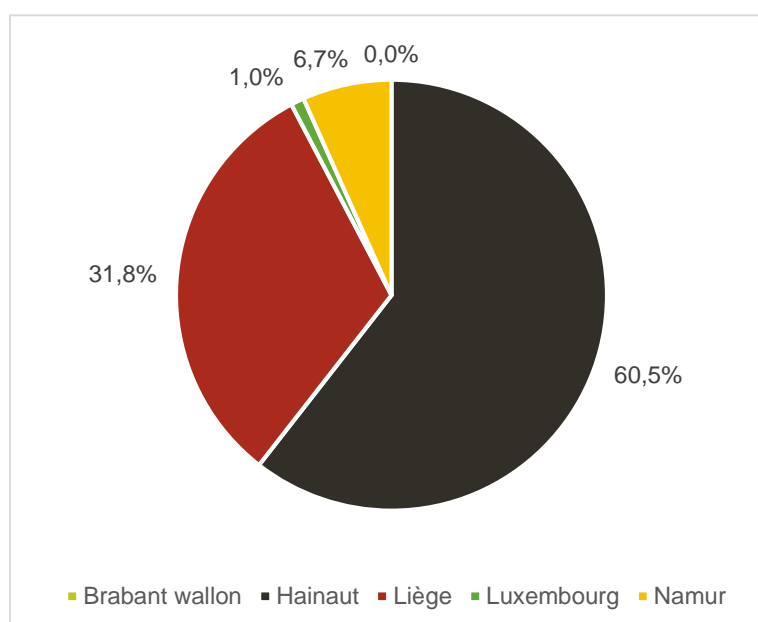
Tableau 11 : Nombre de logements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles, par année et par province

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2007						0
2008		13	14		3	30
2009		32	19	3	11	65
2010		91	83	5	24	203
2011		156	127	5	13	301
2012		194	133	6	16	349
2013		240	179	7	30	456
2014		289	189	7	26	511
2015		425	223	7	47	702

Source : SWL

Champ : Logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP

Graphique 18 : Distribution des logements à loyer d'équilibre par province au 31.12.2015



Source : SWL

Champ : 702 logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP, et gérés par elles, et logements à loyer d'équilibre pris en gestion par les SLSP

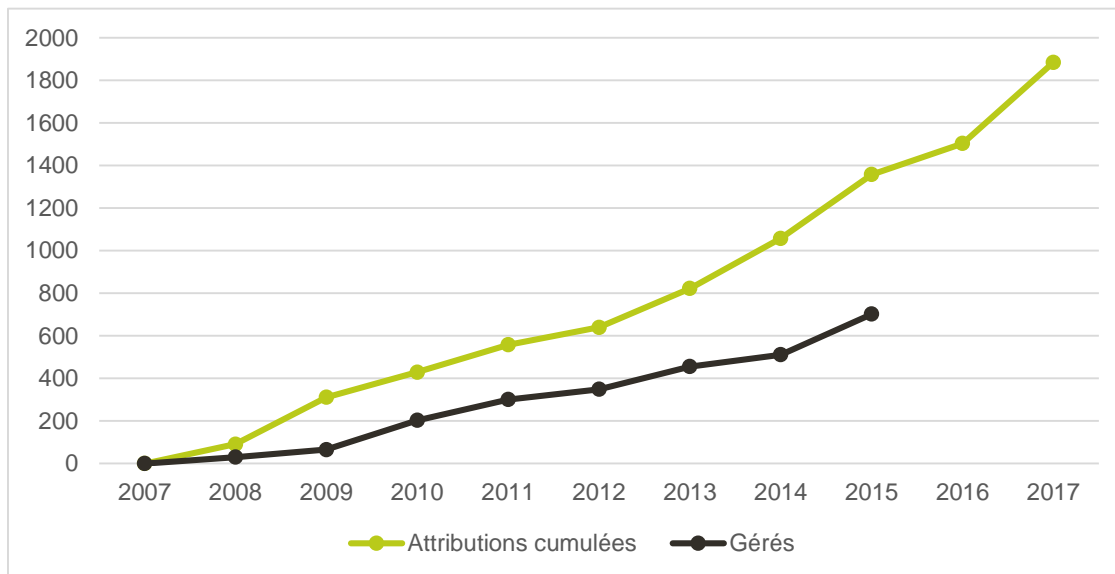
À titre informatif, la SLSP qui possède le plus de logements à loyer d'équilibre est la Ruche Chapelloise avec 151 unités (22%) au 31.12.2015. Viennent ensuite la Maison Sérésienne avec 117 unités (17%), Centr'Habitat avec 95 unités (14%) et B.H.-P. Logements avec 72 unités (10%). Toutes les autres SLSP qui possèdent ce type de logement en ont moins de 38 unités.

La différence entre le nombre de logements à loyer d'équilibre et le nombre de demandes acceptées par le Ministre pour un changement vers le régime à loyer d'équilibre s'explique par le fait que certaines sociétés introduisent des demandes qu'elles n'actionnent que lors de la libération des logements. On relève alors que les SLSP ont mis en œuvre 52% des autorisations accordées. Ce phénomène est illustré par le Graphique 19 qui montre l'accumulation du nombre d'attributions de



logements à loyer d'équilibre et l'évolution du nombre de logements à loyers d'équilibre gérés par les SLSP.

*Graphique 19 : Evolution du nombre d'attributions cumulées de logement à loyer d'équilibre et du nombre de logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP depuis 2007 en Wallonie*



Source : SWL

Champ : Logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP, et gérés par elles, et logements à loyer d'équilibre pris en gestion par les SLSP

Il n'existe aucune condition de revenu pour être éligible à un logement à loyer d'équilibre. Un logement est attribué en priorité à la candidature la plus ancienne et si le revenu annuel du ménage est au moins 4 fois supérieur au loyer annuel du logement proposé. Enfin, la notion de logement proportionné à la composition du ménage n'est pas d'application pour les logements à loyer d'équilibre.

Le loyer des logements à loyer d'équilibre est fonction du loyer de base proposé par la SLSP et approuvé par le Ministre, indexé à la date anniversaire du bail. Le loyer de base relatif à chaque logement est déterminé, quant à lui, par référence à la valeur locative d'un logement similaire issu du parc locatif privé dans la même commune. Le Tableau 12 présente le nombre de locataires de logements à loyers d'équilibre en place par classe de loyer en euros entre 2008 et 2015. Le loyer moyen d'un ménage locataire de logement à loyer d'équilibre est passé de 375€ en 2008 à 495€ en 2015, soit près du double du loyer moyen des logements sociaux en Wallonie (260€ en 2015, voir Tableau 67).

Tableau 12 : Nombre de locataires en place par classes de loyer (en €) et loyer moyen par année en Wallonie

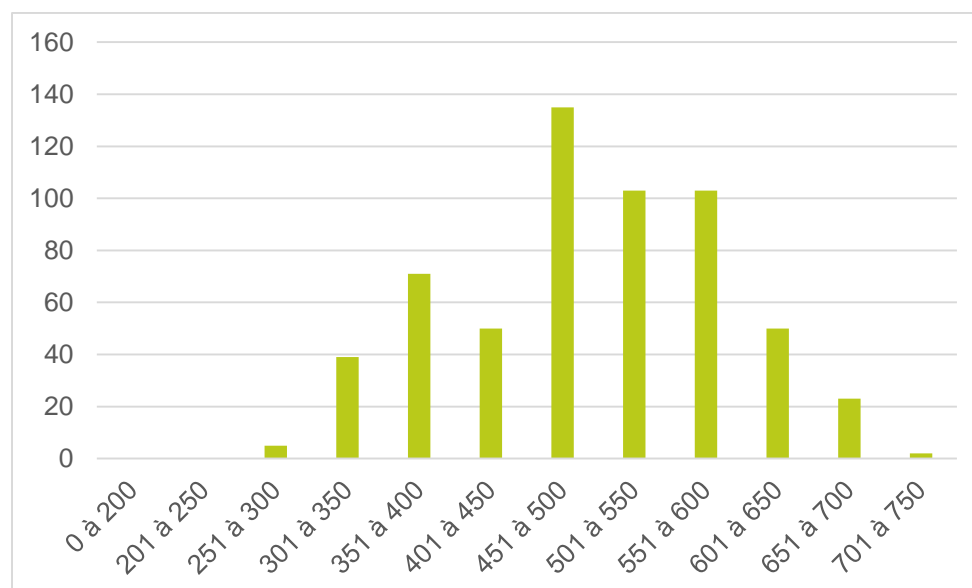
	0 à 200	201 à 250	251 à 300	301 à 350	351 à 400	401 à 450	451 à 500	501 à 550	551 à 600	601 à 650	651 à 700	701 à 750	Total	Moyenne (en €)
2008	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	9	375
2009	0	1	2	5	13	19	22	4	3	0	1	0	70	433
2010	0	6	25	18	18	13	49	24	8	0	0	0	161	415
2011	0	2	28	51	26	27	42	14	42	2	0	1	235	423
2012	0	0	29	52	37	11	64	57	36	2	0	0	288	436
2013	1	2	17	46	45	29	53	87	71	16	5	2	374	470
2014	0	1	17	28	66	54	85	94	71	20	4	1	441	472
2015	0	0	5	39	71	50	135	103	103	50	23	2	581	495

Source : SWL

Champ : Locataires de Logements à loyer d'équilibre

Le Graphique 20 présente le nombre de locataires de logements à loyer d'équilibre en place en 2015 par classe de loyer (en €). Il s'avère que la classe la plus fréquente est celle d'un loyer se situant entre 451 et 500€ avec 135 locataires. Au 31.12.2015, la majorité des locataires (59%) ont un loyer compris entre 451 et 600€.

Graphique 20 : Nombre de locataires de logements à loyer d'équilibre en place en 2015 par classes de loyer (en €) en Wallonie



Source : SWL

Champ : Locataires de Logements à loyer d'équilibre

## 2.5. Les logements d'insertion gérés par les SLSP

Les logements d'insertion ne représentent que 0,03% du parc de logements publics gérés par les SLSP en 2015. Le Tableau 13 présente l'évolution du nombre de ces logements par province et ce, depuis 2001. Leur nombre a diminué de moitié et les provinces de Liège et du Brabant wallon

ne possède plus ce type de logement. Il faut savoir que les subsides pour ce type de logement donnés par la Région wallonne ont une durée limitée, ce qui pourrait expliquer la disparition de logements d'insertion en Wallonie.

*Tableau 13 : Nombre de logements d'insertion, gérés par les SLSP, par année et par province*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2001	7	29	12	8	5	61
2002	7	29	12	15	1	64
2003	7	18	12	7	1	45
2004	7	9	12	9	1	38
2005	7	6	12	8	1	34
2006	7	3	12	21	1	44
2007	7	3	11	30		51
2008	7	4	6	39		56
2009	7	4		19	15	45
2010	4	4		19	11	38
2011	4	3		24		31
2012	4	4		23		31
2013		9		16		25
2014		9		16		25
2015		9		12	11	32

Source : SWL

Champ : Logements d'insertion gérés par les SLSP

## 2.6. Les logements de transit gérés par les SLSP

En ce qui concerne les logements de transit, les SLSP géraient 19 logements au 31.12.2015.

Tableau 14 : Nombre de logements de transit, gérés par les SLSP, par année et par province

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2001		5		11	4	20
2002		3		11	4	18
2003		4		12	4	20
2004		7		11	4	22
2005		8		12	4	24
2006		8		13	4	25
2007		7		13	7	27
2008		7		4	11	22
2009		7		10	7	24
2010		10		9	12	31
2011		5		14	7	26
2012	1	5	1	14	7	28
2013	1	14	1	11	7	34
2014	1	14	1	12	7	35
2015	1	5	1	5	7	19

Source : SWL

Champ : Logements de transit gérés par les SLSP

## 2.7. Les logements étudiants gérés par les SLSP

Au 31.12.2015, le nombre de logements étudiants gérés par les SLSP est de 49 logements. Tous ces logements sont la propriété et la gestion de la SLSP Notre Maison. Ces 49 logements ont été créés en 2015 et sont les premiers logements étudiants mis en location par une SLSP. Ceux-ci sont ouverts à la location depuis cette année et ont été construits sur le territoire de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve en Brabant wallon.

## 2.8. Distribution spatiale et évolution du parc de logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Dans cette section, nous tentons d'appréhender l'offre de logements publics à l'échelle communale ainsi que son évolution. Pour ce faire, nous nous basons uniquement sur les logements propriétés des SLSP et gérés par elles car les données concernant les logements pris en gestion ne sont pas disponibles à l'échelle de la commune. Pour rappel, les logements propriétés des SLSP et gérés par elles représentent l'écrasante majorité (98%) des logements gérés. Les analyses faites dans cette section se rapprocheront fortement de la réalité des logements gérés.

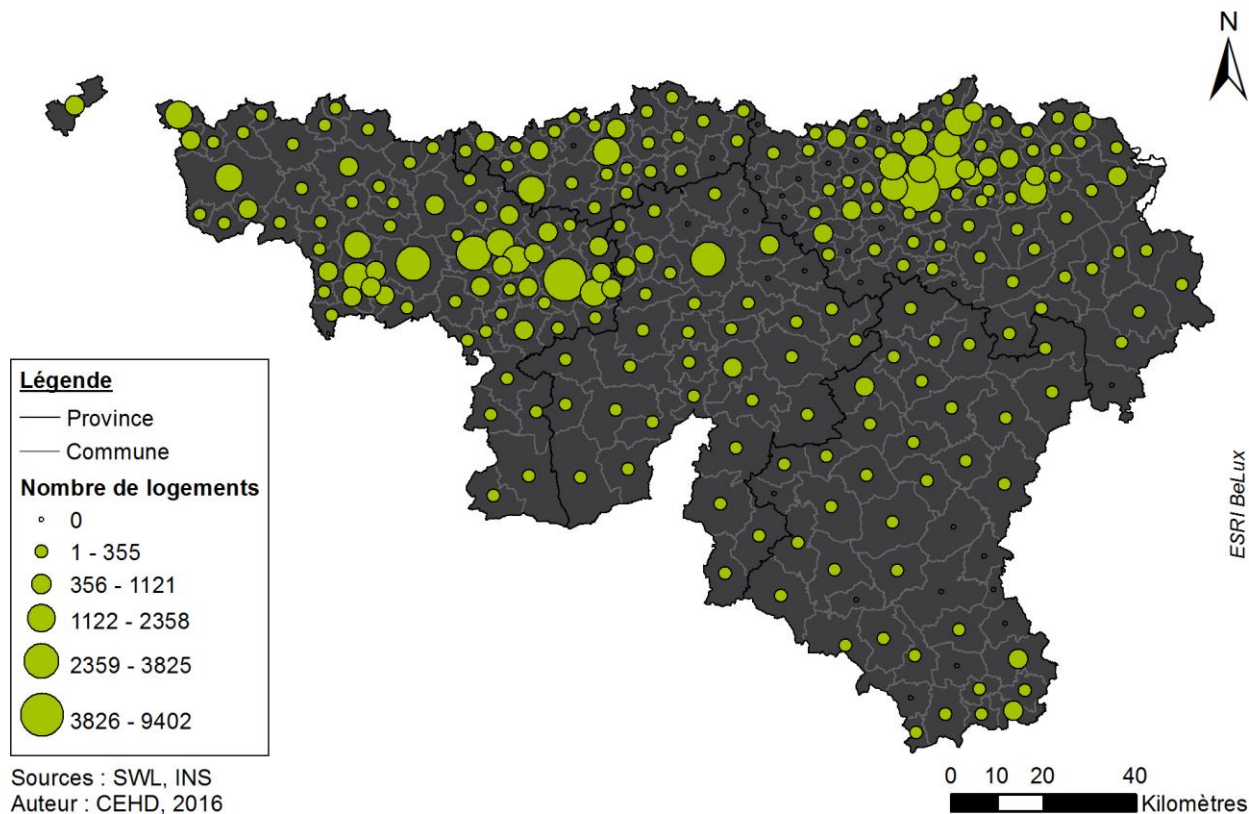
### a. Distribution spatiale

Au 31 décembre 2015, le nombre de logements propriétés des SLSP et gérés par elles s'élève à 101.589 logements publics. Comme le montre la Carte 2, ces logements sont inégalement répartis sur le territoire wallon. Ils sont majoritairement concentrés dans les provinces de Liège et du Hainaut, et plus particulièrement, dans le sillon Sambre et Meuse. En province de Liège, la majorité du parc est situé à Liège, Seraing et dans les communes avoisinantes.

On notera que, en dehors des grandes villes et des grands centres urbains, la plupart des communes possèdent peu voire pas du tout de logements publics. Ceci est logique : moins une ville

a d'habitants moins elle a de logements, qu'ils soient publics ou privés, et donc moins les logements publics y sont nombreux.

*Carte 2 : Nombre de logements publics par commune au 31 décembre 2015*

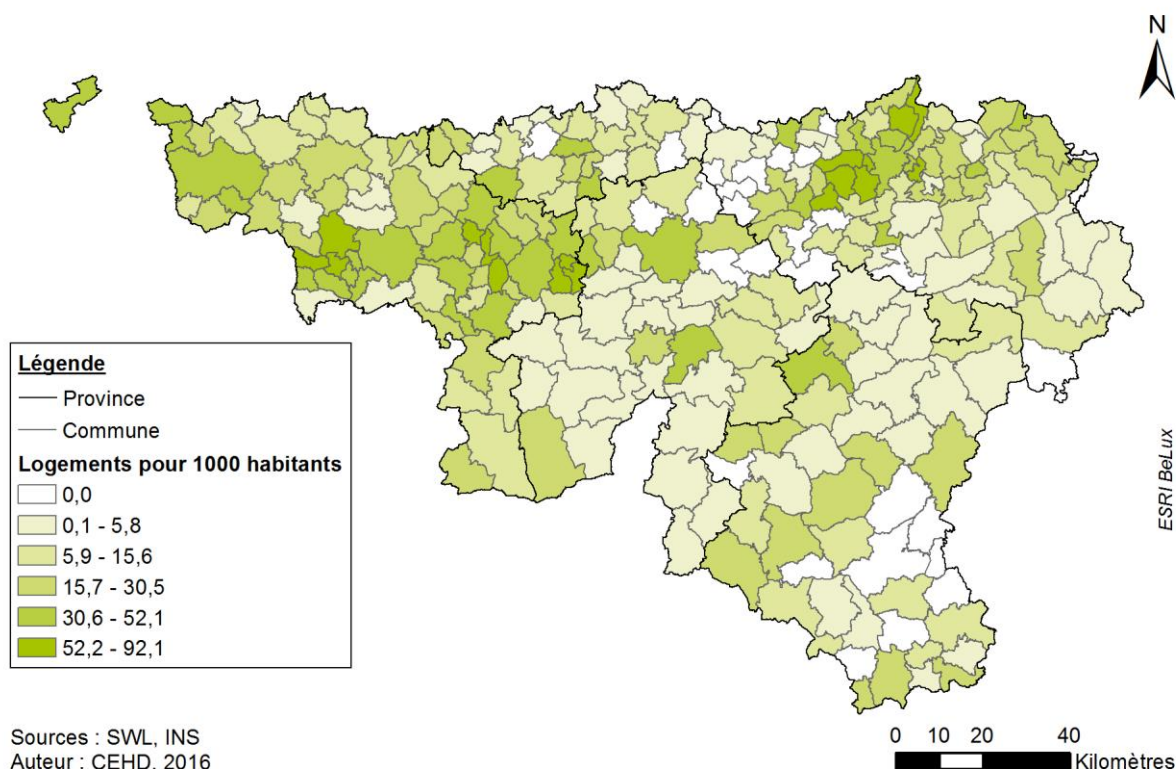


Afin de mieux appréhender l'offre en logements publics par commune, la Carte 3 présente le nombre de logements publics, propriétés des SLSP, pour 1000 habitants. Mettant en perspective le nombre de logements publics par rapport à la population d'une commune, cette carte permet de comparer les petites communes avec les grandes villes. Cette nouvelle carte permet de faire deux constats.

Le premier constat est que les meilleurs taux de logements publics (supérieurs à 52 logements publics pour 1000 habitants) ne se situent pas dans les grandes villes telles que Charleroi, Mons ou Liège (qui présentent pourtant des effectifs bien supérieurs aux autres communes) mais dans les communes avoisinantes. Ainsi, en province de Liège, les communes ayant le taux de logements publics pour 1000 habitants le plus élevé se situent autour de Liège (Seraing, Flémalle, Grâce-Hollogne, Fléron, Oupeye ou encore Visé). De la même manière, en Hainaut, les communes de Châtelet, Farciennes, Aiseau-Presles, Fontaine-l'Evêque présentent un meilleur taux de logements que la ville de Charleroi qu'elles entourent ; il en va de même pour les communes de Saint-Ghislain, Boussu et Hensies avec la ville de Mons.

Le deuxième constat concerne la répartition géographique des communes « bien pourvues »<sup>19</sup> en logements publics. Comme dans la carte précédente, les communes situées le long de la dorsale wallonne apparaissent bien pourvues en logements publics avec des taux pour mille habitants se classant dans les deux catégories supérieures (supérieurs à 30 logements pour 1000 habitants). *A contrario*, certaines communes possédant un faible effectif de logements publics (classe inférieure de la carte précédente), se révèlent être bien équipées en logements publics lorsque l'on rapporte cet effectif à la population locale. C'est le cas pour de nombreuses communes rurales qui possèdent entre 30 et 52 logements pour 1000 habitants. Cette carte permet donc de relativiser les résultats présentés dans la carte précédente.

Carte 3 : Nombre de logements publics pour 1000 habitants par commune en 2015



### b. Evolution du parc

La Carte 4 présente le taux de croissance annuel moyen par commune du parc immobilier locatif public entre 2007 et 2015.

Cette carte oppose les communes ayant un taux de croissance négatif et nul aux communes ayant un taux de croissance positif. Sur les 262 communes wallonnes, 82 communes ont un taux négatif ou nul, 152 ont un taux positif et 28 communes ne possèdent pas de logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles.

D'après cette carte, la province de Namur concentre le plus grand nombre de communes ayant un taux positif élevé. Les communes ayant un taux de croissance annuel moyen négatif ou nul se situent essentiellement à l'est de la Wallonie, dans le nord-est de la province du Luxembourg

<sup>19</sup> Par « bien pourvues », nous entendons ici que ces communes se classent bien comparativement aux autres communes wallonnes. Ce « bon » classement ne présage en rien d'un équipement suffisant en logements publics au vu des composantes sociologiques propres à chaque commune.

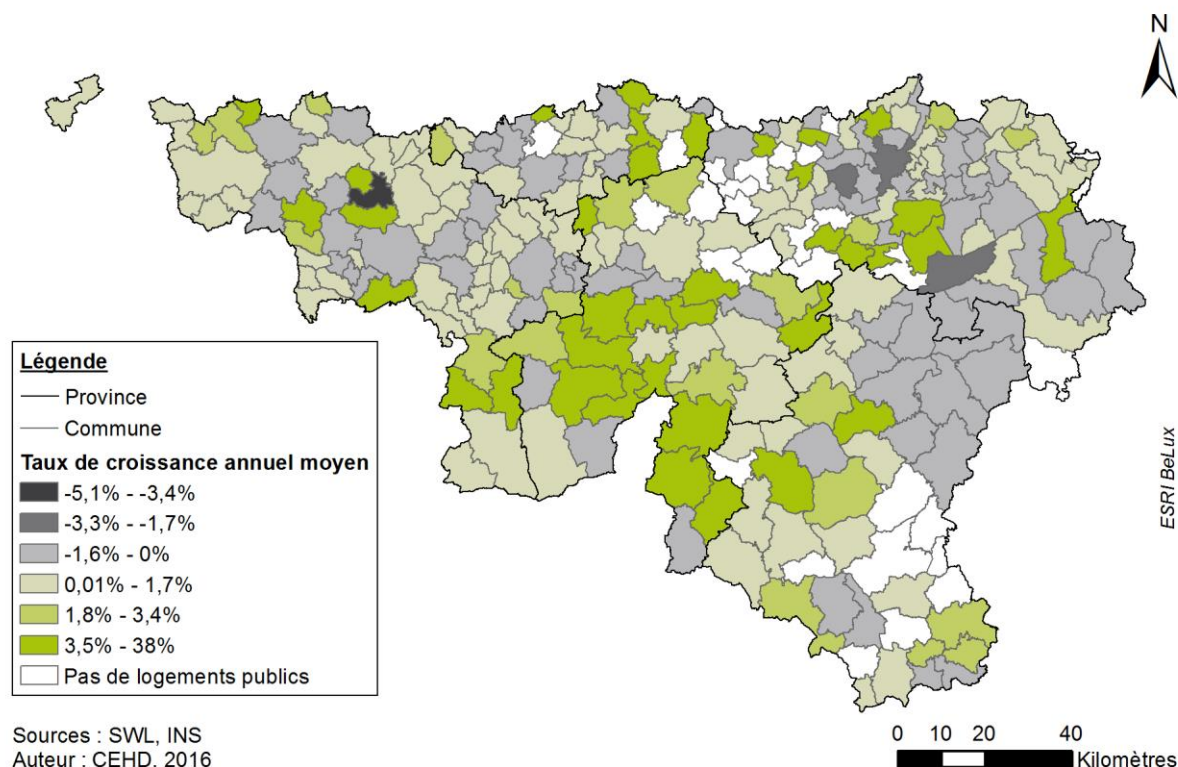


et la province de Liège. Une deuxième zone de concentration de ce type de commune, de moindre importance, peut être distinguée en province du Hainaut.

Notons que les taux de croissance positifs très élevés obtenus par certaines communes s'expliquent par le fait que celles-ci possédaient très peu de logements publics en 2007. L'ajout de quelques logements au parc peut alors se traduire par une évolution positive forte. C'est le cas de nombreuses communes rurales qui commencent à se doter d'un parc de logements publics ou à étoffer ce dernier.

Toujours d'après cette carte, les communes ayant un taux de croissance négatif sont situées principalement en province de Liège, au Nord-Est de la province du Luxembourg et de manière plus hétérogène en provinces de Hainaut et de Brabant wallon. Notons, une fois de plus, que les taux de croissance négatifs les plus élevés peuvent s'expliquer par la petite taille du parc de certaines communes. Enfin, pour le cas de la ville Liège, la destruction des 1800 logements à Droixhe est en très grande partie responsable de son taux de croissance.

*Carte 4 : Taux de croissance annuel moyen en logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par communes entre 2007 et 2015*



### 3. Les caractéristiques du parc de logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Comme nous l'avons vu précédemment, les logements publics qui appartiennent aux SLSP et sont gérés par elles constituent l'essentiel du parc de logement public (98,4%). Nous allons, maintenant, voir plus en détails quelles sont les caractéristiques de ces logements.

#### 3.1. Caractéristiques des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Dans cette section, nous tentons de mieux caractériser l'offre proposée par les SLSP en décrivant les logements selon leur taille (exprimée en nombre de chambres) et le type de bâtiment (maison individuelle ou appartement) où ils se situent. Nous présenterons dans un premier temps l'ensemble du parc selon ces critères avant de nous focaliser sur chaque type de logement (sociaux, moyens, à loyer d'équilibre, etc.) afin d'identifier d'éventuelles différences.

##### a. Les logements publics selon leur taille et le type de bâtiment

Au 31.12.2015, le parc de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, comptait 55.588 maisons et 46.001 appartements (cf. Tableau 15).

Tableau 15 : Nombre de maisons et d'appartements parmi les logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par année de 2007 à 2015

	Maisons	Appartements	Total
2007	56.369	46.780	103.149
2008	56.223	45.019	101.242
2009	56.151	44.811	100.962
2010	56.094	44.836	100.930
2011	55.914	44.876	100.790
2012	55.806	45.243	101.049
2013	55.652	45.426	101.078
2014	55.685	45.397	101.082
2015	55.588	46.001	101.589

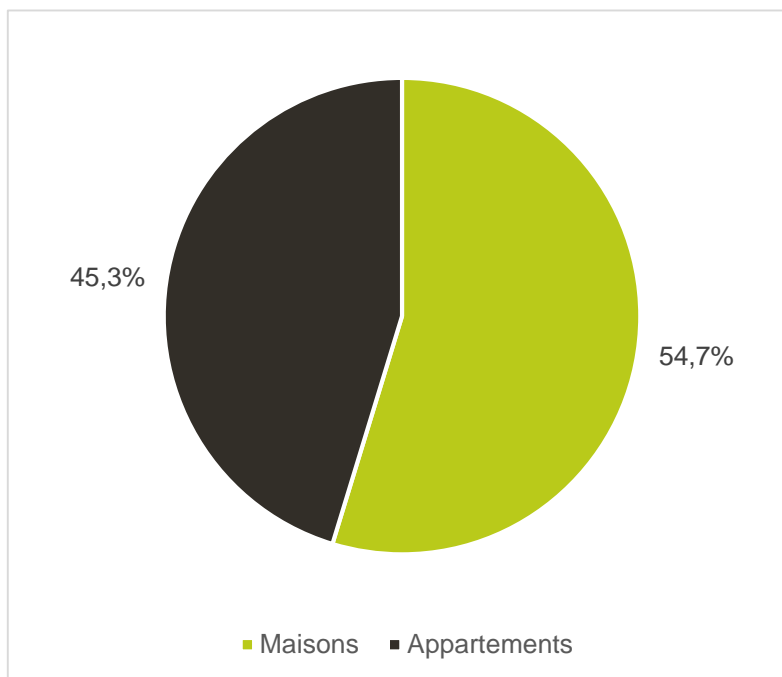
Source : SWL

Champ : Logements publics propriétés des SLSP et gérés par elle

Il en résulte que la proportion de maisons et d'appartements est de 55% de maisons pour 45% d'appartements au 31.12.2015 (cf. Graphique 21). Cette proportion est restée constante entre 2007 et 2015.



*Graphique 21 : Proportion de maisons et d'appartements au sein des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, au 31.12.2015 en Wallonie*



Source : SWL

Champ : 101.589 logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

La Carte 5 propose une représentation de la répartition des maisons et des appartements sur le territoire wallon, ainsi que de leur densité au 31.12.2015. Dans cette carte, chaque point correspond à un logement public (soit une maison, soit un appartement), propriété des SLSP et géré par elle. Notons que chaque point est situé de façon aléatoire sur le territoire de la commune où se situe le logement ; un point n'indique donc pas la localisation exacte d'un logement.

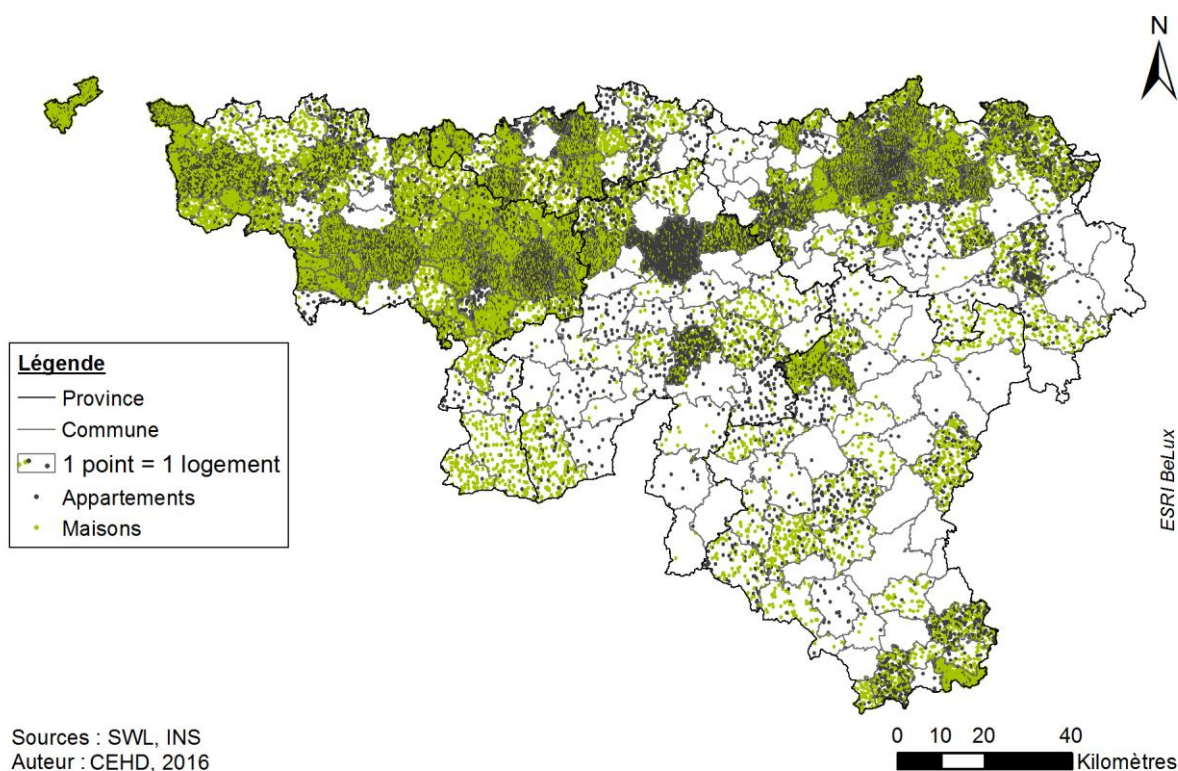
Plusieurs phénomènes sont perceptibles sur cette carte. Le plus prégnant est sans doute la forte concentration des logements publics le long du sillon Sambre et Meuse et en Hainaut dont il a déjà été question dans ce rapport. Le second phénomène consiste en la prédominance des maisons (figurées en vert) sur les appartements (en gris) dans la plupart des communes.

À première vue, la carte apparaît, en effet, comme presque entièrement verte, donnant l'impression que les appartements sont presque inexistants alors que la réalité est toute autre, puisqu'ils constituent 45% du parc des propriétés des SLSP en Wallonie. Deux raisons expliquent ce phénomène. La première raison est que pour la majorité des communes disposant d'un parc de logements publics important, ce parc est essentiellement composé de maisons. C'est le cas notamment du Hainaut qui ressort majoritairement en vert, à l'exception de zones légèrement plus grisées autour de Charleroi, Mons et la Louvière, mais aussi de certaines communes de la province de Liège ou de communes telles que Marche ou Aubange. La deuxième raison est que, dans les communes disposant d'un parc conséquent mais moins étoffé que les communes précédentes, nombreuses sont celles où les maisons prédominent aussi. C'est le cas, par exemple, des communes situées au sud des provinces de Hainaut et de Namur (Momignies, Chimay, Couvin) ou de plusieurs communes de la province du Luxembourg (Bastogne, Bertrix, Bouillon, Florenville, Arlon...). Très rares sont les communes disposant d'un parc public important où les appartements dominent nettement ; les seules à être dans ce cas sont Namur, Liège, Seraing, Rixensart et Dinant. À l'inverse, dans un certain nombre de communes disposant de peu de logements publics, il apparaît

que ces logements sont quasiment tous des appartements. C'est le cas, par exemple, de Waterloo, Rochefort, Nassogne, Viroinval, Philippeville ou encore Chiny et Aywaille.

De cette géographie, il découle que le type d'habitat proposé par les SLSP n'est lié ni à la taille du parc communal, ni au type de commune (urbaine ou rurale). Certes, les communes urbaines présentent, en général, une proportion d'appartements plus forte que les communes qui les entourent (ce qui semble logique, les appartements étant, y compris dans le secteur privé, plus fréquents en ville) mais il se trouve aussi des communes très rurales dont le parc est entièrement composé d'appartements. Cet état de fait est peut-être dû en partie à l'âge du parc : les communes rurales commençant à se doter d'un parc public privilégient peut-être les appartements dans un souci d'efficacité (limitation des coûts en foncier, densification, etc.) alors que les communes plus importantes ont développé leurs parcs depuis plus longtemps, en privilégiant l'habitat qui apparaissait le plus « naturel » à l'époque, à savoir la maison individuelle. Nous n'avons pas pu vérifier cette dernière hypothèse, faute de disposer de données concernant l'âge du parc de logements à l'échelle communale.

*Carte 5 : Nombre d'appartements et de maisons propriétés des SLSP et gérés par elles par commune en 2015*



Le Tableau 16 présente la distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, selon leur taille exprimée en nombre de chambres. D'après ces chiffres, il apparaît que les trois principaux types de logements sont les maisons 3 chambres, les appartements 2 chambres et les appartements 1 chambre. Depuis 2007, le nombre de maisons à 3 chambres est en continuelle diminution avec une perte de 3% (1151 effectifs) entre 2007 et 2015. À l'inverse, le nombre d'appartements à 1 chambre est en augmentation de 5,5% (687 effectifs) entre 2007 et 2015, après une légère diminution de l'effectif entre 2007 et 2009. En 2015, le nombre d'appartements à 2 chambres retrouve presque son niveau de 2007 après une diminution de ce type de logement entre

2007 et 2011. De façon un peu similaire, le nombre d'appartements à 3 chambres a subi une forte diminution de son parc entre 2007 et 2009 (Droixhe et rénovations) mais contrairement aux appartements à 2 chambres, il n'a pas augmenté son effectif par après. Aujourd'hui, le nombre d'appartements à 3 chambres est de 13% (1132 effectifs) inférieur à son niveau de 2007.

En ce qui concerne les autres tailles de logements, il est à noter l'augmentation de 20% (1065 effectifs) entre 2007 et 2015 du nombre de maisons à 2 chambres. On peut aussi noter la diminution de 8,8% (591 effectifs) du nombre de maisons à 4 chambres et la relative constance du nombre de maisons à 1 et 5 chambres et plus. Enfin, les derniers types de logements ont un effectif plus réduit que le reste du parc (moins de 1000). Leur évolution et leurs variations dans le temps sont assez fortes mais leurs nombres restent dans une même échelle.

*Tableau 16 : Nombre de maisons et d'appartements, propriétés des SLSP et gérés par elles, selon le nombre de chambres dans le logement.*

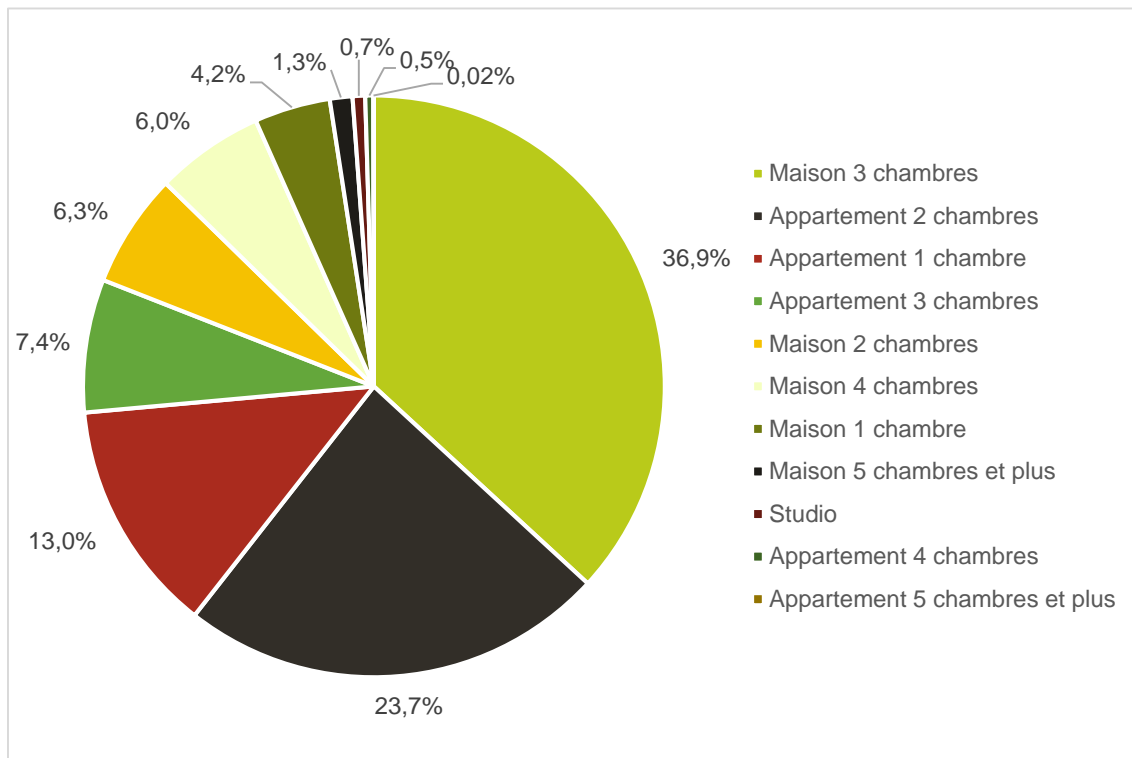
Chambres	Maisons					Studio	Appartements				
	1	2	3	4	5 +		1	2	3	4	5 +
2007	4.403	5.381	38.587	6.724	1.274	751	12.506	24.252	8.647	568	56
2008	4.397	5.513	38.376	6.697	1.240	719	12.363	23.627	7.792	495	23
2009	4.414	5.686	38.235	6.607	1.209	811	12.325	23.553	7.597	503	22
2010	4.430	5.734	38.189	6.554	1.187	780	12.486	23.468	7.578	502	22
2011	4.419	5.918	38.044	6.237	1.296	778	12.651	23.428	7.535	461	23
2012	4.401	6.045	37.889	6.187	1.284	763	12.854	23.640	7.520	442	24
2013	4.332	6.289	37.691	6.044	1.296	762	12.979	23.715	7.500	452	18
2014	4.309	6.371	37.601	6.121	1.283	707	12.976	23.769	7.476	444	25
2015	4.295	6.446	37.436	6.133	1.278	709	13.193	24.101	7.515	458	25

Source : SWL

Champ : 101.589 logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Le Graphique 22 montre la distribution des logements propriétés des SLSP et gérés par elles, selon le nombre de chambres au 31.12.2015. Les types de logement les plus courants dans le parc des SLSP au 31.12.2015 sont la maison à 3 chambres, représentant 37% des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, les appartements à 2 chambres (24% du parc) et les appartements à 1 chambre (13% du parc). Notons qu'à eux seuls, ces trois types de logements constituent près des trois-quarts du parc des SLSP. Viennent ensuite, les appartements à 3 chambres (7,4%), les maisons à 2 chambres, à 4 chambres et à 1 chambre (respectivement, 6,3%, 6%, 4,2%). Les logements les moins fréquents sont les maisons 5 chambres et plus (1,3%), les studios (0,7% du parc) et enfin, les appartements à 4 chambres (0,5%) et à 5 chambres et plus (0,02%).

Graphique 22 : Distribution des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, selon la taille du logement



Source : SWL

Champ : 101.589 logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Les Carte 6 à Carte 10 ont été créées afin d'essayer d'appréhender l'adéquation du parc de logements publics aux ménages résidant dans la commune. L'indice représenté sur ces cartes met en relation la proportion des logements d'une certaine taille (par exemple : les studios ou logements à 1 chambre) dans le parc public de la commune avec la proportion de ménages pouvant prétendre à ce logement (par exemple, les ménages de 1 ou 2 personnes) parmi les ménages de la commune.

Concrètement, la formule servant à calculer l'indice est la suivante :

$$\frac{(\text{Nombre de logements de } n \text{ chambres} / \text{Nombre de logements publics})}{(\text{Nombre de ménages composés de } n \text{ personnes} / \text{Nombre de ménages})}$$

L'indice est calculé pour chaque taille de logement, c'est-à-dire :

- les studios et logements 1 chambre,
- les logements 2 chambres,
- les logements 3 chambres,
- les logements 4 chambres,
- les logements à 5 chambres et plus.

Pour le calcul de cet indice, nous avons considéré que chaque membre d'un ménage devait disposer de sa chambre, à l'exception des couples pouvant partager une chambre. En cela, nous divergeons fortement des règles d'application dans les SLSP pour l'attribution des logements aux familles en fonction de la composition de celle-ci. En effet, selon ces règles, les enfants d'un ménage

peuvent être amenés à partager une chambre, si tant est que leur âge et leur sexe le permet. Nous n'avons pas appliqué ces règles dans la construction de notre indice car nous ne disposons pas des informations permettant d'évaluer avec précision le type de logement dont ils ont besoin, à savoir l'âge et le sexe de chacun de leur membre. L'indice ainsi construit peut donc conduire à surévaluer le manque de logements dans certaines catégories de taille (notamment les plus élevées).

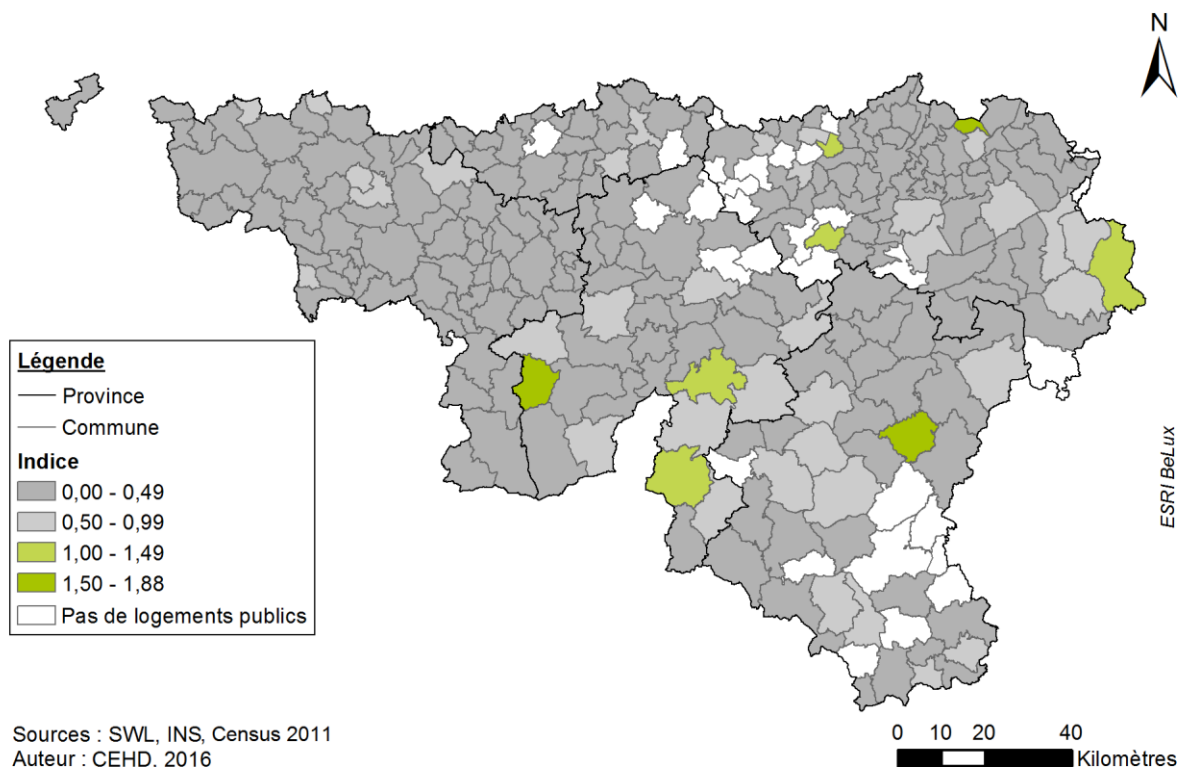
L'indice que nous avons calculé se lit comme suit :

- Si valeur  $< 1$  : il y a un déficit de logement de cette catégorie au vu de la distribution des ménages dans la commune. Si l'indice est nul, cela signifie que la commune ne dispose pas, ou quasiment pas, de ce type de logement.
- Si valeur  $= 1$  : il y a adéquation entre l'offre de logements publics pour cette catégorie de taille et la distribution des ménages dans la commune.
- Si valeur  $> 1$  : l'offre de logements publics pour cette catégorie de taille est trop importante au vu de la distribution des ménages dans la commune.

La démarche entreprise ici est une première approche permettant d'analyser l'adéquation entre le parc de logement public (qui n'est pas nécessairement l'offre) et la demande. L'analyse de cette adéquation se fera après la présentation et l'analyse des candidatures au logement public.

La Carte 6 présente l'indice concernant l'adéquation de l'offre en studios et logements 1 chambre aux besoins, évalués d'après la proportion de ménages de 1 et 2 personnes dans la commune. La quasi-totalité des communes wallonnes présentent un déficit de logements adaptés aux ménages de 1 à 2 personnes. Notons de plus que, dans la plupart des cas, le déficit est marqué : la valeur de l'indice étant comprise entre 0 et 0,49, ceci indique une très faible proportion de logements de ce type, voire une absence totale. L'indice est supérieur à 1 pour seulement 8 communes et, pour trois d'entre elles, il apparaît que les studios et logements 1 chambre sont surreprésentés dans le parc.

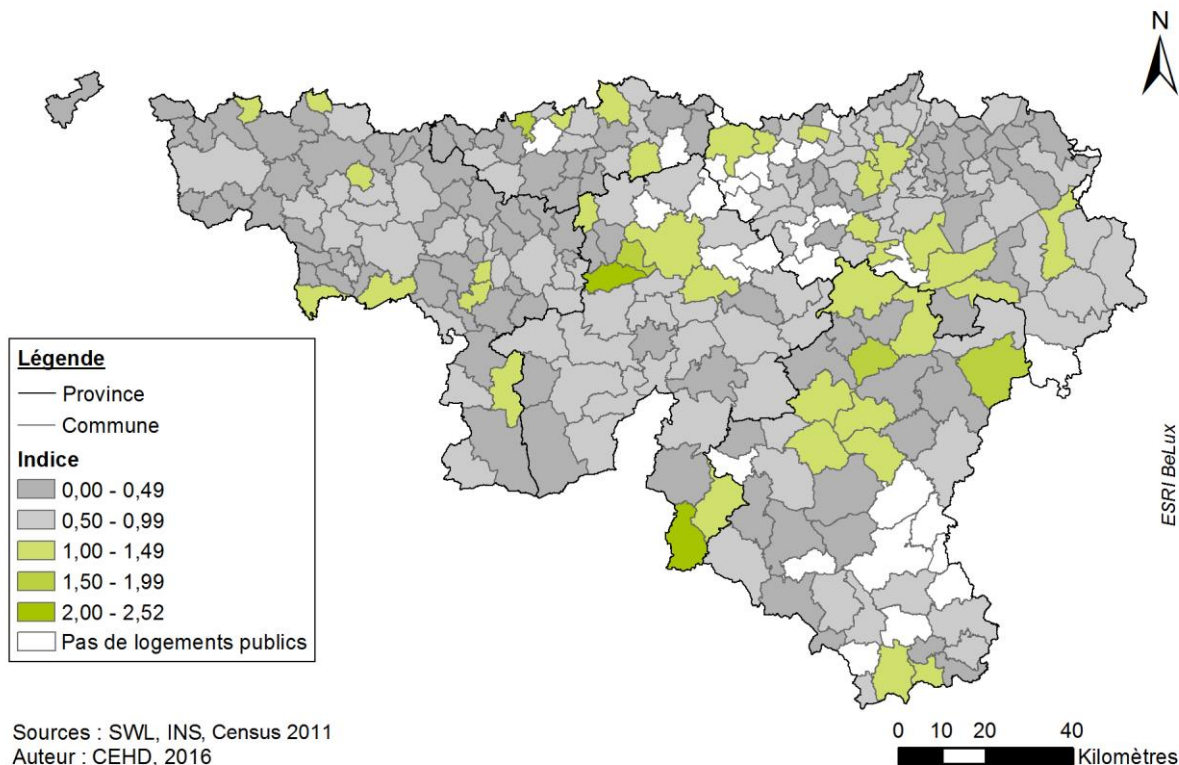
Carte 6 : Adéquation du parc des studios et logements 1 chambre aux besoins de la commune (ménages de 1 ou 2 personnes)



La Carte 7 présente l'indice concernant l'adéquation de l'offre en logements 2 chambres aux besoins, évalués d'après la proportion de ménages de 2 et 3 personnes dans la commune.. Il semble que, pour cette taille de logement, il y ait moins de communes qui présentent un déficit. En effet, la région comptabilise 39 communes pour lesquelles la valeur de l'indice est supérieure ou égale à 1, c'est-à-dire 31 de plus que pour les logements à 1 chambre. De plus, pour les communes présentant un déficit, celui-ci apparaît moins prononcé que pour les logements 1 chambre, la valeur de l'indice étant comprise entre 0,50 et 0,99, pour nombre de ces communes.

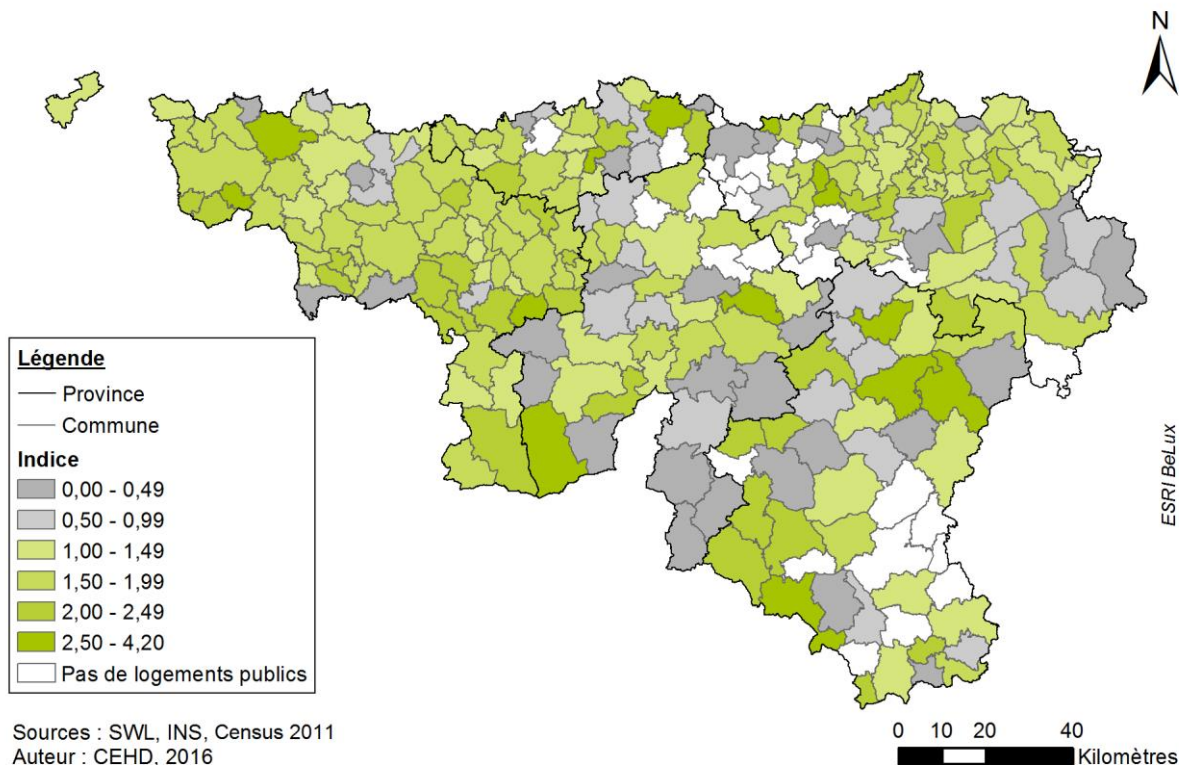


Carte 7 : Adéquation du parc des logements 2 chambres aux besoins de la commune (ménages de 2 et 3 personnes)



La Carte 8 présente l'adéquation de l'offre en logements 3 chambres à la proportion de ménages de 3 et 4 personnes dans la commune. Il apparaît que, pour cette taille de logement, que l'offre répond le mieux aux besoins. Seulement 62 communes ont un indice inférieur à 1 et présentent donc un déficit de ce type de logement. Notons également que certaines communes présentent des indices très élevés pour cette catégorie de logement (supérieurs à 2), laissant supposer une surreprésentation des logements 3 et 4 chambres au vu de la distribution des ménages par taille dans la commune.

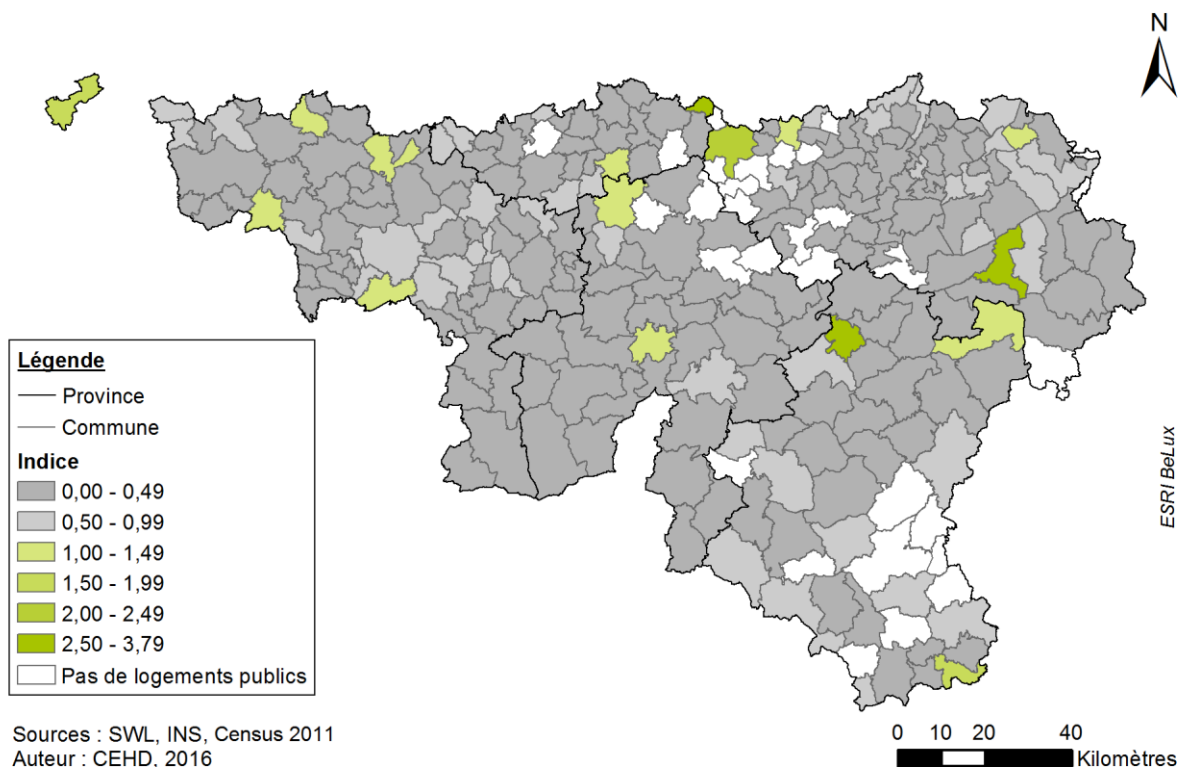
Carte 8 : Adéquation du parc des logements 3 chambres aux besoins de la commune (ménages de 3 et 4 personnes)



La Carte 9 présente l'adéquation de l'offre en logements 4 chambres à la proportion de ménages de 4 et 5 personnes dans la commune. À nouveau, il semble que la majorité des communes wallonnes présentent un déficit de logements de ce type au vu de la distribution des ménages selon leur taille dans les communes. En effet, seules 16 communes ont un indice supérieur à 1 pour cette catégorie de logements. La grande majorité des communes présentent un fort déficit de ce type de logements (indice inférieur à 0,49). Notons que certaines communes présentent une surreprésentation de ce type de logement dans leur parc (indice supérieur à 2,5). Il peut s'agir de communes ayant un très petit parc de logements, quasiment entièrement composé de ce type de logement.

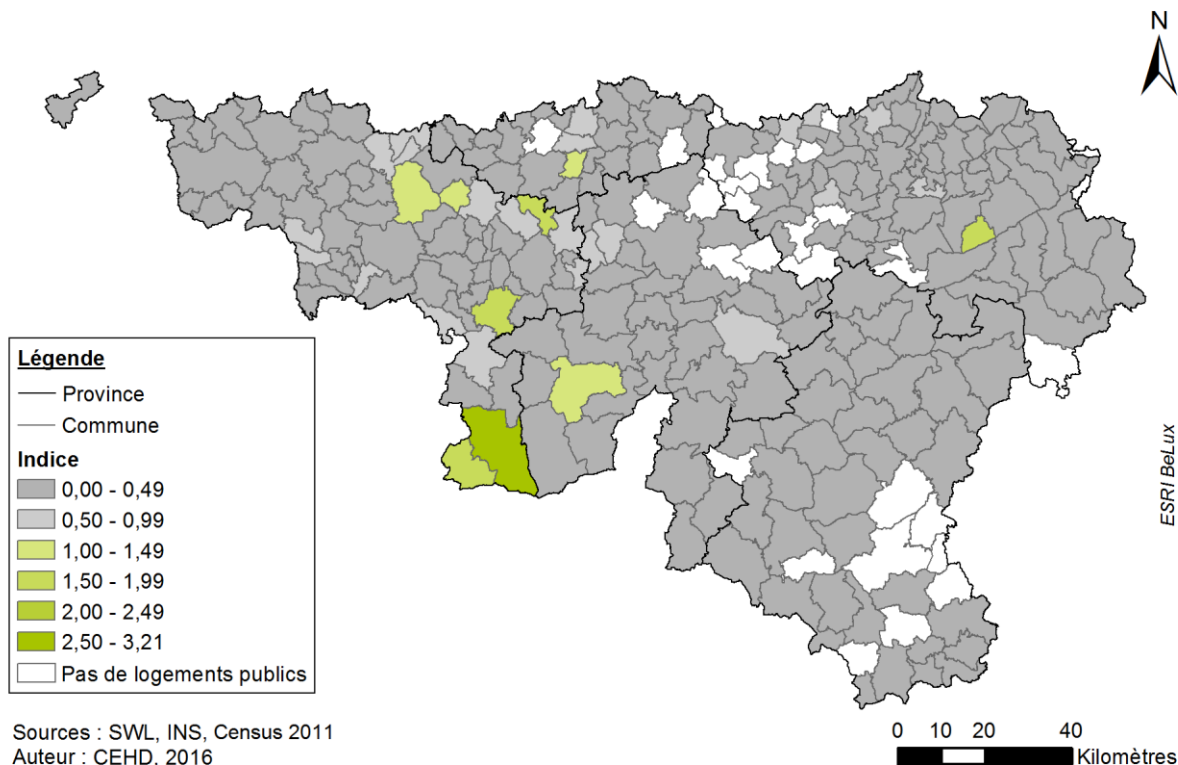


Carte 9 : Adéquation du parc des logements 4 chambres aux besoins de la commune (ménages de 4 et 5 personnes)



La Carte 10 présente l'adéquation de l'offre en logements 5 chambres à la proportion de ménages de 5 personnes et plus dans la commune. Les mêmes remarques peuvent être faites pour ce type de ménage que pour le précédent : fort déficit de ce type de logement pour l'écrasante majorité des communes wallonnes et surreprésentation de ce type de logement dans une commune. Seulement 9 communes présentent un indice supérieur à 1 pour ce type de logement.

*Carte 10 : Adéquation du parc des logements 5 chambres et plus aux besoins de la commune (ménages de 5 personnes et plus)*



Comme nous l'avons dit en introduction de cette section, cet indice introduit un biais et peut conduire à une surévaluation du déficit en logements dans certaines catégories. Malgré tout, il n'est pas sans intérêt dans la mesure où il permet de constater un déséquilibre dans le parc de logements publics, à savoir la surreprésentation des logements 3 chambres qui obèrent la possibilité des ménages ne pouvant pas prétendre à ce type de logements de trouver à se loger dans le parc public. D'une manière générale, on constate que les petits ménages (moins de 3 personnes) et les grands ménages sont défavorisés car les logements pouvant les accueillir sont en déficit quasiment partout.

Pour conclure cette sous-section, une lecture des cartes présentées précédemment peut se faire au niveau communal. Par exemple, une commune comme Chimay possède un parc de logements de 1, 2 et 4 chambres sous représenté par rapport à la part de ménages pouvant aspirer à ces logements comme défini dans notre hypothèse. À l'inverse, les logements publics de 3 et 5 chambres y sont surreprésentés.

### **c. Les logements sociaux selon leur taille et le type de bâtiment**

Les logements sociaux représentant 97% du parc de logements publics, les résultats de l'analyse concernant la taille des logements et le type de bâtiments sont donc très similaires à l'analyse concernant l'ensemble des logements publics présentée précédemment.

Au 31.12.2015, le parc locatif social, propriété des SLSP, compte 54.843 maisons et 44.661 appartements. Cela représente une diminution de 184 maisons et une augmentation de 413 appartements (Tableau 17) par rapport à l'année précédente (2014).

*Tableau 17 : Nombre de maisons et d'appartements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015*

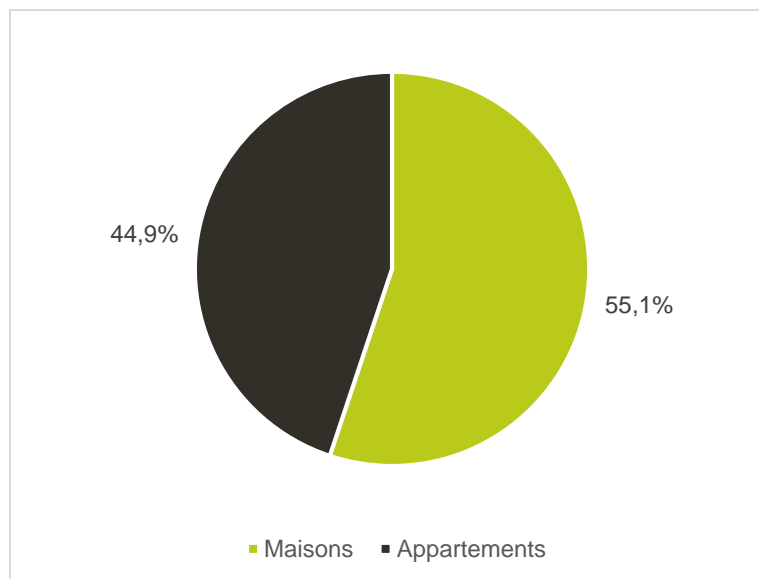
	Maisons	Appartements	Total
<b>2007</b>	56.175	46.250	<b>102.425</b>
<b>2008</b>	56.003	44.432	<b>100.435</b>
<b>2009</b>	55.911	44.168	<b>100.079</b>
<b>2010</b>	55.788	44.080	<b>99.868</b>
<b>2011</b>	55.517	44.117	<b>99.634</b>
<b>2012</b>	55.344	44.369	<b>99.713</b>
<b>2013</b>	55.124	44.418	<b>99.542</b>
<b>2014</b>	55.027	44.248	<b>99.275</b>
<b>2015</b>	54.843	44.661	<b>99.504</b>

Source : SWL

Champ : 99.504 logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles

En ce qui concerne la part de maisons et d'appartements, le parc compte 55% de maisons contre 45% d'appartements, au 31.12.2015. Ces proportions sont restées constantes ces 9 dernières années.

*Graphique 23 : Proportion de maisons et d'appartements au sein des logements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles, au 31.12.2015 en Wallonie*



Source : SWL

Champ : 99.504 logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles

Le Tableau 18 reprend le nombre de logements sociaux en fonction du type et de la taille du logement. Entre 2007 et 2015, le parc de logement social a perdu 606 appartements à 2 chambres (- 3%), 1.233 appartements à 3 chambres (- 14%), 125 appartements à 4 chambres (- 22%) et 31 appartements à 5 chambres (- 55%). La grande majorité de ces logements perdus provenait du quartier de Droixhe. Notons aussi la perte de 1507 maisons à 3 chambres (- 4%), de 631 maisons à 4 chambres (- 9%), de 123 maisons à 1 chambre (- 3%) et de 86 studios (-12%). Au niveau des augmentations, le nombre de maisons à 2 chambres passe de 5.338 à 6.264 en 9 ans soit un gain

de 926 maisons (+ 17%), et le nombre d'appartements à 1 chambre augmente de 492 unités sur la même période de temps (+ 4%). Enfin, le nombre de maisons à 5 chambres et plus est quasi constant avec une augmentation de 3 logements entre 2007 et 2015. D'un point de vue plus global, toutes les tailles de logements voient leurs nombres diminuer entre 2007 et 2015 à l'exception des maisons à 2 chambres et appartements à 1 chambre.

*Tableau 18 : Nombre de logements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et par taille de logement*

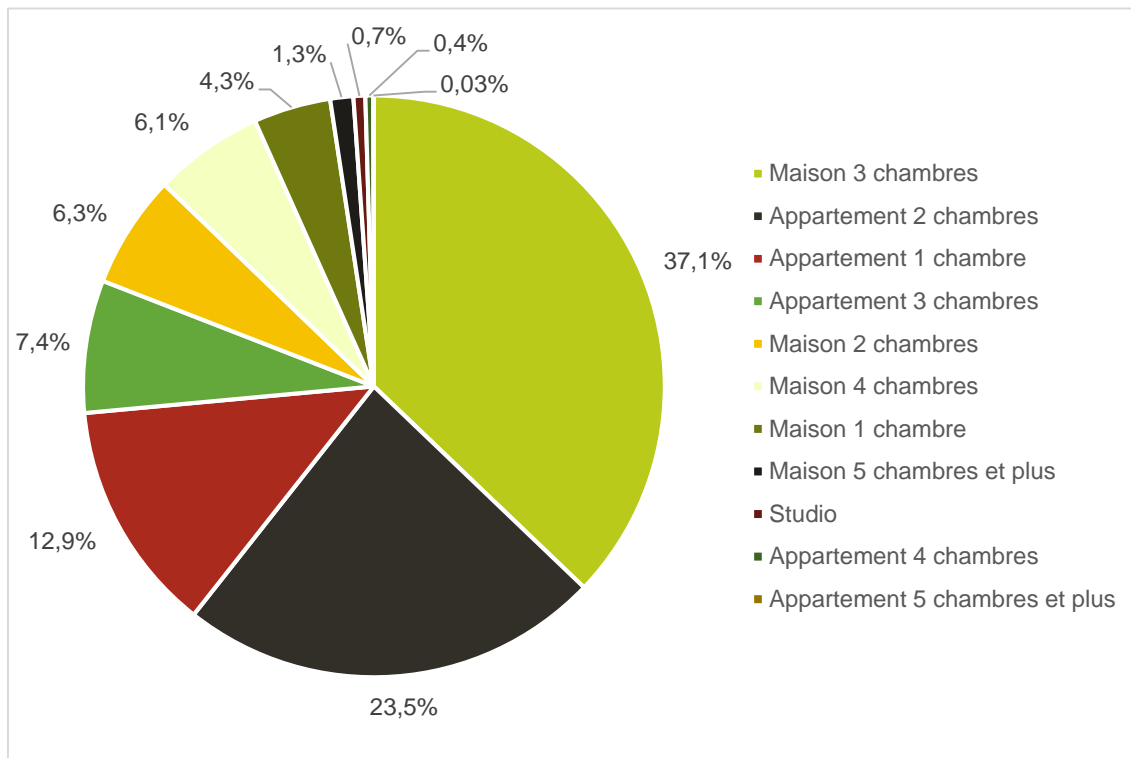
Chambres	Maisons					Studio	Appartements				
	1	2	3	4	5+		1	2	3	4	5+
2007	4.396	5.338	38.471	6.696	1.274	739	12.349	23.973	8.566	567	56
2008	4.387	5.464	38.246	6.666	1.240	700	12.183	23.319	7.713	494	23
2009	4.404	5.630	38.094	6.574	1.209	803	12.136	23.202	7.506	499	22
2010	4.416	5.674	37.993	6.518	1.187	763	12.260	23.066	7.473	496	22
2011	4.405	5.826	37.793	6.197	1.296	763	12.422	23.005	7.450	454	23
2012	4.385	5.940	37.588	6.147	1.284	757	12.594	23.151	7.408	435	24
2013	4.314	6.171	37.345	5.999	1.295	743	12.653	23.179	7.379	446	18
2014	4.278	6.203	37.198	6.066	1.282	694	12.655	23.117	7.327	430	25
2015	4.273	6.264	36.964	6.065	1.277	653	12.841	23.367	7.333	442	25

Source : SWL

Champ : 99.504 logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles

Le Graphique 24 présente la distribution des logements sociaux selon leur taille et le type de bâtiment au 31.12.2015. Ces proportions sont sensiblement les mêmes que pour l'ensemble du parc de logements public.

Graphique 24 : Distribution des logements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles, selon la taille du logement et le type de bâtiment



Source : SWL

Champ : 99.504 logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles

**d. Les logements moyens selon leur taille et le type de bâtiment**

Le Tableau 19 présente l'évolution du nombre de maisons et d'appartements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015. Tant les maisons que les appartements ont augmenté continuellement au cours de ces 9 dernières années. En effet, le taux de croissance annuel moyen des maisons est de 12% et celui des appartements est de 7% entre 2007 et 2015. Au 31.12.2015, le secteur dispose de 456 maisons et 841 appartements en logements moyens.

Tableau 19 : Nombre de maisons et d'appartements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015

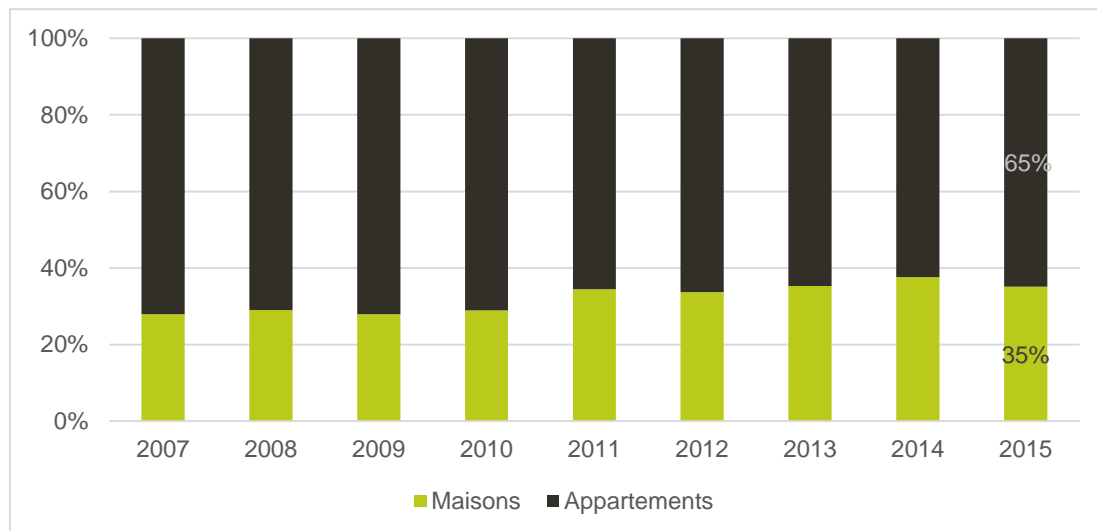
	Maisons	Appartements	Total
2007	188	485	673
2008	213	522	735
2009	218	563	781
2010	238	585	823
2011	283	539	822
2012	321	631	952
2013	365	669	1.034
2014	470	779	1.249
2015	456	841	1.297

Source : SWL

Champ : Logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles

La répartition entre maisons et appartements depuis 2007 est présentée dans le Graphique 25. Celui-ci montre une légère augmentation, avec les années, de la part de maisons. En 2015, la répartition était finalement de 65% d'appartements contre 35% de maisons.

*Graphique 25 : Evolution de la proportion de maisons et d'appartements au sein des logements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015*



Source : SWL

Champ : Logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles

Concernant les appartements, propriétés des SLSP et gérés par elles, au 31.12.2015, ce sont les logements à 2 chambres qui sont les plus courants (469 unités), suivis des 1 chambre (234 unités) et des 3 chambres (125 unités). Concernant les maisons, les maisons 3 chambres sont les plus courantes (286 unités), suivies des maisons 2 chambres (117 unités) puis des 4 chambres (43 unités) (cf. Tableau 20). Les effectifs des autres types de logements sont extrêmement faibles et représentent tous ensemble moins de 1% du des logements moyens (Graphique 26). Notons qu'il n'existe actuellement aucune maison ou appartement de 5 chambres et plus en logement moyen.

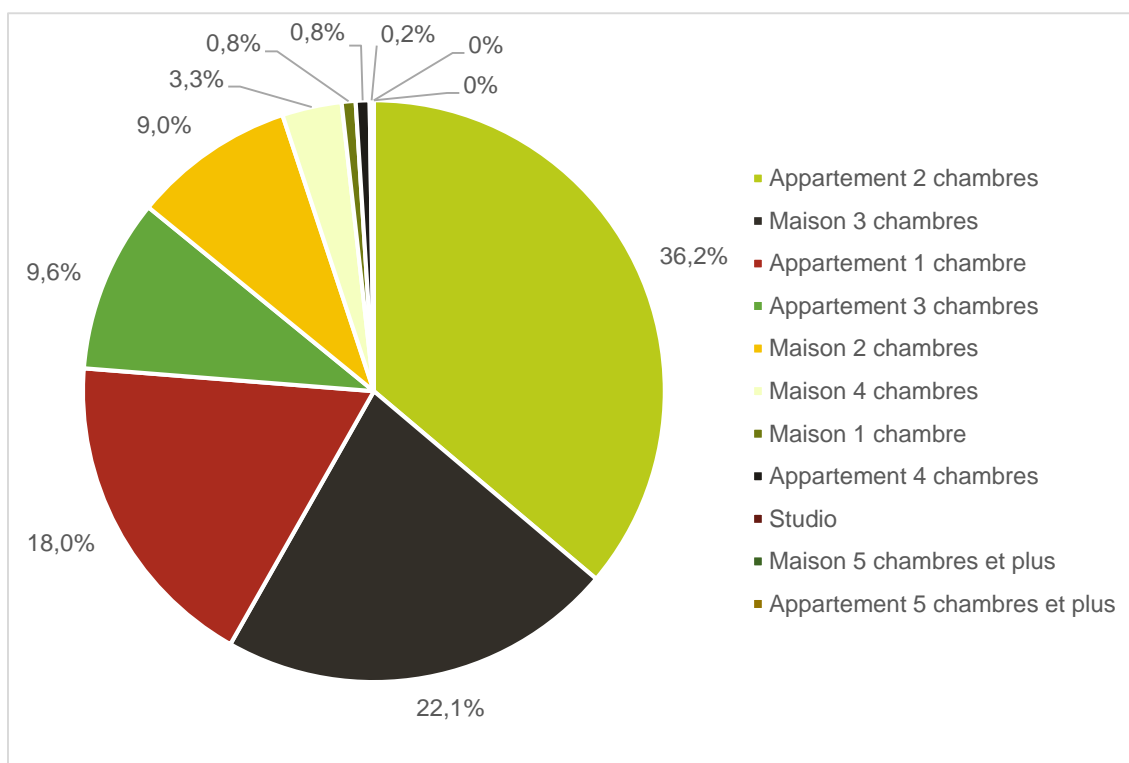
Tableau 20 : Nombre de logements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et par taille de logement

Chambres	Maisons					Studio	Appartements				
	1	2	3	4	5 +		1	2	3	4	5 +
2007	6	41	113	28		4	137	266	77	1	
2008	6	49	127	31		4	150	291	76	1	
2009	6	49	132	31		4	158	316	82	3	
2010	6	44	158	30		4	172	318	88	3	
2011	6	68	179	30		2	159	313	62	3	
2012	7	77	207	30		4	173	361	90	3	
2013	8	94	233	30		1	194	374	97	3	
2014	17	135	282	36		3	224	433	109	10	
2015	10	117	286	43		3	234	469	125	10	

Source : SWL

Champ : 1.297 logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles

Graphique 26 : Distribution des logements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, selon la taille du logement et le type de bâtiment



Source : SWL

Champ : 1.297 logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles

### e. Les logements à loyer d'équilibre selon la taille et le type de bâtiment

Le Tableau 21 présente le nombre de maisons et d'appartements à loyer d'équilibre depuis 2007. Notons que ce type de logement connaît une croissance rapide : inexistant avant 2008<sup>20</sup>, le nombre total de logements de ce type s'élève à 702 en 2015 ; 283 maisons et 419 appartements. La proportion est donc de 40 % de maisons et 60 % d'appartements en 2015 (cf. Graphique 27).

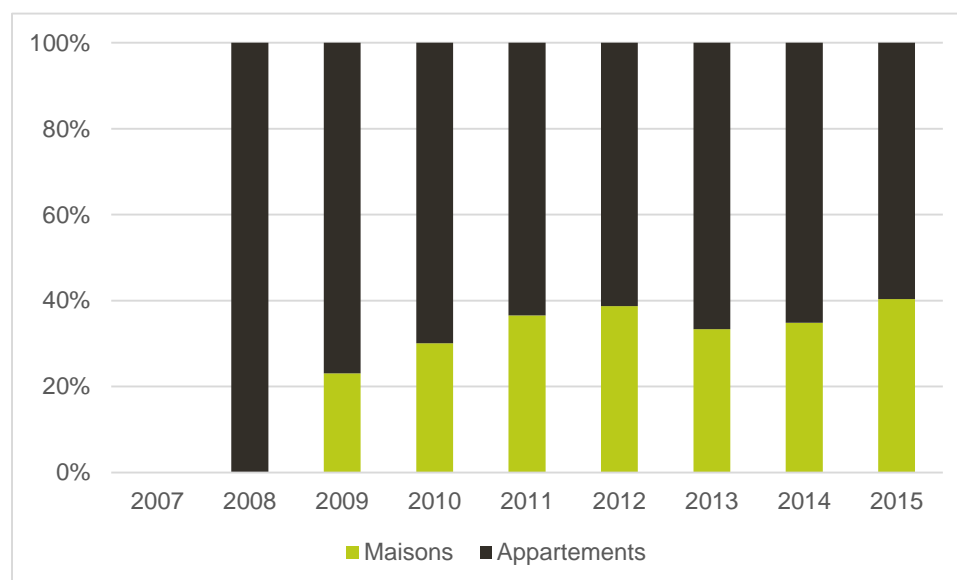
Tableau 21 : Nombre de maisons et d'appartements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015

	Maisons	Appartements	Total
2007	0	0	0
2008	0	30	30
2009	15	50	65
2010	61	142	203
2011	110	191	301
2012	135	214	349
2013	152	304	456
2014	178	333	511
2015	283	419	702

Source : SWL

Champ : Logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles

Graphique 27 : Evolution de la proportion de maisons et d'appartements au sein des logements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015



Source : SWL

Champ : Logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles

<sup>20</sup> Date d'entrée en vigueur de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 Septembre 2007 réglementant les logements à loyer d'équilibre

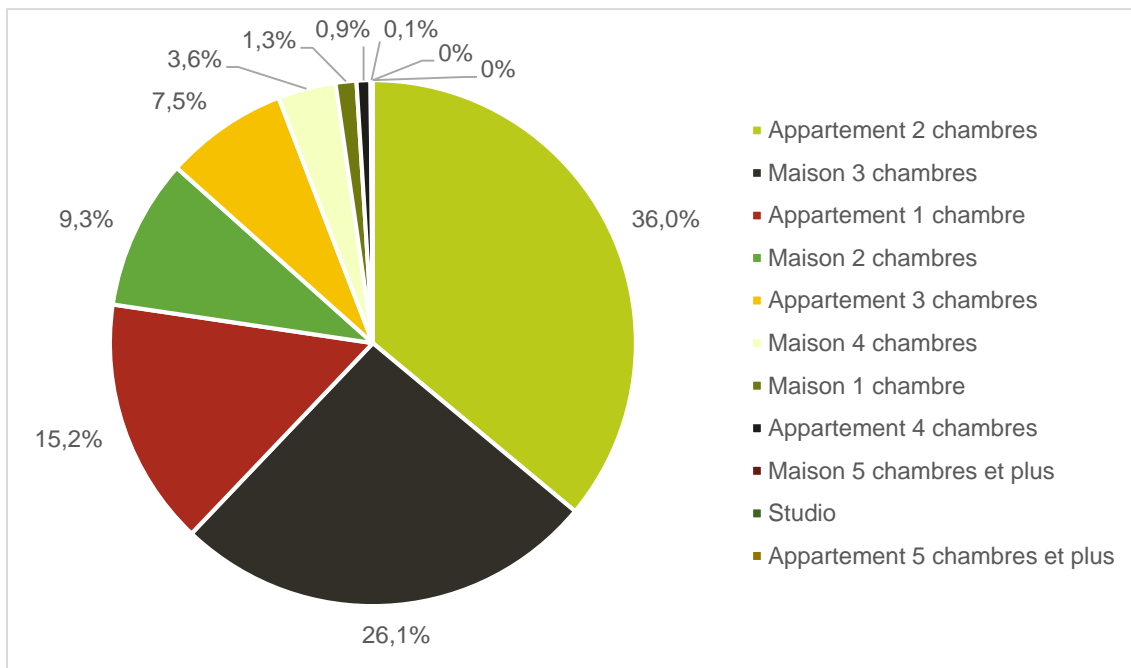


D'après le Tableau 22, il apparaît que le type de logement à loyer d'équilibre, le plus fréquent est l'appartement à 2 chambres. On en compte 253 unités en 2015, soit 36% du parc (cf. Graphique 28). Viennent ensuite les maisons à 3 chambres et les appartements à 1 chambre avec respectivement 183 unités (26%) et 107 unités (15%). Les trois catégories suivantes sont les maisons à 2 chambres, les appartements à 3 chambres et les maisons à 4 chambres avec respectivement 65, 53 et 25 unités (9%, 7,6% et 3,6%). Enfin, les dernières catégories, représentant chacune moins de 2% du parc sont les maisons à 1 chambre, les maisons 5 chambres et plus, et enfin, les appartements à 4 chambres. La catégorie « logements à loyer d'équilibre » ne comporte aucun studio ou appartement à 5 chambres et plus.

Tableau 22 : Nombre de logements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et par taille de logement de 2007 à 2015

Chambres	Maisons					Studio	Appartements				
	1	2	3	4	5 +		1	2	3	4	5 +
2007											
2008						9	16	5			
2009		7	6	2		1	17	26	5	1	
2010	4	16	35	6		11	43	72	13	3	
2011	5	24	71	10		10	60	98	19	4	
2012	5	28	92	10			76	116	18	4	
2013	6	24	106	15	1	10	123	147	21	3	
2014	9	33	116	19	1		87	206	36	4	
2015	9	65	183	25	1		107	253	53	6	

Graphique 28 : Distribution des logements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elle, par taille du logement en 2015



Source : SWL

Champ : 702 logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles

### f. Les logements d'insertion selon leur taille et le type de bâtiment

Le Tableau 23 présente le nombre de maisons et d'appartements parmi les logements d'insertion, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015. Le premier constat est que les logements d'insertion sont très peu nombreux : on en compte 18 en 2015 et leur effectif le plus haut, en 2007, était de 27 unités. L'essentiel de ce parc est constitué d'appartements. Le nombre de maisons est très faible et ne dépasse jamais 4 unités. Au 31.12.2015, le secteur possède 2 maisons d'insertion et 16 appartements.

Tableau 23 : Nombre de maisons et d'appartements d'insertion, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015

	Maisons	Appartements	Total
2007	3	24	27
2008	4	23	27
2009	4	12	16
2010	4	9	13
2011	2	18	20
2012	3	17	20
2013	2	9	11
2014	2	9	11
2015	2	16	18

Source : SWL

Champ : Logements d'insertion propriétés des SLSP et gérés par elles

Ces logements d'insertion sont exclusivement de petits logements, quelle que soit l'année considérée. Les studios, maisons ou appartements 1 chambre représentent à eux seuls 10 unités sur 18 en 2015 ; les appartements 2 chambres 7 unités. Il y a un seul appartement 3 chambres (Tableau 24).

Tableau 24 : Nombre de logements d'insertion, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et par taille de logement

Chambres	Maisons					Studio	Appartements				
	1	2	3	4	5 +		1	2	3	4	5 +
2007	1		2			2	15	7			
2008	3		1			1	13	8	1		
2009	3		1			1	7	3	1		
2010	3		1			1	4	3	1		
2011	2					1	6	9	2		
2012	3					1	6	8	2		
2013	2					1	4	3	1		
2014	2					1	4	3	1		
2015	2					2	6	7	1		

Source : SWL

Champ : logements d'insertion propriétés des SLSP et gérés par elles

### g. Les logements de transit selon la taille et le type de bâtiment

Le Tableau 25 présente le nombre de maisons et d'appartements de transit, propriétés des SLSP et gérés par elles, sur la période 2007 à 2015. Tout comme pour les logements d'insertion, le nombre de logements de transit est très faible et il s'agit essentiellement d'appartements. Les appartements et les maisons de cette catégorie de logements connaissent un maximum en 2013 et 2014 (8 maisons et 27 appartements en 2014) avant de voir leur nombre décroître. Au 31.12.2015, les SLSP disposent de 4 maisons de transit et 15 appartements.

Tableau 25 : Nombre de maisons et d'appartements de transit, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015

	Maisons	Appartements	Total
2007	3	21	24
2008	3	12	15
2009	3	18	21
2010	3	20	23
2011	2	10	12
2012	3	11	14
2013	9	25	34
2014	8	27	35
2015	4	15	19

Source : SWL

Champ : logements de transit propriétés des SLSP et gérés par elles

Les logements de transit présentent une plus grande diversité du point de vue de la taille que les logements d'insertion. On compte ainsi 8 studios ou logements 1 chambre en 2015, 5 logements 2 chambres et 6 logements 3 chambres (Tableau 26).

Tableau 26 : Nombre de logements de transit, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et par taille de logement

Chambres	Maisons					Studio	Appartements				
	1	2	3	4	5 +		1	2	3	4	5 +
2007		2	1			6	5	6	4		
2008	1		2			5	1	4	2		
2009	1		2			2	7	6	3		
2010	1		2			1	7	9	3		
2011	1		1			1	4	3	2		
2012	1		2			1	4	4	2		
2013	2		7			6	5	12	2		
2014	3		5			8	6	10	3		
2015	1		3			2	5	5	3		

Source : SWL

Champ : Logements de transit propriétés des SLSP et gérés par elles

### h. Les logements étudiants selon la taille et le type de bâtiment

En ce qui concerne les logements étudiants, les 49 logements présents sur le territoire de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, construits en 2015, sont tous des studios.

## 3.2. L'inoccupation dans le parc des logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

### a. L'inoccupation dans l'ensemble du parc

Le taux d'inoccupation informe sur la part du parc de logements public qui est non-louée. Globalement, deux cas de figure peuvent expliquer la non-location 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 ». 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 ».

Le Tableau 27 présente le nombre de logements publics non-loués mais en état de l'être. En 2015, 3.903 logements sont vacants et en attente d'un nouveau locataire sur l'ensemble du territoire wallon. Du point de vue des effectifs, il apparaît que ce sont les provinces du Hainaut et de Liège qui ont, et de loin, le plus de logements non-loués mais louables. Ainsi, en 2005, ces provinces en comptaient respectivement 2.246 et 1.151. En comparaison, les provinces de Namur, du Luxembourg et du Brabant Wallon en comptaient respectivement 221, 115 et 170. Ces différences d'effectifs s'expliquent par la taille respective du parc des différentes provinces : pour rappel, le Hainaut et la province de Liège possèdent à elles seules environ 80% des logements publics wallons. Du point de vue de l'évolution, le nombre de logements non-loués mais louables augmente en Hainaut sur la période 2007 à 2015 (passant de 1.924 unités à 2.246) de même qu'en Brabant wallon, province de Namur et province du Luxembourg. En province de Liège, ce nombre diminue fortement (de 2.272 à 1.151 unités).

*Tableau 27 : Nombre de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, non loués mais louables de 2007 à 2015 et par province*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2007	90	1.924	2.272	22	72	<b>4.380</b>
2008	84	1.989	1.563	15	102	<b>3.753</b>
2009	73	1.625	1.242	33	130	<b>3.103</b>
2010	77	1.868	1.412	34	149	<b>3.540</b>
2011	102	2.017	1.252	62	188	<b>3.621</b>
2012	157	2.104	1.125	54	160	<b>3.600</b>
2013	186	2.768	1.220	80	148	<b>4.402</b>
2014	178	1.962	1.115	105	168	<b>3.528</b>
2015	170	2.246	1.151	115	221	<b>3.903</b>

Source : SWL

Champ : Logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Le Tableau 28 présente le pourcentage de logements louables mais non loués par province de 2007 à 2015, ci-après appelé « taux d'inoccupation des logements louables ». Depuis 2007, sur l'ensemble du parc wallon, le taux d'inoccupation des logements louables varie entre 3 et 4% avec des pics à 4,3% en 2007 et 2013. Ce taux est de 3,84% en Wallonie au 31.12.2015. En province du Brabant wallon, le taux d'inoccupation des logements louables est passé de 1,5% en 2007 à 2,68% en 2015. C'est la province avec le taux d'inoccupation des logements louables le plus bas. Ce taux d'inoccupation est passé de 1% en 2007 à 2,85% en 2015 en province de Namur. Ensuite, en province du Luxembourg ce taux est passé de 0,68% en 2007 à 3,27% en 2015. La province de

Liège a le même taux d'inoccupation que la province du Luxembourg (3,27%) en 2015 mais contrairement à ce dernier, le taux d'inoccupation en province de Liège a diminué par rapport à 2007 où il était de 6,05%<sup>21</sup>. Enfin, la province du Hainaut a le plus haut taux d'inoccupation de la région avec 4,61% en 2015 alors qu'elle avait un taux de 3,91% en 2007.

*Tableau 28 : Taux d'inoccupation des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, louables par province et par année*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2007</b>	1,54%	3,91%	6,05%	0,68%	1,00%	<b>4,25%</b>
<b>2008</b>	1,43%	4,05%	4,39%	0,46%	1,39%	<b>3,71%</b>
<b>2009</b>	1,23%	3,34%	3,49%	0,99%	1,76%	<b>3,07%</b>
<b>2010</b>	1,30%	3,84%	3,97%	1,02%	2,01%	<b>3,51%</b>
<b>2011</b>	1,72%	4,16%	3,52%	1,84%	2,52%	<b>3,59%</b>
<b>2012</b>	2,63%	4,33%	3,16%	1,59%	2,13%	<b>3,56%</b>
<b>2013</b>	3,03%	5,69%	3,45%	2,35%	1,96%	<b>4,36%</b>
<b>2014</b>	2,84%	4,05%	3,16%	3,03%	2,21%	<b>3,49%</b>
<b>2015</b>	2,68%	4,61%	3,27%	3,27%	2,85%	<b>3,84%</b>

Source : SWL

Champ : 101.589 logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Le Tableau 29 présente le nombre de logements publics non-loués et non-louables entre 2007 et 2015.

De prime abord, remarquons que les effectifs de ce type de logements pour le Brabant wallon, la province de Namur et la province du Luxembourg sont extrêmement faibles (28 unités au maximum pour la province de Namur en 2011) et qu'une analyse en terme de proportion des logements non-louables au sein des parcs de logements provinciaux se révèle impossible.

Sur la période 2007 à 2015, le nombre de logements non-loués et non-louables en province de Liège varie entre 243 (en 2008) et 527 unités (en 2009). En 2015, ce nombre s'élève à 333 unités. C'est la province du Hainaut qui enregistre en général le plus grand nombre de logements non-loués et non-louables. En effet, en 2007 le nombre de logements non-loués et non-louables s'élevait à 653 unités et presque le double en 2015 avec 1.180 unités. Entre ces deux dates, c'est en 2009 que la province était à son maximum de logements non-loués et non-louables (1.205 unités) et en 2013 qu'elle était à son minimum (170 unités). Une grande variabilité entre années du nombre de logements non-loués et non-louables est observée.

La grande quantité de logements non-louables peut s'expliquer par les rénovations de logements publics âgés qui rendent ces logements indisponibles à la location pendant la durée des travaux. En effet, comme nous le verrons dans la section consacrée à l'âge du parc, l'âge moyen du parc dans les provinces de Hainaut et de Liège est le plus élevé de Wallonie avec 43 et 47 ans, respectivement. Le PEI (Programme Exceptionnel d'Investissement) décidé en 2003 par le gouvernement wallon avait pour objectif la rénovation d'environ 35.000 logements. Entre 2007 et 2015, ce sont 10.244 logements qui ont été inoccupés car étant non-louables rien que dans les provinces de Hainaut et de Liège.

<sup>21</sup> Le fait d'acter la déconstruction de logements conduit à une diminution du nombre d'inoccupés (Droixhe, cf. Partie 2.1.2)

Tableau 29 : Nombre de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, non loués et non louables par province, de 2007 à 2015

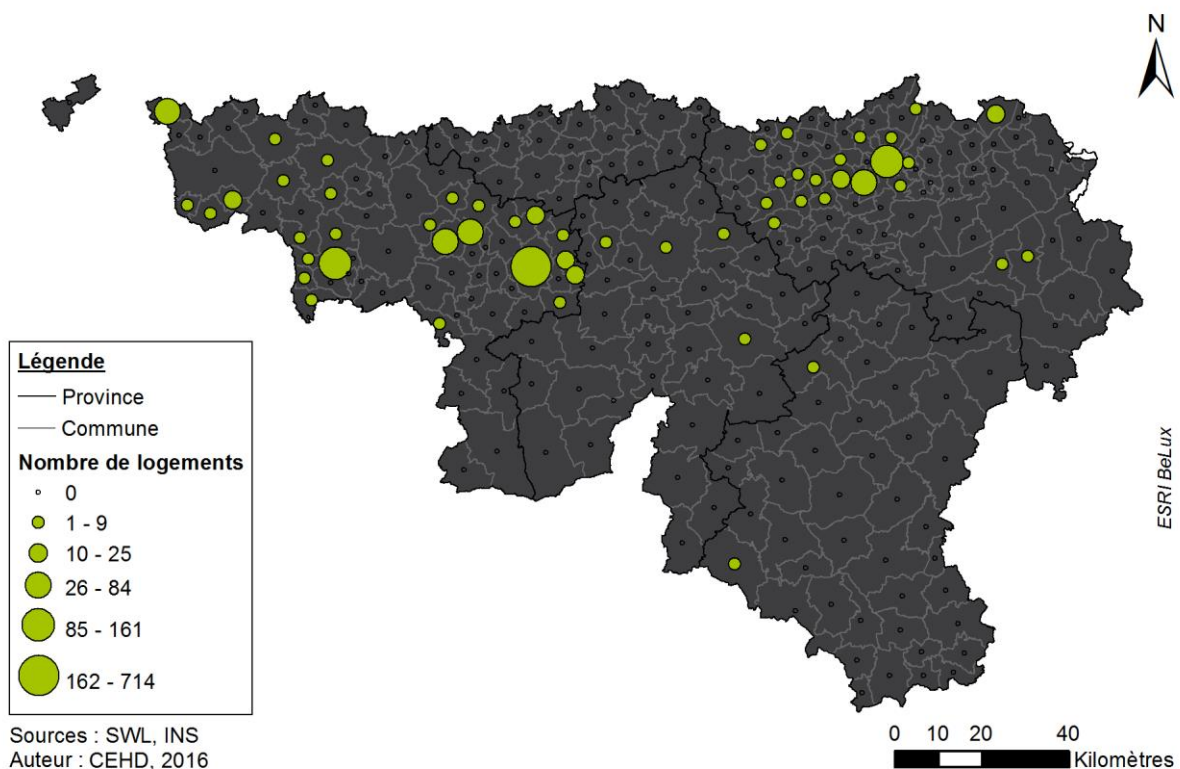
	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2007	2	653	443	6	2	1.106
2008	1	810	243	2	21	1.077
2009	0	1.205	527	19	6	1.757
2010	0	856	264	1	13	1.134
2011	1	569	386	1	28	985
2012	0	394	475	3	15	887
2013	0	170	369	6	4	549
2014	0	1.032	335	4	10	1.381
2015	0	1.180	333	5	17	1.535

Source : SWL

Champ : Logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

La Carte 11 présente le nombre de logements publics non-loués et non-louables par communes au 31.12.2015. Elle permet de voir où se situent les parcs de logements publics qui sont actuellement non-louables. On constate que les communes ayant des logements non-louables se situent le long de la Dorsale wallonne. La commune ayant le plus grand nombre de logements non-louables est Charleroi. Viennent ensuite d'autres grandes communes comme Liège et Mons.

Carte 11 : Nombre de logements publics non-loués et non-louables par commune au 31 décembre 2015



Le taux d'inoccupation des logements publics est obtenu en additionnant le nombre de logements non-loués et louables et le nombre de logements non-loués et non-louables.

En Wallonie, le taux d'inoccupation des logements publics en 2015 est de 5,35% soit le plus élevé depuis 9 ans. À titre de comparaison, le taux d'inoccupation en Région Bruxelles-Capitale est de 8% en 2015 et celui de la Flandre est de 6,5%. À l'échelle des provinces, le Hainaut présente le taux d'inoccupation le plus élevé avec 7,03% alors que c'est la province du Brabant wallon qui possède le taux le plus bas avec 2,68% (Tableau 30).

*Tableau 30 : Taux d'inoccupation des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province, de 2007 à 2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2007</b>	1,57%	5,24%	7,22%	0,86%	1,02%	<b>5,32%</b>
<b>2008</b>	1,44%	5,70%	5,07%	0,52%	1,68%	<b>4,77%</b>
<b>2009</b>	1,23%	5,81%	4,97%	1,56%	1,84%	<b>4,81%</b>
<b>2010</b>	1,30%	5,60%	4,71%	1,05%	2,18%	<b>4,63%</b>
<b>2011</b>	1,73%	5,33%	4,61%	1,87%	2,90%	<b>4,57%</b>
<b>2012</b>	2,63%	5,14%	4,50%	1,68%	2,33%	<b>4,44%</b>
<b>2013</b>	3,03%	6,04%	4,49%	2,53%	2,02%	<b>4,90%</b>
<b>2014</b>	2,84%	6,18%	4,11%	3,14%	2,34%	<b>4,86%</b>
<b>2015</b>	2,68%	7,03%	4,21%	3,41%	3,07%	<b>5,35%</b>

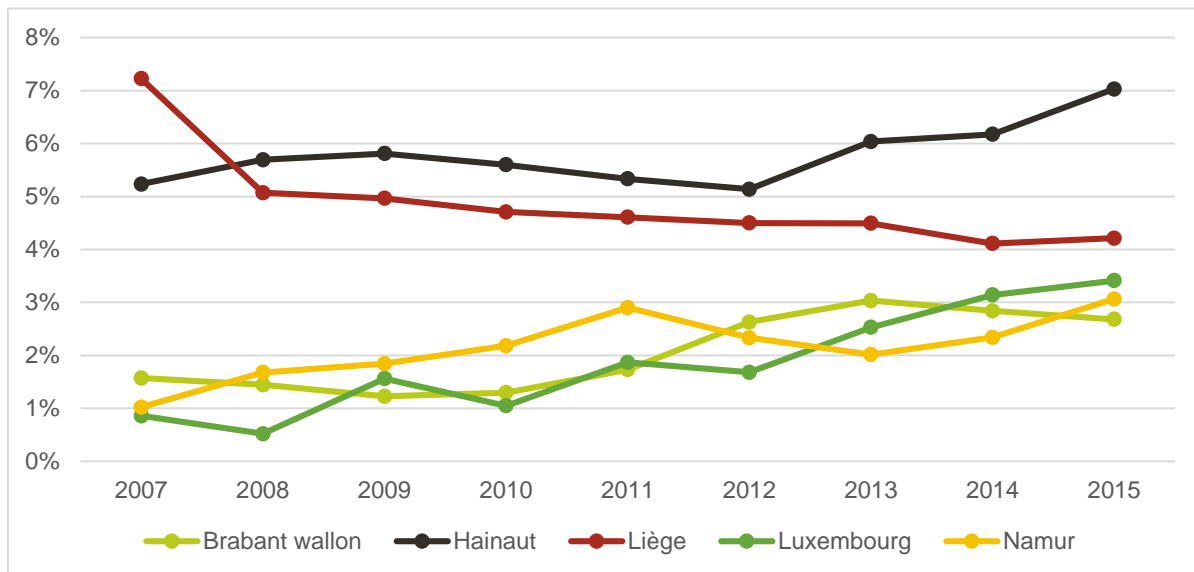
Source : SWL

Champ : 101.589 logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

En ce qui concerne l'évolution du taux d'inoccupation, elle est positive pour toutes les provinces wallonnes à l'exception de la province de Liège au cours de ces 9 dernières années (cf. Graphique 29).



Graphique 29 : Evolution du taux d'inoccupation des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, entre 2007 et 2015



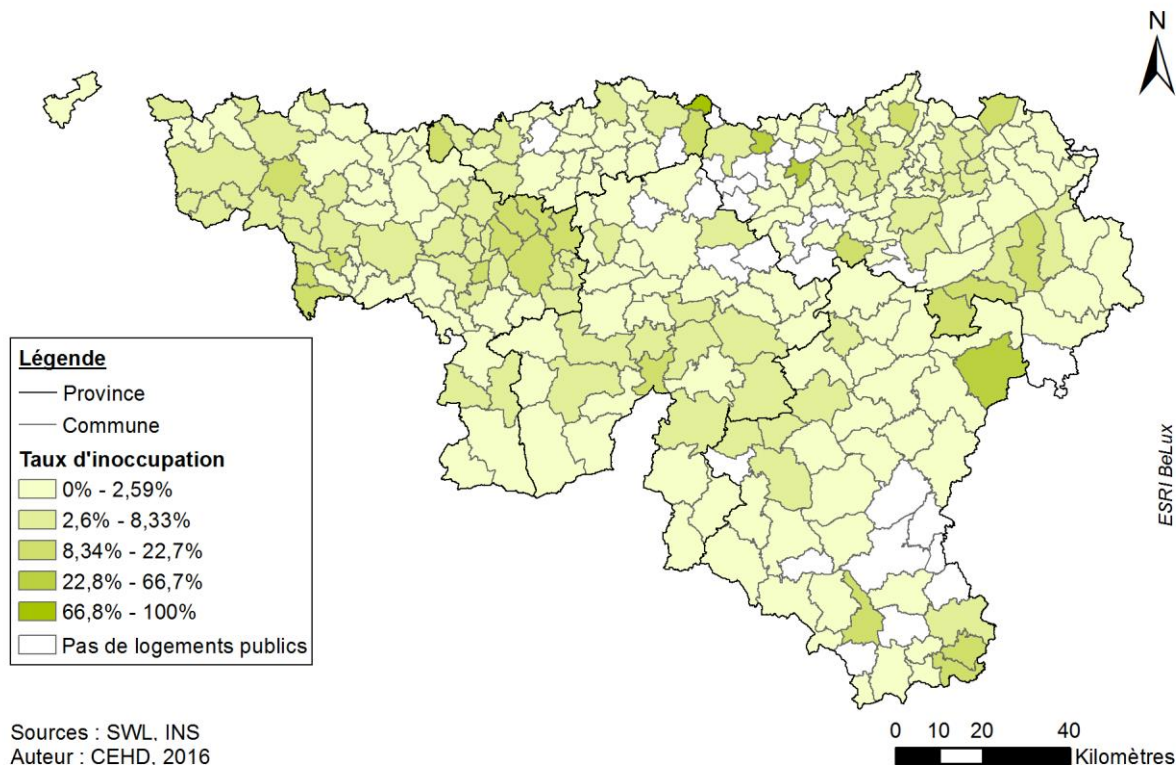
Source : SWL

Champ : Logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

La Carte 12 présente le taux d'inoccupation dans les logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune en Wallonie au 31.12.2015. Il semble que les communes des provinces de Hainaut et de Liège ont, dans l'ensemble, des taux d'inoccupation plus élevés notamment le long de la dorsale wallonne. On constate aussi que des communes peuvent avoir un taux d'inoccupation assez élevé en dehors de la dorsale wallonne. Cela est dû à la faible quantité de logements publics présents dans ces communes. L'inoccupation d'un petit nombre de logements rend donc un taux d'inoccupation très élevé.



Carte 12 : Taux d'inoccupation dans les logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune au 31.12.2015



Le Tableau 31 présente le nombre et la part de logements publics inoccupés, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et par taille de logement au 31.12.2015. Les appartements à 4 et à 5 chambres et plus sont les logements ayant le taux d'inoccupation le plus important (16% d'inoccupation). Le taux d'inoccupation le plus faible est observé pour les maisons à 3 chambres avec un taux d'inoccupation de 3,3%.

La deuxième partie du Tableau 31 montre le taux d'inoccupation en fonction de la taille et du type de logement public propriété des SLSP et géré par elles. Les maisons à 1 chambre ont le plus fort taux d'inoccupation par rapport aux autres tailles de maisons (5,7%). Dans l'ensemble le taux d'inoccupation des maisons ne dépasse pas les 6% au 31.12.2015. À l'inverse, le taux d'inoccupation des appartements est d'au moins 6% (appartements à 1 chambre). Il atteint même les 16% et plus pour les appartements à 4 et 5 chambres et plus. Enfin, la part de biens non-loués et non-louables est toujours plus faible que la part de logements non-loués mais louables. Elle varie entre 0,5% (maisons à 5 chambres et plus) et 1,7% (maisons à 2 chambres) pour les maisons et entre 1,4% (appartements à 1 chambre) et 4% (appartements à 5 chambres) pour les appartements

Tableau 31 : Nombre et part de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et taille de logement au 31.12.2015

Chambres	Maisons					Studio	Appartements				
	1	2	3	4	5 +		1	2	3	4	5 +
Biens non-loués mais louables	176	241	908	191	45	46	610	1.174	451	58	3
Biens non-loués et non-louables	67	107	331	51	7	23	188	483	260	17	1
<b>Total de logements</b>	<b>4.295</b>	<b>6.446</b>	<b>37.436</b>	<b>6.133</b>	<b>1.278</b>	<b>709</b>	<b>13.193</b>	<b>24.101</b>	<b>7.515</b>	<b>458</b>	<b>25</b>
Biens non-loués mais louables	4,1%	3,7%	2,4%	3,1%	3,5%	6,5%	4,6%	4,9%	6,0%	12,7%	12,0%
Biens non-loués et non-louables	1,6%	1,7%	0,9%	0,8%	0,5%	3,2%	1,4%	2,0%	3,5%	3,7%	4,0%
<b>Total de logements</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Taux d'inoccupation</b>	5,7%	5,4%	3,3%	3,9%	4,1%	9,7%	6,0%	6,9%	9,5%	16,4%	16,0%

Source : SWL

Champ : Logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Si l'on regarde au niveau des maisons et des appartements, on constate que les appartements ont un taux de d'inoccupation plus élevé que les maisons au 31.12.2015 en Wallonie (Tableau 32). En effet, les maisons ont un taux d'inoccupation de 3,8% (2,8% de biens louables et 1% de bien non-louables) alors que les appartements ont un taux de 7,2% (5,1% de louables et 2,1% de non-louables). Ce fort taux dans les appartements notamment louables peut s'expliquer par le fait que la rénovation des maisons peut se faire en gardant les locataires en place alors que la rénovation des appartements nécessite de vider l'immeuble au préalable.

Tableau 32 : Nombre et part de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment au 31.12.2015

	Maisons	Appartements
Biens non-loués mais non-louables	1.561	2.342
Biens non-loués et non-louables	563	972
<b>Total de logements</b>	<b>55.588</b>	<b>46.001</b>
Biens non-loués mais louables	2,8%	5,1%
Biens non-loués et non-louables	1,0%	2,1%
<b>Total de logements</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Taux d'inoccupation</b>	3,8%	7,2%

Source : SWL

Champ : Logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

### b. L'inoccupation dans les logements sociaux

Au 31.12.2015, le taux d'inoccupation (ensemble des logements non-loués : louables et non-louables) des logements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles, est de 5,18% en Wallonie (cf. Tableau 33). Ce taux est en légère augmentation pour cette dernière année après avoir connu des taux plus bas entre 2007 et 2014. À l'échelle des provinces, les constatations faites pour l'ensemble du parc public dans la section précédente s'appliquent aux logements sociaux. Le Hainaut, qui avait un taux de 5,24% en 2007, connaît une inoccupation plus importante que les autres provinces et qui est en augmentation sur la dernière année, passant de 5,93% en 2014 à 6,79% en 2015. La province qui a connu l'inoccupation la plus importante est la province de Liège en 2007 avec 7,23% d'inoccupation mais ce taux tend à diminuer pour être en 2015 de 4,13%<sup>22</sup>. Les provinces du Brabant wallon, du Luxembourg et de Namur connaissent un taux d'inoccupation plus faible mais en augmentation. En effet, le Brabant wallon avait un taux de 1,54% en 2007 qui a augmenté à 2,53% en 2015. Le Luxembourg a, lui, plus que quadruplé son taux d'inoccupation passant entre 2007 et 2015 de 0,69% à 3,22%. Enfin, la province de Namur a presque triplé son taux d'inoccupation des logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles entre 2007 et 2015 passant de 1% à 2,8%. L'augmentation de ces taux d'inoccupation est à relativiser avec la taille des parcs dans les provinces de Luxembourg et Namur. En effet, leurs parcs sont relativement petits en comparaison avec le Hainaut et Liège. Cela implique donc que la mise en non-location de quelques logements fait augmenter le taux d'inoccupation plus vite dans ces provinces aux petits parcs.

Tableau 33 : Taux d'inoccupation des logements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province, de 2007 à 2015

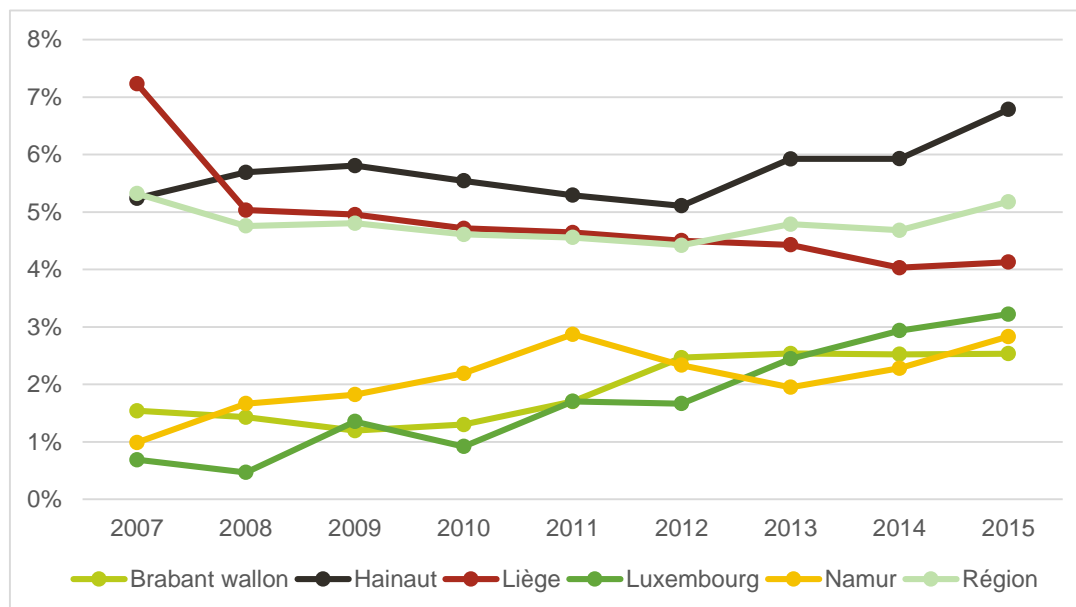
	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2007	1,54%	5,24%	7,23%	0,69%	0,99%	<b>5,32%</b>
2008	1,43%	5,69%	5,03%	0,47%	1,66%	<b>4,76%</b>
2009	1,20%	5,81%	4,96%	1,35%	1,82%	<b>4,81%</b>
2010	1,30%	5,54%	4,72%	0,92%	2,19%	<b>4,61%</b>
2011	1,70%	5,29%	4,64%	1,70%	2,87%	<b>4,56%</b>
2012	2,47%	5,11%	4,50%	1,67%	2,33%	<b>4,42%</b>
2013	2,54%	5,93%	4,43%	2,45%	1,95%	<b>4,79%</b>
2014	2,52%	5,93%	4,03%	2,94%	2,28%	<b>4,68%</b>
2015	2,53%	6,79%	4,13%	3,22%	2,83%	<b>5,18%</b>

Source : SWL

Champ : 99.504 logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles

<sup>22</sup> Voir Droixhe, cf. Partie 2.1.2

Graphique 30 : Evolution du taux d'inoccupation dans les logements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles, entre 2007 et 2015



Source : SWL

Champ : Logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles

Du point de vue du type de biens, les appartements connaissent, globalement, un taux d'inoccupation plus fort que les maisons. Ce taux est particulièrement fort pour les appartements à 4 et à 5 chambres (respectivement 17% et 16% d'inoccupation). A l'inverse, le type de logements connaissant le plus faible taux d'inoccupation sont les maisons à 3 chambres (3,2%).

Tableau 34 : Nombre de logements sociaux, propriétés des SLSP, par type et taille de logement au 31.12.2015

Chambres	Maisons						Appartements				
	1	2	3	4	5 +	Studio	1	2	3	4	5 +
<b>Biens non-loués mais louables</b>	176	226	870	184	45	46	553	1.054	416	58	3
<b>Biens non-loués et non-louables</b>	67	106	331	51	7	23	182	479	258	17	1
<b>Total de logements</b>	<b>4.273</b>	<b>6.264</b>	<b>36.964</b>	<b>6.065</b>	<b>1.277</b>	<b>653</b>	<b>12.841</b>	<b>23.367</b>	<b>7.333</b>	<b>442</b>	<b>25</b>
<b>Inoccupation</b>	5,7%	5,3%	3,2%	3,9%	4,1%	10,6%	5,7%	6,6%	9,2%	17,0%	16,0%

Source : SWL

Champ : 99.504 logements sociaux propriétés des SLSP et gérés par elles

### c. L'inoccupation dans les logements moyens

Le taux d'inoccupation des logements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, par année et par province est présenté dans le Tableau 35. L'évolution de ce taux par province est ensuite présentée dans le Graphique 31.

En 2015, le taux d'inoccupation des logements moyens en région wallonne était de 12,3%. C'est plus de deux fois le taux d'inoccupation de l'ensemble des logements publics. Mais c'est à

relativiser avec le fait que le parc de logements moyens est relativement faible en comparaison avec le logement social. Un petit nombre de logements inoccupés fera donc augmenter le taux d'occupation plus fortement. La province ayant le plus fort taux d'inoccupation est le Hainaut avec 21,4%. Suivent ensuite les provinces de Luxembourg (10,1%) et Namur (9,3%). Enfin, les provinces du Brabant wallon et de Liège ferment la marche avec environ 5,5% de taux d'inoccupation.

*Tableau 35 : Taux d'inoccupation des logements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province, de 2007 à 2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2007</b>	2,86%	3,67%	6,44%	0,00%	0,00%	<b>3,86%</b>
<b>2008</b>	2,03%	3,41%	7,02%	0,00%	1,89%	<b>3,95%</b>
<b>2009</b>	2,34%	5,30%	7,02%	8,33%	1,72%	<b>5,12%</b>
<b>2010</b>	0,57%	9,18%	4,27%	8,06%	0,00%	<b>5,35%</b>
<b>2011</b>	2,22%	2,80%	2,07%	7,46%	0,00%	<b>2,68%</b>
<b>2012</b>	6,73%	9,38%	6,20%	1,49%	1,61%	<b>6,83%</b>
<b>2013</b>	14,57%	14,67%	5,84%	2,99%	4,69%	<b>10,93%</b>
<b>2014</b>	8,83%	27,38%	6,74%	9,33%	7,32%	<b>15,61%</b>
<b>2015</b>	5,69%	21,36%	5,30%	10,13%	9,30%	<b>12,34%</b>

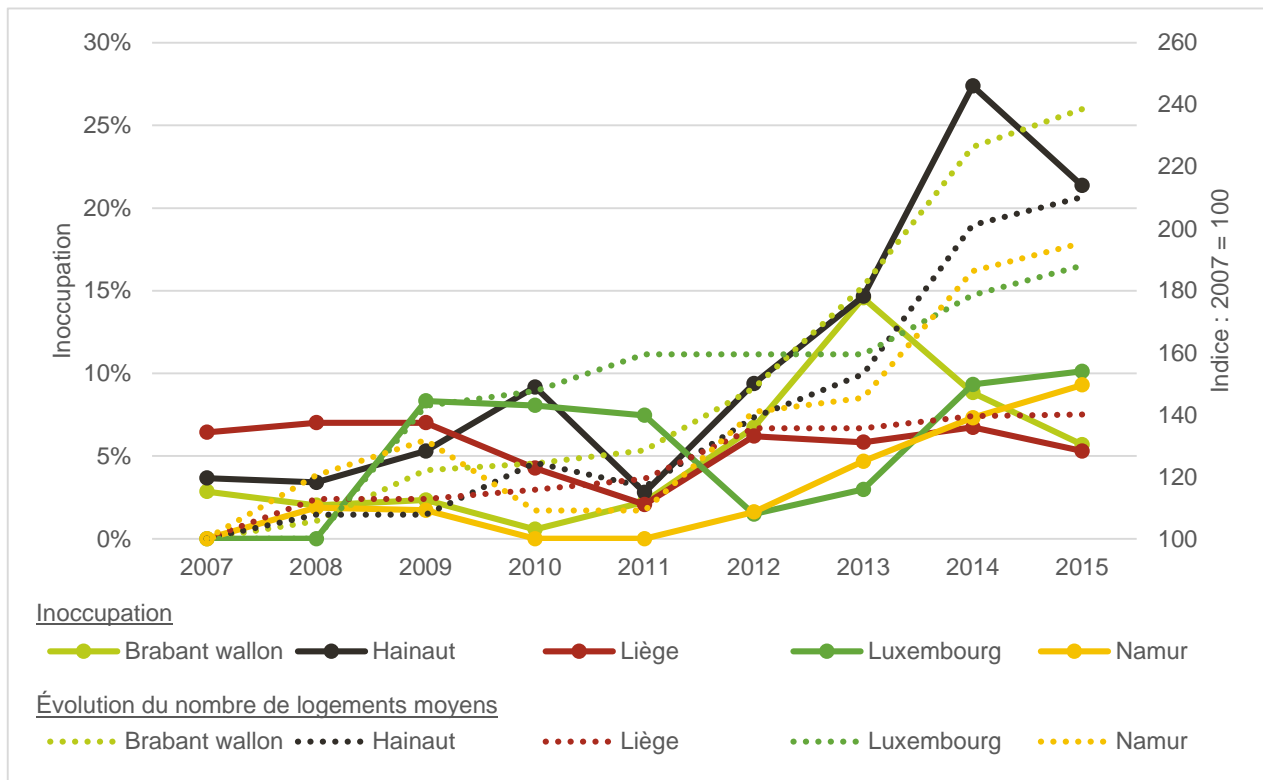
Source : SWL

Champ : 1.297 logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles

Précédemment, ces chiffres n'ont pas toujours été aussi élevés. En effet, le taux d'inoccupation connaît une augmentation ces quatre dernières années avec la construction de nouveaux logements moyens. Il apparaît qu'il faut un temps relativement long (2 à 3 ans) entre le moment où des logements moyens sont créés et le moment où ils sont occupés. Ceux-ci ont parfois été créés dans des localités qui ne disposaient pas d'un nombre suffisant de candidats locataires entrant dans les conditions de revenus spécifiques au logement moyen. À noter que des procédures de dérogations existent pour les attribuer à des ménages à revenus modestes. Par ailleurs, une autorisation peut être accordée par le Ministre du logement en vue de diminuer le montant du loyer si celui-ci s'avérait trop élevé par rapport au marché. Compte tenu de la faiblesse du nombre des logements concernés, les pourcentages peuvent être significativement influencés par une inoccupation temporaire au moment de la saisie de la donnée.

Cette dynamique est bien illustrée par le cas du Brabant wallon. En effet, entre 2010 et 2013, le taux d'inoccupation des logements moyens a augmenté suite à l'augmentation du parc. Ces nouveaux logements moyens n'ont trouvé acquéreurs que plus tard ; une diminution de 10% du taux d'inoccupation entre 2013 et 2015 peut ainsi être observée sur le Graphique 31. De plus, cette diminution peut s'expliquer par le déclassement du logement moyen pour pouvoir le louer à d'autres types de locataires, mais vu que la procédure de déclassement prend un certain temps, la diminution de l'inoccupation n'arrive que quelques temps plus tard.

Graphique 31 : Evolution du taux d'inoccupation des logements moyens et du nombre de logements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, entre 2007 et 2015



Source : SWL

Champ : Logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles

Au 31.12.2015, les logements moyens qui ont le plus fort taux d'inoccupation sont les appartements à 1 chambre avec un taux de 17,1% (voir Tableau 36). Si on considère uniquement les logements louables, les logements qui ont le plus fort taux d'inoccupation sont les maisons à 4 chambres. Notons toutefois, qu'étant donné le faible effectif de ce type de logements (43 unités), l'inoccupation de quelques unités peut entraîner un fort taux d'inoccupation.

Du point de vue des effectifs de logements non-loués mais louables, les deux types de logement qui se classent en tête sont les deux types de logement les plus fréquents dans le parc, à savoir les appartements 2 chambres et les maisons 3 chambres. Les appartements à 2 chambres comptent 67 unités non-louées mais louables et un taux d'inoccupation total de 14,93% ; les maisons 3 chambres en comptent 18 unités (soit un taux d'inoccupation de 6,29%). Au vu de cette différence de taux d'inoccupation, il serait possible de déduire que les maisons trouvent plus facilement locataire que les appartements mais d'autres facteurs doivent être pris en considération. Enfin, on remarque que le nombre de logements non-loués et non-louables est très faible (entre 0 et 3). Cela coïnciderait avec le fait que le parc de logements moyens est constitué de bâtiments construits récemment et donc ne nécessitant pas de rénovations.



Tableau 36 : Nombre de logements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type et taille de logement au 31.12.2015

Chambres	Maisons					Studio	Appartements				
	1	2	3	4	5 +		1	2	3	4	5 +
Biens non-loués mais louables	0	8	18	7	0	0	38	67	16	0	0
Biens non-loués et non-louables	0	1	0	0	0	0	2	3	0	0	0
<b>Total de logements</b>	<b>10</b>	<b>117</b>	<b>286</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>234</b>	<b>469</b>	<b>125</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>Inoccupation</b>	0,00%	7,69%	6,29%	16,28%	.	0,00%	17,09%	14,93%	12,80%	0,00%	.

Source : SWL

Champ : 1.297 logements moyens propriétés des SLSP et gérés par elles

#### d. L'inoccupation dans les logements à loyer d'équilibre

Le taux d'inoccupation des logements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles, depuis 2008 est présenté dans le Tableau 37. Au 31.12.2015, le taux d'inoccupation de ces logements en région wallonne était de 17% ce qui, comparativement aux taux d'inoccupation des autres types de logements, est assez élevé. Par exemple, cela équivaut à environ trois fois le taux d'inoccupation régional pour l'ensemble des logements publics.

En 2015, les provinces de Liège et du Hainaut ont des taux d'inoccupation comparables (autour de 16%). La même année, le taux d'inoccupation pour ce type de logements en province de Namur est de plus de 25% alors qu'elle ne compte que 47 logements à loyer d'équilibre. Au vu des taux dans ces trois provinces, il semblerait que l'offre soit trop élevée par rapport à la demande pour ce type de logement. Notons cependant que le taux d'inoccupation varie fortement d'année en année et ce, dès que de nouveaux logements sont proposés à la location à loyer d'équilibre. Il semblerait donc qu'il y ait un temps de latence entre le moment où l'offre de logement à loyer d'équilibre augmente et le moment où la demande est satisfaite. En effet, la demande peut tarder à arriver si les candidats-locataires ne sont pas au courant que ce type de logement existe, sachant que les logements à loyer d'équilibre n'existent que depuis 2008. À noter que l'autorisation de louer au loyer d'équilibre n'impose pas, à la SLSP, de louer à ce régime. Elle peut si elle le souhaite, continuer à le louer dans son régime initial.

La province du Luxembourg possède peu de logements à loyer d'équilibre (7 unités en 2015) et a un taux d'inoccupation nul. L'offre en logements à loyer d'équilibre semble donc en adéquation avec la demande en province de Luxembourg. Le Brabant wallon ne possède pas de logements de ce type.

Tableau 37 : Taux d'inoccupation des logements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province, de 2007 à 2015

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2007	.	.	.	.	.	.
2008	.	61,54%	71,43%	.	.	60%
2009	.	12,5%	0%	.	.	6,15%
2010	.	21,98%	3,61%	.	4,17%	11,82%
2011	.	21,79%	0%	.	23,08%	12,29%
2012	.	5,15%	0,75%	.	6,25%	3,44%
2013	.	15,83%	15,08%	.	3,33%	14,47%
2014	.	11,07%	15,34%	.	0%	11,94%
2015	.	16,94%	15,70%	.	25,53%	17,0%

Source : SWL

Champ : 702 logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles

Le Tableau 38 présente le nombre de logements à loyer d'équilibre non-loués selon taille du logement et le type de bâtiment. Les types de logements connaissant les plus forts taux d'inoccupation sont les appartements de 1, 2 ou 3 chambres comptant respectivement 16,8%, 21,3% et 37,7%.

De plus, en 2015, 7 maisons de 2 chambres (10,8%), 20 maisons de 3 chambres (11%), 14 appartements de 1 chambre (13%), 53 appartements de 2 chambres (21%) et 18 appartements de 3 chambres (34%) sont inoccupés. En plus de ces logements, 7 autres appartements ne sont pas en état d'être loués pour le moment.

Tableau 38 : Nombre de logements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et taille de logement au 31.12.2015

Chambres	Maisons					Studio	Appartements				
	1	2	3	4	5 +		1	2	3	4	5 +
Biens non-loués mais louables	0	7	20	0	0	0	14	53	18	0	0
Biens non-loués et non-louables	0	0	0	0	0	0	4	1	2	0	0
<b>Total de logements</b>	<b>9</b>	<b>65</b>	<b>183</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>107</b>	<b>253</b>	<b>53</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
<b>Inoccupation</b>	0%	10,77%	10,93%	0%	0%	.	16,82%	21,34%	37,74%	0%	.

Source : SWL

Champ : 702 logements à loyer d'équilibre propriétés des SLSP et gérés par elles

### e. L'inoccupation dans les logements d'insertion

Compte tenu du très faible effectif de logements d'insertion (18 unités en 2015), il est impossible de faire une analyse de ce phénomène pour ce type de logement. Notons simplement qu'en 2015, il y avait 2 logements inoccupés.



#### **f. L'inoccupation dans les logements de transit**

Par définition, calculer le taux d'inoccupation pour les logements de transit n'a pas de sens dans la mesure où ceux-ci sont conçus comme des solutions « de dépannage » permettant d'offrir temporairement un toit à des ménages qui ont été accidentellement privés du leur (incendie, inondation...) ou qui se trouvent en état de précarité. Il n'est donc pas anormal que des logements de transit soient temporairement inoccupés afin de pouvoir être utilisés en cas de besoin.

#### **g. L'inoccupation dans les logements étudiants**

Au 31.12.2015, les 49 logements étudiants nouvellement proposés à la location sont occupés. Le taux d'inoccupation est donc nul.

### **3.3. La rotation dans le parc des logements propriétés des SLSP et gérés par elles**

Cette section est consacrée à la rotation des locataires dans le parc de logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles. Le taux de rotation représente le rapport entre le nombre de locataires partis durant l'année et le nombre de logements loués en fin d'année. Le Tableau 39 présente ce taux de rotation de 2005 à 2015. Sur cette période de temps, c'est en 2014 que le taux de rotation a été le plus bas (5,8%). Il était le plus élevé en 2005 avec 7,4% de locataires partis dans l'année. Pour l'année 2015, le taux de rotation est de 6,3% en Wallonie.

Au 31.12.2015, le Brabant wallon est la province où le taux de rotation est le plus bas avec 4,1%. À l'inverse, la province du Luxembourg est celle où le taux est le plus élevé avec 7%. Sur la période 2005-2015, le taux de rotation moyen est de 7,4% pour le Hainaut, 6,9% pour Namur, 6,6% pour Luxembourg, 6,2% pour Liège et 4,9% pour le Brabant wallon. À l'exception de la province du Luxembourg, en 2015, toutes les provinces ont un taux de rotation inférieur à leur moyenne sur la période 2005-2015 (cf. Graphique 32). Il est donc possible que les locataires du logement public soient moins enclin qu'auparavant à quitter leur logement, ce qui pourrait présager de difficultés accrues à satisfaire la demande en logements publics. Néanmoins, il ne s'agit ici que d'une hypothèse qui ne peut être confirmée (ou infirmée) que par le suivi de ces indicateurs sur une plus longue période.

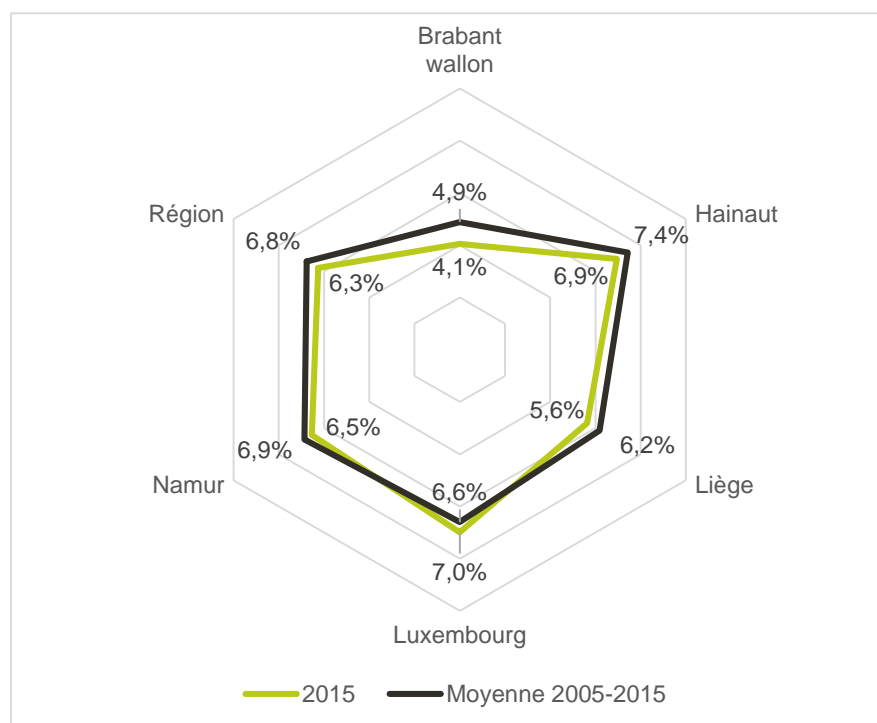
Tableau 39 : Taux de rotation des logements publics loués, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province, entre 2005 et 2015

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2005	5,9%	8,1%	6,9%	7,1%	7,0%	7,4%
2006	4,7%	7,7%	7,0%	6,9%	7,4%	7,2%
2007	5,0%	6,9%	6,8%	7,5%	8,0%	6,9%
2008	5,4%	7,3%	6,5%	6,7%	6,8%	6,9%
2009	3,9%	8,0%	6,4%	6,1%	7,0%	7,0%
2010	4,3%	8,1%	5,9%	6,8%	6,8%	6,9%
2011	5,3%	7,8%	6,0%	5,0%	6,8%	6,8%
2012	4,7%	8,0%	5,8%	6,5%	7,3%	6,9%
2013	5,3%	6,5%	5,8%	6,8%	6,4%	6,2%
2014	5,4%	6,2%	5,4%	6,1%	5,5%	5,8%
2015	4,1%	6,9%	5,6%	7,0%	6,5%	6,3%

Source : SWL

Champ : 96.479 logements publics loués propriétés des SLSP et gérés par elles au 31.12.2015

Graphique 32 : Taux de rotation des logements publics loués, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province

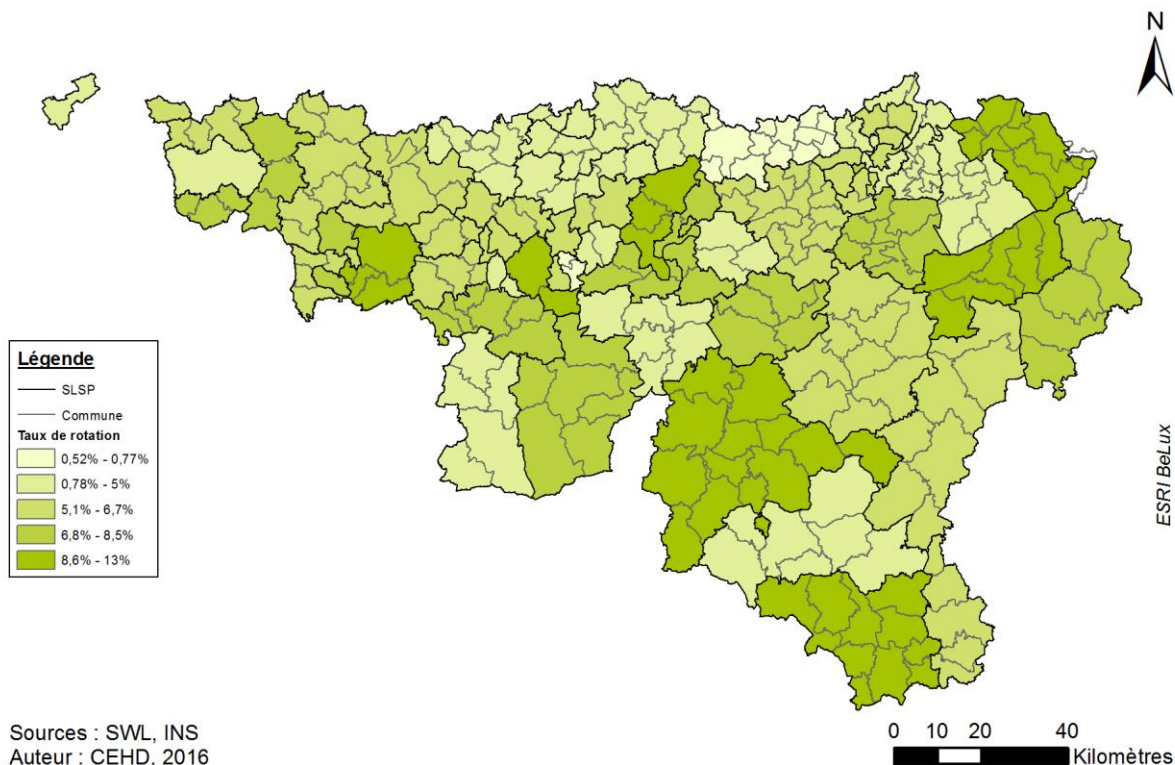


Source : SWL

Champ : 96.479 logements publics loués propriétés des SLSP et gérés par elles au 31.12.2015

La Carte 13 présente le taux de rotation par SLSP au 31.12.2015. Le taux de rotation le plus élevé est observable dans les villes de Mons, Charleroi et Namur, ainsi qu'à l'Est et au Sud de la Wallonie. À l'inverse, les SLSP situées en Brabant et de l'Ouest de la province de Liège ainsi qu'en périphérie de la ville de Charleroi connaissent un taux de rotation particulièrement bas.

Carte 13 : Taux de rotation des logements publics loués propriétés des SLSP et gérés par elles au 31.12.2015



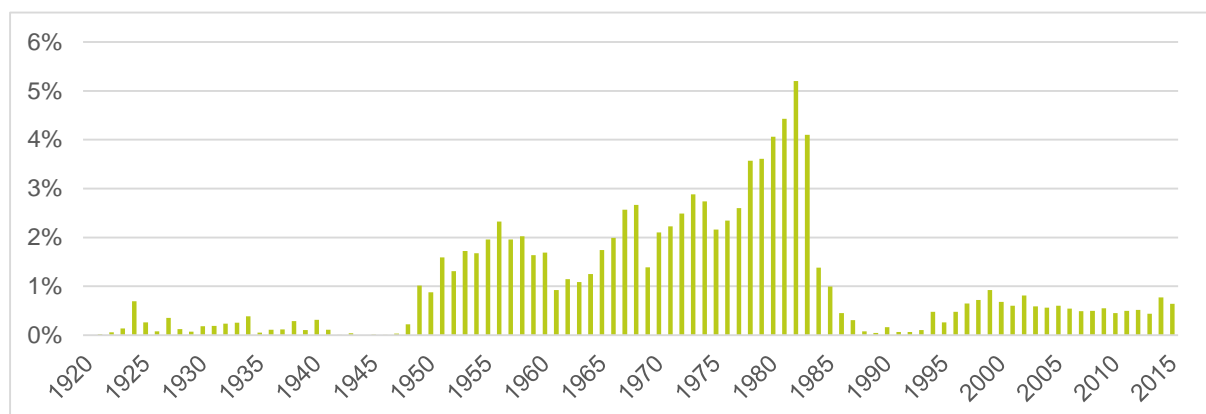
Source : SWL

Champ : 96.479 logements publics loués, propriétés des SLSP et gérés par elles, au 31.12.2015

### 3.4. Âge du parc des logements propriétés des SLSP et gérés par elles

Le Graphique 33 indique la distribution des logements du parc des SLSP en fonction de leur année de construction. Selon cette distribution, il apparaît que l'essentiel des logements publics actuellement en location ont été construits entre 1950 et 1985, avec un maximum de construction atteint en 1982. A eux seuls, les logements construits en 1982 représentent 5,2% des logements propriétés des SLSP et gérés par elles. Après 1985, la construction enregistre un net ralentissement : entre 1988 et 1993, très peu de logements sont construits ; les logements construits durant ces années-là représentent au maximum 0,16% du parc des SLSP (maximum atteint en 1990). A partir de 1993, la construction de logements publics reprend mais à un niveau bien inférieur à celui qu'elle a connu dans les années 1950-1980. Pour les années après 1993, les logements construits chaque année représentent 0,5% à 0,9% du parc de logements public de 2015.

Graphique 33 : Distribution des logements publics selon leur année de construction



Source : SWL

Champ : Logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Le Tableau 40 montre que 45,6% des logements publics en région wallonne ont été construits entre 1961 et 1980. Les logements construits ces quinze dernières années comptent pour 8,6% du parc locatif des SLSP. A l'échelle des provinces, la période 1961-1980 est également celle qui regroupent la plus grande part des logements quelle que soit la province considérée ; cette part est de 47,3% pour le Brabant wallon, de 46,5% pour le Hainaut, de 44,7% pour la province de Liège, de 39,8% pour le Luxembourg et, enfin, de 45% pour la province de Namur.

Néanmoins des différences sont perceptibles entre les provinces. Ainsi, les parcs de logements des provinces de Liège et du Hainaut possèdent une part importante de logements construits entre 1941 et 1960 (respectivement 25,6% et 20,5%) alors que la part des logements construits à cette époque est faible pour les autres provinces ; respectivement 7,8% pour le Brabant wallon, 5,6% pour le Luxembourg et 12,2% pour la province de Namur. À l'inverse, la part des logements construits sur la période 2001 à 2015 est plus importante dans ces trois dernières provinces que pour les provinces du Hainaut et de Liège.

Tableau 40 : Proportion de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par classe d'années de construction et par province

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>1921-1940</b>	1,4%	3,6%	6,3%	0,0%	0,8%	<b>4,0%</b>
<b>1941-1960</b>	7,8%	20,5%	25,6%	5,6%	12,2%	<b>20,2%</b>
<b>1961-1980</b>	47,3%	46,5%	44,7%	39,8%	45,0%	<b>45,6%</b>
<b>1981-2000</b>	27,5%	21,7%	17,3%	34,1%	28,9%	<b>21,6%</b>
<b>2001-2015</b>	15,9%	7,6%	6,1%	20,5%	13,3%	<b>8,6%</b>

Source : SWL

Champ : 101.589 logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Etant donné la distribution selon l'année de construction, il s'avère que l'âge moyen des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, est assez élevé et tend à augmenter. Il s'élève à 43 ans au 31.12.2015 alors qu'au 31.12.2003, il était de 34 ans. Toute chose étant égale par ailleurs, l'âge du parc vieillit d'un an tous les 365 jours. Suivant cette logique, le parc devrait être âgé de 46 ans, soit 3 ans de plus. Les nouveaux logements construits durant la période 2003-2015 ont donc permis de limiter le vieillissement moyen du parc. De plus, lorsqu'un logement est rénové,

son âge est toujours calculé selon l'année de construction et non de rénovation. L'âge moyen du parc ne reflète donc pas forcément la qualité d'un logement.

Comme l'indique le Tableau 41, le parc locatif public le plus âgé est celui de la province de Liège, suivi par ceux du Hainaut, de Namur, du Brabant wallon et enfin du Luxembourg.

*Tableau 41 : Âge moyen des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province (en années)*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>1997</b>	25,2	29,8	33,4	21,8	27,6	<b>30,5</b>
<b>1998</b>	25,6	30,5	33,8	22,3	27,6	<b>31,0</b>
<b>1999</b>	26,7	31,6	34,7	22,6	27,9	<b>32,0</b>
<b>2000</b>	25,7	31,4	36,2	22,6	28,3	<b>32,4</b>
<b>2001</b>	26,5	32,1	35,9	23,1	28,9	<b>32,7</b>
<b>2002</b>	27,4	32,8	36,7	23,8	29,6	<b>33,4</b>
<b>2003</b>	28,1	34,1	37,4	23,6	30,2	<b>34,4</b>
...						
<b>2015</b>	35,1	43,0	46,8	31,0	37,9	<b>43,0</b>

Source : SWL

Champ : Logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles

Grâce aux données de l'âge du parc par SLSP et la proportion de logements de types appartements ou maisons, nous avons voulu tester l'hypothèse selon laquelle les logements construits récemment sont des appartements car ce type de logements prend moins d'espace au sol et permet de loger plus de personnes. Après analyse, il s'avère qu'il n'existe aucune corrélation entre l'âge moyen du parc et le ratio appartements/maisons par SLSP. Idéalement, pour mieux tester cette hypothèse, les données de l'âge moyen au niveau communal auraient été utilisées car le choix de construire des maisons ou des appartements se fait au niveau communal. En effet, comme nous l'avons vu grâce à la Carte 5, d'une commune à l'autre, le ratio appartements/maisons peut être très différent.

## Partie 3 : Les locataires des logements sociaux

La troisième partie de ce rapport décrit le public logé par les SLSP au sein du parc de logements sociaux. Les ménages occupant un autre type de logement (moyen, à loyer d'équilibre, d'insertion, de transit ou étudiant) ne sont pas présentés ici faute des données nécessaires<sup>23</sup>.

Cette partie se constitue de cinq chapitres. Dans le premier, le nombre de ménages et le nombre de personnes logées dans les logements sociaux sont présentés ainsi que leur évolution. Le deuxième décrit la composition des ménages et présente leur distribution selon les caractéristiques du chef de ménage (âge, catégorie socio-professionnelle et type de revenus). Le troisième chapitre présente les revenus annuels moyens des locataires de logements sociaux. Le quatrième chapitre aborde la question de la *sur-occupation* et de la *sous-occupation* des logements sociaux. Enfin, le dernier chapitre de cette partie est consacré à la présentation des données concernant les expulsions des locataires de logements sociaux.

### 1. Nombre de locataires dans le logement social et évolution

#### 1.1. Nombre de ménages logés dans le logement social

Cette première section est consacrée au nombre de ménages occupant un logement social. Le Tableau 42 présente l'évolution du nombre de ménages locataires d'un logement social auprès des SLSP entre 2005 et 2015. Au 31.12.2015, la Wallonie comptait 96.479 ménages louant un logement social auprès d'une SLSP. Le nombre de locataires dépendant du nombre de logements, la province du Hainaut est de façon logique celle qui regroupe le plus grand nombre de ménages locataires. Viennent ensuite la province de Liège puis la province de Namur. Enfin, les provinces du Brabant wallon puis du Luxembourg sont celles qui logent le moins de ménages.

Tableau 42 : Nombre de ménages louant un logement social auprès d'une SLSP par province de 2005 à 2015

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2005	6.030	47.458	35.398	3.229	7.059	<b>99.173</b>
2006	6.096	46.755	35.091	3.259	7.055	<b>98.256</b>
2007	6.067	46.619	34.869	3.306	7.082	<b>97.943</b>
2008	6.121	46.326	33.795	3.326	7.133	<b>96.701</b>
2009	6.182	45.851	33.856	3.357	7.158	<b>96.403</b>
2010	6.158	45.908	33.911	3.391	7.177	<b>96.545</b>
2011	6.173	45.887	33.901	3.407	7.135	<b>96.503</b>
2012	6.211	46.041	33.962	3.434	7.224	<b>96.872</b>
2013	6.292	45.697	33.765	3.418	7.287	<b>96.459</b>
2014	6.420	45.477	33.807	3.465	7.328	<b>96.497</b>
2015	6.507	45.297	33.752	3.517	7.406	<b>96.479</b>

Source : SWL

Champ : Ménages logés dans le logement social

<sup>23</sup> La réglementation ne prévoit, en effet, l'adaptation des conditions de location aux spécificités du ménage locataire (revenus, composition, etc.) que dans le cas du logement social.

En dix ans, le nombre de ménages locataires est passé de 99.173 à 96.479 soit une diminution de 2,7% (2.694 ménages). L'évolution par province du nombre de ménages est présentée par le Tableau 43 et le Graphique 34, ci-dessous. Cette évolution suit logiquement l'évolution du nombre de logements sociaux. Aussi, pour plus de détails sur les raisons de cette évolution, nous renvoyons le lecteur au point 2.2 de la Partie 2 où l'évolution du parc de logements sociaux est commentée.

*Tableau 43 : Evolution du nombre de ménages locataires d'un logement social par province de 2005 à 2015 (Indice : 2005 = 100)*

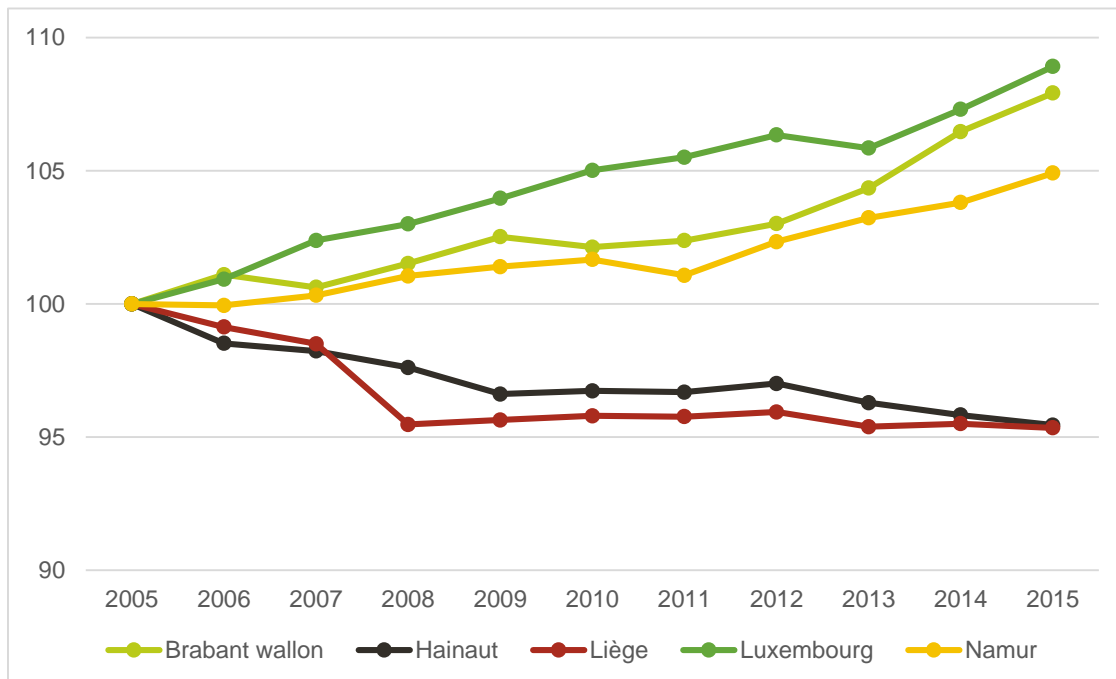
	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2005</b>	100	100	100	100	100	<b>100</b>
<b>2006</b>	101,1	98,5	99,1	100,9	99,9	<b>99,1</b>
<b>2007</b>	100,6	98,2	98,5	102,4	100,3	<b>98,8</b>
<b>2008</b>	101,5	97,6	95,5	103,0	101,0	<b>97,5</b>
<b>2009</b>	102,5	96,6	95,6	104,0	101,4	<b>97,2</b>
<b>2010</b>	102,1	96,7	95,8	105,0	101,7	<b>97,4</b>
<b>2011</b>	102,4	96,7	95,8	105,5	101,1	<b>97,3</b>
<b>2012</b>	103,0	97,0	95,9	106,3	102,3	<b>97,7</b>
<b>2013</b>	104,3	96,3	95,4	105,9	103,2	<b>97,3</b>
<b>2014</b>	106,5	95,8	95,5	107,3	103,8	<b>97,3</b>
<b>2015</b>	107,9	95,4	95,4	108,9	104,9	<b>97,3</b>

Source : SWL

Champ : 96.479 ménages logés dans le logement social



Graphique 34 : Evolution du nombre de ménages locataires d'un logement social par province de 2005 à 2015 (Indice : 2005 = 100)



Source : SWL

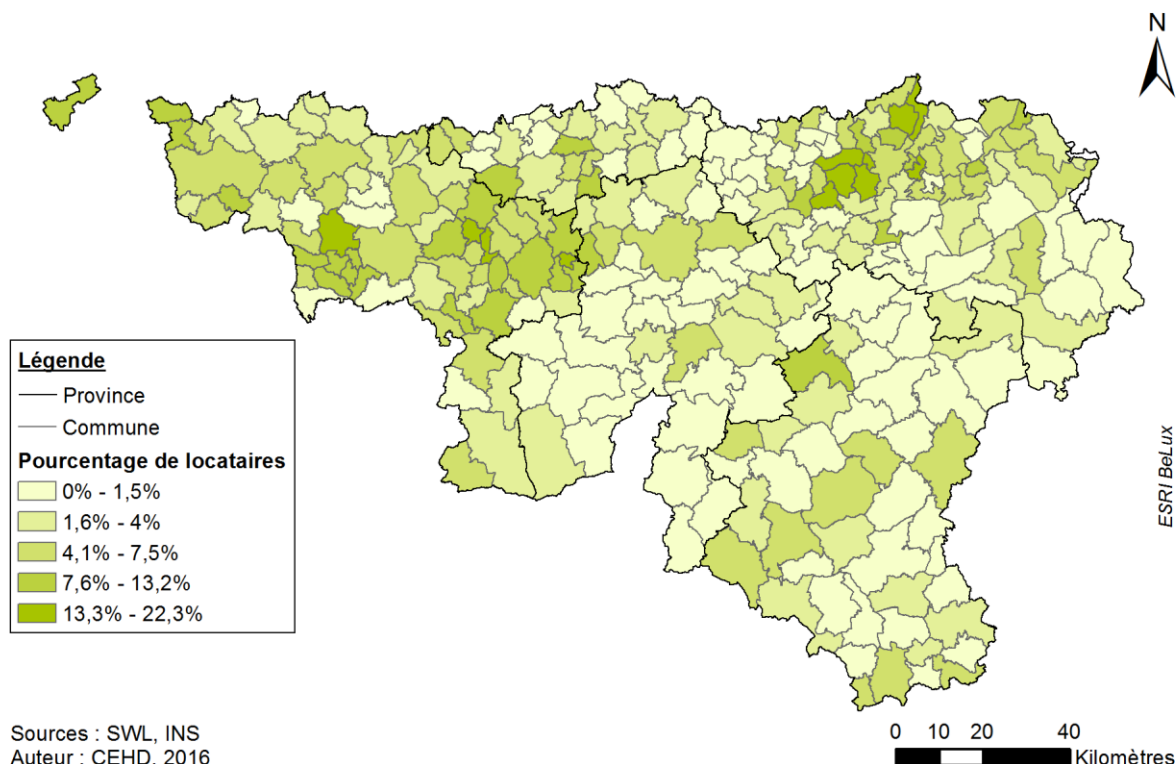
Champ : 96.479 ménages logés dans le logement social

En 2014, 96.497 ménages louaient un logement social en Wallonie. Sachant que la Wallonie comptait en 2014, 1.548.312 ménages privés, environ 6,2% des ménages wallons habitaient dans un logement social<sup>24</sup>. Ces ménages ne sont pas répartis uniformément sur le territoire wallon. La Carte 14 présente la part de ménages locataires d'un logement social dans l'ensemble des ménages d'une commune en 2015. La distribution spatiale y est similaire à celle de la Carte 3.

<sup>24</sup> Au moment de la rédaction de ce chapitre, le nombre de ménages en Wallonie en 2015 n'est pas encore disponible sur Statbel.be.



Carte 14 : Part des ménages locataires d'un logement social des SLSP dans l'ensemble des ménages par commune au 31.12.2015



Source : SWL, INS

Champ : Ménages logés dans le logement social

## 1.2. Nombre de personnes logées dans le logement social

Le Tableau 44 présente le nombre de personnes habitant dans les logements sociaux des SLSP. Au niveau régional, le nombre de personnes est passé de 215.360 unités en 2005 à son niveau le plus bas en 2009 (207.089 unités) pour augmenter jusqu'à aujourd'hui. Cette augmentation, amorcée en 2012, est en contradiction avec une diminution du parc de logements sociaux ces dernières années. Cette augmentation pourrait être liée à un changement dans les règles d'attribution des logements qui permettent de loger plus de personnes et pourrait aussi être liée au fait que certains locataires aient accepté de déménager vers un logement plus petit, laissant ainsi la possibilité à de plus grands ménages d'être logés.<sup>25</sup>

Au 31.12.2015, 214.273 personnes étaient logées dans un logement social en Wallonie. Cette évolution régionale est déterminée par l'évolution de la population habitant dans les logements sociaux des provinces de Hainaut et Liège. Sur la période 2005-2015, en Brabant wallon, le nombre d'habitants des logements sociaux a diminué de 0,3% (47 unités). En province de Hainaut, ce nombre a diminué de 2,6% (2654 unités). En province de Liège, ce nombre a diminué de 18 unités. En province de Luxembourg, ce nombre a augmenté de 3% (232 unités). Et en province de Namur, ce nombre a augmenté de 9% (1400 unités).

<sup>25</sup> Voir aussi le taux de rotation (Partie 2, Chapitre 3, Section 3 de ce présent rapport)

Tableau 44 : Nombre de personnes habitant dans un logement social et par province de 2005 à 2015

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2005	14.802	103.444	73.598	7.878	15.638	<b>215.360</b>
2006	15.648	101.837	72.629	7.863	15.705	<b>213.681</b>
2007	16.021	101.398	71.805	7.903	16.044	<b>213.171</b>
2008	14.645	100.053	70.112	7.864	16.091	<b>208.765</b>
2009	14.381	97.237	71.610	7.767	16.095	<b>207.089</b>
2010	14.251	98.732	71.737	7.725	15.998	<b>208.443</b>
2011	14.221	98.421	71.701	7.738	15.839	<b>207.920</b>
2012	14.181	99.223	72.232	7.783	16.029	<b>209.447</b>
2013	14.571	99.927	72.987	7.838	16.337	<b>211.660</b>
2014	14.581	101.169	73.599	7.988	16.635	<b>213.972</b>
2015	14.755	100.790	73.580	8.110	17.038	<b>214.273</b>

Source : SWL

Champ : Locataires d'un logement social

## 2. Description des ménages locataires dans le logement social

### 2.1. Taille moyenne des ménages occupant un logement social

Si l'on rapporte le nombre de personnes logées dans un logement social au nombre de ménages, il apparaît que, au 31.12.2015, la taille moyenne des ménages occupant un logement social est de 2,2 personnes en Wallonie, soit la taille moyenne la plus élevée depuis 2005. C'est en province du Luxembourg et de Namur que l'on retrouve les ménages les plus grands avec une moyenne de 2,3 personnes par ménage. À l'inverse, c'est en province de Liège que les ménages sont les plus petits avec une moyenne de 2,18 personnes par ménage. À titre indicatif, si l'on pose comme hypothèse que les logements à 5 chambres et plus n'ont en fait que 5 chambres, il est possible de calculer le nombre de chambres disponibles dans les logements sociaux. Après un calcul sommaire, on obtient que le nombre moyen de chambres par logement social est de 2,44 chambres en Wallonie au 31.12.2015. Cette différence entre la taille moyenne d'un ménage et le nombre de chambre moyen dans un logement social sera illustrée par l'analyse des données de sur- et sous-occupation des logements sociaux dans le Chapitre 4 de cette partie du rapport (Partie 3). Enfin, à titre de comparaison, la taille moyenne des ménages privés en Wallonie est de 2,29 personnes par ménage au 01.01.2016<sup>26</sup>.

<sup>26</sup> IWEPS 05-12-2016

*Tableau 45 : Taille moyenne des ménages louant un logement social auprès d'une SLSP par province de 2005 à 2015 (en nombre de personnes par ménage)*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2005</b>	2,45	2,18	2,08	2,44	2,22	<b>2,17</b>
<b>2006</b>	2,57	2,18	2,07	2,41	2,23	<b>2,17</b>
<b>2007</b>	2,64	2,18	2,06	2,39	2,27	<b>2,18</b>
<b>2008</b>	2,39	2,16	2,07	2,36	2,26	<b>2,16</b>
<b>2009</b>	2,33	2,12	2,12	2,31	2,25	<b>2,15</b>
<b>2010</b>	2,31	2,15	2,12	2,28	2,23	<b>2,16</b>
<b>2011</b>	2,30	2,14	2,12	2,27	2,22	<b>2,15</b>
<b>2012</b>	2,28	2,16	2,13	2,27	2,22	<b>2,16</b>
<b>2013</b>	2,32	2,19	2,16	2,29	2,24	<b>2,19</b>
<b>2014</b>	2,27	2,22	2,18	2,31	2,27	<b>2,22</b>
<b>2015</b>	2,27	2,23	2,18	2,31	2,30	<b>2,22</b>

Source : SWL

Champ : Ménages logés dans le logement social

## 2.2. Distribution des ménages selon leur type

Le Tableau 46 et le Tableau 47 présente la distribution (en nombre et en proportion) des ménages locataires d'un logement social selon leur type en Wallonie de 2009 à 2015. Dans ces tableaux, le type de ménage se base sur la situation maritale du chef de ménage (isolé ou en couple) et pour les isolés, sur son genre (homme ou femme).

Au 31.12.2015, les ménages locataires d'un logement social en Wallonie comprennent 24.239 couples (25%) et 71.145 chefs de ménages isolés (75%). Parmi ces « isolés », 24.744 sont des hommes (35%) et 46.401 sont des femmes (65%). En 2009, la part de chefs de ménages isolés était de 78% ; il y a donc une légère augmentation de la part de couples dans le logement social depuis 6 ans. La même année, la part de femmes isolées était de 53% contre 47% d'hommes. Cette évolution de la proportion homme-femme parmi les isolés, s'explique par l'évolution différenciée des effectifs : entre 2009 et 2015, le nombre de femmes isolées a augmenté de 6.746 unités alors que celui des hommes isolés a diminué de 10.954 unités. Sur la même période, les couples ont également vu leur effectif augmenter (il a augmenté de 3.299 unités sur la période). La diminution totale du nombre de ménages s'est principalement faite au détriment des ménages dont le chef de ménage est un homme isolé.

Tableau 46 : Nombre de ménages locataires d'un logement social selon la situation maritale et le genre du chef de ménage de 2009<sup>27</sup> à 2015

	Hommes isolés	Femmes isolées	Isolés	Couples	Total
<b>2009</b>	35.698	39.655	<b>75.353</b>	20.940	<b>96.293</b>
<b>2010</b>	32.838	41.823	<b>74.661</b>	21.718	<b>96.379</b>
<b>2011</b>	31.624	42.630	<b>74.254</b>	21.972	<b>96.226</b>
<b>2012</b>	31.286	43.020	<b>74.306</b>	22.155	<b>96.461</b>
<b>2013</b>	26.734	45.572	<b>72.306</b>	22.375	<b>94.681</b>
<b>2014</b>	23.537	47.722	<b>71.259</b>	23.880	<b>95.139</b>
<b>2015</b>	24.744	46.401	<b>71.145</b>	24.239	<b>95.384</b>

Source : SWL

Champ : Ménages logés dans le logement social

Tableau 47 : Proportion de ménages locataires d'un logement social selon la situation maritale et le genre du chef de ménage de 2009 à 2015

	Hommes isolés	Femmes isolées	Isolés	Couples	Total
<b>2009</b>	37,1%	41,2%	<b>78,3%</b>	21,7%	<b>100%</b>
<b>2010</b>	34,1%	43,4%	<b>77,5%</b>	22,5%	<b>100%</b>
<b>2011</b>	32,9%	44,3%	<b>77,2%</b>	22,8%	<b>100%</b>
<b>2012</b>	32,4%	44,6%	<b>77,0%</b>	23,0%	<b>100%</b>
<b>2013</b>	28,2%	48,1%	<b>76,4%</b>	23,6%	<b>100%</b>
<b>2014</b>	24,7%	50,2%	<b>74,9%</b>	25,1%	<b>100%</b>
<b>2015</b>	25,9%	48,6%	<b>74,6%</b>	25,4%	<b>100%</b>

Source : SWL

Champ : 95.384 ménages logés dans le logement social

Le Tableau 48 présente le nombre de ménages selon la situation maritale et le genre du chef de ménage par province au 31.12.2015. Les résultats de ce tableau sont présentés sous forme de pourcentages dans le Graphique 35 afin de pouvoir comparer les provinces entre elles. On observe que la distribution des ménages selon leur type présente des similitudes dans les provinces de Liège, du Luxembourg et de Namur. En effet, la part d'hommes isolés est d'environ 20% dans ces provinces, la part de couples est d'environ 27% et la part de femmes isolées est d'environ 53%. En Brabant wallon, la part de femmes isolées est légèrement plus faible (49%) mais la part de couples est plus élevée que dans les autres provinces de Wallonie (35%) ; les hommes isolés ne représentent que 16% des ménages locataires d'un logement social en Brabant wallon. En Hainaut, la part de couples n'est que de 22%, les femmes isolées représentent 45 % des ménages locataires d'un logement social (soit la plus faible proportion de Wallonie) et les hommes 33% (soit le pourcentage le plus élevé de Wallonie). Les chefs de ménages isolés représentent donc 78% des ménages locataires d'un logement social, soit le taux d'isolés le plus élevé parmi les provinces wallonnes.

<sup>27</sup> Les données entre 2005 et 2008 sont omises à cause d'un encodage incomplet de la part des SLSP

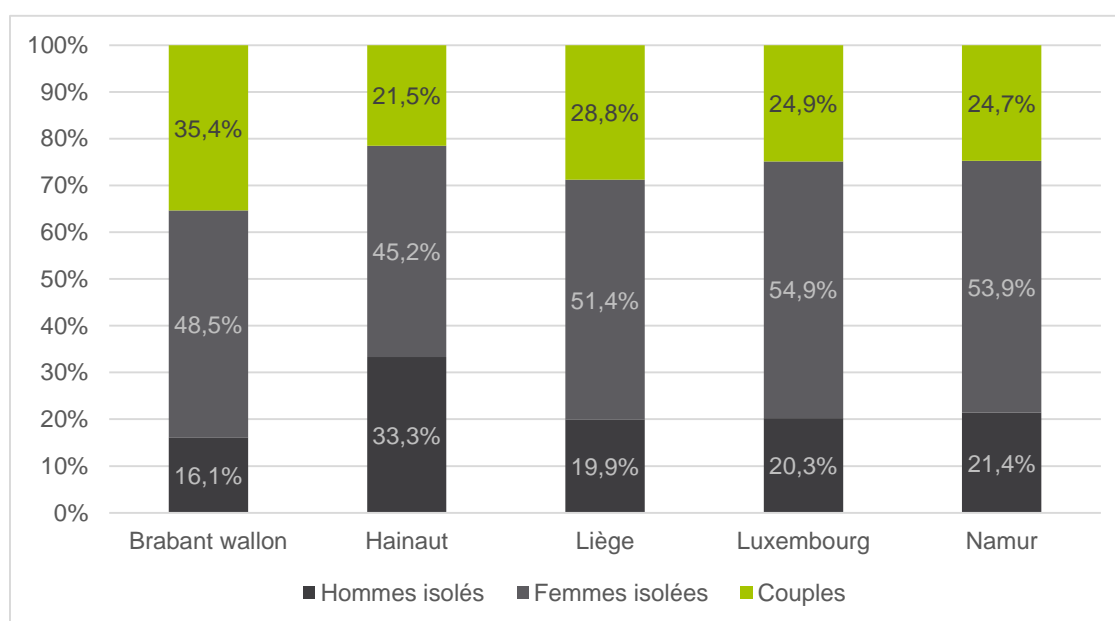
*Tableau 48 : Nombre de ménages locataires d'un logement social selon la situation maritale du chef de ménage par province au 31.12.2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>Hommes isolés</b>	1.066	14.682	6.750	693	1.553	<b>24.744</b>
<b>Femmes isolées</b>	3.212	19.952	17.446	1.878	3.913	<b>46.401</b>
<b>Couples</b>	2.341	9.475	9.777	851	1.795	<b>24.239</b>
<b>Total</b>	<b>6.619</b>	<b>44.109</b>	<b>33.973</b>	<b>3.422</b>	<b>7.261</b>	<b>95.384</b>

Source : SWL

Champ : Ménages logés dans le logement social

*Graphique 35 : Distribution des ménages locataires d'un logement social selon la situation maritale du chef de ménage dans les provinces wallonnes au 31.12.2015*



Source : SWL

Champ : 95.384 ménages logés dans le logement social

Dans la suite de cette analyse, le type de ménage tient compte des critères précédemment retenus (situation maritale du chef de ménage et genre) ainsi que de la présence ou l'absence d'enfants dans le ménage. Le Tableau 49 et le Tableau 50 présentent l'évolution des effectifs et des proportions de chaque type de ménages ainsi définis, sur la période 2009 à 2015.

Selon ces tableaux, il apparaît que le groupe le plus important en effectifs au 31.12.2015 est constitué de femmes isolées sans enfants (25.806 ménages, 27%), suivi des femmes isolées avec enfants (20.595 ménages, 22%), des hommes isolés sans enfants (17.054 ménages, 18%), des couples avec enfants (14.963 ménages, 16%), des couples sans enfants (9.276 ménages, 10%) et enfin des hommes seuls avec enfants (7.690 ménages, 8%). Sur la période 2009-2015, le type de ménage qui a connu la plus forte évolution en pourcentage est celui des couples avec enfants (+27,5%), suivi des femmes seules sans enfants (+18,4%) et des femmes seules avec enfants (+15,3%). A l'inverse, les ménages constitués d'hommes seuls avec enfants connaissent une forte diminution (-38,2%) ainsi que ceux composés d'hommes seuls sans enfants (-26,7%). Les couples sans enfants restent stable.

Pour mieux comprendre ces évolutions selon le type de ménage, et notamment les évolutions concernant les hommes seuls sans enfants et les femmes seules sans enfants, il serait intéressant

de pouvoir mettre en relation le type de ménage avec l'âge du chef de ménage. En effet, certains des ménages locataires de logements sociaux habitent leur logement depuis fort longtemps : ils sont parfois les premiers locataires de logements créés dans les années 60 ou 70. Au moment où ils sont entrés dans leur logement, ces locataires pouvaient avoir des enfants, puis au fil des années, la famille s'est rétrécie : les enfants sont partis, un membre du couple est parti ou bien est décédé. Un ménage autrefois composé de plusieurs personnes est réduit à une seule. Or, au vu de l'espérance de vie relative des hommes et des femmes en Belgique, il est probable que cette unique personne soit plus souvent une femme qu'un homme, ce qui expliquerait en partie la surreprésentation des femmes seules et sans enfants parmi les locataires de logements sociaux. Actuellement, les données disponibles ne nous permettent pas de vérifier cette hypothèse puisqu'elles ne nous permettent pas de croiser la composition des ménages et l'âge du chef de ménage.

*Tableau 49 : Nombre de ménages locataire d'un logement social en Wallonie par type de ménage de 2009<sup>28</sup> à 2015*

	Sans enfants				Avec enfants			
	Hommes	Femmes	Couples	Total	Hommes	Femmes	Couples	Total
<b>2009</b>	23.251	21.797	9.204	<b>54.252</b>	12.447	17.858	11.736	<b>42.041</b>
<b>2010</b>	21.919	22.828	9.499	<b>54.246</b>	10.919	18.995	12.219	<b>42.133</b>
<b>2011</b>	21.581	22.980	9.555	<b>54.116</b>	10.043	19.650	12.417	<b>42.110</b>
<b>2012</b>	21.595	23.003	9.367	<b>53.965</b>	9.691	20.017	12.788	<b>42.496</b>
<b>2013</b>	18.557	24.286	8.981	<b>51.824</b>	8.177	21.286	13.394	<b>42.857</b>
<b>2014</b>	17.296	25.611	9.507	<b>52.414</b>	6.241	22.111	14.373	<b>42.725</b>
<b>2015</b>	17.054	25.806	9.276	<b>52.136</b>	7.690	20.595	14.963	<b>43.248</b>

Source : SWL

Champ : Ménages logés dans le logement social

*Tableau 50 : Proportion de ménages locataire d'un logement social en Wallonie par type de ménage de 2009 à 2015*

	Sans enfants				Avec enfants			
	Hommes	Femmes	Couples	Total	Hommes	Femmes	Couples	Total
<b>2009</b>	24,1%	22,6%	9,6%	<b>56,3%</b>	12,9%	18,5%	12,2%	<b>43,7%</b>
<b>2010</b>	22,7%	23,7%	9,9%	<b>56,3%</b>	11,3%	19,7%	12,7%	<b>43,7%</b>
<b>2011</b>	22,4%	23,9%	9,9%	<b>56,2%</b>	10,4%	20,4%	12,9%	<b>43,8%</b>
<b>2012</b>	22,4%	23,8%	9,7%	<b>55,9%</b>	10,0%	20,8%	13,3%	<b>44,1%</b>
<b>2013</b>	19,6%	25,7%	9,5%	<b>54,7%</b>	8,6%	22,5%	14,1%	<b>45,3%</b>
<b>2014</b>	18,2%	26,9%	10,0%	<b>55,1%</b>	6,6%	23,2%	15,1%	<b>44,9%</b>
<b>2015</b>	17,9%	27,1%	9,7%	<b>54,7%</b>	8,1%	21,6%	15,7%	<b>45,3%</b>

Source : SWL

Champ : Ménages logés dans le logement social

Les Tableau 51 et Tableau 52 présentent le nombre et la proportion de ménages locataires du logement social selon le type de ménage (situation maritale du chef de ménage, genre, présence d'enfants) par province au 31.12.2015. Les mêmes données sont visualisées aussi sous forme de pourcentages dans le Graphique 36 afin de pouvoir comparer les provinces entre elles. En Wallonie en 2015, la part de ménages avec enfants est de 45% et la part de ménages sans enfants est de

<sup>28</sup> Les données entre 2005 et 2008 sont omises à cause d'une erreur informatique



55%. Sur les 55% de ménages avec enfants, 29,7 % sont des familles monoparentales (21,6% de femmes seules avec enfants, 8,1% d'hommes seuls avec enfant) ; la part de couples avec enfants est de 15,7%.

*Tableau 51 : Nombre de ménages locataires d'un logement social en Wallonie par type de ménage par province au 31.12.2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>Hommes sans enfants</b>	846	9.105	5.460	523	1.120	<b>17.054</b>
<b>Hommes avec enfants</b>	220	5.577	1.290	170	433	<b>7.690</b>
<b>Femmes sans enfants</b>	1.744	11.206	9.943	954	1.959	<b>25.806</b>
<b>Femmes avec enfants</b>	1.468	8.746	7.503	924	1.954	<b>20.595</b>
<b>Couples sans enfants</b>	878	3.623	3.851	281	643	<b>9.276</b>
<b>Couples avec enfants</b>	1.463	5.852	5.926	570	1.152	<b>14.963</b>
<b>Total</b>	<b>6.619</b>	<b>44.109</b>	<b>33.973</b>	<b>3.422</b>	<b>7.261</b>	<b>95.384</b>

Source : SWL

Champ : Ménages logés dans le logement social

*Tableau 52 : Proportion de ménages locataires d'un logement social en Wallonie par type de ménage par province au 31.12.2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>Hommes sans enfants</b>	12,8%	20,6%	16,1%	15,3%	15,4%	<b>17,9%</b>
<b>Hommes avec enfants</b>	3,3%	12,6%	3,8%	5,0%	6,0%	<b>8,1%</b>
<b>Femmes sans enfants</b>	26,3%	25,4%	29,3%	27,9%	27,0%	<b>27,1%</b>
<b>Femmes avec enfants</b>	22,2%	19,8%	22,1%	27,0%	26,9%	<b>21,6%</b>
<b>Couples sans enfants</b>	13,3%	8,2%	11,3%	8,2%	8,9%	<b>9,7%</b>
<b>Couples avec enfants</b>	22,1%	13,3%	17,4%	16,7%	15,9%	<b>15,7%</b>
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

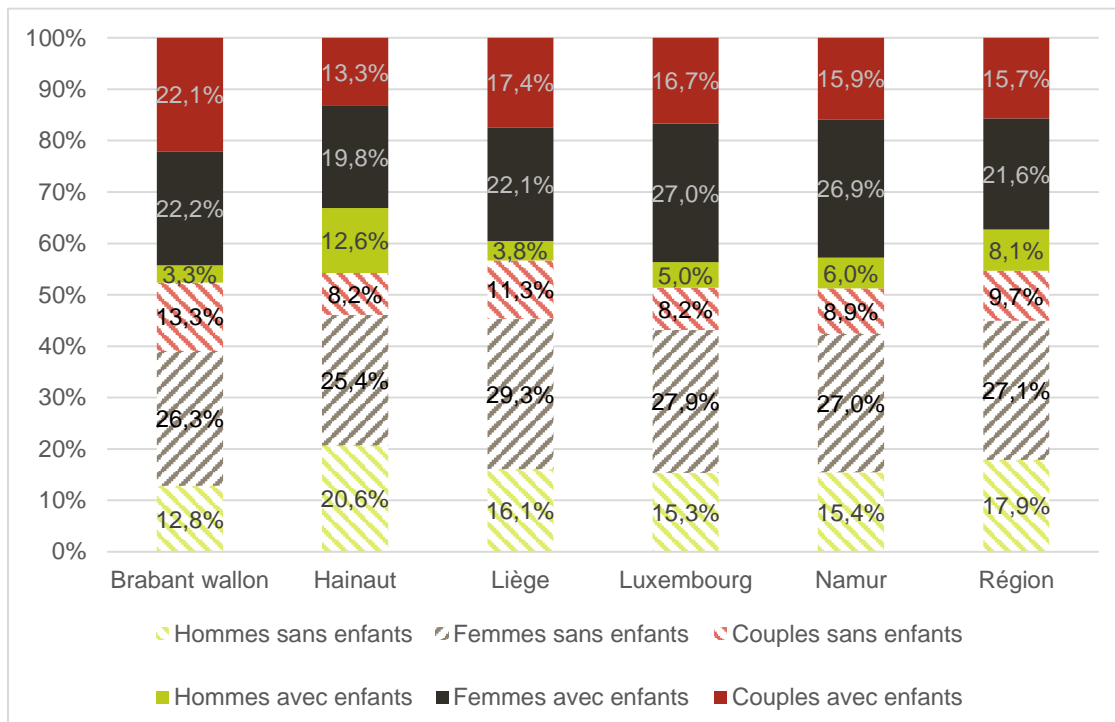
Source : SWL

Champ : 95.384 ménages logés dans le logement social

Concernant les familles monoparentales, c'est en province de Namur qu'elles sont le plus présentes (32,9%), puis en Hainaut (32,4%), Luxembourg (32%), province de Liège (25,9%) et Brabant wallon (25,5%). Notons que la proportion d'hommes seuls avec enfant à charge est la plus élevée en province du Hainaut (12,6%) et la plus basse en Brabant wallon (3,3%). La proportion de femmes seules avec enfants est la plus élevée en provinces du Luxembourg et de Namur avec 27%, et la plus basse en Hainaut avec 19,8%. Concernant les couples, c'est en en Brabant wallon que la

part des couples avec enfants est la plus élevée avec 22% et en Hainaut qu'elle est la plus faible avec 13,3% des ménages locataires de logements sociaux.

*Graphique 36 : Distribution des ménages locataires d'un logement social selon le type de ménage dans les provinces wallonnes au 31.12.2015*



Source : SWL

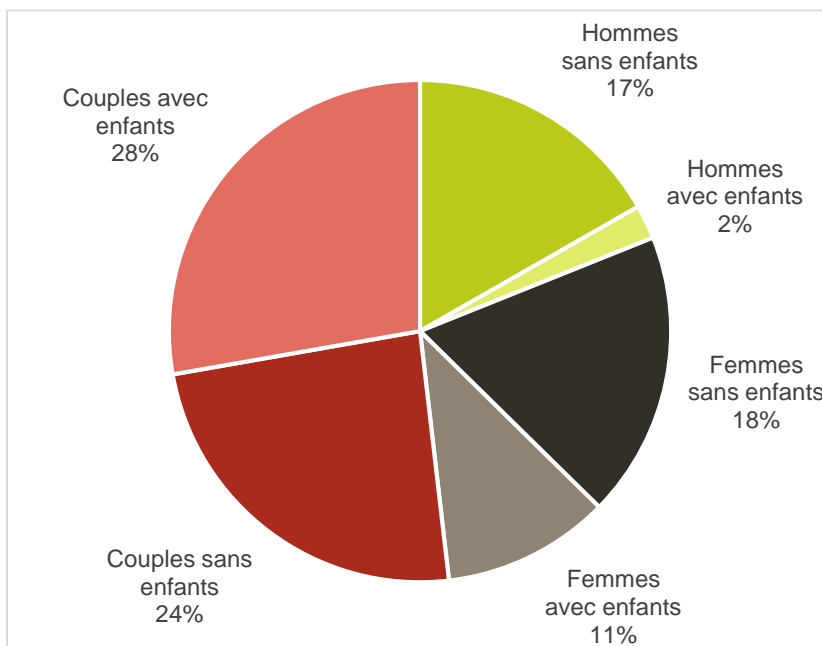
Champ : Ménages logés dans le logement social

Notons que la distribution des ménages locataires d'un logement social selon le type de ménage diffère sensiblement de la distribution de l'ensemble des ménages wallons (donc y compris ceux qui ne bénéficient pas d'un logement social) telle qu'elle apparaît dans les données du Censur 2011 (cf. Graphique 37). En Wallonie, les couples représentent plus de la moitié des ménages privés ; dans le logement social, ils ne représentent que 25% des ménages.

En revanche, la proportion d'hommes et de femmes isolés est plus grande dans le logement social que dans l'ensemble des ménages privés wallons. Les femmes isolées (avec ou sans enfants) notamment sont fortement surreprésentées dans le logement social puisqu'elles représentent près de la moitié des ménages bénéficiant d'un logement social alors qu'elles ne représentent que 29% des ménages privés wallons. Notons également que les ménages composés d'hommes isolés avec enfants sont plus fréquents dans le logement social (8,1%) que dans l'ensemble des ménages privés wallons (2%). La proportion de femmes isolées avec enfants est deux fois plus importante dans le logement social (21,6%) que dans l'ensemble des ménages privés wallons (11%).



Graphique 37 : Distribution des ménages privés selon le type de ménage en Wallonie au 1.1.2011

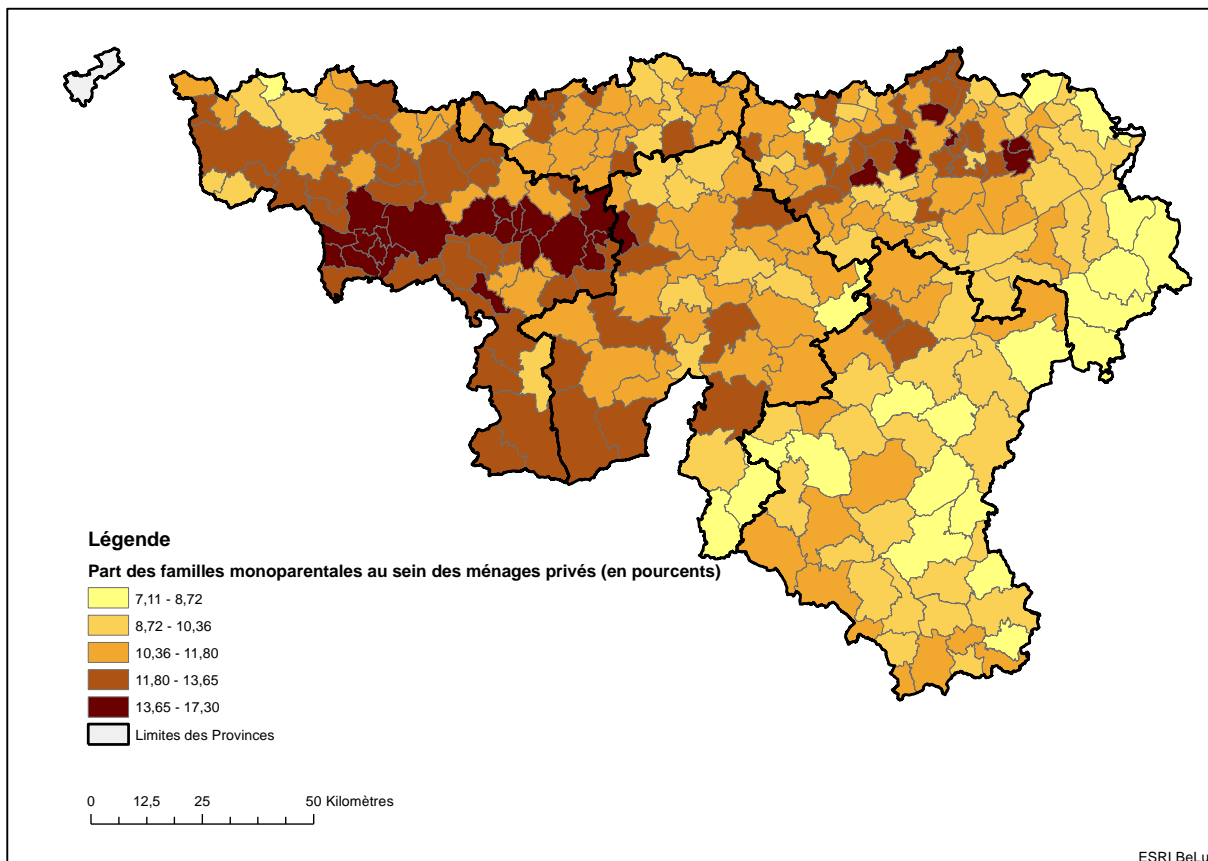


Source : Census 2011

Champ : 1.520.114 ménages privés en Wallonie

Notons toutefois que malgré ces différences de distribution au niveau global, on retrouve des similitudes au niveau des provinces entre le logement social et l'ensemble des ménages privés wallons. Ainsi, en Hainaut, la proportion de ménages composés d'un adulte (homme ou femme) avec enfants est plus élevée que dans les autres provinces. Cette surreprésentation se retrouve également dans l'ensemble des ménages privés de la province par rapport aux autres provinces (cf. Carte 15)

Carte 15 : Part des familles monoparentales au sein des ménages privés en 2011



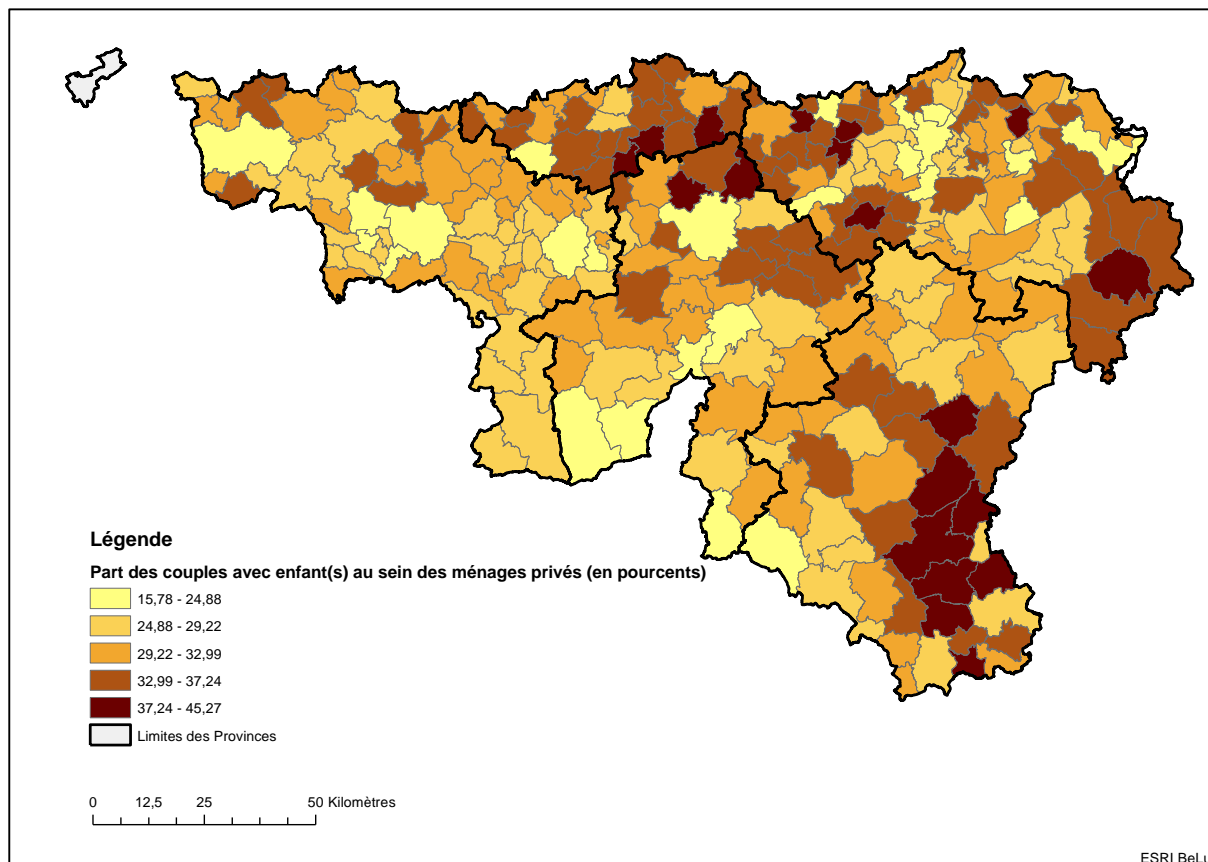
Source et calcul : Censur 2011

Cartographie : CEHD - Détermination des classes selon la méthode des seuils naturels (méthode de Jenks)

Champ : Ensemble des ménages privés wallons au 01.01.2011

De même, la plus forte proportion de couples dans le logement social en Brabant wallon par rapport aux autres provinces wallonnes est également visible pour l'ensemble des ménages privés en Wallonie (cf. Carte 16)

Carte 16 : Part des ménages composés d'un couple avec enfant(s) au sein des ménages privés en 2011)



Source et calcul : Censur 2011

Cartographie : CEHD - Détermination des classes selon la méthode des seuils naturels (méthode de Jenks)

Champ : Ensemble des ménages privés wallons au 01.01.2011

Les données disponibles ne permettent malheureusement pas d'aller plus loin dans la recherche de ressemblances ou de dissemblances entre le public logé dans le logement social et l'ensemble des ménages wallons. Pour pouvoir identifier d'éventuelles surreprésentations ou sous-représentations de certains types de ménages, il serait nécessaire de pouvoir disposer de données à l'échelle communale (et pouvoir les mettre en rapport avec le parc de logements existant dans la commune).

En guise de conclusion de cette section, notons qu'au vu des données présentées ici, il semble que le fait d'être seul et/ou d'avoir des enfants amène les ménages concernés à se tourner davantage vers le logement social que les couples. Cependant, il s'agit ici d'une hypothèse à vérifier : en effet, certaines personnes habitent depuis très longtemps dans le logement public et ont pu voir au cours de cette période la composition de leur ménage évoluer fortement (couple, couple avec enfants, couple, isolé(e)...). Il serait donc nécessaire, pour comprendre les différences de représentation des ménages logés dans le logement public et l'ensemble des ménages privés wallons, d'avoir davantage de données concernant le parcours résidentiel des ménages du logement social (depuis combien de temps habitent-ils dans le logement social, comment a évolué la composition de leur ménage, etc.).

## 2.3. Distribution des ménages selon l'âge du chef de ménage

Le Tableau 53 présente la distribution des chefs de ménages locataires d'un logement social selon leur âge en Wallonie entre 2012 et 2015. La distribution est réalisée selon trois classes d'âges : moins de 30 ans, entre 30 et 60 ans et plus de 60 ans. Le Tableau 54, quant à lui, indique la part que représente chacune de ces classes d'âge par rapport à l'ensemble des chefs de ménage. Au 31.12.2015, il y avait 4.312 chefs de ménages de moins de 30 ans (4,5%), 52.595 chefs de ménages âgés entre 30 et 60 ans (55,2%) et 38.384 chefs de ménages de plus de 60 ans (40,3%).

Ces quatre dernières années, alors que le nombre total de ménages occupant un logement social a diminué, le nombre de ménages dont le chef est âgé de plus de 60 ans a augmenté de 1.519 unités. La part de ménages dont le chef de ménage est âgé de plus de 60 ans est passée de 38,4% en 2012 à 40,3% en 2015. La part des chefs de ménage âgés de 30 à 60 ans est restée constante ces quatre dernières années (environ 55%). Celle des chefs de ménages de moins de 30 ans a diminué, passant de 5,7% en 2012 à 4,5% en 2015. Il y semble donc qu'il y ait un vieillissement progressif des chefs de ménage dans le logement social. Ce vieillissement est sans doute lié à un renouvellement limité des ménages bénéficiant d'un logement social (les ménages logés dans le logement social restent en place et, évidemment, vieillissent tirant peu à peu vers le haut la pyramide des âges). Pour être en mesure de vérifier cette hypothèse, il serait nécessaire d'avoir des données plus précises sur les caractéristiques des ménages occupant le logement social (nombre d'années dans le logement social, âge du chef de ménage), ceux quittant le logement social ainsi que sur les ménages entrant dans le logement social.

*Tableau 53 : Nombre de chefs de ménage locataires d'un logement social en Wallonie par classes d'âge de 2012 à 2015*

	Moins de 30 ans	Entre 30 et 60 ans	Plus de 60 ans	Total
<b>2012</b>	5.522	53.686	36.865	<b>96.073</b>
<b>2013</b>	4.991	52.907	37.357	<b>95.255</b>
<b>2014</b>	4.570	52.896	37.595	<b>95.061</b>
<b>2015</b>	4.312	52.595	38.384	<b>95.291</b>

Source : SWL

Champ : Chefs de ménages logés dans le logement social

*Tableau 54 : Distribution des chefs de ménage d'un logement social en Wallonie par classes d'âge de 2012 à 2015*

	Moins de 30 ans	Entre 30 et 60 ans	Plus de 60 ans	Total
<b>2012</b>	5,7%	55,9%	38,4%	<b>100%</b>
<b>2013</b>	5,2%	55,5%	39,2%	<b>100%</b>
<b>2014</b>	4,8%	55,6%	39,5%	<b>100%</b>
<b>2015</b>	4,5%	55,2%	40,3%	<b>100%</b>

Source : SWL

Champ : 95.291 chefs de ménages logés dans le logement social

Le Tableau 55 présente le nombre de chef de ménages par classes d'âge et par province au 31.12.2015 en Wallonie. Au 31.12.2015, la province ayant la proportion la plus faible de chefs de ménage de moins de 30 ans est le Brabant wallon avec 2,8% de ses ménages (*cf.* Graphique 38) et c'est la province de Namur qui en a la proportion la plus élevée (5,2%). En ce qui concerne les chefs de ménages de plus de 60 ans, c'est en Brabant wallon que la plus proportion est la plus forte avec 42,4% et en province du Luxembourg qu'elle est la plus faible avec 35%. Notons que la province du

Luxembourg est également la province ayant la plus forte proportion de chefs de ménages âgés de 30 à 60 ans (60,7%).

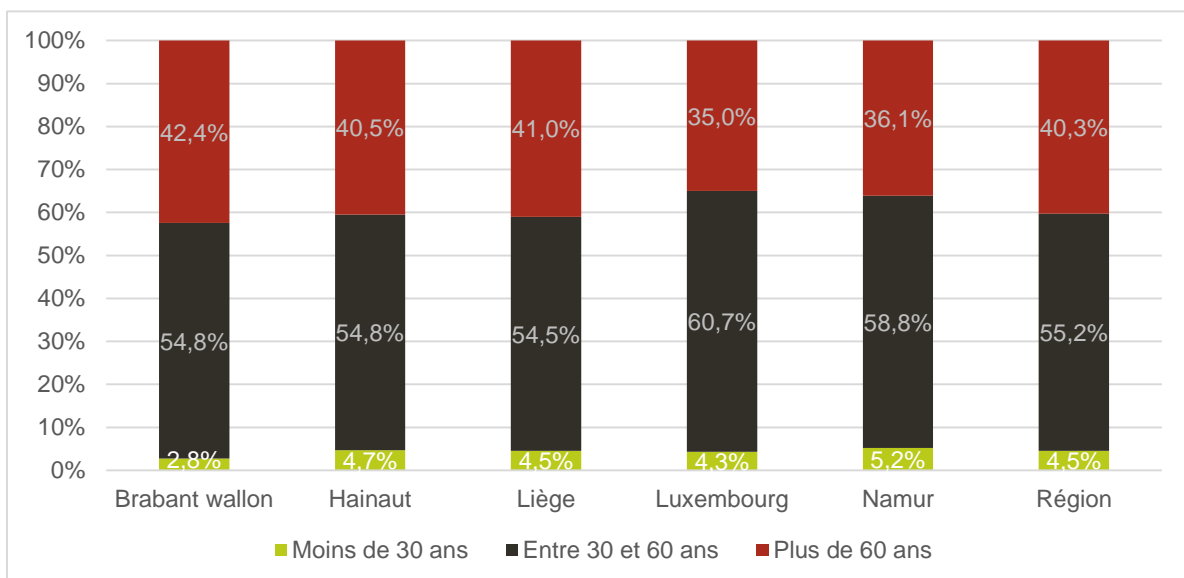
*Tableau 55 : Nombre de chefs de ménages locataires d'un logement social en Wallonie par classes d'âge et par province au 31.12.2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>Moins de 30 ans</b>	183	2.074	1.531	146	378	<b>4.312</b>
<b>Entre 30 et 60 ans</b>	3.626	24.149	18.459	2.078	4.283	<b>52.595</b>
<b>Plus de 60 ans</b>	2.809	17.849	13.899	1.198	2.629	<b>38.384</b>
<b>Total</b>	6.618	44.072	33.889	3.422	7.290	<b>95.291</b>

Source : SWL

Champ : Chefs de ménages logés dans le logement social

*Graphique 38 : Distribution des ménages locataires d'un logement social selon la classe d'âge du chef de ménage dans les cinq provinces wallonnes au 31.12.2015*

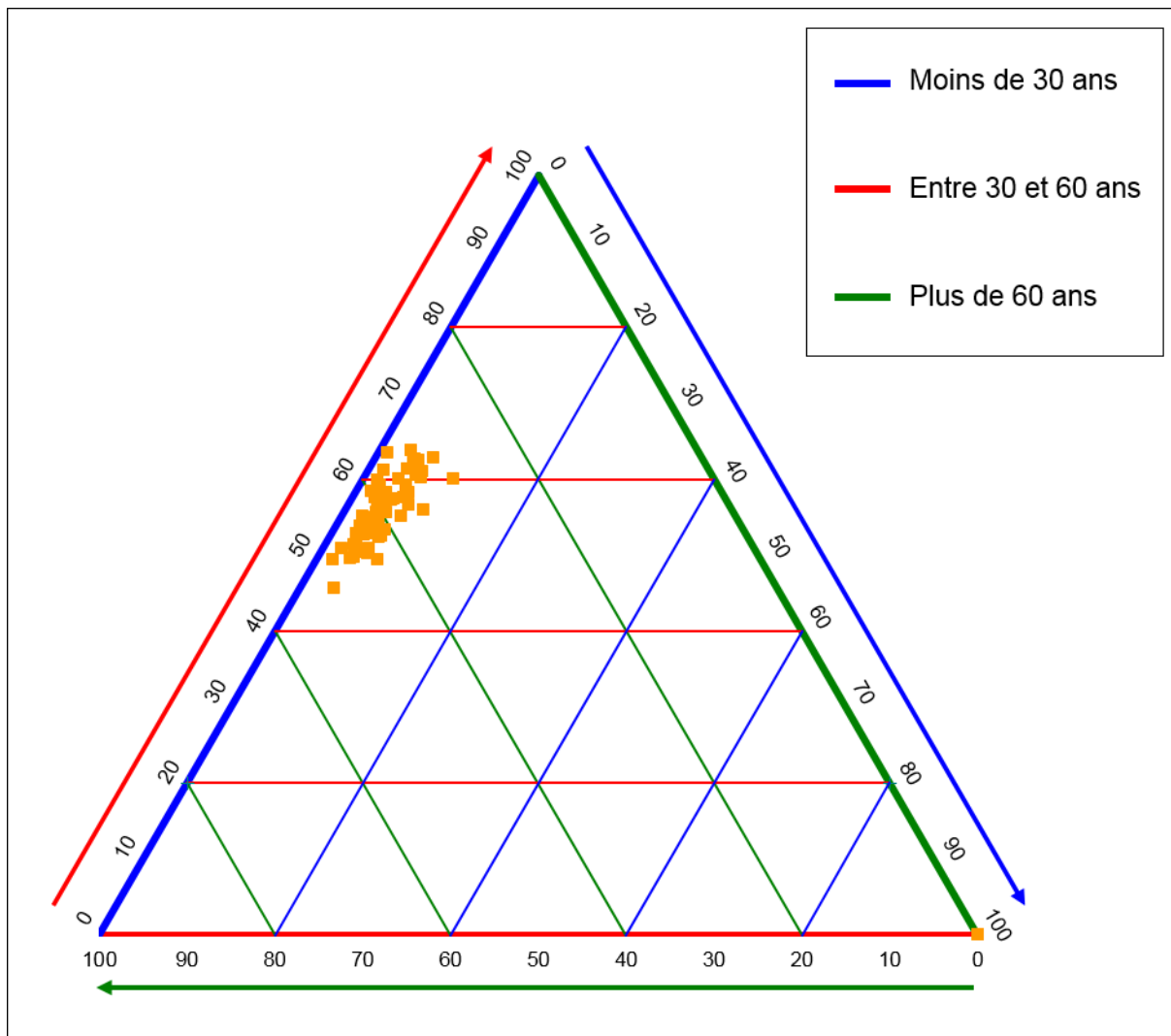


Source : SWL

Champ : 95.291 chefs de ménages logés dans le logement social

À l'échelle des SLSP, on observe peu de différences dans la distribution des chefs de ménage selon la classe d'âge comme le montre le Graphique 39. Sur ce graphique chaque SLSP est située en fonction de la proportion de chefs de ménages dans chacune des classes d'âges ; chaque axe du diagramme (ou côté du triangle) représente le pourcentage de chef de ménages au sein de la SLSP appartenant à une classe d'âge. Sur ce diagramme, peu de différences apparaissent entre les SLSP : un nuage de points relativement dense se concentre sur un côté du diagramme montrant une grande homogénéité entre les SLSP du point de vue de l'âge des chefs de ménage, à savoir : entre 0 et 10% de moins de 30 ans, entre 40 et 65% de 30 à 60 ans et de 30 à 55% de chefs de ménage de plus de 60 ans.

Graphique 39 : Distribution des SLSP sur un diagramme ternaire en fonction de l'âge des chefs de ménages locataires d'un logement social en 2015

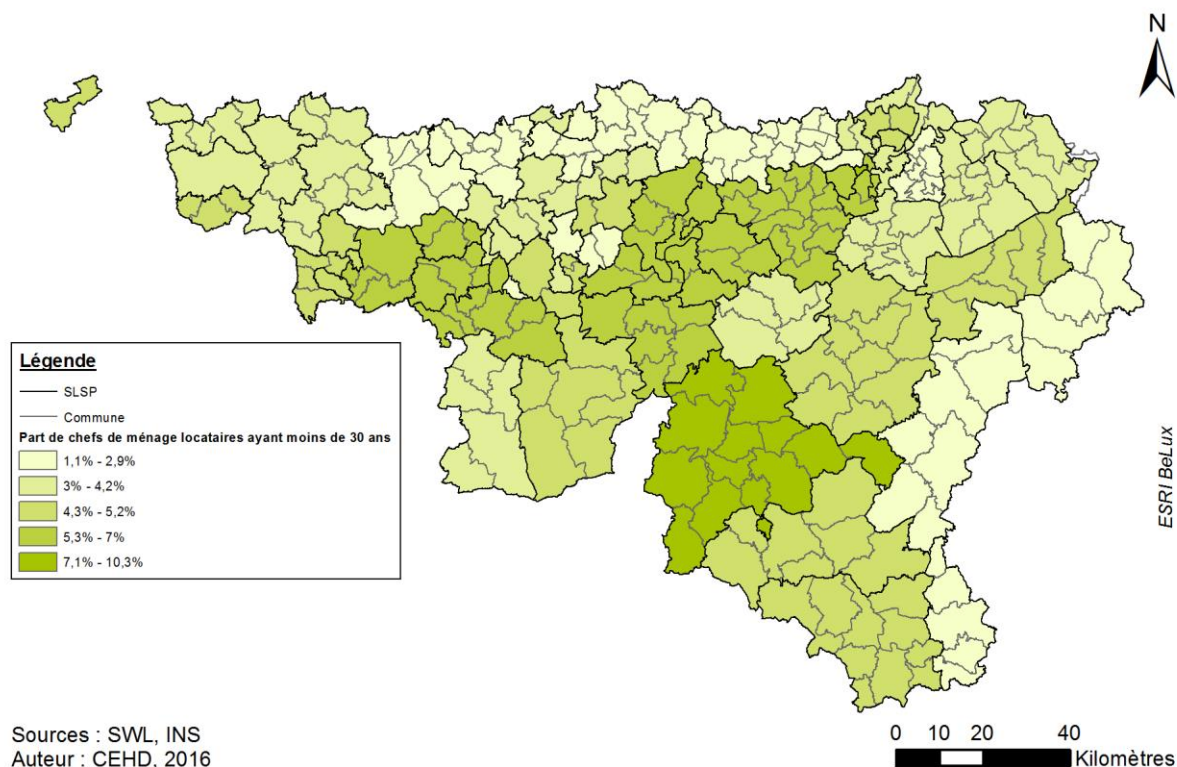


Source : SWL

Champ : 95.291 chefs de ménages logés dans le logement social

La Carte 17 représente la part des chefs de ménage âgés de moins de 30 ans au sein des SLSP en Wallonie au 31.12.2015. Les SLSP ayant les plus faibles proportions de chefs de ménages de moins de 30 ans se situent généralement à l'est et au nord de la Wallonie (le Brabant wallon et sa périphérie). Les SLSP en ayant les plus fortes proportions sont, quant à elles, situées en province de Namur et en province du Luxembourg.

*Carte 17 : Part des chefs de ménages locataires d'un logement social âgés de moins de 30 ans par SLSP au 31.12.2015*



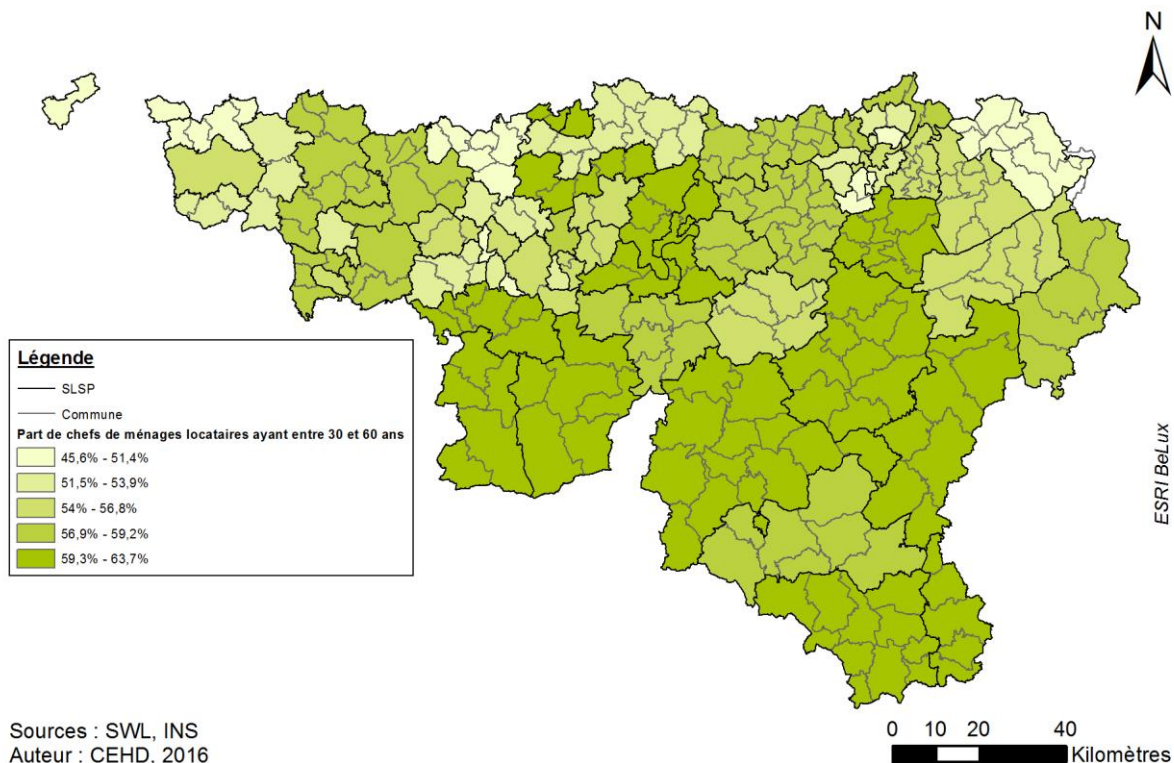
Source : SWL

Champ : 95.291 chefs de ménages logés dans le logement social

La Carte 18 représente la part des chefs de ménages âgés de 30 à 60 ans dans les SLSP en Wallonie au 31.12.2015. Les SLSP au sein desquelles les chefs de ménages de moins de 30 ans sont peu présents sont situées en Brabant wallon ainsi qu'à proximité des villes comme Charleroi, Liège et Tournai. Dans les autres régions de Wallonie, la part des chefs de ménages âgés de 30 à 60 ans est plus élevée.



Carte 18 : Part des chefs de ménages locataires d'un logement social âgés de 30 à 60 ans par SLSP au 31.12.2015

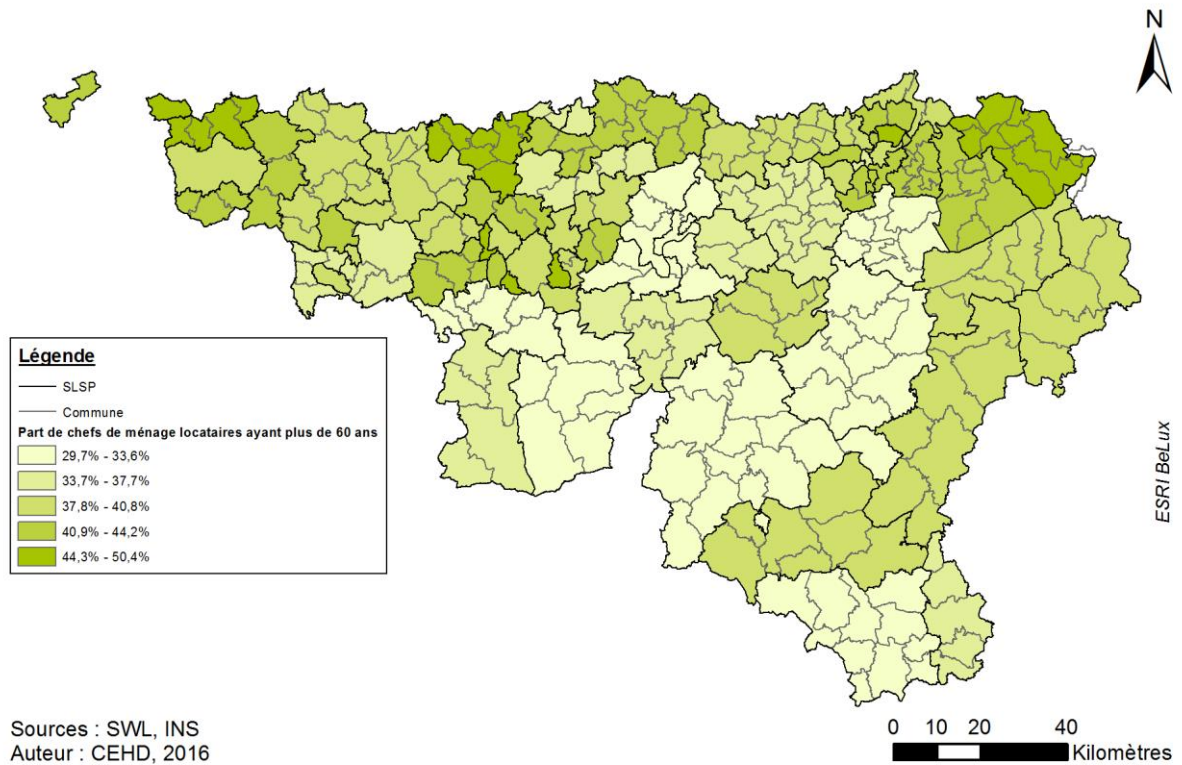


Source : SWL  
Champ : 95.291 chefs de ménages logés dans le logement social

Enfin, la Carte 19 représente la part des chefs de ménage de plus de 60 ans au sein des SLSP en Wallonie au 31.12.2015. Les SLSP où la part de ces chefs de ménage est la plus élevée sont situées en périphérie de grandes villes telles que Charleroi, Liège et Tournai mais aussi en Brabant wallon et dans le Nord-Est de la Wallonie. À l'inverse, les SLSP où la part de chefs de ménage de plus de 60 ans est la plus faible sont situées en provinces de Namur et de Luxembourg.



Carte 19 : Part des chefs de ménages locataires d'un logement social âgés de plus de 60 ans par SLSP au 31.12.2015



Sources : SWL, INS  
Auteur : CEHD, 2016

Source : SWL  
Champ : 95.291 chefs de ménages logés dans le logement social

## 2.4. Distribution des ménages locataires d'un logement social selon la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage

Cette section se focalise sur les catégories socio-professionnelles des chefs de ménages locataires d'un logement social.

Sur la période 2001 – 2015, le nombre total de ménages logés dans le secteur public a diminué, passant de 96.623 à 95.155 unités. D'après les chiffres présentés dans le Tableau 56, il apparaît que ce sont les ménages dont le chef de ménage est chômeur qui ont vu leur nombre diminuer le plus fortement : au 31.12.2001, les SLSP comptaient 23.793 chefs de ménage chômeurs, elles n'en comptent plus que 18.447 en 2015 soit 5.346 unités en moins. Ensuite, la catégorie socio-professionnelle ayant connu la plus forte diminution en termes d'effectifs est la catégorie « pensionnés et prépensionnés » passant de 32.698 ménages en 2001 à 29.693 ménages en 2015 (3.005 unités). Viennent ensuite les ouvriers (-2.310 unités), les employés (-1.663 unités) et les bénéficiaires du RIS (-418 unités). À l'inverse, le nombre des bénéficiaires d'assurance maladie-invalidité a très fortement augmenté, passant de 5.907 à 15.041 ménages (+9.134 unités) ainsi que celui des chefs de ménages handicapés (+2.420 unités). Les effectifs relatifs aux indépendants et aux cadres sont nettement plus faibles que ceux des autres catégories socio-professionnelles ; en 2015, ces effectifs sont respectivement de 357 pour les indépendants et 5 pour les cadres. Notons qu'en 2015, la profession de 3.399 chefs de ménages n'était pas connue (catégorie « Indéterminés ») contre 3.663 en 2001. Le Tableau 57 reprend ces données sous forme de proportions.

*Tableau 56 : Nombre de chefs de ménages occupant un logement social par catégories socio-professionnelles entre 2001 et 2015 en Wallonie*

	Ouvriers	Employés	Cadres	Indépendants	Pensionnés ou pré-pensionnés	Chômeurs	RIS <sup>29</sup>	Handicapés	Bénéficiaires d'assurance maladie-invalidité	Indéterminés
2001	13.760	6.952	10	368	32.698	23.793	7.082	2.390	5.907	3.663
2002	14.157	7.076	6	399	32.258	24.927	7.309	2.227	5.795	3.731
2003	13.617	6.811	8	367	33.159	25.810	7.412	2.298	6.731	3.982
2004	13.226	6.896	14	342	31.230	27.389	6.410	2.928	6.905	3.132
2005	12.792	6.676	58	346	31.025	27.966	5.471	2.764	7.445	3.333
2006	12.279	6.578	54	311	30.475	27.948	5.564	2.592	7.767	3.587
2007	12.381	6.444	80	313	30.127	27.753	5.779	3.222	8.238	2.541
2008	12.579	6.405	11	304	29.836	26.677	5.273	3.197	8.944	2.754
2009	12.395	6.222	10	281	29.555	26.081	5.492	3.201	9.744	2.473
2010	12.179	6.041	6	272	29.433	25.602	5.936	3.552	10.559	2.600
2011	11.797	5.923	4	292	29.441	24.782	6.124	3.478	11.643	2.596
2012	11.742	5.809	8	291	29.047	23.997	6.332	3.828	12.498	2.704
2013	11.559	5.663	13	318	28.908	22.496	6.121	3.916	13.225	2.934
2014	11.468	5.529	16	320	29.334	21.094	6.133	4.187	14.127	2.744
2015	11.450	5.289	5	357	29.693	18.447	6.664	4.810	15.041	3.399

Source : SWL

Champ : Chefs de ménages logés dans le logement social

<sup>29</sup> Revenu d'Intégration Sociale

Tableau 57 : Proportion de chefs de ménages locataires sociaux par catégories socio-professionnelles entre 2001 et 2015 en Wallonie

	Ouvriers	Employés	Cadres	Indépendants	Pensionnés ou pré-pensionnés	Chômeurs	RIS	Handicapés	Bénéficiaires d'assurance maladie-invalidité	Indéterminés
2001	14,2%	7,2%	0%	0,4%	33,8%	24,6%	7,3%	2,5%	6,1%	3,8%
2002	14,5%	7,2%	0%	0,4%	33,0%	25,5%	7,5%	2,3%	5,9%	3,8%
2003	13,6%	6,8%	0%	0,4%	33,1%	25,8%	7,4%	2,3%	6,7%	4,0%
2004	13,4%	7,0%	0%	0,3%	31,7%	27,8%	6,5%	3,0%	7,0%	3,2%
2005	13,1%	6,8%	0,1%	0,4%	31,7%	28,6%	5,6%	2,8%	7,6%	3,4%
2006	12,6%	6,8%	0,1%	0,3%	31,4%	28,8%	5,7%	2,7%	8,0%	3,7%
2007	12,8%	6,7%	0,1%	0,3%	31,1%	28,6%	6,0%	3,3%	8,5%	2,6%
2008	13,1%	6,7%	0,01%	0,3%	31,1%	27,8%	5,5%	3,3%	9,3%	2,9%
2009	13,0%	6,5%	0,01%	0,3%	31,0%	27,3%	5,8%	3,4%	10,2%	2,6%
2010	12,7%	6,3%	0,01%	0,3%	30,6%	26,6%	6,2%	3,7%	11,0%	2,7%
2011	12,3%	6,2%	0,004%	0,3%	30,6%	25,8%	6,4%	3,6%	12,1%	2,7%
2012	12,2%	6,0%	0,01%	0,3%	30,2%	24,9%	6,6%	4,0%	13,0%	2,8%
2013	12,1%	6,0%	0,01%	0,3%	30,4%	23,6%	6,4%	4,1%	13,9%	3,1%
2014	12,1%	5,8%	0,02%	0,3%	30,9%	22,2%	6,5%	4,4%	14,9%	2,9%
2015	12,0%	5,6%	0,01%	0,4%	31,2%	19,4%	7,0%	5,1%	15,8%	3,6%

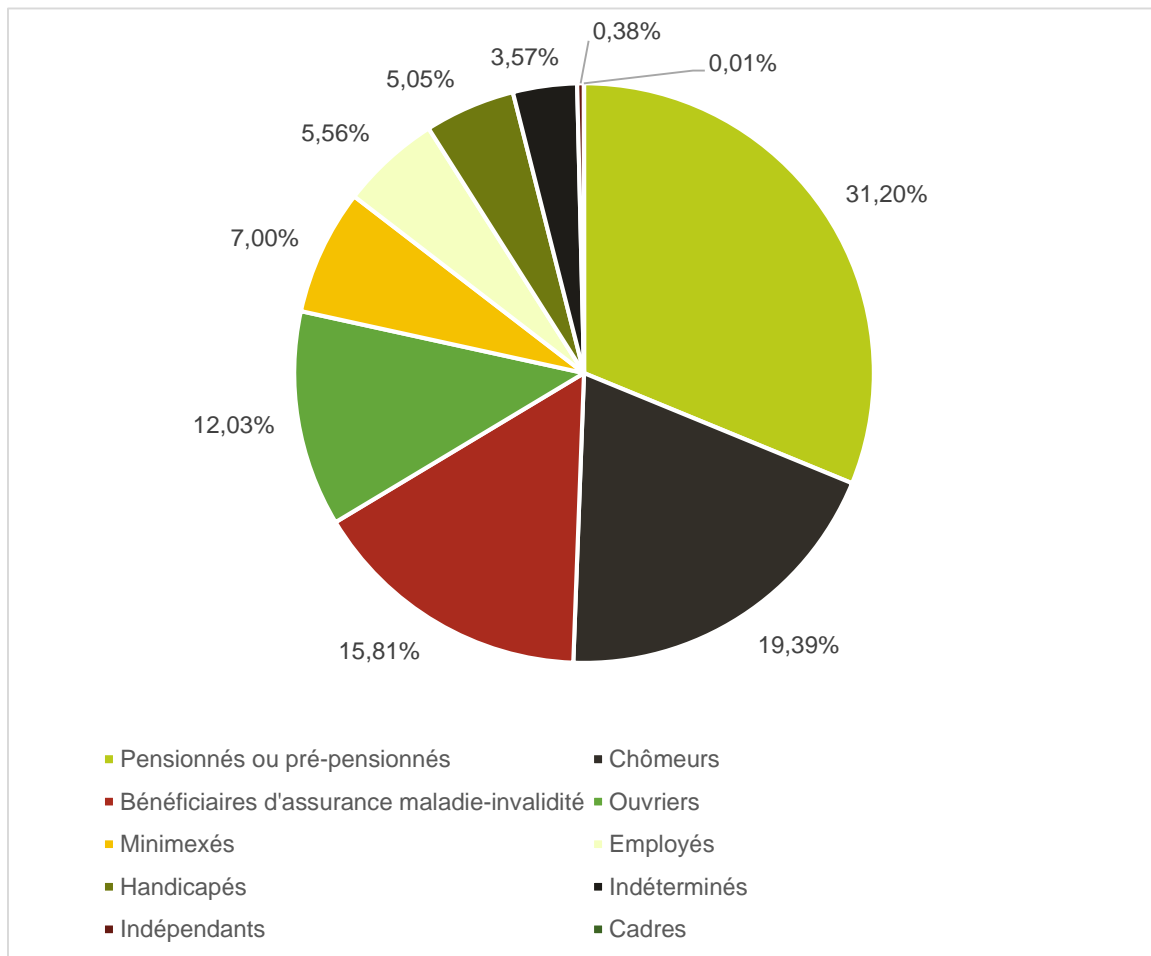
Source : SWL

Champ : Chefs de ménages logés dans le logement social

Bien que les chômeurs ainsi que les pensionnés et prépensionnés aient connu les plus fortes diminutions en terme d'effectifs sur la période 2001 à 2015, ils constituent toujours les deux catégories les plus importantes en 2015 (cf. Graphique 40). Ainsi, les ménages ayant un pensionné ou prépensionné pour chef de ménage représentent 31% (29.693 unités) des ménages occupant un logement social. Viennent ensuite les chômeurs avec 19% (18.447 unités), les bénéficiaires d'assurance maladie-invalidité avec 16% (15.041 unités) et les ouvriers avec 12% (11.450 unités). Les 22% restant sont occupés par les bénéficiaires du RIS (7%, 6.664 unités), les employés (6%, 5.289 unités), les handicapés (5%, 4.810 unités) et les ménages pour lesquels la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage est indéterminée (4%, 3.399 unités). Représentant moins de 0,5% des ménages occupant un logement social, les cadres et les indépendants sont deux catégories très marginales parmi les ménages locataires de logements sociaux.

Nous faisons l'hypothèse que la part importante de pensionnés et de prépensionnés parmi les chefs de ménages occupant un logement social s'explique par la durée d'occupation des logements sociaux : une part non négligeable des locataires actuels des SLSP sont entrés dans leur logement au moment de l'expansion du parc public, c'est-à-dire dans les années 1960 à 1980. Ces locataires sont, aujourd'hui, arrivés à l'âge de la pension. Pour vérifier cette hypothèse, nous aurions besoin de données supplémentaires concernant la date d'entrée des locataires dans le parc public.

Graphique 40 : Distribution des chefs de ménages locataires d'un logement social en Wallonie par catégories socio-professionnelles au 31.12.2015



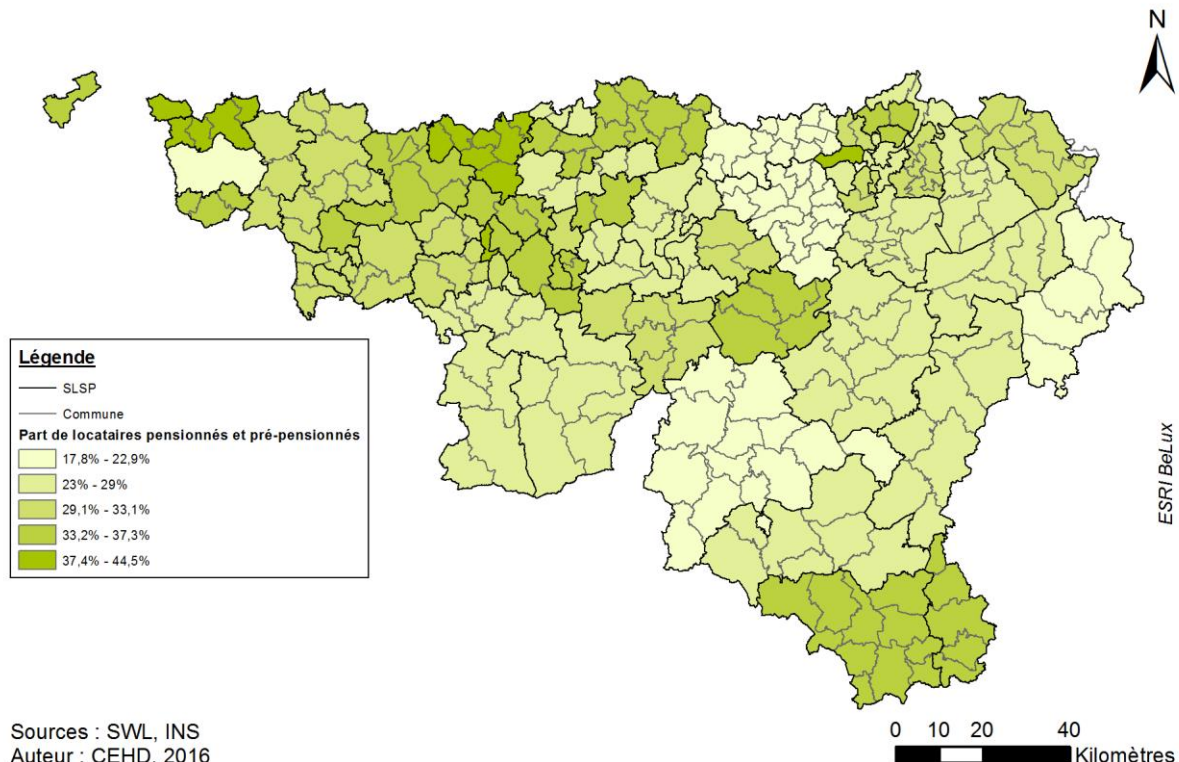
Source : SWL

Champ : 95.155 chefs de ménages logés dans le logement social

Du point de vue de la distribution spatiale, les SLSP présentant les plus forts taux de pensionnés et de prépensionnés se situent en Brabant wallon<sup>30</sup>, dans la région de Charleroi, en périphérie de Liège et Tournai et en Lorraine belge (cf. Carte 20).

<sup>30</sup> La SLSP Notre Maison possède des logements sociaux en Brabant Wallon (au sud, sur les communes de Chastres, Walhain, Villers-la-ville, etc. ; et au nord, sur les communes de Rixensart et La Hulpe) ainsi qu'en province du Hainaut (les communes de la Botte du Hainaut, au sud de Beaumont). Ces deux zones présentant, selon le Censur 2011, de grandes différences dans les caractéristiques sociodémographiques des ménages, il est possible que cette disparité se retrouve également parmi les ménages gérés par la SLSP Notre Maison. Malheureusement, les données dont nous disposons, à l'échelle de la SLSP, ne nous permettent pas d'être plus précis et conduisent peut-être à donner une image fautive des zones gérées par cette SLSP.

*Carte 20 : Part des chefs de ménages locataires des logements sociaux pensionnés et prépensionnés parmi les ménages locataires des SLSP au 31.12.2015*



Source : SWL

Champ : 95.155 chefs de ménages logés dans le logement social

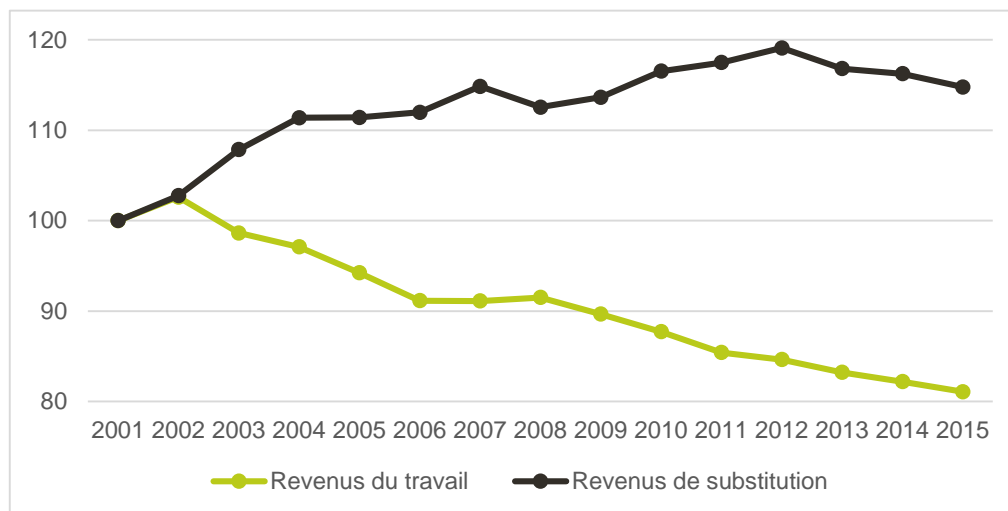
Dans la suite de cette partie, nous focalisons notre analyse sur les chefs de ménages, dans les logements sociaux, en âge de travailler. L'objectif de ce focus est de pouvoir comparer la part des chefs de ménage bénéficiant d'un revenu du travail avec ceux bénéficiant d'un revenu dit « de substitution ». Notons que la population « en âge de travailler » que nous considérons dans la suite de cette analyse n'est pas équivalente à la population active. En effet, la population active est habituellement définie comme l'ensemble des personnes en âge de travailler qui sont disponibles sur le marché du travail, qu'elles aient un emploi (population active occupée) ou qu'elles soient au chômage, à la différence de celles ne cherchant pas d'emploi, comme les personnes au foyer, étudiants, personnes en incapacité de travailler, rentiers. Dans la suite de notre analyse, nous ne prenons plus en compte les catégories « pensionnés et prépensionnés » (qui de fait ne sont plus en âge de travailler et ne font pas partie de la population active) mais nous conservons les catégories « bénéficiaires de l'assurance maladie-invalidité » (qui, par définition, sont en incapacité de travailler et ne font pas partie de la population active telle que définie plus haut) et « handicapés à plus de 66% ». La catégorie « indéterminés » n'est pas non plus prise en compte dans la suite de l'analyse puisqu'il est impossible de classer ces chefs de ménage dans l'un ou l'autre groupe de revenus.

Le groupe des chefs de ménage dont les revenus proviennent de leur travail rassemble les ouvriers, les employés, les cadres et les indépendants. Le groupe « revenus de substitution » comprend les autres catégories : chômeurs, bénéficiaires du RIS, handicapés à plus de 66% et bénéficiaires d'assurance maladie-invalidité. Ces deux groupes ont connu une évolution opposée sur la période 2001 – 2015 (cf. Graphique 41). En effet, le nombre de chefs de ménage dont les revenus sont issus du travail est en constante diminution depuis 2002, après une légère augmentation entre 2001 et 2002. À l'inverse, le nombre de chefs de ménage bénéficiant de revenus



de substitution est en augmentation nette entre 2001 et 2015. Notons cependant que ce dernier groupe voit ses effectifs fléchir depuis 2012.

*Graphique 41 : Évolution du nombre de chefs de ménages locataires d'un logement social en âge de travailler en Wallonie par type de revenus de 2001 à 2015 (Indice : 2001 = 100)*



Source : SWL

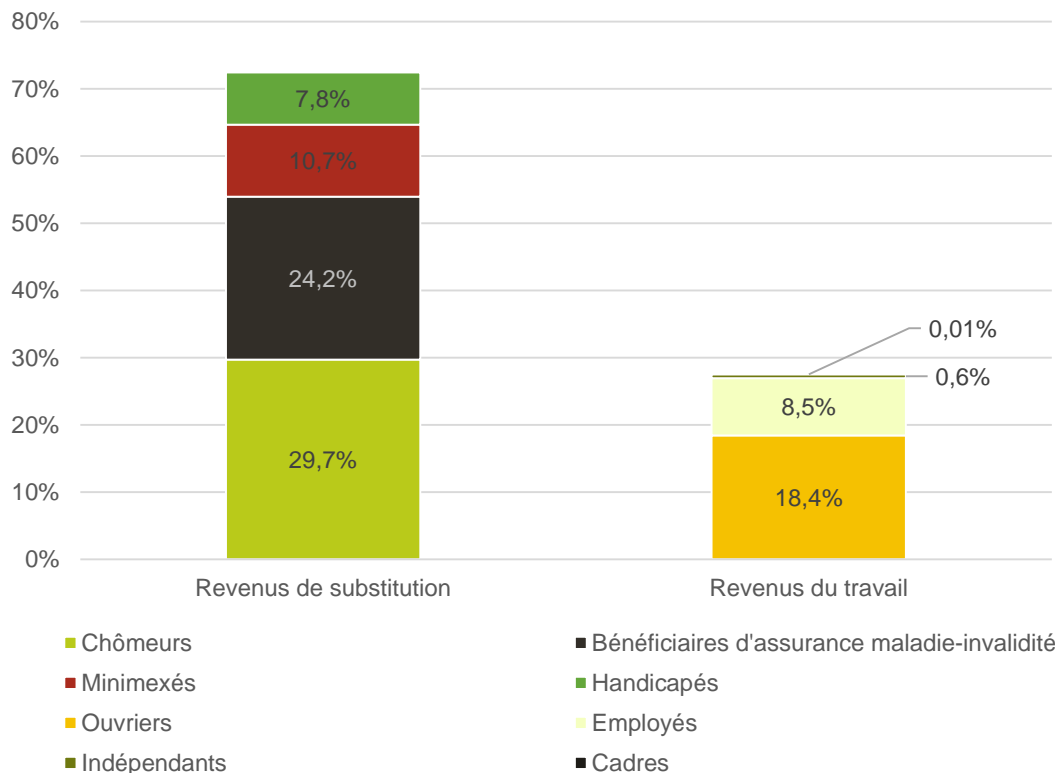
Champ : 62.063 chefs de ménages logés dans le logement social en âge de travailler

Les chefs de ménages bénéficiant d'un revenu de substitution représentent 72% des chefs de ménages locataires d'un logement social en âge de travailler au 31.12.2015. À eux seuls, les chômeurs représentent 30% de ces chefs de ménage en âge de travailler. Les chefs de ménages dont le revenu est issu du travail ne représentent que 28% des chefs de ménage en âge de travailler.

À titre de comparaison, notons que la distribution des chefs de ménage selon la provenance des revenus est similaire dans le logement public en Région Bruxelles-Capitale. En effet, au 31.12.2015 en région bruxelloise, les chefs de ménages salariés (Ouvriers, Employés, Indépendants et Cadres) représentent 29% (6.649 chefs de ménage) des chefs de ménages locataires d'un logement social en âge de travailler, les chômeurs 35,1% (8.250 chef de ménages), les bénéficiaires d'assurance maladie-invalidité représentent 17,9% (4.210 chef de ménage), les bénéficiaires du RIS représentent 12,7% (2.979 unités) et les handicapés 5,4% (1.259 chefs de ménages).

Nous ne comparerons pas ici la distribution des chefs de ménages occupant un logement social avec l'ensemble des ménages en Wallonie car les seuls chiffres disponibles pour l'ensemble de la Wallonie sont exprimés au niveau de la personne, que celle-ci soit ou non chef de ménage, et ne sont donc pas comparables avec les données de la SWL.

Graphique 42 : Distribution des chefs de ménages locataires d'un logement social par catégories socio-professionnelles au 31.12.2015



Source : SWL

Champ : 62.063 chefs de ménages logés dans le logement social en âge de travailler

À l'échelle des provinces, comme le montre le Graphique 43 ce sont les chômeurs qui constituent le groupe le plus important, suivis des bénéficiaires de l'assurance maladie-invalidité et des ouvriers (à l'exception de la province du Luxembourg pour laquelle l'ordre entre ces deux derniers groupes est inversé). C'est la province de Namur qui présente le plus fort taux de chômeurs avec 33% des chefs de ménages locataires en âge de travailler et la province de Liège qui dispose du pourcentage le plus faible (27%). C'est en province de Hainaut que la part des bénéficiaires d'assurance maladie-invalidité est la plus élevée (27% des chefs de ménages locataires de logements sociaux en âge de travailler) et en province du Luxembourg qu'elle est la plus basse (19%). La province du Luxembourg est également la province où la part des ouvriers est la plus élevée (26%) et le Hainaut, celle où la part des ouvriers est la plus faible (17%). Le Brabant wallon se distingue des autres provinces par sa faible part de bénéficiaires du RIS (5%, la plus faible de toutes les provinces) et sa forte proportion d'employés (15%). Dans les autres provinces, la part des bénéficiaires du RIS est comprise entre 9 et 12% ; quant aux employés, leur part ne dépasse pas 9% des chefs de ménages locataires de logements sociaux en âge de travailler. Enfin, la province de Liège se caractérise par une part significativement plus importante d'handicapés avec 12% des chefs de ménages locataires de logements sociaux en âge de travailler contre 3 à 7% pour les autres provinces. Quelle que soit la province considérée, les indépendants et cadres représentent une part infime des chefs de ménages locataires de logements sociaux en âge de travailler (cf. Tableau 58).



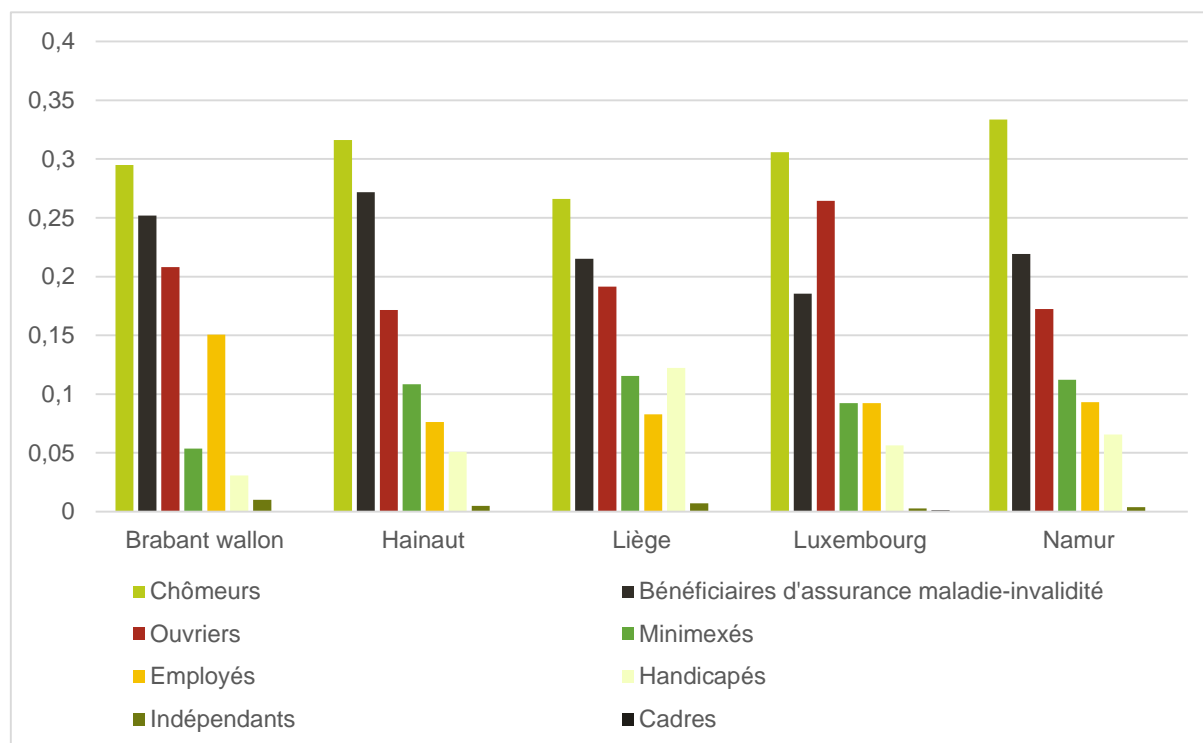
Tableau 58 : Nombre de chefs de ménage locataires d'un logement social en âge de travailler en Wallonie par catégories socio-professionnelles au 31.12.2015

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>Revenus du travail</b>						
Ouvriers	801	4.810	4.403	588	848	11.450
Employés	580	2.141	1.905	205	458	5.289
Cadres	0	1	2	2	0	5
Indépendants	39	135	159	6	19	357
<b>Sous-total</b>	<b>1.420</b>	<b>7.086</b>	<b>6.469</b>	<b>801</b>	<b>1.325</b>	<b>17.101</b>
<b>Revenus de substitution</b>						
Chômeurs	1.135	8.871	6.120	680	1.641	18.447
RIS	206	3.043	2.659	205	551	6.664
Handicapés	118	1.431	2.813	125	323	4.810
Bénéficiaires d'assurance maladie-invalidité	970	7.629	4.952	412	1.078	15.041
<b>Sous-total</b>	<b>2.430</b>	<b>20.973</b>	<b>16.544</b>	<b>1.422</b>	<b>3.593</b>	<b>44.962</b>
<b>Total</b>	<b>3.850</b>	<b>28.059</b>	<b>23.013</b>	<b>2.223</b>	<b>4.918</b>	<b>62.063</b>

Source : SWL

Champ : Chefs de ménages occupant un logement social et en âge de travailler

Graphique 43 : Distribution des chefs de ménages locataires d'un logement social en âge de travailler par catégories socio-professionnelles dans les cinq provinces wallonnes au 31.12.2015

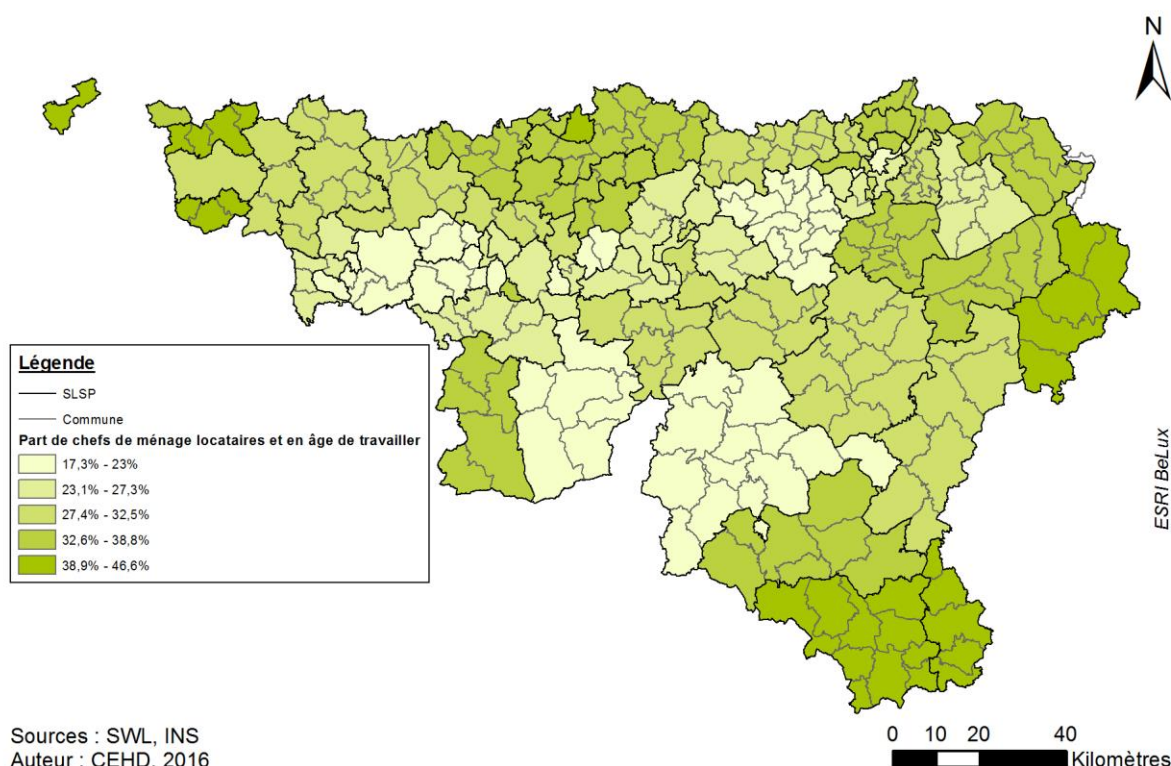


Source : SWL

Champ : 62.063 chefs de ménages occupant un logement social en âge de travailler

La Carte 21 représente la part de chefs de ménage locataires par SLSP dont le revenu provient du travail au 31.12.2015 afin de visualiser leur distribution spatiale. Il apparaît que cette part est plus élevée dans les SLSP du Brabant wallon, de l'Est, du Sud et de l'extrême Ouest de la Wallonie. Notons qu'en dehors de ces régions, la commune de Montigny-le-tilleul dispose également d'une part très élevée de locataires dont le revenu est issu du travail et que, par-là même, elle se distingue des autres SLSP de la région de Charleroi. Il en va de même pour la Botte du Hainaut. En ce qui concerne cette dernière, il est à rappeler que cette région est gérée par la SLSP Notre Maison dont le parc est principalement situé en Brabant wallon. Il est donc difficile de certifier que la part de chefs de ménage dont les revenus sont issus du travail est aussi élevée dans la Botte du Hainaut que ce que la carte indique.

*Carte 21 : Proportion de chefs de ménages locataires des logements sociaux en âge de travailler dont les revenus sont issus du travail par SLSP au 31.12.2015*

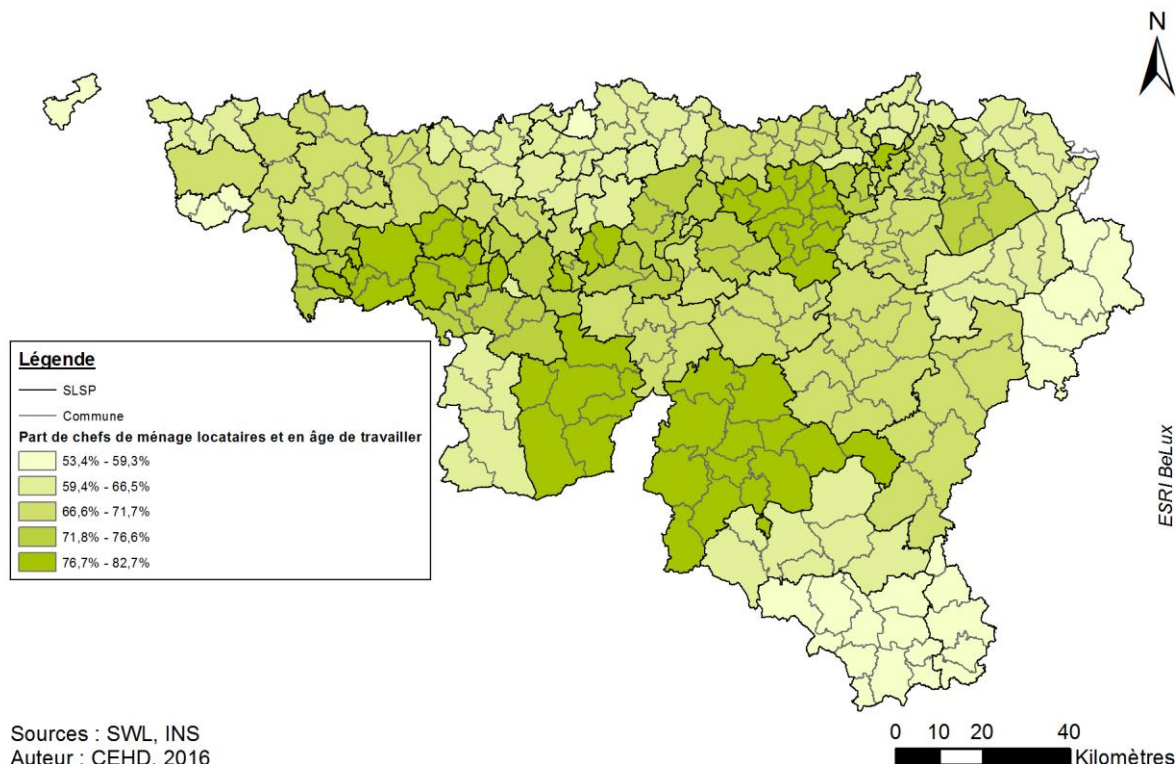


Source : SWL

Champ : 62.063 chefs de ménages occupant un logement social et en âge de travailler

La Carte 22 représente, quant à elle, la proportion de chefs de ménages bénéficiant de revenus de substitution par SLSP au 31.12.2015. Les SLSP ayant les plus forts taux de chefs de ménages en âge de travailler bénéficiant d'un revenu de substitution sont situées dans les régions du Centre, du Borinage, entre Liège et le Brabant wallon, au Sud de Namur, à Liège ainsi qu'à Tournai. De manière plus générale, cette carte est le « négatif » de la précédente.

Carte 22 : Proportion de chefs de ménages locataires des logements sociaux dont les revenus sont de substitution (hors pensionnés et prépensionnés) au 31.12.2015



Sources : SWL, INS  
Auteur : CEHD, 2016

Source : SWL  
Champ : 62.063 chefs de ménages occupant un logement social et en âge de travailler

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

#### 3.1. L'évolution des revenus des ménages locataires d'un logement social

Le revenu des locataires des SLSP est une donnée bien documentée puisque le calcul du loyer dans le logement social dépend, pour partie, des revenus du locataire. Dans ce chapitre, nous analyserons la distribution des revenus des locataires du logement social tant par classes de revenus que par provinces et SLSP. Nous tenterons également de comparer l'évolution des revenus des locataires du logement social avec l'évolution du coût de la vie. Le Tableau 59 indique le montant des revenus moyens annuels de ménages locataires d'un logement social en Wallonie de 2001 à 2015. Au 31.12.2015, le revenu moyen d'un ménage locataire d'un logement social est de 17.440€ en Wallonie. La province dans laquelle ce revenu moyen par ménage est le plus haut est le Brabant wallon avec 18.957€. La province dans laquelle il est le plus faible est la province de Namur avec 16.959€.

Tableau 59 : Revenus moyens annuels des ménages locataires d'un logement social en Wallonie par province de 2001 à 2015 (en €)

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2001</b>	14.056	12.767	12.990	13.808	12.097	<b>12.916</b>
<b>2002</b>	14.350	13.043	13.137	14.052	12.576	<b>13.157</b>
<b>2003</b>	14.686	13.182	13.470	13.887	12.695	<b>13.362</b>
<b>2004</b>	14.843	13.399	13.787	14.464	12.672	<b>13.606</b>
<b>2005</b>	15.149	13.605	14.084	14.701	12.986	<b>13.860</b>
<b>2006</b>	15.454	13.797	14.397	15.040	13.347	<b>14.121</b>
<b>2007</b>	15.858	14.249	14.657	15.160	13.762	<b>14.488</b>
<b>2008</b>	16.720	14.686	15.107	15.606	14.442	<b>14.973</b>
<b>2009</b>	17.036	15.077	15.305	16.014	14.780	<b>15.291</b>
<b>2010</b>	17.321	15.299	15.599	16.017	14.922	<b>15.529</b>
<b>2011</b>	17.642	15.719	16.074	16.437	15.404	<b>15.967</b>
<b>2012</b>	17.933	16.140	16.466	16.773	15.783	<b>16.364</b>
<b>2013</b>	18.356	16.796	16.870	17.229	16.529	<b>16.917</b>
<b>2014</b>	18.634	17.191	17.222	17.470	16.846	<b>17.279</b>
<b>2015</b>	18.957	17.348	17.367	17.653	16.959	<b>17.440</b>

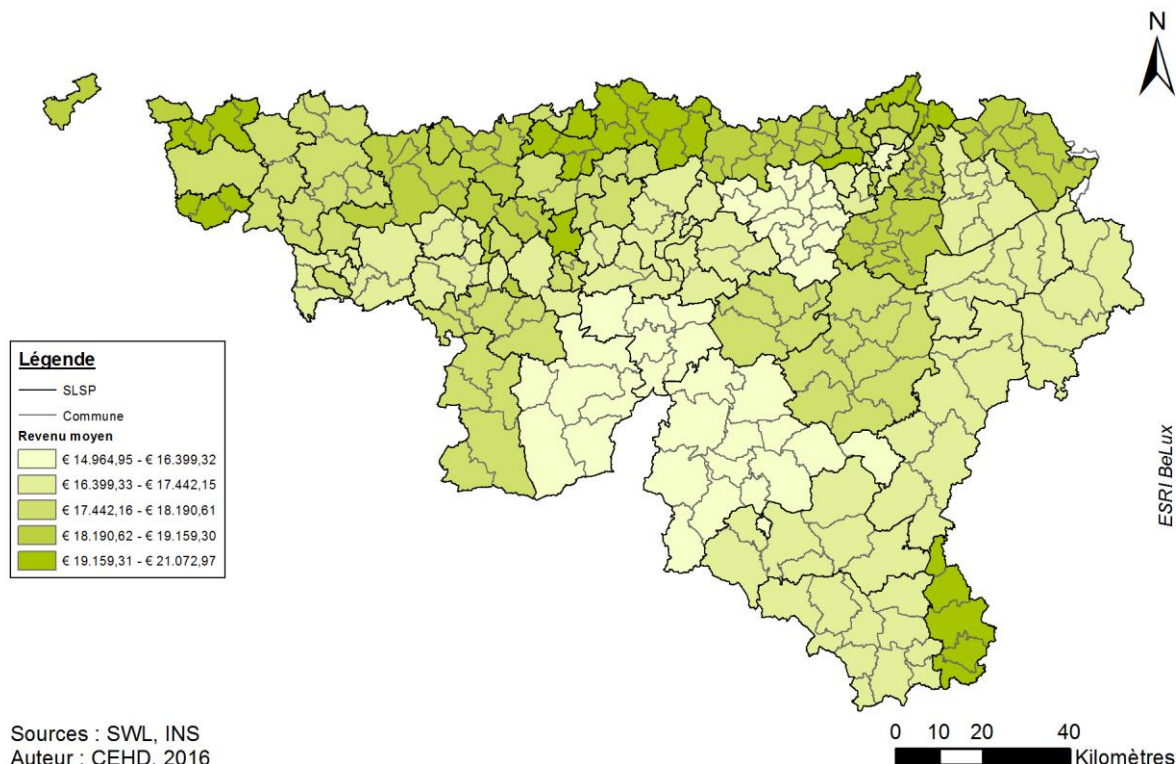
Source : SWL

Champ : Revenus des ménages logés dans le logement social

Sur le plan de la distribution spatiale (cf. Carte 23), les SLSP dans lesquelles les revenus moyens des ménages sont les plus hauts sont situées en Brabant wallon ainsi qu'en périphérie de Tournai, de Charleroi, de Liège et dans la région d'Arlon. Celles où les revenus moyens des ménages sont les plus faibles sont situées à Liège ainsi qu'en zone rurale, au sud de la Wallonie. Il est intéressant de constater que la province de Liège est une province très hétérogène du point de vue des revenus moyens des locataires. En effet, Liège et les communes avoisinantes sont caractérisées par des revenus très bas alors que d'autres SLSP de la province font partie des SLSP où les revenus moyens des ménages sont les plus hauts de Wallonie.

Notons qu'une analyse de la moyenne des revenus des locataires sociaux par commune aurait peut-être permis de mieux comprendre les différences de revenus moyens constatés. Nous ne disposons que des données concernant les revenus des locataires à l'échelle des SLSP.

Carte 23 : Revenu annuel moyen des ménages locataires dans le logement social (en €) par SLSP au 31.12.2015



Sources : SWL, INS  
Auteur : CEHD, 2016

Source : SWL  
Champ : Revenus des ménages logés dans le logement social

Au vu du Tableau 59, force est de constater que ces revenus sont en constante augmentation entre 2001 et 2015 dans toutes les provinces de Wallonie. Le Tableau 60 présente l'évolution des revenus de 2001 à 2015, en prenant comme valeur de référence la moyenne régionale en 2001. Ce tableau permet de constater qu'en 2001 déjà, c'était en Brabant wallon que le revenu moyen des ménages dans le logement social était le plus élevé et dans la province de Namur qu'il était le plus faible. D'autre part, ce tableau montre qu'entre 2001 et 2015, les écarts entre les provinces se sont atténués, excepté pour le Brabant wallon. En effet, le revenus annuel moyen dans les provinces du Hainaut, de Liège, du Luxembourg et de Namur se sont rapprochés du revenu moyen régional (cf. Graphique 44).



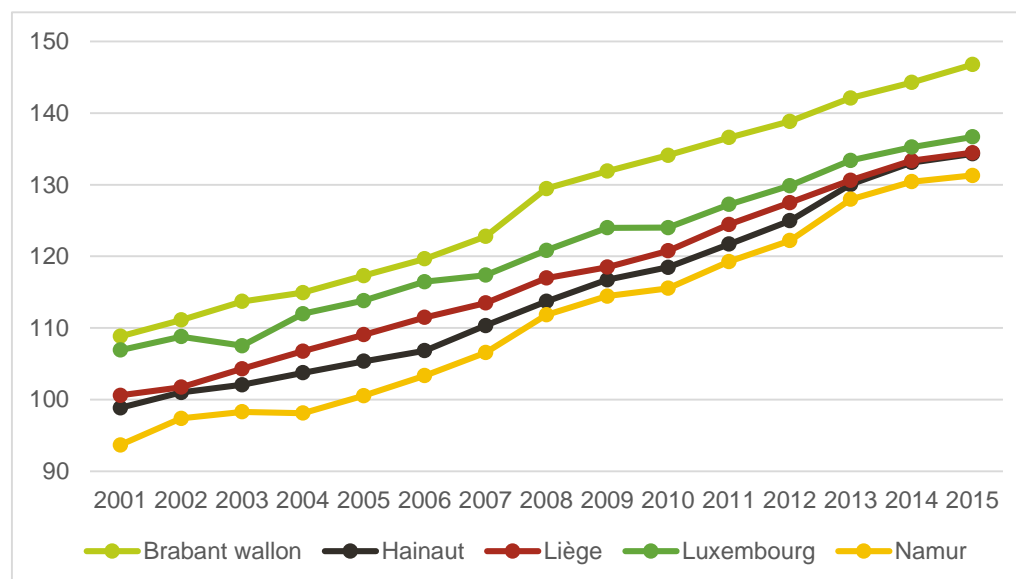
Tableau 60 : Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie par province de 2001 à 2015 (Indice : moyenne régionale de 2001 = 100)

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2001	108,8	98,8	100,6	106,9	93,7	100
2002	111,1	101,0	101,7	108,8	97,4	101,9
2003	113,7	102,1	104,3	107,5	98,3	103,5
2004	114,9	103,7	106,7	112,0	98,1	105,3
2005	117,3	105,3	109,0	113,8	100,5	107,3
2006	119,7	106,8	111,5	116,4	103,3	109,3
2007	122,8	110,3	113,5	117,4	106,5	112,2
2008	129,5	113,7	117,0	120,8	111,8	115,9
2009	131,9	116,7	118,5	124,0	114,4	118,4
2010	134,1	118,5	120,8	124,0	115,5	120,2
2011	136,6	121,7	124,4	127,3	119,3	123,6
2012	138,8	125,0	127,5	129,9	122,2	126,7
2013	142,1	130,0	130,6	133,4	128,0	131,0
2014	144,3	133,1	133,3	135,3	130,4	133,8
2015	146,8	134,3	134,5	136,7	131,3	135,0

Source : SWL

Champ : Revenus des ménages occupant un logement social

Graphique 44 : Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie de 2001 à 2015 (Indice : moyenne régionale de 2001 = 100)



Source : SWL

Champ : Revenus des ménages occupant un logement social

Compte tenu de la taille de leur parc de logements, les provinces de Liège et de Hainaut influencent fortement le revenu moyen des ménages locataires de logements sociaux en Wallonie puisque le nombre de leurs ménages locataires dans le logement social dépasse largement celui des autres provinces (voir Partie 2 du présent rapport). L'évolution du revenu moyen au niveau régional suit donc l'évolution des revenus moyens dans ces deux provinces. Sur la période 2001 –

2015, le revenu moyen des ménages occupant un logement social a augmenté plus rapidement en province de Namur que dans les autres provinces (cf. Tableau 61 et Graphique 45), ce qui l'a rapproché de la moyenne régionale. En province de Luxembourg, c'est un phénomène inverse, à savoir une évolution moins soutenue du revenu moyen des ménages occupant un logement social qui a permis à la province de se rapprocher de la moyenne régionale.

*Tableau 61 : Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie par province de 2001 à 2015 (Indice : 2001 = 100)*

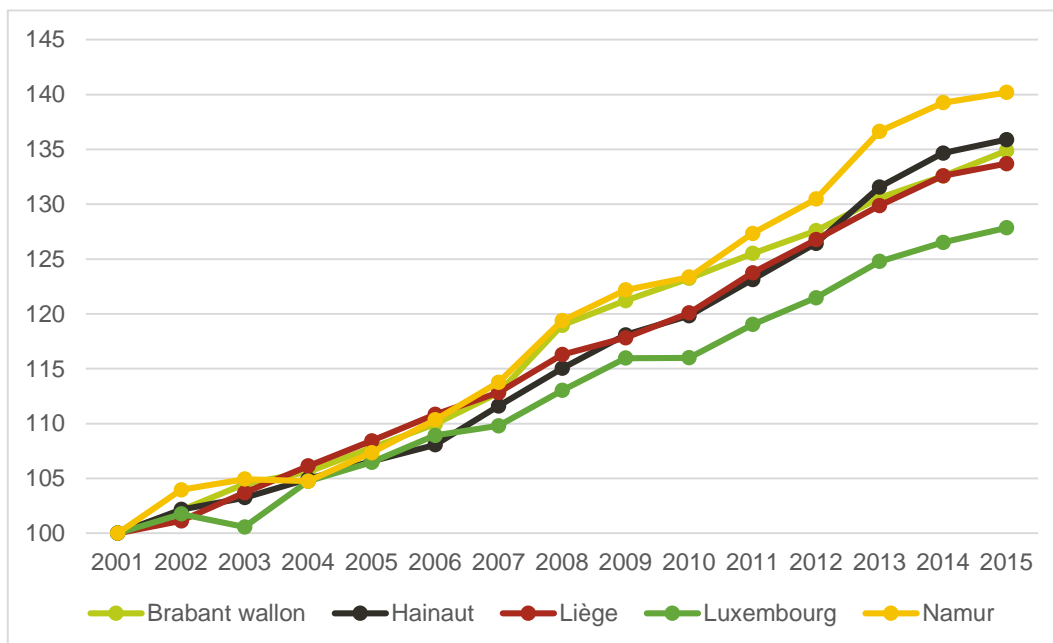
	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2001</b>	100	100	100	100	100	<b>100</b>
<b>2002</b>	102,1	102,2	101,1	101,8	104,0	<b>101,9</b>
<b>2003</b>	104,5	103,3	103,7	100,6	104,9	<b>103,5</b>
<b>2004</b>	105,6	104,9	106,1	104,8	104,7	<b>105,3</b>
<b>2005</b>	107,8	106,6	108,4	106,5	107,3	<b>107,3</b>
<b>2006</b>	109,9	108,1	110,8	108,9	110,3	<b>109,3</b>
<b>2007</b>	112,8	111,6	112,8	109,8	113,8	<b>112,2</b>
<b>2008</b>	119,0	115,0	116,3	113,0	119,4	<b>115,9</b>
<b>2009</b>	121,2	118,1	117,8	116,0	122,2	<b>118,4</b>
<b>2010</b>	123,2	119,8	120,1	116,0	123,4	<b>120,2</b>
<b>2011</b>	125,5	123,1	123,7	119,0	127,3	<b>123,6</b>
<b>2012</b>	127,6	126,4	126,8	121,5	130,5	<b>126,7</b>
<b>2013</b>	130,6	131,6	129,9	124,8	136,6	<b>131,0</b>
<b>2014</b>	132,6	134,7	132,6	126,5	139,3	<b>133,8</b>
<b>2015</b>	134,9	135,9	133,7	127,8	140,2	<b>135,0</b>

Source : SWL

Champ : Revenus des ménages occupant un logement social



Graphique 45 : Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie de 2001 à 2015 (Indice : 2001 = 100)



Source : SWL

Champ : Revenus des ménages occupant un logement social

### 3.2. Comparaison avec l'évolution du coût de la vie

Dans la suite de cette analyse, nous tentons de voir si l'évolution positive des revenus moyens des ménages locataires d'un logement social correspond à un enrichissement effectif de ceux-ci ou si, au contraire, cette évolution n'est qu'une « amélioration en trompe-l'œil », l'augmentation des revenus des locataires ne permettant pas à ceux-ci de maintenir leur niveau de vie du fait de l'inflation. Pour ce faire, nous comparons l'évolution du revenu moyen des ménages locataires d'un logement social à trois indices : l'indice santé, l'indice des prix à la consommation et enfin, l'évolution des prix des produits de base nécessaires pour se nourrir et se vêtir. Avant de poursuivre cette analyse, il convient de donner quelques définitions.

L'indice des prix à la consommation est élaboré par le SPF-Economie et est calculé chaque mois. Il « est destiné à mesurer de manière correcte l'évolution du coût de la vie. En tant qu'indicateur économique, il mesure l'évolution des prix d'un panier de biens et services acquis par les ménages et représentatifs de leurs habitudes de consommation. [...] chaque année, le panier de produit et la méthodologie sous-jacente peuvent être actualisés afin de refléter les éventuelles modifications du profil de consommation des ménages. L'indice tient ainsi davantage compte des nouveaux produits sur le marché de la consommation et reste représentatif en permanence. »<sup>31</sup>

L'indice santé, également élaboré par le SPF-Economie, est déduit de l'indice des prix à la consommation. Actuellement, « 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. [...] L'indice santé lissé, également nommé indice lissé (égal à la valeur moyenne des indices santé des 4 derniers mois) sert de base à l'indexation des pensions, des allocations sociales et de

<sup>31</sup> Source (consultée le 15/02/2016) :

[http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix\\_consommation/indices\\_prix\\_consommation/](http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation/indices_prix_consommation/)

*certains salaires et traitements. L'indexation des salaires dans la fonction publique et des allocations sociales est effectuée dès que l'indice lissé dépasse une certaine valeur appelée indice-pivot. »<sup>32</sup>.*

Le dernier indice présenté concerne l'évolution du budget que les ménages wallons ont alloué à un ensemble de produits de base essentiels pour vivre. Cet indice prend en compte les biens pour se nourrir, les biens pour se vêtir et les biens pour vivre dans un logement. La liste des biens retenus se trouve en Annexe 2 : Produits de l'indice des produits de base. Les données concernant l'évolution des prix de ces biens ont été reprises de la base de données de l'Enquête sur le Budget de Ménages du SPF économie. Entre 2001 et 2010, ces données sont annuelles mais depuis 2010, elles sont bisannuelles.

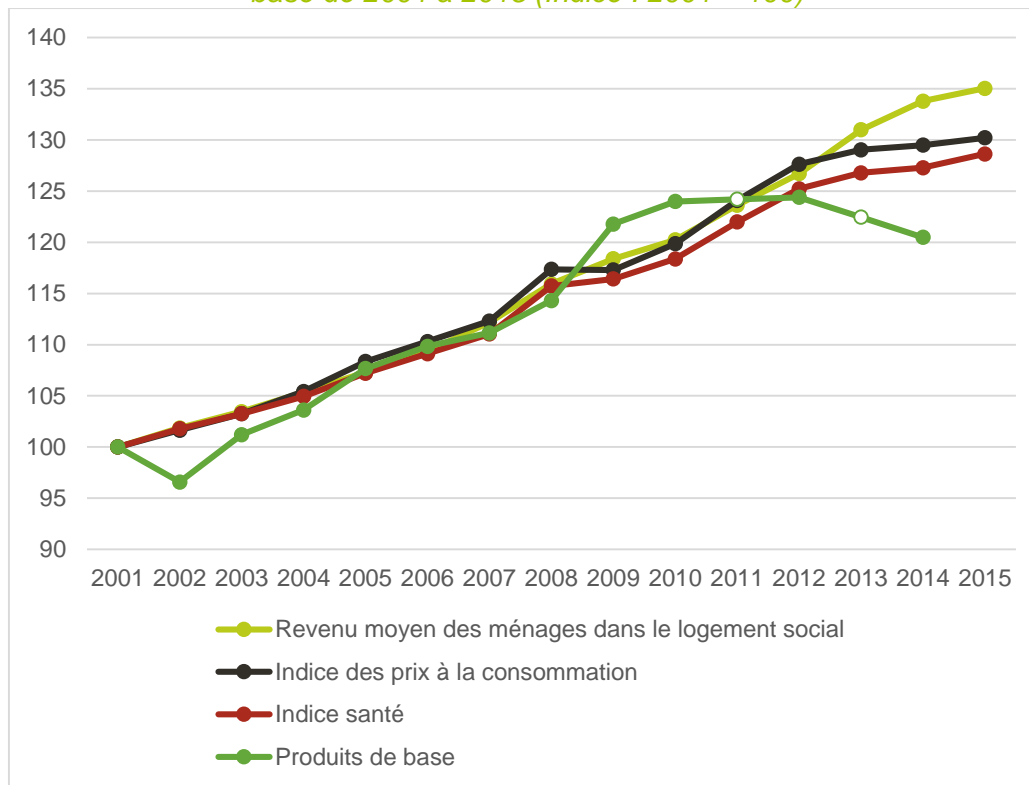
Le Graphique 46 présente l'évolution du revenu moyen des ménages locataires de logements sociaux en Wallonie ainsi que l'évolution des différents indices susmentionnés. Entre 2001 et 2012, les courbes des revenus des ménages locataires des SLSP et celles de l'indice santé et de l'indice des prix à la consommation ont suivi la même évolution. Depuis 2012, la courbe de l'évolution du revenu moyen des ménages locataires dans le logement social augmente plus vite que celles de l'indice santé et de l'indice des prix à la consommation. Cette croissance plus rapide du revenu moyen des ménages locataires d'un logement social s'explique par le fait que de très nombreux locataires sont allocataires sociaux et que les allocations sociales ont été réévaluées car elles ne suffisaient plus à couvrir les besoins minima des bénéficiaires). Il n'en reste pas moins qu'une majorité des locataires des SLSP ont de faibles, voire de très faibles revenus.

Concernant l'évolution des prix des produits de base, on constate qu'entre 2001 et 2008 ce dernier a suivi l'évolution des deux autres indices et des revenus des ménages locataires d'un logement social. Après la crise de 2008, entre 2008 et 2010, le montant moyen annuel dépensé par les ménages wallons pour les produits de base a fortement augmenté. À partir de 2010, on observe une stagnation puis une diminution de cet indice, si bien qu'en 2014, le montant dépensé par les ménages wallons pour les produits de base est plus bas qu'en 2009. Depuis 2010, le revenu annuel moyen des ménages locataires d'un logement social en Wallonie a augmenté plus fortement que les dépenses annuelles des ménages wallons pour les produits de base essentiel pour se loger, se nourrir et se vêtir. Il résulte de cet état de fait que les ménages locataires d'un logement social ont, sur la période 2008-2010, connu plus de difficultés à boucler leur budget malgré l'augmentation de leur revenu moyen. Depuis 2010, par contre, ils doivent avoir plus de facilité (facilité toute relative néanmoins, compte tenu des montants des allocations).

<sup>32</sup> Source (consultée le 15/02/2016) :

[http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix\\_consommation/indice\\_sante/](http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation/indice_sante/)

Graphique 46 : Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie, de l'indice des prix à la consommation, de l'indice santé et des prix des produits de base de 2001 à 2015 (Indice : 2001 = 100)



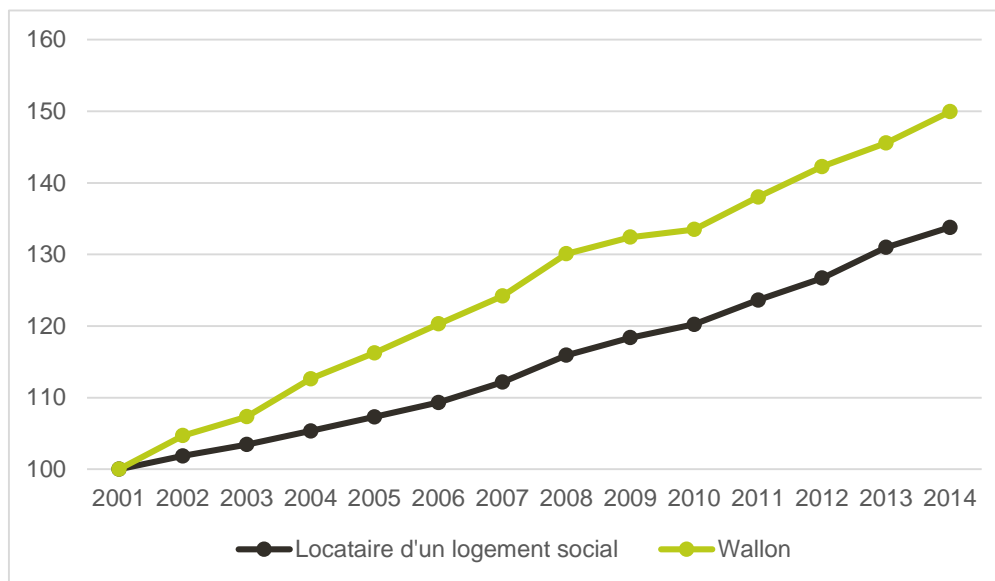
Source : SWL, Statbel

Champ : Revenus des ménages occupant un logement social

Nota bene : Depuis 2010, l'enquête sur le budget des ménages est réalisée tous les deux ans et non plus tous les ans. C'est pourquoi, dans ce graphique, les points pour l'indice « Produits de base » en 2011 et 2013 sont indiqués en blanc ; les valeurs pour ces points ont été obtenues par interpolation (moyenne des années adjacentes) afin d'avoir une courbe continue dans le graphique. D'autre part, les données de 2016, couvrant les années 2015 et 2016, ne seront disponibles que dans le courant de l'année 2017. Ceci explique que la courbe pour cet indice s'arrête en 2014.

Le Graphique 47, représentant l'évolution du revenu annuel moyen des wallons et celle du revenu annuel moyen des ménages locataires d'un logement social, permet de constater deux faits. Le premier est que le revenu annuel moyen des ménages occupant un logement social est constamment inférieur au revenu moyen de l'ensemble des wallons. Le deuxième est que le revenu des locataires de logements sociaux augmente moins vite que celui de l'ensemble des wallons sur la période 2001-2014. L'écart entre l'ensemble des wallons et les locataires des logements sociaux grandit donc d'année en année.

Graphique 47 : Évolution du revenu moyen annuel de l'ensemble des wallons et des ménages locataires d'un logement social en Wallonie de 2001 à 2014



Source : SWL, Statbel

Champ : Revenus des ménages occupant un logement social et de l'ensemble des wallons

### 3.3. La distribution des ménages locataires d'un logement social par classe de revenus

Le Tableau 62 présente la distribution des ménages locataires d'un logement social par classes de revenus moyens annuels entre 2001 et 2015. D'après ce tableau, il apparaît que l'essentiel des ménages locataires du logement social ont des revenus très bas : 64,6% des ménages locataires ont des revenus annuels inférieurs à 17.500€. À elles deux, les classes des ménages dont le revenu annuel est compris entre 12.501€ à 15.000€ et 15.001€ à 17.500€ représentent la moitié des ménages locataires dans le logement social au 31.12.2015 (cf. Graphique 48). Pour mettre en perspective ces chiffres, notons que le seuil de pauvreté en 2014 (seuil évalué à 60% du revenu médian en Wallonie 22.212€), s'élevait à 13.327,2€. Cela signifie que les trois premières classes de revenus des ménages locataires dans le logement social sont sous le seuil de pauvreté, ce qui représente au moins<sup>33</sup> 14.167 (2.209 + 4.715 + 7.243) ménages locataires de logements sociaux. En 2015, au moins 14,8% ménages locataires des SLSP sont sous le seuil de pauvreté.

<sup>33</sup> Au moins car une partie des locataires de la quatrième classe de revenus sont également dans le cas mais les données disponibles ne permettent pas d'en évaluer le nombre. De plus, le seuil de pauvreté tel qu'il est défini ici est valable uniquement pour un ménage d'une personne. Un ménage disposant d'un revenu supérieur mais composé de plusieurs personnes peut aussi se situer en-dessous du seuil de pauvreté. Malheureusement, les données disponibles ne nous permettant pas de croiser la composition des ménages avec leurs revenus, nous ne pouvons donc pas produire une évaluation plus précise du nombre de ménages occupant un logement social et se trouvant en-dessous du seuil de pauvreté.

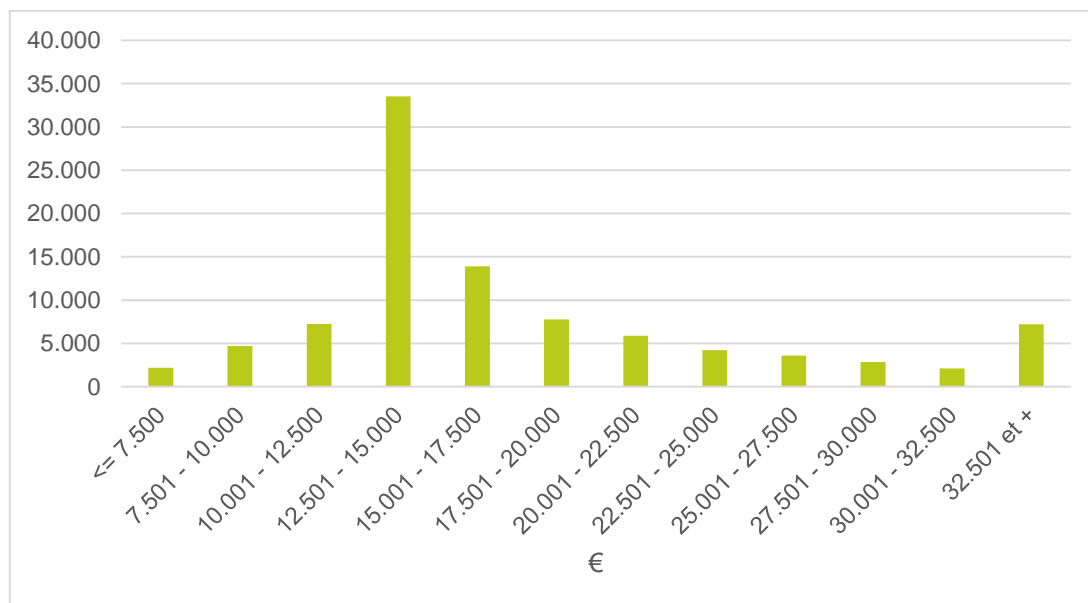
**Tableau 62 : Distribution des ménages locataires d'un logement social par classes de revenus annuels (en €) de 2001 à 2015**

	<= 7.500	7.501 à 10.000	10.001 à 12.500	12.501 à 15.000	15.001 à 17.500	17.501 à 20.000	20.001 à 22.500	22.501 à 25.000	25.001 à 27.500	27.501 à 30.000	30.000 à 32.500	32.501 et plus
2001	11,7%	28,9%	20,4%	10,9%	7,3%	5,8%	4,2%	2,8%	2,0%	1,5%	1,0%	3,4%
2002	10,3%	28,6%	21,5%	11,0%	7,3%	5,7%	4,3%	2,9%	2,0%	1,5%	1,0%	4,0%
2003	9,3%	26,2%	24,5%	11,0%	7,4%	5,5%	4,4%	2,9%	2,1%	1,6%	1,1%	4,0%
2004	7,8%	23,2%	27,8%	11,3%	7,8%	5,6%	4,5%	3,1%	2,3%	1,6%	1,1%	3,9%
2005	6,8%	20,8%	30,2%	11,5%	8,2%	5,6%	4,5%	3,2%	2,3%	1,7%	1,2%	4,0%
2006	5,5%	18,4%	32,5%	12,3%	8,3%	5,7%	4,5%	3,4%	2,3%	1,7%	1,3%	4,1%
2007	4,0%	16,7%	33,4%	13,1%	8,3%	6,0%	4,7%	3,6%	2,5%	1,9%	1,3%	4,4%
2008	1,7%	14,5%	35,5%	13,9%	8,5%	6,2%	4,8%	3,9%	2,7%	2,1%	1,4%	4,8%
2009	1,4%	12,1%	34,8%	15,8%	8,8%	6,6%	4,9%	4,0%	2,7%	2,1%	1,5%	5,3%
2010	1,6%	10,2%	34,1%	16,4%	9,6%	6,8%	5,0%	4,0%	2,9%	2,2%	1,5%	5,6%
2011	1,5%	8,1%	31,8%	18,0%	10,4%	7,3%	5,1%	4,3%	3,2%	2,3%	1,8%	6,0%
2012	1,7%	6,5%	27,1%	21,9%	11,2%	7,6%	5,4%	4,3%	3,4%	2,5%	1,9%	6,5%
2013	1,8%	5,9%	13,3%	33,2%	13,0%	7,8%	5,6%	4,4%	3,6%	2,6%	2,0%	6,9%
2014	1,9%	5,5%	9,5%	34,7%	13,9%	8,1%	5,8%	4,4%	3,8%	2,8%	2,2%	7,3%
2015	2,3%	4,9%	7,6%	35,2%	14,6%	8,2%	6,2%	4,4%	3,8%	3,0%	2,2%	7,6%

Source : SWL

Champ : 95.318 ménages occupant un logement social

**Graphique 48 : Nombre de ménages locataires d'un logement social par classes de revenus moyens annuels au 31.12.2015**



Source : SWL

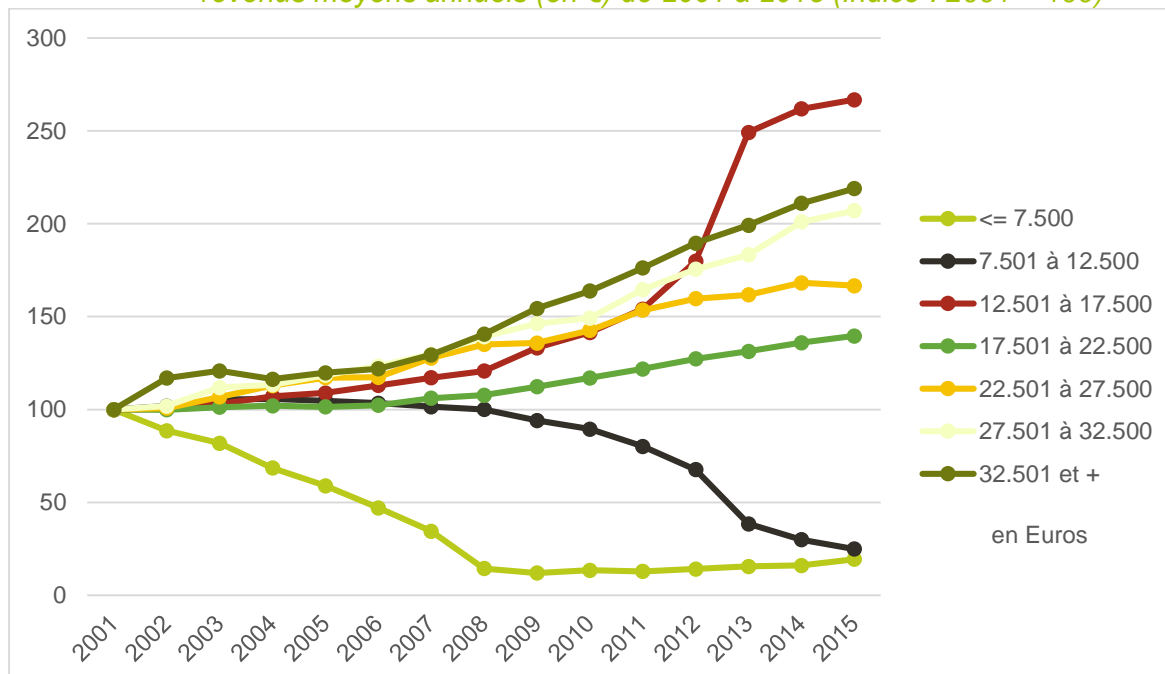
Champ : 95.318 chefs de ménages logés dans le logement social

Afin de mieux comprendre l'évolution des revenus annuels des ménages locataires des SLSP, les données précédentes ont été transformées en indice (Graphique 49). On constate que, sur la période 2001-2015, la proportion de ménages situés dans les deux classes de revenus

inférieures diminue fortement alors que celle des ménages situés dans les autres classes augmente. Ce phénomène est lié d'une part à l'inflation et à l'indexation des salaires et, d'autre part, à la grille utilisée par les SLSP pour classer les locataires de logements sociaux selon leurs revenus. En effet, cette grille est ancienne<sup>34</sup> et a été conçue de façon à pouvoir appréhender efficacement les petits revenus, nombreux dans le logement social. Seulement, les années passant, l'indexation des salaires et des allocations sociales a eu pour effet qu'un nombre croissant de petits revenus est passé dans la catégorie de revenus supérieure. Notons ainsi que la catégorie des ménages ayant un revenu compris entre 7.501 € et 12.000€ est celle qui a perdu le plus de ménages entre 2001 et 2015 alors que la catégorie située immédiatement au-dessus (revenus annuels compris entre 12.501€ et 17.500€) a gagné le plus grand nombre de ménages.

Pour terminer, notons que les deux catégories de revenus annuels ayant connu la plus forte progression après la catégorie 12.501€ à 17.500€ sont les deux catégories supérieures (revenus compris entre 27.501€ à 32.500€ et revenus supérieurs à 32.501€).

*Graphique 49 : Évolution du nombre de ménages locataires d'un logement social par classes de revenus moyens annuels (en €) de 2001 à 2015 (Indice : 2001 = 100)*



Source : SWL

Champ : 95.318 ménages occupant un logement social

En guise de conclusion, nous faisons ici deux suggestions afin d'améliorer l'analyse pour les années à venir. Premièrement, il serait intéressant de reconsidérer à la hausse les limites de classes. En effet, on constate que la classe de revenus la plus haute contient de plus en plus de ménages locataires (7230 unités, 7,6% en 2015). Recréer des classes à la limite supérieure permettrait de mieux connaître cette population en augmentation.

<sup>34</sup> Elle date 1993. Les bornes de chaque classe de revenus sont donc restées inchangées depuis 24 ans

## 4. Les conditions de logement des locataires des logements sociaux

La réglementation prévoit que la taille des logements sociaux doit être en adéquation avec la composition du ménage locataire au moment de son entrée dans les lieux. Si la composition du ménage n'est plus en adéquation avec la taille du logement, il est possible pour le locataire de faire une demande de mutation vers un logement proportionné. De plus, en cas de sous-occupation d'un logement, les SLSP peuvent, si le locataire refuse de déménager vers un logement proportionné, appliquer un surloyer (cf. Partie 4.2.6)<sup>35</sup>. Les SLSP sont donc bien renseignées sur la relation entre la composition du ménage et la taille du logement.

Le Graphique 50 présente le nombre de ménages qui occupent un logement social proportionné à la composition de leur famille, les ménages qui « sur-occupent » leur logement et ceux qui « sous-occupent » celui-ci de 2013<sup>36</sup> à 2015. Notons tout d'abord que, en 2015, 45% des ménages (42.981 ménages) occupant un logement social disposent d'un logement proportionné à la taille de leur ménage ; 40% de ces ménages disposent d'au moins une chambre en trop (38.270 ménages) et 15% des ménages habitent dans un logement trop petit au vu de la composition de leur famille (13.996 ménages).

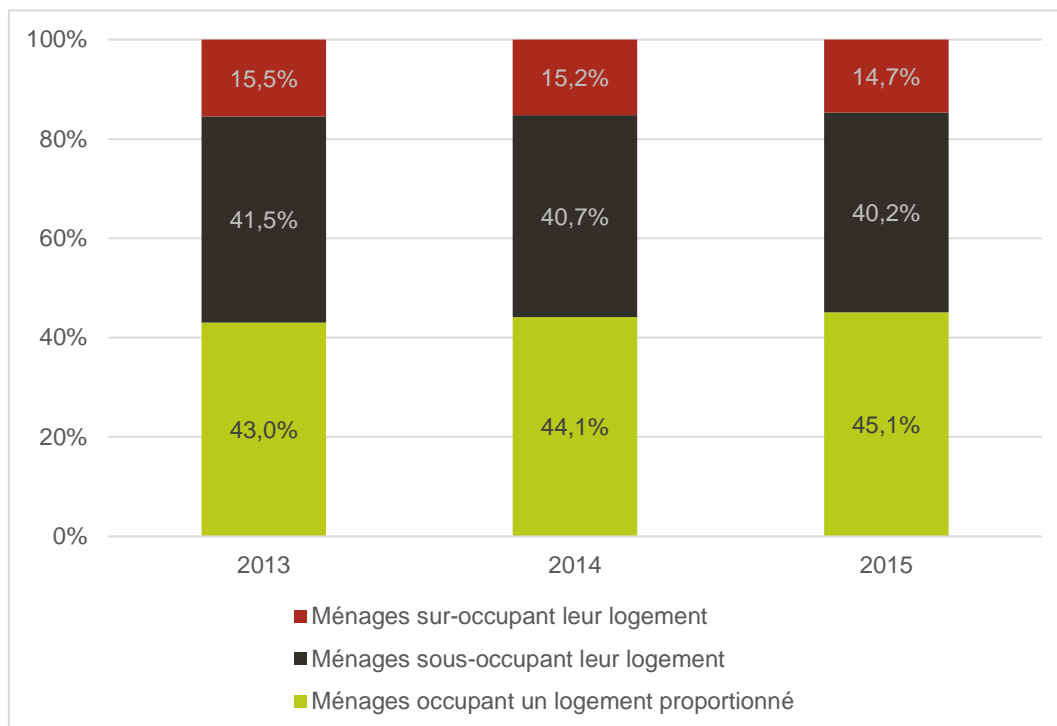
---

<sup>35</sup> La remise en question par le Conseil d'État de l'application des surloyers pour chambres excédentaires à certaines catégories de locataires n'est intervenue qu'à *posteriori*. Ses effets n'ont pas encore d'impact au 31.12.2015.

<sup>36</sup> La législation ainsi que la manière d'évaluer l'adéquation entre taille des ménages et taille des logements a changé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Aujourd'hui, la définition du logement proportionné est donnée par l'article 1<sup>er</sup> 15° de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007, dernièrement modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014. Les données des années précédentes ne sont donc pas reprises ici.



Graphique 50 : Proportion de ménages occupant un logement social proportionné, sur-occupé et sous-occupé de 2013 à 2015



Source : SWL

Champ : 95.247 ménages occupant un logement social en 2015

En 2015, par rapport aux effectifs de 2013, le nombre de logements proportionnés au ménage occupant a augmenté de 5% (2011 unités) (cf. Tableau 63) et inversement, sur le même laps de temps, le nombre de logements sur-occupés a diminué de 5% (754 unités) et le nombre de logements sous-occupés a diminué de 3% (1.259 unités). Si on considère le nombre de chambres excédentaires, on constate que les ménages ayant 2 chambres ou 3 chambres excédentaires ont légèrement augmenté alors que les ménages ayant 1 chambre excédentaire ont diminué (-1.537 unités, soit 5.5%). La distribution selon le nombre de chambres manquantes dans les logements sur-occupés montre une augmentation des ménages auxquels il manque 2 chambres ou 3 chambres. Les ménages auxquels il ne manque qu'une chambre sont en diminution.

Tableau 63 : Nombre de ménages occupant un logement social proportionné, sur-occupé et sous-occupé en Wallonie de 2013 à 2015

Ménages occupant un logement	2013	2014	2015
<b>Proportionné</b>	<b>40.970</b>	<b>41.926</b>	<b>42.981</b>
<b>Sous-occupé</b>			
1 chambre excédentaire	27.769	27.164	26.232
2 chambres excédentaires	10.582	10.391	10.847
3 chambres excédentaires	1.094	1.046	1.117
4 chambres excédentaires et plus	84	75	74
<b>Total des logements sous-occupés</b>	<b>39.529</b>	<b>38.676</b>	<b>38.270</b>
<b>Sur-occupé</b>			
1 chambre manquante	13.069	12.895	12.222
2 chambres manquantes	1.607	1.495	1.659
3 chambres manquantes	69	72	109
4 chambres manquantes et plus	5	6	6
<b>Total des logements sur-occupés</b>	<b>14.750</b>	<b>14.468</b>	<b>13.996</b>

Source : SWL

Champ : Ménages occupant un logement social

Tableau 64 : Proportion de ménages occupant un logement social proportionné, sur-occupé et sous-occupé en Wallonie de 2013 à 2015

Ménages occupant un logement	2013	2014	2015
<b>Proportionné</b>	<b>43,0%</b>	<b>44,1%</b>	<b>45,1%</b>
<b>Sous-occupé</b>			
1 chambre excédentaire	29,2%	28,6%	27,5%
2 chambres excédentaires	11,1%	10,9%	11,4%
3 chambres excédentaires	1,1%	1,1%	1,2%
4 chambres excédentaires et plus	0,1%	0,1%	0,1%
<b>Total des logements sous-occupés</b>	<b>41,5%</b>	<b>40,7%</b>	<b>40,2%</b>
<b>Sur-occupé</b>			
1 chambre manquante	13,7%	13,6%	12,8%
2 chambres manquantes	1,7%	1,6%	1,7%
3 chambres manquantes	0,1%	0,1%	0,1%
4 chambres manquantes et plus	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Total des logements sur-occupés</b>	<b>15,5%</b>	<b>15,2%</b>	<b>14,7%</b>

Source : SWL

Champ : Ménages occupant un logement social

Le Tableau 65 présente le nombre de logements proportionnés, sur-occupés et sous-occupés au 31.12.2015 par province.

Tableau 65 : Nombre de ménages occupant un logement social proportionné, sur-occupé et sous-occupé dans les cinq provinces wallonnes au 31.12.2015

Ménages occupant un logement	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>Proportionné</b>	<b>2.804</b>	<b>20.414</b>	<b>14.390</b>	<b>1.570</b>	<b>3.803</b>	<b>42.981</b>
<b>Sous-occupé</b>						
1 chambre excédentaire	1.718	11.742	10.181	914	1.677	26.232
2 chambres excédentaires	680	4.930	4.325	405	507	10.847
3 chambres excédentaires	91	549	387	42	48	1.117
4 chambres excédentaires et plus	11	41	19	0	3	74
<b>Total des logements sous-occupés</b>	<b>2.500</b>	<b>17.262</b>	<b>14.912</b>	<b>1.361</b>	<b>2.235</b>	<b>38.270</b>
<b>Sur-occupé</b>						
1 chambre manquante	1.165	5.702	3.785	447	1.123	12.222
2 chambres manquantes	150	592	747	47	123	1.659
3 chambres manquantes	6	45	51	2	5	109
4 chambres manquantes et plus	0	2	4	0	0	6
<b>Total des logements sur-occupés</b>	<b>1.321</b>	<b>6.341</b>	<b>4.587</b>	<b>496</b>	<b>1.251</b>	<b>13.996</b>

Source : SWL

Champ : Ménages occupant un logement social

Afin de pouvoir comparer les provinces entre elles, les effectifs présentés dans le tableau précédent ont été transformés en pourcentages dans le Tableau 66. D'après ce Tableau, selon la province, entre 42,3% et 52,2% des ménages locataires du secteur social bénéficient d'un logement proportionné à leur ménage. C'est en province de Namur que cette proportion est la plus forte (52,2%) et en province du Brabant wallon et Liège qu'elle est la plus basse (respectivement 42,3% et 42,5% des ménages locataires). Notons que, malgré une proportion équivalente de ménages occupant un logement proportionné, ces deux dernières provinces présentent un profil radicalement opposé. En effet, la province du Brabant wallon présente à la fois le plus fort taux de ménages occupant un logement sur-occupé (19,9% des ménages) et un taux parmi les plus faibles de ménages occupant un logement sous-occupé (37,7% des ménages) ; à l'inverse, la province de Liège a le plus haut taux de ménages en « sous-occupation » (44%, 14.912 unités) et le plus faible taux de ménages en « sur-occupation » (13,5%, 4.587 unités).

Tableau 66 : Distribution des ménages occupant un logement social proportionné, sur-occupé et sous-occupé dans les cinq provinces wallonnes au 31.12.2015

Ménages occupant un logement	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>Proportionné</b>	<b>42,3%</b>	<b>46,4%</b>	<b>42,5%</b>	<b>45,8%</b>	<b>52,2%</b>	<b>45,1%</b>
<b>Sous-occupé</b>						
1 chambre excédentaire	25,9%	26,7%	30,0%	26,7%	23,0%	27,5%
2 chambres excédentaires	10,3%	11,2%	12,8%	11,8%	7,0%	11,4%
3 chambres excédentaires	1,4%	1,2%	1,1%	1,2%	0,7%	1,2%
4 chambres excédentaires et plus	0,2%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%
<b>Total des logements sous-occupés</b>	<b>37,7%</b>	<b>39,2%</b>	<b>44,0%</b>	<b>39,7%</b>	<b>30,7%</b>	<b>40,2%</b>
<b>Sur-occupé</b>						
1 chambre manquante	17,6%	13,0%	11,2%	13,0%	15,4%	12,8%
2 chambres manquantes	2,3%	1,3%	2,2%	1,4%	1,7%	1,7%
3 chambres manquantes	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%
4 chambres manquantes et plus	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Total des logements sur-occupés</b>	<b>19,9%</b>	<b>14,4%</b>	<b>13,5%</b>	<b>14,5%</b>	<b>17,2%</b>	<b>14,7%</b>

Source : SWL

Champ : 95.247 ménages occupant un logement social

## Partie 4 : Les loyers des locataires des logements sociaux

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

### 1. Les loyers nets mensuels des locataires des logements sociaux

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

$$\text{loyer mensuel} = 0,4 * \text{loyer de base} + x^{37} * \frac{\text{revenu annuel}}{12}$$

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

$$\text{loyer de base} = \text{prix de revient actualisé}^{38} * \text{coefficient chantier}^{39}$$

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

Le Tableau 67 et le Graphique 51 présentent le loyer net moyen mensuel des ménages locataires d'un logement social entre 2002 et 2015. Au niveau régional, le loyer net moyen mensuel a augmenté de 42% (78€) en 14 ans. À l'échelle des provinces, c'est dans la province de Liège que le loyer a connu la plus forte augmentation : +48% (83€). Viennent ensuite le Hainaut avec une augmentation de 42% (77€), la province de Namur avec une augmentation de 37% (70€), le Brabant wallon avec une augmentation de 35% (72€) et enfin, la province de Luxembourg avec une augmentation de 27% (57€). Notons que le Brabant Wallon est la province où le loyer net moyen

<sup>37</sup> Le coefficient  $x$  est fonction des revenus RA et fixé annuellement par la société pour l'ensemble de ses locataires conformément à la méthode définie en annexe 1 de l'AGW du 6 septembre 2007. La liste des coefficients  $x$  par SLSP est située en Annexe 1 : Coefficients  $x_1$  et  $x_2$  par SLSP.

<sup>38</sup> Le prix de revient actualisé est défini par l'article 1<sup>er</sup> 13° de l'AGW du 6 septembre 2007. « Le prix de revient actualisé du logement est égal au prix de revient du logement multiplié par le coefficient d'actualisation adéquat figurant dans le tableau de l'annexe 2 du présent arrêté. Ces coefficients sont rattachés à l'indice général des loyers de mai 2007. Ils varient le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction de l'indice général des loyers du mois de mai précédant l'adaptation, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2008. »

<sup>39</sup> Le coefficient chantier est un coefficient variant entre 2 et 10%. Ce coefficient est déterminé par la SLSP conformément aux règles arrêtées par le Ministre du logement, après avis de la SWL (cf. Art. 1<sup>er</sup>, 14° de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007).

mensuel est le plus haut sur l'ensemble de la période 2002-2015<sup>40</sup>, passant de 207€ à 279€. La province de Liège est celle où le loyer net moyen mensuel était le plus bas sur la période 2002-2014 mais, compte-tenu de la forte augmentation des loyers dans cette province, elle a dépassé la province de Namur en 2015. Cette dernière est donc maintenant la province où le loyer net moyen mensuel est le plus bas (255,43€). Compte tenu des évolutions différentes des loyers entre province, l'écart entre les provinces tend à se réduire, excepté pour la province du Brabant wallon qui reste bien au-dessus de la moyenne régionale en 2015 (18,83€ de plus que la moyenne régionale). Pour les quatre autres provinces, l'écart avec la moyenne régionale n'excède pas 5€.

*Tableau 67 : Loyers nets moyens mensuels par province de 2002 à 2015 (en €)*

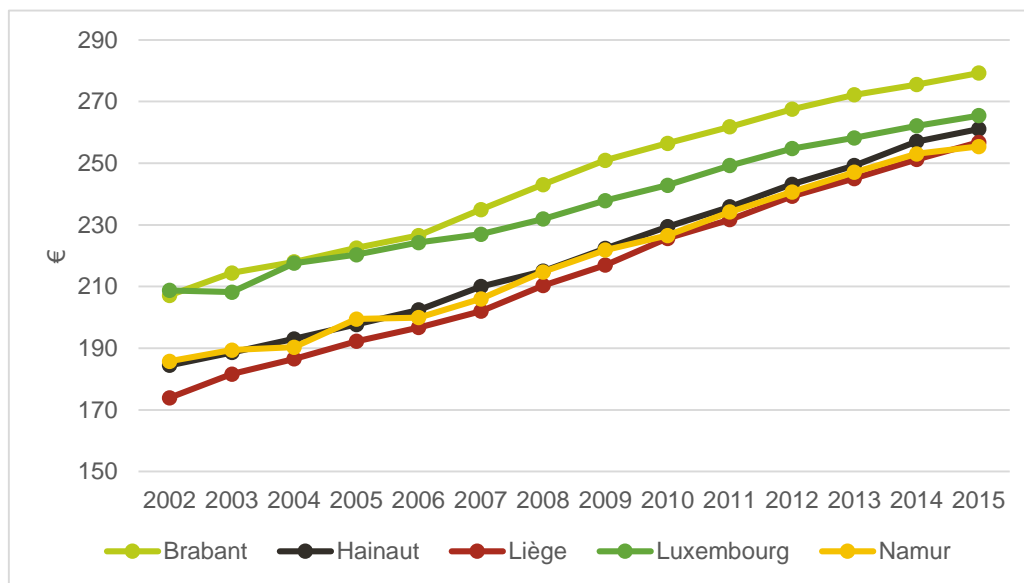
	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2002</b>	207,15	184,49	173,92	208,76	185,79	<b>182,84</b>
<b>2003</b>	214,42	188,63	181,63	208,18	189,39	<b>188,31</b>
<b>2004</b>	218,03	193,03	186,56	217,57	190,37	<b>192,79</b>
<b>2005</b>	222,50	197,73	192,24	220,37	199,49	<b>198,11</b>
<b>2006</b>	226,58	202,44	196,74	224,28	199,97	<b>202,42</b>
<b>2007</b>	235,00	210,00	202,00	227,00	206,00	<b>209,00</b>
<b>2008</b>	243,06	214,99	210,30	231,91	214,72	<b>215,66</b>
<b>2009</b>	250,95	222,37	216,97	237,87	221,84	<b>222,73</b>
<b>2010</b>	256,46	229,45	225,65	242,89	226,58	<b>230,02</b>
<b>2011</b>	261,82	235,85	231,74	249,27	234,18	<b>236,35</b>
<b>2012</b>	267,54	243,17	239,32	254,77	240,70	<b>243,56</b>
<b>2013</b>	272,18	249,28	245,07	258,22	247,10	<b>249,40</b>
<b>2014</b>	275,52	257,06	251,25	262,14	253,04	<b>256,07</b>
<b>2015</b>	279,28	261,08	256,76	265,44	255,43	<b>260,45</b>

Source : SWL

Champ : Loyers net moyens mensuels des ménages locataires des logements sociaux en €

<sup>40</sup> Pour être tout à fait exact, en 2002, c'est en province du Luxembourg que le loyer net moyen mensuel payé dans le logement social était le plus élevé. Cependant, le loyer payé en Brabant wallon (207,15€) était quasi identique à celui payé en province du Luxembourg (208,76€).

Graphique 51 : Evolution du loyer net moyen mensuel par province de 2002 à 2015 (en €)



Source : SWL

Champ : Loyers net moyens mensuels des ménages locataires des logements sociaux en €

Le loyer dans le logement social étant dépendant pour partie du revenu des ménages, l'augmentation progressive des loyers est liée à l'augmentation progressive des revenus des locataires des logements sociaux et donc, en partie, à l'inflation. L'évolution du loyer net moyen mensuel est présentée en indice dans le Tableau 68 afin de la comparer avec l'évolution du revenu des ménages locataires dans le logement social ainsi que d'autres indices tels que l'indice santé et l'indice des prix à la consommation du SPF économie. L'évolution du prix de revient actualisé moyen d'un logement est également présentée afin pouvoir évaluer la part de l'habitation dans le calcul du loyer. Enfin, l'indice ABEX, présentant l'évolution du coût de la construction en Belgique, est ajouté dans ce tableau. Celui-ci est, en effet, un indicateur de l'évaluation des coûts de création, d'entretien et de rénovation des logements.



Tableau 68 : Évolution des loyers nets moyens mensuels, des revenus nets moyens mensuels, de l'indice des prix à la consommation, de l'indice santé, du coefficient d'actualisation, de l'indice ABEX et du prix de revient actualisé moyen par logement de 2002 à 2015 (Indice : 2002 = 100)

	Loyers nets moyens mensuels	Revenus moyens annuels	Indice des prix à la consommation	Indice santé	Prix de revient actualisé	Coefficient d'actualisation	Indice ABEX <sup>41</sup>
2002	<b>100</b>	100	100	100	100	100	100
2003	<b>103,0</b>	101,6	101,6	101,5	102,6	102,2	102,4
2004	<b>105,4</b>	103,3	103,7	103,1	106,9	104,3	107,9
2005	<b>108,4</b>	105,3	106,6	105,3	111,4	106,1	111,9
2006	<b>110,7</b>	107,3	108,5	107,2	112,7	109,6	118,5
2007	<b>114,3</b>	110,1	110,5	109,1	120,0	111,7	121,6
2008	<b>118,0</b>	113,7	115,5	113,7	124,1	113,8	127,1
2009	<b>121,8</b>	116,2	115,4	114,4	128,4	116,1	122,5
2010	<b>125,8</b>	118,0	117,9	116,3	135,3	117,5	126,1
2011	<b>129,3</b>	121,3	122,1	119,8	136,5	118,8	128,9
2012	<b>133,2</b>	124,3	125,6	123,0	146,0	120,7	133,3
2013	<b>136,4</b>	128,6	126,9	124,5	149,9	122,0	135,1
2014	<b>140,1</b>	131,3	127,4	125,0	159,6	124,6	136,2
2015	<b>142,5</b>	132,5	128,1	126,4	163,6	125,8	136,0

Sources : SWL, Statbel, ABEX

À la lecture du Tableau 68, il apparaît que, sur la période 2002 à 2015, le loyer net moyen mensuel payé dans le logement social évolue plus rapidement que tout autre indice du tableau (à l'exception du prix de revient actualisé) et notamment, plus vite que les revenus moyens annuels des locataires et plus vite que l'indice santé, qui, pour rappel, est utilisé pour indexer les loyers dans le secteur privé. Cette évolution plus rapide est logique dans la mesure où le calcul du loyer dans le logement social fait intervenir directement ou indirectement deux indexations. La formule de calcul intégrant le revenu du locataire, le loyer suit l'évolution des revenus du locataire. La Belgique pratiquant l'indexation des salaires et des allocations, les revenus des locataires, hors changement de situation professionnelle, ont tendance à augmenter. La deuxième indexation est celle liée au coefficient d'actualisation, utilisé par les SLSP pour calculer le prix de revient actualisé.

Notons toutefois que l'augmentation du loyer net moyen mensuel n'est pas uniquement dû à l'indexation mais relève également d'un autre phénomène, à savoir les programmes de rénovation des logements sociaux. En effet, selon la formule de calcul des loyers utilisée par les SLSP, la valeur de l'habitation est prise en compte. Or, de nombreux logements ont été rénovés ces dernières années et ont vu leur valeur augmenter, entraînant une hausse de la part de l'habitation dans le calcul du loyer. L'évolution du prix de revient actualisé rend compte de ce phénomène. Toutefois, l'évolution des loyers nets moyens mensuels est tempérée par la réglementation qui prévoit de plafonner les loyers dans le logement social à 20% des revenus des locataires. Nous reviendrons sur ce point dans le chapitre suivant.

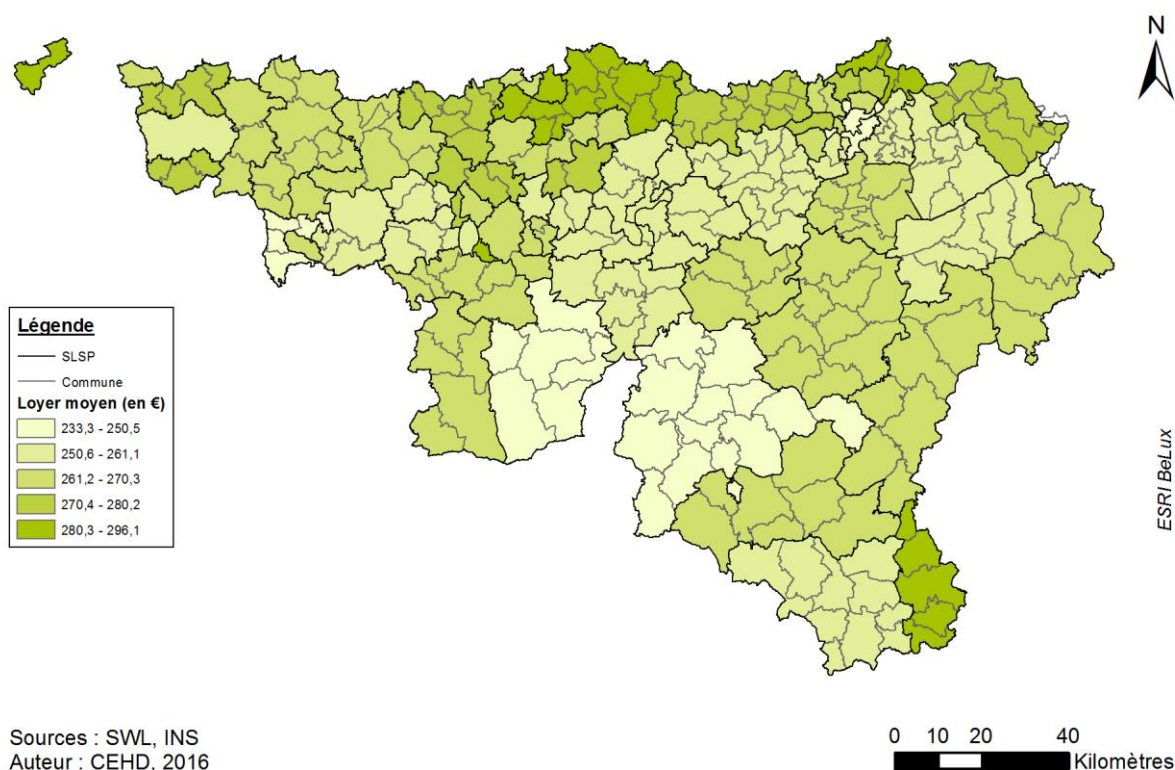
Concernant l'indice ABEX, notons que celui-ci a augmenté plus vite que le loyer net moyen mensuel sur la période 2002-2012. Ceci traduit une situation où il peut être difficile pour les SLSP

<sup>41</sup> Indice représentant l'évolution du coût de la construction d'habitations et de logements privés (Source : <https://www.abex.be/fr/index-revues/index-abex/historique/> (dernière visite le 31/01/2017))

d'investir dans la construction de nouveaux logements ou dans la rénovation d'anciens. Toutefois, depuis 2013, le loyer net moyen mensuel augmente plus vite que l'indice ABEX.

Du point de vue de la distribution spatiale (Carte 24), la distribution des loyers par SLSP est semblable à la carte des revenus des locataires par SLSP (Carte 23). Ceci est logique dans la mesure où le loyer est déterminé en partie en fonction du revenu annuel du locataire. Les SLSP où l'on trouve les loyers nets moyens les plus élevés se situent au Nord de la Wallonie (principalement en Brabant wallon) et à l'Est de la Wallonie (surtout en pays d'Arlon).

*Carte 24 : Loyer net mensuel moyen des locataires d'un logement social au 31.12.2015 (en €)*



Sources : SWL, INS  
Auteur : CEHD, 2016

Source : SWL

Champ : Loyers net moyens mensuels des ménages locataires des logements sociaux en €

Le Tableau 69 et le Graphique 52 présentent la distribution des locataires des SLSP par classes de loyer au 31.12.2015. De manière liminaire, notons que la grille utilisée par les SLSP pour établir la distribution des loyers de leurs locataires date de plus de quinze ans et qu'elle semble ne plus être adaptée à l'heure actuelle. En effet, la classe supérieure de la grille (loyer supérieur à 375,01€) regroupe à elle seule 15,25% des ménages locataires dans le logement social et constitue ainsi la première classe en nombre de ménages. Ce phénomène est dû à la forte augmentation qu'ont connue les loyers depuis 2002 (le loyer net moyen a augmenté de 78€ depuis cette date) qui a conduit un nombre grandissant de ménages à être classés dans la catégorie supérieure. Il conviendrait de redéfinir les classes de cette grille, notamment dans les classes supérieures, pour pouvoir avoir une vision correcte de la distribution des loyers.

Hormis la classe supérieure des loyers, les deux classes concernant le plus de ménages sont la classe regroupant les loyers compris entre 200,01 € et 212,50 € et celle regroupant les loyers

compris entre 212,51€ et 225,00 €. À elles deux, ces classes regroupent 24% des ménages locataires des SLSP, soit 22.467 ménages au 31.12.2015.

Même si leur proportion est très marginale, il reste des ménages ayant un loyer inférieur à 100 € (70 ménages, soit 0,08% des ménages locataires dans le logement social). Environ la moitié de ces ménages ont un loyer de moins de 50€ (0,04%, soit 37 ménages). Ceux-ci habitent essentiellement en Hainaut.

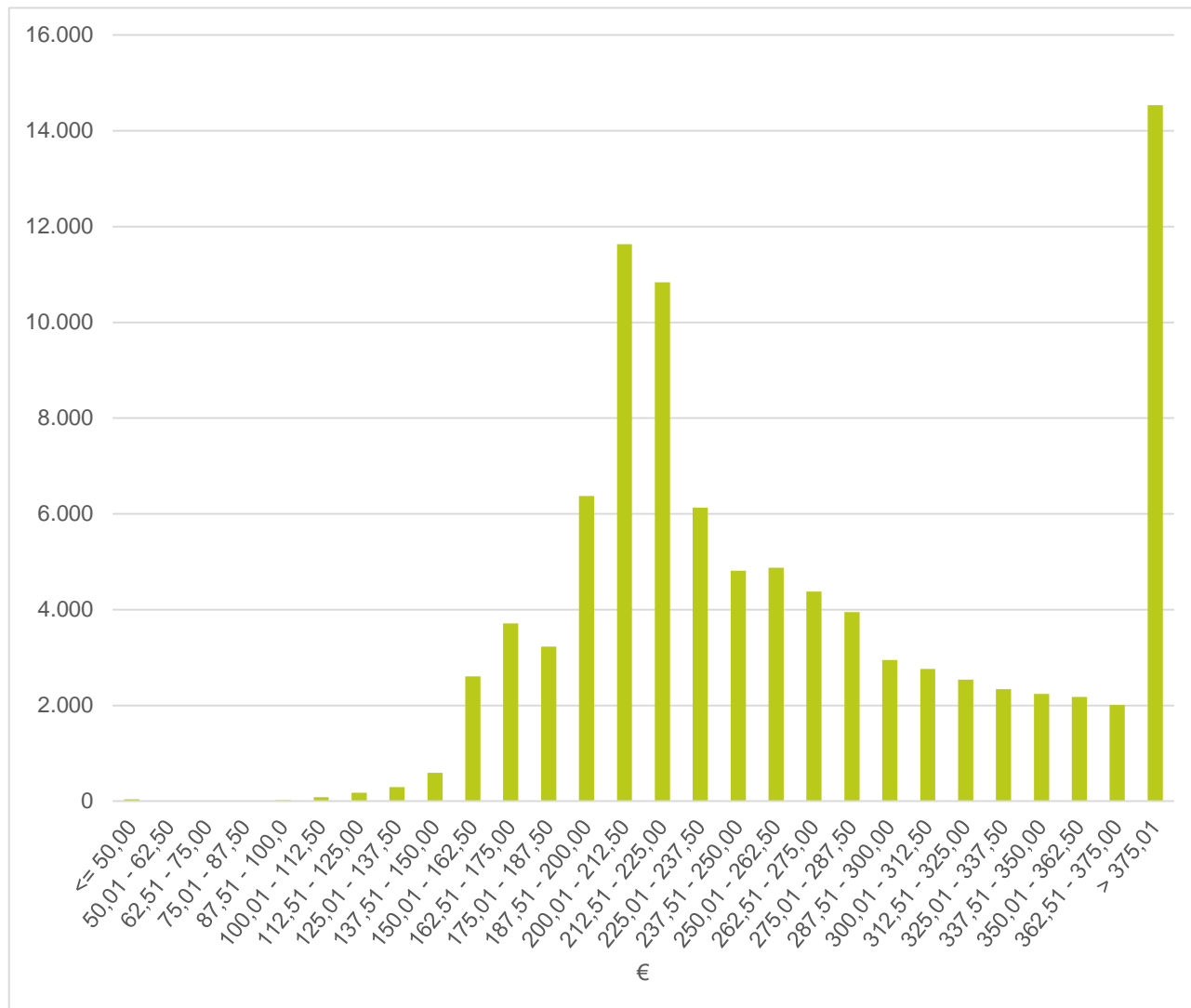
*Tableau 69 : Distribution des ménages locataires d'un logement social par classes de loyer dans les provinces wallonnes au 31.12.2015*

Loyers (en €)	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<= 50,00	0,06%	0,06%	0,02%	0%	0,01%	<b>0,04%</b>
50,01 - 62,50	0%	0,01%	0%	0%	0%	<b>0,00%</b>
62,51 - 75,00	0%	0,01%	0%	0%	0%	<b>0,00%</b>
75,01 - 87,50	0,02%	0,01%	0%	0%	0,01%	<b>0,01%</b>
87,51 - 100,0	0,02%	0,03%	0,02%	0%	0,01%	<b>0,02%</b>
100,01 - 112,50	0,03%	0,04%	0,18%	0%	0,01%	<b>0,09%</b>
112,51 - 125,00	0,03%	0,09%	0,37%	0%	0,14%	<b>0,18%</b>
125,01 - 137,50	0,06%	0,22%	0,51%	0,09%	0,26%	<b>0,31%</b>
137,51 - 150,00	0,22%	0,45%	1,03%	0,18%	0,33%	<b>0,62%</b>
150,01 - 162,50	1,75%	2,49%	3,13%	2,57%	3,29%	<b>2,73%</b>
162,51 - 175,00	2,88%	3,65%	4,45%	4,55%	3,42%	<b>3,90%</b>
175,01 - 187,50	2,54%	3,12%	3,94%	3,18%	3,26%	<b>3,39%</b>
187,51 - 200,00	4,67%	6,44%	7,34%	6,33%	7,01%	<b>6,68%</b>
200,01 - 212,50	9,23%	12,53%	12,00%	11,73%	13,87%	<b>12,20%</b>
212,51 - 225,00	11,27%	11,45%	10,73%	11,99%	13,59%	<b>11,37%</b>
225,01 - 237,50	6,04%	6,88%	5,89%	6,62%	6,53%	<b>6,44%</b>
237,51 - 250,00	4,80%	5,37%	4,67%	4,93%	5,14%	<b>5,05%</b>
250,01 - 262,50	5,08%	5,27%	4,92%	4,70%	5,25%	<b>5,11%</b>
262,51 - 275,00	4,61%	4,80%	4,38%	3,91%	4,64%	<b>4,60%</b>
275,01 - 287,50	3,53%	4,24%	4,24%	3,62%	3,80%	<b>4,14%</b>
287,51 - 300,00	2,88%	3,08%	3,23%	2,63%	2,92%	<b>3,09%</b>
300,01 - 312,50	3,04%	2,90%	2,97%	2,33%	2,74%	<b>2,90%</b>
312,51 - 325,00	2,69%	2,73%	2,65%	2,77%	2,25%	<b>2,66%</b>
325,01 - 337,50	2,35%	2,44%	2,61%	2,36%	2,00%	<b>2,46%</b>
337,51 - 350,00	2,48%	2,31%	2,50%	2,25%	1,89%	<b>2,35%</b>
350,01 - 362,50	2,13%	2,29%	2,32%	2,33%	2,19%	<b>2,28%</b>
362,51 - 375,00	1,99%	2,17%	2,09%	1,81%	2,10%	<b>2,11%</b>
> 375,01	25,60%	14,94%	13,79%	19,11%	13,31%	<b>15,25%</b>
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : SWL

Champ : 95.318 ménages locataires dans le logement social

Graphique 52 : Nombre de locataires d'un logement social par classes de loyer (en €) au 31.12.2015



Source : SWL

Champ : Ménages locataires dans le logement social

Le Tableau 70 présente la distribution des ménages locataires d'un logement social au 31.12.2015 par classes de revenu annuel et par classes de loyer net mensuel.

Selon la réglementation en vigueur dans le logement public, le loyer des locataires de logements sociaux ne peut pas dépasser 20% de leurs revenus. Pour mieux visualiser ce que signifie cette règle, nous avons figuré cette limite des 20% par une ligne noire dans le tableau. Tous les loyers situés au-dessus de la ligne sont inférieurs à la limite des 20% ; ceux qui sont situés en dessous de la ligne paient un loyer supérieur à 20% de leurs revenus. Ce tableau permet de mettre en évidence les ménages qui dérogent à la règle.

D'après ce tableau, il apparaît que, de manière logique, ce sont les catégories de revenus les plus bas (revenus inférieurs à 15.000€) qui bénéficient des loyers les plus bas (inférieurs à 125,00€). Il apparaît également qu'environ 4% (3.407 unités) des ménages locataires dans le logement social paient un loyer qui dépasse 20% de leur revenu. Tous ces ménages ont un revenu annuel inférieur à 22.501€. Les ménages ayant de très faibles revenus voient, plus souvent que les

autres catégories, leur loyer dépasser la limite des 20% de leurs revenus. C'est le cas de 94% (2.085 unités) des ménages dont le revenu annuel est inférieur à 7.500€.

*Tableau 70 : Distribution des ménages locataires d'un logement social par classes de loyer net mensuel et par classes de revenus annuels au 31.12.2015 en Région wallonne*

Revenus annuels (en €)	<= 7.500	7.501	10.001	12.501	15.001	17.501	20.001	22.501	25.001	27.501	30.000	32.501	Total	Revenu moyen
		à 10.000	à 12.500	à 15.000	à 17.500	à 20.000	à 22.500	à 25.000	à 27.500	à 30.000	à 32.500	et plus		
Loyer mensuel (en €)														
<= 50,00	33	1	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>37</b>	4.656,38
50,01 - 62,50	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>3</b>	8.676,27
62,51 - 75,00	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	<b>3</b>	11.155,21
75,01 - 87,50	2	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	1	<b>7</b>	12.571,74
87,51 - 100,0	4	11	2	2	0	1	0	0	0	0	0	0	<b>20</b>	8.924,17
100,01 - 112,50	37	36	5	5	1	0	0	0	0	0	0	0	<b>84</b>	7.023,65
112,51 - 125,00	46	107	21	2	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>176</b>	7.732,59
125,01 - 137,50	55	154	76	8	3	0	0	0	0	0	0	0	<b>296</b>	8.600,90
137,51 - 150,00	77	307	160	40	1	1	1	1	0	2	2	3	<b>595</b>	9.376,21
150,01 - 162,50	441	1.610	376	175	0	1	1	0	0	0	0	1	<b>2.605</b>	8.545,90
162,51 - 175,00	179	2.150	926	440	6	5	4	1	2	3	0	0	<b>3.716</b>	9.710,27
175,01 - 187,50	81	8	1.950	1.173	10	4	1	2	2	0	0	0	<b>3.231</b>	11.907,10
187,51 - 200,00	227	113	2.157	3.783	40	23	5	7	4	2	1	9	<b>6.371</b>	12.447,01
200,01 - 212,50	361	114	1.323	9.641	139	26	8	6	2	5	3	3	<b>11.631</b>	13.064,87
212,51 - 225,00	105	88	145	10.103	320	33	16	6	9	4	0	7	<b>10.836</b>	13.598,00
225,01 - 237,50	13	2	28	5.193	748	86	25	13	10	3	3	10	<b>6.134</b>	14.091,62
237,51 - 250,00	6	0	33	2.571	1.980	162	29	15	13	0	4	3	<b>4.816</b>	14.926,63
250,01 - 262,50	6	1	27	135	4.212	284	96	30	25	14	12	32	<b>4.874</b>	16.525,05
262,51 - 275,00	15	4	8	82	3.559	485	122	45	20	15	6	19	<b>4.380</b>	16.680,74
275,01 - 287,50	10	0	1	68	2.324	1.077	252	64	31	37	22	61	<b>3.947</b>	17.696,41
287,51 - 300,00	10	0	0	36	403	1.941	281	107	51	31	21	66	<b>2.947</b>	19.212,80
300,01 - 312,50	25	2	1	35	69	1.789	480	146	74	32	23	87	<b>2.763</b>	19.901,01
312,51 - 325,00	22	1	0	10	36	1.304	784	210	78	40	18	34	<b>2.537</b>	20.253,11
325,01 - 337,50	45	0	1	5	20	433	1.166	312	137	75	41	107	<b>2.342</b>	21.815,05
337,51 - 350,00	17	0	0	5	18	39	1.250	407	188	90	66	163	<b>2.243</b>	23.196,22
350,01 - 362,50	25	0	1	3	5	37	855	518	249	145	87	252	<b>2.177</b>	24.286,62
362,51 - 375,00	34	0	1	3	4	12	452	671	328	189	83	233	<b>2.010</b>	24.918,85
> 375,01	331	4	0	12	15	31	59	1.673	2.379	2.173	1.721	6.139	<b>14.537</b>	29.272,39
<b>Total</b>	<b>2.209</b>	<b>4.715</b>	<b>7.243</b>	<b>33.537</b>	<b>13.914</b>	<b>7.774</b>	<b>5.887</b>	<b>4.234</b>	<b>3.602</b>	<b>2.860</b>	<b>2.113</b>	<b>7.230</b>	<b>95.318</b>	17.440,29
<b>Loyer moyen</b>	217,18	161,26	185,15	212,64	258,53	293,92	326,35	352,50	363,10	367,18	369,13	370,65	260,45	

Source : SWL

Champ : Ménages locataires dans le logement social

À la lecture de ce tableau, plusieurs éléments sont à ajouter afin d'expliquer certaines situations particulières. Premièrement, les ménages ayant un revenu inférieur à 7.500€ (1<sup>ère</sup> colonne) et qui ont un loyer annuel supérieur à 20% de leurs revenus annuels peuvent être des ménages n'ayant pas déclarés leurs revenus. Leur loyer est donc calculé à la valeur locative normale. Deuxièmement, des erreurs d'encodages peuvent s'être glissées dans la base de données administratives des SLSP. Troisièmement, des ménages peuvent bénéficier de loyers réduits en contrepartie de prestations rendues aux SLSP, comme la conciergerie, par exemple. Quatrièmement, il peut exister un certain temps de décalage entre le moment où un ménage voit ses revenus augmenter ou diminuer et l'adaptation de son loyer. Enfin, il se peut qu'un mauvais encodage ait compris certains ajouts au loyer dans la base de données tels que les surloyers, les loyers d'un garage, les charges, les plans d'apurement, etc.

## 2. Les exceptions au loyer des locataires des logements sociaux

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

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

Selon la législation en vigueur<sup>42</sup>, le loyer ne peut être inférieur à 12% du revenu d'intégration. Le Tableau 71 présente le montant des revenus nets annuels minima à prendre en considération dans le calcul du loyer pour les personnes isolées et les ménages pour les années 2002 à 2015. Le loyer payé par un ménage locataire d'un logement social ne peut être inférieur à 12% de ces revenus minima.

Tableau 71 : Revenus minima pris en considération dans le calcul des loyers entre 2002 et 2017 (en €)

	Isolé	Ménage
2002	6.600	8.800
2003	7.000	9.300
2004	7.100	9.500
2005	7.100	9.500
2006	7.300	9.800
2007	7.500	10.000
2008	7.888	10.518
2009	8.371	11.162
2010	8.709	11.613
2011	8.709	11.613
2012	9.061	12.081
2013	9.427	12.570
2014	9.616	12.821
2015	9.808	13.078
2016	10.005	13.339
2017	10.409	13.878

Source : SWL

Le Tableau 72 reprend le nombre de ménages dont le loyer est fixé au montant minimum réglementaire entre 2002 et 2015. Le Tableau 73 reprend, quant à lui, la proportion de ménages dont le loyer est calculé sur la base du minimum réglementaire (loyer minimum réglementaire).

Quelle que soit l'année considérée, les ménages auxquels est appliqué ce loyer d'exception sont très peu nombreux ; en 2002, l'année où ils sont les plus nombreux (768 ménages), ils ne

<sup>42</sup> Art. 33, Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007



représentent que 0,77% des ménages locataires d'un logement social. De plus, depuis 2002, ce nombre et cette proportion est en constante diminution. Au 31.12.2015, il ne reste plus que 9 ménages auxquels on réclame un loyer fixé au minimum réglementaire. Cela représente à peine 0,01% des locataires de logements sociaux.

L'explication de cet état de fait est la suivante. Le loyer fixé au minimum réglementaire est un loyer plancher qui ne peut s'appliquer qu'aux ménages pour lesquels la formule de calcul du loyer aboutit à un loyer inférieur à 12% du revenu d'intégration, autrement dit à des ménages au revenu particulièrement faible et habitant dans des logements dont le prix de revient est très faible. Or, une grosse partie de ces logements a fait l'objet de rénovation ces dernières années. Suite à ces rénovations, le loyer de base de ces logements a augmenté. La part de l'habitation fait donc augmenter le montant total du loyer et celui-ci dépasse de fait 12% du revenu d'intégration. Il n'y a donc plus lieu d'appliquer ce loyer d'exception. Pour confirmer ce propos, notons que sur la période 2002-2015, les ménages dont le loyer est fixé au minimum réglementaire habitent essentiellement en Hainaut et en province de Liège (les ménages concernés par ce type de loyer mais n'habitent pas ces provinces sont moins d'une dizaine par an) : les deux provinces dont les parcs de logements sont les plus conséquents mais aussi les plus anciens.

*Tableau 72 : Nombre de locataires d'un logement social dont le loyer est fixé au minimum réglementaire par province de 2002 à 2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2002</b>	1	351	416	0	0	<b>768</b>
<b>2003</b>	1	46	334	0	8	<b>389</b>
<b>2004</b>	1	39	246	0	1	<b>287</b>
<b>2005</b>	0	16	158	0	1	<b>175</b>
<b>2006</b>	0	16	103	0	0	<b>119</b>
<b>2007</b>	0	24	92	0	0	<b>116</b>
<b>2008</b>	0	117	68	0	0	<b>185</b>
<b>2009</b>	0	16	46	0	0	<b>62</b>
<b>2010</b>	0	13	47	0	0	<b>60</b>
<b>2011</b>	0	14	17	0	3	<b>34</b>
<b>2012</b>	0	9	6	1	4	<b>20</b>
<b>2013</b>	0	7	9	0	1	<b>17</b>
<b>2014</b>	0	6	4	0	1	<b>11</b>
<b>2015</b>	0	6	3	0	0	<b>9</b>

Source : SWL

Champ : Locataires des logements sociaux



Tableau 73 : Proportion de locataires d'un logement social dont le loyer est fixé au minimum réglementaire par province de 2002 à 2015

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2002	0,02%	0,73%	1,16%	0%	0%	<b>0,77%</b>
2003	0,02%	0,10%	0,93%	0%	0,11%	<b>0,39%</b>
2004	0,02%	0,08%	0,69%	0%	0,01%	<b>0,29%</b>
2005	0%	0,03%	0,45%	0%	0,01%	<b>0,18%</b>
2006	0%	0,03%	0,30%	0%	0%	<b>0,12%</b>
2007	0%	0,05%	0,27%	0%	0%	<b>0,12%</b>
2008	0%	0,25%	0,20%	0%	0%	<b>0,19%</b>
2009	0%	0,04%	0,14%	0%	0%	<b>0,07%</b>
2010	0%	0,03%	0,14%	0%	0%	<b>0,06%</b>
2011	0%	0,03%	0,05%	0%	0,04%	<b>0,04%</b>
2012	0%	0,02%	0,02%	0,03%	0,06%	<b>0,02%</b>
2013	0%	0,02%	0,03%	0%	0,01%	<b>0,02%</b>
2014	0%	0,01%	0,01%	0%	0,01%	<b>0,01%</b>
2015	0%	0,01%	0,01%	0%	0%	<b>0,01%</b>

Source : SWL

Champ : 94.679 locataires des logements sociaux au 31.12.2015

## 2.2. Les ménages bénéficiant d'un loyer plafonné à 20% de leurs revenus

Selon la législation en vigueur<sup>43</sup>, le loyer annuel, hors abattements<sup>44</sup>, ne peut être supérieur à 20% des revenus du ménage ou, après abattements, à la valeur locative normale<sup>45</sup>, pour autant que les revenus du ménage ne dépassent pas de plus de 20% ceux d'un ménage à revenus modestes, pendant un an au moins (la réglementation antérieure au 01.01.2008 prévoyait 3 ans).

Le Tableau 74 et le Tableau 75 reprennent les nombres et les proportions de ménages bénéficiant d'un loyer plafonné à 20% de leurs revenus. Au 31.12.2015, 60.236 ménages (64%) bénéficiaient de ce type de loyer. Ce type d'exception au loyer est de plus en plus répandu. En effet, entre 2002 et 2015, le nombre de ces loyers a augmenté de 123% (33.197 unités) passant de 27% à 64% du nombre total de ménages locataires des SLSP. Cette augmentation s'explique également par la rénovation du parc. En effet, les logements rénovés ou nouvellement construits sont loués plus cher (la part de l'habitation augmente) et donc le calcul du loyer net (hors charges locatives) aboutit plus fréquemment à un résultat qui excède 20% de leurs revenus. Par conséquent, les SLSP sont amenées à appliquer plus fréquemment cette règle d'exception.

<sup>43</sup> Art. 34, Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007

<sup>44</sup> Les abattements en question sont ceux prévus par l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, article 32 :

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

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

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

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

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

<sup>45</sup> La valeur locative normale représente le loyer que le locataire paierait pour le même logement dans le secteur privé.

Si toutes les provinces sont concernées par cette augmentation et si toutes rassemblent à peu près la même proportion de ménages ayant ce type de loyer (entre 56% et 78%), en 2002, ce n'était pas vraiment le cas. En effet, en 2002, la province du Luxembourg enregistrait déjà que plus de 60% de ces locataires avaient un loyer limité à 20% de leurs revenus. Les autres provinces avaient des proportions entre 19 et 39%.

Cette augmentation progressive de la proportion de ce type de loyer en Wallonie et dans toutes ses provinces est liée au fait que dans le calcul du loyer, le loyer de base est calculé selon le prix de revient de l'habitation. Vu le nombre de rénovations réalisées récemment, le loyer de base de nombreux logements a fortement augmenté. Son impact dans la formule générale du calcul du loyer conduit donc à une augmentation du loyer théorique, lequel excéderait plus fréquemment les 20% des revenus des ménages locataires.

*Tableau 74 : Nombre de ménages locataires d'un logement social dont le loyer est limité à 20% de leurs revenus par province de 2002 à 2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2002</b>	2.298	14.305	6.644	1.842	1.950	<b>27.039</b>
<b>2003</b>	2.658	16.351	7.468	1.961	2.259	<b>30.696</b>
<b>2004</b>	2.525	18.127	8.492	2.056	2.515	<b>33.715</b>
<b>2005</b>	2.652	18.495	9.299	2.118	2.778	<b>35.341</b>
<b>2006</b>	2.784	20.359	9.325	2.227	2.908	<b>37.603</b>
<b>2007</b>	2.963	22.145	11.063	2.557	3.298	<b>42.025</b>
<b>2008</b>	3.057	22.319	11.642	2.405	3.669	<b>43.092</b>
<b>2009</b>	3.216	22.086	12.542	2.405	3.834	<b>44.083</b>
<b>2010</b>	3.266	24.802	13.991	2.493	4.294	<b>48.846</b>
<b>2011</b>	3.365	26.505	14.705	2.504	4.454	<b>51.533</b>
<b>2012</b>	3.479	27.235	15.855	2.535	4.698	<b>53.802</b>
<b>2013</b>	3.608	28.169	16.776	2.549	4.846	<b>55.948</b>
<b>2014</b>	3.873	28.823	17.550	2.599	5.028	<b>57.873</b>
<b>2015</b>	4.063	29.701	18.498	2.677	5.297	<b>60.236</b>

Source : SWL

Champ : Locataires des logements sociaux

*Tableau 75 : Proportion de ménages locataires dont le loyer est limité à 20% de leurs revenus parmi les locataires d'un logement social dans les cinq provinces wallonnes de 2002 à 2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2002	38,96%	29,81%	18,54%	60,35%	29,34%	<b>27,20%</b>
2003	43,71%	34,12%	20,88%	62,61%	32,46%	<b>30,74%</b>
2004	42,66%	37,95%	23,93%	65,39%	35,86%	<b>33,94%</b>
2005	44,89%	39,16%	26,40%	66,79%	39,52%	<b>35,86%</b>
2006	46,71%	43,79%	26,72%	69,46%	41,49%	<b>38,54%</b>
2007	52,52%	47,74%	31,92%	78,65%	46,86%	<b>43,34%</b>
2008	51,17%	48,46%	34,67%	73,50%	51,86%	<b>44,91%</b>
2009	53,35%	49,64%	37,30%	73,17%	54,09%	<b>46,64%</b>
2010	54,54%	54,46%	41,63%	75,20%	60,49%	<b>51,12%</b>
2011	56,18%	58,28%	43,85%	75,29%	62,99%	<b>54,02%</b>
2012	57,81%	59,81%	47,23%	75,74%	65,78%	<b>56,27%</b>
2013	59,32%	62,39%	50,30%	76,52%	67,35%	<b>58,83%</b>
2014	62,97%	64,30%	52,57%	77,03%	69,62%	<b>60,95%</b>
2015	65,76%	66,75%	55,56%	78,23%	72,66%	<b>63,62%</b>

Source : SWL

Champ : 94.679 locataires des logements sociaux au 31.12.2015

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

Comme nous l'avons dit précédemment, selon la législation en vigueur<sup>46</sup>, le loyer annuel, hors abattements, ne peut être supérieur à 20% des revenus du ménage ou, après abattements, à la valeur locative normale. La valeur locative normale représente le loyer que le locataire paierait pour le même logement dans le secteur privé. Cette notion ne fait l'objet d'aucune définition réglementaire. La valeur locative normale est donc fixée par les SLSP elles-mêmes par comparaison au marché privé.

Le Tableau 76 et le Tableau 77 reprennent, en nombres et en proportions, les ménages locataires d'un logement public dont le loyer correspond à la valeur locative normale qu'aurait le logement sur le marché, entre 2002 et 2015. Au 31.12.2015, la région compte 9.334 ménages (10% des ménages locataires d'un logement social) dont le loyer est fixé à la valeur locative normale de l'habitation. Entre 2002 et 2015, même si l'on observe une diminution nette (due à la baisse du nombre de locataires), la proportion de ce type de loyer est restée stable (entre 10 et 12%). À l'échelle des provinces, la proportion est restée stable dans les provinces de Hainaut (entre 9 et 13%), de Liège (entre 12 et 14%) et de Namur (entre 5 et 6,5%) mais pas en Brabant wallon ni en province de Luxembourg. En effet, le nombre de ménages s'acquittant de ce type de loyer a diminué de 69% en Brabant wallon et de 47% en province du Luxembourg. Seulement 2,43% des ménages locataires d'un logement social s'acquittent de ce type de loyer en Brabant wallon en 2015 et 13,6% en province de Liège. Cet état de fait est évidemment à mettre en relation avec le montant des loyers pratiqués sur le marché privé dans l'une et l'autre province et qui sont sensiblement plus élevés en Brabant wallon qu'en province de Liège<sup>47</sup>. Puisque les loyers pratiqués sur le marché privé sont plus élevés en Brabant wallon, le loyer calculé par les SLSP selon la formule de base en vigueur dans le

<sup>46</sup> Art. 34, Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007

<sup>47</sup> Cf. Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2014), « *Les loyers en Wallonie. Une analyse à partir de l'Enquête sur la qualité de l'habitat 2012-2013* », Centre d'Etudes en Habitat Durable, Cahier d'Etudes et de Recherches / 2014-01, Charleroi. Le rapport indique (p.44) que le loyer moyen dans l'ensemble du parc locatif s'élève à 713,53€ dans l'arrondissement de Nivelles et à 460,99€ dans l'arrondissement de Liège.

logement public dépasse moins fréquemment la valeur locative normale de l'habitation. Par conséquent, les SLSP du Brabant wallon doivent moins fréquemment appliquer cette mesure d'exception dans le calcul des loyers.

*Tableau 76 : Nombre de ménages locataires d'un logement social dont le loyer est fixé à la valeur locative normale par province de 2002 à 2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2002	479	4.897	4.397	531	342	<b>10.646</b>
2003	495	5.330	4.459	508	394	<b>11.186</b>
2004	487	5.430	4.724	517	422	<b>11.581</b>
2005	477	6.058	4.646	492	438	<b>12.111</b>
2006	484	5.293	4.503	483	411	<b>11.174</b>
2007	274	4.991	4.553	469	422	<b>10.709</b>
2008	261	4.756	4.468	441	435	<b>10.361</b>
2009	226	4.622	4.332	424	428	<b>10.032</b>
2010	235	4.502	4.454	391	449	<b>10.030</b>
2011	220	4.411	4.494	396	459	<b>9.980</b>
2012	198	4.199	4.588	366	455	<b>9.806</b>
2013	189	3.988	4.588	312	438	<b>9.515</b>
2014	164	4.207	4.553	291	439	<b>9.653</b>
2015	150	3.926	4.538	281	439	<b>9.334</b>

Source : SWL

Champ : Ménages locataires d'un logement social

*Tableau 77 : Proportion de ménages locataires d'un logement social dont le loyer est fixé à la valeur locative normale par province de 2002 à 2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2002	8,11%	10,21%	12,27%	17,40%	5,15%	<b>10,71%</b>
2003	8,15%	11,12%	12,47%	16,22%	5,66%	<b>11,20%</b>
2004	8,23%	11,37%	13,31%	16,44%	6,02%	<b>11,66%</b>
2005	8,07%	12,83%	13,19%	15,52%	6,23%	<b>12,29%</b>
2006	8,12%	11,38%	12,90%	15,07%	5,86%	<b>11,45%</b>
2007	4,86%	10,76%	13,14%	14,43%	6,00%	<b>11,04%</b>
2008	4,36%	10,33%	13,31%	13,48%	6,15%	<b>10,80%</b>
2009	3,75%	10,39%	12,88%	12,90%	6,04%	<b>10,61%</b>
2010	3,92%	9,88%	13,25%	11,79%	6,32%	<b>10,50%</b>
2011	3,67%	9,70%	13,40%	11,91%	6,49%	<b>10,46%</b>
2012	3,29%	9,22%	13,67%	10,94%	6,37%	<b>10,26%</b>
2013	3,11%	8,83%	13,76%	9,37%	6,09%	<b>10,00%</b>
2014	2,66%	9,38%	13,64%	8,62%	6,08%	<b>10,17%</b>
2015	2,43%	8,82%	13,63%	8,21%	6,02%	<b>9,86%</b>

Source : SWL

Champ : 94.679 ménages locataires d'un logement social au 31.12.2015

## 2.4. Les ménages dont le loyer est déplafonné

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

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

Le Tableau 78 présente les nombres et le Tableau 79 présente les proportions de loyers déplafonnés par province.

Avant 2008, ce type de loyer ne concernait qu'une trentaine de ménages et était donc très marginal (0,03% des ménages locataires d'un logement social). Depuis 2008 et l'arrivée des commissaires chargés de surveiller l'activité des SLSP, ce type de loyer est en nette augmentation (de 906% entre 2002 et 2015). Aujourd'hui, ce type de loyer correspond à 0,3% des ménages locataires d'un logement social (302 ménages).

C'est en province de Liège que ce type de loyer est le plus fréquent avec 0,45% des ménages locataires d'un logement social (151 unités) et en province de Namur qu'il est le moins fréquent avec 0,18% des ménages locataires (13 unités).

*Tableau 78 : Nombre de ménages locataires d'un logement social dont le loyer est déplafonné, par province de 2002 à 2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2002	20	5	0	1	4	<b>30</b>
2003	16	6	0	2	9	<b>33</b>
2004	15	5	0	2	8	<b>30</b>
2005	18	5	0	2	2	<b>27</b>
2006	12	4	9	0	1	<b>26</b>
2007	8	6	24	0	1	<b>39</b>
2008	11	34	134	1	18	<b>197</b>
2009	39	82	191	23	24	<b>359</b>
2010	35	167	201	22	26	<b>451</b>
2011	32	168	202	14	28	<b>444</b>
2012	28	178	185	18	17	<b>426</b>
2013	21	184	207	18	19	<b>449</b>
2014	23	119	158	9	14	<b>323</b>
2015	21	109	151	9	13	<b>302</b>

Source : SWL

Champ : Ménages locataires d'un logement social

*Tableau 79 : Proportion de ménages locataires d'un logement social dont le loyer est déplafonné, par province de 2002 à 2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2002	0,34%	0,01%	0,00%	0,03%	0,06%	<b>0,03%</b>
2003	0,26%	0,01%	0,00%	0,06%	0,13%	<b>0,03%</b>
2004	0,25%	0,01%	0,00%	0,06%	0,11%	<b>0,03%</b>
2005	0,30%	0,01%	0,00%	0,06%	0,03%	<b>0,03%</b>
2006	0,20%	0,01%	0,03%	0,00%	0,01%	<b>0,03%</b>
2007	0,14%	0,01%	0,07%	0,00%	0,01%	<b>0,04%</b>
2008	0,18%	0,07%	0,40%	0,03%	0,25%	<b>0,21%</b>
2009	0,65%	0,18%	0,57%	0,70%	0,34%	<b>0,38%</b>
2010	0,59%	0,37%	0,60%	0,66%	0,37%	<b>0,47%</b>
2011	0,53%	0,37%	0,60%	0,42%	0,40%	<b>0,47%</b>
2012	0,47%	0,39%	0,55%	0,54%	0,24%	<b>0,45%</b>
2013	0,34%	0,41%	0,62%	0,54%	0,26%	<b>0,47%</b>
2014	0,38%	0,26%	0,47%	0,27%	0,19%	<b>0,34%</b>
2015	0,33%	0,24%	0,45%	0,26%	0,18%	<b>0,32%</b>

Source : SWL

Champ : 94.679 ménages locataires d'un logement social au 31.12.2015

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

Cette section vise à avoir une vue d'ensemble des ménages dont le loyer relève d'une exception à la règle de calcul des loyers dans le logement public. Le Tableau 80 présente le nombre de loyers relevant d'une règle d'exception et le Tableau 81 présente la proportion de ces loyers par rapport à l'ensemble des ménages habitant dans un logement social en Wallonie de 2002 à 2015.

Au niveau régional, le nombre de ces loyers relevant d'une exception à la règle et leur proportion par rapport à l'ensemble des ménages locataires sont en augmentation. Au 31.12.2015, le nombre de ménages payant un loyer relevant d'une exception s'élevait à 69.881 soit 74% de l'ensemble des ménages occupant un logement social en Wallonie. En 2002, ils étaient 38.483 dans le cas, soit 39% des ménages occupant un logement social en Wallonie. Cela équivaut à une augmentation de 82% en 14 ans.

Lorsque l'on se place à l'échelle des provinces, on s'aperçoit que l'augmentation constatée au niveau régional a surtout été alimentée par l'augmentation de ces types de loyers dans quatre provinces, à savoir le Hainaut, le Brabant wallon, la province de Liège et la province de Namur. En effet, les loyers d'exception étaient déjà très fréquents en 2002 en province de Luxembourg (ils représentaient 77,8% des loyers payés par les ménages locataires d'un logement social) alors que leur fréquence était bien moindre dans les autres provinces (celle-ci était comprise entre 32%, à Liège et 47,5% en Brabant wallon). Au 31.12.2015, les ménages dont le loyer relève d'exceptions représentent 87% (2.967 unités) des ménages locataires d'un logement social en province de Luxembourg, 79% (5.749 unités) en province de Namur, 76% (33.742 unités) en Hainaut, 70% (23.190 unités) en province de Liège et 69% (4.234 unités) en Brabant wallon. En 14 ans, les écarts se sont donc réduits entre les provinces. Cette évolution de l'ensemble des loyers relevant d'une exception est à rapprocher de celle des loyers plafonnés à 20% des revenus du ménage, l'exception la plus fréquente parmi les loyers d'exception (cf. Tableau 82).



*Tableau 80 : Nombre de ménages locataires d'un logement social dont le loyer relève d'une exception, par province de 2002 à 2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2002	2.798	19.558	11.457	2.374	2.296	<b>38.483</b>
2003	3.170	21.732	12.261	2.471	2.670	<b>42.304</b>
2004	3.028	23.602	13.462	2.575	2.946	<b>45.612</b>
2005	3.147	24.574	14.103	2.612	3.219	<b>47.654</b>
2006	3.280	25.672	13.940	2.710	3.320	<b>48.922</b>
2007	3.244	27.166	15.732	3.026	3.721	<b>52.889</b>
2008	3.328	27.226	16.312	2.847	4.122	<b>53.835</b>
2009	3.481	26.806	17.111	2.852	4.286	<b>54.536</b>
2010	3.536	29.483	18.693	2.906	4.769	<b>59.387</b>
2011	3.617	31.099	19.418	2.914	4.944	<b>61.991</b>
2012	3.705	31.621	20.634	2.920	5.174	<b>64.054</b>
2013	3.818	32.348	21.580	2.879	5.304	<b>65.929</b>
2014	4.060	33.154	22.265	2.899	5.482	<b>67.860</b>
2015	4.234	33.742	23.190	2.967	5.749	<b>69.881</b>

Source : SWL

Champ : Ménages locataires d'un logement social

*Tableau 81 : Part des ménages locataires d'un logement social dont le loyer relève d'une exception, par province de 2002 à 2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2002	47,42%	40,76%	31,97%	77,79%	34,55%	<b>38,71%</b>
2003	52,13%	45,36%	34,28%	78,90%	38,37%	<b>42,37%</b>
2004	51,17%	49,41%	37,94%	81,90%	42,00%	<b>45,92%</b>
2005	53,27%	52,04%	40,04%	82,37%	45,79%	<b>48,36%</b>
2006	55,03%	55,22%	39,94%	84,53%	47,37%	<b>50,14%</b>
2007	57,52%	58,57%	45,39%	93,08%	52,87%	<b>54,54%</b>
2008	55,71%	59,11%	48,58%	87,01%	58,26%	<b>56,10%</b>
2009	57,75%	60,25%	50,89%	86,77%	60,47%	<b>57,70%</b>
2010	59,05%	64,73%	55,62%	87,66%	67,18%	<b>62,15%</b>
2011	60,38%	68,38%	57,90%	87,61%	69,92%	<b>64,98%</b>
2012	61,56%	69,44%	61,46%	87,24%	72,44%	<b>66,99%</b>
2013	62,77%	71,65%	64,70%	86,43%	73,72%	<b>69,32%</b>
2014	66,01%	73,97%	66,70%	85,92%	75,91%	<b>71,47%</b>
2015	68,53%	75,83%	69,65%	86,70%	78,86%	<b>73,81%</b>

Source : SWL

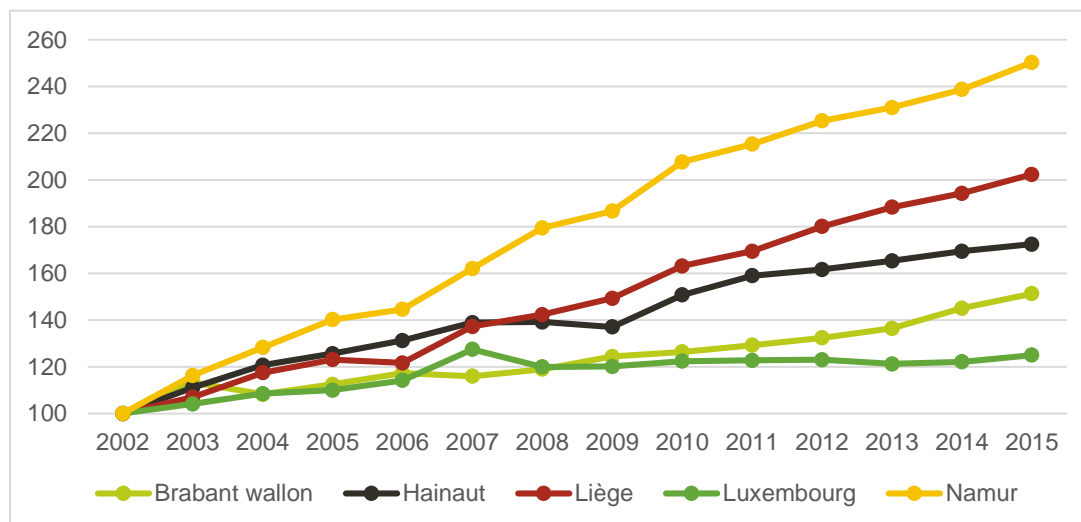
Champ : 94.679 ménages locataires d'un logement social au 31.12.2015

Le Graphique 53 montre l'évolution du nombre de loyers relevant d'une exception entre 2002 et 2015. La province du Luxembourg est celle où ce nombre a le moins augmenté, la proportion de ces types de loyers étant déjà très élevée (78%) en 2002. Les évolutions dans les autres provinces sont plus importantes étant donné qu'elles ont presque rattrapé la province du Luxembourg en



termes de proportion. C'est en province de Namur que l'on constate l'évolution la plus forte en Wallonie entre 2002 et 2015.

*Graphique 53 : Evolution du nombre de ménages locataires d'un logement social dont le loyer relève d'une exception dans les cinq provinces wallonnes*



Source : SWL

Champ : 94.679 locataires des logements sociaux au 31.12.2015

*Tableau 82 : Nombre de ménages locataires d'un logement social selon le type de loyers d'exception de 2002 à 2015*

	Revenus minima	Limité à 20% des revenus annuels	Limité à la valeur locative normale	Loyer déplafonné	TOTAL
<b>2002</b>	768	27.039	10.646	30	<b>38.483</b>
<b>2003</b>	389	30.696	11.186	33	<b>42.304</b>
<b>2004</b>	287	33.715	11.581	30	<b>45.612</b>
<b>2005</b>	175	35.341	12.111	27	<b>47.654</b>
<b>2006</b>	119	37.603	11.174	26	<b>48.922</b>
<b>2007</b>	116	42.025	10.709	39	<b>52.889</b>
<b>2008</b>	185	43.092	10.361	197	<b>53.835</b>
<b>2009</b>	62	44.083	10.032	359	<b>54.536</b>
<b>2010</b>	60	48.846	10.030	451	<b>59.387</b>
<b>2011</b>	34	51.533	9.980	444	<b>61.991</b>
<b>2012</b>	20	53.802	9.806	426	<b>64.054</b>
<b>2013</b>	17	55.948	9.515	449	<b>65.929</b>
<b>2014</b>	11	57.873	9.653	323	<b>67.860</b>
<b>2015</b>	9	60.236	9.334	302	<b>69.881</b>

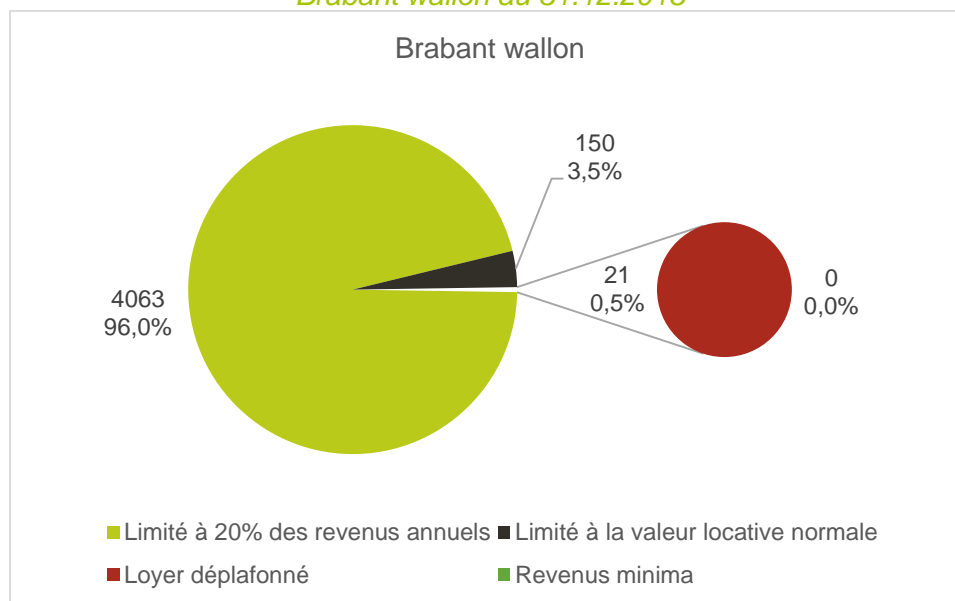
Source : SWL

Champ : Ménages locataires d'un logement social

Les cinq graphiques suivants présentent la distribution des différents types de loyer d'exception pour les cinq provinces wallonnes au 31.12.2015.

En Brabant wallon (cf. Graphique 54) l'écrasante majorité des loyers relevant d'exceptions est constituée par les loyers limités à 20% des revenus annuels des ménages locataires. Ceci est le cas dans toutes les provinces mais la proportion de ce type de loyer est particulièrement élevée (96% des loyers relevant d'une exception) en Brabant wallon. Il semble donc que le prix de revient des logements en Brabant wallon est trop élevé par rapport aux revenus des locataires de logements sociaux, du moins trop élevé pour que le loyer calculé selon la formule de base reste en-deçà des 20% des revenus des ménages. Les autres types de loyers relevant d'exceptions sont marginaux en Brabant wallon et représentent moins de 5% des loyers relevant d'une exception.

Graphique 54 : Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en Brabant wallon au 31.12.2015



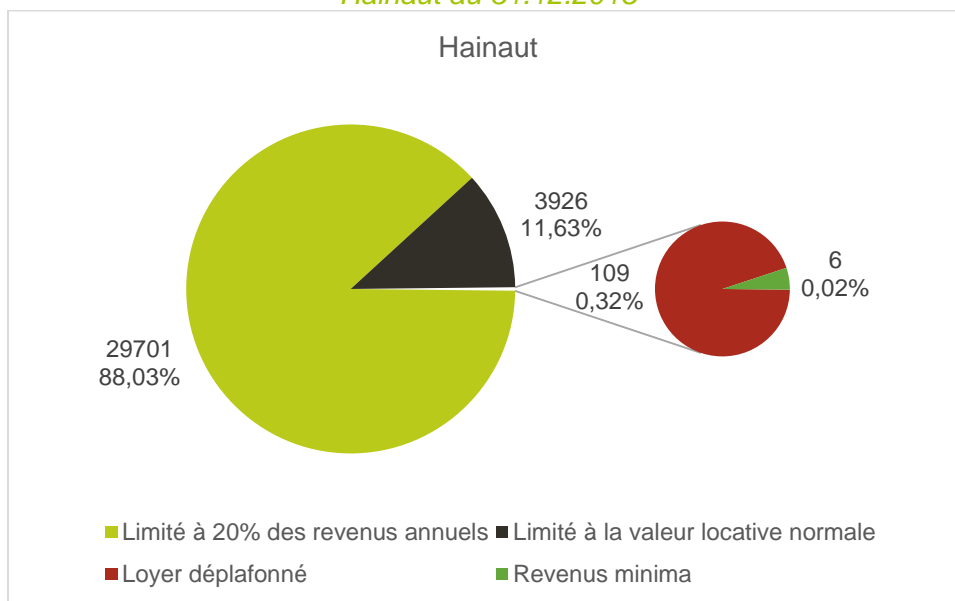
Source : SWL

Champ : Ménages locataires d'un logement social dont le loyer relève d'une exception au 31.12.2015

*Nota bene* : les chiffres sur le schéma indiquent l'effectif pour chaque type de loyer relevant d'une exception et sa part (en %) au sein de l'ensemble des loyers relevant d'une exception dans la province

En province du Hainaut (cf. Graphique 55), les loyers limités à 20% des revenus annuels des ménages représentent 88% des loyers relevant d'une exception au 31.12.2015. La part de loyers limités à la valeur locative normale est de 12%. Les deux autres types de loyers exceptionnels y sont marginaux.

Graphique 55 : Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en Hainaut au 31.12.2015



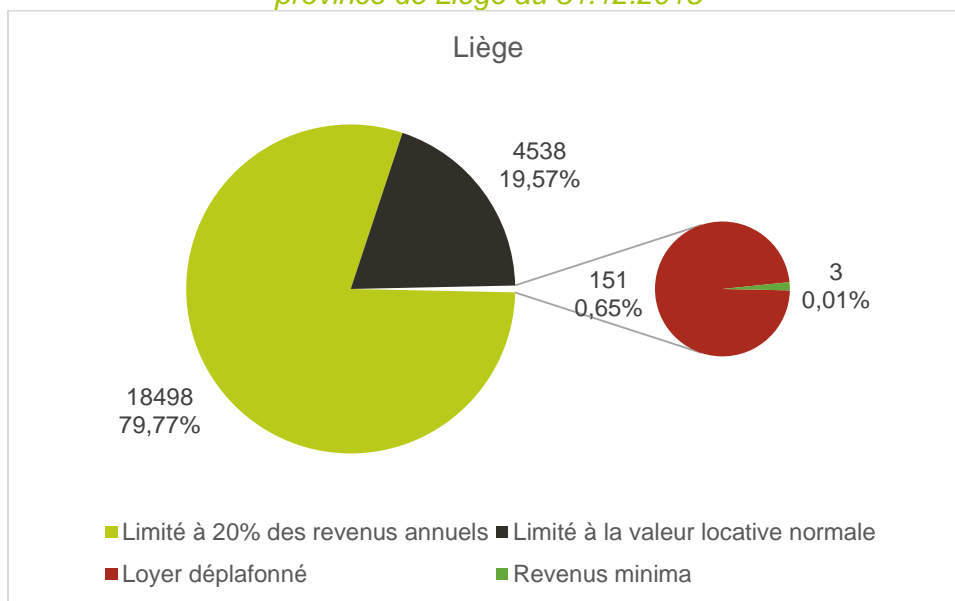
Source : SWL

Champ : Ménages locataires d'un logement social dont le loyer relève d'une exception au 31.12.2015

*Nota bene* : les chiffres sur le schéma indiquent l'effectif pour chaque type de loyer relevant d'une exception et sa part (en %) au sein de l'ensemble des loyers relevant d'une exception dans la province

En province de Liège (cf. Graphique 56), les loyers limités à 20% des revenus annuels des ménages locataires représentent 80% des loyers relevant d'une exception, ce qui est la plus faible proportion à l'échelle des provinces en Wallonie au 31.12.2015. Les loyers limités à la valeur locative normale représentent 19% des loyers relevant d'une exception dans cette province, ce qui est la proportion la plus élevée de Wallonie pour ce type de loyer. Les deux autres types de loyers relevant d'une exception sont marginaux dans cette province, comme dans les autres provinces wallonnes. Notons cependant que c'est en province de Liège qu'il y a la plus forte proportion de loyers déplafonnés au sein des loyers relevant d'une exception.

Graphique 56 : Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en province de Liège au 31.12.2015



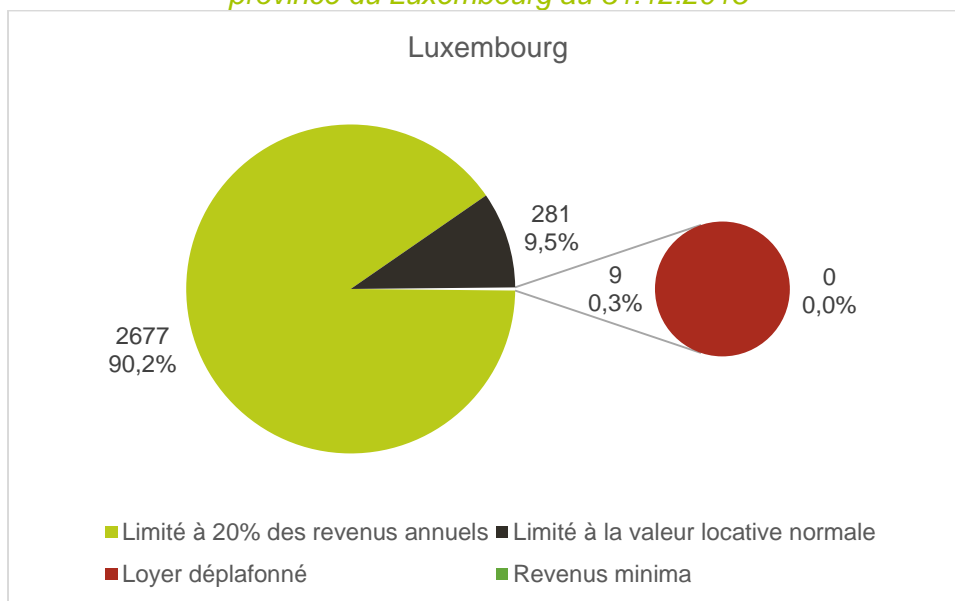
Source : SWL

Champ : Ménages locataires d'un logement social dont le loyer relève d'une exception au 31.12.2015

*Nota bene* : les chiffres sur le schéma indiquent l'effectif pour chaque type de loyer relevant d'une exception et sa part (en %) au sein de l'ensemble des loyers relevant d'une exception dans la province

En province du Luxembourg (cf. Graphique 57), les loyers limités à 20% des revenus annuels des ménages locataires représentent 90% des loyers relevant d'une exception au 31.12.2015. La part de loyers limités à la valeur locative normale est de 10% des loyers relevant d'une exception. Les deux autres types de loyers relevant d'une exception (loyers déplafonnés et loyers fixé au minimum réglementaire) sont marginaux.

Graphique 57 : Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en province du Luxembourg au 31.12.2015



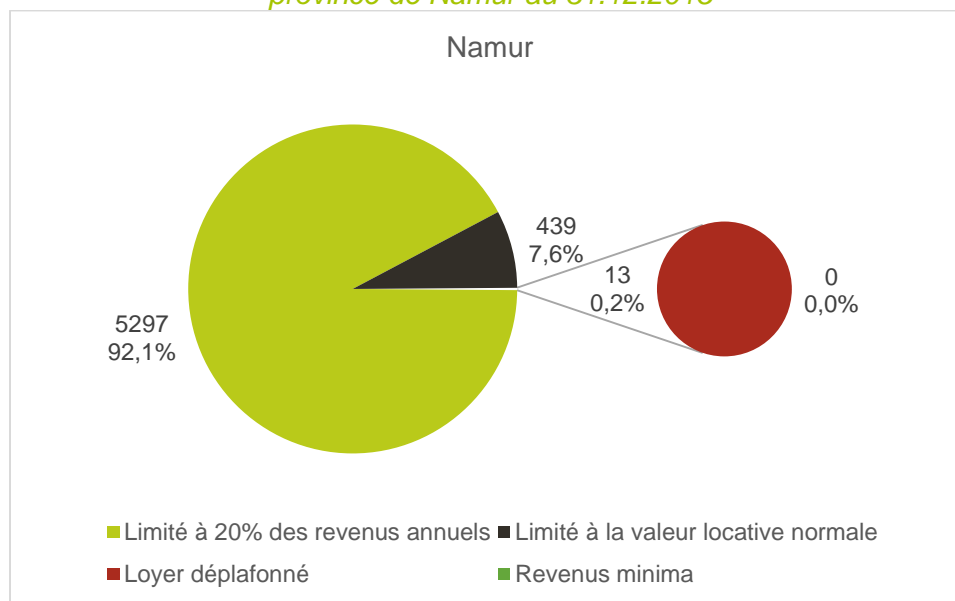
Source : SWL

Champ : Ménages locataires d'un logement social dont le loyer relève d'une exception au 31.12.2015

*Nota bene* : les chiffres sur le schéma indiquent l'effectif pour chaque type de loyer relevant d'une exception et sa part (en %) au sein de l'ensemble des loyers relevant d'une exception dans la province

Enfin, en province du Luxembourg (cf. Graphique 58), les loyers limités à 20% des revenus annuels représentent 92% des loyers relevant d'une exception au 31.12.2015. La part de loyers limités à la valeur locative normale est de 8% des loyers relevant d'une exception. Les loyers déplafonnés et loyers fixé au minimum réglementaire sont marginaux.

Graphique 58 : Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en province de Namur au 31.12.2015



Source : SWL

Champ : Ménages locataires d'un logement social dont le loyer relève d'une exception au 31.12.2015

*Nota bene* : les chiffres sur le schéma indiquent l'effectif pour chaque type de loyer relevant d'une exception et sa part (en %) au sein de l'ensemble des loyers relevant d'une exception dans la province

## 2.6. Le surloyer dont s'acquittent les ménages pour les chambres excédentaires dans un logement social sous-occupé

L'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (en son article 1<sup>er</sup>, 15<sup>o</sup>) définit ce qu'est un « logement proportionné » en regard de la composition du ménage. Le « logement sous-occupé » est, quant à lui, défini comme « le logement comprenant au minimum une chambre excédentaire eu égard aux normes définies au 15<sup>o</sup>48 ».

Lorsqu'un logement est sous-occupé, la SLSP a la possibilité d'imposer un surloyer au ménage occupant qui n'a pas demandé de mutation vers un logement proportionné pour autant que le ménage ne comporte pas de membre handicapé. En cas de refus de deux propositions, le surloyer consiste en un supplément de 25€ lorsque le logement dispose d'une chambre excédentaire, de 60€ lorsque le logement dispose de deux chambres excédentaires, de 100€ lorsque le logement dispose de trois chambres excédentaires et de 150€ lorsque le logement dispose de quatre chambres excédentaires ou plus49.

Au 31.12.2015, un surloyer est appliqué à 23.707 ménages dans l'ensemble de la région (cf. Tableau 83). Les ménages payant un tel surloyer se trouvent majoritairement en province du Hainaut et en province de Liège. Ceci est, une fois encore, à mettre en relation avec la taille des parcs de logements de ces provinces, beaucoup plus grands que ceux des autres provinces. Dans la grande majorité des cas, le surloyer payé correspond à une seule chambre excédentaire ; c'est le cas de 77% des surloyers payés dans la province de Namur (province où ce type de surloyer est le plus fréquent) et de 67% des surloyers en province du Luxembourg (province où ce type de surloyer est

48 Arrêté du Gouvernement wallon du 06 septembre 2007, article 1<sup>er</sup>, 15<sup>o</sup> bis.

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

le moins fréquent). Quelle que soit la province considérée, les effectifs diminuent au fur et à mesure que le surloyer augmente. Notons qu'en Brabant wallon et surtout en province du Luxembourg, la proportion de surloyers correspondant à deux ou trois chambres excédentaires est plus importante que dans les autres provinces (cf. Graphique 59).

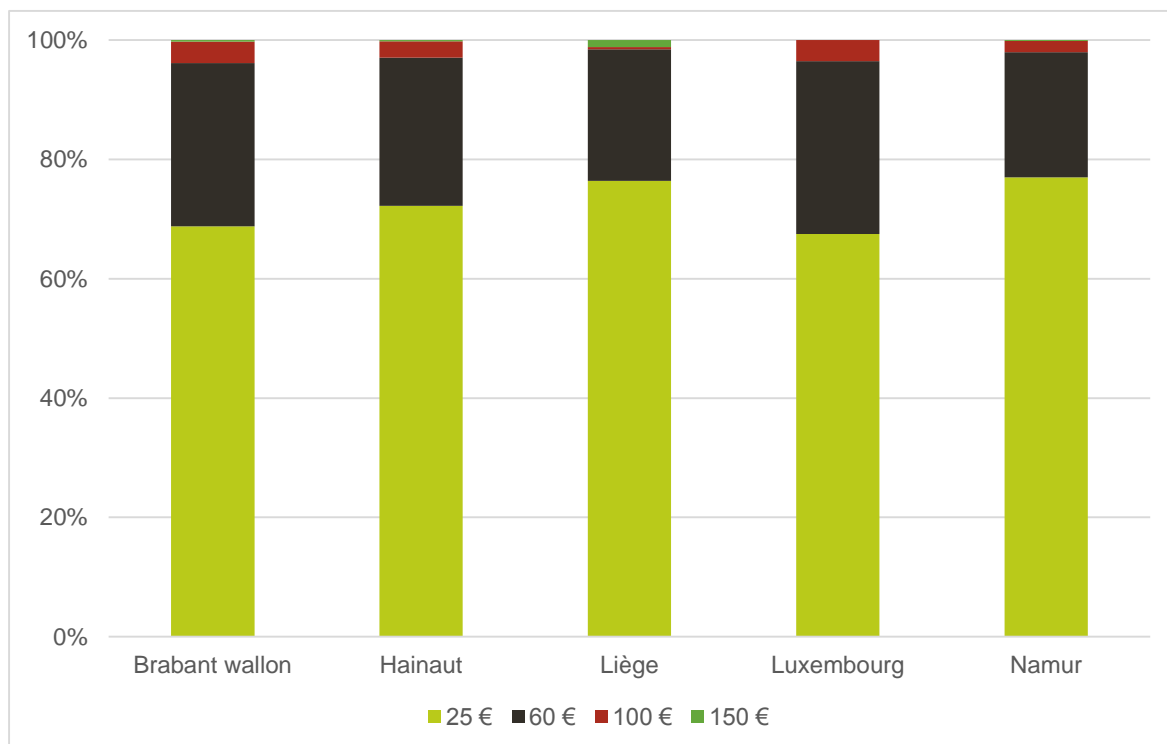
*Tableau 83 : Nombre de ménages locataires d'un logement social s'acquittant d'un surloyer pour une ou plusieurs chambres excédentaires dans leur logement par province au 31.12.2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>25 €</b>	1.345	8.091	6.305	590	1.100	<b>17.431</b>
<b>60 €</b>	535	2.778	1.816	253	300	<b>5.682</b>
<b>100 €</b>	70	305	35	31	27	<b>468</b>
<b>150 €</b>	5	25	94	0	2	<b>126</b>
<b>Total</b>	<b>1.955</b>	<b>11.199</b>	<b>8.250</b>	<b>874</b>	<b>1.429</b>	<b>23.707</b>

Source : SWL

Champ : Ménages locataires d'un logement social

*Graphique 59 : Distribution des ménages locataires d'un logement social s'acquittant d'un surloyer pour une ou plusieurs chambres excédentaires dans leur logement par province au 31.12.2015*



Source : SWL

Champ : Ménages locataires d'un logement social



### 3. Les arriérés locatifs des SLSP

#### 3.1. Les ménages locataires d'un logement social et concernés par un arriéré de paiement

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

Au 31.12.2015, il y a en Wallonie 21.392 locataires résidant encore dans leur logement social qui sont en retard de paiement (cf. Tableau 84). Ce nombre est en diminution de 7% par rapport à l'année passée. Ce nombre représente environ 23% des locataires résidant dans le logement social en Wallonie (cf. Tableau 85).

C'est en Hainaut que l'on retrouve la plus grande proportion de locataires en retard de paiement et résidant encore dans leur logement (27% des locataires). À l'inverse, c'est en province du Luxembourg que cette proportion est la plus faible avec 13%. Dans les autres provinces, les locataires en retard de paiement et résidant encore dans leur logement représentent entre 17 et 20% des locataires du logement social.

*Tableau 84 : Nombre de locataires résidant encore dans leur logement social et en retard de paiement, par province de 2002 à 2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2002</b>	1.498	12.043	7.290	781	1.977	<b>23.589</b>
<b>2003</b>	1.362	13.408	8.435	723	1.988	<b>25.916</b>
<b>2004</b>	1.087	11.175	8.202	597	2.008	<b>23.069</b>
<b>2005</b>	1.158	12.854	7.065	719	2.016	<b>23.812</b>
<b>2006</b>	1.012	12.636	7.345	741	1.818	<b>23.552</b>
<b>2007</b>	1.144	12.966	6.815	643	1.743	<b>23.311</b>
<b>2008</b>	1.193	13.211	6.848	1.012	1.888	<b>24.152</b>
<b>2009</b>	1.199	8.597	6.645	535	1.276	<b>18.252</b>
<b>2010</b>	1.079	9.374	6.459	473	1.170	<b>18.555</b>
<b>2011</b>	1.111	9.187	6.265	637	1.434	<b>18.634</b>
<b>2012</b>	1.092	8.569	6.404	653	1.266	<b>17.984</b>
<b>2013</b>	1.059	7.494	6.444	738	1.464	<b>17.199</b>
<b>2014</b>	1.024	12.734	6.987	800	1.417	<b>22.962</b>
<b>2015</b>	1.076	12.013	6.408	459	1.436	<b>21.392</b>

Source : SWL

Champ : Ménages locataires d'un logement social

*Tableau 85 : Part des locataires résidant encore dans leur logement et en retard de paiement au sein des locataires de logement social par province de 2002 à 2015*

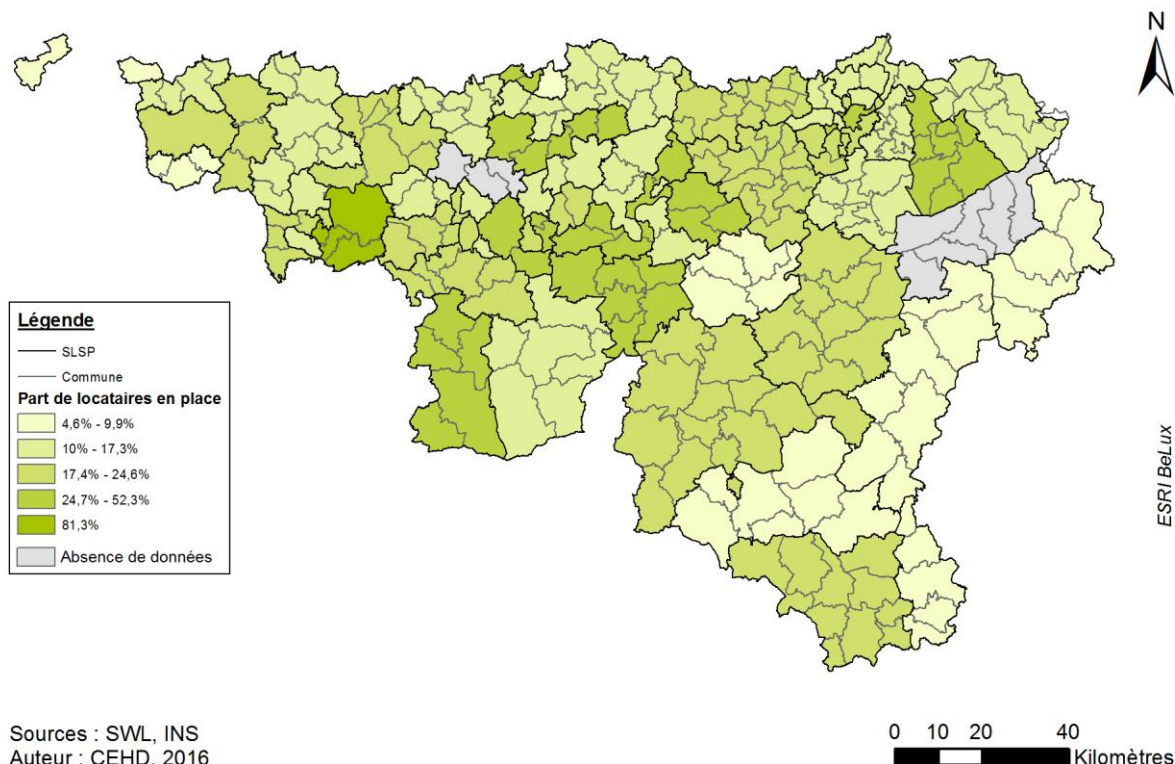
	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2002	22,4%	26,7%	22,0%	25,6%	29,7%	<b>25,0%</b>
2003	23,0%	28,2%	23,6%	23,1%	28,6%	<b>26,1%</b>
2004	18,2%	23,6%	23,1%	19,0%	28,6%	<b>23,3%</b>
2005	19,4%	27,5%	20,1%	22,7%	28,7%	<b>24,3%</b>
2006	16,0%	27,4%	21,0%	23,1%	25,9%	<b>24,1%</b>
2007	19,0%	28,2%	19,7%	19,8%	24,8%	<b>24,0%</b>
2008	19,7%	28,9%	20,4%	30,9%	26,7%	<b>25,3%</b>
2009	19,7%	19,0%	19,8%	16,3%	18,0%	<b>19,1%</b>
2010	17,7%	20,8%	18,8%	14,3%	16,5%	<b>19,4%</b>
2011	18,3%	20,4%	18,7%	19,2%	20,3%	<b>19,6%</b>
2012	17,9%	19,0%	19,1%	19,5%	17,7%	<b>18,9%</b>
2013	17,2%	16,7%	19,3%	22,2%	20,3%	<b>18,1%</b>
2014	16,4%	28,7%	20,9%	23,7%	19,6%	<b>24,3%</b>
2015	17,1%	27,3%	19,5%	13,4%	19,7%	<b>22,8%</b>

Source : SWL

Champ : 93.977 ménages locataires d'un logement social en Wallonie au 31.12.2015

La Carte 23 présente la part de locataires en retard de paiement et résidant encore dans leur logement par SLSP au 31.12.2015. La distribution géographique de cet indicateur ne fait ressortir aucune géographie particulière, la part de locataires en retard de paiement variant fortement d'une SLSP à l'autre. La lecture de cette carte fait apparaître que la plus forte proportion de locataires en retard de paiement en Hainaut tient à l'exceptionnel représentation de ces locataires au sein de la SLSP « Toit et moi », à Mons ; en effet, 81,3% des locataires de cette SLSP sont des locataires en retard de paiement et résidant encore dans leur logement. À titre de comparaison, la SLSP ayant la plus forte proportion de ce type de locataires après « Toit et moi » n'en a « que » 52,3%, soit 29% en moins.

Carte 25 : Part des ménages locataires en retard de paiement et résidant encore dans leur logement social au 31.12.2015



Source : SWL  
Champ : 93.290 ménages locataires d'un logement social au 31.12.2015

Le Tableau 86 présente le nombre de locataires partis en retard de paiement entre 2002 et 2015. De manière liminaire, précisons que ces chiffres ne concernent pas uniquement les locataires partis dans l'année mais l'ensemble des locataires partis (durant l'année en cours ou une année précédente) et repris dans la comptabilité des SLSP le temps que les arriérés soient payés par l'ex-locataire ou abandonnés par la SLSP.

Au 31.12.2015, les SLSP comptent 9.651 ex-locataires qui ont un arriéré auprès des SLSP. Entre 2002 et 2015, le nombre de ces locataires varie entre 8.000 et 12.400 sans qu'une tendance nette à l'augmentation ou la diminution puisse être identifiée.

Tableau 86 : Nombre de locataires partis<sup>50</sup> en retard de paiement par province de 2002 à 2015

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2002</b>	406	4.887	2.003	183	673	<b>8.152</b>
<b>2003</b>	247	5.368	2.407	181	672	<b>8.875</b>
<b>2004</b>	292	4.283	2.560	204	800	<b>8.139</b>
<b>2005</b>	463	5.525	3.175	239	821	<b>10.223</b>
<b>2006</b>	560	5.882	2.795	192	797	<b>10.226</b>
<b>2007</b>	486	7.289	2.966	172	855	<b>11.768</b>
<b>2008</b>	389	7.686	3.292	213	780	<b>12.360</b>
<b>2009</b>	425	7.148	3.599	252	662	<b>12.086</b>
<b>2010</b>	420	5.328	3.375	256	606	<b>9.985</b>
<b>2011</b>	420	5.254	3.111	286	635	<b>9.706</b>
<b>2012</b>	351	4.878	3.097	329	662	<b>9.317</b>
<b>2013</b>	344	6.713	3.151	378	767	<b>11.353</b>
<b>2014</b>	355	6.139	3.170	398	862	<b>10.924</b>
<b>2015</b>	308	4.879	3.047	448	969	<b>9.651</b>

Source : SWL

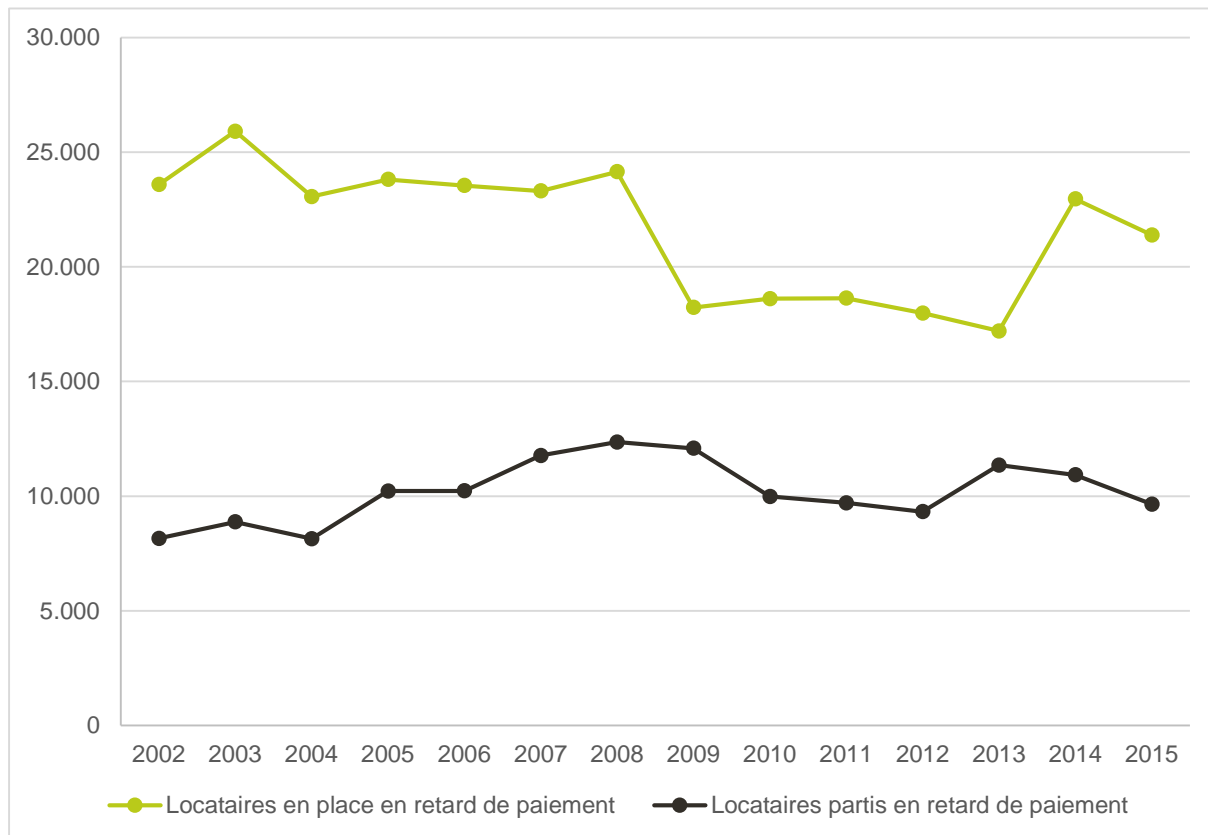
Champ : Ménages locataires d'un logement social

Le Graphique 60 présente l'évolution du nombre de locataires en retard de paiement toujours en place et de ceux qui sont partis. Comme dit précédemment, ces évolutions ne sont pas constantes. Entre 2002 et 2015, le nombre de ménages locataires en place en retard de paiement est en légère diminution (2.197 unités, 9%). De plus, entre 2009 et 2013, ce nombre était particulièrement bas par rapport aux autres années. En effet, on observe une forte diminution de ce nombre entre 2008 et 2009 (-5.921 unités, soit -25%) et une forte augmentation entre 2013 et 2014 (+5.763 unités, soit +34%).

Le nombre de ménages partis en retard de paiement est, quant à lui, en légère augmentation sur la période 2002 à 2015 (1.499 unités, 18%). Entre ces deux années, on observe une augmentation de 2002 à 2008 puis une diminution de 2008 à 2012. Enfin, après une augmentation entre 2012 et 2013, le nombre de ménages partis en retard de paiement est de nouveau en baisse entre 2013 et 2015.

<sup>50</sup> Ensemble des locataires ayant quitté leur logement et pour lesquels il existe encore une créance ouverte dans une SLSP, quelle que soit leur année de départ.

Graphique 60 : Evolution du nombre de locataires d'un logement social en retard de paiement de 2002 à 2015



Source : SWL

Champ : 93.977 ménages locataires d'un logement social en Wallonie au 31.12.2015

La SWL rappelle que : « Pour faire face à la problématique des loyers impayés, les SLSP mettent de plus en plus l'accent sur une gestion proactive de la « lutte contre les impayés » dès le premier « retard locatif » (loyer, charges...).

Par ailleurs, au vu des problématiques spécifiques rencontrées par le public, une « gestion renforcée » de la part des SLSP est mise en place et les efforts consentis, en cette matière, semblent porter leurs fruits.

À titre d'exemples :

- Organisation de rencontres sur rendez-vous (entretiens personnalisés, visites de logement...) afin de prévenir et traiter plus efficacement les problématiques financières et le surendettement des locataires. Ces rencontres permettent de cerner les difficultés dans une approche plus globale et transversale et de proposer des pistes de solution adaptées avec l'implication active des personnes qui restent au centre de la démarche ;
- Orientation vers les services adaptés en fonction des problématiques identifiées (médiation de dettes, règlement collectif de dettes, administration provisoire des biens...);
- Renforcement des coordinations entre services internes et partenaires externes autour des situations problématiques.

*En effet, un retard de paiement de loyer peut occulter un problème d'un autre type, plus fondamental, dont la résolution durable nécessite une approche multidimensionnelle.* »<sup>51</sup>

En ce qui concerne les locataires sous procédure judiciaire pour arriérés locatifs, il ne semble pas y avoir de tendance nette à l'augmentation ou à la diminution de leur nombre entre 2002 et 2015 (cf. Tableau 87). Au 31.12.2015, 7.408 locataires (7,9%) sont sous procédure judiciaire en Wallonie (cf. Tableau 88). C'est en province de Namur que l'on retrouve la plus grande proportion de ces ménages avec 11,4%. Viennent ensuite le Hainaut avec 10,7%, la province du Luxembourg avec 8,6%, la province de Liège avec 4,6% et le Brabant wallon avec 1,1%.

*Tableau 87 : Nombre de locataires d'un logement social sous procédure judiciaire par province de 2002 à 2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>2002</b>	97	2.755	3.016	108	684	<b>6.660</b>
<b>2003</b>	49	2.962	2.153	100	925	<b>6.189</b>
<b>2004</b>	87	1.225	1.341	120	533	<b>3.306</b>
<b>2005</b>	106	1.188	1.709	81	216	<b>3.300</b>
<b>2006</b>	59	2.415	1.557	68	358	<b>4.457</b>
<b>2007</b>	187	2.966	1.576	55	349	<b>5.133</b>
<b>2008</b>	146	2.665	2.073	75	463	<b>5.422</b>
<b>2009</b>	149	3.970	2.632	202	938	<b>7.891</b>
<b>2010</b>	143	4.800	3.035	179	1.036	<b>9.193</b>
<b>2011</b>	134	5.219	2.932	223	1.083	<b>9.591</b>
<b>2012</b>	123	5.952	3.462	213	976	<b>10.726</b>
<b>2013</b>	256	5.283	1.748	227	1.053	<b>8.567</b>
<b>2014</b>	69	5.556	1.568	236	906	<b>8.335</b>
<b>2015</b>	70	4.696	1.513	295	834	<b>7.408</b>

Source : SWL

Champ : Locataires des logements sociaux

<sup>51</sup> Source : Question n°281 de M. Stéphane Hazée du 22 janvier 2016, *Les arriérés de loyers dans les logements sociaux en Wallonie*, Parlement wallon, 2015-2016, 281 (2015-2016) 1.



Tableau 88 : Proportion des locataires d'un logement social sous procédure judiciaire par province de 2002 à 2015

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2002	1,5%	6,1%	9,1%	3,5%	10,3%	7,0%
2003	0,8%	6,2%	6,0%	3,2%	13,3%	6,2%
2004	1,5%	2,6%	3,8%	3,8%	7,6%	3,3%
2005	1,8%	2,5%	4,9%	2,6%	3,1%	3,4%
2006	0,9%	5,2%	4,5%	2,1%	5,1%	4,6%
2007	3,1%	6,4%	4,5%	1,7%	5,0%	5,3%
2008	2,4%	5,8%	6,2%	2,3%	6,5%	5,7%
2009	2,4%	8,8%	7,8%	6,1%	13,2%	8,3%
2010	2,3%	10,6%	8,9%	5,4%	14,6%	9,6%
2011	2,2%	11,6%	8,7%	6,7%	15,3%	10,1%
2012	2,0%	13,2%	10,3%	6,4%	13,7%	11,3%
2013	4,2%	11,8%	5,2%	6,8%	14,6%	9,0%
2014	1,1%	12,5%	4,7%	7,0%	12,5%	8,8%
2015	1,1%	10,7%	4,6%	8,6%	11,4%	7,9%

Source : SWL

Champ : 93.977 locataires des logements sociaux en Wallonie au 31.12.2015

### 3.2. Montant total des arriérés locatifs

La SWL rappelle que les arriérés de loyers « constituent [...] un problème pour le bon fonctionnement de ces sociétés, mais ils sont également, bien souvent, le reflet des difficultés sociales vécues par leurs locataires. »<sup>52</sup>

Elle précise que « la comptabilité des sociétés vise avant tout à dresser un tableau fidèle de leur situation économique. Les montants cités (dans cette section, nldr) reflètent donc autant le comportement comptable des SLSP – en particulier leurs modalités de gestion des créances irrécouvrables – que les difficultés de paiement vécues par leurs locataires. » Et de mettre en garde « qu'il est donc particulièrement délicat de tirer de ces données de gestion comptable, des conclusions d'une valeur sociologique indubitable. »<sup>53</sup>

De plus, « il est particulièrement malaisé de distinguer, dans l'arriéré, la part inhérente au loyer de celle relevant des charges locatives. L'imputation des sommes versées (ou non) par les locataires traduit en effet davantage de la pratique comptable des SLSP que des motivations ou les difficultés rencontrées par leurs locataires face à l'une ou l'autre de leurs obligations. »<sup>54</sup>

Au 31.12.2015, le montant total des arriérés locatifs repris en comptabilité par les SLSP est de 27.148.389€ (cf. Graphique 61). Dans ce montant, 58% (15.706.514€) sont dus aux locataires partis et 42% (11.441.875€) sont dus aux locataires encore en place.

Entre 2002 et 2015, le montant total des arriérés locatifs a augmenté de 36%. Cependant, entre 2014 et 2015, on observe une diminution des arriérés. Avant 2012, la part des arriérés des locataires en place était supérieure à la part des arriérés des locataires partis. Depuis 2012, cette

<sup>52</sup> Source : Question n°281 de M. Stéphane Hazée du 22 janvier 2016, *Les arriérés de loyers dans les logements sociaux en Wallonie*, Parlement wallon, 2015-2016, 281 (2015-2016) 1.

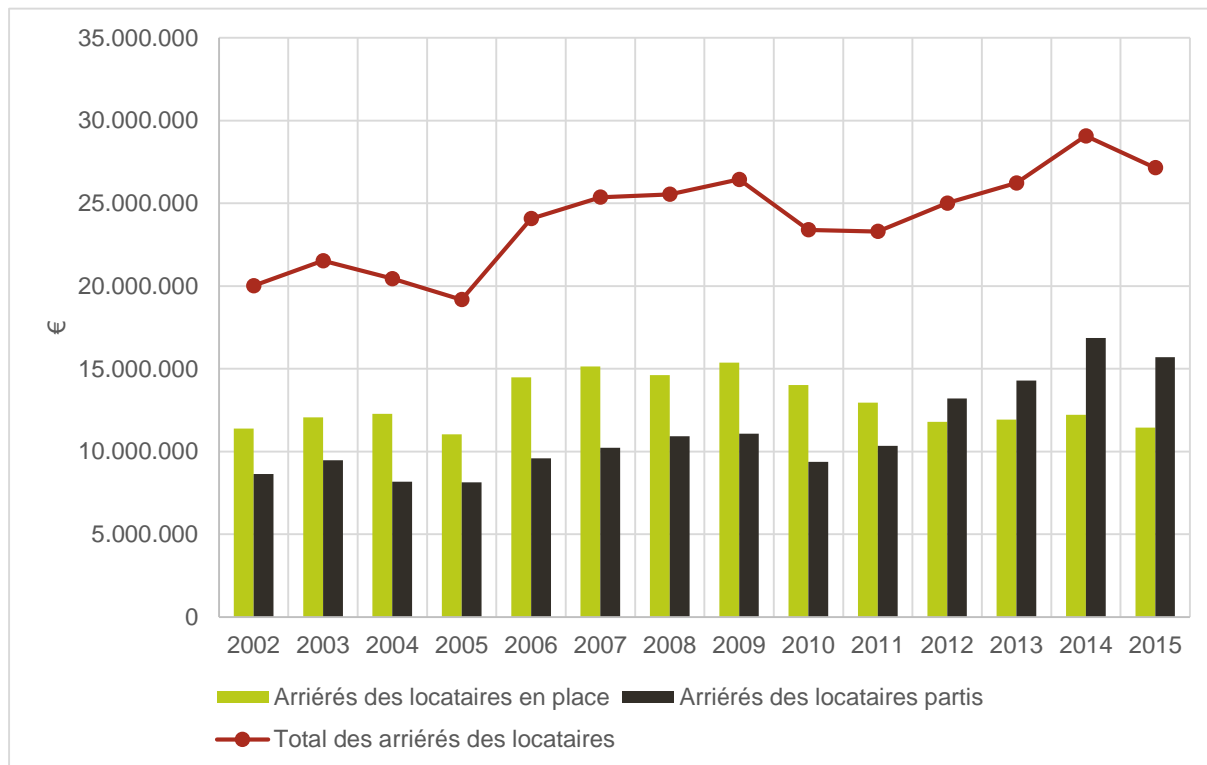
<sup>53</sup> Source : Question n°378 de M. Stéphane Hazée du 29 Avril 2015, *Les arriérés de loyers dans les logements sociaux en Wallonie*, Parlement wallon, 2014-2015, 378 (2014-2015) 1.

<sup>54</sup> Source : Question n°281 de M. Stéphane Hazée du 22 janvier 2016, *Les arriérés de loyers dans les logements sociaux en Wallonie*, Parlement wallon, 2015-2016, 281 (2015-2016) 1.



répartition s'est inversée. La SWL précise que « cette évolution s'explique notamment par une gestion plus serrée de la part des SLSP, tant en matière de résiliation des baux pour non-paiement, qu'en termes de recouvrement des montants qui restent dus par les locataires après leur départ. »<sup>55</sup>

Graphique 61 : Montants des arriérés locatifs de 2002 à 2015 (en €)



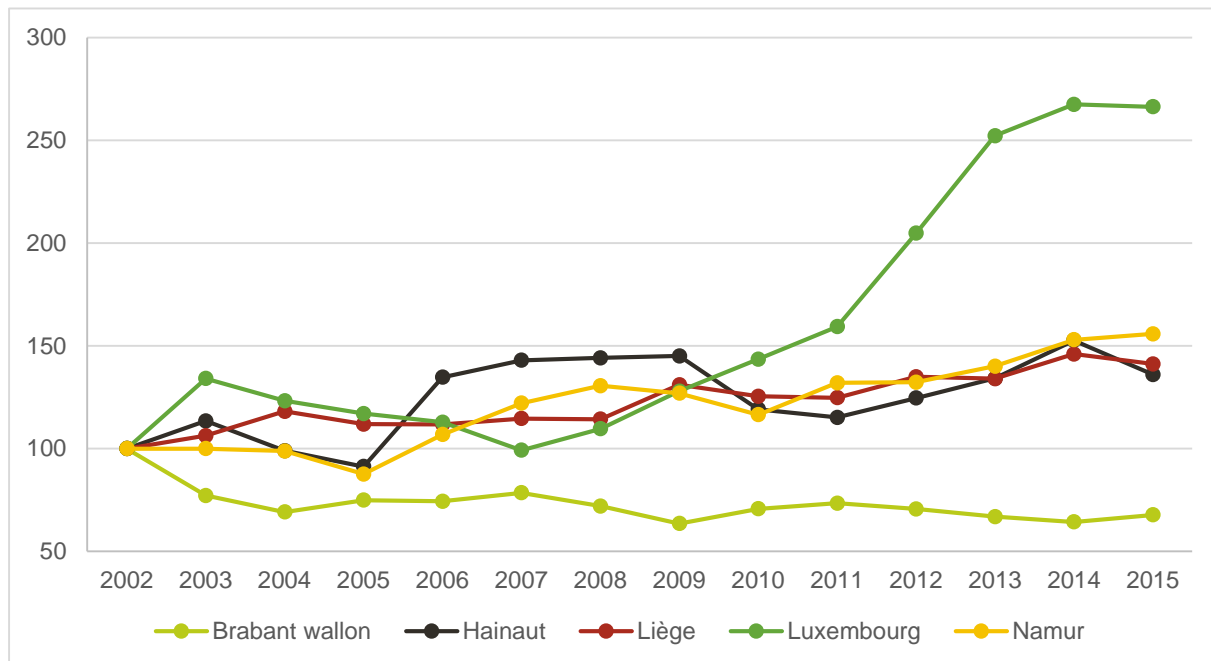
Source : SWL

Champ : Arriérés locatifs

Le Graphique 62 présente l'évolution par province du montant total des arriérés locatifs repris en comptabilité entre 2002 et 2015. En Brabant wallon, le montant total des arriérés est en diminution sur la période de 2002 à 2015, alors que le loyer moyen y est le plus élevé de Wallonie. À l'inverse, la province du Luxembourg a vu le montant des arriérés augmenter fortement, alors que le loyer moyen des locataires y est le deuxième plus élevé de Wallonie après le Brabant wallon. Sur base des données dont nous disposons, il n'est pas possible de faire de lien de cause à effet entre le montant du loyer et les retards de loyers. De la même manière, il n'est pas possible de faire de lien entre les revenus moyens des locataires par province et le montant des arriérés. Dans les provinces du Hainaut, de Liège et de Namur, le montant des arriérés est aussi en augmentation mais il augmente moins qu'en province du Luxembourg.

<sup>55</sup> Source : Question n°378 de M. Stéphane Hazée du 29 Avril 2015, *Les arriérés de loyers dans les logements sociaux en Wallonie*, Parlement wallon, 2014-2015, 378 (2014-2015) 1.

Graphique 62 : Évolution des montants totaux des arriérés locatifs des ménages locataires d'un logement social dans les cinq provinces wallonnes de 2002 à 2015 (Indice : 2002 = 100)

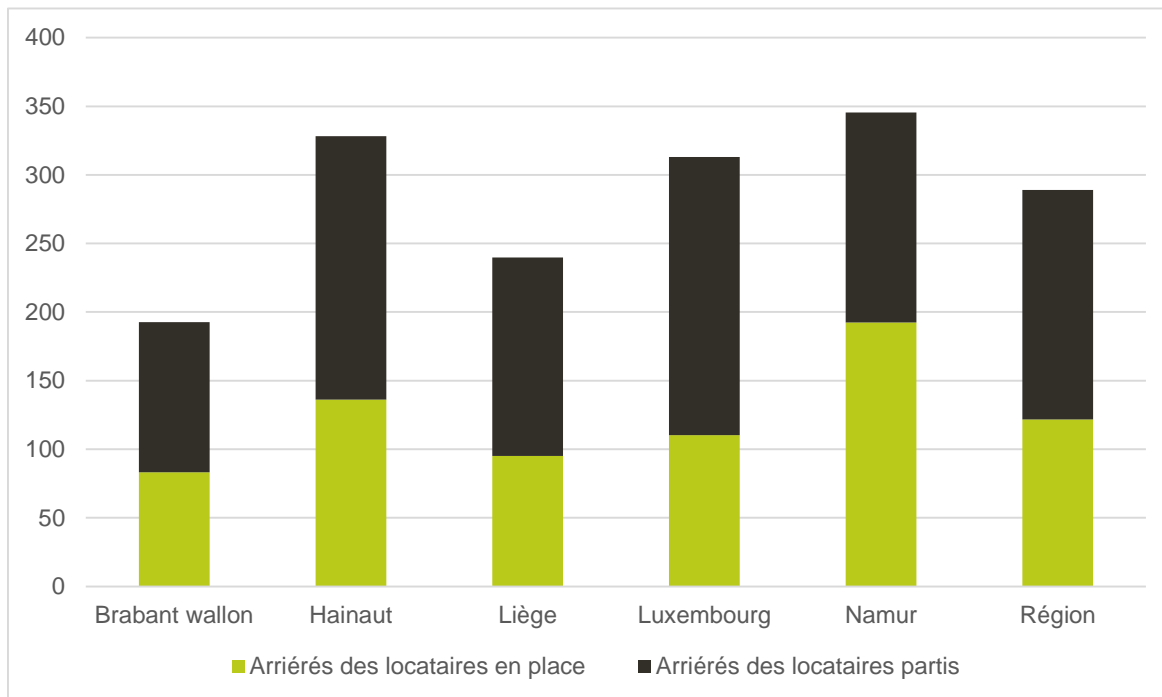


Source : SWL

Champ : Arriérés locatifs des ménages locataires d'un logement social

Afin de comparer les provinces entre elles, nous exprimons les montants des arriérés des locataires des SLSP en montant moyen des arriérés par locataire (cf. Graphique 63). C'est en Brabant wallon que le montant moyen des arriérés est le plus bas : 192€ par locataire. En province de Namur, le montant moyen des arriérés par locataire est le plus élevé de la Région (345€). Plus de la moitié des arriérés dans cette province (56%) sont dus aux locataires en place. Dans les autres provinces, ce sont les arriérés des locataires ayant quittés leur logement qui représentent la plus grande part des arriérés (entre 57 et 65%) (cf. Graphique 64). À titre de comparaison, en Région Bruxelles-Capitale, le montant moyen des arriérés locatifs est de 381€ par locataire d'un logement social et les arriérés des locataires encore présents représentent 51% et les locataires partis représentent 49%.

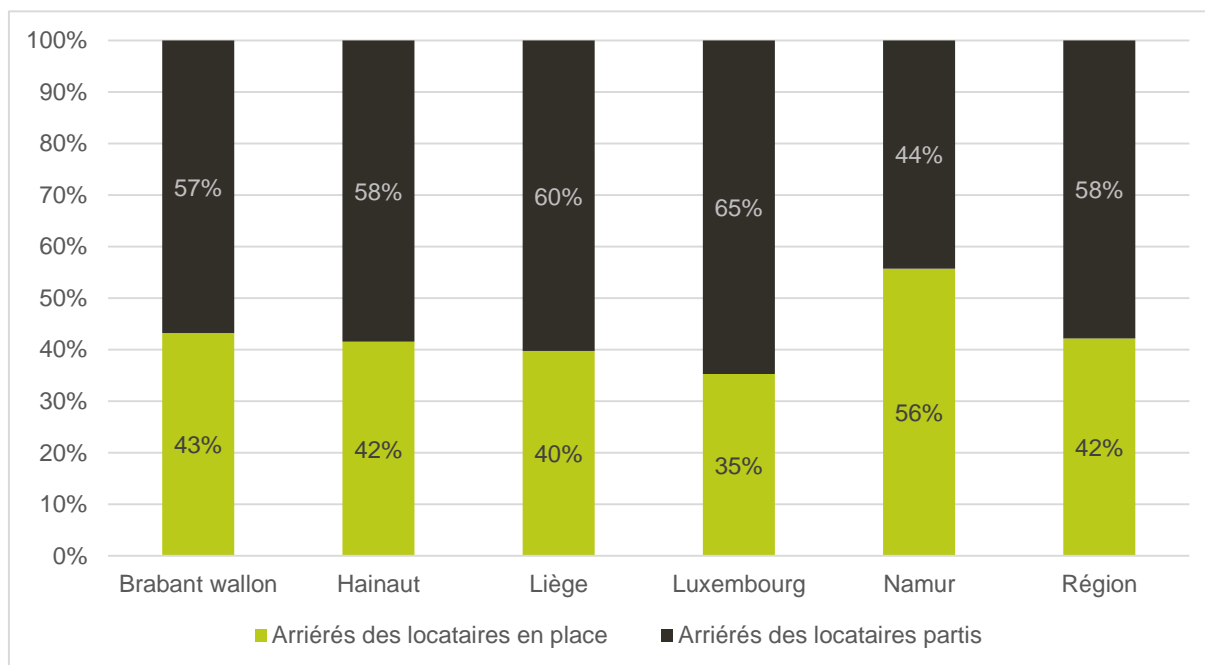
Graphique 63 : Montant moyen des arriérés locatifs par locataire d'un logement social par province au 31.12.2015 (en €)



Source : SWL

Champ : Arriérés locatifs des ménages locataires d'un logement social

Graphique 64 : Distribution des arriérés entre locataires résidant encore dans leur logement et locataires ayant quitté leur logement dans les cinq provinces wallonnes au 31.12.2015

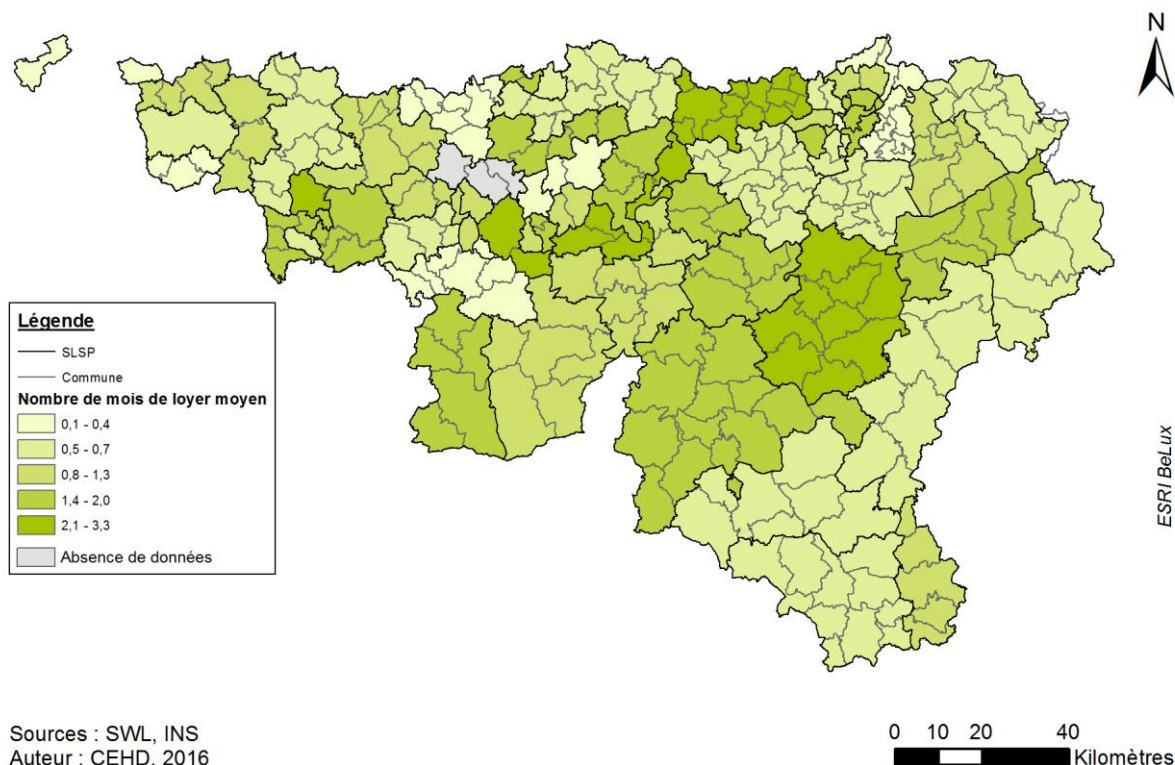


Source : SWL

Champ : Arriérés locatifs des ménages locataires d'un logement social

Si l'on rapporte le montant moyen des arriérés locatifs par locataire d'une SLSP au loyer moyen de ses locataires, on exprime les arriérés en nombre de mois de loyer. Au niveau régional, le montant des arriérés représente 1,12 mois de loyer moyen des locataires des SLSP au 31.12.2015. La Carte 26 présente cette donnée par SLSP au 31.12.2015. Le nombre de mois de loyer que représente l'arriéré moyen varie fortement d'une SLSP à l'autre. Les SLSP de la province de Namur sont celles pour lesquelles les arriérés locatifs représentent le plus grand nombre de mois de loyer moyen.

*Carte 26 : Montants des arriérés locatifs moyens repris en comptabilité par les SLSP exprimés en nombre de mois de loyer moyen au 31.12.2015*



Sources : SWL, INS  
Auteur : CEHD, 2016

Source : SWL  
Champ : Arriérés locatifs des ménages locataires d'un logement social

## 4. Les expulsions de locataires de logements sociaux

Ce dernier chapitre est consacré aux expulsions des locataires sociaux. Le Tableau 89 présente le nombre de jugements ordonnant l'expulsion d'un locataire de logement social en Wallonie prononcés ainsi que le nombre de ces mêmes jugements ayant été exécutés entre 2013 et 2015. Le Tableau 90 présente ces données en pourcentage du nombre de logements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles et loués.

Ces trois dernières années, le nombre de jugements prononcés en faveur d'une expulsion a augmenté de 37% (+415 unités). On est passé de 1,16% à 1,61% (+0,45 point) de jugements exécutés dans l'ensemble du parc de logements sociaux loués. Entre 2013 et 2015, le nombre de jugements exécutés est en augmentation de 58% (206 unités). On est passé de 0,37% à 0,59% (+0,22 point) de jugements exécutés dans l'ensemble du parc de logements sociaux loués.

Les chiffres présentés ici concernent le nombre de jugements exécutés et prononcés dans l'année. Tous les jugements prononcés ne sont pas exécutés dans la même année. Il se peut qu'un jugement exécuté en 2015 ait été prononcé en 2014, notamment en raison de l'interdiction d'expulser des locataires sociaux durant l'hiver. Dès lors, il se pourrait que le nombre de jugements exécutés soit supérieur au nombre de jugements prononcés, même si ce n'est pas le cas ici. Les données présentées ici sont donc difficiles à interpréter. Notons toutefois que le nombre de jugements prononcés est bien supérieur au nombre de jugements exécutés.

*Tableau 89 : Nombre de jugements prononcés ordonnant une expulsion d'un logement social et nombre de jugements exécutés en Wallonie entre 2013 et 2015*

	2013	2014	2015
<b>Jugements prononcés</b>	1.107	1.318	1.522
<b>Jugements exécutés</b>	355	393	561

Source : SWL

Champ : Logements sociaux loués propriétés des SLSP et gérés par elles au 31 décembre de chaque année

*Tableau 90 : Jugements prononcés ordonnant une expulsion d'un logement social et nombre de jugements exécutés en Wallonie entre 2013 et 2015 en pourcentage du nombre de logements sociaux loués au 31 décembre de l'année*

	2013	2014	2015
<b>Jugements prononcés</b>	1,16%	1,39%	1,61%
<b>Jugements exécutés</b>	0,37%	0,41%	0,59%

Source : SWL

Champ : Logements sociaux loués propriétés des SLSP et gérés par elles au 31 décembre de chaque année

Le Tableau 91 présente le nombre de jugements prononcés ordonnant une expulsion d'un logement social et le nombre de jugements exécutés par province au 31.12.2015. Le Tableau 92 présente ces données en pourcentage du nombre de logements sociaux loués propriétés des SLSP et gérés par elles.

En 2015, le Hainaut est la province qui a vu le plus grand nombre de jugements d'expulsions prononcés avec 967 unités (2,17% du parc de logements sociaux loués). À l'inverse, la province de Namur est celle où il y en a eu le moins, avec 58 unités (0,78% du parc de logements sociaux loués).

En ce qui concerne les jugements exécutés, c'est en Hainaut que le nombre est le plus élevé avec 411 unités (0,92% du parc de logements sociaux loués) et en Brabant wallon qu'il est le plus faible avec 9 unités (0,16% du parc de logements sociaux loués).

*Tableau 91 : Nombre de jugements prononcés ordonnant une expulsion d'un logement social et nombre de jugements exécutés par province au 31.12.2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>Jugements prononcés</b>	46	967	414	37	58	1.522
<b>Jugements exécutés</b>	9	411	101	13	27	561

Source : SWL

Champ : 94.351 logements sociaux loués, propriétés des SLSP et gérés par elles, au 31.12.2015

*Tableau 92 : Jugements prononcés ordonnant une expulsion d'un logement social et nombre de jugements exécutés par province en pourcentage du nombre de logements sociaux loués au 31.12.2015*

	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
<b>Jugements prononcés</b>	0,8%	2,2%	1,2%	1,1%	0,8%	1,6%
<b>Jugements exécutés</b>	0,2%	0,9%	0,3%	0,4%	0,4%	0,6%

Source : SWL

Champ : 94.351 logements sociaux loués, propriétés des SLSP et gérés par elles, au 31.12.2015

## Conclusion

Le but premier de ce rapport était de présenter l'ensemble des données dont dispose la Société wallonne du Logement concernant les logements publics en Wallonie. Tout au long de ce rapport, nous avons analysé ces données afin de mieux comprendre quelle est la composition du parc de logements publics et qui sont ses locataires. Nous reprenons ici quelques éléments clés de cette analyse.

Au 31.12.2015, le parc de logements publics est composé de 101.589 logements propriétés des SLSP et gérés par elles. Ces logements se répartissent entre les provinces comme suit : le Hainaut comptabilise 48% du parc, la province de Liège 35%, la province de Namur 8%, le Brabant wallon 6% et la province du Luxembourg 3%. Une analyse spatiale, à l'échelle communale, montre que la grande majorité de ces logements se trouvent localisés le long de la dorsale wallonne, de Mouscron à Liège. Si on tient compte uniquement des effectifs, les communes rurales sont moins fournies en logements que les communes de la dorsale wallonne. Par contre, en nombre de logements pour 1000 habitants, certaines communes rurales sont aussi bien pourvues en logements publics que les communes de la dorsale.

Les provinces de Hainaut et de Liège regroupent la majorité du parc de logements publics. Cependant, nous avons constaté que, depuis 2001, les trois autres provinces voient leur nombre de logements augmenter progressivement. À l'échelle de la région, le parc de logements publics est resté stable entre 2001 et 2015. En effet, même si les provinces de Brabant wallon, Namur et Luxembourg ont vu leur parc augmenter sur l'ensemble de la période, le nombre de logements publics a diminué au niveau régional entre 2007 et 2012 pour de nouveau augmenter depuis 2013. Aujourd'hui, le nombre de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, est légèrement supérieur au nombre de logements en 2001.

Cette stabilité s'explique par l'objectif d'amélioration de la qualité des logements publics qui s'est traduit par la déconstruction et la rénovation de nombreux logements publics dans les provinces de Hainaut et de Liège ; provinces dont le parc de logements publics était plus ancien que celui des autres provinces et nécessitait donc davantage d'interventions. Pour rappel, l'âge moyen des logements publics en province de Liège est de 46,8 ans et en Hainaut, de 43 ans, alors qu'il est de 31 ans en province du Luxembourg. En 2015, la plupart des logements publics non louables (c'est-à-dire nécessitant des rénovations importantes) sont situés dans les grandes villes et le long de la dorsale wallonne de Mouscron à Liège.

Outre les logements dont elles sont propriétaires, les SLSP prennent des logements en gestion. Ces derniers logements portent le nombre total de logements publics gérés par les SLSP en Wallonie, au 31.12.2015, à 103.240 unités. Ces logements publics gérés par les SLSP sont, dans leur grande majorité des logements sociaux ; ceux-ci représentant 97,8% des logements publics. On constate toutefois une diversification du parc de logements publics avec l'initiation de types de logements différents. À l'heure actuelle, ce parc compte 1,5% de logements moyens, 0,7% de logements à loyer d'équilibre (type de logement apparu en 2008), 0,03% de logements d'insertion, 0,03% de logements de transit et 0,05% de logements sociaux pour étudiants (créés en 2015). Les logements à loyer d'équilibre se situent majoritairement en province de Hainaut (61%) et en province de Liège (32%). Le nombre de logements moyens a triplé en 14 ans. Ce type de logement se retrouve majoritairement en Hainaut (36%) et en Brabant wallon (29%). Aujourd'hui, le logement social n'est donc plus la seule forme de logement public. Néanmoins, il reste le type de logement le plus répandu en Wallonie en 2015.

Pour ce qui concerne le type de bâtiments abritant les logements publics, il apparaît que sur les 101.589 logements publics propriétés des SLSP et gérés par elles, 55% sont des maisons et 45% des appartements au 31.12.2015 et que cette distribution est constante entre 2007 et 2015. De plus, parmi ces logements, 36,9% sont des maisons à 3 chambres, 23,7% sont des appartements à



2 chambres, 13% sont des appartements à 1 chambre. Les autres tailles de logements représentent les 26,4% restants.

Afin d'essayer d'appréhender l'adéquation du parc de logements publics aux ménages résidant dans la commune, nous avons créé un indice dans ce rapport. Cet indice met en relation la proportion des logements d'une certaine taille dans la commune avec la proportion de ménages pouvant prétendre à ce logement (en fonction du nombre de personnes composant le ménage). Par exemple, les ménages de 1 ou 2 personnes, dans notre hypothèse, peuvent se loger dans les studios ou les logements 1 chambre. À ce stade de l'étude, il semble qu'en général, l'offre de logements à 3 chambres est plus grande que la demande théorique et que l'offre des autres tailles de logements est plus faible que la demande. Ces conclusions demandent néanmoins à être vérifiées, notamment en tenant mieux compte de la demande effectivement constatée dans chaque commune. Il sera donc intéressant de poursuivre l'analyse avec les candidatures au logement public.

Au 31.12.2015, le taux d'inoccupation dans les logements publics propriétés des SLSP en Wallonie est de 5,35%. C'est en Hainaut que l'on retrouve le plus fort taux d'inoccupation avec 7%. Il est principalement causé par une forte augmentation du nombre de logements moyens qui ont été construits récemment et qui n'ont pas encore trouvé de locataire. De manière générale, les provinces de Liège et du Hainaut ont un taux d'inoccupation plus élevé que les autres provinces wallonnes. Pour rappel, à titre de comparaison, le taux d'inoccupation en Région Bruxelles-Capitale est de 8% en 2015 et celui de la Flandre est de 6,5%.

En ce qui concerne les caractéristiques des ménages habitant dans un logement social, il apparaît d'après les données disponibles que la taille moyenne de ces ménages est de 2,22 personnes en Wallonie au 31.12.2015. 25% de ces ménages sont composés d'un couple (avec ou sans enfants), 26% par un homme isolé (avec ou sans enfants) et 49% par une femme isolée (avec ou sans enfants). La distribution des ménages habitant dans un logement social selon l'âge du chef de ménage montre que 4,5% des chefs de ménage ont moins de 30 ans, 55,2% entre 30 et 60 ans et 40,3% plus de 60 ans. De plus, 31% des chefs de ménage sont pensionnés ou prépensionnés, 47% bénéficient d'un revenu de substitution et 18% ont un revenu issu du travail. Enfin, le revenu annuel moyen des ménages habitant dans un logement social est de 17.440€ et leur loyer mensuel moyen de 260,5€ au 31.12.2015. C'est en Brabant wallon que le revenu annuel moyen des ménages habitant un logement social est le plus élevé (18.957€). C'est également dans cette province que le loyer mensuel moyen est le plus élevé (279€). À l'inverse, c'est en province de Namur que le revenu annuel moyen des locataires du logement social est le moins élevé (16.959€) ainsi que le loyer mensuel moyen le moins élevé (255€).

Depuis 2001, l'évolution du revenu annuel moyen des ménages locataires de logements sociaux suit l'évolution des indices des prix à la consommation et santé sauf ces quatre dernières années où le revenu annuel moyen a augmenté plus fortement que les autres indices. La moyenne des loyers sociaux a progressivement augmenté ces dernières années ; ceci est notamment dû à la création de nouveaux logements sociaux et aux opérations de rénovations. En effet, le montant des loyers dépend en partie de la valeur du logement. Or, la valeur des nouveaux logements ainsi que celle des logements rénovés est supérieures aux autres logements. Cette augmentation des loyers s'est accompagnée d'une recrudescence du nombre de loyers plafonnés à 20% des revenus du ménage occupant ; en 2015, ces loyers plafonnés concernent 86% des ménages vivant dans un logement social.

Au 31.12.2015, 40% des ménages locataires d'un logement social occupent un logement proportionné au regard de la norme en vigueur, 15% sont dans un logement sur-occupé et 45% sont dans un logement sous-occupé. La sous-occupation est la plus grande en province de Liège avec 44% alors qu'en province de Namur, elle est la plus faible avec 30,7%.

Enfin, les arriérés locatifs enregistrés par les SLSP s'élevaient au 31.12.2015 à un total de 27.148.389€. 42% de ce total (11.441.875€) sont dus à 21.392 ménages résidant toujours dans un logement social de la même SLSP au 31.12.2015. L'autre part des arriérés (58%, 15.706.514€) est dû à 7.408 ménages qui ont quitté leur logement et sont encore repris dans la comptabilité des SLSP.

## Annexes

## Annexe 1 : Coefficients x1 et x2 par SLSP

ID SLSP	Nom SLSP	x1	x2
2230	Immobilière publique du centre et de l'est du B.W.	0,06	0,12
2520	S.C. des Habitations Sociales du Roman Païs	0,06	0,12
2530	Notre Maison	0,06	0,12
2660	Le Foyer Wavrien	0,06	0,12
2990	Logements SWL gérés par le Roman Païs	0,06	0,12
5010	Société de Logements du Haut Escout	0,06	0,10
5020	L'Habitat du Pays Vert	0,06	0,12
5050	Immobilière sociale entre Sambre et Haine	0,06	0,12
5070	B. H.-P. Logements S.C.R.L.	0,06	0,12
5100	Haute Senne Logement	0,06	0,12
5130	La Ruche Chapelloise	0,06	0,12
5160	Le Logis Châteletain	0,06	0,12
5165	Lysco	0,06	0,12
5200	Le Logis Dourois	0,06	0,12
5225	Les Heures Claires	0,06	0,1102
5240	Sambre et Biesme	0,06	0,12
5260	Mon Toit Fleurusien	0,055	0,095
5270	Le Foyer Fontainois	0,06	0,1175
5390	Toit et Moi	0,06	0,12
5400	Centre Habitat	0,06	0,12
5440	La Carolorégienne	0,06	0,12
5495	Le Logis Montagnard	0,05	0,11
5530	Société de Logements de Mouscron	0,06	0,12
5560	Immobilière Publique Peruwelz-Leuze-Frasnes (I.P.P.L.F.)	0,06	0,12
5570	Les Jardins de Wallonie	0,058	0,12
5590	Le Logis Quaregnonnais	0,06	0,12
5640	Le Logis Saint-Ghislainois	0,06	0,12
5657	Le Foyer de la Haute Sambre	0,06	0,12
5660	Le Logis Tournaisien	0,0523	0,1102
5670	A Chacun Son Logis	0,06	0,12
6010	Société de Logements du Plateau	0,06	0,12
6020	Le Logis Social	0,06	0,12
6055	La Maison des Hommes	0,06	0,12
6060	Le Foyer de la Région de Fléron	0,045	0,11
6070	Société du Logement de Grâce-Hollogne	0,05	0,115
6090	Meuse Condroz Logement	0,06	0,12
6100	L' Habitation Jemeppeienne	0,06	0,12
6110	Nosbau scrl	0,06	0,12
6130	S.R. du Logement de Herstal	0,06	0,12
6140	La Maison Liégeoise	0,06	0,12
6150	Le Foyer Malmédien	0,05	0,12
6160	Le Home Ougréen	0,06	0,12
6165	Le Confort Mosan	0,06	0,12
6180	Ourthe Amblève Logement	0,06	0,12
6190	H.S. de Saint-Nicolas et communes environnantes	0,057	0,117
6200	Offentlicher Wohnungsbau Eifel	0,06	0,12
6210	La Maison Sérésienne	0,06	0,12
6250	Logivesdre	0,05	0,12
6260	La Régionale Visétoise d'Habitations	0,06	0,12
6270	Le Home Waremmien	0,06	0,12
8010	Habitations Sud-Luxembourg	0,06	0,12
8020	S. d'H.S. de la Region de et à Bastogne	0,06	0,12
8025	Le Foyer Centre Ardenne	0,06	0,12
8042	S.C.R.L. La Famenoise	0,06	0,12
8050	La Maison Virtonaise	0,06	0,12
8100	Ardenne et Lesse	0,06	0,12
9010	Les Logis Andennais	0,06	0,12
9020	Le Foyer Cinacien	0,06	0,12
9030	Les Habitations de l'Eau Noire	0,06	0,12
9040	La Dinantaise	0,06	0,12
9050	La Cité des Couteliers	0,06	0,12
9060	Le Foyer Jambois et extensions	0,06	0,12
9090	Le Foyer Namurois	0,06	0,12
9100	La Joie du Foyer	0,06	0,12
9120	Sambr'Habitat	0,06	0,12
	<b>Moyenne</b>	<b>0,0589</b>	<b>0,1185</b>

## Annexe 2 : Produits de l'indice des produits de base

Avant 2012

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

À partir de 2012

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

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Nombre de sociétés de logement de service public par province .....	8
Tableau 2 : Plafonds d'admission des revenus des ménages candidats-locataires à un logement public .....	13
Tableau 3 : Nombre de logements, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province de 2001 à 2015.....	15
Tableau 4 : Distribution des logements, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province de 2001 à 2015.....	16
Tableau 5 : Evolution du nombre de logements, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2001 à 2015 (Indice : 2001 = 100) .....	18
Tableau 6 : Nombre de logements, pris en gestion par les SLSP, par année et par province .....	20
Tableau 7 : Nombre de logements, donnés en location à d'autres organismes, par année et par province (art. 132 et 133).....	21
Tableau 8 : Nombre de logements publics, gérés par les SLSP, par année et par type de logement public. ....	24
Tableau 9 : Distribution de logements, gérés par les SLSP, par type de logement public de 2001 à 2015.....	24
Tableau 10 : Nombre annuel de logements dont la mise en location au régime du loyer d'équilibre a été acceptée par le Ministre du Logement de 2008 à 2017 par province.....	34
Tableau 11 : Nombre de logements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles, par année et par province .....	36
Tableau 12 : Nombre de locataires en place par classes de loyer (en €) et loyer moyen par année en Wallonie.....	38
Tableau 13 : Nombre de logements d'insertion, gérés par les SLSP, par année et par province... ..	39
Tableau 14 : Nombre de logements de transit, gérés par les SLSP, par année et par province ....	40
Tableau 15 : Nombre de maisons et d'appartements parmi les logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par année de 2007 à 2015 .....	44
Tableau 16 : Nombre de maisons et d'appartements, propriétés des SLSP et gérés par elles, selon le nombre de chambres dans le logement. ....	47
Tableau 17 : Nombre de maisons et d'appartements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015.....	55
Tableau 18 : Nombre de logements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et par taille de logement .....	56
Tableau 19 : Nombre de maisons et d'appartements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015.....	57
Tableau 20 : Nombre de logements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et par taille de logement .....	59
Tableau 21 : Nombre de maisons et d'appartements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015.....	60
Tableau 22 : Nombre de logements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et par taille de logement de 2007 à 2015 .....	61

Tableau 23 : Nombre de maisons et d'appartements d'insertion, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015.....	62
Tableau 24 : Nombre de logements d'insertion, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et par taille de logement .....	62
Tableau 25 : Nombre de maisons et d'appartements de transit, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015.....	63
Tableau 26 : Nombre de logements de transit, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et par taille de logement .....	63
Tableau 27 : Nombre de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, non loués mais louables de 2007 à 2015 et par province .....	64
Tableau 28 : Taux d'inoccupation des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, louables par province et par année .....	65
Tableau 29 : Nombre de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, non loués et non louables par province, de 2007 à 2015.....	66
Tableau 30 : Taux d'inoccupation des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province, de 2007 à 2015 .....	67
Tableau 31 : Nombre et part de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et taille de logement au 31.12.2015 .....	70
Tableau 32 : Nombre et part de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment au 31.12.2015 .....	70
Tableau 33 : Taux d'inoccupation des logements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province, de 2007 à 2015 .....	71
Tableau 34 : Nombre de logements sociaux, propriétés des SLSP, par type et taille de logement au 31.12.2015.....	72
Tableau 35 : Taux d'inoccupation des logements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province, de 2007 à 2015 .....	73
Tableau 36 : Nombre de logements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type et taille de logement au 31.12.2015 .....	75
Tableau 37 : Taux d'inoccupation des logements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province, de 2007 à 2015 .....	76
Tableau 38 : Nombre de logements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles, par type de bâtiment et taille de logement au 31.12.2015 .....	76
Tableau 39 : Taux de rotation des logements publics loués, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province, entre 2005 et 2015 .....	78
Tableau 40 : Proportion de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par classe d'années de construction et par province .....	80
Tableau 41 : Âge moyen des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province (en années).....	81
Tableau 42 : Nombre de ménages louant un logement social auprès d'une SLSP par province de 2005 à 2015.....	82
Tableau 43 : Evolution du nombre de ménages locataires d'un logement social par province de 2005 à 2015 (Indice : 2005 = 100) .....	83



Tableau 44 : Nombre de personnes habitant dans un logement social et par province de 2005 à 2015.....	86
Tableau 45 : Taille moyenne des ménages louant un logement social auprès d'une SLSP par province de 2005 à 2015 (en nombre de personnes par ménage) .....	87
Tableau 46 : Nombre de ménages locataires d'un logement social selon la situation maritale et le genre du chef de ménage de 2009 à 2015.....	88
Tableau 47 : Proportion de ménages locataires d'un logement social selon la situation maritale et le genre du chef de ménage de 2009 à 2015.....	88
Tableau 48 : Nombre de ménages locataires d'un logement social selon la situation maritale du chef de ménage par province au 31.12.2015.....	89
Tableau 49 : Nombre de ménages locataire d'un logement social en Wallonie par type de ménage de 2009 à 2015.....	90
Tableau 50 : Proportion de ménages locataire d'un logement social en Wallonie par type de ménage de 2009 à 2015.....	90
Tableau 51 : Nombre de ménages locataires d'un logement social en Wallonie par type de ménage par province au 31.12.2015 .....	91
Tableau 52 : Proportion de ménages locataires d'un logement social en Wallonie par type de ménage par province au 31.12.2015.....	91
Tableau 53 : Nombre de chefs de ménage locataires d'un logement social en Wallonie par classes d'âge de 2012 à 2015 .....	96
Tableau 54 : Distribution des chefs de ménage d'un logement social en Wallonie par classes d'âge de 2012 à 2015.....	96
Tableau 55 : Nombre de chefs de ménages locataires d'un logement social en Wallonie par classes d'âge et par province au 31.12.2015.....	97
Tableau 56 : Nombre de chefs de ménages occupant un logement social par catégories socio-professionnelles entre 2001 et 2015 en Wallonie.....	102
Tableau 57 : Proportion de chefs de ménages locataires sociaux par catégories socio-professionnelles entre 2001 et 2015 en Wallonie.....	103
Tableau 58 : Nombre de chefs de ménage locataires d'un logement social en âge de travailler en Wallonie par catégories socio-professionnelles au 31.12.2015 .....	108
Tableau 59 : Revenus moyens annuels des ménages locataires d'un logement social en Wallonie par province de 2001 à 2015 (en €) .....	111
Tableau 60 : Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie par province de 2001 à 2015 (Indice : moyenne régionale de 2001 = 100).....	113
Tableau 61 : Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie par province de 2001 à 2015 (Indice : 2001 = 100).....	114
Tableau 62 : Distribution des ménages locataires d'un logement social par classes de revenus annuels (en €) de 2001 à 2015 .....	119
Tableau 63 : Nombre de ménages occupant un logement social proportionné, sur-occupé et sous-occupé en Wallonie de 2013 à 2015 .....	123
Tableau 64 : Proportion de ménages occupant un logement social proportionné, sur-occupé et sous-occupé en Wallonie de 2013 à 2015 .....	123

Tableau 65 : Nombre de ménages occupant un logement social proportionné, sur-occupé et sous-occupé dans les cinq provinces wallonnes au 31.12.2015 .....	124
Tableau 66 : Distribution des ménages occupant un logement social proportionné, sur-occupé et sous-occupé dans les cinq provinces wallonnes au 31.12.2015.....	125
Tableau 67 : Loyers nets moyens mensuels par province de 2002 à 2015 (en €) .....	127
Tableau 68 : Évolution des loyers nets moyens mensuels, des revenus nets moyens mensuels, de l'indice des prix à la consommation, de l'indice santé, du coefficient d'actualisation, de l'indice ABEX et du prix de revient actualisé moyen par logement de 2002 à 2015 (Indice : 2002 = 100) .....	129
Tableau 69 : Distribution des ménages locataires d'un logement social par classes de loyer dans les provinces wallonnes au 31.12.2015 .....	131
Tableau 70 : Distribution des ménages locataires d'un logement social par classes de loyer net mensuel et par classes de revenus annuels au 31.12.2015 en Région wallonne .....	133
Tableau 71 : Revenus minima pris en considération dans le calcul des loyers entre 2002 et 2017 (en €) .....	134
Tableau 72 : Nombre de locataires d'un logement social dont le loyer est fixé au minimum réglementaire par province de 2002 à 2015.....	135
Tableau 73 : Proportion de locataires d'un logement social dont le loyer est fixé au minimum réglementaire par province de 2002 à 2015.....	136
Tableau 74 : Nombre de ménages locataires d'un logement social dont le loyer est limité à 20% de leurs revenus par province de 2002 à 2015 .....	137
Tableau 75 : Proportion de ménages locataires dont le loyer est limité à 20% de leurs revenus parmi les locataires d'un logement social dans les cinq provinces wallonnes de 2002 à 2015.....	138
Tableau 76 : Nombre de ménages locataires d'un logement social dont le loyer est fixé à la valeur locative normale par province de 2002 à 2015.....	139
Tableau 77 : Proportion de ménages locataires d'un logement social dont le loyer est fixé à la valeur locative normale par province de 2002 à 2015.....	139
Tableau 78 : Nombre de ménages locataires d'un logement social dont le loyer est déplafonné, par province de 2002 à 2015.....	140
Tableau 79 : Proportion de ménages locataires d'un logement social dont le loyer est déplafonné, par province de 2002 à 2015 .....	141
Tableau 80 : Nombre de ménages locataires d'un logement social dont le loyer relève d'une exception, par province de 2002 à 2015 .....	142
Tableau 81 : Part des ménages locataires d'un logement social dont le loyer relève d'une exception, par province de 2002 à 2015 .....	142
Tableau 82 : Nombre de ménages locataires d'un logement social selon le type de loyers d'exception de 2002 à 2015.....	143
Tableau 83 : Nombre de ménages locataires d'un logement social s'acquittant d'un surloyer pour une ou plusieurs chambres excédentaires dans leur logement par province au 31.12.2015 .....	149
Tableau 84 : Nombre de locataires résidant encore dans leur logement social et en retard de paiement, par province de 2002 à 2015 .....	150
Tableau 85 : Part des locataires résidant encore dans leur logement et en retard de paiement au sein des locataires de logement social par province de 2002 à 2015.....	151
Tableau 86 : Nombre de locataires partis en retard de paiement par province de 2002 à 2015 ..	153

Tableau 87 : Nombre de locataires d'un logement social sous procédure judiciaire par province de 2002 à 2015.....	155
Tableau 88 : Proportion des locataires d'un logement social sous procédure judiciaire par province de 2002 à 2015.....	156
Tableau 89 : Nombre de jugements prononcés ordonnant une expulsion d'un logement social et nombre de jugements exécutés en Wallonie entre 2013 et 2015 .....	161
Tableau 90 : Jugements prononcés ordonnant une expulsion d'un logement social et nombre de jugements exécutés en Wallonie entre 2013 et 2015 en pourcentage du nombre de logements sociaux loués au 31 décembre de l'année .....	161
Tableau 91 : Nombre de jugements prononcés ordonnant une expulsion d'un logement social et nombre de jugements exécutés par province au 31.12.2015 .....	162
Tableau 92 : Jugements prononcés ordonnant une expulsion d'un logement social et nombre de jugements exécutés par province en pourcentage du nombre de logements sociaux loués au 31.12.2015.....	162

## Liste des graphiques

Graphique 1 : Distribution des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles par province en 2015 .....	17
Graphique 2 : Evolution du nombre de logements, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2001 à 2015 (Indice : 2001 = 100) .....	19
Graphique 3 : Comparaison du nombre de logements publics pour 1000 habitants en fonction de différentes zones géographiques au 31.12.2015.....	23
Graphique 4 : Distribution des logements publics gérés par les SLSP, par type de logement en 2015. ....	25
Graphique 5 : Distribution de l'offre en logements sociaux par province au 31.12.2015.....	26
Graphique 6 : Évolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP en Brabant wallon de 2001 à 2015.....	27
Graphique 7 : Évolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP en Hainaut de 2001 à 2015.....	27
Graphique 8 : Évolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP en province de Liège de 2001 à 2015.....	28
Graphique 9 : Évolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP en province du Luxembourg de 2001 à 2015 .....	29
Graphique 10 : Évolution du nombre de logements sociaux gérés par les SLSP en province de Namur de 2001 à 2015 .....	29
Graphique 11 : Distribution de l'offre en logements moyens par province au 31.12.2015.....	30
Graphique 12 : Évolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP en province de Brabant wallon de 2001 à 2015.....	31
Graphique 13 : Évolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP en province de Hainaut de 2001 à 2015.....	31
Graphique 14 : Évolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP en province de Liège de 2001 à 2015.....	32
Graphique 15 : Évolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP en province de Luxembourg de 2001 à 2015 .....	33
Graphique 16 : Évolution du nombre de logements moyens gérés par les SLSP en province de Namur de 2001 à 2015 .....	33
Graphique 17 : Nombre annuel de logements dont la mise en location au régime du loyer d'équilibre a été acceptée par le Ministre du Logement de 2008 à 2017 .....	35
Graphique 18 : Distribution des logements à loyer d'équilibre par province au 31.12.2015.....	36
Graphique 19 : Evolution du nombre d'attributions cumulées de logement à loyer d'équilibre et du nombre de logements à loyer d'équilibre gérés par les SLSP depuis 2007 en Wallonie.....	37
Graphique 20 : Nombre de locataires de logements à loyer d'équilibre en place en 2015 par classes de loyer (en €) en Wallonie .....	38
Graphique 21 : Proportion de maisons et d'appartements au sein des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, au 31.12.2015 en Wallonie.....	45
Graphique 22 : Distribution des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, selon la taille du logement.....	48

Graphique 23 : Proportion de maisons et d'appartements au sein des logements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles, au 31.12.2015 en Wallonie.....	55
Graphique 24 : Distribution des logements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles, selon la taille du logement et le type de bâtiment.....	57
Graphique 25 : Evolution de la proportion de maisons et d'appartements au sein des logements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015.....	58
Graphique 26 : Distribution des logements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, selon la taille du logement et le type de bâtiment.....	59
Graphique 27 : Evolution de la proportion de maisons et d'appartements au sein des logements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elles, de 2007 à 2015.....	60
Graphique 28 : Distribution des logements à loyer d'équilibre, propriétés des SLSP et gérés par elle, par taille du logement en 2015.....	61
Graphique 29 : Evolution du taux d'inoccupation des logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, entre 2007 et 2015.....	68
Graphique 30 : Evolution du taux d'inoccupation dans les logements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles, entre 2007 et 2015.....	72
Graphique 31 : Evolution du taux d'inoccupation des logements moyens et du nombre de logements moyens, propriétés des SLSP et gérés par elles, entre 2007 et 2015.....	74
Graphique 32 : Taux de rotation des logements publics loués, propriétés des SLSP et gérés par elles, par province.....	78
Graphique 33 : Distribution des logements publics selon leur année de construction.....	80
Graphique 34 : Evolution du nombre de ménages locataires d'un logement social par province de 2005 à 2015 (Indice : 2005 = 100).....	84
Graphique 35 : Distribution des ménages locataires d'un logement social selon la situation maritale du chef de ménage dans les provinces wallonnes au 31.12.2015.....	89
Graphique 36 : Distribution des ménages locataires d'un logement social selon le type de ménage dans les provinces wallonnes au 31.12.2015.....	92
Graphique 37 : Distribution des ménages privés selon le type de ménage en Wallonie au 1.1.2011.....	93
Graphique 38 : Distribution des ménages locataires d'un logement social selon la classe d'âge du chef de ménage dans les cinq provinces wallonnes au 31.12.2015.....	97
Graphique 39 : Distribution des SLSP sur un diagramme ternaire en fonction de l'âge des chefs de ménages locataires d'un logement social en 2015.....	98
Graphique 40 : Distribution des chefs de ménages locataires d'un logement social en Wallonie par catégories socio-professionnelles au 31.12.2015.....	104
Graphique 41 : Évolution du nombre de chefs de ménages locataires d'un logement social en âge de travailler en Wallonie par type de revenus de 2001 à 2015 (Indice : 2001 = 100).....	106
Graphique 42 : Distribution des chefs de ménages locataires d'un logement social par catégories socio-professionnelles au 31.12.2015.....	107
Graphique 43 : Distribution des chefs de ménages locataires d'un logement social en âge de travailler par catégories socio-professionnelles dans les cinq provinces wallonnes au 31.12.2015.....	108

Graphique 44 : Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie de 2001 à 2015 (Indice : moyenne régionale de 2001 = 100) .....	113
Graphique 45 : Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie de 2001 à 2015 (Indice : 2001 = 100) .....	115
Graphique 46 : Évolution du revenu moyen annuel des ménages locataires d'un logement social en Wallonie, de l'indice des prix à la consommation, de l'indice santé et des prix des produits de base de 2001 à 2015 (Indice : 2001 = 100) .....	117
Graphique 47 : Évolution du revenu moyen annuel de l'ensemble des wallons et des ménages locataires d'un logement social en Wallonie de 2001 à 2014 .....	118
Graphique 48 : Nombre de ménages locataires d'un logement social par classes de revenus moyens annuels au 31.12.2015 .....	119
Graphique 49 : Évolution du nombre de ménages locataires d'un logement social par classes de revenus moyens annuels (en €) de 2001 à 2015 (Indice : 2001 = 100) .....	120
Graphique 50 : Proportion de ménages occupant un logement social proportionné, sur-occupé et sous-occupé de 2013 à 2015 .....	122
Graphique 51 : Evolution du loyer net moyen mensuel par province de 2002 à 2015 (en €) .....	128
Graphique 52 : Nombre de locataires d'un logement social par classes de loyer (en €) au 31.12.2015 .....	132
Graphique 53 : Evolution du nombre de ménages locataires d'un logement social dont le loyer relève d'une exception dans les cinq provinces wallonnes .....	143
Graphique 54 : Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en Brabant wallon au 31.12.2015 .....	144
Graphique 55 : Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en Hainaut au 31.12.2015 .....	145
Graphique 56 : Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en province de Liège au 31.12.2015 .....	146
Graphique 57 : Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en province du Luxembourg au 31.12.2015 .....	147
Graphique 58 : Distribution des loyers relevant d'une exception selon le type d'exception en province de Namur au 31.12.2015 .....	148
Graphique 59 : Distribution des ménages locataires d'un logement social s'acquittant d'un surloyer pour une ou plusieurs chambres excédentaires dans leur logement par province au 31.12.2015	149
Graphique 60 : Evolution du nombre de locataires d'un logement social en retard de paiement de 2002 à 2015 .....	154
Graphique 61 : Montants des arriérés locatifs de 2002 à 2015 (en €) .....	157
Graphique 62 : Évolution des montants totaux des arriérés locatifs des ménages locataires d'un logement social dans les cinq provinces wallonnes de 2002 à 2015 (Indice : 2002 = 100) .....	158
Graphique 63 : Montant moyen des arriérés locatifs par locataire d'un logement social par province au 31.12.2015 (en €) .....	159
Graphique 64 : Distribution des arriérés entre locataires résidant encore dans leur logement et locataires ayant quitté leur logement dans les cinq provinces wallonnes au 31.12.2015 .....	159



## Liste des cartes

Carte 1 : Les sociétés de Logement de Service Public (SLSP) en 2015 en Wallonie .....	10
Carte 2 : Nombre de logements publics par commune au 31 décembre 2015 .....	41
Carte 3 : Nombre de logements publics pour 1000 habitants par commune en 2015.....	42
Carte 4 : Taux de croissance annuel moyen en logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par communes entre 2007 et 2015 .....	43
Carte 5 : Nombre d'appartements et de maisons propriétés des SLSP et gérés par elles par commune en 2015 .....	46
Carte 6 : Adéquation du parc des studios et logements 1 chambre aux besoins de la commune (ménages de 1 ou 2 personnes) .....	50
Carte 7 : Adéquation du parc des logements 2 chambres aux besoins de la commune (ménages de 2 et 3 personnes).....	51
Carte 8 : Adéquation du parc des logements 3 chambres aux besoins de la commune (ménages de 3 et 4 personnes).....	52
Carte 9 : Adéquation du parc des logements 4 chambres aux besoins de la commune (ménages de 4 et 5 personnes).....	53
Carte 10 : Adéquation du parc des logements 5 chambres et plus aux besoins de la commune (ménages de 5 personnes et plus) .....	54
Carte 11 : Nombre de logements publics non-loués et non-louables par commune au 31 décembre 2015.....	66
Carte 12 : Taux d'inoccupation dans les logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, par commune au 31.12.2015 .....	69
Carte 13 : Taux de rotation des logements publics loués propriétés des SLSP et gérés par elles au 31.12.2015.....	79
Carte 14 : Part des ménages locataires d'un logement social des SLSP dans l'ensemble des ménages par commune au 31.12.2015.....	85
Carte 15 : Part des familles monoparentales au sein des ménages privés en 2011 .....	94
Carte 16 : Part des ménages composés d'un couple avec enfant(s) au sein des ménages privés en 2011) .....	95
Carte 17 : Part des chefs de ménages locataires d'un logement social âgés de moins de 30 ans par SLSP au 31.12.2015.....	99
Carte 18 : Part des chefs de ménages locataires d'un logement social âgés de 30 à 60 ans par SLSP au 31.12.2015.....	100
Carte 19 : Part des chefs de ménages locataires d'un logement social âgés de plus de 60 ans par SLSP au 31.12.2015.....	101
Carte 20 : Part des chefs de ménages locataires des logements sociaux pensionnés et prépensionnés parmi les ménages locataires des SLSP au 31.12.2015 .....	105
Carte 21 : Proportion de chefs de ménages locataires des logements sociaux en âge de travailler dont les revenus sont issus du travail par SLSP au 31.12.2015 .....	109
Carte 22 : Proportion de chefs de ménages locataires des logements sociaux dont les revenus sont de substitution (hors pensionnés et prépensionnés) au 31.12.2015.....	110



Carte 23 : Revenu annuel moyen des ménages locataires dans le logement social (en €) par SLSP au 31.12.2015.....	112
Carte 24 : Loyer net mensuel moyen des locataires d'un logement social au 31.12.2015 (en €).	130
Carte 25 : Part des ménages locataires en retard de paiement et résidant encore dans leur logement social au 31.12.2015.....	152
Carte 26 : Montants des arriérés locatifs moyens repris en comptabilité par les SLSP exprimés en nombre de mois de loyer moyen au 31.12.2015 .....	160