

SCHÉMA RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT PUBLIC

WALLONIE

2019-2030

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

ANFRIE, M.-N. & PRADELLA, S. (2019), « Le Schéma régional de développement du logement public », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport de recherche*, Charleroi, 268 pages.

Éditeur responsable CEHD : Sébastien Pradella, Directeur

CEHD asbl

Rue de l'Ecluse 21

6000 Charleroi

Belgique

Tél. : +32 (0)71 20 44 92

e-mail : information@cehd.be

<http://www.cehd.be>

Avec
le soutien de la



Wallonie

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

Table des matières

Introduction	7
Partie 1. État des lieux de l'offre et de la demande en logement public et assimilé en Wallonie	8
1. La demande exprimée	8
1.1. Les candidatures enregistrées	8
1.2. La mobilité résidentielle des candidats	9
1.3. Les profils des candidats locataires	16
1.4. Les types de logements demandés	36
2. Les logements détenus et gérés par les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP)	40
2.1. Le parc des SLSP	40
2.2. L'offre selon la taille de logements	40
2.3. Suroccupation et sous-occupation au sein du parc des SLSP	42
2.4. Le parc vacant	43
2.5. Les potentialités de renouvellement de l'offre en logements d'utilité publique par le biais du turn-over des locataires	46
3. Les logements en gestion auprès des Agences Immobilières Sociales (AIS)	49
3.1. Le parc des Agences Immobilières Sociales	49
3.2. L'offre selon la taille dans le parc des AIS	51
3.3. La vacance au sein du parc des AIS	51
3.4. Les potentialités de renouvellement de l'offre en logements d'utilité publique par le biais du turn-over des locataires	52
4. Conclusion	54
Partie 2. Combien de logements publics à l'horizon 2030 ?	56
1. Comment déterminer le nombre de logements publics produits à l'horizon 2030 ?	56
1.1. Prévision en fonction de la demande	56
1.2. Prévision en fonction de la capacité de production.	60

2.	Modélisation de la capacité de production de logements publics.....	61
2.1.	Les facteurs économiques et sociodémographiques.....	62
2.2.	Le modèle et les prévisions.....	83
2.3.	Modèle prédictif centré sur les variables économiques avec un rythme court de mise en œuvre.....	84
2.4.	Modèle prédictif centré sur les variables économiques et démographiques avec un rythme stable de mise en œuvre.....	86
3.	Conclusion.....	90
Partie 3. Quel parc de logements publics à l’horizon 2030 ?.....		91
1.	Où construire du logement public ?.....	91
1.1.	L’indice démographique.....	91
1.2.	L’indice de fragilité face au logement.....	105
1.3.	Les candidatures au logement public.....	119
1.4.	L’indice d’accessibilité à l’emploi et aux services.....	121
1.5.	Les communes à privilégier pour la construction de logements publics.....	130
2.	Quels logements construire ?.....	133
2.1.	Un parc actuellement déséquilibré.....	133
2.2.	Identification des priorités de création par commune.....	138
2.3.	Conclusions pour le SRDLP.....	149
3.	Combien de logements construire ?.....	152
3.1.	Choix méthodologiques.....	152
3.2.	Calcul du nombre de logements à construire par type et commune.....	155
3.1.	Quantification des types de logements à créer en priorité.....	164
4.	Comment faire évoluer le parc ?.....	171
4.1.	L’analyse en composantes principales.....	171
4.2.	La classification ascendante hiérarchique.....	183
4.3.	Synthèse des approches méthodologiques.....	187
Partie 4 : Le Schéma régional de développement du logement public.....		197

4.1. La typologie du SRDLP	200
Conclusion	215
Annexes.....	219
Liste des tableaux.....	257
Liste des graphiques.....	260
Liste des cartes.....	263
Liste des figures.....	268

Introduction

Le Schéma régional de développement du logement public (SRDLP) présenté ici a pour objectif de définir les lignes directrices en matière de logement public d'ici 2030. Il s'agit notamment de déterminer, sur base de divers indicateurs, le nombre et le type (nombre de chambres) de logements à créer, mais surtout les localités où il conviendrait de les créer. En effet, pour l'élaboration de ce schéma, le Gouvernement wallon, par sa Déclaration de politique régionale 2017-2019, a affirmé sa volonté « *d'identifier au mieux l'implantation de nouveaux logements publics en fonction de la disponibilité des services publics, bassins d'emploi, de la proximité de transports publics* ». La méthode développée ici vise à répondre au mieux à cette attente.

La première partie de ce rapport vise à dresser un état des lieux du logement public en Wallonie en se basant sur une analyse des données existantes. Elle dresse notamment un portrait de la demande à partir de l'analyse de la base des données des candidatures de la Société wallonne du Logement (SWL). Une présentation de l'offre en logements publics est également réalisée. Celle-ci tient évidemment compte du parc public au sens strict (logements propriétés des Sociétés de Logement de Service public (SLSP)), mais du parc géré par les Agences immobilières sociales (AIS) qui constitue un parc social de fait.

Dans la deuxième partie, nous évaluons le nombre de logements publics pouvant être créés en Wallonie à l'horizon 2030. Cette évaluation se base d'une part sur les réalisations passées, c'est-à-dire sur le nombre moyen de créations depuis 1973. Pour faire cette estimation, nous faisons l'hypothèse d'une demande stable exprimée en part de ménages vivant dans des logements publics. D'autre part, nous tenons compte de la capacité de production à partir des données antérieures et déterminée tant par des facteurs économiques que sociodémographiques. Nous recourons à une modélisation par régression, ce qui constitue un essai inédit dans le cadre de l'étude de la construction de logements publics en Wallonie.

La troisième partie s'attache à identifier les communes sur lesquelles il serait le plus pertinent de créer des logements publics. L'analyse effectuée ici se base sur des indicateurs caractérisant l'évolution démographique des communes, la fragilité de leur population face au logement, la demande en logement public ainsi que l'accessibilité à l'emploi et aux services. Dans cette partie, nous identifions également le nombre et le type de logements à créer par commune pour rééquilibrer le parc et offrir aux candidats une égalité de chance d'accéder au logement public, quel que soit le type de logement dont ils ont besoin au vu de la taille et de la composition de leur ménage. Enfin, au vu des processus à l'œuvre dans la commune, nous proposons quelques préconisations quant aux modes de création des futurs logements publics.

La quatrième partie du rapport constitue le Schéma régional de développement du logement public proprement dit, comportant un zonage de la Wallonie décrivant la politique à mener en matière de logement public pour les communes, et synthétisant et précisant les résultats présentés dans les parties précédentes.

Partie 1. État des lieux de l'offre et de la demande en logement public et assimilé en Wallonie

Cette première partie a pour objectif de poser un cadre pour la présente étude en faisant un état des lieux de la situation du logement public en Wallonie. Plus précisément, elle vise à caractériser la demande ainsi que l'offre en logements publics.

Dans une première section, nous quantifions donc la demande et nous tentons de la caractériser en tenant compte de la mobilité résidentielle des candidats, du profil des ménages candidats (composition du ménage, âge du chef de ménage et revenus) ainsi que du type de logements demandés.

Dans un deuxième temps, nous présentons l'offre en logements publics. Dans celle-ci, nous tenons compte, bien évidemment, du parc détenu et géré par les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP), mais aussi des logements gérés par les AIS, l'action de ces dernières constituant une socialisation de fait du parc privé. Pour ces deux parcs, nous quantifions l'offre disponible et la caractérisons en fonction de sa localisation, du type de logements disponibles (caractérisé en fonction du nombre de chambres). Nous évaluons également la vacance dans ces deux parcs et les potentialités de renouvellement de l'offre (rotation locative).

1. La demande exprimée

1.1. Les candidatures enregistrées

Au 1^{er} janvier 2018, 39 092 candidatures étaient enregistrées auprès de la Société Wallonne du Logement, soit autant de ménages en attente d'un logement public¹. Le nombre de candidatures est très légèrement inférieur à celui de l'année précédente (39 464 candidatures au 1^{er} janvier 2017).

Afin de mieux comprendre les dynamiques locales relatives à la demande en logement public, l'ensemble des analyses traitent –sauf mention contraire– des besoins selon le lieu choisi en première priorité par le candidat locataire². Il s'agit ici d'identifier les territoires où un effort en termes de production de logements publics serait à consentir au regard des besoins exprimés par les candidats locataires.

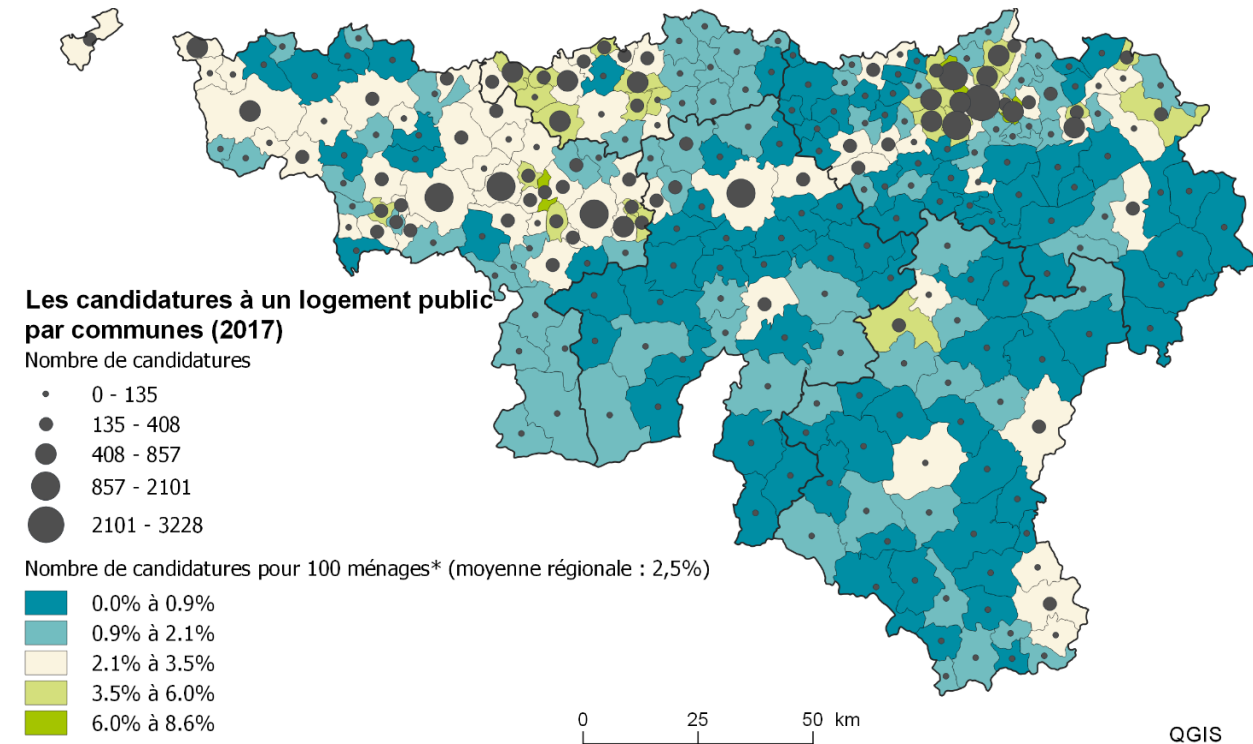
La répartition des demandes au niveau infrarégional (cf. Carte 1), montre une prédominance des besoins dans le sillon Sambre et Meuse, la moitié ouest du Brabant wallon, les arrondissements de Mouscron, Tournai et Soignies, et dans quelques pôles secondaires (Ath, Arlon, Bastogne, Marche-en-Famenne, Verviers, Malmedy).

¹ Cette demande émane dans 96% des cas, de candidats résidant déjà en région wallonne, un certain nombre d'entre eux (1.547) habitent actuellement dans les autres régions belges, voire à l'étranger.

² Les candidats au logement public peuvent, lors du dépôt de leur demande, faire part de cinq souhaits (maximum) concernant la localisation de leur futur logement. Par « lieu choisi en première priorité », nous voulons désigner les communes constituant le premier choix des candidats.

Les dix communes enregistrant le plus de demandes sont : Liège (3 228 demandes), Charleroi (2 101), Namur (1 588), Seraing (1 126), Ans (1 073), La Louvière (1 057), Mons (1 047), Tournai (857) et Herstal (776). Ces villes et communes enregistrent à elles seules un tiers des candidatures à un logement public.

Carte 1: Les besoins en logement public au 1^{er} janvier 2018 selon la commune demandée



Source : DGS, SWL

Calcul : CEHD, Natural Breaks

* Le ratio est calculé sur base du nombre de ménages enregistrés au 1/1/2017 (l'année suivante n'étant pas encore disponible auprès de l'Institut National de Statistique)

Néanmoins, il n'est pas possible de se limiter à une analyse en termes d'effectifs. Il faut également être attentif à ce que représente le nombre de demandes par rapport au poids démographique du territoire afin d'évaluer l'intensité de la demande en logements publics. Le ratio relatif au nombre de candidatures pour 100 ménages, nous indique - comparativement à la moyenne régionale (2,5%) - une demande plus intense dans la périphérie liégeoise, dans plusieurs communes de l'ouest du Brabant wallon ainsi que dans quelques communes de la périphérie carolorégienne. Ces zones devront donc sans doute faire l'objet d'une attention soutenue dans le futur schéma régional de développement du logement public.

1.2. La mobilité résidentielle des candidats

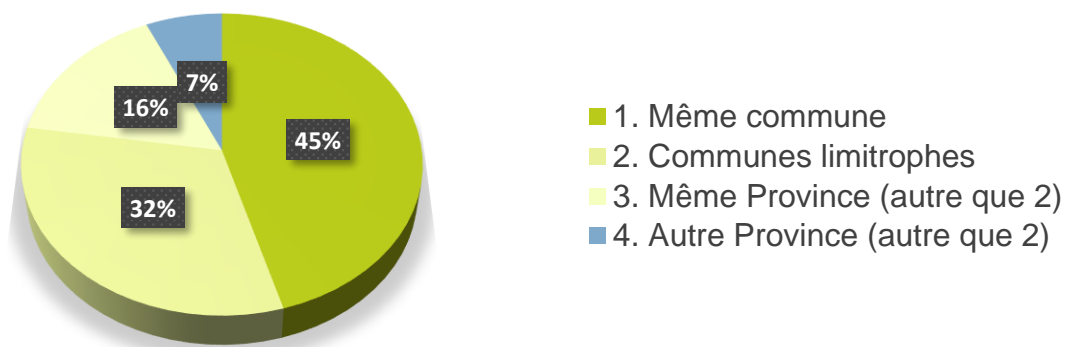
Demande endogène et exogène

Outre l'intensité de la demande en logements publics, il est intéressant de se pencher sur la mobilité résidentielle des candidats afin d'identifier d'éventuels flux en faveur de certaines

zones et communes. En effet, l'existence d'un flux migratoire vers une commune laisse présager que celle-ci est attractive et que le besoin en logements publics persistera dans le temps. Au contraire, si la demande de logements publics dans une commune est alimentée uniquement par les ménages y résidant déjà, le besoin peut être plus éphémère, notamment si l'évolution démographique de la commune est négative.

À l'échelle de la Wallonie, 45% des demandeurs souhaitent accéder à un logement public dans leur commune de résidence et 32% dans une commune limitrophe (cf. Graphique 1). On peut donc en déduire que les flux migratoires sont faibles concernant le logement public en Wallonie.

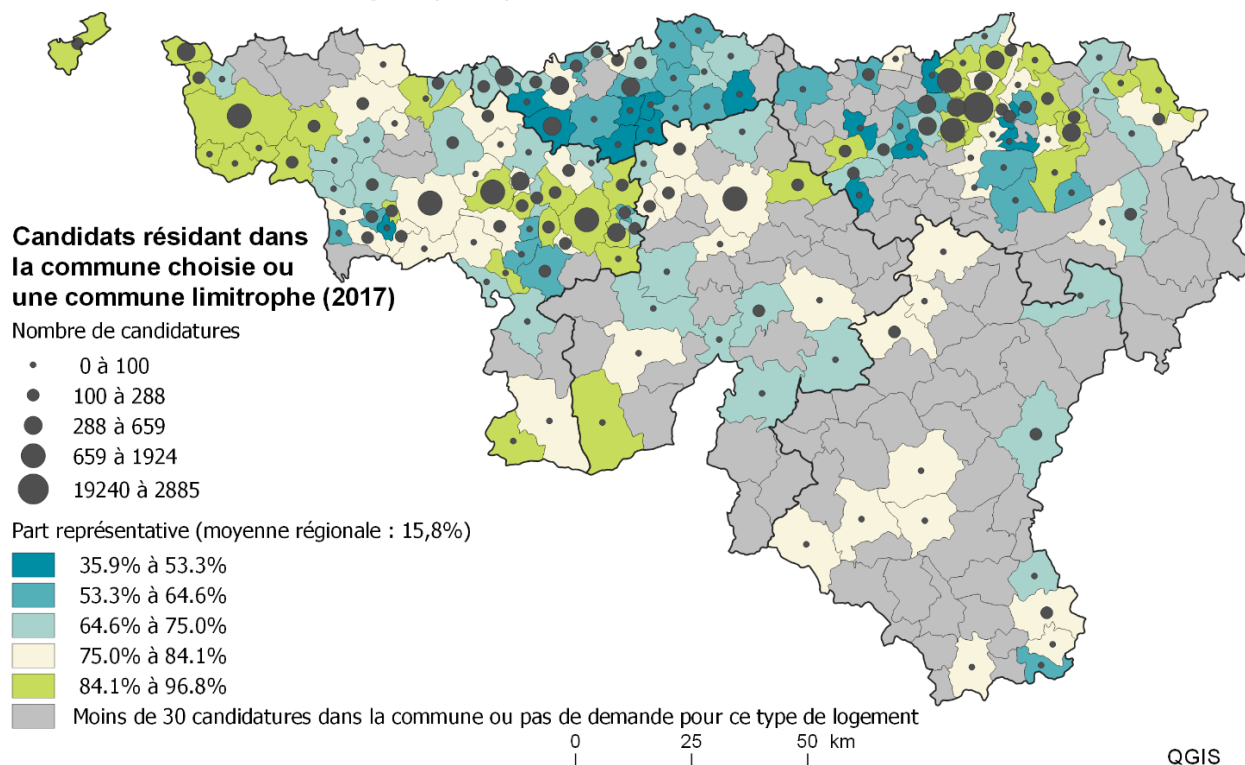
Graphique 1 : Répartition de la demande en logements publics selon le degré de proximité au lieu de résidence (2017)



Source : SWL
Calcul : CEHD

Cependant, l'analyse de ces préférences à l'échelon communal montre une certaine dichotomie du territoire au niveau infrarégional. Parmi les villes wallonnes, celles de Liège, Charleroi et Tournai, ainsi que leur périphérie immédiate, se positionnent davantage par rapport à une demande locale, provenant d'habitants résidant déjà dans la commune ou dans un territoire limitrophe (cf. Carte 2).

Carte 2 : Part des candidats résidant déjà dans la commune choisie en première priorité ou dans une commune limitrophe (2017)



Source : SWL
Calcul : CEHD, Natural Breaks

À l'inverse, dans le Brabant wallon, les besoins liés à la demande exogène sont plus intenses. Il en va de même dans une grande partie de la province de Liège. Cette demande exogène est presque exclusivement circonscrite à l'échelle de la province³ en province de Liège (cf. Carte 3). En Brabant wallon, elle se répartit entre demande interne à la province⁴, et externe à la province⁵ (cf. Carte 3 et Carte 4). Cette demande émanant de candidats non brabançons peut localement être très significative. Ainsi, dans les communes d'Ittre (40,6% de la demande), Nivelles (36,5%), Villers-la-Ville (34,1%), Ramillies (26,7%), Genappe (25,4%) et Ottignies-Louvain-la-Neuve (25,3%), ces candidats représentent plus du quart de la demande en logements publics.

En province de Namur, une dizaine de communes voient également la demande en logements publics être soutenue par des candidats résidant à l'extérieur de la province (cf. Carte 4). Il en va de même, en province de Luxembourg, pour les communes de Bastogne, Marche-en-Famenne et Hotton. La mobilité interprovinciale semble donc se faire au profit d'un axe nord-sud partant du Brabant wallon et s'orientant vers le Luxembourg. Dans le

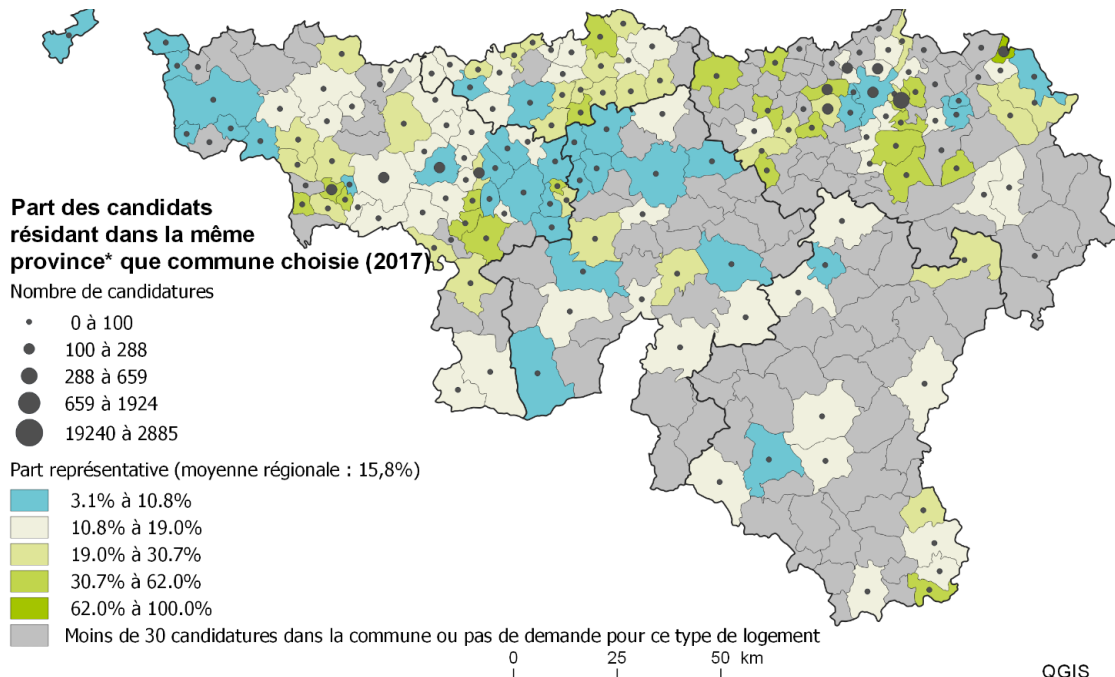
³ Hors commune demandée et communes limitrophes

⁴ Idem

⁵ Ibidem

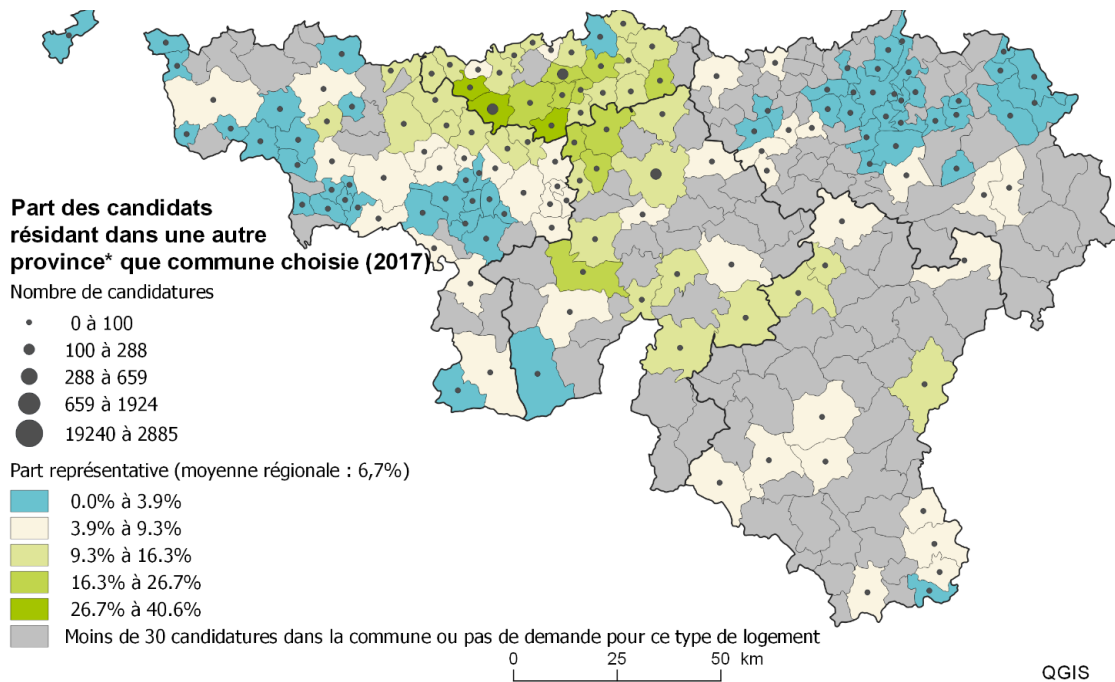
cadre de l'élaboration du SRDLP, il serait bon tenir compte de l'attractivité particulière de cette zone qui laisse présager des besoins accrus et pérennes en logements publics.

Carte 3 : Part des candidats résidant dans la même province que la commune choisie en première priorité – hors communes limitrophes (2017)



Source : SWL
 Calcul : CEHD, Natural Breaks
 * Hors communes limitrophes

Carte 4 : Part des candidats résidant dans une autre province que la commune choisie en première priorité – hors communes limitrophes (2017)



Source : SWL
Calcul : CEHD, Natural Breaks
* Hors communes limitrophes

Degré de mobilité des candidats

Comme indiqué précédemment, les candidats locataires peuvent exprimer jusqu'à cinq souhaits de localisation (commune ou ancienne commune) qu'ils hiérarchisent au sein du formulaire de demande. Nous avons cherché à estimer le degré de mobilité des candidats par rapport au choix de localisation.

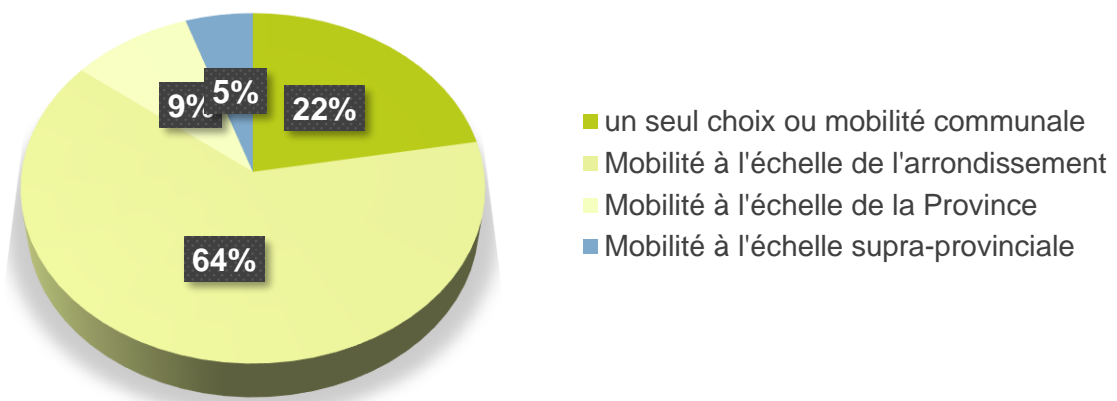
Pour ce faire, nous avons identifié -sur base de la commune choisie en première priorité- le nombre de choix s'inscrivant dans la même commune, le même arrondissement, ou la même province. Les candidatures sont ensuite réparties comme suit :

- Un seul choix : le candidat n'a exprimé qu'un seul souhait de localisation ;
- Mobilité communale : candidatures où au moins deux tiers des souhaits sont circonscrits au territoire de la commune enregistrée en première priorité ;
- Mobilité à l'échelle de l'arrondissement : candidatures où au moins deux tiers des souhaits correspondent au même arrondissement que la commune choisie en première priorité ;
- Mobilité à l'échelle de la province : candidatures où au moins deux tiers des souhaits correspondent à la même province que la commune choisie en première priorité ;

- Mobilité à l'échelle supra-provinciale : candidatures n'entrant pas dans les critères énoncés ci-dessus.

Les résultats régionaux (*cf.* Graphique 2) nous montrent que le choix de localisation des candidats locataires est généralement circonscrit à un rayon de prospection restreint. Ainsi, 22% des candidats n'expriment qu'un seul choix de localisation ou des choix circonscrits aux sections d'un même territoire communal ; et globalement, 86% des candidatures expriment des choix de localisation circonscrits au territoire de l'arrondissement.

Graphique 2 : Répartition de la demande en logements publics selon le degré de proximité des différents choix de localisation à la commune prioritairement choisie (2017)



Source : SWL
Calcul : CEHD

L'étude de la situation dans les différents arrondissements (*cf.* Tableau 1) nous permet de constater que cette tendance est globalement généralisée et que, pour presque l'ensemble des arrondissements, au moins deux tiers des candidats envisagent uniquement leur mobilité à l'échelle de la commune ou de l'arrondissement. Autrement dit, la demande en logements publics est essentiellement locale.

Tableau 1 : Répartition de la demande en logements publics selon le degré de proximité des différents choix de localisation à la commune choisie en priorité (2017)

	Communal ou 1 seul choix	Arrondissement	Province	Région	Total
Nivelles	15,3% 779	75,1% 3.831	- -	9,7% 493	100,0% 5.103
Ath	21,7% 112	54,4% 280	22,3% 115	1,6% 8	100,0% 515
Charleroi	25,1% 1.332	54,5% 2.892	13,9% 739	6,5% 343	100,0% 5.306
Mons	17,4% 505	75,6% 2.190	5,9% 170	1,1% 31	100,0% 2.896
Mouscron	42,7% 433	45,1% 457	11,2% 114	1,0% 10	100,0% 1.014
Soignies	22,8% 478	40,3% 845	29,1% 609	7,8% 164	100,0% 2.096
Thuin	19,7% 236	36,2% 434	41,2% 494	3,0% 36	100,0% 1.200
Tournai	29,0% 456	55,7% 877	12,8% 201	2,5% 40	100,0% 1.574
Huy	18,3% 155	53,9% 456	21,7% 184	6,0% 51	100,0% 846
Liège	18,5% 1.901	76,6% 7.864	3,7% 376	1,2% 119	100,0% 10.260
Verviers	27,7% 663	64,6% 1.545	6,0% 143	1,7% 41	100,0% 2.392
Waremme	27,8% 121	44,7% 195	23,6% 103	3,9% 17	100,0% 436
Arlon	39,0% 219	49,1% 276	9,4% 53	2,5% 14	100,0% 562
Bastogne	55,8% 154	30,1% 83	8,7% 24	5,4% 15	100,0% 276
Marche en F.	23,1% 118	61,8% 316	3,3% 17	11,7% 60	100,0% 511
Neufchâteau	32,9% 95	46,4% 134	8,0% 23	12,8% 37	100,0% 289
Virton	19,8% 47	61,6% 146	15,2% 36	3,4% 8	100,0% 237
Dinant	34,0% 197	34,9% 202	14,9% 86	16,2% 94	100,0% 579
Namur	23,1% 639	58,7% 1.626	3,9% 107	14,4% 398	100,0% 2.770
Philippeville	14,8% 34	62,6% 144	10,0% 23	12,6% 29	100,0% 230
Région	22,2% 8.674	63,4% 24.793	9,3% 3.617	5,1% 2.008	100,0% 39.092

Source : SWL
Calcul : CEHD

Cette analyse du degré de mobilité des candidats par rapport à leur lieu de résidence et leur choix de localisation montre que les besoins peuvent être dans une certaine mesure pris en compte à l'échelle de l'arrondissement et que des transferts peuvent donc être envisagés à ce niveau de territoire, soit de façon à équilibrer les efforts consentis au niveau communal, soit à l'inverse pour concentrer les efforts dans un territoire en particulier.

Il faut toutefois garder en tête qu'une partie des candidats est peu mobile et veut trouver un logement public dans la commune où ils résident déjà. La marge de manœuvre relative à cette option de transfert des besoins doit donc être adaptée en conséquence.

1.3. Les profils des candidats locataires

La taille et la structure des ménages candidats

L'analyse globale des candidatures appelle à certains commentaires relatifs à la structure et à la taille des ménages demandeurs. L'analyse du profil des ménages, nous indique en effet, au niveau régional, une différence assez nette entre le profil des ménages wallons et celui des candidats locataires.

Ainsi, et bien que les ménages de personnes isolées soient prédominants parmi les ménages wallons comme parmi les candidats locataires, ce type de ménage est nettement surreprésenté au sein des demandes en logements publics : 45,0% des demandes sont émises par ce type de ménages alors qu'ils ne représentent que 35,5% des ménages wallons (cf. Tableau 2).

Cette différence est encore plus marquée parmi les familles monoparentales, qui rassemblent 28,6% des candidatures alors qu'elles ne représentent que 12,2% des ménages wallons.

Cette surreprésentation des ménages de personnes isolées et des familles monoparentales s'accompagne d'une sous-représentation des couples sans enfant parmi les candidats locataires (6,4% des ménages demandeurs, contre 22,6% des ménages wallons), et des couples avec enfants (18,6% contre 28,0%).

Tableau 2: Profil des ménages privés wallons et candidats locataires

	Candidats locataires (SWL)				Ménages privés wallons	
	2018		2017		2017	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Isolés	17.596	45,0%	17.806	45,1%	554.618	35,5%
Monoparentaux	11.186	28,6%	11.190	28,4%	190.811	12,2%
Couples sans enfant	2.501	6,4%	2.708	6,9%	352.577	22,6%
Couples avec enfants	7.273	18,6%	7.249	18,4%	438.257	28,0%
Autres ménages ou non déterminé	536	1,4%	511	1,3%	27.138	1,7%
Total des ménages	39.092	100%	39.464	100,0%	1.563.401	100,0%

Source : DGS, SWL

Calcul : CEHD, calculs réalisés à partir des données sur les ménages privés (INS)

Ces résultats corroborent ceux publiés dans le cadre des enquêtes SILC, qui pointent un risque de précarité accru parmi les familles monoparentales et les personnes isolées.

En ce qui concerne la taille des ménages, les singularités sont moins marquées par rapport à l'ensemble des ménages wallons. Bien évidemment, les ménages d'une personne, correspondant aux personnes isolées, sont nettement surreprésentés ; on observe également une surreprésentation des ménages de cinq personnes et plus (10,6% parmi les candidats locataires, contre 6,9% parmi les ménages wallons) et une sous-représentation des ménages de deux personnes et de quatre personnes. Les chiffres suggèrent donc, au-delà de la prédominance des personnes seules, une sensible surreprésentation des familles nombreuses parmi les candidats locataires. La proportion de ménages de trois personnes dans le logement public est similaire à celle de l'ensemble des ménages privés en Wallonie (cf. Tableau 3).

Tableau 3: Profil des ménages privés wallons et candidats locataires

	Candidats locataires (SWL)				Ménages wallons*	
	2018		2017		2017	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
1 personne	17.599	45,0%	17.806	45,1%	554.618	35,4%
2 personnes	7.969	20,4%	8.360	21,2%	450.051	28,8%
3 personnes	5.683	14,5%	5.662	14,3%	232.130	14,8%
4 personnes	3.697	9,5%	3.743	9,5%	190.850	12,2%
5 personnes et plus	4.144	10,6%	3.893	9,9%	108.614	6,9%
Inconnu	-	0,0%	-	0,0%	29.078	1,9%
Total des ménages	39.092	100%	39.464	100,0%	1.563.401	100,0%

Source : INS, SWL

Calcul : CEHD, calculs réalisés à partir des données sur les ménages privés (INS)

* Les données relatives au nombre d'individus par ménage reprennent l'ensemble des ménages wallons, soit les ménages privés et collectifs.

Nous allons maintenant étudier le profil des candidats au niveau sous régional, afin de mieux cerner la demande locale, selon la composition des ménages demandeurs.

Les cartes reprises ci-dessous (de la Carte 5 à la Carte 8) indiquent la proportion de chaque type de ménage au sein des candidats par commune ; il s'agit de la commune demandée en premier choix par les candidats.

Ces cartes permettent d'identifier la surreprésentation ou la sous-représentation de certains types de ménages parmi les candidats par rapport à la moyenne régionale. Cette analyse permet de mettre en évidence des spécificités bien marquées au niveau local.

Les candidatures enregistrées en Brabant wallon par exemple, montre une surreprésentation des demandes émanant des ménages familiaux (couples avec enfant(s) et familles monoparentales) par rapport aux moyennes calculées pour l'ensemble des demandes en Wallonie. Précisons encore que la demande émanant des couples avec enfants se concentre plus spécifiquement sur les deux tiers ouest de la province (entre un cinquième et un tiers de la demande) (*cf.* Carte 6) ; la représentation des candidatures de familles monoparentales montre, quant à elle, une répartition plus homogène de la demande dans la province (supérieur à un quart de la demande dans la majorité des communes) (*cf.* Carte 8). Enfin, et delà de ces considérations, il faut garder en tête que les demandes relatives aux personnes seules représentent entre un quart et un tiers des candidatures quelle que soit la commune brabançonne considérée (*cf.* Carte 5).

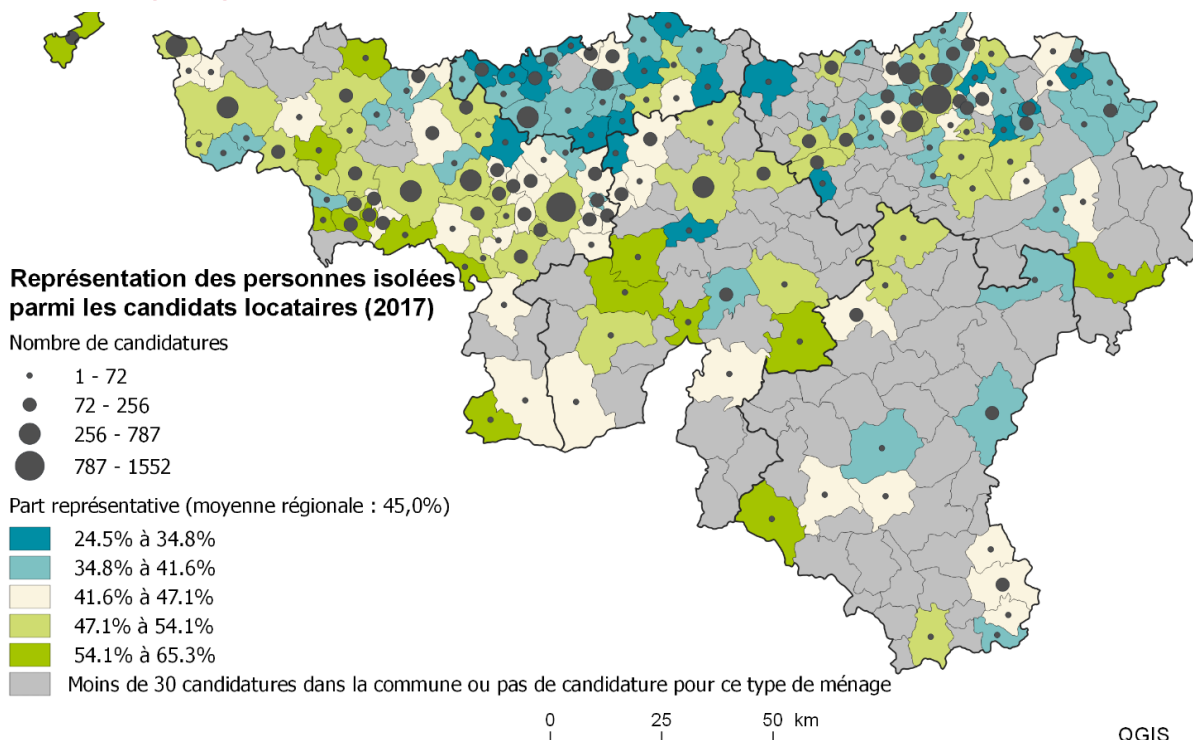
La surreprésentation de demandes émanant de ménages familiaux, s'observe également dans bon nombre de communes situées en périphérie liégeoise (*cf.* Carte 6 et Carte 8). Selon la commune, on observe également localement des besoins pour des profils de couples sans enfant (croissant nord-est de la périphérie liégeoise) (*cf.* Carte 7).

Dans le Hainaut, à l'inverse, la demande émanant de couples avec enfants est nettement sous-représentée : ce type de candidature représente au maximum 15,4% de la demande dans la quasi-totalité des communes de la province, la moyenne régionale étant de 18,6% (*cf.* Carte 6). Les candidatures des familles monoparentales se concentrent plus spécifiquement dans la région du Centre, la périphérie de Tournai et de Charleroi, le borinage ainsi que dans les arrondissements d'Ath et de Soignies (*cf.* Carte 8).

La demande relative aux ménages de couples sans enfants est très timide en région wallonne (6,4%), mais s'exprime de manière un peu plus vive dans la périphérie carolorégienne et la région du Centre, où elle concerne entre 7 et 10% des candidatures (*cf.* Carte 7).

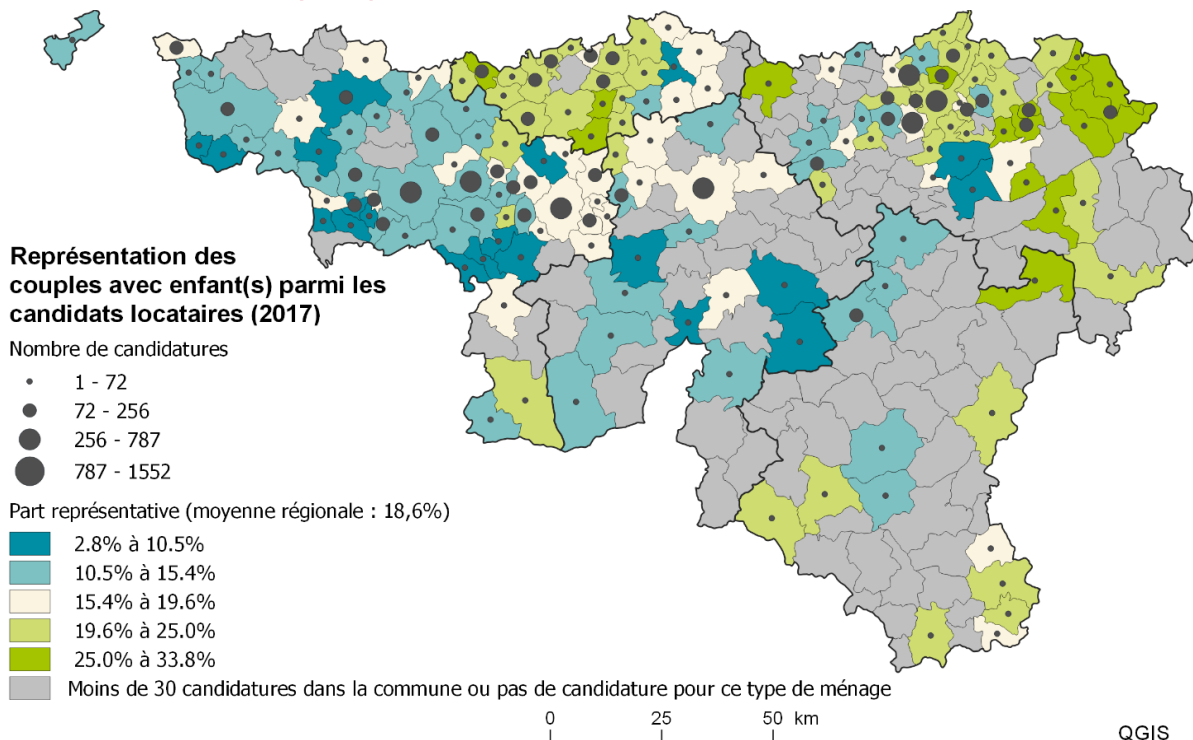
En province de Namur, la demande en logement public se concentre essentiellement sur la ville de Namur et les communes d'Andenne, Gembloux, Sambreville, Jemeppe-sur-Sambre et Dinant. Dans ces territoires, les demandes des familles monoparentales (hors Namur) et des personnes isolées (à Namur et Andenne) sont sensiblement surreprésentées (*cf.* Carte 8).

Carte 5 : Représentation des personnes isolées parmi les candidatures selon la commune demandée (2017)



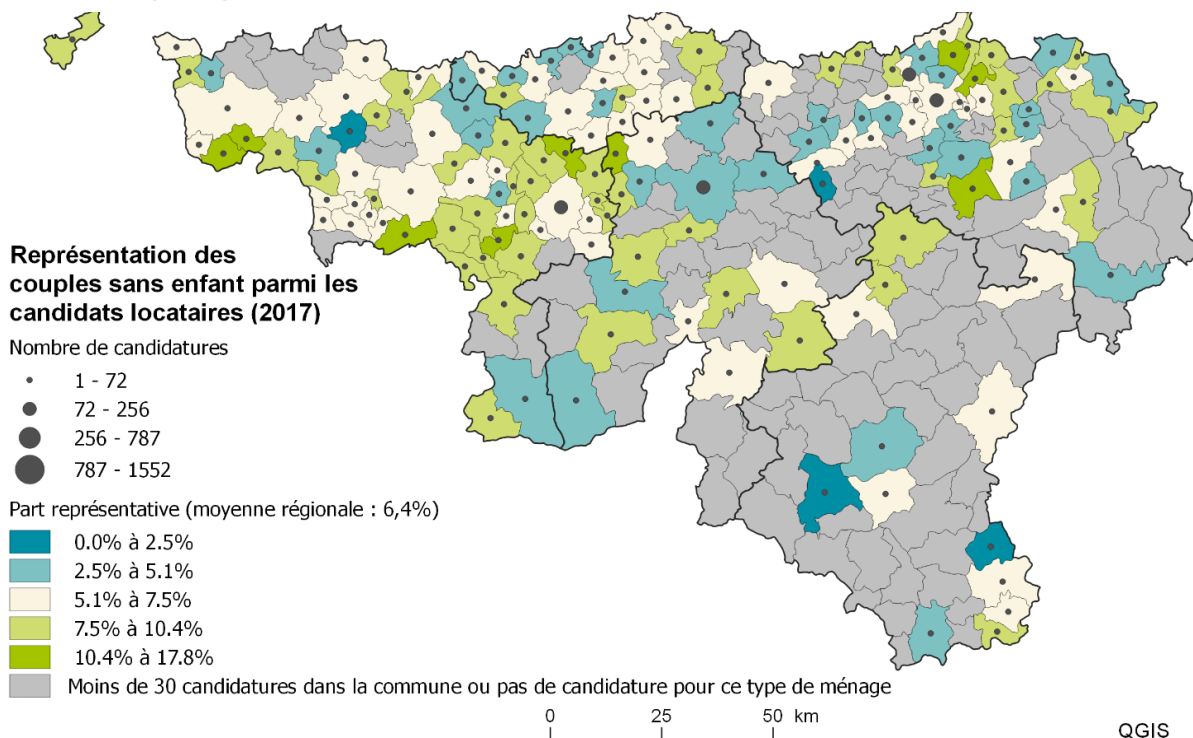
Source : SWL | Calcul : CEHD, Natural Breaks

Carte 6 : Représentation des couples avec enfant(s) parmi les candidatures selon la commune demandée (2017)



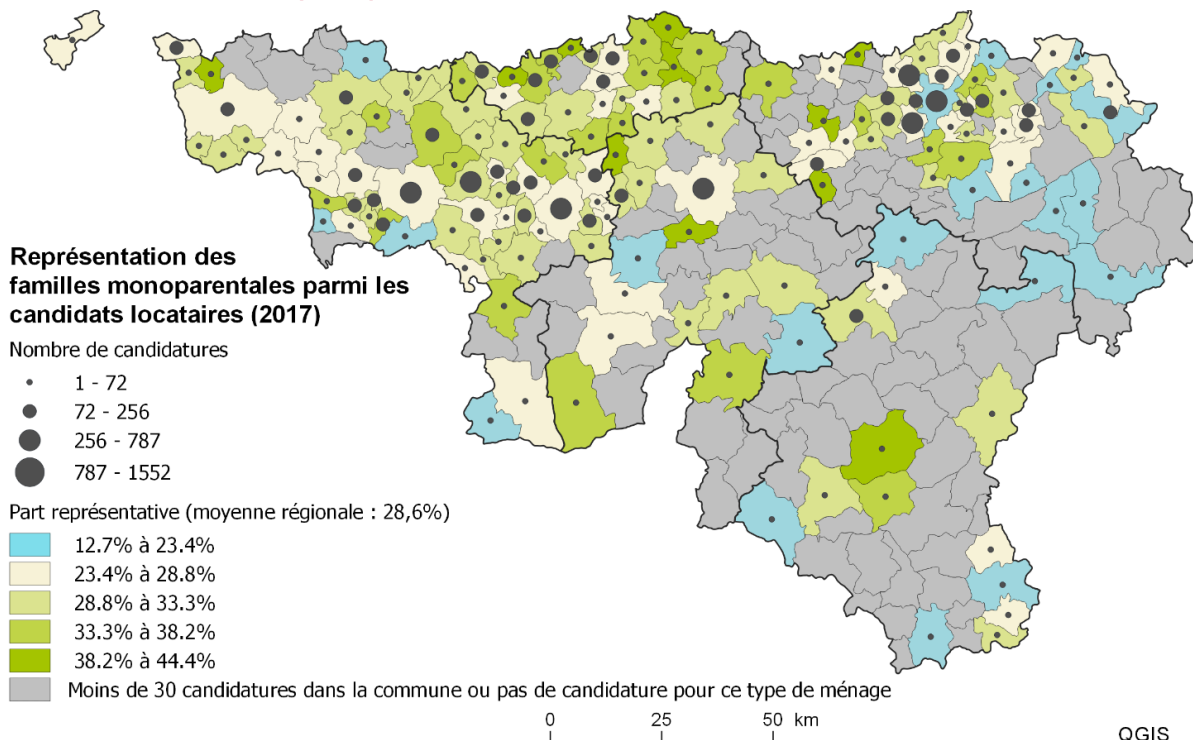
Source : SWL | Calcul : CEHD, Natural Breaks

Carte 7 : Représentation des couples sans enfant parmi les candidatures selon la commune demandée (2017)



Source : SWL | Calcul : CEHD, Natural Breaks

Carte 8 : Représentation des familles monoparentales parmi les candidatures selon la commune demandée (2017)



Source : SWL | Calcul : CEHD, Natural Breaks

Enfin, en province de Luxembourg, peu de communes enregistrent un minimum de 30 candidatures ; les chiffres locaux sont donc fortement sensibles aux variabilités des chiffres. Si l'on agrège les résultats (*cf.* Tableau 4), les arrondissements d'Arlon, de Bastogne et de Neufchâteau se caractérisent par une sous-représentation des candidatures de personnes isolées (respectivement 44,3%, 41,7% et 43,9% de la demande) ; les deux premiers arrondissements enregistrent une surreprésentation de demandes émanant de profils de couples avec enfant(s) (respectivement 20,8% et 24,3% de la demande), tandis que l'arrondissement de Neufchâteau se positionne davantage par rapport aux familles monoparentales (34,6% de la demande). Dans l'arrondissement de Marche-en-Famenne, les besoins des couples sans enfant et des familles monoparentales sont sensiblement surreprésentés (respectivement 7,2% et 30,7% de la demande) en défaveur des candidatures de couples avec enfants (14,9% de la demande). Enfin, l'arrondissement de Virton s'inscrit dans les moyennes régionales, avec cependant une sensible surreprésentation des familles monoparentales parmi les ménages candidats à un logement public.

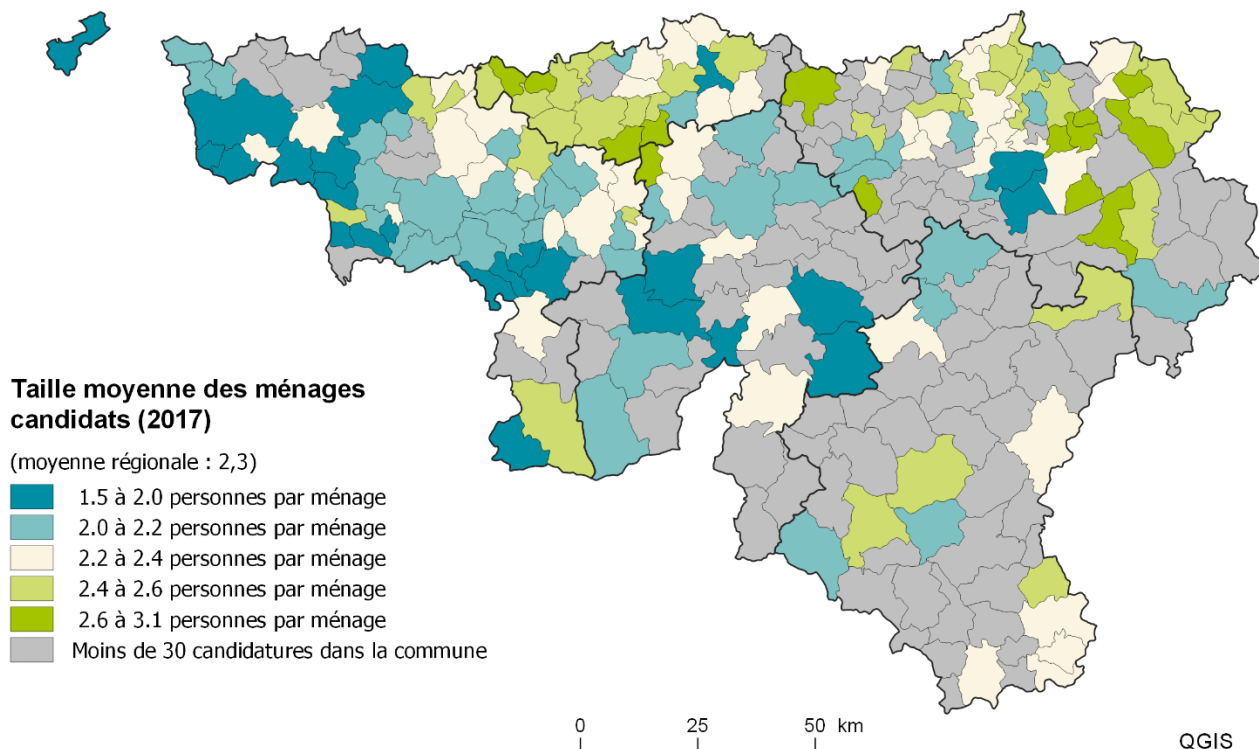
Tableau 4 : Ménages candidats par type selon l'arrondissement demandé (2017)

	Isolés	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales	Autre ou non déterminé	Total
Nivelles	38,0% 1.937	5,4% 274	22,3% 1.136	32,5% 1.656	2,0% 100	100,0% 5.103
Ath	52,2% 269	6,8% 35	9,1% 47	31,1% 160	0,8% 4	100,0% 515
Charleroi	46,4% 2.460	7,1% 376	16,7% 885	28,2% 1.497	1,7% 88	100,0% 5.306
Mons	50,0% 1.447	6,6% 191	13,2% 383	29,1% 844	1,1% 31	100,0% 2.896
Mouscron	50,1% 508	7,8% 79	15,2% 154	26,0% 264	0,9% 9	100,0% 1.014
Soignies	46,9% 983	5,8% 121	14,8% 311	30,7% 643	1,8% 38	100,0% 2.096
Thuin	50,1% 601	7,7% 92	13,7% 164	27,3% 327	1,3% 16	100,0% 1.200
Tournai	49,8% 784	8,1% 128	14,0% 220	27,3% 429	0,8% 13	100,0% 1.574
Huy	48,1% 407	5,9% 50	16,0% 135	29,1% 246	0,9% 8	100,0% 846
Liège	44,4% 4.553	6,3% 643	21,0% 2.154	27,2% 2.795	1,1% 115	100,0% 10.260
Verviers	38,7% 926	6,2% 148	28,6% 683	25,5% 609	1,1% 26	100,0% 2.392
Waremme	44,7% 195	7,3% 32	18,1% 79	28,9% 126	0,9% 4	100,0% 436
Arlon	44,3% 249	6,2% 35	20,8% 117	25,1% 141	3,6% 20	100,0% 562
Bastogne	41,7% 115	5,8% 16	24,3% 67	27,2% 75	1,1% 3	100,0% 276
Marche en F.	45,8% 234	7,2% 37	14,9% 76	30,7% 157	1,4% 7	100,0% 511
Neufchâteau	43,9% 127	3,5% 10	17,0% 49	34,6% 100	1,0% 3	100,0% 289
Virton	45,6% 108	5,1% 12	17,7% 42	30,4% 72	1,3% 3	100,0% 237
Dinant	45,9% 266	8,3% 48	15,4% 89	28,5% 165	1,9% 11	100,0% 579
Namur	47,3% 1.310	5,8% 162	16,4% 454	29,2% 810	1,2% 34	100,0% 2.770
Philippeville	50,9% 117	5,2% 12	12,2% 28	30,4% 70	1,3% 3	100,0% 230
Région	45,0% 17.596	6,4% 2.501	18,6% 7.273	28,6% 11.186	1,4% 536	100,0% 39.092

Source : SWL / Calcul : CEHD

Pour ce qui concerne la taille moyenne des ménages (cf. Carte 9), le Brabant wallon et la périphérie de Liège (arrondissements de Liège et de Verviers) se situent au-dessus de la moyenne régionale située à 2,3 personnes par ménage. Ce qui indique qu'il faudra sans doute dans ces zones prévoir davantage de grands logements que dans le reste de la Wallonie.

Carte 9 : Taille moyenne des ménages candidats selon la commune demandée (2017)



Source : SWL
Calcul : CEHD, Natural Breaks

Les chiffres (cf. Tableau 5) montrent que les arrondissements d'Arlon (2,4 personnes par ménage, contre 2,3 en région) et de Bastogne (2,4 personnes par ménage) se situent dans la moyenne régionale. Dans l'arrondissement de Marche-en-Famenne tout comme dans les communes hennuyères et namuroises, les chiffres sont, à l'inverse, inférieurs à la moyenne régionale.

Tableau 5 : Distribution des ménages candidats selon la taille et l'arrondissement demandé (2017)

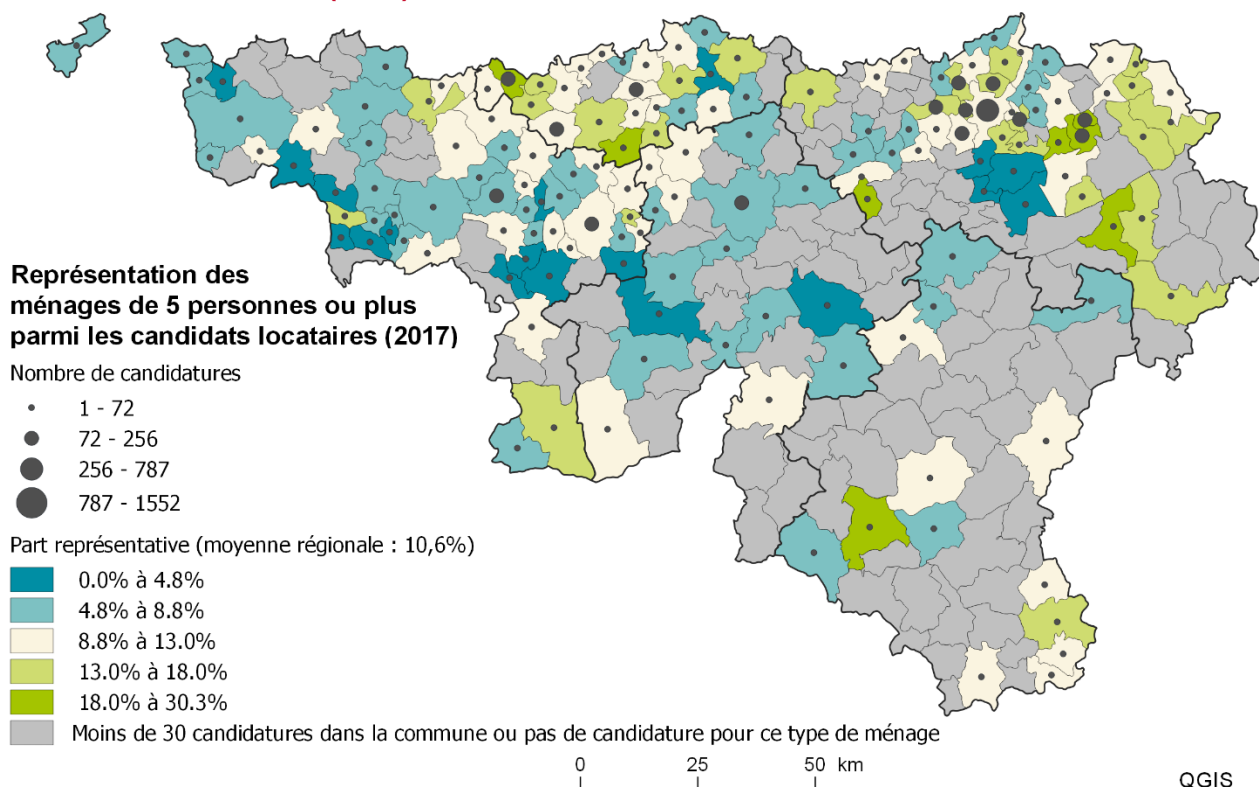
	Taille moyenne	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes ou plus	Total
Nivelles	2,5	38,0% 1.937	21,8% 1.113	15,7% 802	12,0% 612	12,5% 639	100,0% 5.103
Ath	1,9	52,2% 269	22,9% 118	14,2% 73	6,2% 32	4,5% 23	100,0% 515
Charleroi	2,2	46,4% 2.460	20,7% 1.100	14,8% 783	8,7% 464	9,4% 499	100,0% 5.306
Mons	2,0	50,0% 1.447	22,4% 649	14,5% 419	6,5% 188	6,7% 193	100,0% 2.896
Mouscron	2,1	50,2% 509	21,5% 218	12,5% 127	7,7% 78	8,1% 82	100,0% 1.014
Soignies	2,2	46,9% 983	21,9% 459	14,6% 306	7,9% 166	8,7% 182	100,0% 2.096
Thuin	2,0	50,1% 601	22,1% 265	13,7% 164	7,5% 90	6,7% 80	100,0% 1.200
Tournai	2,0	49,8% 784	24,1% 380	13,4% 211	6,2% 97	6,5% 102	100,0% 1.574
Huy	2,2	48,1% 407	20,2% 171	13,2% 112	9,0% 76	9,5% 80	100,0% 846
Liège	2,4	44,4% 4.555	18,4% 1.886	14,5% 1.491	10,2% 1.044	12,5% 1.284	100,0% 10.260
Verviers	2,7	38,7% 926	17,2% 412	13,5% 324	11,9% 285	18,6% 445	100,0% 2.392
Waremme	2,3	44,7% 195	20,0% 87	15,1% 66	11,5% 50	8,7% 38	100,0% 436
Arlon	2,4	44,3% 249	19,2% 108	12,3% 69	10,7% 60	13,5% 76	100,0% 562
Bastogne	2,4	41,7% 115	22,5% 62	12,3% 34	12,0% 33	11,6% 32	100,0% 276
Marche en F.	2,2	45,8% 234	20,4% 104	14,9% 76	9,6% 49	9,4% 48	100,0% 511
Neufchâteau	2,3	43,9% 127	18,0% 52	18,3% 53	8,3% 24	11,4% 33	100,0% 289
Virton	2,3	45,6% 108	19,8% 47	14,8% 35	8,0% 19	11,8% 28	100,0% 237
Dinant	2,2	45,9% 266	22,6% 131	16,1% 93	7,3% 42	8,1% 47	100,0% 579
Namur	2,2	47,3% 1.310	20,1% 556	15,0% 416	9,7% 269	7,9% 219	100,0% 2.770
Philippeville	2,0	50,9% 117	22,2% 51	12,6% 29	8,3% 19	6,1% 14	100,0% 230
Région	2,3	45,0% 17.599	20,4% 7.969	14,5% 5.683	9,5% 3.697	10,6% 4.144	100,0% 39.092

Source : SWL /Calcul : CEHD

De façon logique, les communes caractérisées par une taille moyenne des ménages plus importante que la moyenne régionale sont aussi celles pour lesquelles la demande émanant des très grands ménages (cinq personnes et plus) est plus importante qu'ailleurs. Ainsi, on retrouve en proportion davantage de candidats locataires pour ce type de familles dans les arrondissements de Verviers (18,6% de la demande contre 10,6% au niveau régional), Arlon (13,5%), Nivelles et Liège (12,5% dans les deux cas) (cf. Carte 10).

En termes d'effectifs, les besoins en logements pour ce type de famille se concentrent quant à eux sur la ville de Liège (1.044 demandes de ménages de cinq personnes en plus), la commune de Nivelles (612 demandes) et la ville de Charleroi (464 demandes). Ces trois territoires rassemblent à eux seuls 57% de la demande régionale pour les familles de cinq personnes et plus.

Carte 10 : Représentation des ménages de 5 personnes ou plus parmi les candidatures selon la commune demandée (2017)



Source : SWL
Calcul : CEHD, Natural Breaks

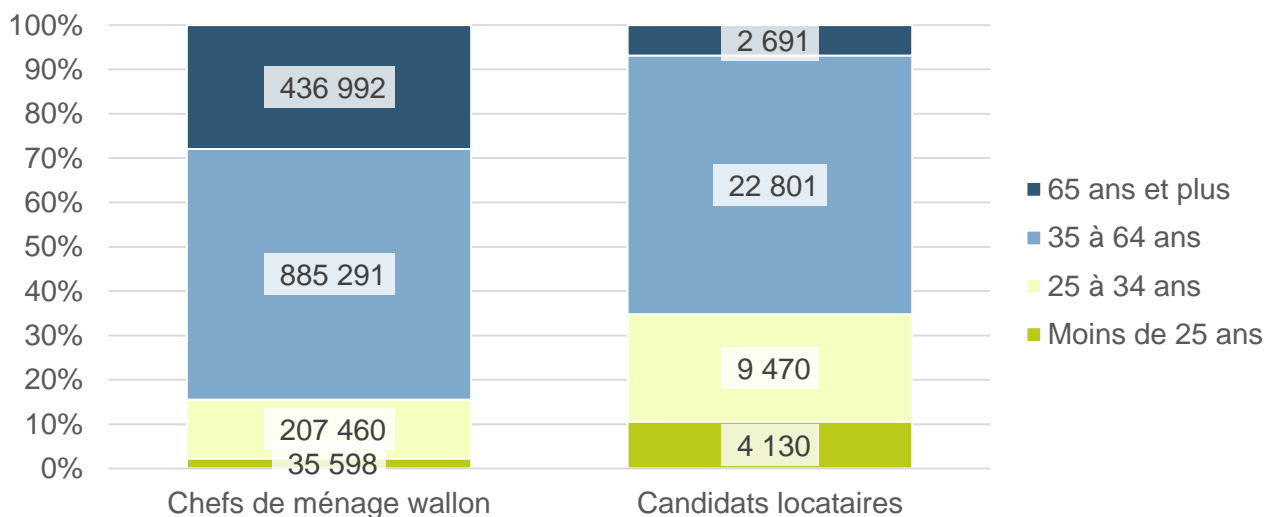
L'âge des candidats

Les 39.092 candidatures enregistrées au niveau de la Société Wallonne du Logement au 1^{er} janvier 2018 rassemblent, dans un peu plus de 58% des cas, des chefs de ménage candidats ayant de 35 à 64 ans. Cette proportion de candidats dans cette tranche d'âge correspond à la tendance régionale où 57% des chefs de ménage ont entre 35 à 64 ans.

En revanche, les chiffres relatifs aux candidatures à un logement public se distancient des chiffres régionaux en ce qui concerne les autres tranches d'âge. Ainsi, on relève que 11% des candidats à un logement public ont moins de 25 ans contre 2% des chefs de ménages wallons, 24% ont entre 25 et 34 ans (contre 13% des chefs de ménages wallons) ; à l'inverse, seulement 7% des candidats locataires ont 65 ans et plus, contre 28% des chefs de ménages wallons.

De manière globale, les besoins en logements publics concernent donc plus spécifiquement les jeunes ménages wallons : parmi les ménages wallons dont le chef de ménage a moins de 25 ans, on peut déduire des chiffres qu'environ 12% sont candidats à un logement public. Parmi les 25 à 34 ans, cela concerne environ 5% des ménages wallons. Au-delà de cet âge, cela ne concerne plus que 3% des ménages wallons (la proportion est même inférieure à 1% chez les 65 ans et plus) (cf. Graphique 3).

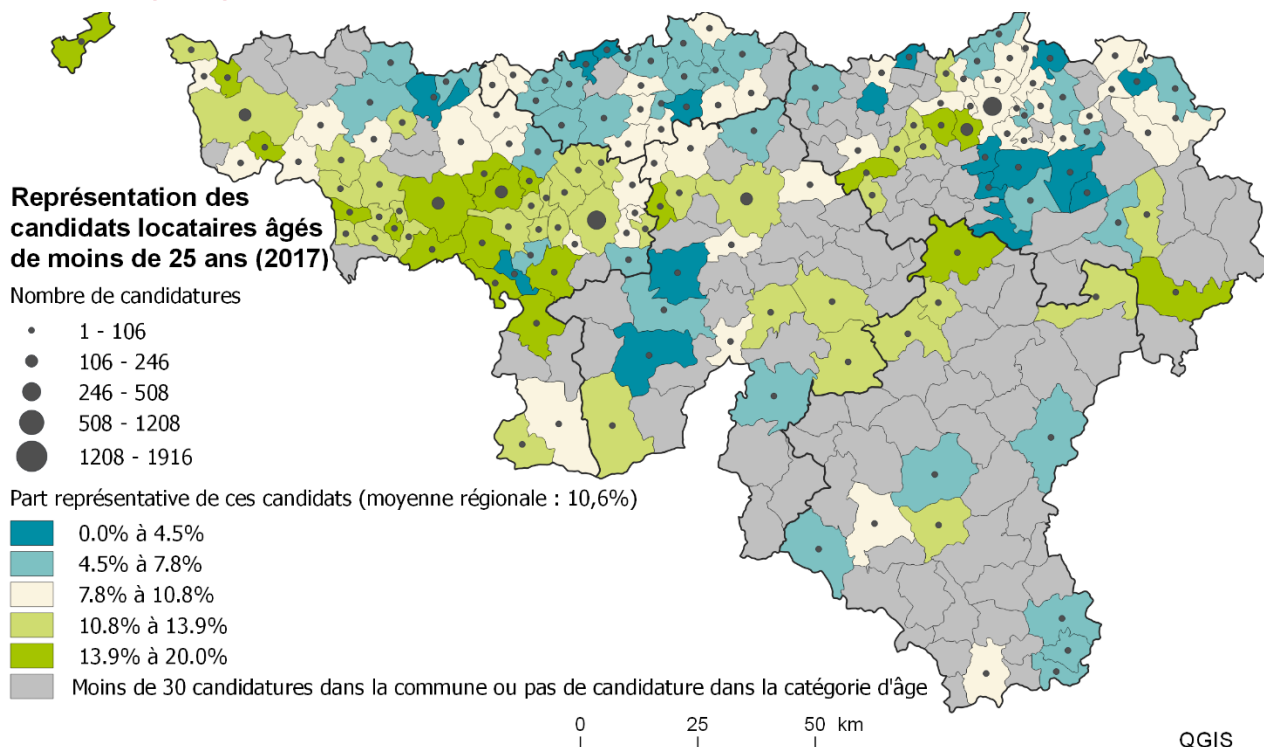
Graphique 3 : Âge des chefs de ménages candidats au logement public (2017) et des chefs de ménages wallons (2016)



Source : SWL (2017), INS (2016)
Calcul : CEHD

La répartition des demandeurs par tranches d'âge montre des tendances relativement marquées localement. Les plus jeunes candidats (moins de 25 ans) sont nettement surreprésentés dans la région du Centre et le long de la dorsale wallonne (section Tournai/Namur et Huy/Seraing). Ils sont en revanche sous représentés dans le Brabant wallon et la périphérie liégeoise (cf. Carte 12/Carte 11).

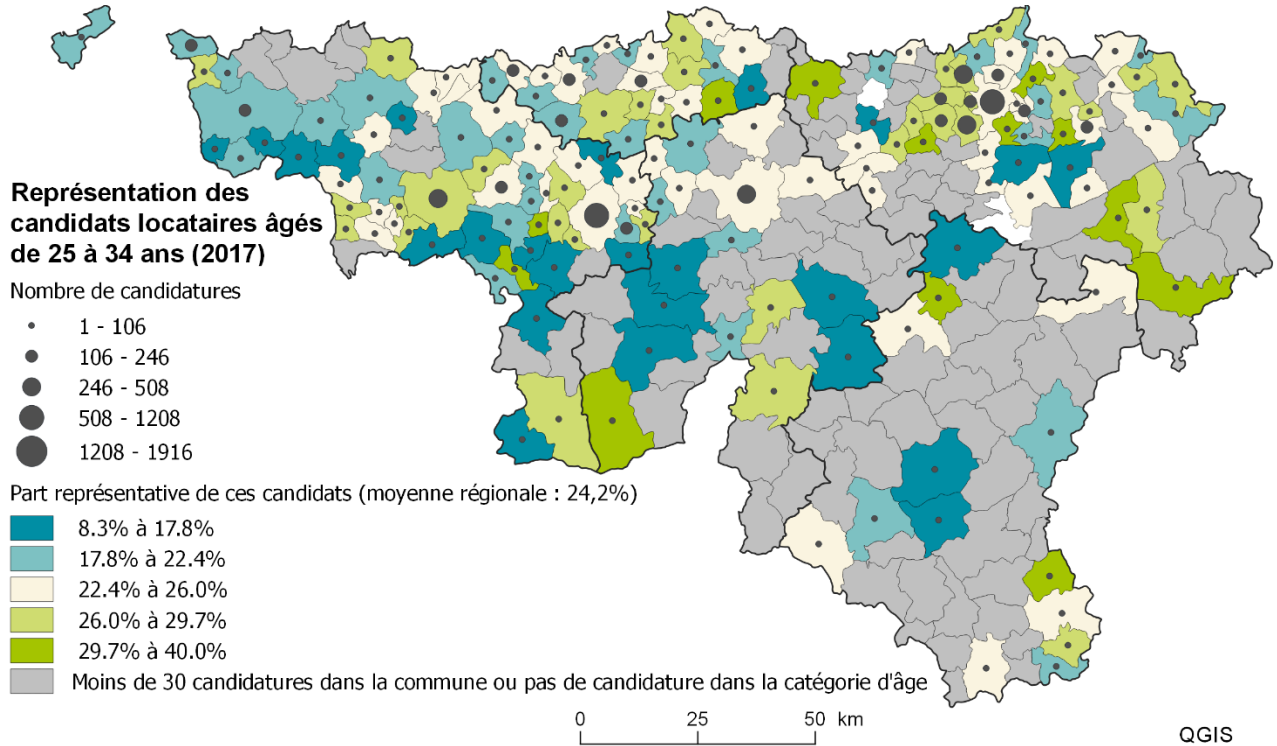
Carte 11 : Représentation des candidats locataires de moins de 25 ans selon la commune demandée (2017)



Source : SWL
Calcul : CEHD, Natural Breaks

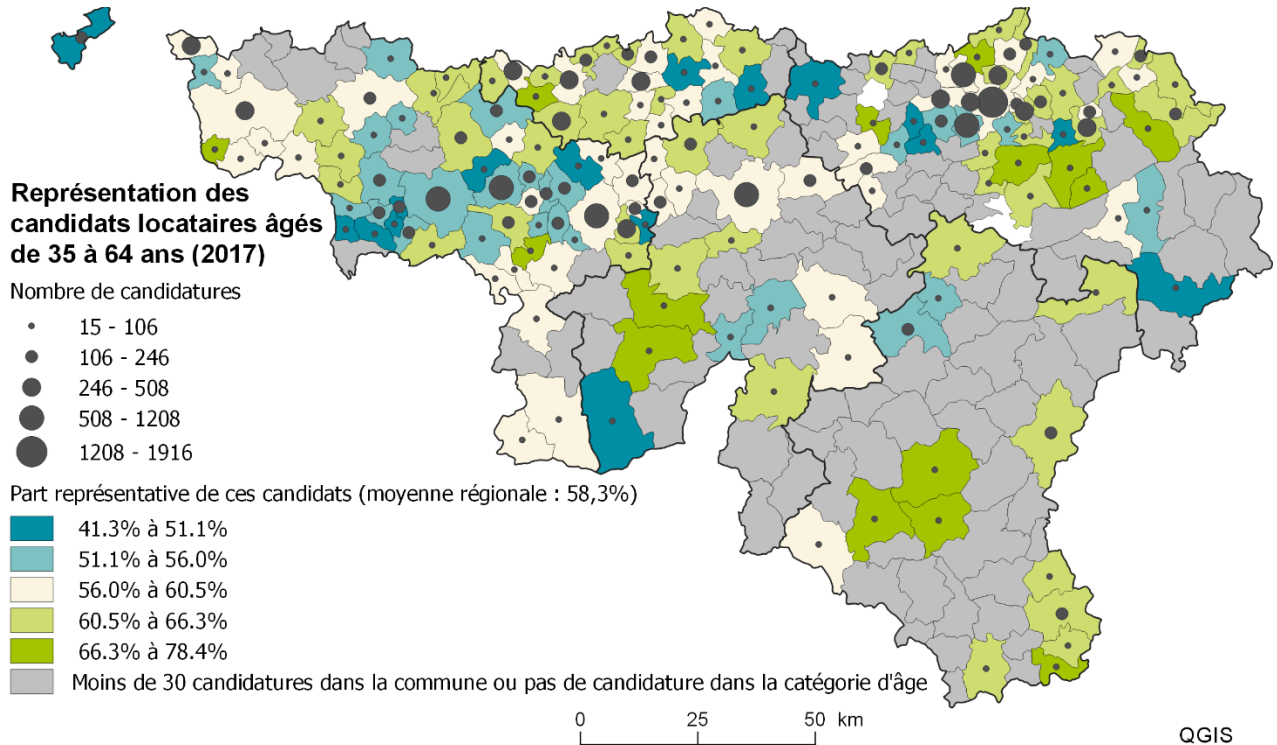
Une tendance inverse est observable pour les 25-34 ans (*cf.* Carte 12) et plus encore pour les 35-64 ans (*cf.* Carte 13) : ces catégories d'âges sont davantage représentées dans la périphérie liégeoise, le Brabant wallon et l'arrondissement d'Arlon. Ces catégories rassemblent bien évidemment la majorité de la demande : 24,2% des candidats ont entre 25 et 34 ans, 58% entre 65 et 64 ans.

Carte 12 : Représentation des candidats locataires de 25 à 34 ans selon la commune demandée (2017)



Source : SWL
Calcul : CEHD, Natural Breaks

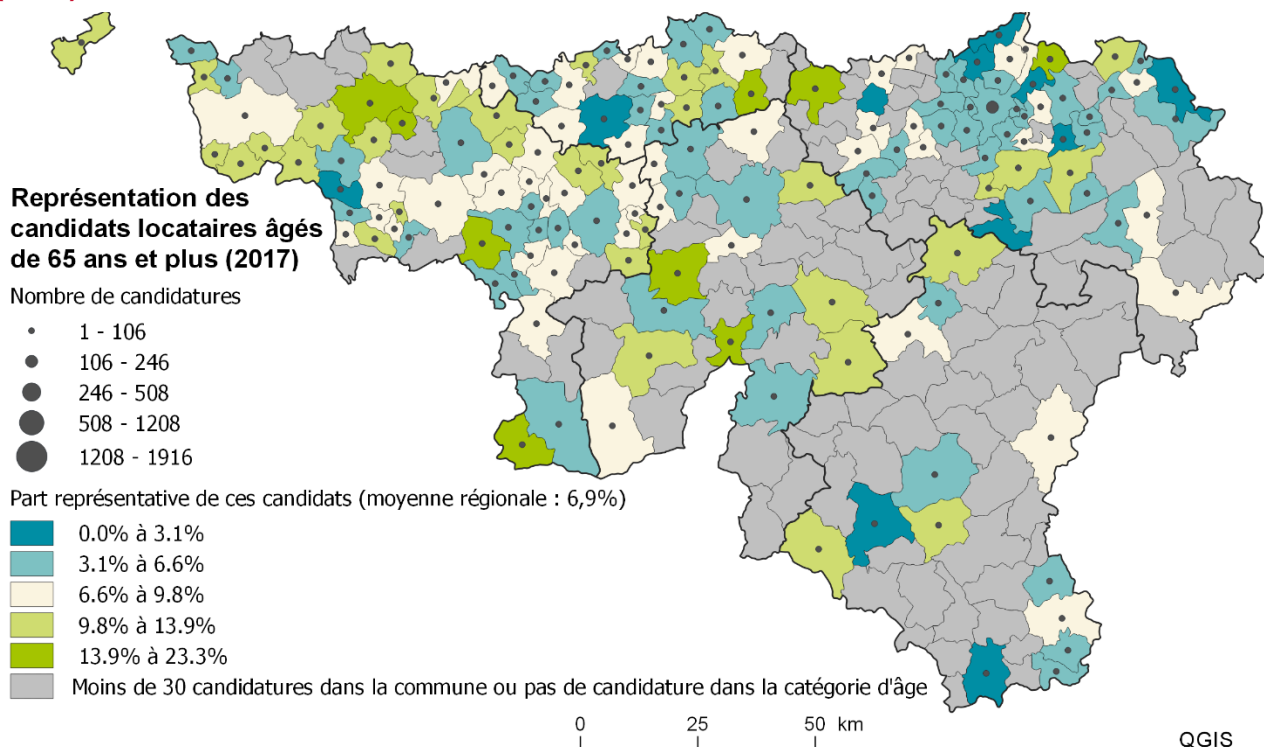
Carte 13 : Représentation des candidats locataires de 35 à 64 ans selon la commune demandée (2017)



Source : SWL / Calcul : CEHD, Natural Breaks

Enfin, la demande émanant de personnes de 65 ans et plus est assez faible (6,9% des candidatures). Elle est toutefois davantage représentée dans les arrondissements de Tournai, Ath et Soignies (*cf.* Carte 14).

Carte 14 : Représentation des candidats locataires de 65 et plus selon la commune demandée (2017)



Source : SWL
Calcul : CEHD, Natural Breaks

Dans le sud du pays (*cf.* Tableau 6), deux tendances sont perceptibles. Premièrement, les arrondissements d'Arlon, Virton et Bastogne montrent une surreprésentation de la demande des 35-64 ans, qui est respectivement de 64,2%, 63,3% et 60,1% de la demande contre une moyenne régionale de 58,3%. Deuxièmement, dans les arrondissements de Philippeville et Neufchâteau, c'est davantage la catégorie d'âge de 65 ans et plus qui se distingue ; leur part est respectivement de 9,1% et 7,3% de la demande, contre 6,9% en région wallonne. Enfin, dans l'arrondissement de Dinant, ce sont à la fois les catégories d'âge de moins de 25 ans et 65 ans et plus qui sont surreprésentées.

Tableau 6 : Répartition des candidats par catégorie d'âge selon l'arrondissement demandée (2017)

	Moins de 25 ans	25 à 34 ans	35 à 64 ans	65 ans et plus	Total
Nivelles	7,5% 381	24,1% 1.230	61,2% 3.124	7,2% 368	100% 5.103
Ath	8,0% 41	19,6% 101	59,4% 306	13,0% 67	100,0% 515
Charleroi	11,8% 624	24,6% 1.306	56,7% 3.011	6,9% 365	100,0% 5.306
Mons	13,6% 393	25,2% 730	53,2% 1.542	8,0% 231	100,0% 2.896
Mouscron	14,4% 146	21,3% 216	57,4% 582	6,9% 70	100,0% 1.014
Soignies	11,8% 247	22,7% 476	56,7% 1.189	8,8% 184	100,0% 2.096
Thuin	12,8% 153	20,9% 251	59,1% 709	7,3% 87	100,0% 1.200
Tournai	12,0% 189	20,3% 319	58,8% 926	8,9% 140	100,0% 1.574
Huy	12,5% 106	24,3% 206	56,9% 481	6,3% 53	100,0% 846
Liège	10,0% 1.031	26,0% 2.665	58,5% 6.003	5,5% 561	100,0% 10.260
Verviers	8,5% 203	24,9% 595	61,0% 1.460	5,6% 134	100,0% 2.392
Waremme	8,9% 39	24,3% 106	58,3% 254	8,5% 37	100,0% 436
Arlon	5,7% 32	23,7% 133	64,2% 361	6,4% 36	100,0% 562
Bastogne	10,1% 28	23,6% 65	60,1% 166	6,2% 17	100,0% 276
Marche en F.	12,7% 65	24,3% 124	54,8% 280	8,2% 42	100,0% 511
Neufchâteau	10,7% 31	17,0% 49	65,1% 188	7,3% 21	100,0% 289
Virton	9,3% 22	24,1% 57	63,3% 150	3,4% 8	100,0% 237
Dinant	12,4% 72	21,6% 125	56,5% 327	9,5% 55	100,0% 579
Namur	11,1% 308	23,9% 661	58,0% 1.607	7,0% 194	100,0% 2.770
Philippeville	8,3% 19	23,9% 55	58,7% 135	9,1% 21	100,0% 230
Région	10,6% 4.130	24,2% 9.470	58,3% 22.801	6,9% 2.691	100,0% 39.092

Source : SWL
Calcul : CEHD

Les candidats selon leur catégorie de revenus

L'éligibilité du candidat à un logement public est encadrée par le code wallon du logement et de l'habitat durable qui précise notamment les conditions de ressources des ménages demandeurs. Selon leur niveau de revenus, les candidatures sont orientées vers une offre spécifique en logement public qui correspond aux catégories suivantes.

Tableau 7: Conditions de ressources pour l'accès à un logement public

Ménages en état de précarité (art. 1^{er}, 29°)	
personne seule	13.700 euros
plusieurs personnes adultes	18.700 euros
Ménages à revenus modestes (art. 1^{er}, 30°)	
personne seule	27.400 euros
plusieurs personnes adultes	34.200 euros
Ménages à revenus moyens (art. 1^{er}, 31°)	
personne seule	42.400 euros
plusieurs personnes adultes	51.300 euros
Majoration pour enfant à charge (art. 1^{er}, 29°, 30° et 31°)	2.500 euros

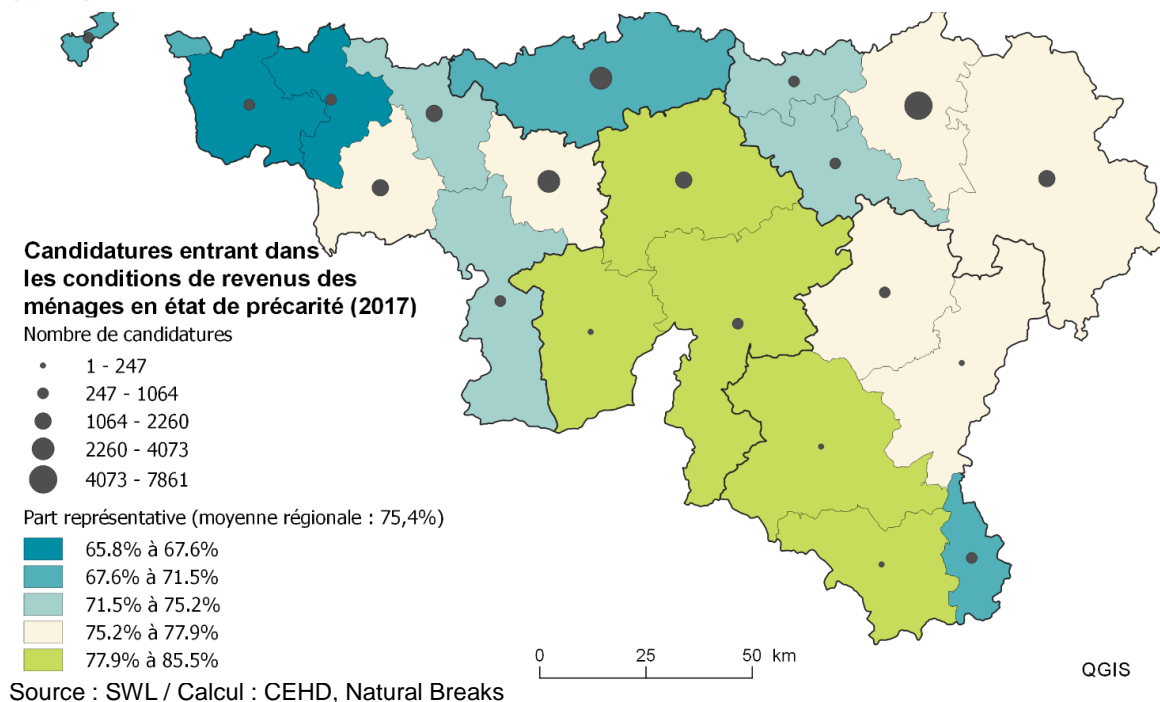
Source : SWL, conditions de ressources au 1^{er} janvier 2018

Au niveau régional, les candidats locataires s'inscrivent, pour une large majorité (29.482 demandes, soit 75,4%), dans des conditions de revenus correspondant à l'état de précarité. Les ménages à revenus modestes concernent l'essentiel du solde (8.965 demandes, soit 22,9%), tandis que les ménages à revenus moyens ne représentent que 1,7% des candidats locataires (645 demandes).

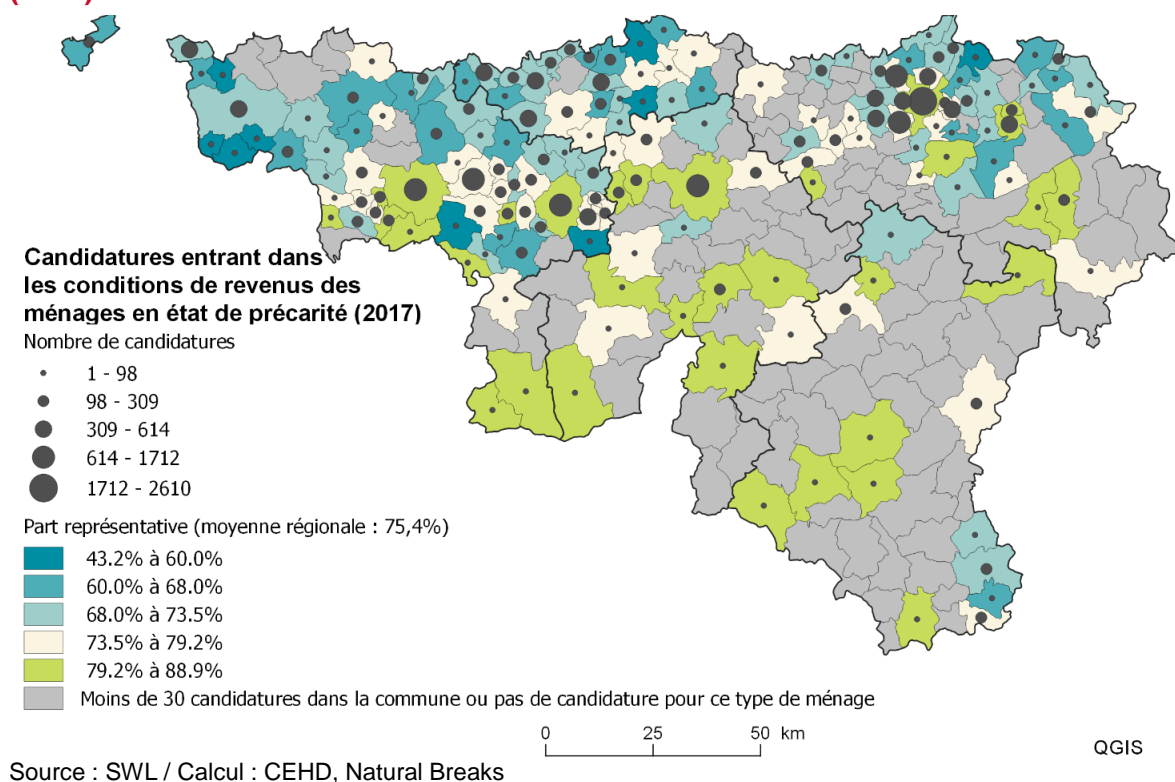
La représentation des candidats par catégorie de revenu n'est pas homogène en région wallonne. Les demandeurs ayant la catégorie de revenus la plus basse sont surreprésentés dans les grandes villes (Mons, Charleroi, Namur et Liège), et plus généralement en province de Namur et dans les arrondissements de Neufchâteau et Virton (*cf.* Carte 15 et Carte 16).

En termes d'effectifs, les dix premières villes par le nombre de candidatures dans cette catégorie de revenus rassemblent 36% de la demande régionale : Liège (2.610 demandes sur un ensemble de 29.482 en région wallonne), Charleroi (1.712), Namur (1.336), Mons (847), Seraing (837), Ans (836), La Louvière (790), Herstal (614), Tournai (613) et Mouscron (533).

Carte 15 : Part des ménages candidats à revenus précaires selon l'arrondissement demandé (2017)



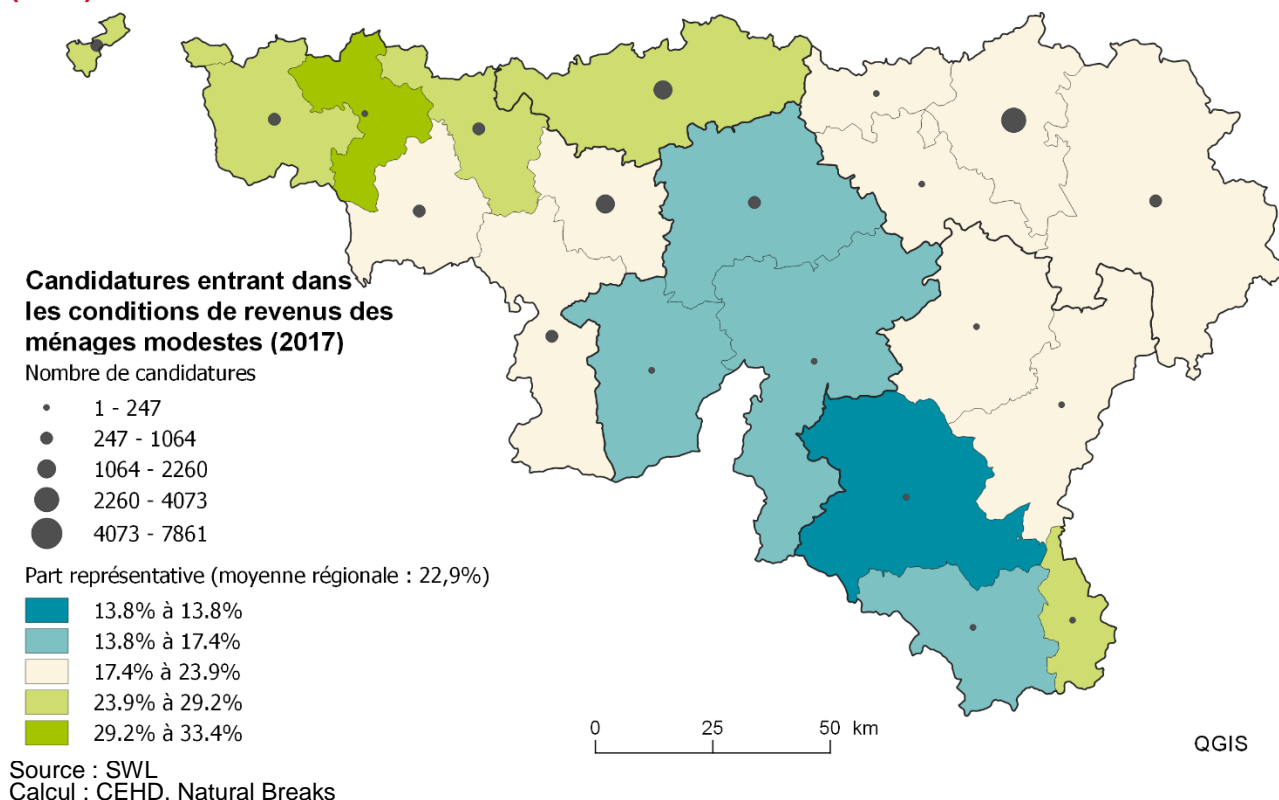
Carte 16 : Part des ménages candidats à revenus précaires selon la commune demandée (2017)



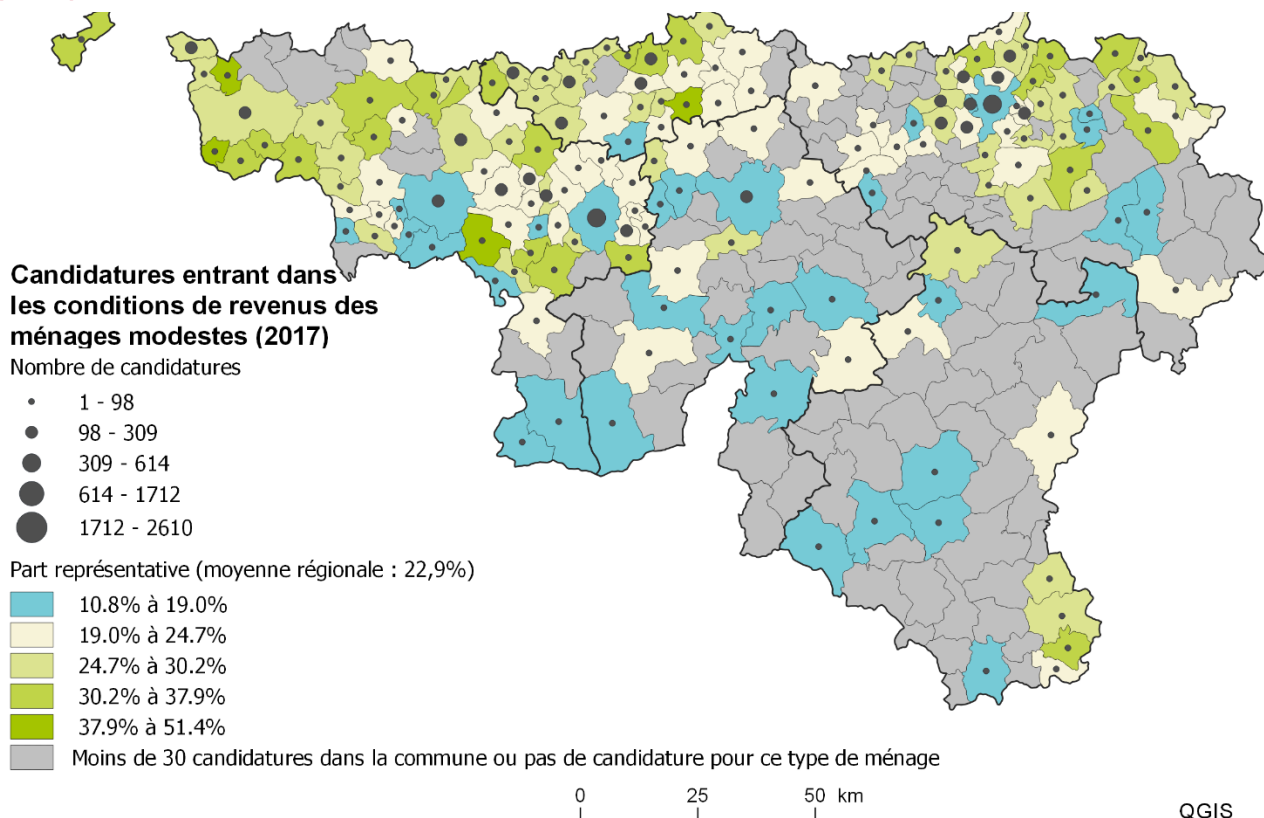
Comme on l'a vu plus haut, les candidatures émanant des ménages à revenus modestes correspondent au reste de la demande à 1,7% près. Les cartes présentées ci-dessous (cf. Carte 17 et Carte 18) représentent donc à peu de chose près le solde de la demande des candidats en état de précarité. Ainsi, au niveau des arrondissements, c'est surtout en Brabant wallon, dans le nord du Hainaut (arrondissements de Ath, Soignies, Tournai, Mouscron) et dans le sud-est de la province de Luxembourg (arrondissement d'Arlon) que ce type de candidatures est le plus représenté. Localement, la périphérie liégeoise et le sud de la région du Centre font également exception, avec une plus grande représentation de ce type de candidature.

Gardons toutefois à l'esprit, qu'en termes d'effectifs, la plupart des communes enregistrant le plus de demandes de candidats en état de précarité, sont aussi celles qui enregistrent le plus de demandes émanant de candidats aux revenus modestes. Ainsi, les 10 territoires enregistrant le plus de demandes de candidats à revenus modestes sont Liège (602 demandes sur un ensemble de 8.965 demandes en région wallonne), Charleroi (371), Seraing (271), La Louvière (259), Namur (239), Tournai (220), Nivelles (214), Mouscron (203) et Mons (194).

Carte 17 : Part des ménages candidats à revenus modestes selon l'arrondissement demandé (2017)



Carte 18 : Part des ménages candidats à revenus modestes selon la commune demandée (2017)

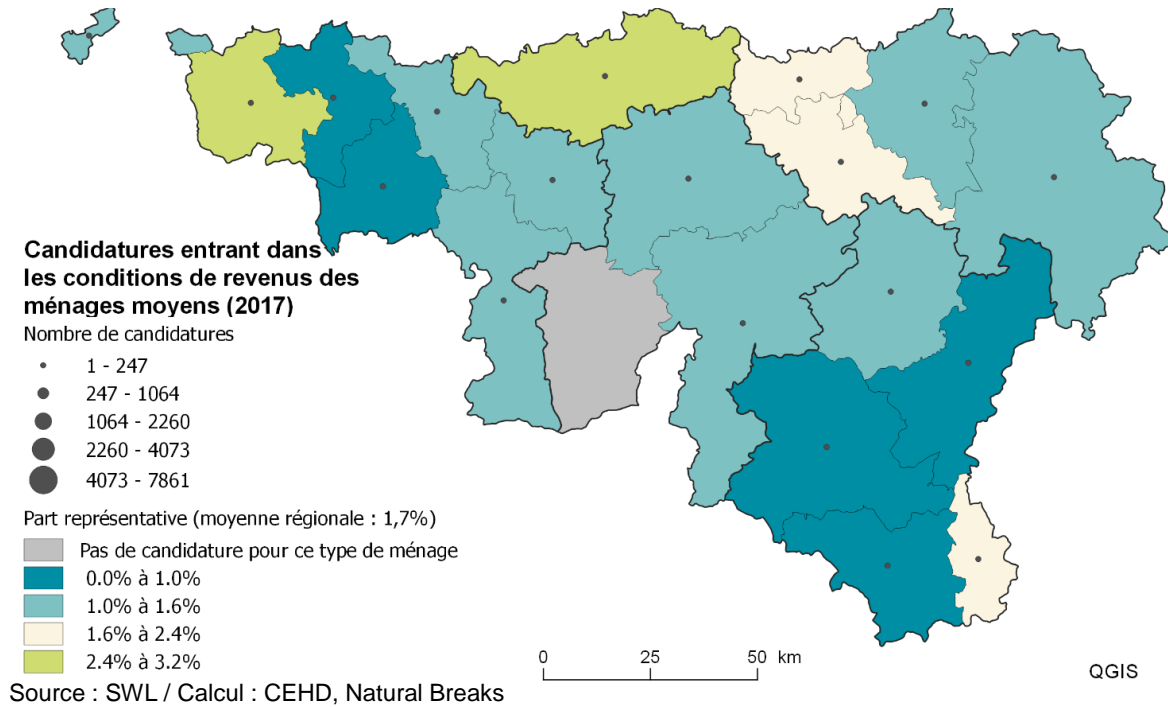


Source : SWL
Calcul : CEHD, Natural Breaks

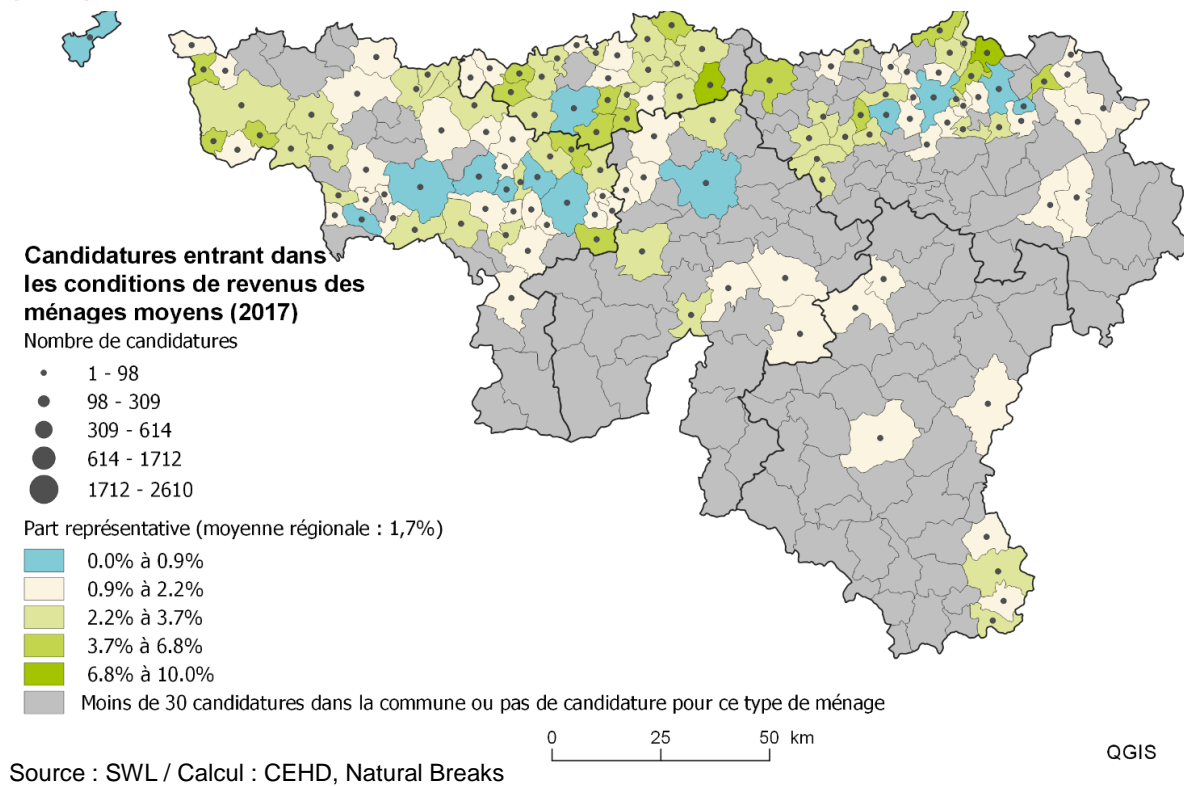
Enfin, en ce qui concerne la demande relative aux candidats locataires disposant de revenus moyens, le nombre de candidatures est peu significatif en région wallonne : 645 demandes pour un total de 39.092 candidatures.

Globalement, on retrouve ce type de demandes plutôt en Brabant wallon, dans la périphérie liégeoise et carolorégienne, ainsi que dans les arrondissements de Tournai et Arlon (cf. Carte 19 et Carte 20). Un maximum de 27 demandes est enregistré dans la commune de Nivelles.

Carte 19 : Part des ménages candidats à revenus moyens selon l'arrondissement demandé (2017)



Carte 20 : Part des ménages candidats à revenus moyens selon la commune demandée (2017)

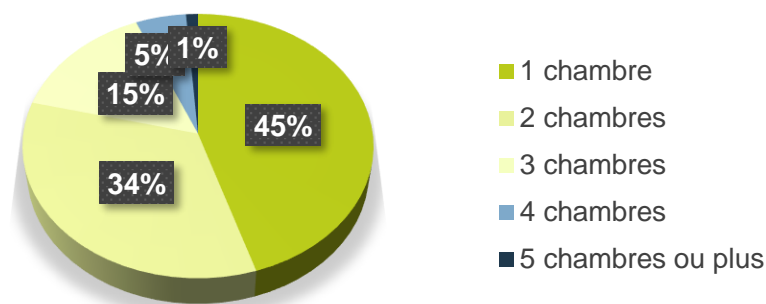


1.4. Les types de logements demandés

Les informations relatives aux candidatures enregistrées auprès de la Société Wallonne du Logement permettent d'identifier le type de logement dont ont besoin les demandeurs en fonction de la composition de leur ménage.

Ces chiffres permettent de préfigurer les besoins en logement liés à la demande exprimée. Globalement, on retient que près de la moitié des demandes (45%, 17.630 candidatures) concerne des logements une chambre. C'est ensuite les logements de deux chambres (34% de la demande, soit 13.205 candidatures) et de trois chambres (15% de la demande, 5.794 candidatures) qui sont les plus demandés. Les logements de 4 chambres et de 5 chambres ou plus représentent respectivement 5% (1.992 candidatures) et 1% (471 candidatures) des besoins exprimés (cf. Graphique 4).

Graphique 4 : Répartition des besoins exprimés en logements selon le nombre de chambres (2017)

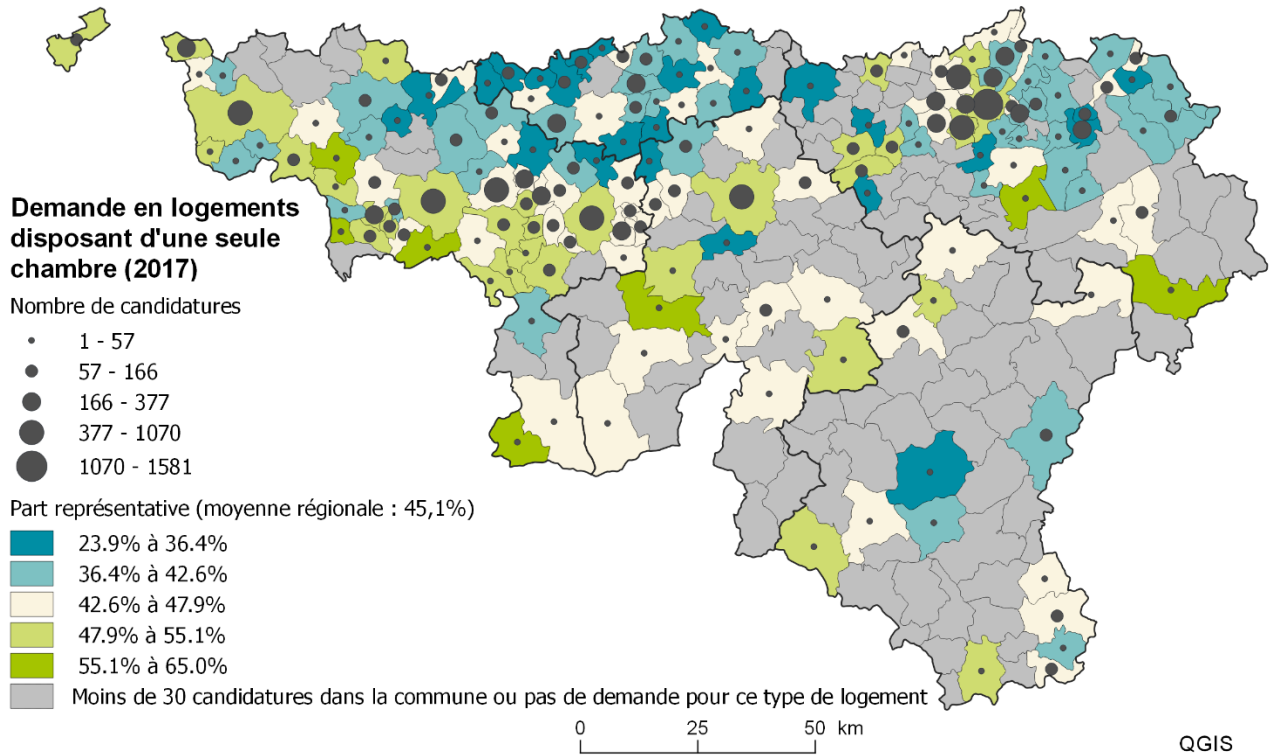


Source : SWL
Calcul : CEHD

La distribution des demandes selon la taille du logement à l'échelle communale (cf. Carte 21 à Carte 24) montre une surreprésentation des besoins en logements disposant d'une seule chambre dans l'ensemble des villes (Liège, Namur, Charleroi, Mons et Tournai), ainsi que dans bon nombre de communes jalonnant la dorsale wallonne. Les logements 2 chambres sont plus fortement demandés dans le nord Hainaut et en Brabant wallon. La demande en logements 3 chambres est légèrement supérieure à la moyenne régionale en Brabant Wallon et en province de Liège, mais aussi dans quelques communes de la province de Namur et dans le sud de la province du Luxembourg.

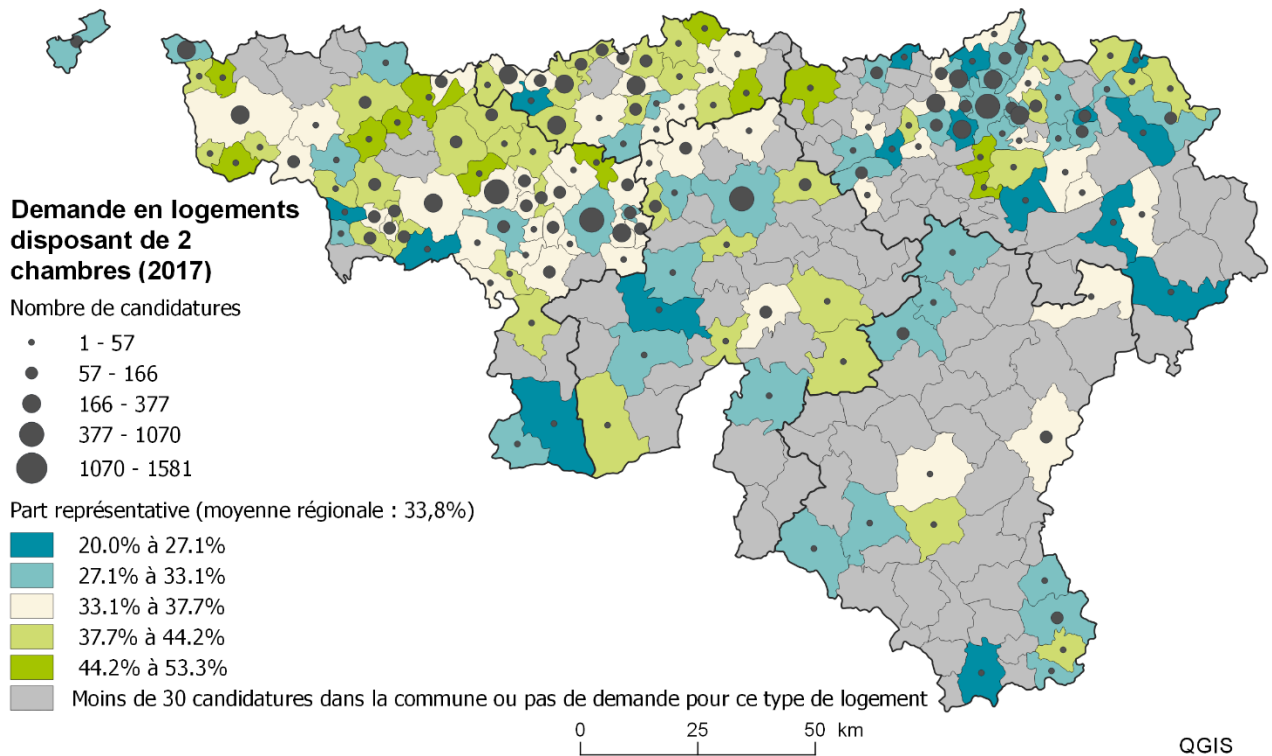
La demande en logements de 4 chambres et plus est beaucoup plus faible (6,3% de la demande) et répartie de manière plus disparate au sein du territoire régional : seuls le pôle de Verviers/Dison et les communes situées dans la partie septentrionale de la périphérie liégeoise affichent des résultats supérieurs en termes d'effectif et de représentativité.

Carte 21 : Demande en logements 1 chambre (2017)



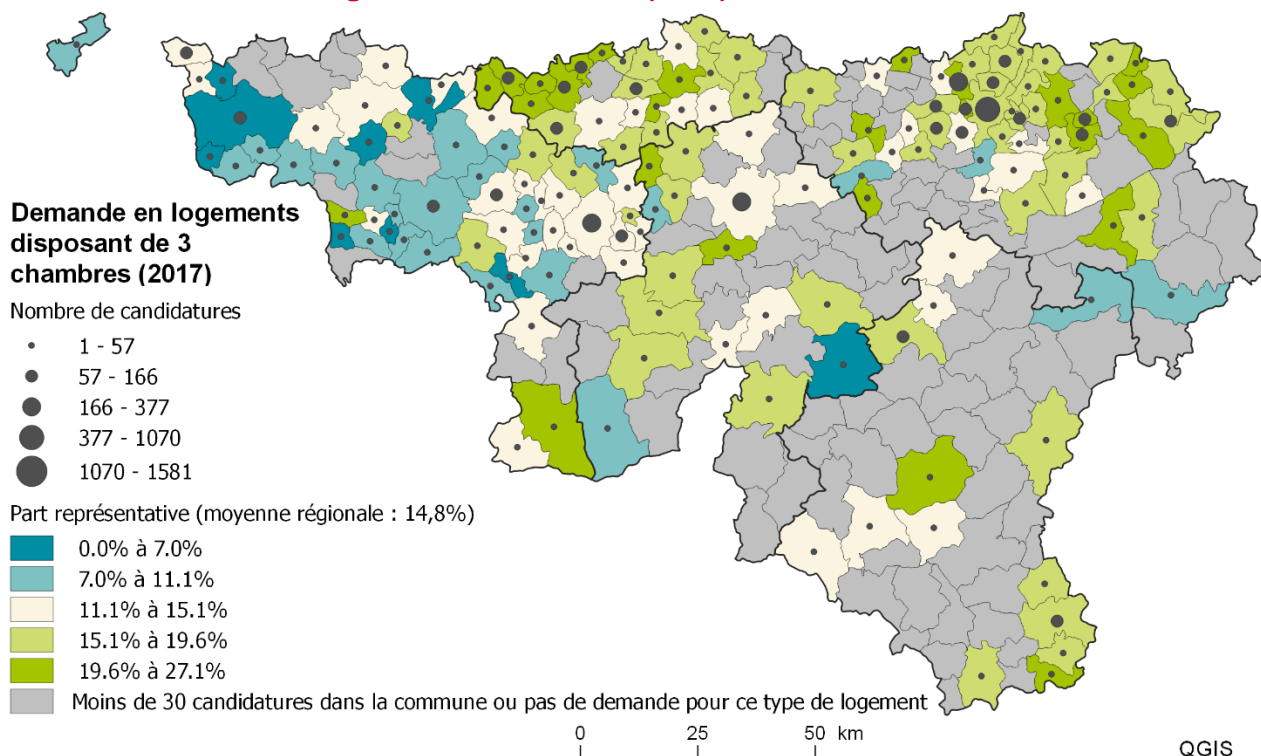
Source : SWL
Calcul : CEHD, Natural Breaks

Carte 22 : Demande en logements 2 chambres (2017)



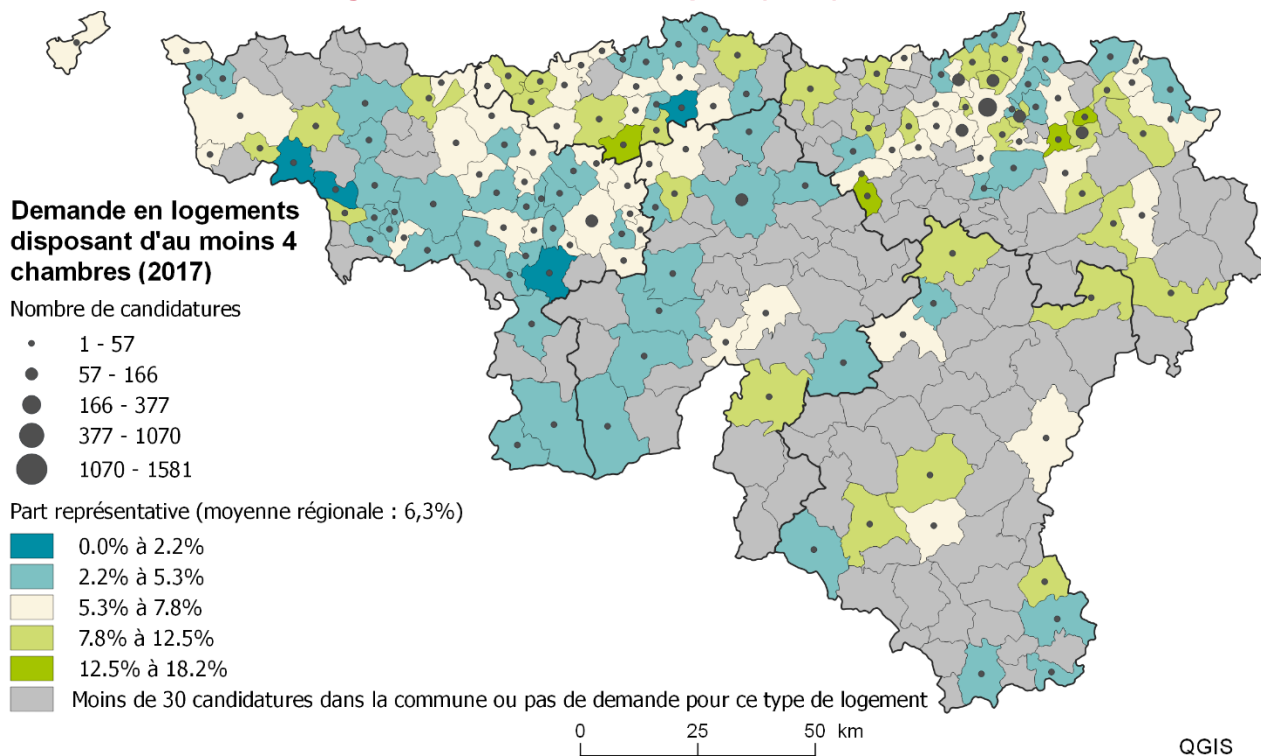
Source : SWL
Calcul : CEHD, Natural Breaks

Carte 23 : Demande en logements 3 chambres (2017)



Source : SWL
Calcul : CEHD, Natural Breaks

Carte 24 : Demande en logements 4 chambres ou plus (2017)



Source : SWL
Calcul : CEHD, Natural Breaks

Les cartes présentées ci-dessus donnent de précieuses informations pour caractériser la demande en logements publics. Précisons néanmoins que ces informations ne suffisent pas à planifier le nombre et le type de logements publics qu'il sera nécessaire de créer d'ici 2030. En effet, déterminer le type et le nombre de logements à créer nécessite de prendre en compte l'offre existante et, notamment, le déséquilibre entre l'offre et la demande. Ainsi, ce n'est pas parce qu'il existe une demande supérieure à la moyenne régionale pour un type de logement dans une commune qu'il faut absolument y construire ce type de logement : si le parc de la commune est en capacité de répondre à la demande, point n'est besoin d'augmenter l'offre. À l'inverse, on pourrait être amené à construire un type de logement pour lequel la demande est inférieure à la moyenne régionale, car le parc de la commune ne comporte pas assez de ce type de logement au vu de la demande et que, par conséquent, certains candidats sont désavantagés et n'ont que peu de chances de voir leur candidature aboutir. La planification nécessite donc de réfléchir davantage en termes d'adéquation de l'offre à la demande, ce que nous faisons dans la troisième partie de ce rapport, intitulée « Quel parc de logement public à l'horizon 2030 ? ».

2. Les logements détenus et gérés par les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP)

2.1. Le parc des SLSP

Au 31 décembre 2016, le parc détenu et géré par les SLSP représentait 101.589 logements sur l'ensemble de la région wallonne.

En dehors de ce parc, les SLSP gèrent d'autres logements dont elles ne sont pas propriétaires. Par ailleurs, elles mettent également en gestion auprès d'autres organismes des logements dont elles sont propriétaires. Au 31 décembre 2016, la première catégorie de logements représentait 1762 biens et la seconde 698 biens (cf. Tableau 8).

Les caractéristiques de ces deux dernières catégories sont moins connues que celles liées au parc détenu et géré par les SLSP, notamment sur les questions de vacance locative, de taille de logement ou encore de type de bâtiments. Aussi, dans la suite du chapitre et sauf mention contraire, la description du parc SLSP et de ses caractéristiques sera circonscrite aux logements gérés et détenus par les SLSP, qui représentent 98,3% du parc géré par les SLSP.

L'essentiel du parc des SLSP est situé en Hainaut, puisque cette province dispose de près de la moitié des logements publics wallons (48.488 unités). La province de Liège est également très bien équipée en logements publics (35.263 unités). Viennent ensuite la province de Namur (7.882 unités), la province du Brabant wallon (6.376 unités) et enfin, la province du Luxembourg (3.527). Cette différence entre provinces reflète les différences quant à l'urbanisation de ces dernières. Le Hainaut et la province de Liège ayant concentré pendant longtemps les industries wallonnes se sont urbanisées plus rapidement et plus fortement. Il en a résulté également une émergence plus précoce de logements à loyers modérés pour les ménages à faibles revenus.

Tableau 8 : Répartition du parc de logement détenu et/ou géré par les SLSP (2016)

	Parc détenu par les SLSP		Parc pris en gestion par les SLSP et appartenant à d'autres propriétaires
	Gérés par les SLSP	Donnés en location	
Brabant	6 376	150	519
Hainaut	48 488	252	290
Liège	35 263	221	700
Luxembourg	3 527	21	139
Namur	7 882	54	114
Région	101 536	698	1 762

Source : SWL | Calcul : CEHD

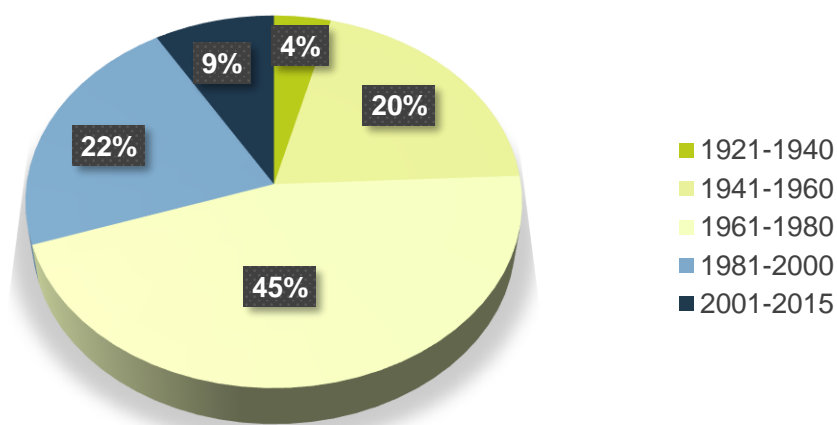
2.2. L'offre selon la taille de logements

Le patrimoine des SLSP se caractérise par une proportion importante de logements construits durant la période s'étendant de 1961 à 1980 (cf. Graphique 5). Selon les données

enregistrées au 31 décembre 2015, ces logements représentaient en effet à eux seuls, presque la moitié du parc.

Cette période de construction s'inscrit dans un contexte de baby-boom où les ménages avec enfants représentaient une part importante de la population et où le modèle familial traditionnel (deux parents et 1, 2 voire 3 enfants) était encore prédominant. Il en résulte un parc résidentiel fortement orienté vers les logements de 2 et surtout 3 chambres.

Graphique 5 : Répartition du parc de logement détenu et géré des SLSP (2015), selon la période de construction du bâtiment

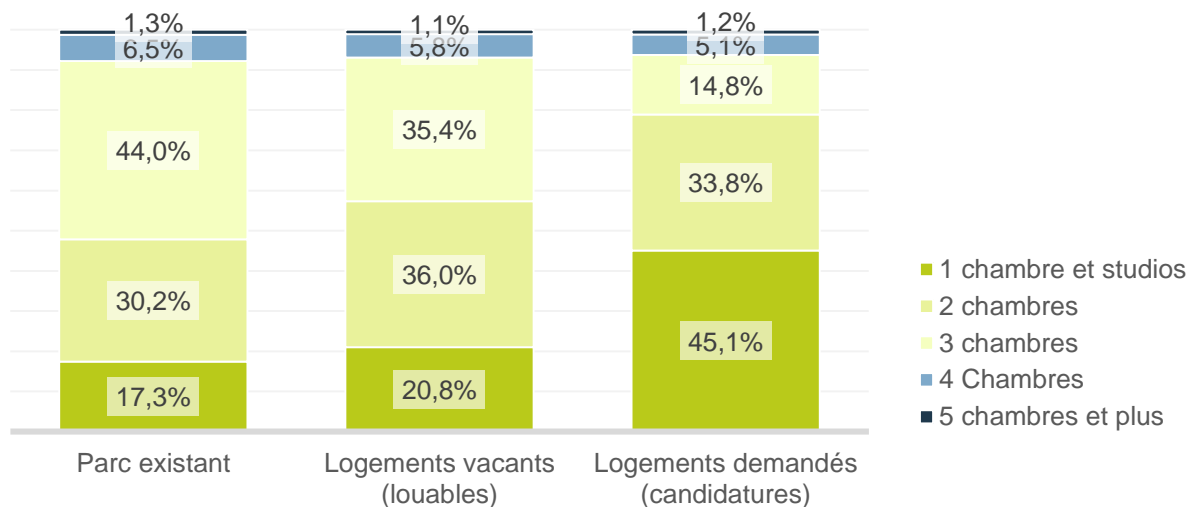


Source : SWL | Calcul : CEHD

La demande étant aujourd'hui différente de celle qui existait il y a 40 ans, on observe désormais une certaine inadéquation de l'offre en rapport à la demande. Ainsi, en termes de proportion, la demande en petits logements (1 chambre) représente aujourd'hui près de la moitié de la demande, alors qu'elle ne correspond qu'à 20,8% des logements disponibles.

Les logements 3 chambres sont à l'inverse peu demandés (14,8% des candidatures ; cf. Graphique 6), alors qu'ils représentent presque la moitié des logements de l'ensemble du parc et plus du tiers de l'offre disponible (logements vacants).

Graphique 6 : Répartition du parc de logement détenu et géré des SLSP (2016), des logements demandés dans le cadre des candidatures (2017), selon le nombre de chambres



Source : SWL | Calcul : CEHD

Tableau 9 : Répartition du parc de logement détenu et géré des SLSP (2016), des logements demandés dans le cadre des candidatures (2017), selon le nombre de chambres

Taille du logement	Parc existant	Logements vacants (louables)	Logements demandés (candidatures)
1 chambre et studios	17.590	757	17.630
2 chambres	30.673	1.312	13.205
3 chambres	44.724	1.290	5.794
4 chambres	6.568	210	1.992
5 chambres et plus	1.301	40	471
Ensemble du parc	101.536	3.648	39.092

Source : SWL | Calcul : CEHD

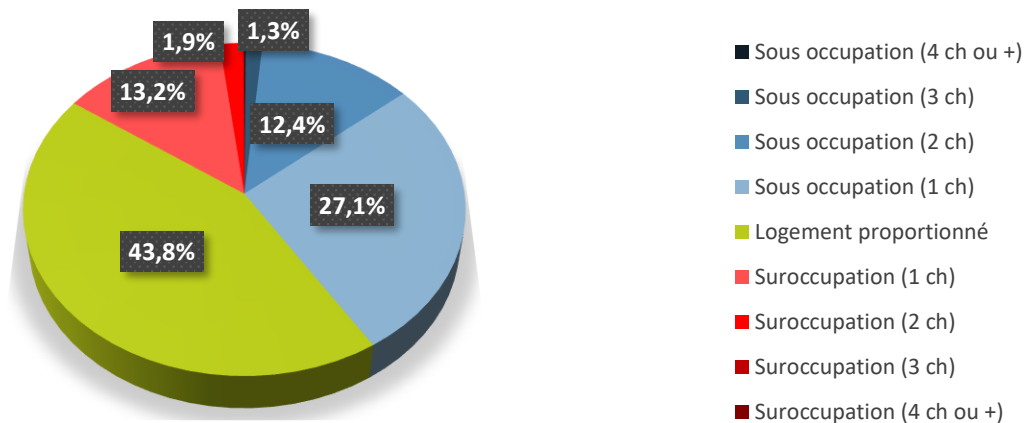
Ce déséquilibre entre offre et demande est un élément primordial à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration d'un schéma régional de développement du logement public. En effet, si l'on veut voir le nombre de candidatures au logement public diminuer et la durée d'attente pour l'obtention d'un logement se réduire, il est nécessaire que le parc soit à même de répondre à l'ensemble des besoins en logement et, plus spécifiquement, à ceux qui font l'objet de la demande la plus forte (cf. Tableau 9). Ce point étant particulièrement important, il fera l'objet d'un développement particulier dans la section 2.1 de la troisième partie de ce rapport, intitulée « Un parc actuellement déséquilibré ».

2.3. Suroccupation et sous-occupation au sein du parc des SLSP

Bien que des efforts importants soient déployés pour mettre en adéquation le logement à la structure du ménage, seuls 43,8% des ménages locataires dans le public occupent un logement proportionné à leur besoin (cf. Graphique 7). 40,8% des ménages locataires occupent un ménage trop grand par rapport à la composition de leur famille et 15,1%, un

logement trop petit. La problématique de suroccupation/sous-occupation est, dans la plupart des cas, circonscrite à une seule chambre excédentaire/manquante (30,3%) ou deux chambres excédentaires (12,4%).

Graphique 7 : Répartition du parc de logement géré par les SLSP (2016), selon le nombre de chambres



Source : SWL | Calcul : CEHD

Au vu de ces chiffres, il est tentant de se dire que l'on pourrait résoudre une partie du manque de logements publics en incitant les locataires sous-occupant leur logement à déménager pour un logement plus petit. Pour logique qu'elle paraisse, cette idée est difficile, voire impossible, à concrétiser. En effet, dans la pratique, cela reviendrait à inciter les locataires à quitter de grands logements (3 chambres ou plus) pour de petits logements (1 ou 2 chambres). Or, nous l'avons vu, ces petits logements sont déjà ceux qui manquent le plus cruellement pour répondre à la demande actuelle. A l'heure actuelle, vouloir faire déménager les locataires sous-occupant leur logement ne ferait donc qu'aggraver le déficit en petits logements.

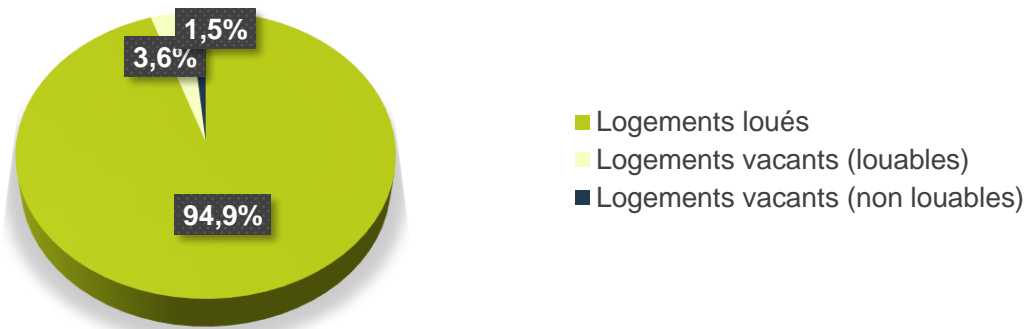
2.4. Le parc vacant

Les informations statistiques fournies par la SWL font état de la question de la vacance des logements au sein du parc de logements publics. Parmi les logements vacants, on distingue les logements louables et non louables, les premiers constituant une offre effectivement disponible pour les candidats locataires, les seconds devant faire l'objet d'intervention(s) pour être à nouveau disponibles (travaux de rénovation lourde et/ou mise aux normes). Notons qu'il ne faut en aucun cas considérer les logements louables comme une « réserve » de logements publics qui aurait été retiré du marché pour une raison quelconque et que l'on pourrait remettre sur le marché. Ces logements sont déjà mis à disposition des candidats au logement public. Il se trouve que, au jour du décompte, ils étaient libres de tout occupant, le locataire précédent étant déjà parti et le locataire suivant pas encore arrivé. Le plus souvent, ces logements ne restent inoccupés que quelques semaines. Par conséquent, seuls les logements non louables peuvent être considérés comme une « réserve » de logements pouvant potentiellement être remis sur le marché pour accroître le parc de

logements publics. Néanmoins, cette remise sur le marché nécessite au préalable des travaux importants.

Au niveau régional, les logements vacants représentent 5,1% du parc ; les logements vacants louables représentent 3,6% du parc et les logements vacants non louables 1,5% (cf. Graphique 8).

Graphique 8 : Répartition du parc de logement détenu et géré par les SLSP (2016), selon la vacance



Source : SWL | Calcul : CEHD

Il est important de noter que la vacance varie selon le type de logement public. En effet, le parc public est segmenté en fonction de la catégorie de personnes auxquelles il s'adresse. Certains logements sont réservés à des occupations temporaires par des personnes ayant subi la perte accidentelle de leur logement (logement de transit) ou nécessitant un accompagnement social (logements d'insertion). D'autres logements ont pour but d'accueillir les locataires sur le long terme, mais sont destinés à une frange particulière de la population, déterminée notamment en fonction de leurs revenus (logements étudiants, sociaux, moyens et à loyer d'équilibre).

Il apparaît que la vacance est plus importante pour les logements destinés aux ménages les plus aisés (cf. Tableau 10). Ainsi, en 2016, la proportion de logements vacants (louables ou non louables) parmi les logements moyens (réservés aux personnes ayant des revenus dits « moyens ») s'élevait à 10,2% alors qu'elle n'était que de 5% parmi les logements sociaux (logements ouverts aux ménages à revenus « précaires », « modestes » ou « moyens »)⁶. Cette différence traduit une pression différente sur ces deux types de logements, reflétant sans doute les difficultés rencontrées par ces ménages à se loger : les ménages à revenus moyens, plus aisés, ont moins de difficultés à se loger sur le marché privé et, par conséquent, sont moins demandeurs de logements publics.

⁶ Les ménages dits précaires sont ceux dont les revenus globalement imposables ne dépassent pas 13.700€ pour une personne seule et 18.700€ pour un ménage comportant plusieurs adultes. Les revenus d'un ménage « modeste » sont compris entre 13.700€ et 27.400€ pour une personne seule et entre 18.700€ et 34.200€ pour un ménage comportant plusieurs adultes. Les revenus d'un ménage à revenus « moyens » sont compris entre 27.400€ et 42.400€ pour une personne seule et entre 34.200€ et 51.300€ pour un ménage comportant plusieurs adultes. Toutes ces limites sont majorées de 2.500€ par enfant à charge.

Les logements à loyer d'équilibre présentent, quant à eux, une vacance de 11,6% ; ce chiffre peut paraître élevé, mais il faut, pour le comprendre, prendre en compte la nature même de ces logements. En effet, ceux-ci sont des logements qui n'ayant pas trouvé preneurs parmi les candidats au logement public sont, après dérogation, proposés à la location au prix du marché privé. La vacance élevée reflète le temps de latence nécessaire à trouver un candidat sur le marché privé.

Enfin, la vacance est de 5,6% dans les logements de transit et de 16,7% dans les logements d'insertion. Étant donné que ces logements sont destinés à être occupés occasionnellement par un public ciblé, ces chiffres ne peuvent pas être considérés comme anormaux. Les logements étudiants, très récents et très peu nombreux (49 unités) ne connaissent aucune vacance.

Si l'on considère uniquement la vacance au sein des logements non louables, on constate qu'il n'y a pas de vacance parmi les logements de transit, d'insertion et étudiant. Les logements vacants non louables représentent 1,5% des logements sociaux (1.503 unités), 3,5% des logements moyens (48 unités) et 0,9% des logements à loyers d'équilibre (8 unités). Au vu des effectifs très faibles, on comprend qu'une remise sur le marché de ces logements, pour souhaitable qu'elle soit, ne modifierait pas réellement l'offre en matière de logement public à l'échelle de la Wallonie.

Tableau 10 : Répartition du parc de logement détenu et géré par les SLSP (2016), selon la vacance

Type de logement	Loués	Vacants				Total
		Louables		Non louables		
Transit	17	1	5,6%	-	0,0%	18
Insertion	15	3	16,7%	-	0,0%	18
Étudiant	49	-	0,0%	-	0,0%	49
Sociaux	94.283	3.463	3,5%	1.503	1,5%	99.249
Moyens	1.218	91	6,7%	48	3,5%	1.357
À loyer d'équilibre	747	90	10,7%	8	0,9%	845
Ensemble du parc	96.329	3.648	3,6%	1.559	1,5%	101.536

Source : SWL | Calcul : CEHD

Pour le marché privé, on considère généralement qu'une vacance de 6 à 7% du parc est généralement synonyme d'un bon équilibre du marché, permettant une fluidité dans la mobilité résidentielle des ménages et dans l'exécution des travaux d'entretien du parc existant.⁷ Nonobstant le fait que le marché de logement d'utilité publique ne répond pas aux mêmes logiques que le parc locatif privé, on déduit, sur base de ces chiffres, l'existence d'une tension certaine dans le parc détenu et géré par les SLSP.

⁷ Duny, La vacance des logements : un phénomène complexe, difficile à interpréter, Qu'en Savons-nous ? n°68, AUCAME, décembre 2014

http://www.aucame.fr/web/publications/quen_savons_nous/fichiers/QSN068_Vacance.pdf

Les chiffres sont encore plus frappants, si l'on compare le nombre de logements vacants disponibles (3.648 logements) et le nombre de candidats locataires (39.092). Ainsi, au niveau régional, et en prenant l'hypothèse que l'ensemble des logements disponibles soient attribués, il faudrait encore augmenter le parc de logements détenus et gérés par les SLSP de +35% pour permettre de couvrir totalement la demande des candidats locataires.

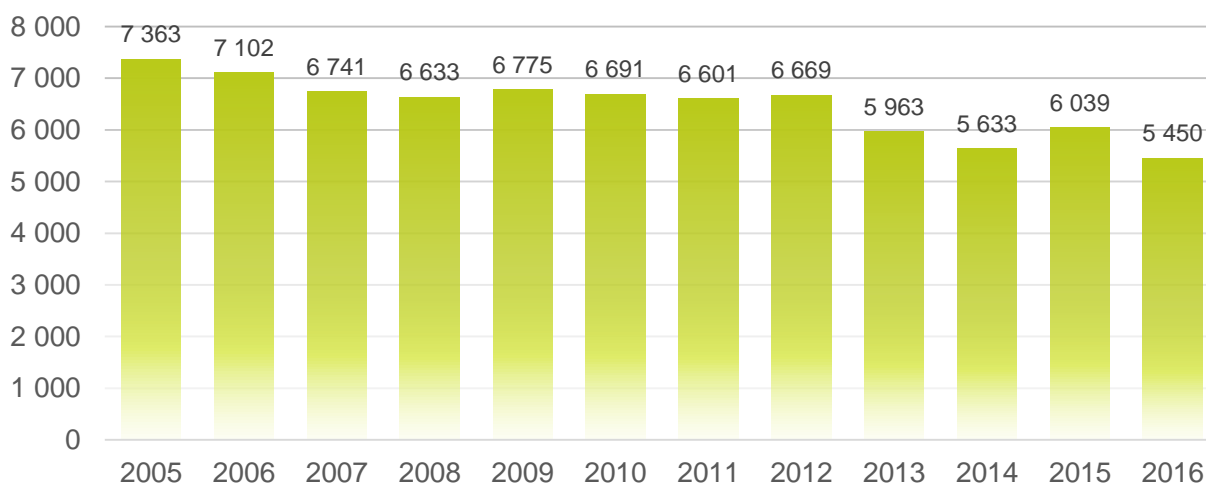
2.5. Les potentialités de renouvellement de l'offre en logements d'utilité publique par le biais du turn-over des locataires

Comme on l'a vu dans le paragraphe précédent, la demande en logement public surpasse de très loin la capacité du parc à répondre aux besoins des ménages. Il convient toutefois – pour être exhaustif dans cette analyse – d'analyser la rotation des locataires au sein du parc de logements, et ce, afin d'identifier la remise à disposition d'unités de logements via le départ des locataires.

Le taux de sortie dans le parc de logement

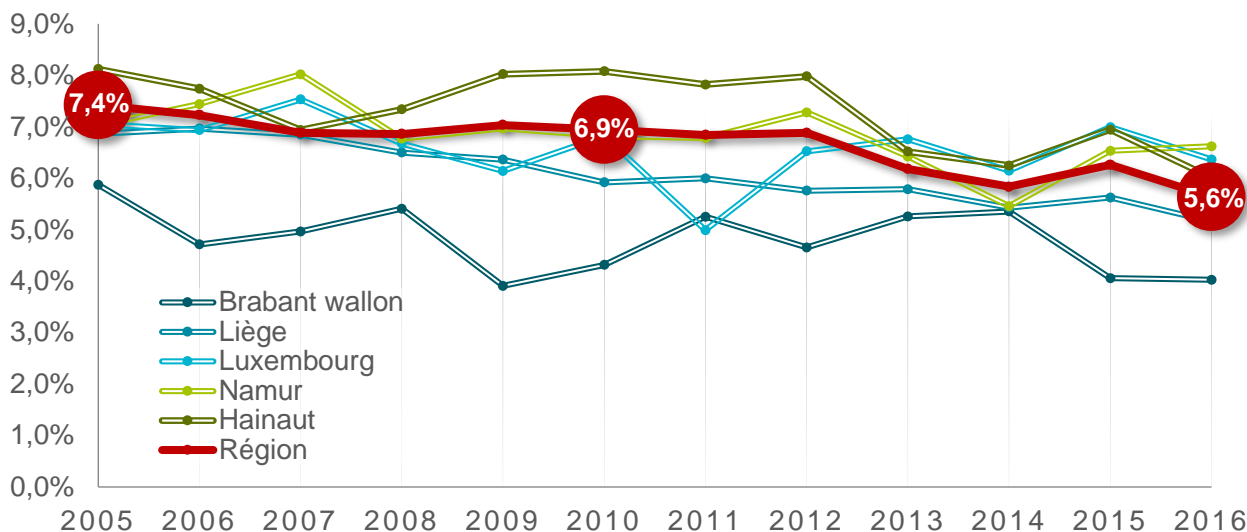
Au sein du parc détenu et géré par la SLSP, on dénombre sur la période 2005-2016, un départ d'un peu moins de 6.500 locataires chaque année (cf. Graphique 9), soit un taux de sortie moyen de 6,7%. Ces départs offrent, dans une certaine mesure, des opportunités pour répondre à la demande en logements.

Graphique 9 : Nombre de départs de locataires du logement public en Wallonie (2005-2016)



Source : SWL | Calcul : CEHD

Le renouvellement de l'offre en logements par ce biais a toutefois tendance à diminuer avec les années, sans doute à cause d'une difficulté des locataires à se réinsérer dans le parc de logement privé. Ainsi, si en 2005, le taux de sortie dans le parc était de 7,4%, il atteint en 2016, 5,6%, soit presque 2 points en moins (cf. Graphique 10).

Graphique 10 : Taux de sortie dans le parc détenu et géré par les SLSP (2005-2016)

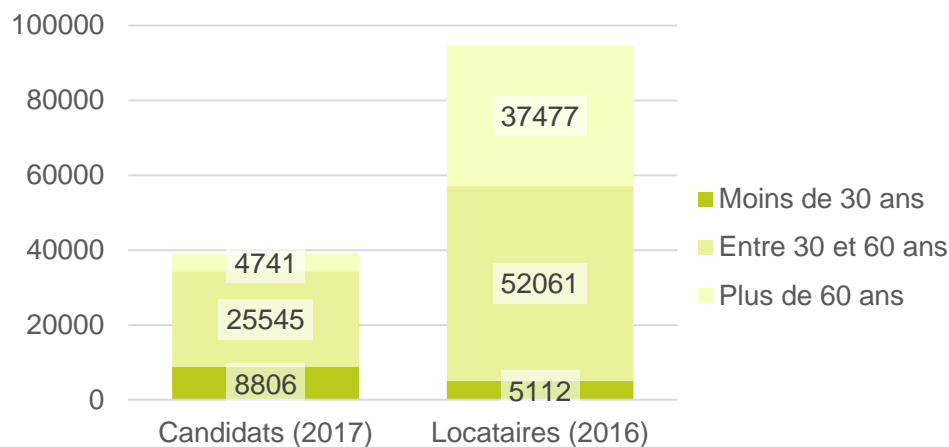
Source : SWL | Calcul : CEHD

Au niveau provincial, il est important de préciser que le taux de sorties n'est pas équivalent d'une province à l'autre. C'est en Brabant wallon que les chiffres sont les plus bas (4,0% en 2016), suggérant un renouvellement très faible des locataires dans le parc de logements détenus et gérés par les SLSP. C'est ensuite en province de Liège que le taux est le moins élevé (5,2%). Le Hainaut (6,0%) et les provinces de Luxembourg (6,4%) et de Namur (6,6%) présentent à l'inverse des taux de sortie plus élevés et situés au-dessus de la moyenne régionale.

Les perspectives de turn-over dans le contexte de vieillissement des locataires.

L'analyse de la répartition des locataires du logement public, selon leur catégorie d'âge, montre une importante proportion de chefs de ménages de plus de 60 ans parmi les locataires. Ainsi, 39,6% des locataires ont plus de 60 ans, contre 12,1% des candidats locataires (cf. Graphique 11).

Graphique 11 : Répartition des locataires (2016) et des candidats locataires (2017) selon leur catégorie d'âge



Source : SWL | Calcul : CEHD

Cette surreprésentation des aînés dans le parc de logements détenus et gérés par les SLSP laisse envisager à terme un turn-over naturel au sein des logements, lié à la perte d'autonomie des locataires ou à leur décès⁸.

C'est en Brabant wallon (44,5%) et en province de Hainaut (40,9%) que la proportion de personnes âgées de plus de 60 ans est la plus importante ; c'est donc dans ces deux provinces que le phénomène devrait être le plus ressenti. À l'inverse, c'est en province de Luxembourg que la proportion de personnes de plus de 60 ans parmi les locataires des SLSP est la plus basse (35,9%).

Notons néanmoins qu'en l'absence de chiffres détaillés sur la répartition par âge des plus de 60 ans, il est impossible de préciser quand ce turn-over naturel devrait connaître sa pleine ampleur. Par conséquent, il n'est pas possible d'en tenir compte dans nos projections.

⁸ Les mouvements migratoires chez la population de plus de 60 ans est très faible (maximum de 3 à 4% aux alentours de 90 ans), on peut donc s'attendre à ce que les locataires terminent leur vie dans leur logement. Charlier, Debuissou, Duprez, Reginster, Mouvements résidentiels en Wallonie (1994-2014): analyses des migrations intercommunales et construction de bassins résidentiels, IWEPS, Janvier 2016, p13 <https://www.iweeps.be/wp-content/uploads/2017/01/WP21.pdf>

3. Les logements en gestion auprès des Agences Immobilières Sociales (AIS)

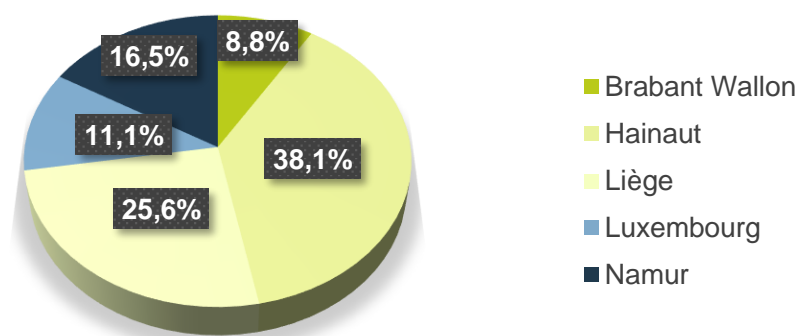
3.1. Le parc des Agences Immobilières Sociales

Les logements en gestion auprès des Agences Immobilières Sociales (AIS) font également partie des logements d'utilité publique. Les AIS jouent un rôle d'intermédiaire entre les propriétaires et les personnes à faibles revenus. Elles nouent des accords avec des propriétaires privés (particuliers ou collectifs) et assurent la gestion locative du logement depuis la recherche des locataires jusqu'à la remise en état des lieux après le départ de ceux-ci. Les propriétaires louant par le biais des AIS bénéficient de plusieurs avantages dont la garantie de paiement du loyer, le suivi de l'entretien du bien par le locataire et la remise en état du bien en cas de dégradation (autre que l'usure normale), l'exonération ou la réduction du précompte immobilier et enfin, des aides à la réhabilitation et à la mise en conformité du logement. Le locataire, quant à lui, bénéficie d'un logement à loyer modéré (les logements confiés en gestion auprès des AIS sont loués à un prix inférieur à celui du marché locatif privé), d'un accompagnement social et de la certitude d'habiter un logement répondant aux critères minimaux de salubrité.

En 2017, la Wallonie comptait 32 AIS qui couvraient 236 communes wallonnes ; 92 % de la population wallonne peut ainsi accéder aux services d'une AIS⁹.

En Région wallonne, 5.572 logements gérés par une AIS sont recensés. Comme dans le cas des logements détenus et gérés par les SLSP, une partie importante de ce parc est située en province de Hainaut (18,1% des logements) et de Liège (25,6%) ; le solde se répartit entre la province de Namur (16,5%), du Luxembourg (11,1%) et le Brabant wallon (8,8%) (cf. Graphique 12).

Graphique 12 : Répartition du parc de logement détenu par les AIS (2016), selon les provinces

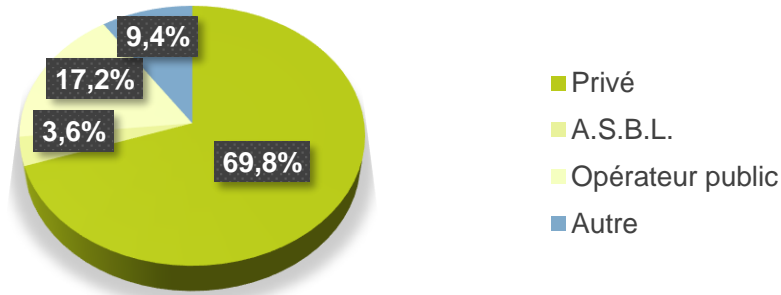


Source : Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie
Calcul : CEHD

⁹ Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, Rapport d'activités 2017, 124 pages.

Les logements mis en gestion en AIS sont pour une grande majorité (69,8%, soit 3.887 logements) détenus par des propriétaires privés. Le solde se répartit entre divers opérateurs, notamment le Fond du Logement Wallon et les communes (cf. Graphique 13).

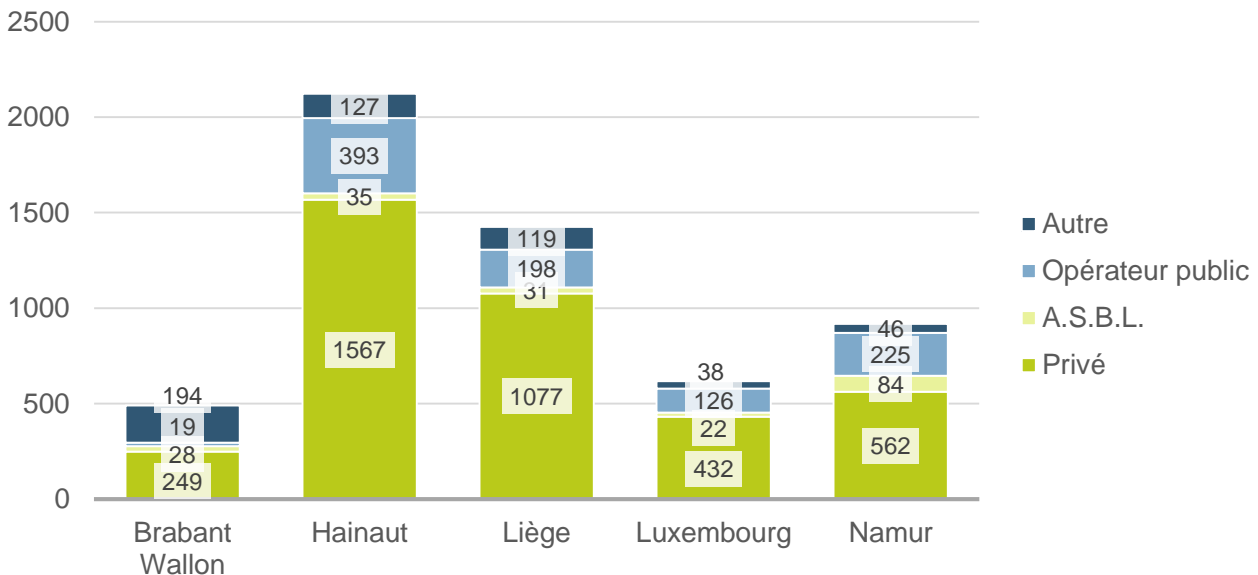
Graphique 13 : Le parc de logements gérés par les AIS selon le type de propriétaire (2016)



Source : Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie
Calcul : CEHD

Au sein des provinces, la répartition selon le propriétaire montre que c’est en territoire liégeois et hennuyer que les AIS sont le mieux parvenues à mobiliser le parc privé. La proportion de logements appartenant à un propriétaire privé y constitue respectivement 75,6% et 73,8% du parc géré par les AIS. La province du Luxembourg s’inscrit dans les moyennes régionales (69,9%), tandis que les provinces de Namur et du Brabant wallon affichent des valeurs inférieures : 61,3% et 50,8% des parcs AIS respectifs sont détenus par des propriétaires privés (cf. Graphique 14).

Graphique 14 : Le parc de logements géré par les AIS selon le type de propriétaire par provinces (2016)



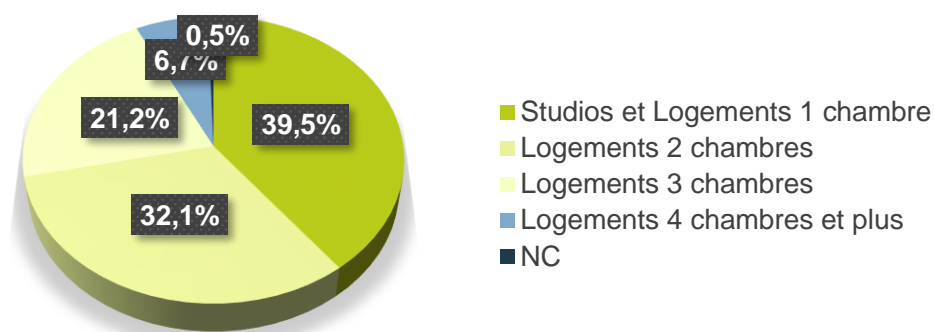
Source : Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie
Calcul : CEHD

3.2. L'offre selon la taille dans le parc des AIS

En ce qui concerne le parc géré par les Agences Immobilières Sociales, la répartition des logements selon le nombre de chambres est différente de celle enregistrée dans le parc de logements détenus et gérés par les SLSP. On observe dans le parc géré par les AIS, une proportion plus importante de petits logements¹⁰ (39,5% de logements 1 chambre contre 18,0% dans le parc SLSP). À l'inverse, la proportion des logements 3 chambres est beaucoup moins importante (21,2% contre 44,0% dans le parc SLSP). En termes de répartition, l'offre en logements gérés par les AIS correspond donc davantage à la demande telle qu'elle est exprimée par les candidats locataires (cf. Graphique 15).

Au vu de ces chiffres, il apparaît également que la mobilisation du parc privé par les AIS est particulièrement performante pour les petits logements (1 et 2 chambres). L'action des AIS pourrait donc être très complémentaire à l'offre des SLSP pour tenter de résorber la demande en logements publics.

Graphique 15 : Répartition du parc de logement géré par les AIS (2016), selon le nombre de chambres



Source : Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie
Calcul : CEHD

3.3. La vacance au sein du parc des AIS

Pour commencer, précisons qu'il est difficile d'évaluer la vacance au sein du parc des AIS dans la mesure où les logements donnés en gestion le sont pour une durée temporaire. Il est donc possible que certains logements confiés en gestion aux AIS et qui ont été libérés par leurs occupants ne puissent pas être reloués en raison de la fin prochaine de la convention entre le propriétaire et l'AIS. Néanmoins, dans les statistiques, ces logements apparaissent comme vides. Par ailleurs, le parc des AIS étant en expansion, les logements qui viennent d'être pris en gestion par une AIS peuvent également gonfler la part de vacance dans les statistiques ; en effet, il y a toujours une certaine période de latence entre le

¹⁰ À noter toutefois que la part de studios est assez importante dans ce parc (441 logements, soit 7,9% du parc). Ce type de logement est assez peu demandé dans les candidatures à un logement public (4% des candidats locataires se disent prêts à vivre en studio).

moment où un logement entre dans le parc et le moment où il trouve un locataire. Ceci ne signifie pas pour autant que les logements gérés par les AIS restent vacants sur une longue durée.

Ceci étant dit, d'après les chiffres établis par le Fond du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, il apparaît que, en 2016, les AIS gèrent un parc de 5.571 logements et accueillent 4.916 ménages locataires, ce qui induit une vacance apparente de 11,8% (soit 656 logements). Au sein des provinces ce taux s'échelonne entre 9,8% dans le Hainaut et 15,2% dans la province de Namur (cf. Tableau 11).

Tableau 11 : Vacance apparente dans le parc de logements gérés par les AIS selon la province (2016)

	Nombre de locataires	Nombre de logements en gestion	Taux de vacance apparente
Brabant Wallon	432	490	11,8%
Hainaut	1913	2122	9,8%
Liège	1251	1424	12,1%
Luxembourg	542	618	12,3%
Namur	778	917	15,2%
Région wallonne	4916	5571	11,8%

Source : Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie

Calcul : CEHD

Il est important de préciser que l'ensemble de ces logements à priori vacants ne sont pas nécessairement disponibles ; certains peuvent par exemple faire l'objet de travaux de rénovation. D'autres logements peuvent être en attente du renouvellement de la convention entre le propriétaire et l'Agence Immobilière Sociale¹¹. Néanmoins, ce taux de vacance de 11,8% reste relativement élevé et suggère la nécessité de mieux étudier les problématiques auxquelles se confronte ce parc afin d'en favoriser la remobilisation.

3.4. Les potentialités de renouvellement de l'offre en logements d'utilité publique par le biais du turn-over des locataires

En 2016, 1.233 nouveaux ménages locataires ont intégré des logements gérés par les AIS ; ils sont 543 à en être partis, soit un solde de 690 logements supplémentaires occupés. Ces chiffres nous amènent à un taux de rotation de 15,9% en région wallonne. Cette rotation est davantage hissée par le taux d'entrées (22,1%) plutôt que le taux de sorties (9,7%)¹². Ceci s'explique par le fait que le parc des AIS est dans une phase d'expansion.

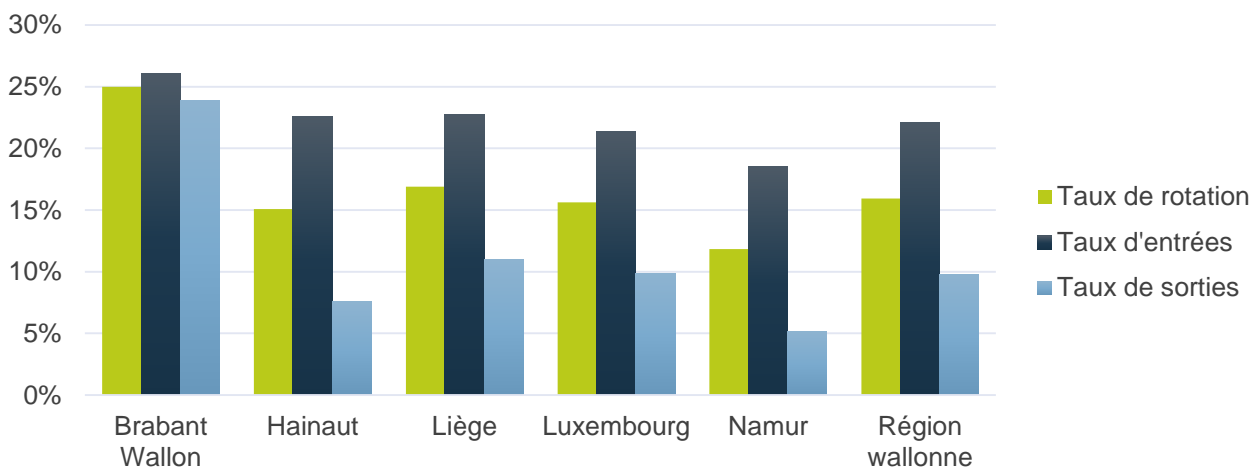
À l'échelle des provinces, le taux de rotation est compris entre 12% (province de Namur) et 25% (Brabant wallon). Dans quasiment toutes les provinces, ce taux de rotation est

¹¹ Les propriétaires confient leurs biens aux AIS pour un temps déterminé et peuvent les reprendre en gestion une fois la période terminée.

¹² Le taux de sortie est toutefois plus élevé que dans le parc de logements détenu et géré par les SLSP.

majoritairement soutenu par le taux d'entrées bien plus élevé que le taux de sorties. La situation est différente en Brabant wallon où les taux d'entrée (26,1%) et de sorties (23,9%) s'équivalent, mais sont plus élevés (cf. Graphique 16).

Graphique 16 : Taux d'entrées de sorties et de rotation au sein du parc géré par les AIS, par provinces (2016)



Source : Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie
Calcul : CEHD

Notons que, par le fait même que ce parc est en expansion, il est difficile d'intégrer le taux de rotation dans nos projections pour évaluer le besoin en logement public dans les années à venir. En effet, nul ne peut dire si les AIS verront, dans les années à venir, une augmentation, une diminution ou bien une stagnation du nombre de logements qui leur sera confiés.

4. Conclusion

L'état des lieux de l'offre et de la demande en logements publics réalisé ici met en évidence que, à l'heure actuelle, le parc de logement public wallon ne parvient pas à absorber la totalité de la demande puisque l'on dénombre un peu moins de 40.000 candidatures non satisfaites. Cette demande non satisfaite concerne principalement les petits logements (1 chambre et 2 chambres) qui, à eux seuls, représentent 79% des candidatures. Néanmoins, l'analyse à l'échelle communale de la demande montre que, localement, des besoins en logements plus grands peuvent se faire sentir, notamment en Brabant wallon et dans la région de Liège.

La très grande majorité des candidats (75,4%) entrent dans la catégorie des ménages à revenus précaires, au sens du Code wallon du logement et de l'habitat durable. Ceci signifie que les difficultés de ces familles pour se loger dans le parc privé sont nécessairement importantes. Permettre à ces ménages de bénéficier d'un logement public contribuerait à améliorer considérablement leurs conditions de vie.

Du point de vue de la géographie, la demande se concentre essentiellement dans la partie la plus urbanisée de la Wallonie, c'est-à-dire le long de la dorsale wallonne et en Brabant wallon. L'essentiel de la demande est endogène, c'est-à-dire que les candidats souhaitent trouver un logement public dans la commune où ils résident déjà ou dans une commune limitrophe. Cependant, un flux migratoire se dessine au profit d'un axe nord-sud, partant du Brabant wallon, passant par Namur s'orientant vers le Luxembourg. Cette zone constitue sans aucun doute une région devant faire l'objet d'attention particulière dans le cadre du SRDLP et dans laquelle le développement du logement public doit être favorisé.

Au regard des besoins enregistrés, l'offre en logements publics apparaît assez inadaptée. En effet, le parc des SLSP est constitué à plus de 50 % de logements 3 chambres et plus alors que les ménages demandant ce type de logement sont minoritaires. Les logements 1 chambre ne compte que pour 17,3% du parc alors qu'ils représentent 45% des demandes. Dans un tel contexte, les files d'attente ne peuvent que se rallonger d'autant plus que la vacance au sein du parc, très faible, ne donne aucune « réserve » de logements que l'on pourrait remettre sur le marché. La pyramide des âges des locataires laisse présager que de nombreux logements des SLSP seront à nouveau disponibles dans les 20 ans à venir. Néanmoins, les données ne permettent pas d'affirmer que cela permettra de résorber la demande, au contraire : le parc restera inadapté au profil des ménages candidats (personnes isolées demandant de petits logements).

Le parc des AIS, bien que nettement moins bien développé que celui des SLSP, lui apporte un complément bienvenu. En effet, il semble que les AIS sont efficaces pour capter les petits logements du parc privé et les socialiser. Or, ce sont justement les petits logements qui font défaut au sein du parc des SLSP. L'action des AIS peut aider à combler un besoin en attendant la construction des logements nécessaires par les SLSP. Un renforcement de cette action serait donc la bienvenue.

Au vu de cette première analyse, il apparaît nécessaire de créer du logement public en Wallonie et, notamment, de petits logements (1 chambre et 2 chambres). Seule la création de ce type de logements permettra de résorber efficacement les files d'attente pour le

logement public au vu du profil des candidats. Localement, la création de grands logements voire de très grands logements (5 chambres et plus) doit être envisagée.

Partie 2. Combien de logements publics à l'horizon 2030 ?

1. Comment déterminer le nombre de logements publics produits à l'horizon 2030 ?

Avant d'envisager la répartition de la production de logement, il est nécessaire de déterminer le nombre de logements qui seront à produire. Deux grandes optiques sont possibles pour déterminer le nombre de logements à produire :

1. **Soit il est déterminé par rapport à « la demande » en considérant que celle-ci sera totalement satisfaite.** Dans ce cas, la « demande » peut être modélisée selon différentes manières. La plus aboutie serait de disposer d'une modélisation très avancée de la situation socio-économique future des prochains ménages (quelle sera la répartition des richesses en 2030, quelle sera la composition précise des ménages pouvant être éligibles au logement social, etc.). Si l'on prévoit actuellement le nombre de ménages, aucune institution scientifique n'est en mesure de prédire le niveau de revenus des futurs ménages.
En outre, il faut aussi pouvoir prédire les choix résidentiels, c'est-à-dire les préférences et les arbitrages futurs des ménages entre les différents régimes d'occupation des logements (propriétaire-locataire). Cette tâche n'a jamais été entreprise à l'heure actuelle par des équipes de recherches.
Enfin, une dernière manière serait de considérer que la demande, exprimée comme la « part de marché », reste stable au cours des prochaines années. Dans ce cas, l'augmentation du nombre de logements publics suivrait l'évolution du nombre de ménages suivant la « part de marché » qu'il occupe actuellement. Nous avons retenu cette option pour déterminer le nombre de logements publics à construire (voir point 1.1. ci-dessous).
2. **Soit il est déterminé par rapport à la « capacité de production » qui peut être déduite du rythme de construction de logements publics au cours des années passées.** Dans ce cas, la production de logements est modélisée par rapport à toute une série de variables macro-économiques et démographiques. Il n'est alors plus nécessaire de connaître les variables micro-économiques sur les comportements des agents, autrement dit du niveau de revenus et de préférences futures des ménages (*agent based model*) qui posent de nombreux défis scientifiques et opérationnels.

1.1. Prévision en fonction de la demande

Dans ce scénario prévisionnel, on considère que la demande sera au moins constante, autrement dit, la « part de marché » du logement – c'est-à-dire le pourcentage que représente la location sociale dans la distribution des ménages par statuts d'occupation – va conserver son niveau et suivre la croissance du stock global de logements pour faire face à l'augmentation démographique et aux modifications des modes d'habiter (mobilité résidentielle, mode de vie, etc.).

La part du logement public (nombre de logements loués occupés par les SLSP) est actuellement estimée à 6,01% par rapport au parc de logements occupés (ou encore par rapport aux ménages logés) selon le CENSUS 2011¹³.

À l'horizon 2030, le nombre estimé de ménages en Wallonie sera de 1.687.697 unités (contre 1.571.850 unités en 2018). On pose qu'un ménage est égal à un logement. Un taux de vacance est nécessaire pour permettre la rotation du parc et la prise en compte de l'obsolescence/rénovation.

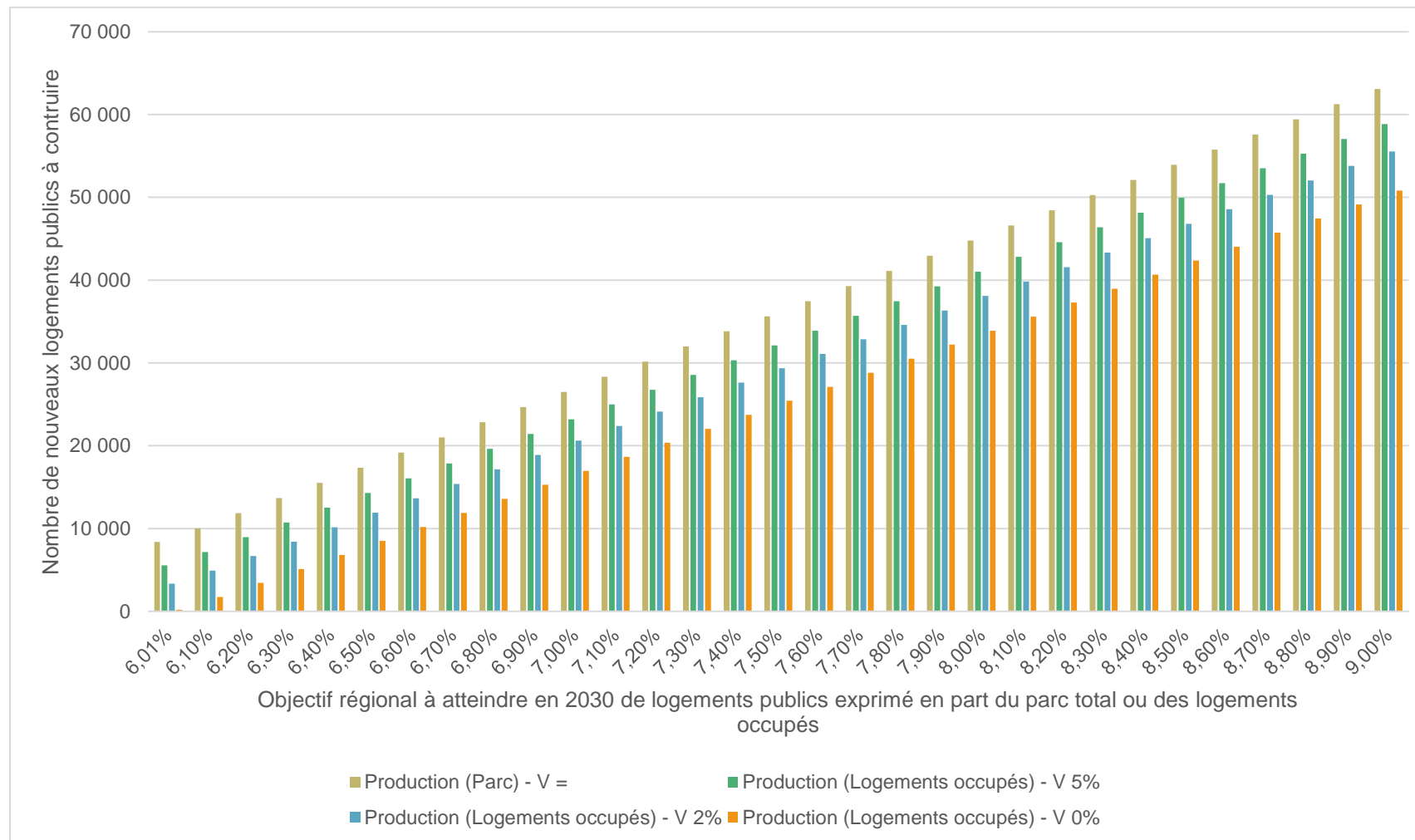
Pour effectuer la prévision, les étapes sont les suivantes :

- Le nombre total de logements suit l'évolution du nombre de ménages en maintenant le taux de vacance actuel constant (simulation par rapport au parc total de logements).
- Ensuite, la simulation (par rapport au parc de logements occupés) s'effectue théoriquement pour chaque objectif quantitatif en dixième de pourcentage (allant de 6,0% à 9,0%) concernant la part de logement à atteindre à l'horizon 2030.
- Dans le logement social, il est aussi souvent question de réduire la vacance (donc, le besoin de logements neufs à construire ne serait qu'une partie de l'effort à fournir). La simulation est donc aussi déclinée en fonction du taux de vacance à atteindre dans le logement public. Actuellement, le taux de vacance total est de 5%. Trois scénarii sont envisagés. Un premier est stationnaire avec le même taux de vacance. Un deuxième réduit le taux de vacance à 2%. Et le troisième résorbe totalement la vacance ; ce scénario est purement fictif, car une vacance conjoncturelle est toujours présente et surtout nécessaire (rotation des occupants, rénovation, logements libres en cas d'urgence).

Le graphique ci-dessous résume les simulations selon les combinaisons entre la déclinaison des objectifs de part de logement social à atteindre et les objectifs de taux de vacance dans le parc de logements publics.

¹³ Il ne faut pas confondre ce mode de calcul avec celui consistant à mesurer la part de la population habitant (nombres de personnes) dans un logement social par rapport à l'ensemble de la population (cf. Statistiques Eurostat), qui estime que 8,7% de la population belge vit dans un logement loué à loyer réduit ou gratuitement (plus large que le seul logement social).

Graphique 17 : Objectif régional de logements publics à atteindre en 2030



Il ressort quelques résultats importants de cet exercice :

- Si l'on veut **maintenir au minimum la part actuelle de ménages vivant dans un logement public** en Wallonie et en réduisant la vacance dans le logement public à 2%, il faudrait construire – toutes choses restant égales par ailleurs – 3.351 logements d'ici 2030, soit 279 logements par an (2019-2030) et remettre en service une partie des logements inoccupés. Pour rappel, en 2017, 321 nouveaux logements publics ont été construits et 29 ont été réhabilités, acquis ou restructurés, soit 350 logements publics produits (source : rapport d'activités 2017 – SWL)¹⁴.
- Si une part stable de ménages vivant en logement public est visée tout en conservant le taux de vacance (pour diverses raisons possibles), il faudrait produire 5.559 logements à l'horizon 2030, soit 463 unités de logements à produire par an. Ce résultat s'approche de la moyenne annuelle de 550 logements publics produits depuis 2014.
- Si l'ambition est **de gagner un dixième de pour cent en plus de part de ménages vivant dans des logements publics** (soit 6,10%), la production s'élèverait à 7.163 unités en conservant la même vacance proportionnellement et à 4.921 unités en réduisant la vacance à 2% maximum. Dans le premier cas, il faut accroître la production annuelle moyenne à 596 unités chaque année. En réduisant la vacance, l'objectif est tenable avec le rythme de production enregistré ces quatre dernières années.
- Si l'ambition est **de gagner un pour cent en plus de part de ménages vivant dans des logements publics** (soit 7,0%), la production devrait grimper à 23.000 unités cumulées à l'horizon 2030 en laissant le taux de vacance inchangé. Cela représente une production annuelle de 1916 unités ; un triplement de la production actuelle observée ces quatre dernières années. Même en réduisant la vacance à 2% à l'horizon 2030, il faut encore produire 20.628 logements publics.

L'enjeu pour le secteur du logement public en Wallonie est de pouvoir maintenir une capacité suffisante de production de nouveaux logements si les acteurs et décideurs souhaitent conserver au minimum une part stable de ménages vivant dans un logement public par rapport à l'ensemble des ménages à l'horizon 2030. Le rythme de production de logements dans le secteur privé est en effet plus important proportionnellement à la croissance démographique que dans le secteur public. Toute augmentation de cette part de ménages vivant dans un logement public pour répondre à des défis d'appauvrissement de

¹⁴ Les rythmes de production biannuels (suivant les ancrages communaux) s'établissent comme suit :

- 2001-2003 : 1.996 logements programmés (665 logements/an)
- 2004-2006 : 2.295 logements programmés (765 logements/an)
- 2007-2008 : 2.361 logements programmés (1.181 logements/an)
- 2009-2010 : 3.213 logements programmés (1.607 logements/an)
- 2012-2013 : 1.088 logements programmés (544 logements/an)
- 2014-2016 : 1.913 logements programmés (638 logements/an)

certaines couches de la population ou de nouvelles urgences sociales (familles monoparentales précarisées, etc.) nécessitera une augmentation importante du rythme de production de logements publics. Ce choix relève d'arbitrages politiques qui n'entrent pas dans le périmètre de la présente étude.

Cette première estimation par rapport à la demande – supposée au minimum stable dans les années à venir – nécessite de maintenir un rythme de production pour atteindre entre 5.500 et 7.000 nouveaux logements à l'horizon 2030. Cet objectif signifie que la fourniture de logements publics par rapport aux besoins futurs – toutes chances restant égales par ailleurs – resterait comparable à la situation actuelle.

1.2. Prévision en fonction de la capacité de production.

Pour prévoir le nombre de logements à construire, la capacité de production est déterminante ; elle permet de fixer un objectif réalisable de production de logements publics à répartir par le biais du *schéma régional de développement* dans les endroits où cela est le plus approprié selon différents critères choisis.

En effet, toute entreprise d'anticipation via l'élaboration d'un schéma doit se construire – autant que cela est possible – en tenant compte de la faisabilité. Pour rappel, la programmation de nouveaux logements publics a fortement reculé au cours des derniers ancrages communaux de 2014-2016 avec 638 logements/an et de 2012-2013 avec 544 logements/an. Auparavant, le rythme était plus important avec plus un total de 1.130 logements programmés en moyenne par an entre 2001 et 2016.

Pour sortir de cette difficile prise en compte de la capacité de production et des contingences de ces dernières années qui tirent à la baisse cette production, **il a été décidé d'élargir la perspective en tentant de modéliser statistiquement la production de logements publics sur le long terme pour s'affranchir des contraintes trop récentes.** En observant sur le long terme, il est permis de considérer que cette capacité de production peut être raisonnablement atteinte.

La modélisation s'effectue au moyen d'une régression statistique qui vise à expliquer le nombre de logements publics produits en Wallonie depuis les années 1970 en fonction d'une série d'indicateurs économiques et sociodémographiques. Le modèle recherche la parcimonie des variables (c'est-à-dire fournir un nombre estimé de logements produits en utilisant un minimum de variables). La méthode vise avant tout à fournir une valeur estimée la plus proche possible de la valeur observée. Une fois ce modèle obtenu, il sera alors possible de fournir une prévision de la capacité de production pour les quinze prochaines années.

Évidemment, de nombreux problèmes d'accès et de qualité des données se posent. Ils ont contraint les possibilités d'élaboration du modèle et cela a nécessité de faire des choix ou de poser des hypothèses de travail qui sont spécifiées dans la suite du rapport.

La modélisation de la production du nombre de logements construits a bien sûr déjà été réalisée dans littérature scientifique internationale (Brueckner, 1981 ; Golland, 1996 ; Mayer, Sommerville, 2000). Elle porte souvent sur la production totale de logements. Cette littérature alimente la construction de notre modèle. En revanche, il n'y a pas eu d'essais menés sur la construction de logements publics.

L'exercice réalisé dans ce rapport est donc inédit – selon nos recherches bibliographiques – à la fois pour le champ d'études consacré au logement public spécifiquement et à l'aire géographique étudiée (Wallonie). Il est sans aucun doute un premier essai très perfectible à l'avenir. Une actualisation fréquente du modèle et de ses prévisions est donc fortement recommandée au Gouvernement wallon.

2. Modélisation de la capacité de production de logements publics

Cette section décrit le modèle de régression obtenu pour estimer la production de logements publics en fonction de critères sociodémographiques et en tirer des prévisions. Celles-ci serviront ensuite à définir le nombre de logements publics à répartir à l'intérieur de l'espace régional wallon à l'horizon 2030.

Les facteurs économiques et sociodémographiques alimentant le modèle sont analysés un à un. Les résultats prévisionnels pour ces variables du modèle sont ensuite fournis. La méthodologie ou l'approche retenue pour établir les prévisions des valeurs futures des facteurs du modèle est également décrite.

Il faut souligner que, pour certaines variables, des valeurs différentes ont été testées par itération afin d'aboutir aux meilleurs modèles. Elles ont été choisies en tenant compte de plusieurs hypothèses théoriques posées au départ pour tenter d'expliquer la production de logements publics en Wallonie. Certaines, parfois considérées comme incontournables, ne sont pas ressorties comme significatives dans le modèle. Elles ne sont donc pas reprises dans la suite de cette section. Par souci de clarté, nous indiquons ici les variables qui ne sont pas statistiquement significatives pour expliquer la production de logements publics, soit :

- Les prix des matériaux de construction (via les données de l'indice ABEX)
- L'inflation (via l'indice des prix à la consommation)
- Le nombre de permis de bâtir
- La proportion de propriétaires

- La dépense de consommation finale des administrations publiques (en % du PIB).

La liste des variables pourrait être complétée. Toutefois, l'obtention des données appropriées pour qualifier ces dimensions est parfois très difficile. Dans certains cas, ces données n'existent tout simplement pas. C'est pourquoi un certain nombre de variables ne sont pas présentes dans la modélisation.

D'autres variables mentionnées dans la littérature portent sur des facteurs conjoncturels politiques (comme un changement fort d'orientation politique, etc.). Ces variables sont difficilement mesurables et leurs interprétations sont sujettes à la discussion (davantage encore que les variables sociodémographiques et économiques). Il a été choisi de ne pas retenir cette piste.

2.1. Les facteurs économiques et sociodémographiques

Au terme du modèle de régression, plusieurs facteurs sont ressortis comme significatifs, c'est-à-dire comme ayant un pouvoir explicatif. Il s'agit du taux d'intérêt moyen annuel sur les crédits hypothécaires, du nombre de demandeurs d'emploi inoccupés, de la dette publique brute consolidée en pourcentages du PIB, du prix moyen des terrains à bâtir, et du nombre de ménages.

Tableau 12 : Hypothèses du modèle

Variables ¹⁵	Hypothèses du modèle
Taux d'intérêt sur les crédits hypothécaires (+)	<p>Dans le secteur privé, l'accessibilité des ménages à la propriété du logement s'améliore si les taux d'intérêt hypothécaires sont faibles.</p> <p>Toutes choses demeurant égales par ailleurs (notamment l'évolution des revenus des ménages et des prix immobiliers), un repli des taux d'intérêt entraîne un allègement de la charge de remboursement incombant à l'emprunteur. Si l'on considère qu'un ménage, dans le contexte belge, marquera davantage sa préférence à l'accession en premier lieu et pour le logement social en second lieu, la meilleure accessibilité à la propriété par la baisse des taux détend la pression de la demande en logement social.</p> <p>En outre, l'investissement immobilier a également tendance à être le réceptacle des placements des épargnants. En cas de taux bas à long terme, l'épargne ou les placements mobiliers sécurisés sont moins attractifs. Il y a donc un regain d'investissement pour des achats de biens immobiliers mis en location (toutes choses restant égales par ailleurs, notamment la fiscalité ou le plafonnement des revenus locatifs). De ce point de vue, les ménages trouvent donc plus d'opportunités à se loger sur le marché locatif. Ce faisant, la demande en logements sociaux se desserre donc.</p> <p>C'est pourquoi, par contre-effet des mécanismes sur le marché privé du logement, la baisse des taux d'intérêt a tendance à diminuer la production de logements publics. En revanche, la hausse des taux d'intérêt réduit à l'accessibilité des ménages au logement et accroît la pression pour la production de logement.</p>

¹⁵ Entre parenthèses, figure le signe attendu (+) ou (-) par le modèle de régression.

	<p>Il est aussi possible de retenir un autre effet. Les taux d'hypothécaires bas sont déterminés par les taux directeurs bas de la Banque Centrale européenne permettant aux banques, mais aussi aux États, de trouver des capitaux bon marché. Il serait donc plus facile pour les États de financer la construction de logement à moindre coût. Cela pourrait avoir un effet positif sur la construction de logement public. Toutefois, la première analyse ne semble pas corroborer le fait que le coût de l'emprunt incite les pouvoirs publics à davantage y recourir pour le logement social. En effet, après avoir culminé à près de 12 % en 1982, le taux d'intérêt moyen annuel de la dette belge n'a cessé de diminuer, pour atteindre 3,6 % en 2011. Fin 2011, les mauvaises conjonctures belge et européenne ont entraîné une hausse des taux d'intérêt belges sur le marché des obligations secondaires. Ils sont redevenus aujourd'hui très bas. La politique menée consiste à profiter de ces faibles taux pour refinancer les emprunts et à allonger la durée des remboursements des emprunts existants afin de diminuer la charge de la dette par rapport au PIB (voir Agence fédérale de la Dette). Il n'est donc pas possible de retenir que la baisse des taux d'intérêt – y compris pour les États – incite à conclure de nouveaux emprunts pour la production de logements publics.</p>
Demandeurs d'emploi inoccupés (+)	<p>Assez classiquement, le modèle repose sur l'hypothèse que la hausse du nombre de demandeurs d'emploi inoccupés signale une situation économique déprimée. Les ménages subissent des pertes de revenus lorsqu'ils perdent leur emploi. L'accessibilité du logement sur le marché privé s'en trouve donc détériorée. La demande en logements publics est, par effet mécanique, plus forte. La production de logements publics a donc tendance à augmenter pour faire face à cette demande.</p>
Dette publique brute consolidée en % du PIB (-)	<p>Compte tenu des politiques budgétaires actuelles, la dette publique héritée pèse sur les capacités d'emprunt des États. Les agences de notation estiment la capacité des États à rembourser les emprunts contractés. Celle-ci dépend de la richesse produite par le pays (PIB).</p> <p>Le poids de la dette exprimé en pourcentage du PIB produit indique logiquement la charge de la dette passée que l'État doit assumer et sa crédibilité à souscrire de nouveaux emprunts. Plus le poids de la dette pèse sur le PIB, moins l'État dispose de marge de manœuvre pour faire de nouveaux emprunts. L'augmentation du ratio de la dette publique par rapport au PIB a un effet négatif sur la production de logements publics.</p>
Prix moyen des terrains à bâtir (-)	<p>Selon l'économie foncière classique, la hausse du prix des terrains à bâtir renchérit le coût global de la construction neuve privée comme publique.</p> <p>Logiquement, l'hypothèse du modèle stipule un effet négatif d'une hausse des prix des terrains à bâtir sur la production de logements publics.</p>
Nombre de ménages (-)	<p>A priori, l'augmentation du nombre de ménages ferait croître le nombre de logements à construire.</p> <p>Le nombre de logements pour 1000 ménages a légèrement augmenté depuis 2012. En Wallonie, le surplus¹⁶ de logements cumulé sur 2002-2011 était limité à 7.000 unités (soit une demi-année de production immobilière résidentielle moyenne sur cette période). Mais il a augmenté entre 2012 et 2018 de 54.400 unités.</p>

¹⁶ Il est défini comme la différence entre la variation annuelle du nombre de logements et la variation annuelle du nombre de ménages.

	<p>En d'autres termes, la production de logements n'est plus seulement liée au nombre de ménages. Il est plus probable que la production de logements se tourne vers d'autres formes d'habitat (en taille, en type, en localisation et en performance énergétique) pour mieux répondre aux évolutions des souhaits des ménages. Il y a donc une part de ce surplus qui correspond à des logements obsolètes (et donc aussi vacants).</p> <p>L'augmentation de la population en Wallonie à l'horizon 2070 s'accompagnera d'une croissance des ménages plus rapide que celle de la population (Bureau fédéral du Plan). Cette évolution s'explique par une hausse de la part de ménages isolés (liée au vieillissement de la population) et dans une moindre mesure, de la part des familles monoparentales. Les isolés devraient ainsi représenter 45% des ménages wallons en 2070, les familles monoparentales 12%.</p> <p>Comme le relève l'étude des candidatures et du parc de logement publics en Wallonie réalisée par le CEHD (Anfrue, Gobert, 2016 et 2018), le parc de logements publics n'est pas adapté dans sa typologie à l'accueil de ces types de ménages. Ces derniers se tournent alors, par choix ou par contrainte, vers d'autres formes d'habitat et statuts d'occupations (nouveaux régimes de location, par exemple).</p> <p>En outre, le parc public n'a pas, sur les décennies passées, évolué de façon proportionnelle à l'augmentation du nombre de ménages. Autrement dit, la hausse du nombre de ménages ne se reporte pas directement sur la demande en logements publics.</p>
--	--

Au niveau de la méthodologie de prévision, le tableau ci-dessous explique le choix de la démarche pour prédire à l'horizon 2030 les valeurs des facteurs économiques et sociodémographiques repris dans le modèle.

Tableau 13 : Méthodologies de prévision des facteurs du modèle

Variables	Méthodologie de prévision
Taux d'intérêt sur les crédits hypothécaires (+)	Analyse des séries chronologiques
Demandeurs d'emploi inoccupés (+)	Prévision IWEPS Analyse des séries chronologiques
Dette publique brute consolidée en % du PIB (-)	Approche par objectif à atteindre
Prix moyen des terrains à bâtir (-)	Modélisation hédonique
Nombre de ménages (-)	Prévision « ménages » du BFP

Dans le cas le plus simple pour cette étude, la prévision a déjà été réalisée par les instituts scientifiques compétents en élaborant un modèle économétrique qui lui-même s'alimente d'une connaissance de l'évolution d'autres facteurs. C'est le cas des prévisions du nombre de ménages qui repose sur les prévisions de divorces, de fécondité, d'espérance de vie, etc.

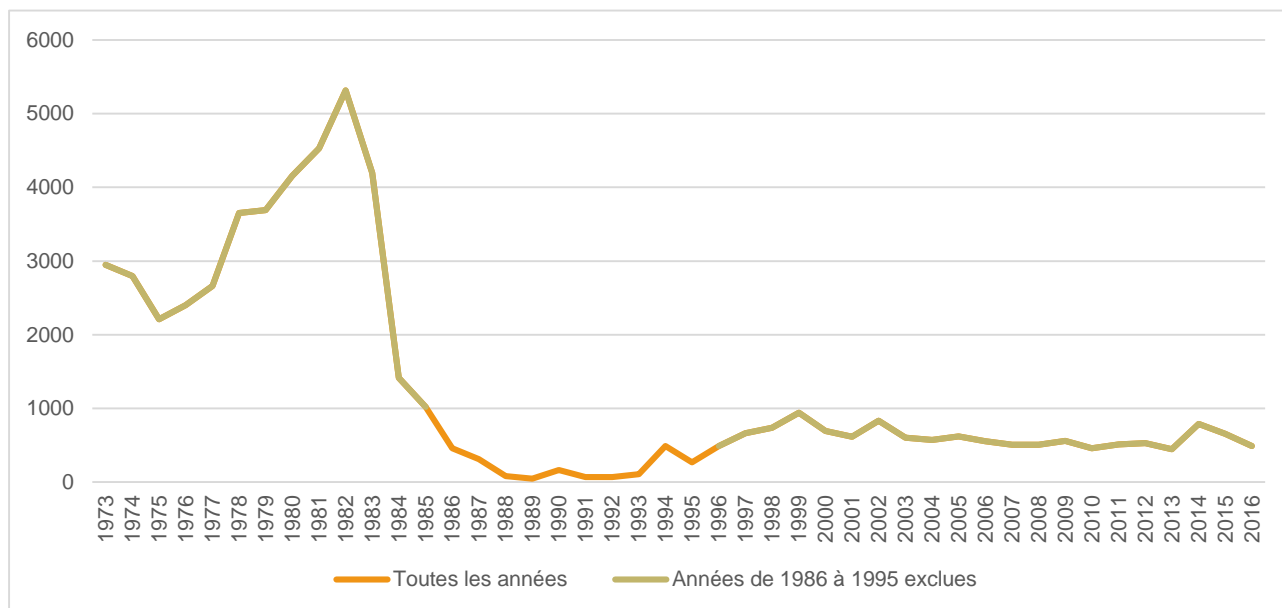
Dans les cas où les mesures de la variable sont disponibles avec un recul historique, on utilise l'analyse des séries chronologiques (ou temporelles). Un des objectifs principaux de l'étude d'une série chronologique est la prévision des réalisations futures, très souvent pour des raisons économiques (prévoir l'évolution de la vente d'un produit pour ajuster au mieux les moyens de production, prévoir l'évolution d'un marché financier ...). Bien entendu, aucun modèle ne correspond exactement à la réalité et il est impossible de prévoir parfaitement le devenir d'une série temporelle. La décomposition et l'étude d'une série chronologique en vue de la prédiction se font selon les étapes suivantes : le lissage par la méthode des moyennes mobiles des données brutes, l'estimation de la saisonnalité en vue de produire la série corrigée des variations saisonnières (CVS), l'estimation de la tendance qui se fait habituellement par l'application de la méthode de régression sur la série désaisonnalisée, les itérations éventuelles pour ajuster le modèle, la série prévisionnelle et enfin l'analyse des résidus.

Enfin, lorsqu'on ne dispose ni de prévisions réalisées par ailleurs, ni des potentialités de l'analyse des séries chronologiques, l'approche en « compte à rebours » à partir d'un objectif que les acteurs se sont assigné d'atteindre dans l'horizon temporel fixé. C'est le cas de la dette publique pour laquelle les États se sont engagés à atteindre un certain seuil dans un calendrier déterminé. On considère que l'évolution des valeurs prises par cette variable dépend de décisions volontaires, cela sera donc réalisé.

Le nombre de logements publics par année de construction

Le modèle de régression vise à expliquer rétrospectivement le nombre de logements publics produits chaque année. Il s'agit de la variable dépendante du modèle. Le modèle cherche à estimer une valeur pour chaque année tout en minimisant globalement les écarts entre valeurs observées et valeurs estimées.

Le graphique ci-dessous représente le nombre de logements publics produits par année de construction. Cela concerne les logements toujours existants. En d'autres termes, les logements produits antérieurement et aujourd'hui démolis ne sont pas repris dans ce décompte. Deux raisons motivent ce choix. D'une part, l'historique de statistiques de production année par année n'est malheureusement plus reconstituable (ex. différences de système de comptabilisation, « années manquantes »). D'autre part, la modélisation doit plutôt se baser sur les logements qui présentent une certaine longévité et sont encore utilisables par rapport aux normes et attentes actuelles. Cela permet d'assurer une comparabilité de l'objet « logement » dans le temps. Des logements ont, par le passé, été construits dans des matériaux de qualité médiocre ou présentaient un caractère provisoire, ce qui a justifié leur destruction. Ils ne pourraient plus être produits aujourd'hui dans les mêmes conditions. Le modèle cherche à expliquer la production de logements qui sont plus ou moins comparables.

Graphique 18 : Nombre de logements publics par année de construction

Source : SWL

La production de logements publics est très séquencée dans le temps. La phase de forte production démarre avant les années 70 et se termine au début des années 80 avec plusieurs milliers de logements publics produits chaque année.

Avec le début de la régionalisation du logement social (loi de 8 août 1980 des réformes institutionnelles et création des sociétés régionales de logement public en 1984), les moyens alloués au logement public vont fortement chuter. Cela se traduit par une chute drastique de la production de logements publics avec un nombre plancher de 47 logements en 1989. La production reprendra à partir de 1996, avec un rythme plus ou moins régulier de production de logement qui a rarement dépassé les 1000 logements produits effectivement par an jusqu'à nos jours.

La période comprise entre 1985 et 1995 peut être considérée comme une période « anormale » par rapport aux facteurs déterminant la production de logements publics. En effet, ce résultat est plutôt lié aux décisions politiques de régionalisation qui ont entraîné une réorganisation administrative des sociétés régionales et locales de logement social. Ce facteur politico-administratif sera abordé dans la spécification du modèle.

Taux d'intérêt moyen des crédits hypothécaires

L'analyse de la série chronologique de données sur les taux d'intérêt des crédits hypothécaires vise à décomposer le *trend*, les variations saisonnières et éventuellement les variations accidentelles. Cette analyse permet également de déterminer le type de modèle – en l'occurrence, additif ou multiplicatif – en vue de fournir les prévisions requises pour anticiper la capacité de production de logements publics.

Pour ce qui concerne la détermination de l'allure générale de la tendance, l'ajustement tendanciel par points médians fait apparaître une enveloppe haute et une enveloppe basse (droites en gris sur le graphique ci-dessus) à l'intérieur de laquelle évolue la série chronologique des taux d'intérêt. Ces deux droites ne sont pas parallèles ; dès lors, le choix se porte sur un *modèle multiplicatif*.

Afin de repérer la saisonnalité éventuelle de la série chronologique, la courbe des moyennes mobiles d'ordre 5 est calculée et représentée sur le graphique ci-dessus.

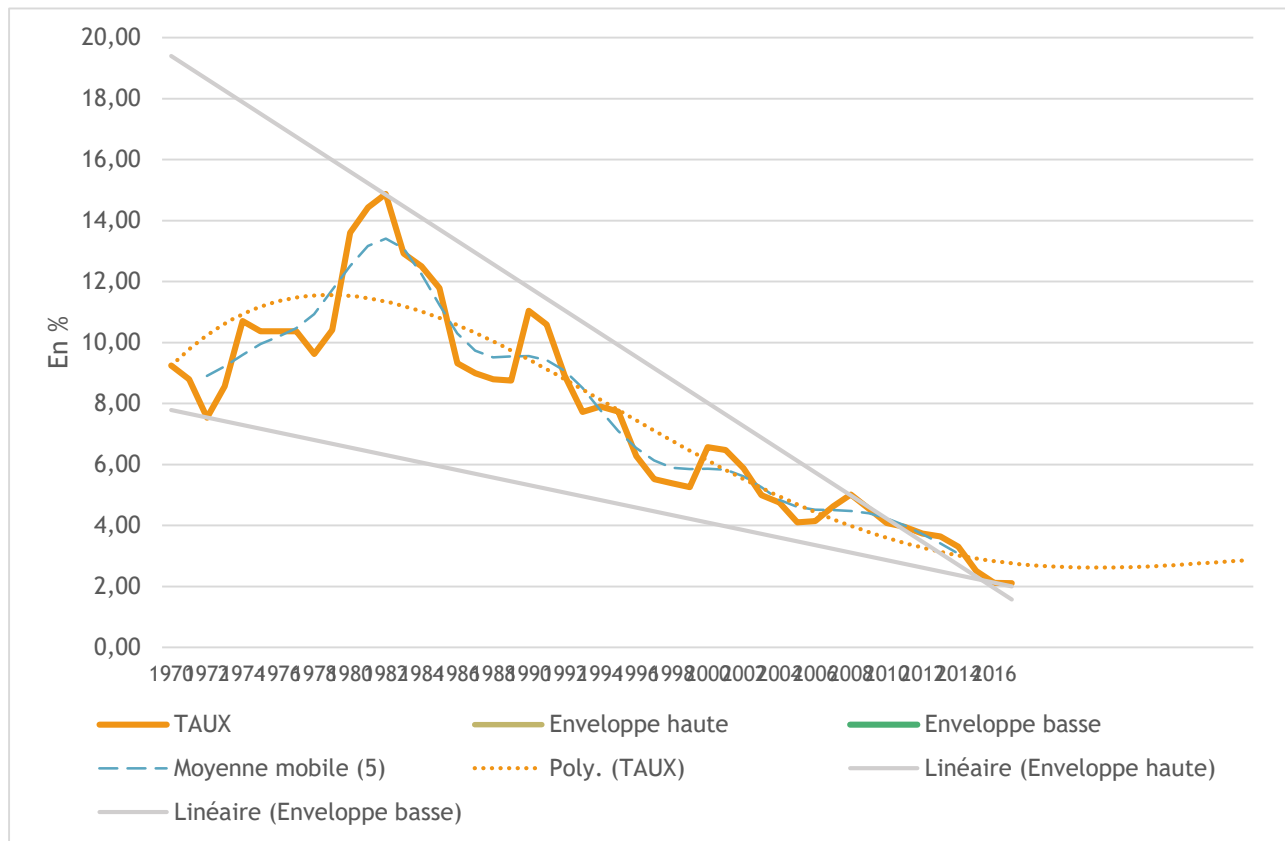
- Entre 1984 et 2017, la courbe de la moyenne mobile indique une tendance plutôt constante à la baisse des taux d'intérêt hypothécaires. En revanche, entre les premières années de la série et le milieu des années 80, la tendance était à la hausse. Pour la prévision, c'est la composante la plus récente de la tendance qui nous intéresse. On ne repère pas de mouvement plus ou moins répété sur le graphique.
- Des périodes de hausses (les pics) et de baisses (les creux) se présentent à un rythme irrégulier.

Il n'est donc pas possible de désaisonnaliser les données brutes en vue d'établir une *série corrigée des variations saisonnières*.

Lorsque la série chronologie affiche une tendance constante et *sans saisonnalité*, le modèle servant à effectuer des prévisions est le lissage exponentiel. Alors que la moyenne mobile accorde le même poids à toutes les observations passées à l'intérieur d'une certaine fenêtre, le lissage exponentiel donne aux observations passées un poids décroissant exponentiellement avec leur ancienneté. On peut généraliser cette technique de lissage pour traiter des séries sans saisonnalité présentant une tendance polynomiale de degré supérieur à deux. C'est le cas de la série chronologique relative au nombre de demandeurs d'emploi inoccupés.

Une régression polynomiale est donc recherchée pour s'ajuster au mieux à la courbe de la série chronologique. Un polynôme de degré quatre a été obtenu. Le coefficient de détermination, qui mesure la qualité de la prédiction du modèle obtenu de régression (R^2) est de 0,857. Des valeurs estimées pour la période 2018-2035 ont pu être calculées.

Graphique 19 : Taux d'intérêt moyen des crédits hypothécaires en Belgique de 1970 à 2017 (estimation jusqu'en 2030)



Source : BNB
Calcul : CEHD

Tableau 14 : Valeurs estimées du taux d'intérêt moyen des prêts hypothécaires de 2018 et 2030

Année	Taux d'intérêt moyen des prêts hypothécaires en %			
	Prévision	Économie : Stagnation	Économie : Crise	Économie : Croissance
2018	2,05	2,05	2,06	2,41
2019	2,01	2,01	2,01	2,71
2020	1,98	1,98	1,96	3,01
2021	1,97	1,97	1,91	3,31
2022	1,96	1,96	1,86	3,61
2023	1,97	1,97	1,81	3,91
2024	1,99	1,99	1,76	4,21
2025	2,01	2,01	1,71	4,51
2026	2,05	2,05	1,66	4,81
2027	2,08	2,08	1,61	5,11
2028	2,12	2,12	1,56	5,41
2029	2,16	2,16	1,51	5,71
2030	2,20	2,20	1,46	6,01

Source : BNB

Calcul : CEHD

Le nombre de demandeurs d'emploi inoccupés

Le travail de décomposition de la série chronologique du nombre de demandeurs d'emploi inoccupé en Wallonie depuis 1970 nécessite de repérer la tendance et la saisonnalité.

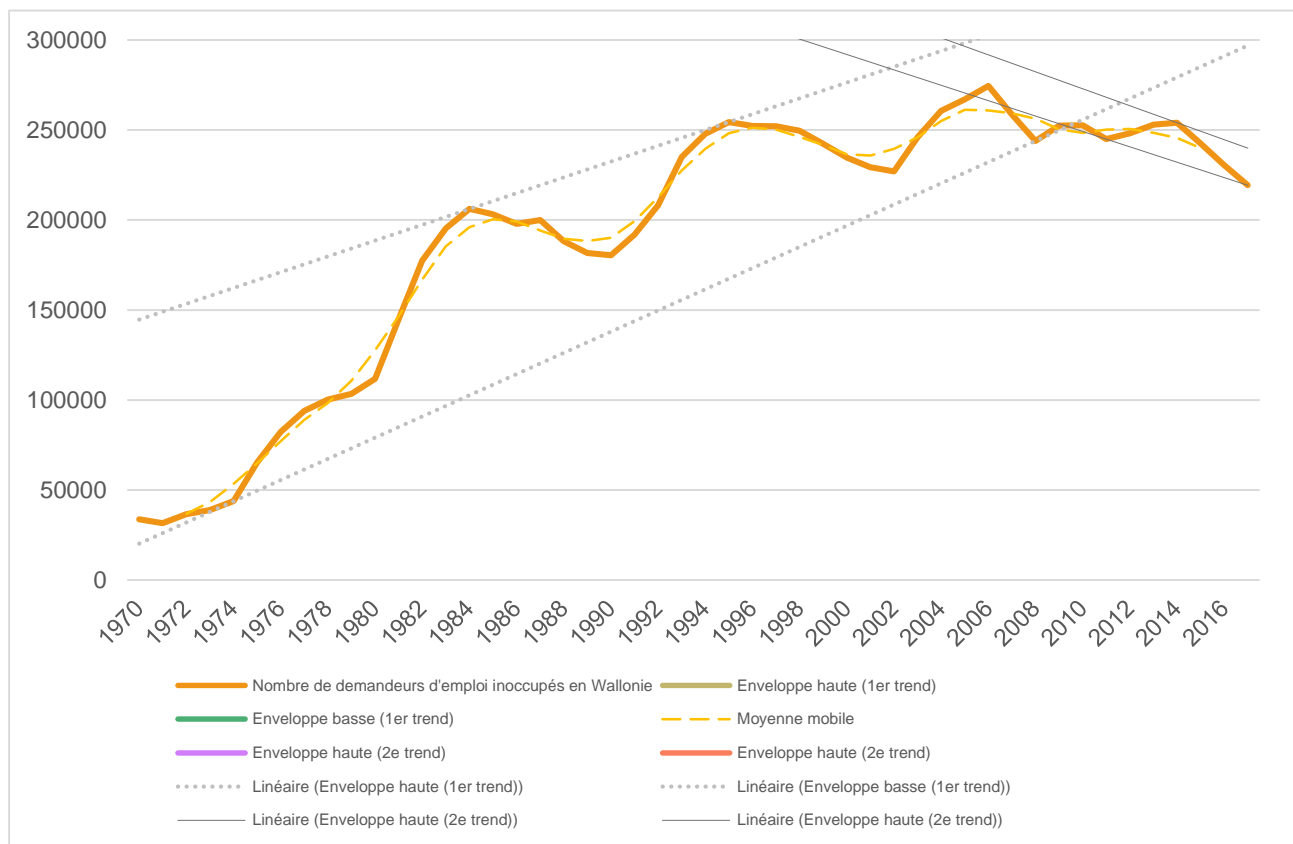
En première analyse de la représentation graphique, la série peut être scindée en deux époques distinctes. En effet, il ressort très nettement une césure dans l'allure générale de la courbe à partir des années 2010. L'ajustement tendanciel par points médians sur la première époque de la série chronologique indique clairement un trend à la hausse. La droite indiquant l'enveloppe haute et celle représentant l'enveloppe basse sont pratiquement parallèles. Cela porterait donc à faire le choix d'un modèle déterministe additif pour effectuer les prédictions. En revanche, pour la seconde période de la série chronologique, le trend est une baisse. L'ajustement tendanciel par les points médians indique en effet que les droites des enveloppes haute et basse ont une pente négative. De

nouveau, les droites des enveloppes semblent parallèles, ce qui privilégierait un modèle additif.

Le lissage des données brutes de la série chronologique à partir des moyennes mobiles permet de voir très nettement les deux périodes. Dans la première partie du graphique, il ressort clairement une tendance à la hausse avec des trois mouvements « saisonniers » (3 « pics » et 3 « creux » assez réguliers). Ensuite, la courbe des moyennes mobiles correspond à une droite horizontale entre 2004 et 2012 environ, puis elle amorce une descente par rapport aux années récentes. Cela confirme une rupture dans la tendance haussière, et non simplement un creux au cours des dernières années par rapport à une tendance générale de hausse.

Remarquons que la courbe des moyennes mobiles ne montre plus de saisonnalité. Dans ce cas, un modèle de type multiplicatif semblerait plus conforme. Il correspond aussi aux cas les plus fréquents des séries chronologiques sur les phénomènes socio-économiques.

C'est pourquoi, afin d'atteindre des prévisions utiles par rapport à notre objectif de la capacité de production de logements publics, le choix est de modéliser uniquement la seconde époque de la série chronologique. En clair, nous retenons le trend à la baisse, observé sur les dernières années de la série.

Graphique 20 : Nombre de demandeurs d'emploi inoccupés en Belgique de 1970 à 2017

Cette solution a pour effet que le nombre d'observations disponibles pour la seconde époque de la série chronologique prise en considération est moins important.

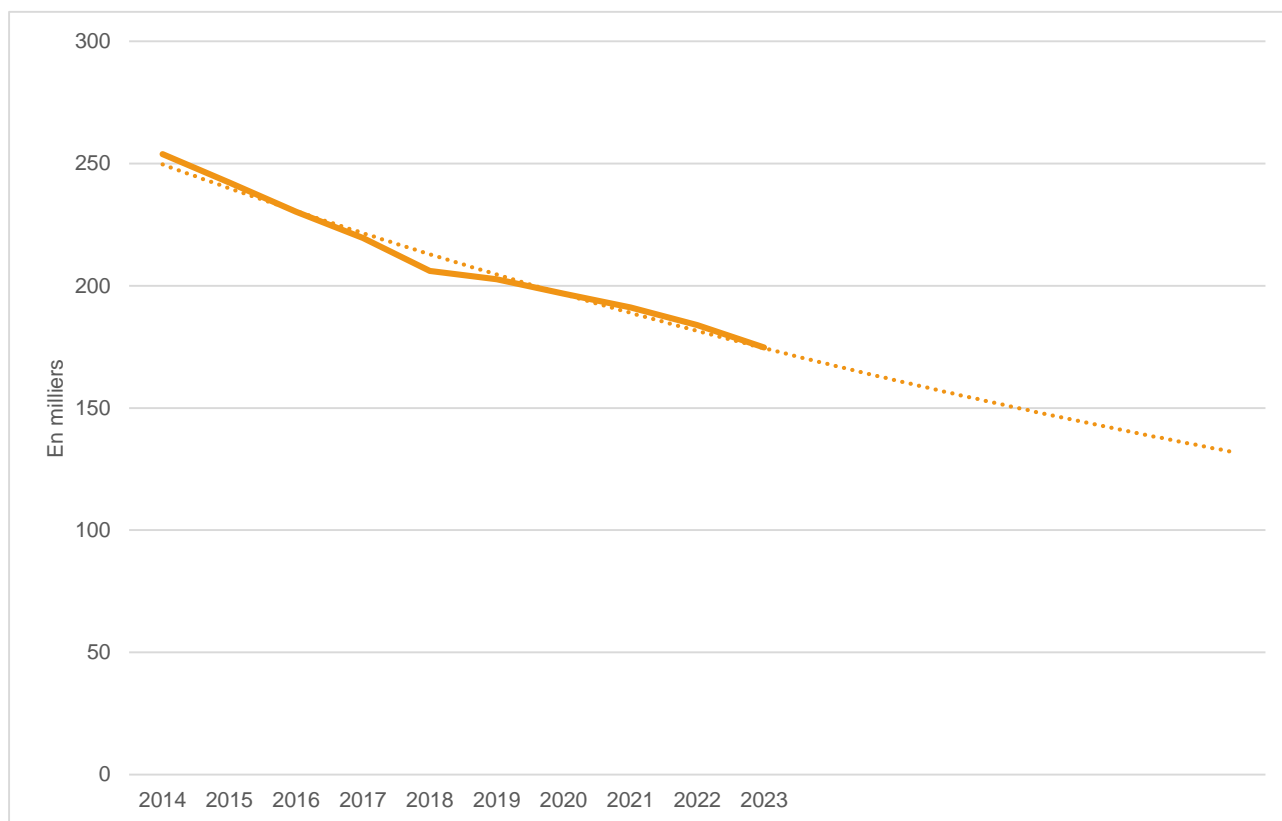
En ce qui concerne la prévision du nombre d'emplois inoccupés en Wallonie, il existe un autre modèle de prédiction qui est le fruit d'une collaboration entre le Bureau fédéral du Plan, l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA), l'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS) et Statistiek Vlaanderen dans le cadre du calcul des perspectives économiques régionales. Les dernières prévisions disponibles au moment de l'élaboration du Schéma régional de développement du logement public portaient sur la période 2018-2023¹⁷. La méthodologie pour cette prévision repose sur des variables économiques et des séries chronologiques propres. Les prévisions, sur la base du modèle économique IWEPS/IBSA/VSD sont donc intégrés dans notre série brute pour les années 2018 à 2023. On observe que ces prévisions anticipent également une baisse du nombre de demandeurs d'emploi inoccupés en Wallonie, tout comme les données évoquées précédemment.

¹⁷ Dureau Fédéral du Plan, Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse, Studiedienst van de Vlaamse Regering, 2018 (juillet), PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES RÉGIONALES 2018-2023, 95 pages. Disponible sur : <https://www.iweps.be/publication/perspectives-economiques-regionales-2018-2023/>

Toutefois, l'élaboration du Schéma régional de développement public requiert des prévisions jusqu'en 2030. Pour les valeurs du nombre de demandeurs d'emploi inoccupés pour les années restantes, le travail de modélisation de la série chronologique est poursuivi.

Étant donné que la série ne présente pas de saisonnalité identifiable, le lissage exponentiel des données est réalisé ; pour rappel, il donne aux observations passées un poids décroissant exponentiellement avec leur ancienneté.

Graphique 21 : Nombre de demandeurs d'emploi inoccupés entre 2014 et 2023 (estimation jusqu'en 2030)



Source : IWEPS
Calcul : CEHD

Une fonction exponentielle de lissage est donc obtenue. Le coefficient de détermination, qui mesure la qualité de la prédiction (R^2) est de 0,98. Des valeurs estimées pour la période 2018-2035 ont pu être calculées.

Tableau 15 : Prévision du nombre de demandeurs d'emploi inoccupés de 2018 à 2030

Année	Nombre de demandeurs d'emploi inoccupés			
	Prévision	Économie : Stagnation	Économie : Crise	Économie : Croissance
2018	206000	219321	224321	214321
2019	202600	219321	229321	209321
2020	196700	219321	234321	204321
2021	191100	219321	239321	199321
2022	183900	219321	244321	194321
2023	174700	219321	249321	189321
2024	167653	219321	254321	184321
2025	161111	219321	259321	179321
2026	154824	219321	264321	174321
2027	148782	219321	269321	169321
2028	142977	219321	274321	164321
2029	137398	219321	279321	159321
2030	132036	219321	284321	154321

Source : IWEPS

Calcul : CEHD

La dette brute consolidée en Belgique en pourcentages du PIB

La production de logements public se finance par le recours à l'emprunt d'abord de l'État belge, puis aujourd'hui des Régions. D'ailleurs, l'héritage de la dette publique du logement social a pesé lourdement sur la capacité d'action lors de la régionalisation du logement social dans les années 1980. Le Fonds d'amortissement des emprunts du logement social (Fadels) a été créé en 1989 pour gérer la dette entre les trois régions et avait en charge, fin 1994, une dette totale s'élevant à 240,3 milliards de francs. Le Fadels est financé comme suit : les locataires et débiteurs hypothécaires versent des annuités via les trois sociétés régionales de logement. L'État, la Région wallonne, la Région flamande et la Région de Bruxelles-Capitale ajoutent leur contribution annuelle. Le Fadels peut également contracter des emprunts de refinancement avec la garantie de l'État. La part la plus importante des contributions publiques est celle de la Région wallonne (55,58 %). Comme pour l'ensemble de la dette publique belge, les remboursements de la dette du logement social ont souffert de l'effet de boule de neige, c'est-à-dire que le poids des charges d'intérêts a alimenté la croissance de la dette. En 2015, la dette Fadels due par la Société wallonne du logement

envers le Fonds d'amortissement de la dette du logement social s'élève encore à 790,2 millions d'euros¹⁸.

Les décisions publiques prises en termes d'emprunt pour le logement public sont étroitement liées au contexte global de la dette publique. Dans le cadre de la politique monétaire commune européenne, les règles imposées pour sa réduction pèsent sur l'ensemble de la dette publique. C'est pourquoi, pour le modèle, il apparaît plus pertinent de prendre en compte l'évolution de la dette publique belge en pourcentage du PIB qui reflètent davantage le facteur déterminant du financement de la production de logements publics.

L'analyse de la série temporelle correspond à une trajectoire historique propre. En effet, le taux d'endettement maximum, exprimé en pourcentage du PIB, a été atteint en 1993¹⁹. Puis il a diminué jusqu'en 2007. La crise de 2007 a entraîné une augmentation du taux d'endettement de 12 points de 2008 à 2010. Celui-ci diminue ensuite à partir de 2015.

L'évolution de la dette est le fruit de décisions et d'orientations politiques. Il n'apparaît donc pas pertinent de modéliser la série temporelle en vue d'effectuer des prévisions. Toutes choses restant égales par ailleurs (notamment les réglementations européennes sur la dette des États membres), la direction donnée est d'aboutir à une baisse tendancielle des déficits publics dans l'Union européenne.

Ainsi à la suite de la crise de 2008, des réformes de la gouvernance économique européenne ont été entreprises. Il s'agit du pacte budgétaire, du « six-pack », du « two-pack » et de la règle d'or. Ce système intégré se veut plus strict en assurant une meilleure coordination des politiques nationales tout au long de l'année, un suivi régulier et des sanctions plus rapides en cas de manquement. Il contraint les États membres à tenir leurs engagements en matière de finances publiques.

Pour prévoir l'évolution de la dette publique en pourcentage du PIB d'ici 2030, nous considérons que les autorités publiques vont respecter leurs objectifs de discipline budgétaire. Depuis 2013, le rythme minimum – sous peine de sanctions – est fixé par le texte de gouvernance économique de l'UE qui stipule : « [...] dans le cadre des nouvelles règles, la limite de 60 % du PIB prévue pour la dette sera effectivement appliquée, ce qui n'était pas le cas avant la réforme du « six-pack »²⁰. La règle sera enfreinte si un État membre présentant une dette supérieure à 60 % du PIB ne réduit pas cet excédent d'au moins 5 % par an en moyenne au cours des trois années précédentes. »²¹

¹⁸ Bayenet B., Piron, D. « La dette wallonne : développements récents », Association pour la fondation internationale de finances publiques (FONDAFIP) - Colloque - La décentralisation financière en Belgique et en France, Mons, 11 mars 2015.

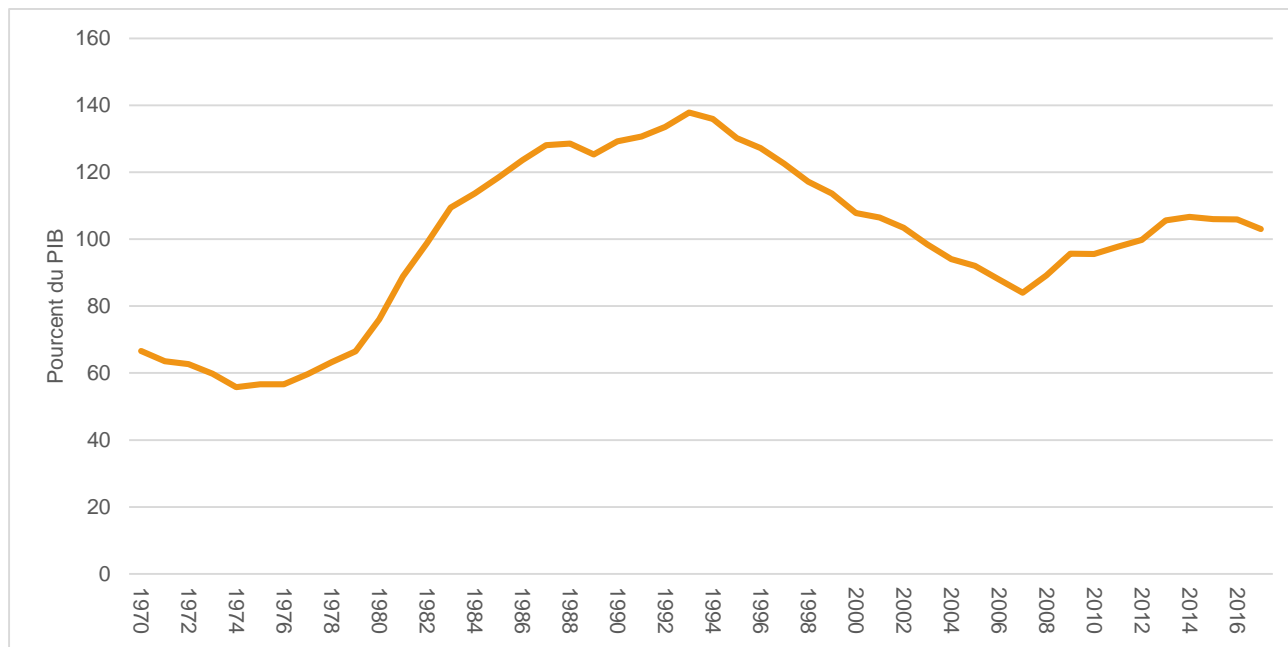
¹⁹ Le montant de la dette, en devises constantes, a quant à lui continué d'augmenter jusqu'en 1995.

²⁰ Le six-pack est un ensemble de cinq règlements et d'une directive, entrés en vigueur en décembre 2011, visant à renforcer les règles de surveillance macroéconomique et budgétaire. Le "six-pack" s'applique à l'ensemble des États membres de l'UE.

²¹ MEMO/13/318 La gouvernance économique de l'UE en clair, Commission Européenne, Bruxelles, 10 avril 2013

Puisque la dette publique belge et wallonne excède 60% du PIB à ce jour, il a été choisi de lisser l'effort minimum (5% par an au cours des trois dernières années) à réaliser sous peine de sanction.

Graphique 22 : Évolution de la dette belge en pourcent du PIB de 1970 à 2018



Source : BNB

Tableau 16 : Prédiction de la dette brute consolidée en Belgique en pourcent du PIB de 2018 à 2030

Année	Dette brute consolidée en Belgique en % du PIB			
	Prévision	Économie : Stagnation	Économie : Crise	Économie : Croissance
2018	100,9	103,0	105,0	98,7
2019	98,8	103,0	107,0	94,8
2020	96,9	103,0	109,0	91,3
2021	95,0	103,0	111,0	88,2
2022	93,3	103,0	113,0	85,4
2023	91,6	103,0	115,0	82,9
2024	90,0	103,0	117,0	80,6
2025	88,5	103,0	119,0	78,5
2026	87,1	103,0	121,0	76,7
2027	85,7	103,0	123,0	75,0
2028	84,5	103,0	125,0	73,5
2029	83,2	103,0	127,0	72,1
2030	82,1	103,0	129,0	70,9

Source : BNB

Calcul : CEHD

Prix moyen (non pondéré) des terrains à bâtir (€/m²)

Le prix des terrains à bâtir est un bon indicateur de la rareté du foncier, c'est-à-dire de la matière première pour la production de logements publics. Certes, celle-ci repose de plus en plus sur des acquisitions entre pouvoirs publics (échanges fonciers publics) ou, lorsqu'elles existent, des réserves foncières. Toutefois, la valorisation marchande des prix des terrains influe sur la stratégie foncière des pouvoirs publics, soit parce qu'ils en tiennent compte dans leur fixation du prix tout en pratiquant une décote, soit parce que le propriétaire public voit le potentiel de recettes – dans un contexte difficile pour les finances publiques – si le terrain fait l'objet d'un partenariat avec le secteur privé.

La littérature scientifique offre de nombreux modèles hédoniques pour expliquer les prix des terrains à bâtir à partir de leurs caractéristiques intrinsèques (superficie, configuration

topologique, etc.) ou extrinsèques (accessibilité, voisinage, etc.)²². Ces modèles servent avant tout à fournir une estimation du prix du foncier ou de déterminer les facteurs qui influencent le plus ces prix. Dans une certaine mesure, ces modèles pourraient être utilisés pour prédire l'évolution des prix. Cela suppose de rencontrer deux conditions. D'une part, il faudrait disposer d'informations sur les transactions futures de terrain et les caractéristiques de celles-ci. Quels terrains et avec quels attributs seront mis en vente annuellement jusqu'en 2030 ? Le modèle hédonique pose le problème de la disponibilité des prévisions pour les variables explicatives. D'autre part, la disponibilité des données reste un obstacle à l'applicabilité de ce genre de modèle. En effet, il n'y a pas de données collectées sur les proximités des aménités positives ou nuisibles des terrains à bâtir, la qualité des sols, la mutabilité sur le plan juridique, etc.

Dans le cadre de l'observatoire des prix immobiliers, le CEHD a tenté d'approfondir la compréhension des facteurs formant les prix des terrains à bâtir²³. De manière très significative sur le plan statistique, le modèle hédonique obtenu pour expliquer les prix totaux des terrains à bâtir explique 75,2% de la dispersion des valeurs. À la seule exception de l'année 2014, on observe des hausses significatives des prix sur l'ensemble de la période 2006-2016. Par exemple, l'augmentation de la superficie de parcelle de 1% augmente le prix de 0,84%. Si ce modèle est performant statistiquement, il n'est pas employable pour notre objectif dans la mesure où on ne dispose pas de prévisions sur la taille des parcelles qui seront cédées prochainement.

Pour ce qui concerne la prévision des prix des terrains à bâtir, il faut donc se tourner à nouveau vers les techniques associées aux séries chronologiques. L'évolution par année du prix moyen des terrains à bâtir en Wallonie depuis 1973 jusqu'en 2014 figure dans le graphique ci-dessous. La base de données disponibles renseigne un nombre moins important de transactions en 2013 et 2014 ; les données sur la vente de terrains à bâtir en 2015 et 2016 n'étaient toujours pas disponibles auprès du SPF Économie (Statbel) au moment de la confection du schéma régional de développement du logement public.

La décomposition de la série chronologique en un trend et une saisonnalité n'est pas évidente. Il semble que le trend se scinde sur plusieurs périodes : une hausse rapide entre 1973 et 1981, une hausse lente de 1982 à 1993, une forte hausse entre 1993 et 2013. Pour la période après 2013, il n'y a pas d'informations disponibles. La méthode d'ajustement par les points médians pour repérer grosso modo la tendance n'est pas applicable ici.

²² Entre autres : Capozza, D. R. et Helsley, R. W. (1990). The stochastic city. *Journal of urban Economics*, 28(2) ; Cavailhès, J. (2005). Le prix des attributs du logement. *Économie et statistique*, 381(1) ; Geniaux, G., Napoléone, C. et Leroux, B. (2015). Les effets prix de l'offre foncière. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, (1) ; Vermon B. (2016), *Prix des terrains à bâtir. Une analyse spatiale*, SEEID, Commissariat général au développement durable (CGDD), Paris.

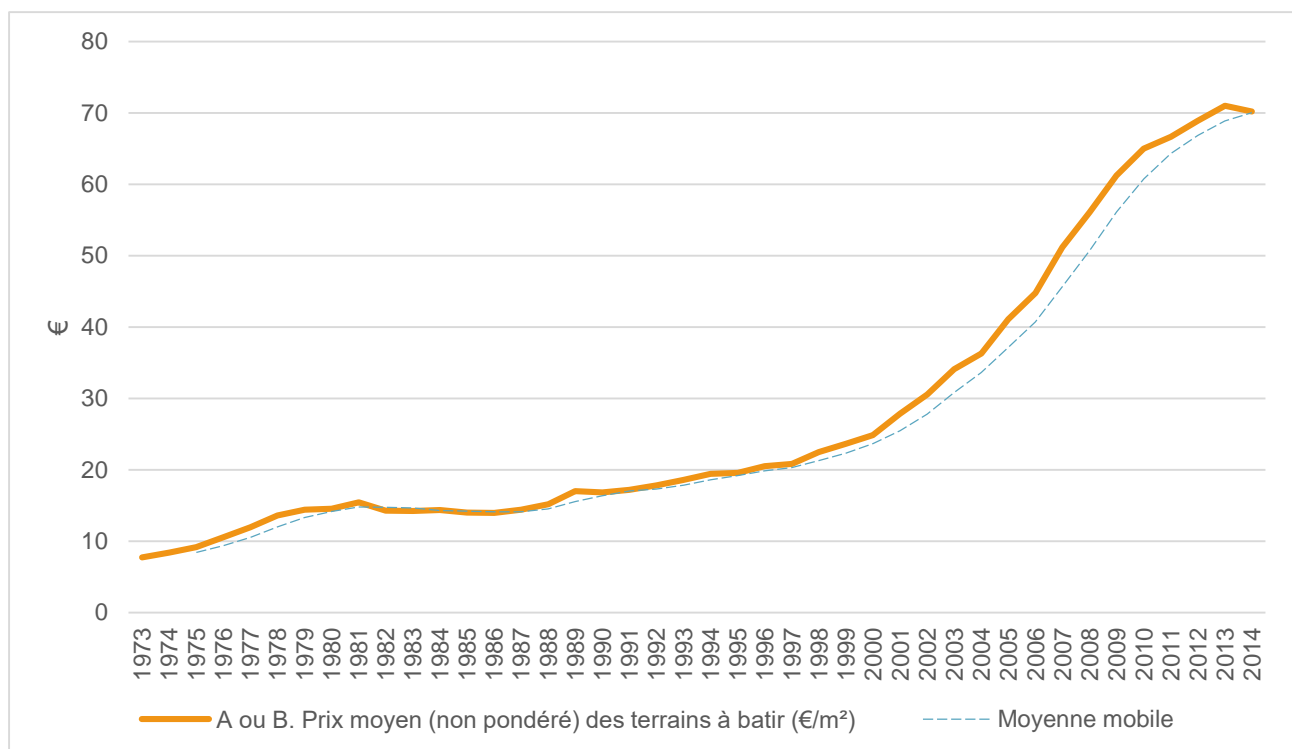
²³ KRYVOBOKOV, M. (2018), *Observatoire des prix immobiliers résidentiels en Wallonie*, Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi, 73 pages.

La courbe de la moyenne mobile d'ordre trois permet de constater que la saisonnalité n'est pas identifiable dans cette série chronologique. Il n'y a pas de mouvements répétés ni de creux (baisses) ni de pics (hausses). La série lissée correspond pratiquement à la série brute.

Étant donné la tendance scindée en plusieurs périodes (dont la dernière est extrêmement courte) et l'absence de saisonnalité, la modélisation à partir de l'étude des séries chronologiques n'est pas possible. C'est pourquoi il est décidé d'opter pour l'application d'un **taux moyen d'évolution du prix des terrains à bâtir** à l'horizon 2030.

Ce taux moyen d'augmentation des prix des terrains à bâtir au m² (non déflatés) est fixé à +2,8% annuellement, c'est-à-dire le pourcentage moyen annuel d'augmentation au cours des cinq dernières années (2010-2014) pour lesquelles les données sont disponibles (Statbel). Ce pourcentage est conforté par les autres indicateurs complémentaires de tendance centrale : + 3,0% annuellement selon le prix médian ainsi que + 2,5% annuellement selon le prix moyen pondéré. Dans le cadre du modèle hédonique qui permet d'expliquer le niveau des prix des terrains – publié par l'observatoire des prix immobiliers du CEHD, l'augmentation sur les données des prix corrigées par le modèle) est de 3,3% sur les cinq dernières années. L'ordre de grandeur du taux d'augmentation se situe donc autour de 3%.

Graphique 23 : Évolution du prix moyen (non pondéré) des terrains à bâtir de 1973 à 2014



Source : BNB

Tableau 17 : Prix moyen (non pondéré) des terrains à bâtir prédits²⁴ de 2014 à 2030

	Prix moyen (non pondéré) des terrains à bâtir en €/m ²
2015	72,2
2016	74,2
2017	76,3
2018	78,4
2019	80,6
2020	82,9
2021	85,2
2022	87,6
2023	90,0
2024	92,5
2025	95,1
2026	97,8
2027	100,5
2028	103,3
2029	106,2
2030	109,2

Source : BNB
Calcul : CEHD

²⁴ Pour la prévision des prix des terrains à bâtir au m² (non déflatés), on peut appliquer le croisement annuel de +2,8%. Il s'agit de la moyenne des cinq dernières années (2010-2014).

Ceci est cohérent avec la prévision du panel de 15 experts du journal l'Echo, contactés tous les six mois, qui envisagent également une évolution relativement positive à un horizon de cinq ans. Pour les maisons, les appartements et les terrains à bâtir, les hausses de prix au mètre carré devraient être respectivement de 1,7%, 2% et 2,4% par an ; des taux supérieurs donc à l'inflation attendue sur cette période (1,6% sur base annuelle). Seuls les prix des villas (+ 0,1% par an) ne semblent pas parvenir à suivre l'inflation : <https://www.lecho.be/monargent/dossier/guideimmobilier2-2017/Comment-les-prix-de-l-immobilier-evolueront-ils-dans-les-cinq-prochaines-annees/9926926>).

Selon les experts, en Belgique, la hausse des prix des terrains à bâtir au m² devrait être de 2,4% par an à un horizon de cinq ans.

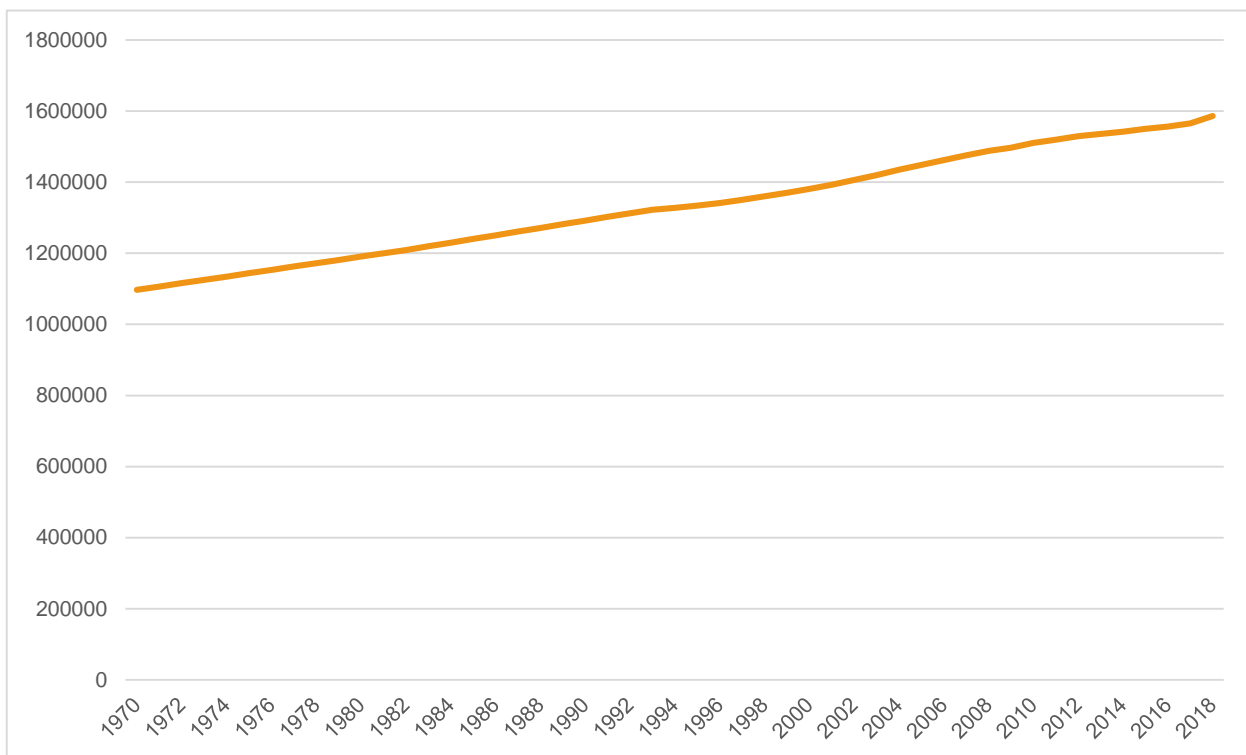
Nombre de ménages privés en Wallonie

L'évolution du nombre de ménages est un facteur important de l'évolution de la demande de logements en général, et plus particulièrement de logements publics. On considère habituellement qu'un ménage occupe un logement (à l'exception des ménages collectifs qui rejoignent des formes d'habitat collectif). Pour la prévision de cette donnée à l'horizon 2030, le Bureau fédéral du Plan publie depuis plusieurs années des perspectives démographiques de la population des ménages. Le modèle statistique, à l'appui de ces prévisions, est très élaboré et constitue une référence en la matière en Belgique.

La modélisation de la capacité de production des logements publics en Wallonie fait donc appel à ces prévisions. Concrètement, la prédiction du nombre de ménages futurs utilise les prévisions du nombre d'individus hommes et femmes (ainsi que leur âge). En fonction de son âge, sexe et arrondissement, la position au sein du ménage de chaque individu (par exemple : individu isolé, individu marié avec enfant, chef de famille monoparentale, enfant de cohabitants, enfant au sein d'une famille monoparentale) dans les années à venir est prédite grâce au « taux d'appartenance ». Ensuite, suivant la position qu'il occupera pour chaque année à l'avenir, l'individu a une probabilité d'appartenir à un type de ménage (par exemple : ménage d'une personne, ménage composé d'un couple marié avec enfant(s), ménage composé d'un couple cohabitant avec enfant(s), famille monoparentale, etc.). Au final, le nombre futur de ménages par type de ménage est déduit en fonction du nombre d'individus par position au sein du ménage. L'hypothèse principale repose donc sur l'évolution future des taux d'appartenance d'un individu à une certaine position au sein du ménage dans le temps.

Habituellement, le Bureau Fédéral du Plan publie chaque année les prévisions du nombre de ménages et leur type pour la Wallonie. Les dernières prévisions sont parues en juillet 2018. L'horizon de ces prévisions court jusqu'en 2070. Il est donc possible de disposer de données prévues sur le nombre pour la période couverte par le schéma régional de développement du logement public (2018-2030).

Graphique 24 : Évolution du nombre de ménages privés en Wallonie de 1970 à 2018



Source : IWEPS

Tableau 18 : Nombre de ménages privés en Wallonie prédits de 2019 à 2030

Année	Nombre de ménages privés
2019	1.587.185
2020	1.597.465
2021	1.607.516
2022	1.617.623
2023	1.627.185
2024	1.636.549
2025	1.645.783
2026	1.655.303
2027	1.665.088
2028	1.674.438
2029	1.683.631
2030	1.692.847

Source : BFP

Décalage (lag) entre la décision de construire et la remise des clés / Délai entre la commande des travaux et la réception des nouveaux logements

En réalité, la production de logements à une année t est le résultat de décisions, de moyens et de besoins exprimés au cours de la t - $n^{\text{ième}}$ année. En effet, le temps de production d'un logement prend souvent plusieurs années, *a fortiori* pour les logements d'utilité publique. Les temps de décision de programmation de l'autorité régionale, de procédures de marchés publics, de définition des projets, d'obtention des permis, de mise en exécution et de réalisation par les SPLSP se surajoutent l'un à l'autre. C'est pourquoi la production observée de logement lors d'une année dépend des valeurs prises quelques années plus tôt par les variables explicatives du modèle.

L'utilisation des « variables retardées » ou *lagged variables*²⁵ permet de rendre compte de cet effet qui s'observe dans le domaine de la production de logements. Les valeurs des

²⁵ Un effet de décalage (ou *lag effect*) est utilisé pour représenter l'effet d'une valeur précédente de la variable retardée lorsqu'il existe un ordre inhérent aux observations de cette variable. Un exemple typique où les effets de retard sont utiles est une étude dans laquelle différents sujets reçoivent des séquences de traitements. Dans ce cas, on veut déterminer si le traitement de la période précédente est important pour comprendre le résultat de la période en cours. On inclut un effet de traitement retardé dans le modèle.

variables exogènes indépendantes (ou prédictives) X_t sont les valeurs X_{t-k} , où k est le nombre d'années de décalage. Dans le cas de la production de logements sociaux, il ressort des informations observées lors du dernier ancrage communal que la durée moyenne entre la commande des travaux et leur réception est de 21 mois²⁶. Avant ce délai de réalisation classique, il faut ajouter environ 41 mois pour les procédures de marché public de l'appel d'offres à la notification), 3 mois pour l'approbation par la SWL, 3 mois de commande des travaux et 1 mois de délai avant le début effectif des travaux. Entre le moment où les facteurs économiques et démographiques concourent à la décision de construire et l'année de mise en service production finale du logement, il y a donc au total un délai total moyen de 69 mois, soit 5 ans et 9 mois.

2.2. Le modèle et les prévisions

Après plusieurs itérations de spécifications et de calibrages du modèle de régression, deux modèles apparaissent comme significativement intéressants. Ces deux modèles présentent de bons indicateurs de qualité du point de vue statistique. Ils présentent un réel pouvoir de prédiction, c'est-à-dire la proportion de la variation totale de la variable dépendante expliquée par la variation des variables indépendantes.

- Le premier modèle a retenu quelques variables d'ordre économique ainsi qu'un rythme de mise en œuvre – autrement dit le temps entre la prise de décision et la sortie de la construction – relativement court de trois ans. Les variables économiques sont les taux d'intérêt sur les crédits hypothécaires, le nombre de demandeurs d'emploi inoccupés, la dette publique et le prix des terrains.
- Le second modèle a retenu les variables d'ordre économique ainsi qu'un rythme de mise en œuvre – autrement dit le temps entre la prise de décision et la sortie de la construction – relativement court de cinq ans. Il a aussi retenu des variables démographiques qui permettent de tenir compte aussi – sur le plan théorique – du fait que la production de logements publics est affectée par des facteurs démographiques. Les variables économiques sont les taux d'intérêt sur les crédits hypothécaires, le nombre de demandeurs d'emploi inoccupés, la dette publique et le prix des terrains. La variable sociodémographique est le nombre de ménages. Il tient compte aussi du facteur historique particulier entre 1986 et 1996 de très forte réorganisation administrative et politique du logement social (régionalisation) ayant entraîné des résultats inférieurs au « trend habituel ».

La variable indépendance est un nombre de logements construits chaque année ; elle correspond donc plus ou moins à la variation du stock de logements publics (car il y a peu de démolitions). Certaines valeurs sont également rentrées dans le modèle sous la forme de variation d'une année à l'autre. Cela permet de conserver des variables dynamiques dans les deux parties de l'équation de la régression. C'est le cas du taux d'intérêt

²⁶ Analyse qui porte sur 630 dossiers de création de logements, à un ou plusieurs lots de travaux. En cas de lots multiples, le délai est calculé comme la différence entre la première date de commande et la dernière date de réception.

hypothécaire, du nombre de demandeurs d'emploi inoccupés, du prix des terrains, du nombre de ménages.

2.3. Modèle prédictif centré sur les variables économiques avec un rythme court de mise en œuvre

Ce modèle obtient un R^2 ajusté de 0,48. Comme l'indique le tableau ci-dessous, le modèle présente une constante de départ particulièrement élevée. Il attribue aussi des coefficients élevés à certaines variables comme le taux d'intérêt et le prix des terrains.

Tableau 19 : Paramètres des variables du modèle prédictif de régression ayant des variables économiques avec un décalage de 3 ans.

Variables	Valeurs
Constante	3150,098
Variation du taux d'intérêt des prêts hypothécaires en Belgique	260,157
Variation du nombre de demandeurs d'emploi inoccupés en Wallonie	0,00775
Dette brute consolidée en Belgique en pour cent du PIB	-20,768
Variation du prix des terrains au mètre carré	-134,696
<u>Erreur standard de l'estimation</u>	492,614
<u>Erreur standard de la prévision</u>	177,045
<u>R-carré ajusté</u>	0,480

Calcul : CEHD

Toutes choses restants égales par ailleurs (en particulier, la reprise d'une programmation publique au niveau régional ayant fait l'objet d'une décision dans le cadre de la poursuite de l'ancrage communal ou dans un nouveau système), le nombre de logements publics reprendrait un rythme comparable aux derniers ancrages communaux complètement réalisés. Il est possible d'espérer un retour à la production proche de 1000 unités pour l'année 2030.

En moyenne, ce modèle prédit une capacité de production de 763 unités par an entre 2018 et 2030, en fonction exclusivement des facteurs économiques estimés pour les dix prochaines années.

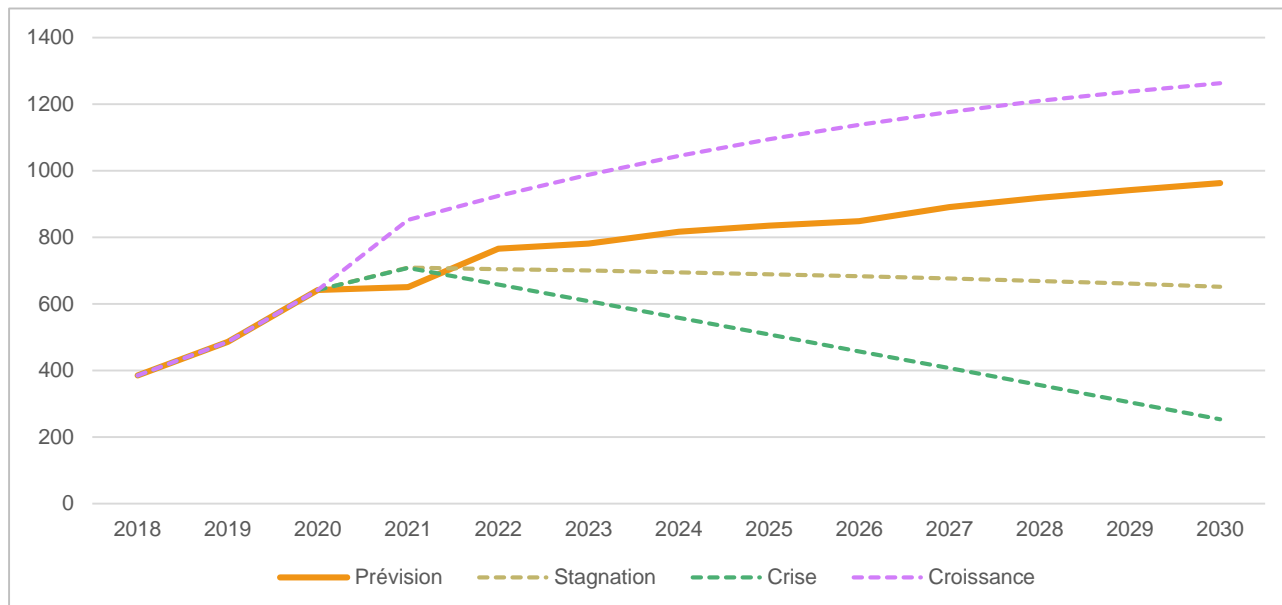
Tableau 20 : Variables utilisées pour le modèle prédictif de régression ayant des variables économiques avec un décalage de 3 ans.

Année	Variation du taux d'intérêt des prêts hypothécaires en Belgique	Variation du nombre de demandeurs d'emploi inoccupés en Wallonie	Dette brute consolidée en Belgique en pourcent du PIB	Variation du Prix moyen (non pondéré) des terrains à bâtir (€/m ²)	Nombre de logements construits prédits
2015	-0,80	-11702	106	2,0	
2016	-0,38	-12093	105,9	2,0	
2017	-0,02	-10973	103	2,1	
2018	-0,06	-13321	100,85	2,1	385
2019	-0,04	-3400	98,81	2,2	486
2020	-0,03	-5900	96,87	2,3	642
2021	-0,01	-5600	95,02	2,3	650
2022	0,00	-7200	93,27	2,4	765
2023	0,01	-9200	91,61	2,5	782
2024	0,02	-7047	90,03	2,5	817
2025	0,03	-6542	88,53	2,6	835
2026	0,03	-6287	87,10	2,7	848
2027	0,04	-6041	85,75	2,7	891
2028	0,04	-5806	84,46	2,8	918
2029	0,04	-5579	83,24	2,9	942
2030	0,04	-5361	82,07	3,0	963

Calcul : CEHD

Le graphique ci-dessous représente la prévision de la production de logements publics à l'horizon 2030 selon le premier modèle. Trois autres courbes représentent les scénarii « crise », « stabilité » et « croissance ». Pour chacun de ces scénarii, nous avons soit détérioré volontairement les indicateurs économiques, soit conservé une certaine stabilité des indicateurs économiques, soit volontairement amélioré ceux-ci. Cela permet de voir ce que donneraient les prévisions si les valeurs actuellement prédites pour les facteurs du modèle devaient être différentes. Assez logiquement, on voit que le modèle est particulièrement sensible aux évolutions du contexte économique.

Graphique 25 : Nombre de logements publics construits par an entre 2018 et 2030 selon le modèle prédictif de régression ayant des variables économiques avec un décalage de 3 ans.



Calcul : CEHD

2.4. Modèle prédictif centré sur les variables économiques et démographiques avec un rythme stable de mise en œuvre

Ce modèle obtient un R^2 ajusté de 0,785. Il est donc très performant. Comme l'indique le tableau ci-dessous, le modèle présente une constante de départ plus faible que le modèle précédent. Il attribue aussi des coefficients plus ou moins comparables en importance dans le modèle. Le taux d'intérêt (la variable financière) conserve toujours un coefficient élevé. Sans doute, cette variable reflète-t-elle, dans une région majoritairement composée de propriétaires et de petits investisseurs locatifs, un indicateur synthétisant l'accessibilité au logement de manière générale. Lorsqu'il y a une baisse ou une hausse des taux d'intérêt, les stratégies de logement des ménages belges changent et cela impacte toutes les autres filières d'accès au logement, y compris le logement social.

Tableau 21 : Paramètres des variables du modèle prédictif de régression ayant des variables économiques et sociodémographiques avec un décalage de 5 ans.

Variables	Valeurs
Constante	1092,580
Variation du taux d'intérêt des prêts hypothécaires en Belgique	58,050
Variation du nombre de ménages en Wallonie	-0,034
Variation du nombre de demandeurs d'emploi inoccupés en Wallonie	0,00331
Dette brute consolidée en Belgique en pour cent du PIB	-0,590
Prix moyen (non pondéré) des terrains à bâtir (€/m ²)	-1,013
Variable excluant les années de disette liée à la conjoncture politique	-459,242
<u>Erreur standard de l'estimation</u>	115,031
<u>Erreur standard de la prévision</u>	51,416
<u>R-carré ajusté</u>	0,785

Calcul : CEHD

Toutes choses restants égales par ailleurs (en particulier, la reprise d'une programmation publique au niveau régional ayant fait l'objet d'une décision dans le cadre de la poursuite de l'ancrage communal ou dans un nouveau système), le nombre de logements publics reprendrait un rythme comparable aux derniers ancrages communaux complètement réalisés surtout pour les cinq prochaines années. Cela vient de l'effet de la croissance du nombre de ménages dans les prochaines années, encore élevée les cinq prochaines années puis se faisant de moins en moins importante (conformément aux prévisions du Bureau fédéral du Plan).

En moyenne, ce modèle prédit une capacité de production de 615 unités par an entre 2018 et 2030, en fonction des facteurs économiques et sociodémographiques estimés pour les dix prochaines années.

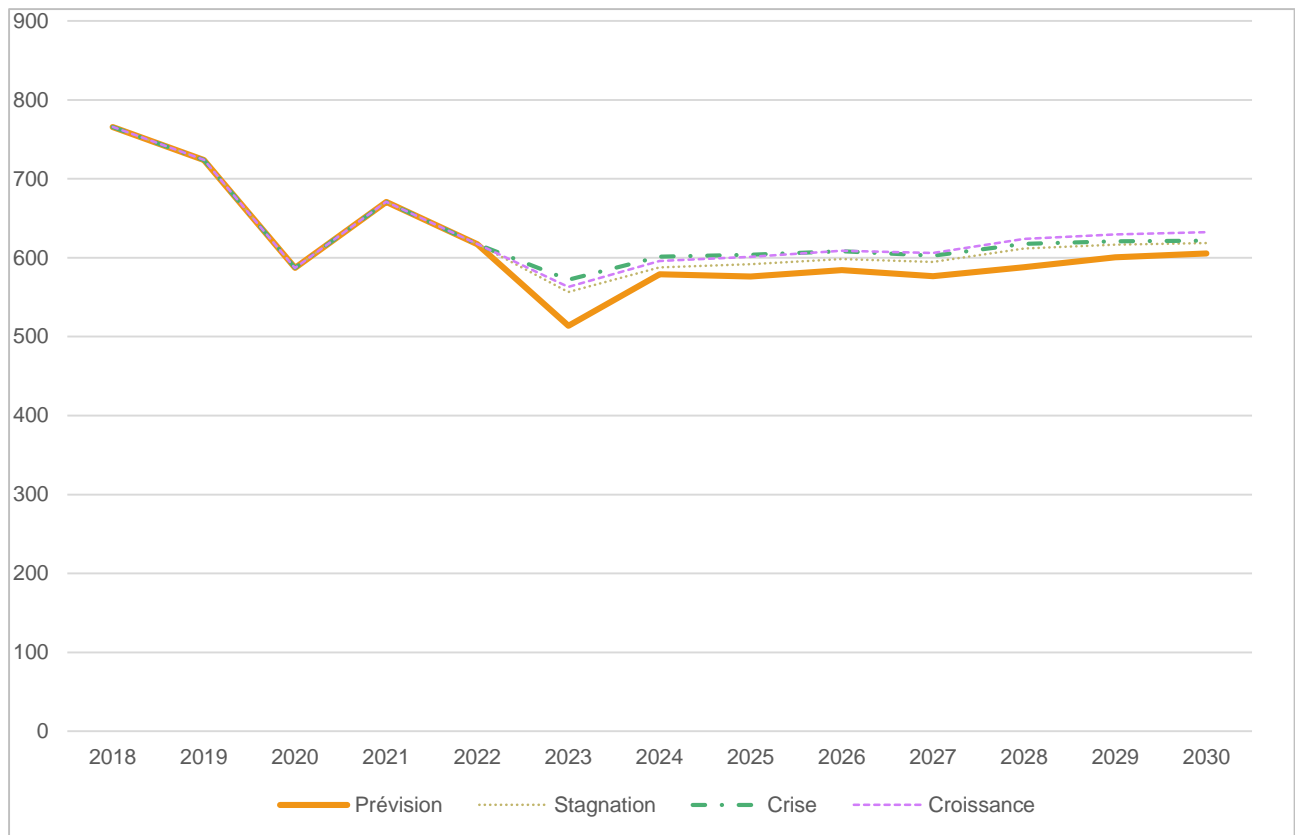
Tableau 22 : Variables utilisées pour le modèle prédictif de régression ayant des variables économiques et sociodémographiques avec un décalage de 5 ans.

Année	Variation du taux d'intérêt des prêts hypothécaires en Belgique	Variation du nombre de ménages en Wallonie	Variation du nombre de demandeurs d'emploi inoccupés en Wallonie	Dette brute consolidée en Belgique en pour cent du PIB	Prix moyen (non pondéré) des terrains à bâtir (€/m ²)	Variable excluant les années de disette liée à la conjoncture politique	Nombre de logements construits
2013	-0,09	5916	4895	105,6	71,0	0	
2014	-0,34	6343	1117	106,7	70,2	0	
2015	-0,80	8259	-11702	106,0	72,2	0	
2016	-0,38	6442	-12093	105,9	74,2	0	
2017	-0,02	8701	-10973	103,0	76,3	0	
2018	-0,06	11393	-13321	100,9	78,4	0	766
2019	-0,04	10451	-3400	98,8	80,6	0	724
2020	-0,03	10280	-5900	96,9	82,9	0	587
2021	-0,01	10050	-5600	95,0	85,2	0	671
2022	0,00	10107	-7200	93,3	87,6	0	617
2023	0,01	9562	-9200	91,6	90,0	0	514
2024	0,02	9363	-7047	90,0	92,5	0	579
2025	0,03	9234	-6542	88,5	95,1	0	576
2026	0,03	9520	-6287	87,1	97,8	0	585
2027	0,04	9785	-6041	85,7	100,5	0	577
2028	0,04	9350	-5806	84,5	103,3	0	588
2029	0,04	9193	-5579	83,2	106,2	0	601
2030	0,04	9217	-5361	82,1	109,2	0	606

Calcul : CEHD

Le graphique ci-dessous représente la prévision de la production de logements publics à l'horizon 2030 selon le premier modèle. Trois autres courbes représentent les scénarii « crise », « stabilité » et « croissance ». Pour chacun de ces scénarii, nous avons soit détérioré volontairement les indicateurs économiques, soit conservé une certaine stabilité des indicateurs économiques, soit volontairement amélioré ceux-ci. Cela permet de voir ce que donneraient les prévisions si les valeurs actuellement prédites pour les facteurs du modèle devaient être différentes. Il apparaît que le modèle présente une capacité de production plus « résiliente »; les différentes variations du seul contexte économique modifient dans une moindre amplitude le nombre de logements produits sur la période considérée. Le temps de latence des projets relativement long ne fait pas directement transparaître les modifications de la conjoncture économique et les variables sociodémographiques ont également une influence.

Graphique 26 : Nombre de logements publics construits par an entre 2018 et 2030 selon le modèle prédictif de régression comportant des variables écodémographiques avec un décalage de 5 ans.



Calcul : CEHD

3. Conclusion

En conclusion, les différentes approches pour déterminer le nombre de logements publics à produire ou qu'il sera possible de produire en fonction de différents facteurs économiques et démographiques convergent plus ou moins vers des ordres de grandeur comparables.

- Le maintien de la part des ménages vivant dans un logement public à son niveau actuel et en postulant une stabilité de la vacance nécessiterait de construire environ 5.000 logements au minimum. Cela constitue déjà un défi si la Wallonie reste sur le rythme très bas de production de ces dernières années. Pour faire progresser cette part d'un pour cent par exemple pour faire face à de nouveaux publics cibles précarisés, il faudrait au minimum produire 7.000 unités par rapport à l'évolution démographique attendue.
- En termes de capacité de production et en tenant compte des perspectives économiques et sociales, le secteur du logement social – au vu de ses capacités passées – devrait être en mesure de produire 9.924 unités selon le premier modèle de prédiction et 7.991 unités selon le second modèle durant la période 2018-2030.
- Dans toutes les optiques de prévisions testées, le niveau raisonnablement prévu – toutes choses restant égales par ailleurs – est supérieur à celui enregistré ces dernières années.

Partie 3. Quel parc de logements publics à l'horizon 2030 ?

1. Où construire du logement public ?

L'ambition du Schéma régional de développement du logement public est de concentrer la construction des logements publics sur les communes où ils seront les plus utiles. Par « utiles », nous entendons ici qu'ils rencontrent un besoin **sur le long terme** et que leur localisation garantisse aux bénéficiaires un bon accès aux emplois et aux services.

Afin d'identifier le besoin sur le long terme, trois indicateurs ont été mis au point :

- **L'indice démographique** qui rend compte de la vitalité démographique de la commune ;
- **L'indice de fragilité face au logement** qui permet à la fois de repérer les communes où sont concentrées certaines populations plus fragiles économiquement et d'identifier celles où l'accès au logement est plus difficile ;
- **Les candidatures au logement public** qui permettent de connaître la demande par commune.

Un quatrième indicateur, destiné à évaluer la qualité de l'accès aux emplois et aux services dans la commune, a été développé. Il s'agit de l'indicateur d'accessibilité aux emplois et aux services.

Dans cette partie, nous présenterons la construction de ces différents indicateurs et leurs éventuelles limites. Nous expliquerons également comment nous les avons utilisés pour déterminer les communes sur lesquelles construire du logement public.

1.1. L'indice démographique

L'analyse de l'évolution démographique a pour finalité d'identifier les zones en croissance ou en décroissance, et ainsi pointer les territoires qui, sur la période récente, ont vu leurs besoins s'accroître. Elle est fondamentale dans l'élaboration du SRDLP dans la mesure où elle permet d'évaluer les besoins futurs en matière de logement et leur répartition à l'échelle de la région. Dans ce rapport, l'évolution démographique est analysée à travers quatre indicateurs :

- l'évolution du nombre de ménages entre 2010 et 2017 ;
- l'évolution de la population entre 2010 et 2017,
- l'indice de vieillissement en 2016 ;
- l'indice de vieillissement en 2030.

Le choix de ces indicateurs a été guidé par les réflexions suivantes.

Le ménage est la principale unité à observer pour estimer les besoins quantitatifs en logements, en partant du principe qu'il faut un logement pour chaque ménage. L'évolution

du nombre de ménages indique donc l'évolution du nombre de logements nécessaires. Cependant, cette seule unité ne suffit pas à anticiper les besoins futurs, car elle ne permet pas de cerner la vitalité démographique d'une zone, celle-ci étant mieux exprimée par l'évolution de la population.

En effet, l'augmentation du nombre de ménages n'est pas forcément synonyme de dynamisme démographique. Au contraire, une augmentation du nombre de ménages peut être concomitante à une stagnation, voire à une baisse de la population. Une telle conjonction est caractéristique des zones où la population est vieillissante et où la taille des ménages diminue consécutivement à ce vieillissement. Or, il apparaît peu pertinent de construire du logement public dans des zones où le nombre d'habitants stagne, voire décroît, et où la population est vieillissante, car ces nouveaux logements pourraient devenir inutiles faute d'occupants dans les années à venir. L'investissement public serait alors perdu. Pour garantir l'utilité à long terme de cet investissement, il est préférable de concentrer celui-ci sur les zones connaissant à la fois une croissance du nombre de ménages et de la population, d'où le choix des deux premiers indicateurs.

Afin de consolider notre analyse du dynamisme démographique des communes, notamment en ce qui concerne le vieillissement, nous avons adjoint à ces deux premiers indicateurs l'indice de vieillissement en 2016. Celui-ci établit le rapport entre la population de 65 ans et plus et la population de moins de 20 ans. Il permet ainsi de réaliser une sorte de synthèse de l'analyse de la répartition de la population par tranche d'âge et de distinguer les communes « jeunes » des communes où les tranches d'âges les plus élevées prédominent.

Enfin, l'indice de vieillissement en 2030 a été mobilisé de manière à prendre en compte l'évolution probable de cet indicateur sur le moyen terme. Il s'agissait notamment ici d'identifier d'éventuels retournements de situation pouvant impacter la décision en matière de construction de logement public (par exemple, des communes vieillissantes retrouvant une certaine jeunesse).

Ces différents indicateurs ont été construits sur base des données disponibles auprès de Statbel (nombre de ménages, population et indice de vieillissement 2016) et du Bureau Fédéral du Plan (indice de vieillissement 2030).

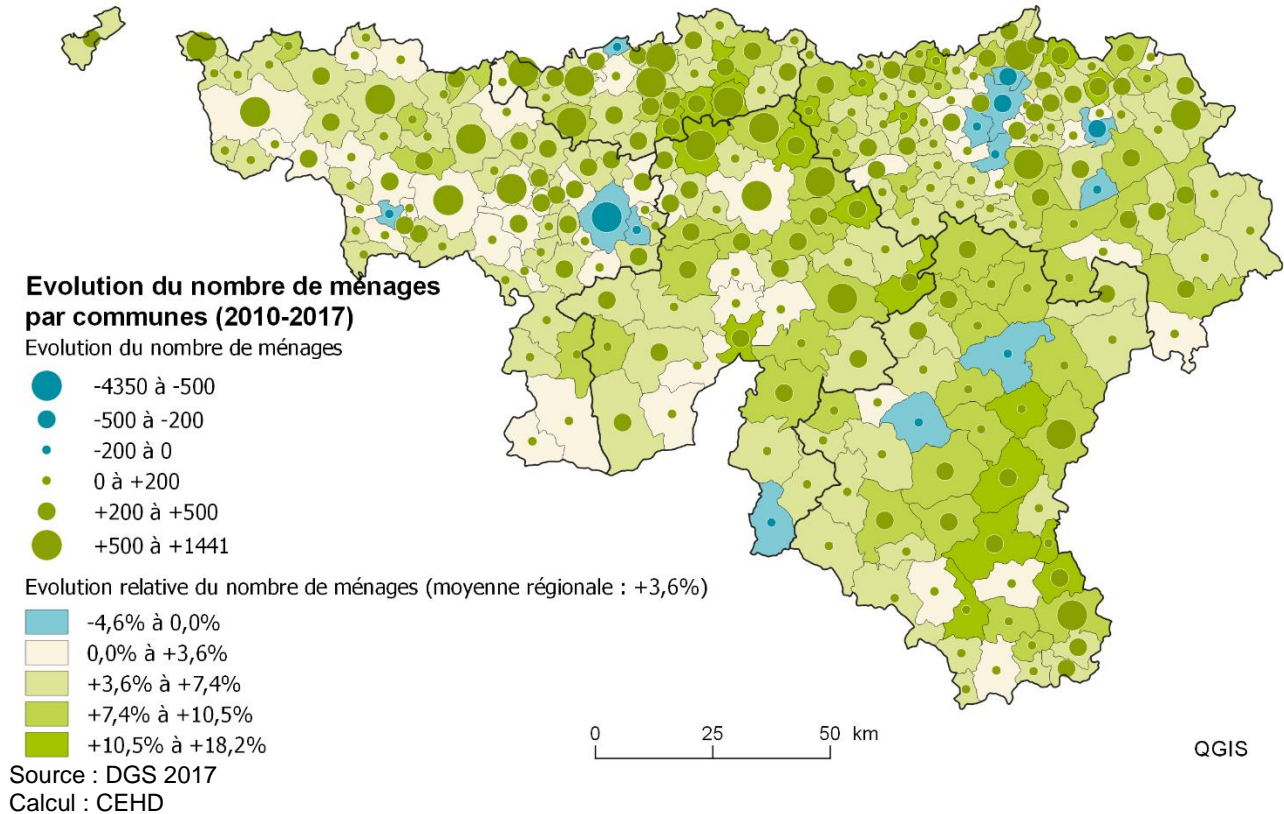
Dans les paragraphes qui suivent, nous nous attacherons à décrire l'évolution de chacun de ces indicateurs et nous expliquerons comment nous les avons intégrés à l'indice démographique.

L'évolution du nombre de ménages entre 2010 et 2017

Au 1^{er} janvier 2017, on dénombre 1.563.401 ménages wallons sur le territoire régional, soit 3,6% de plus qu'en 2010. L'analyse des chiffres au niveau communal montre que la grande majorité des communes connaissent une progression de leur nombre de ménages supérieure à la moyenne régionale (+3,6%) (cf. Carte 25). Mais c'est sur l'axe Bruxelles/Luxembourg que cette croissance est la plus marquée, de nombreuses communes situées sur celui-ci se détachant avec des valeurs relatives nettement

supérieures, comprises entre 7,4% et 18,2%. Le Brabant wallon ; le nord de la province de Namur et le sud de la province de Luxembourg apparaissent ainsi comme les plus dynamiques en termes d'évolution du nombre de ménages.

Carte 25 : Évolution du nombre de ménages par commune au 1^{er} janvier (2010-2017)



Cette constatation est confirmée par l'examen de l'évolution en valeurs absolues. D'après celui-ci, c'est l'arrondissement de Nivelles qui arrive en tête (+9.212 ménages) ainsi que l'arrondissement de Namur (+6.913). Viennent ensuite les arrondissements de Courtrai (+4.797), Verviers (+4.706) et Liège (+4.617). À titre de comparaison, l'évolution du nombre de ménages en région wallonne se chiffre à +54.780 sur la période 2010-2017. Les seuls arrondissements de Nivelles et Namur ont donc rassemblé près de 30% de l'augmentation du nombre de ménages en Wallonie entre 2010 et 2017.

Les communes ayant connu une diminution de leur nombre de ménages sont peu nombreuses (13 communes). Notons que cette catégorie regroupe des profils de communes très différents. On y trouve ainsi des communes très urbaines telles que les deux principaux pôles régionaux (Charleroi et Liège) et certaines de leurs communes limitrophes, mais aussi des communes rurales. Ainsi, en valeurs absolues, la ville de Charleroi constitue le territoire qui a subi les plus lourdes pertes (-4.350 ménages). Viennent ensuite la commune de Verviers (-428), la ville de Liège (-321) et les communes de Herstal (-270), Seraing (-122), Boussu (-110), Châtelet (-91), La Hulpe (-77), Spa (-52), La Roche-en-Ardenne (-49), Vresse-sur-Semois (-28), Esneux (-24) et Saint-Hubert (-13).

Les communes qui ont vu leur nombre de ménages rester stable ou augmenter plus faiblement que la moyenne régionale (donc une augmentation inférieure à 3,6%) sont principalement situées dans la partie ouest de la Wallonie, notamment en Hainaut, le long de la dorsale wallonne et dans le sud de la province de Namur.

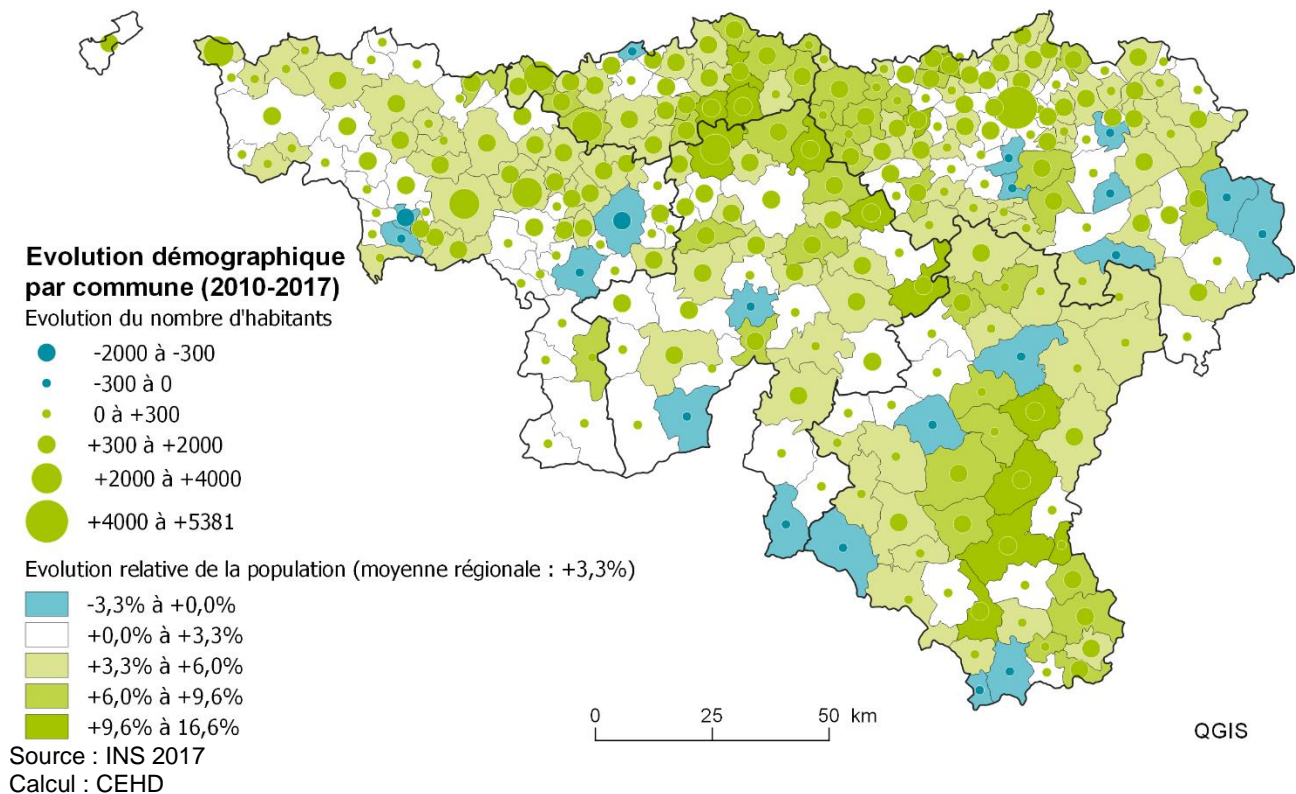
Si l'on en croit ces chiffres, il faudrait construire du logement dans une majorité de communes puisque celles-ci connaissent une croissance de leur nombre de ménages. Cependant, l'évolution de la population par commune sur la période 2010 à 2017 nuance cette assertion.

L'évolution de la population entre 2010 et 2017

Entre le 1^{er} janvier 2010 et le 1^{er} janvier 2017, le nombre d'habitants en Wallonie a crû de 3,3% pour atteindre 3.614.473 personnes, soit une progression légèrement inférieure à celle du nombre de ménages.

Concernant la répartition de cette croissance, il apparaît que la croissance de la population est concentrée sur un nombre bien plus restreint de communes que ne l'était la croissance du nombre de ménages. Il existe ainsi une dichotomie frappante entre d'une part les communes situées en Brabant wallon, dans l'ouest de la province de Liège, autour de Namur et à proximité du Grand-Duché du Luxembourg, qui affichent un taux de croissance nettement supérieur à la moyenne régionale (dépassant parfois +9,6%) ; et d'autre part les communes localisées à proximité de la frontière française et autour de Liège où la croissance relative est inférieure ou égale à la moyenne régionale (cf. Carte 26).

Carte 26 : Évolution de la population par commune entre 2010 et 2017



Pour illustrer notre propos, notons que l'arrondissement de Nivelles est celui qui a enregistré la plus forte croissance en valeur absolue de la région sur la période (+19.608 hab.). Viennent ensuite les arrondissements de Liège (+18.779 hab.) et de Namur (+13.609 hab.). À eux trois, ces arrondissements rassemblent près de 44% de l'augmentation démographique enregistrée en région wallonne entre 2010 et 2017.

De même, les communes dont la croissance de la population a été inférieure ou égale à la moyenne régionale sont plus nombreuses que celles dont la croissance du nombre de ménages a été inférieure ou égale à la moyenne régionale ; leur nombre est respectivement de 105 contre 68. Parmi elles, les communes ayant connu une décroissance de leur population sont également plus nombreuses ; leur nombre est respectivement de 20 contre 13. Ainsi, la ville de Charleroi et les communes de Thuin, Boussu, Dour, La Hulpe, Comblain-au-Pont, Esneux, Butgenbach, Bullange, Spa, Trois-Ponts, Verviers, La Roche-en-Ardenne, Bouillon, Saint-Hubert, Virton, Rouvroy, Onhaye, Vresse-sur-Semois et Viroinval affichent un recul de leur nombre d'habitants.

Ces différences laissent présager la coexistence de plusieurs profils démographiques parmi les communes wallonnes. Afin de pouvoir les prendre en compte dans l'élaboration du SRDLP, nous avons procédé à une première transformation des données permettant de coter les communes selon ces deux indicateurs.

Élaboration de l'indice démographique – Étape 1

Comme nous l'avons vu précédemment, il est important de savoir si le nombre de ménages et la population évoluent de concert (ou non) afin de mieux caractériser la dynamique démographique. Pour pouvoir répondre à cette question, nous avons eu recours à un système de notation simple permettant d'une part de « noter » chaque commune en fonction de sa classe pour chaque indicateur et, d'autre part, d'additionner ces notes de façon à créer un indice synthétique.

L'objectif du système de notation choisi est de situer chaque commune par rapport à l'ensemble des communes de la région. Il s'agit en effet, pour chaque indicateur, d'identifier les communes dans lesquelles il semble le plus pertinent de construire du logement public, des communes pour lesquelles cela semble le moins pertinent. Le système de notation doit donc permettre de révéler les valeurs extrêmes. Dans cette optique, nous avons choisi d'adopter une notation à deux axes : l'un positif, l'autre négatif. Une note positive signifie que la commune est parmi les mieux placées au niveau régional pour recevoir du logement public, **selon l'indicateur concerné**. À l'inverse, une note négative signifie que la commune est parmi les moins bien placées pour recevoir du logement public, toujours selon cet indicateur. Les communes se situant dans la moyenne régionale se voient attribuer une note égale à 0.

Concrètement, pour ce qui concerne l'évolution du nombre de ménages, la notation des communes a été établie de la manière suivante :

Évolution du nombre de ménages	Note
-4,6 % à 0%	-2
0% à +3,6%	0 (Moyenne régionale)
+3,6% à +7,4%	+2
7,4% à 10,5%	+4
+10,5% à +18,2%	+6

La deuxième classe reçoit la note de 0, car elle contient la moyenne régionale (3,6%).

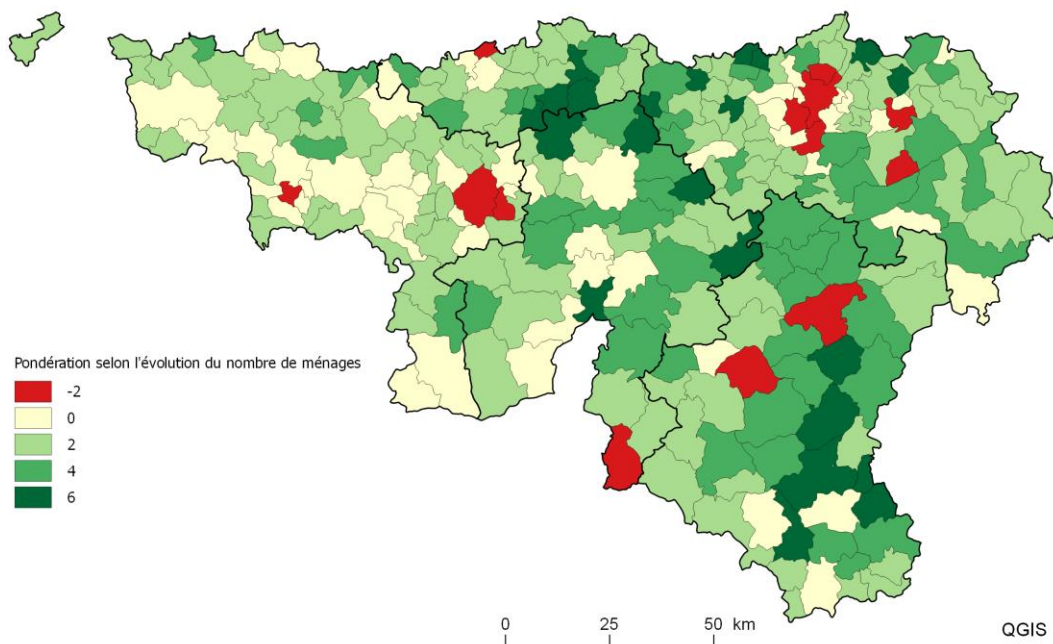
Pour ce qui concerne l'évolution de la population, la notation des communes a été établie de la manière suivante :

Évolution de la population	Note
-3,6 % à 0%	-2
0% à +3,3%	0 (Moyenne régionale)
+3,3% à +6,0%	+2
+6,0% à 9,6%	+4
+9,6% à +16,6%	+6

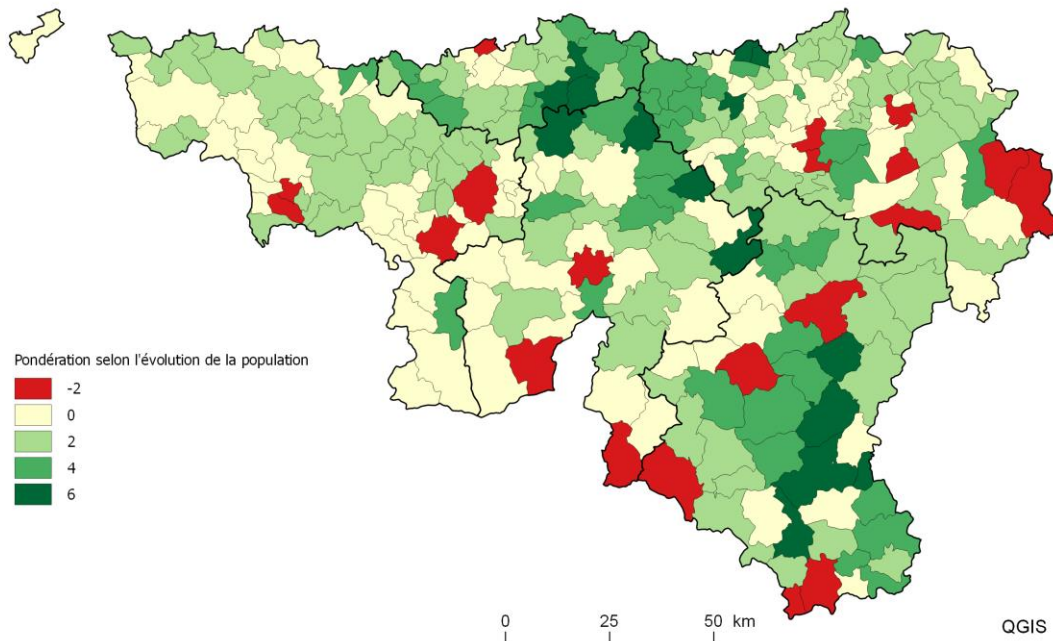
La deuxième classe reçoit la note de 0, car elle contient la moyenne régionale (3,3%).

Le résultat de cette pondération est présenté dans la Carte 27 et la Carte 28. Cette cartographie permet de comparer les communes pour chaque indicateur et identifier qu'elles sont celles qui sont le moins bien placées pour recevoir du logement public (en rouge) et celles qui sont le mieux placées (en vert).

Carte 27 : Pondération selon l'évolution du nombre de ménages par commune entre 2010 et 2017



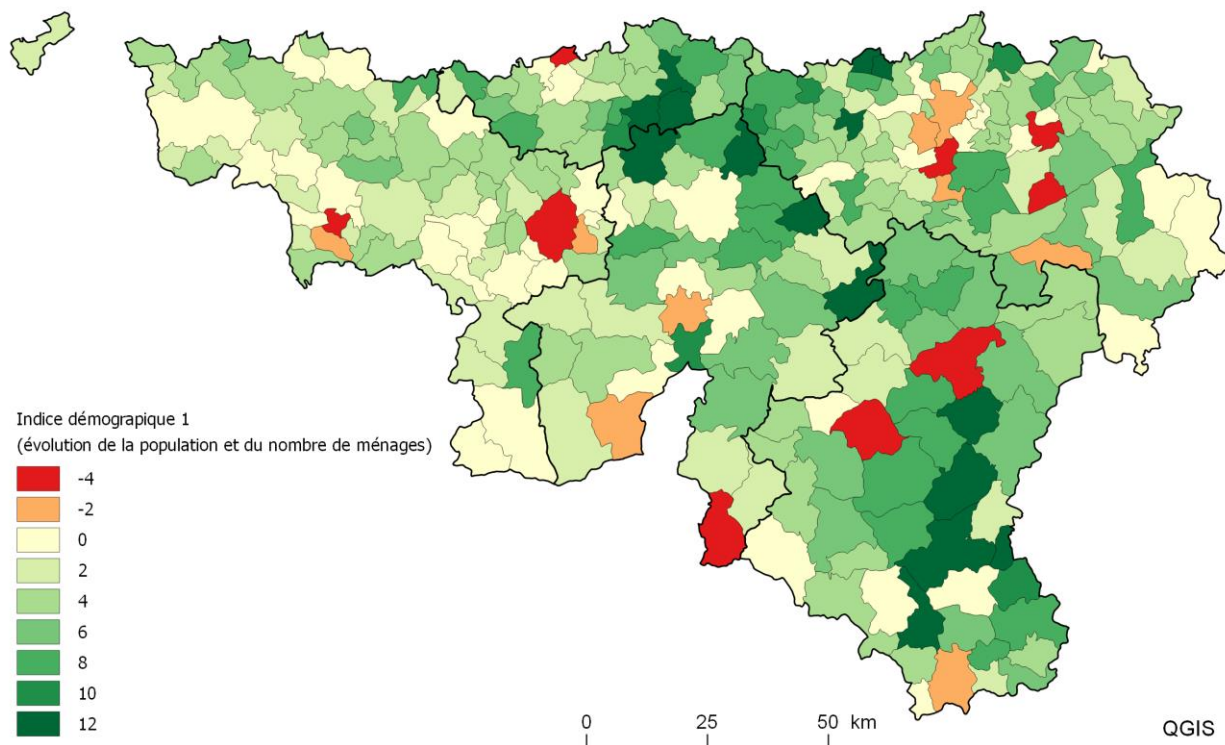
Calcul : CEHD

Carte 28 : Pondération selon l'évolution de la population par commune entre 2010 et 2017

Calcul : CEHD

Les notes obtenues pour chaque indicateur sont ensuite additionnées de manière à connaître la performance des communes selon ces deux indicateurs. On obtient une nouvelle note faisant, elle aussi, l'objet d'une cartographie (cf. Carte 29).

Carte 29 : Synthèse des deux premiers indicateurs de l'indice démographique



Calcul : CEHD

La carte ainsi obtenue est plus nuancée que les deux précédentes puisqu'elle comporte neuf classes au lieu de cinq. Deux de ces classes ont des notes négatives (-4 et -2) et six, des notes positives (2,4,6,8,10,12).

On observe que neuf communes ont obtenu la note minimale (-4, en rouge), ce qui signifie qu'elle connaisse une diminution à la fois du nombre de ménages et du nombre d'habitants. Parmi ces communes, on trouve Charleroi, Boussu, Colfontaine, La Hulpe, Esneux, Verviers, Spa, La-Roche-en-Ardenne, Saint-Hubert, Vresse-sur-Semois. Vu leur situation de déclin démographique, il semble peu judicieux de créer du logement public dans ces communes. Neuf autres communes ont obtenu une note de -2 (en orangé), indiquant que l'un des deux indicateurs était négatif. Il s'agit des communes de Virton, Viroinval, Onhaye, Châtelet, Dour, Liège, Seraing, Comblain-au-Pont et Trois-Ponts.

À l'opposé du spectre, quinze communes se caractérisent par un grand dynamisme démographique à l'échelle de la Wallonie et ont obtenu la note maximale possible (12, en vert foncé). Ces communes sont situées le long d'un axe nord-sud partant du Brabant wallon (Incourt, Perwez, Walhain), passant par la province de Namur (Gembloux, Fernelmont, Ohey, Somme-Leuze) et finissant en province de Luxembourg (Bertogne, Vaux-sur-Sûre, Léglise, Tintigny). Les communes de Oreye, Crisnée et Verlaine, en province de Liège,

viennent compléter ce palmarès. Seule la province du Hainaut n'est pas représentée dans cette catégorie.

De façon plus générale, notons que les communes de la dorsale wallonne se situent, à quelques exceptions près, dans la moyenne régionale pour les deux composants de l'indicateur synthétique (note de 0). Le dynamisme démographique est contrasté entre l'ouest de la région d'une part et le centre et l'est, d'autre part. Ainsi, la province du Hainaut présente, selon cet indicateur synthétique, une santé démographique moindre que les autres provinces. Cette province connaît la plus forte concentration de communes ayant une note égale à 0 ou faiblement positive (2 ou 4). De plus, parmi les communes ayant une croissance démographique positive dans cette province, la meilleure note obtenue est de +8 (à Enghien et Froidchapelle), soit moins que dans les autres provinces. Le Brabant wallon, l'est de la province de Namur et la province du Luxembourg concentrent, à l'inverse, les communes ayant des notes positives à très positives (de 6 à 12). La province de Liège connaît dans l'ensemble un dynamisme démographique assez marqué, à l'exception notable de Liège et des communes situées à sa périphérie.

Selon ce premier indicateur synthétique, il semble donc que le besoin en logements (et donc en logements publics) se soit davantage concentré dans le passé récent dans le centre et l'est de la région. Cependant, comme nous l'avons déjà évoqué, il est prudent de nuancer les enseignements que l'on peut tirer de l'évolution du nombre de ménages ou de la population avec un indicateur relatif à l'âge de la population afin de mieux prendre en compte les possibilités d'évolution futures. C'est pourquoi nous avons intégré à notre indice démographique les indices de vieillissement en 2016 et en 2030 ; indices que nous allons maintenant présenter.

Le vieillissement en Wallonie en 2016 et 2030

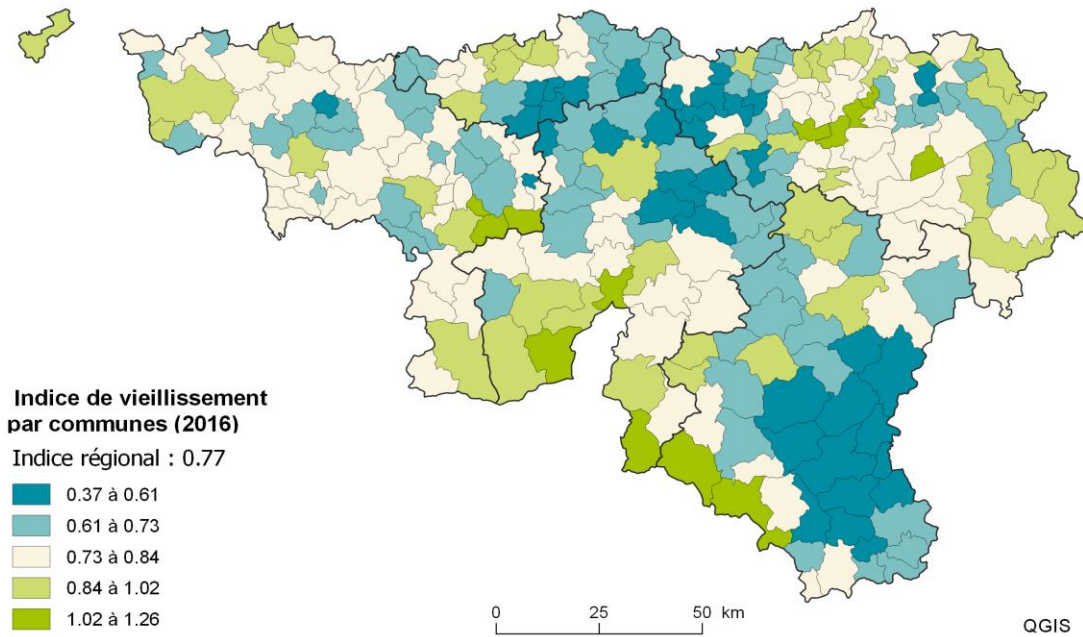
L'indice de vieillissement établit le rapport entre la population de 65 ans et plus et la population de moins de 20 ans. Il permet ainsi de réaliser une synthèse de l'analyse de la répartition de la population par tranche d'âge et de distinguer les communes où les plus jeunes sont fortement présents des communes où les tranches d'âges plus élevées prédominent.

En 2016 (Cf. Carte 30), deux grands territoires se distinguent au niveau régional par un indice de vieillissement faible. Il s'agit au nord, des franges sud et est du Brabant wallon, de l'ouest de la province de Liège et de la périphérie namuroise ; au Sud, des territoires situés à proximité du Grand-Duché du Luxembourg.

Les territoires inscrits à l'inverse dans un indice de vieillissement élevé sont situés sur les franges nord-ouest du Brabant wallon, le long de la frontière franco-belge (partie méridionale), dans la périphérie sud de Charleroi et à proximité du territoire allemand.

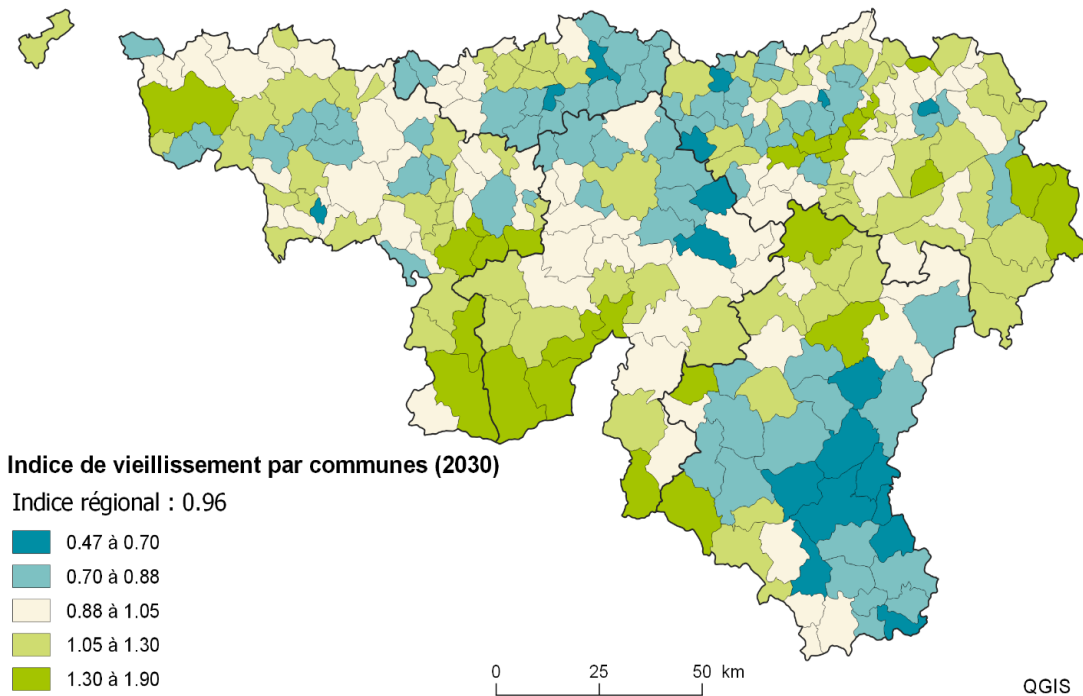
Au niveau des villes wallonnes, Tournai et Namur montrent un indice de vieillissement sensiblement plus élevé que la moyenne wallonne ; Charleroi enregistre à l'inverse un indice de vieillissement inférieur à celui de la région.

Carte 30 : Indice de vieillissement en 2016



Source : Statbel / Calcul : CEHD

Carte 31 : Indice de vieillissement en 2030



Source Statbel / Calcul : CEHD

D'après l'indice de vieillissement de 2016, il semble donc que la population jeune se concentre sur l'axe allant du Brabant wallon au sud de la province du Luxembourg. On peut donc anticiper que le dynamisme démographique à venir se situera également là. Cependant, pour s'en assurer, il faut également prendre en compte les prévisions du Bureau Fédéral du Plan concernant l'indice de vieillissement en 2030 (cf. Carte 31).

D'après ces prévisions, il apparaît tout d'abord qu'en 2030, l'ensemble de la population sera plus âgé. Ainsi, l'indice de vieillissement régional prévu est de 0,96 en 2030 contre 0,77 en 2016. Ce vieillissement généralisé a une conséquence importante pour la cartographie de l'indice de vieillissement de 2030. En effet, toutes les limites de classes sont supérieures pour 2030 à ce qu'elles étaient pour 2016. Ainsi, en 2016, l'indice pour la première classe était compris entre 0,37 et 0,61 ; en 2030, il est compris entre 0,46 et 0,70. Ceci est important à prendre en compte pour la comparaison des deux cartes : il faut garder en mémoire que les communes représentées dans une même couleur dans les deux cartes ont en réalité un indice de vieillissement plus important en 2030 qu'en 2016.

Malgré ce glissement des limites de classes, on note une importante diminution du nombre de communes « jeunes » (en bleu) et une progression du nombre de communes « âgées » (en vert) (cf. Carte 31). Ainsi, l'axe des communes ayant un faible indice de vieillissement n'est plus continu entre le Brabant wallon et la province de Luxembourg. À l'inverse, les communes ayant un indice de vieillissement élevé ont gagné du terrain et ne sont plus cantonnées au pourtour de la région, mais concernent de nombreuses communes, notamment en province du Hainaut, dans le sud de la province de Namur et en province de Liège.

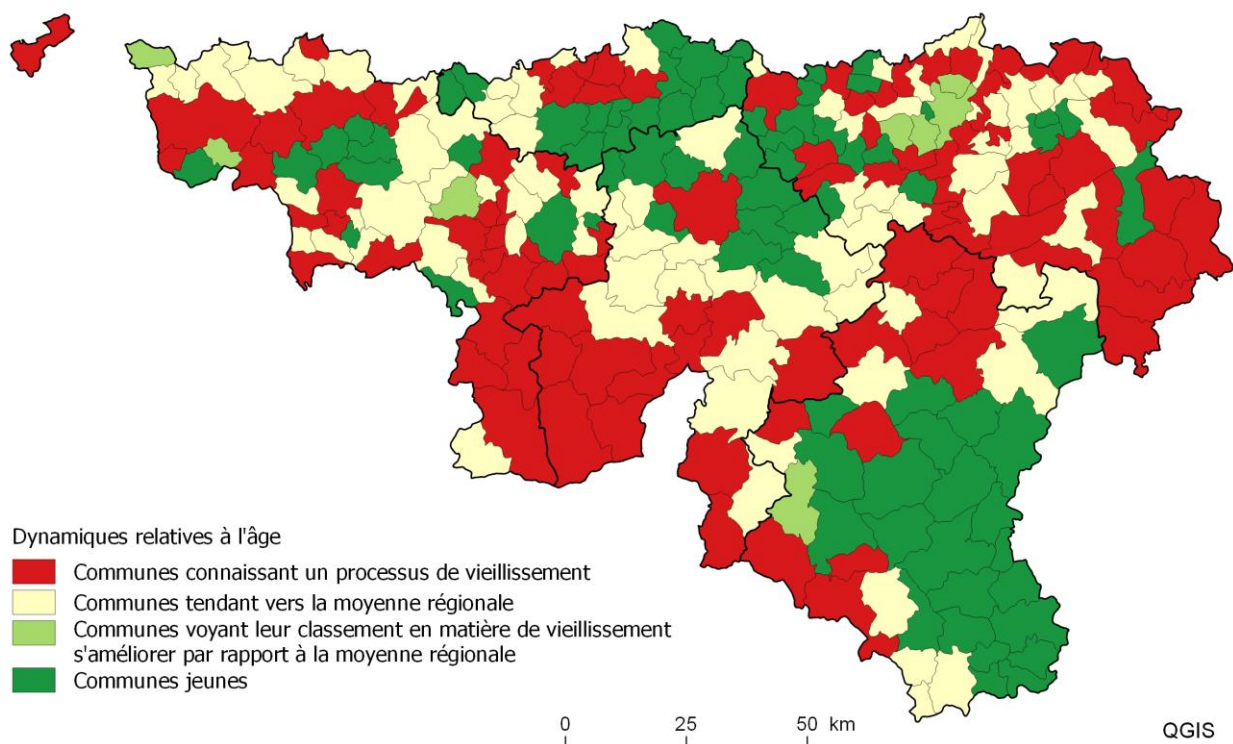
Notons que, dans cette nouvelle géographie du vieillissement en région wallonne, un point attire particulièrement l'attention : Liège et quelques communes de sa région (Herstal, Saint-Nicolas, Seraing et Flémalle) qui ont un indice de vieillissement moyen en 2016 (compris entre 0,73 et 0,84 ; en blanc cassé) se retrouvent dans la classe inférieure en 2030. Autrement dit, si leur population ne rajeunit pas forcément (on l'a dit, les limites de classes ne sont pas les mêmes en 2016 et 2030), un vieillissement moins rapide que l'ensemble de la région leur permet de rejoindre le groupe des communes ayant un indice de vieillissement « bas ». Une évolution similaire est observable à La Louvière, Antoing, Mouscron et Paliseul. La particularité de ces communes est intéressante à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du SRDLP dans la mesure où l'on peut anticiper que dans les années à venir (y compris après 2030), ces communes connaîtront des évolutions sur le plan démographique qui justifieront la construction de logements publics.

Afin de résumer ces différentes évolutions démographiques, une carte de synthèse a été réalisée (cf. Carte 32), en quatre classes. La première classe (en rouge) regroupe les communes qui avaient un indicateur de vieillissement dans la moyenne régionale ou supérieur à celle-ci en 2016 et qui auront un indicateur de vieillissement élevé en 2030. La deuxième classe (en jaune clair) concerne les communes qui, quelle que soit leur situation en 2016, se retrouvent dans la moyenne régionale en 2030. La troisième classe (en vert clair) rassemble les communes qui avaient un indicateur de vieillissement dans la moyenne régionale ou supérieur à celle-ci en 2016 et qui auront un indicateur de vieillissement inférieur à la moyenne en 2030. Enfin, la quatrième classe (en vert foncé) comprend les

communes ayant un indice de vieillissement inférieur à la moyenne régionale en 2016 et en 2030.

Selon cette carte, il apparaît qu'une majorité des communes wallonnes connaissent un vieillissement plus important que le reste de la région ou restent dans la moyenne régionale. La population jeune se concentre essentiellement en province du Luxembourg, dans la zone d'influence du Grand-Duché, dans le sud Brabant wallon, le nord de la province de Namur et l'ouest de la province de Liège.

Carte 32 : Dynamiques relatives à l'âge – Synthèse des indices de vieillissement de 2016 et 2030



Calcul : CEHD

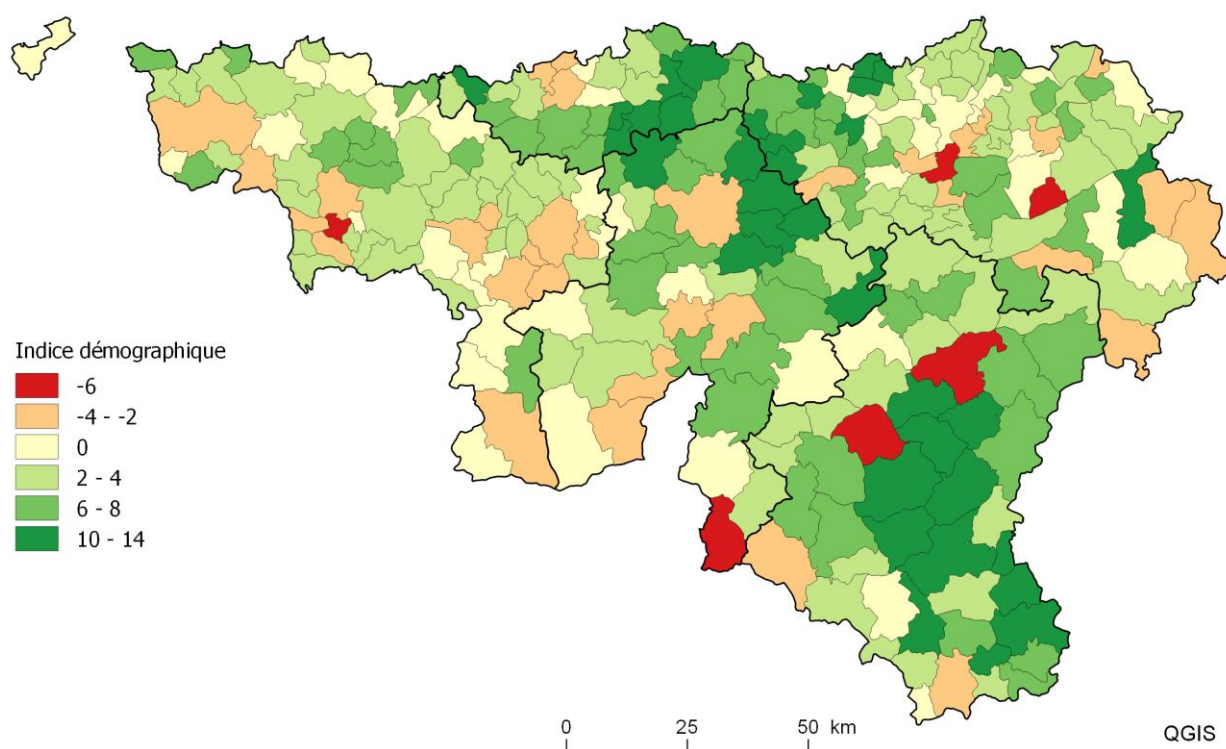
Élaboration de l'indice démographique – Étape 2

Afin de pouvoir prendre en compte ces nouvelles observations dans l'indice démographique synthétique, on applique une notation aux classes de la carte synthétique des dynamiques liées à l'âge (Carte 32), allant de -2 pour les communes connaissant un processus de vieillissement à +4 pour les communes « jeunes ».

Dynamiques relatives à l'âge	Note
Communes connaissant un processus de vieillissement	-2
Communes tendant vers la moyenne régionale	0
Communes voyant leur classement en matière de vieillissement s'améliorer par rapport à la moyenne régionale	+2
Communes « jeunes »	+4

Les notes obtenues ainsi pour cet indicateur sont additionnées au premier indice démographique synthétique (cf. étape 1), puis cartographiées (cf. Carte 33).

Carte 33 : Indice démographique



Calcul : CEHD

Selon cet indice, il apparaît que six communes semblent particulièrement peu appropriées pour l'implantation de logements publics puisqu'elles ont obtenu la note minimale possible (-6). Il s'agit de Boussu (en Hainaut), Esneux et Spa (en province de Liège), La-Roche-en-Ardenne et Saint-Hubert (en province de Luxembourg) et enfin Vresse-sur-Semois (en

province de Namur). Les autres communes présentant un profil démographique défavorable à l'implantation de logements publics (c'est-à-dire celles ayant une note comprise entre -4 et -2) sont situées principalement sur la dorsale wallonne ainsi que sur la frontière française. Quelques communes présentant ce profil sont également présentes dans le nord du Brabant wallon et l'est de la province de Liège.

La quasi-totalité des communes présentant le profil démographique le plus favorable à l'implantation de logements publics (ayant donc une note comprise entre +10 et +14) se trouve sur l'axe nord-sud allant du Brabant wallon au Luxembourg. Notons cependant que, selon l'indice démographique, une grande majorité de communes présentent un profil positif (note supérieure ou égale à +2).

La démographie apparaît donc *in fine* comme une variable peu discriminante pour sélectionner les communes pouvant recevoir du logement public dans la mesure où, sur la base de ce critère, on pourrait justifier la création de logements publics dans la plupart des communes en Wallonie. Il n'en va pas de même pour les autres indices que nous allons présenter maintenant.

1.2. L'indice de fragilité face au logement

L'objectif de cet indicateur est d'identifier les communes où une part importante de la population connaît une certaine fragilité économique qui risque de compliquer son accès au marché privé du logement (acquisitif ou locatif), d'où une probabilité plus grande de recourir au logement public. Cet indicateur complète l'indice démographique dans l'analyse des besoins en matière de logement, en ciblant davantage les besoins en logement public. En effet, une zone qui connaît une forte croissance démographique n'est pas forcément une zone où le besoin en logement public est important si la population qui s'y installe est prospère.

La fragilité face au logement a été étudiée ici à travers cinq indicateurs :

- les revenus,
- l'accès au logement,
- la proportion de bénéficiaires du chômage ou du revenu d'insertion sociale,
- la proportion de ménages constitués d'une personne isolée,
- la proportion de familles monoparentales.

Le choix de ces indicateurs a été guidé par les considérations suivantes. Lorsqu'il s'agit d'étudier la fragilité économique, connaître le niveau de revenus de la population est une évidence. Dans le cas qui nous préoccupe, à savoir la fragilité devant le logement, il est apparu indispensable d'associer ce premier indicateur à un autre permettant d'évaluer l'accès au logement pour les ménages. Pour ce faire, nous avons décidé de nous appuyer sur un indicateur développé par le CEHD dans le cadre de la mise en place d'un observatoire des prix de l'immobilier et qui tient compte d'une part du prix médian d'une maison ordinaire dans la commune et, d'autre part, du décile de revenus à partir duquel on est en capacité d'en acquérir une.

Les trois derniers indicateurs composant cet indice tentent d'évaluer la part de la population de la commune qui présente, d'une façon ou d'une autre, un risque de fragilité face au logement. Dans cette perspective, la proportion de bénéficiaires du chômage ou du revenu d'intégration sociale est importante à prendre en compte dans la mesure où ceux-ci voient leur accès au logement compliqué non seulement par la faiblesse de leurs revenus, mais aussi par la stigmatisation liée à leur situation. Nous nous sommes également intéressés aux taux de personnes isolées et de familles monoparentales, car les risques de pauvreté sont accrus pour ces deux types de ménages, d'après les enquêtes menées sur le sujet (enquête SILC). Il s'agit également des deux principaux types de ménages parmi les candidats au logement public, où ils sont largement surreprésentés. Ainsi, les personnes isolées représentent 45% des candidats (contre 35,5% dans l'ensemble des ménages wallons) et les familles monoparentales 28,6% des candidats (contre 12,2% de l'ensemble des ménages wallons)²⁷.

Ces différents indicateurs ont été construits sur base des données disponibles auprès de Statbel.

Les revenus des ménages

L'analyse du niveau de revenu des ménages peut être abordée via les statistiques des déclarations fiscales publiées annuellement par StatBel. Dans ce paragraphe, nous comparerons les niveaux de revenu par déclaration²⁸ entre les différentes communes wallonnes ; nous nous attarderons également sur le degré de dispersion des revenus déclarés.

Ces indicateurs nous permettront de mieux préfigurer le niveau socio-économique des différents territoires communaux, mais aussi d'identifier localement des phénomènes d'inégalité de revenus parmi les ménages d'une même commune.

Ainsi, en région wallonne, en 2015, le revenu médian des déclarations fiscales atteignait 22.302€. Au niveau infrarégional, il existe des contrastes assez nets entre d'une part les communes localisées dans le sud-est de la province de Luxembourg ou encore au nord et sur les franges sud de la dorsale wallonne et, d'autre part, les communes jalonnant la dorsale wallonne et celles situées dans les espaces les plus reculés des grandes villes wallonnes, de l'agglomération Bruxelloise et du Grand-Duché du Luxembourg (cf. Carte 34).

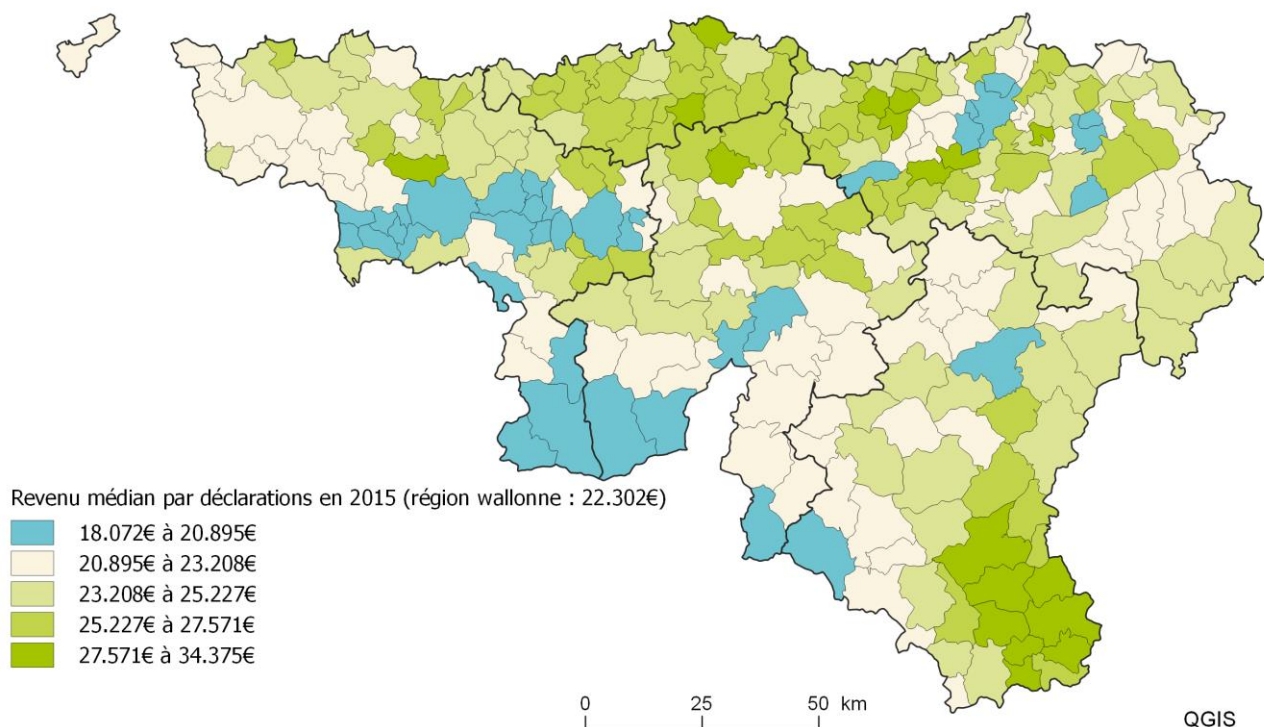
Avec un niveau de revenu inférieur à 20.985€ par déclarations, les secteurs de Mons-Borinage, La Louvière-Charleroi, le sud de la Botte du Hainaut, l'hyper centre de l'agglomération liégeoise et les pôles de Huy et Verviers, apparaissent bien en dessous de la médiane régionale et supposent donc des risques de précarité accrus dans ces territoires.

²⁷ Source : base de données des candidatures - SWL

²⁸ Précisons qu'il s'agit ici du revenu total net imposable, agrégé sur l'ensemble des déclarations (déclarations communes et déclarations individuelles confondues).

Toutefois, il est important de considérer également que dans les secteurs les plus aisés, et plus précisément où les niveaux de revenus surpassent la valeur médiane de 25.227€ par déclarations, le coefficient de dispersion interquartile indique bien souvent des inégalités beaucoup plus importantes qu'ailleurs. Il serait donc erroné de penser que l'ensemble des ménages résidant dans ces territoires sont épargnés par les problèmes de précarité.

Carte 34 : Revenu médian par déclarations et par commune (2015)



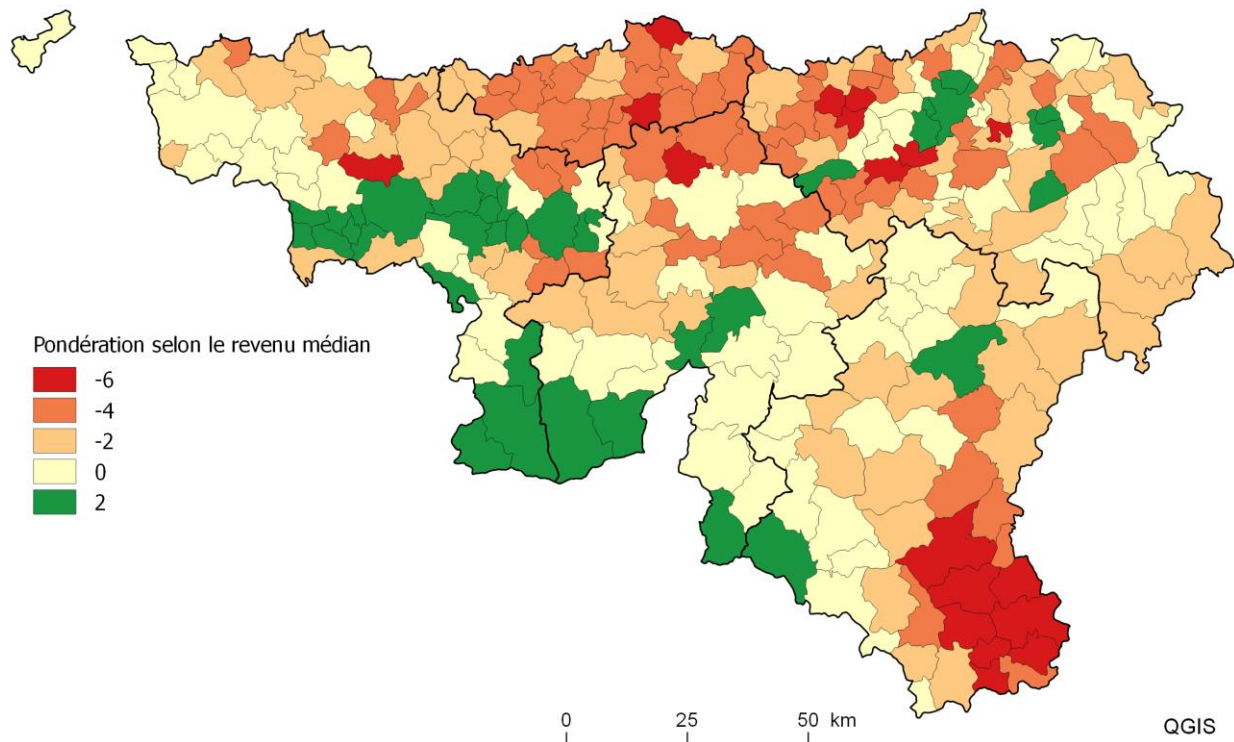
Source : SPF Finance / Calcul : CEHD

Afin de prendre en compte les enseignements de cet indicateur dans l'indice de fragilité face au logement, nous avons procédé comme pour l'indice précédent. Une note a été affectée à chaque classe de revenus, comme suit :

Revenu médian par déclaration	Note
18.072€ à 20.895€	2
20.895€ à 23.208€	0 (Moyenne régionale)
23.208€ à 25.227€	-2
25.227€ à 27.571€	-4
27.571€ à 34.375€	-6

Les communes les plus riches reçoivent les notes les plus basses puisqu'ils devraient s'y trouver moins de candidats au logement public. À l'inverse, la seule classe située en dessous de la moyenne régionale reçoit une note positive (+2). Le résultat a ensuite été cartographié (cf. Carte 35).

Carte 35 : Pondération selon le revenu médian par déclaration et par commune (2015)



Calcul : CEHD

Le prix de l'immobilier à l'acquisition

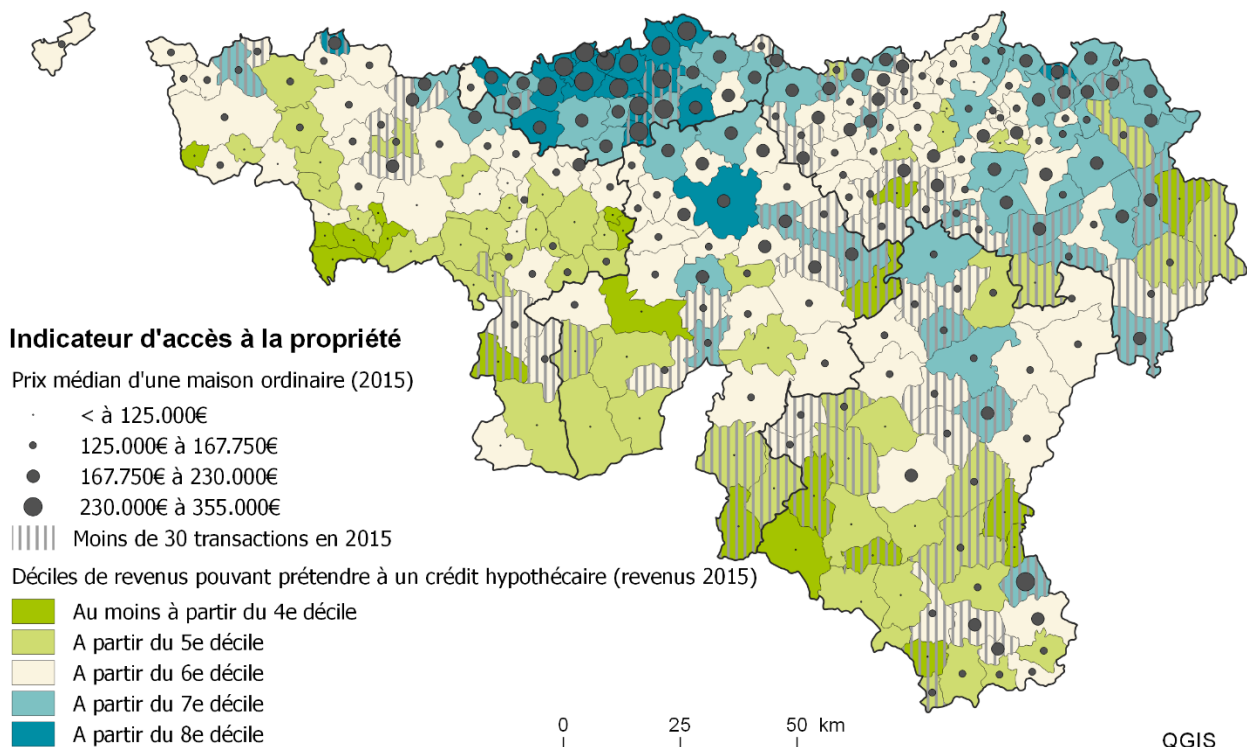
Il n'est pas possible d'évaluer la fragilité face au logement sans tenter de prendre en compte le coût de celui-ci. Aussi, afin d'intégrer ce coût à l'indice de fragilité face au logement, nous avons choisi de recourir à un indicateur développé par le CEHD dans le cadre de la mise en place d'un observatoire des prix de l'immobilier.

Cet indicateur s'attache à la question de l'accès au crédit hypothécaire, en identifiant le nombre de ménages qui - compte tenu de leur niveau de revenus imposables - pourraient prétendre à un crédit en vue d'acheter un bien dans leur commune de résidence. Pour ce faire, on considère que le crédit en question finance l'ensemble de l'acquisition (100% du prix du logement) ; qu'il ne peut être contracté sur plus de 30 ans et que les mensualités ne peuvent dépasser 33% du niveau de revenu imposable du ménage.

Dans les faits, le taux d'endettement devrait bien sûr idéalement être calculé sur base du revenu net, ce qui restreindrait davantage le niveau d'accès au crédit par rapport à ce qui est décrit dans les résultats qui suivent. Néanmoins, cet exercice nous permet de comparer les situations locales et ainsi présager des territoires où l'accès à la propriété pour les ménages y résidant est plus difficile.

Notons que l'indicateur est calculé sur base du prix médian d'une maison ordinaire, soit le type de bien le plus courant dans l'écrasante majorité des communes wallonnes. Il peut paraître paradoxal de recourir, dans le cadre de l'élaboration du schéma régional de développement du logement public, à un indicateur basé sur les prix du marché acquisitif dans la mesure où, par définition, les candidats au logement public ne sont pas propriétaires et qu'ils sont candidats à la location. Il n'est cependant pas illogique d'utiliser des données portant sur le marché acquisitif pour évaluer les besoins sur le marché locatif public dans la mesure où plus le prix médian est élevé, plus le nombre de ménages incapables de devenir propriétaires et obligés de se tourner vers le locatif sera important. D'autre part, il s'avère que cet indicateur est l'indicateur le plus pertinent disponible. En effet, il n'existe pas, pour l'instant, de base de données permettant de connaître le montant moyen des loyers et de couvrir l'ensemble de la Wallonie à **l'échelle de la commune**. Or, pour garantir la validité de l'indice de fragilité face au logement, nous avons impérativement besoin de données à l'échelle communale.

Carte 36 : Indicateur d'accès à la propriété



Source : INS 2017, statistique des revenus fiscaux (exercice 2015) et des transactions immobilières (2015)
Calcul : CEHD, sur base des prix médians des habitations ordinaires et des revenus par déclaration répartis par déciles au niveau régional.

L'indicateur en question nous enseigne que, dans presque la totalité des communes wallonnes, l'accès au crédit n'est possible qu'à partir du 4^e décile de revenu. En effet, seules trois communes affichent une meilleure accessibilité (Sivry-Rance, Tinlot et Somme-Leuze), mais le faible nombre de transactions enregistrées laisse penser qu'il pourrait s'agir d'un problème de représentativité des valeurs immobilières prises en références (cf. Carte 36).

Ainsi, selon les chiffres calculés, l'accès au crédit pour un bien à un prix médian situé dans sa commune de résidence serait donc impossible pour au moins 30% des ménages wallons²⁹.

Les problèmes d'accès à la propriété touchent plus particulièrement les territoires situés sous l'aire d'influence bruxelloise, ainsi que ceux situés au nord-est de la région, à proximité de la frontière belgo-allemande.

Les résultats records enregistrés sur les franges nord du Brabant wallon, montrent une situation préoccupante dans ce territoire, où au moins 70% des ménages seraient écartés de l'accès au crédit hypothécaire pour acquérir un bien dans leur commune. Cela concourt à l'hypothèse selon laquelle, les jeunes ménages brabançons n'ont d'autre choix que de prospecter sur des territoires plus éloignés pour pouvoir accéder à la propriété.

La ville de Namur et, moins intensément, celle de Liège montrent aussi un accès à la propriété compliqué. À Tournai et Mons, l'accès au crédit est possible à partir du 6^e décile, ce qui positionne ces territoires au même niveau que bon nombre d'autres communes wallonnes.

La ville de Charleroi bénéficie quant à elle d'une meilleure accessibilité à la propriété, disponible à partir du 5^e décile. Il en va globalement de même pour l'ensemble des communes proches du territoire français, hormis peut-être dans le tournaisis, où l'indicateur montre une accessibilité sensiblement moins bonne (à partir du 6^e décile).

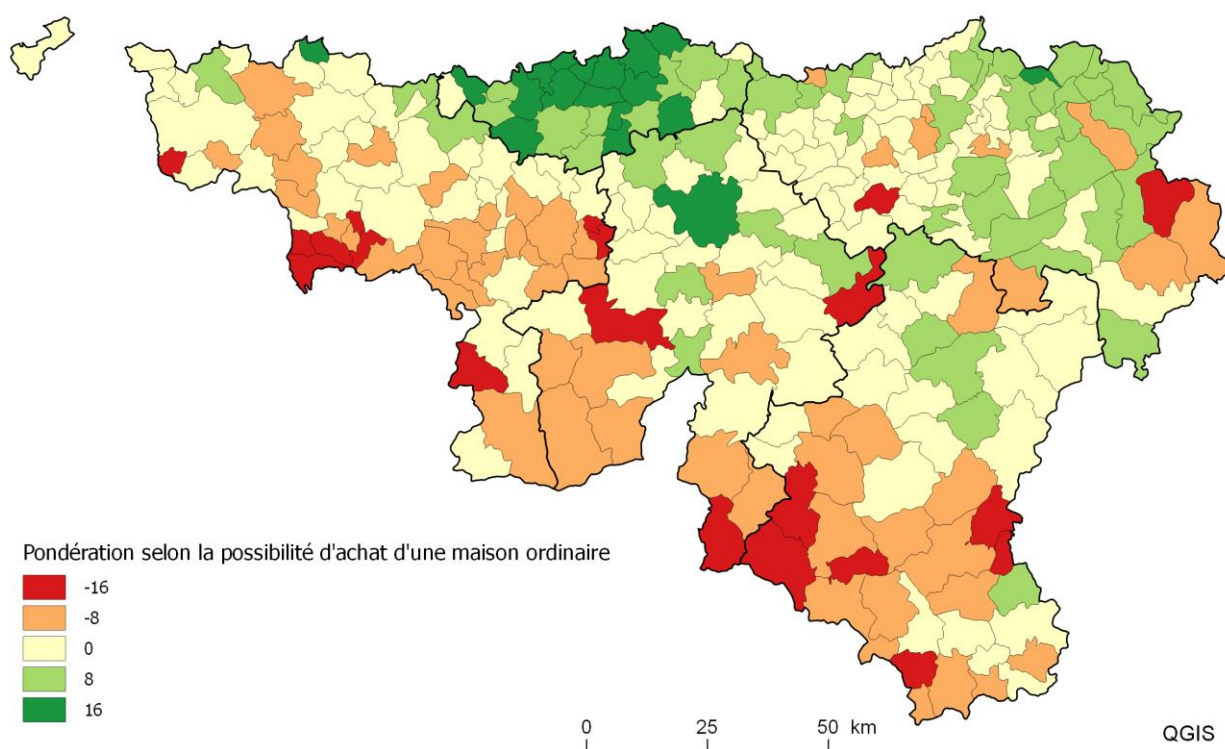
Tout comme pour les indicateurs précédents, les classes de cet indicateur ont fait l'objet d'une notation. Cet indicateur est le seul pour lequel nous avons appliqué une notation différente, à savoir une différence de 8 points entre chaque classe plutôt que de 2 points. L'objectif de cette notation différente est de refléter le poids de cet indicateur dans l'apparition de la fragilité économique. En effet, une commune dans laquelle il n'est pas possible d'acquérir une maison ordinaire si l'on a un revenu inférieur au 8^e décile est une commune où une partie énorme de la population (80%) n'a pas accès au marché immobilier acquisitif. Cela place logiquement une grande partie de la population dans une certaine fragilité vis-à-vis du logement.

²⁹ Rappelons qu'un tiers des ménages wallons sont locataires (soit dans le parc locatif privé, soit dans le parc social ou assimilé).

Accès à la propriété	Note
Au moins à partir du 4 ^e décile	-16
À partir du 5 ^e décile	-8
À partir du 6 ^e décile	0 (Moyenne régionale)
À partir du 7 ^e décile	+8
À partir du 8 ^e décile	+16

Cette notation a fait l'objet d'une cartographie (cf. Carte 37).

Carte 37 : Pondération selon l'accès à la propriété



Calcul : CEHD

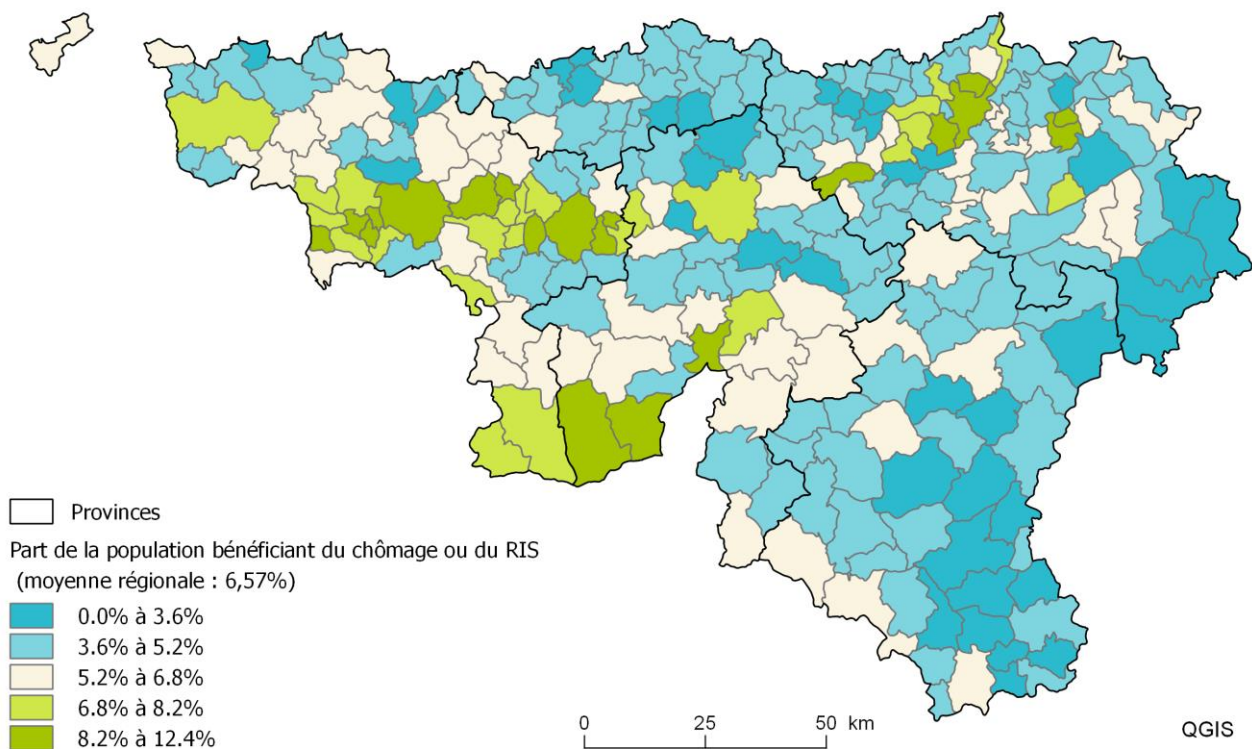
La proportion de bénéficiaires du chômage et du Revenu d'Intégration sociale

La proportion de chômeurs et de bénéficiaires du revenu d'intégration sociale (RIS) est importante à prendre en compte dans l'indice de fragilité face au logement dans la mesure où non seulement ces personnes ont des difficultés à accéder à un logement lorsqu'ils n'en ont pas (en raison de la faiblesse de leurs revenus), mais aussi parce qu'elles sont plus

susceptibles de perdre leur logement (leur allocation ne leur permettant pas de conserver le logement qu'elles occupaient lorsqu'elles travaillaient).

D'après les données publiées par la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale, 6,6% des wallons bénéficiaient d'allocations de chômage ou du revenu d'intégration sociale en 2015. Les bénéficiaires de ces allocations sont inégalement répartis sur le territoire wallon (cf. Carte 38). Ils sont très présents le long de la dorsale wallonne et particulièrement dans les deux principales villes wallonnes (Liège et Charleroi) et leurs voisines. Une forte proportion de ces allocataires est également observée dans le sud de la province de Namur, le long de la frontière française. De manière plus générale, cette population est nettement plus présente en Hainaut et dans la moitié sud de la province de Namur qu'en Brabant wallon et en province du Luxembourg, où la part de bénéficiaires du chômage et du RIS est inférieure à la moyenne régionale dans quasiment toutes les communes. En province de Liège, la situation est plus contrastée d'une commune à l'autre.

Carte 38 : Part des bénéficiaires du chômage et du RIS au sein de la commune (2015)

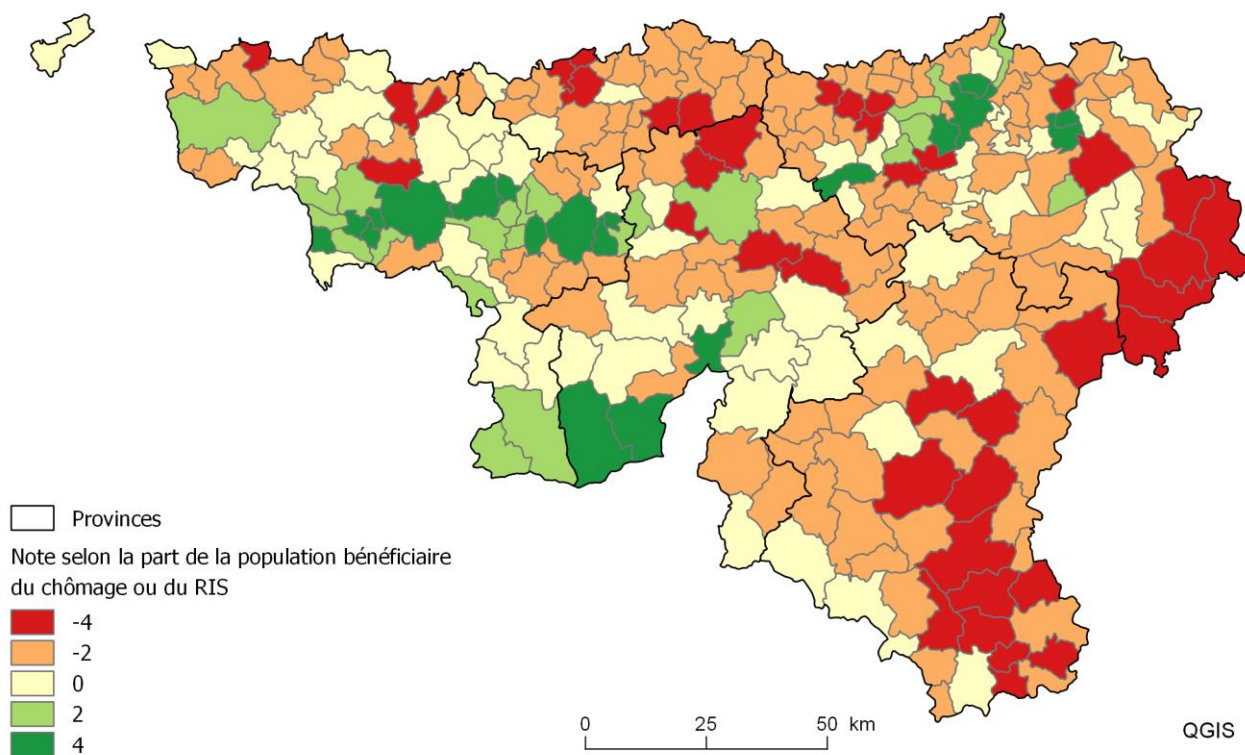


À l'instar des autres indicateurs, une note a été donnée à chaque classe selon les modalités suivantes :

Part de bénéficiaires chômage et RIS	Note
0,0% à 3,6%	-4
3,6% à 5,2%	-2
5,2% à 6,8%	0 (Moyenne régionale)
6,8% à 8,2%	+2
8,2% à 12,4%	+4

Une cartographie de ces notes a été réalisée (cf. Carte 39).

Carte 39 : Pondération selon la part de bénéficiaires du chômage et du RIS au sein de la commune



Calcul : CEHD

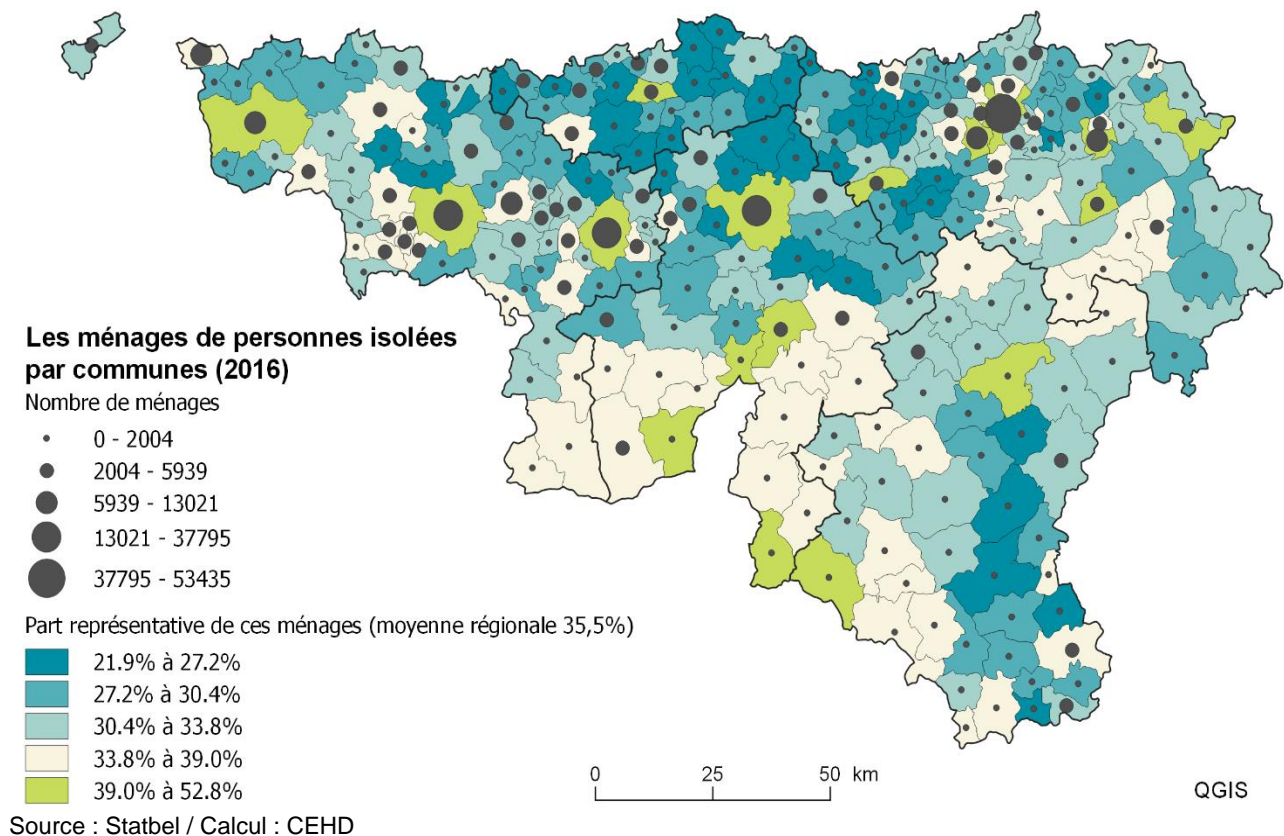
La proportion de ménages composés d'une personne isolée dans la commune

Comme il a été dit en introduction de cette partie, les ménages d'une seule personne font partie (avec les familles monoparentales) des types de ménages connaissant la plus grande fragilité face au logement, et ce, pour une raison simple : n'ayant qu'un seul revenu, ils ont

plus de difficultés à entrer sur le marché immobilier privé, que celui-ci soit acquisitif ou locatif, compte tenu des prix observés actuellement. *A fortiori*, lorsque ce revenu n'est pas un salaire, mais une allocation quelconque (chômage, RIS, ou autres), les difficultés sont plus grandes encore. Ceci explique la prépondérance de ce type de ménage au sein des candidatures au logement public. Rappelons qu'à elles seules, les personnes isolées représentent 45% des candidatures auprès des SLSP en 2017. Ainsi, identifier les communes ayant une forte proportion de ménages composés d'une seule personne permet de localiser les communes où la demande est potentiellement forte.

Les ménages composés d'une seule personne sont surreprésentés dans les grandes villes wallonnes illustrant la singularité de celles-ci par rapport au reste du territoire (cf. Carte 40). Ainsi, les communes de Liège, Charleroi, Namur, Mons et Tournai affichent toutes des proportions de ce type de ménage supérieures ou égales à 39%. Au niveau régional, plusieurs autres communes affichent également cette tendance : Ottignies-Louvain-la-Neuve, Huy, Seraing, Verviers, Eupen, Spa, et plusieurs communes situées au sud de la région (Dinant, Hastière, Viroinval, Vresse-sur-Semois, Bouillon et la Roche-en-Ardenne).

Carte 40 : Part des ménages composés d'une seule personne au sein de la commune



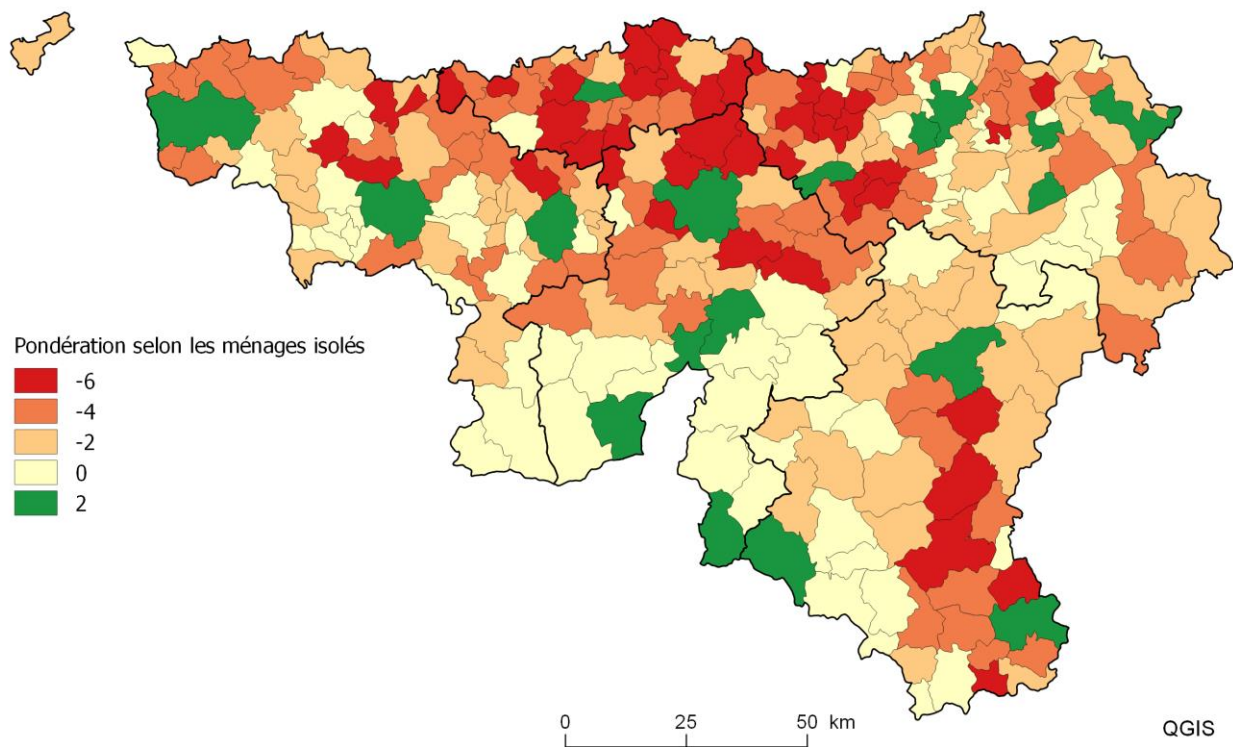
Tout comme les indicateurs précédents, une note a été affectée à chaque classe de pourcentage. La classe où se situe la moyenne régionale (35,5%) s'est vu attribuer une note de 0. La classe supérieure une note de +2 (plus il y a de personnes isolées, plus le besoin

en logement public est potentiellement important) et les classes inférieures des notes de -2, -4 et -6.

Part de personnes isolées	Note
21,9% à 27,2%	-6
27,2% à 30,4%	-4
30,4% à 33,8%	-2
33,8% à 39,0%	0 (Moyenne régionale)
39,0% à 52,8%	+2

Une carte reprenant ces notes a été réalisée (cf. Carte 41).

Carte 41 : Pondération selon la part des ménages composés d'une seule personne au sein de la commune

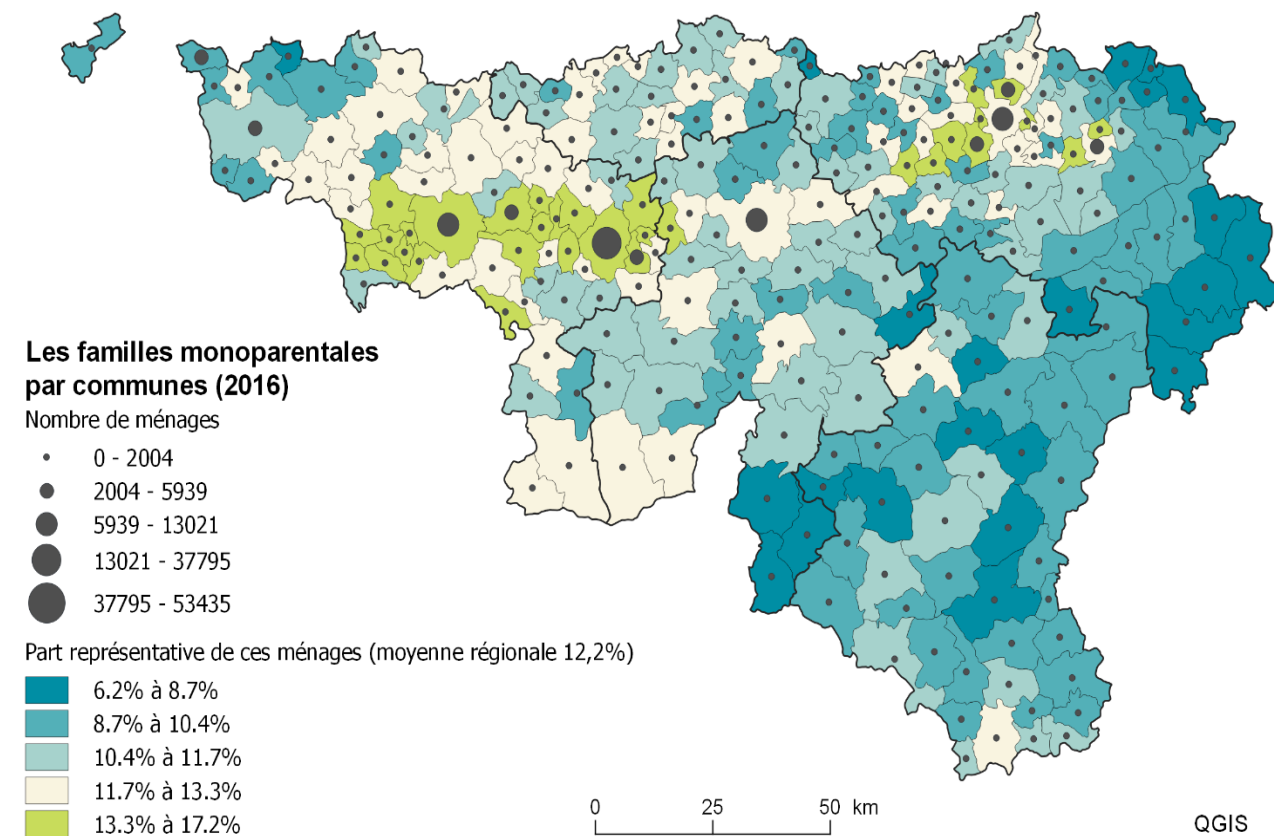


Calcul : CEHD

La proportion de ménages monoparentaux

Les familles monoparentales sont évidemment présentes sur l'ensemble du territoire wallon, cependant, on observe une plus forte représentation de ce type de ménage dans le nord et l'ouest de la Wallonie que dans l'est et le sud (cf. Carte 42). Ainsi, dans la quasi-totalité des communes de la province du Luxembourg, la proportion de familles monoparentales est inférieure, voire très inférieure, à la moyenne régionale (qui est de 12,2%). Il en va de même pour les communes de l'est et du sud de la province de Liège. Dans le reste de la Wallonie, ce type de ménage est plus présent puisque, dans la majorité des communes, il représente entre 10,4% et 13,3% des ménages. Deux zones se détachent nettement du territoire wallon, avec des proportions de familles monoparentales supérieures à la moyenne régionale, comprises entre 13,3% et 17,2%. Il s'agit d'une part du sillon Sambre et Meuse en Hainaut et, d'autre part, de la dorsale wallonne entre Amay et Herstal (à l'exception de Liège).

Carte 42 : Part des familles monoparentales au sein de la commune



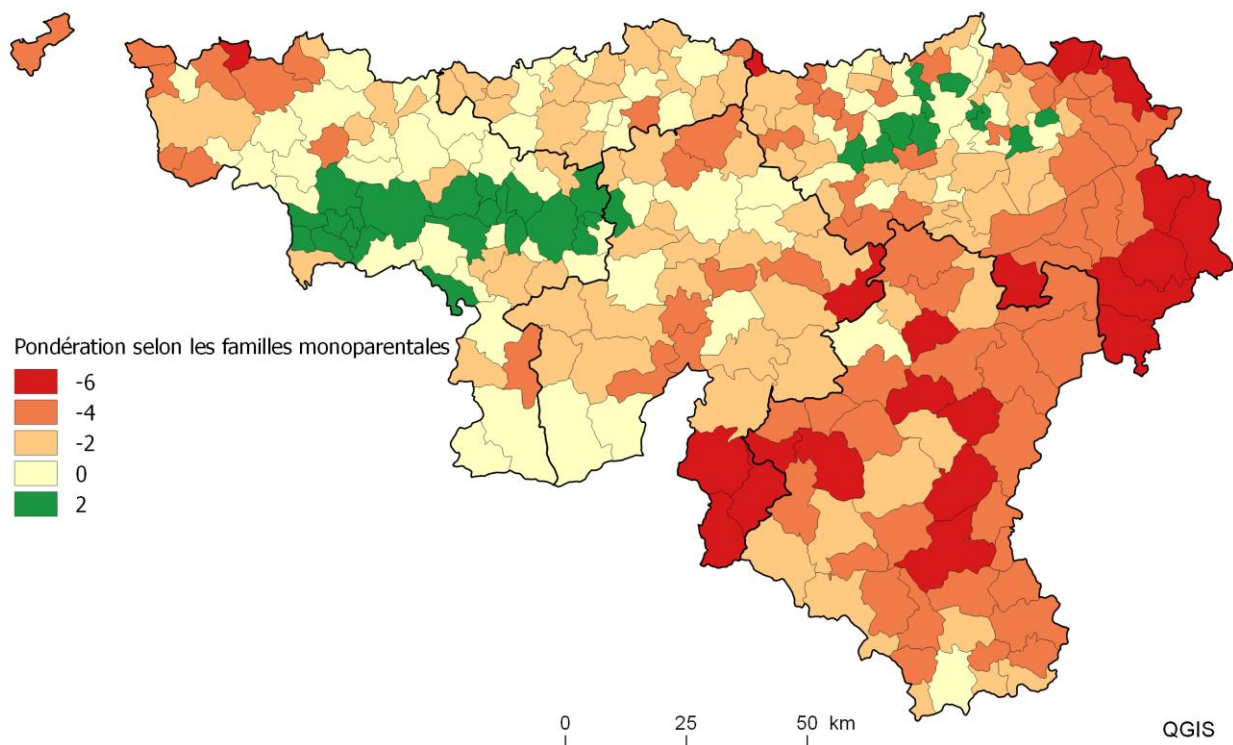
Source : Statbel / Calcul : CEHD

Comme toujours, une note a été affectée à chaque classe de pourcentage. La classe où se situe la moyenne régionale (12,2%) s'est vu attribuer une note de 0. La classe supérieure une note de +2 (plus il y a de familles monoparentales, plus le besoin en logement public est potentiellement important) et les classes inférieures des notes de -2, -4 et -6.

Part de familles monoparentales	Note
6,2% à 8,7%	-6
8,7% à 10,4%	-4
10,4% à 11,7%	-2
11,7% à 13,3%	0 (Moyenne régionale)
13,3% à 17,2%	+2

Une carte reprenant ces notes a été réalisée (cf. Carte 43).

Carte 43 : Pondération selon la part de familles monoparentales au sein de la commune



Calcul : CEHD

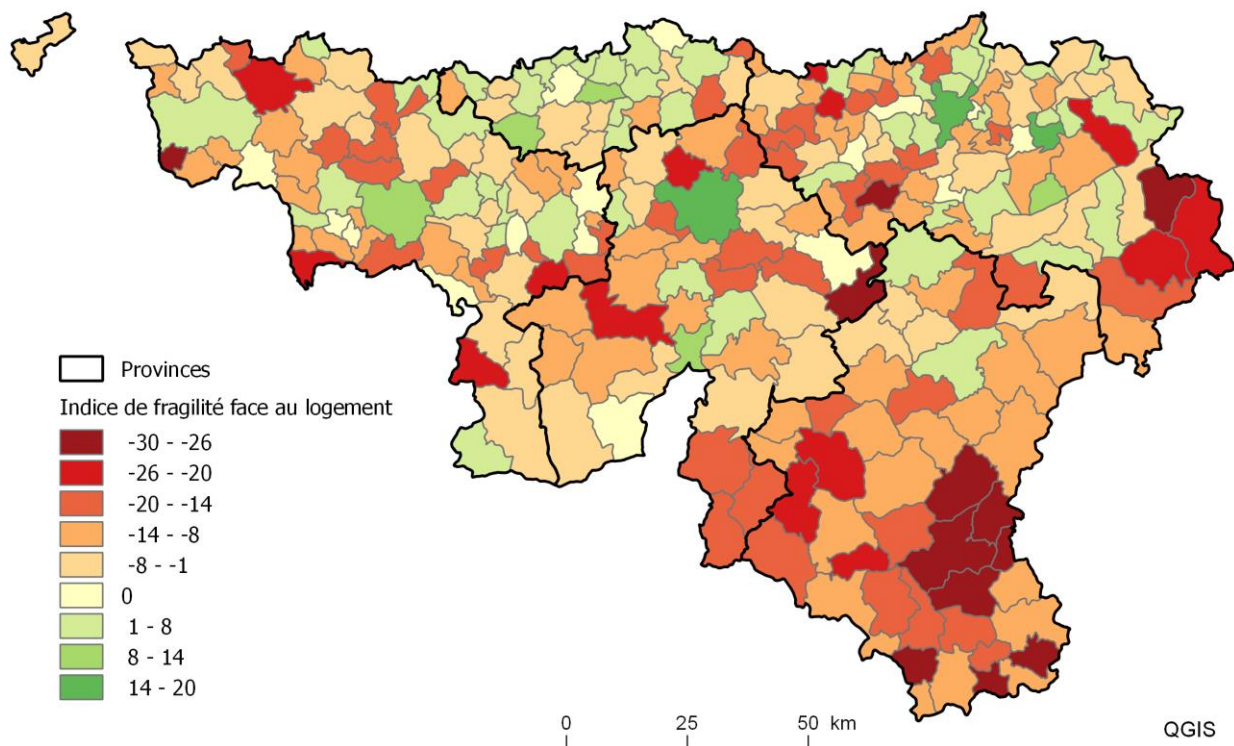
Élaboration de l'indice de fragilité face au logement

Afin de calculer la note finale de l'indicateur de fragilité face au logement, les notes des sous-indicateurs (à savoir, les revenus des ménages, le prix de l'immobilier à l'acquisition, la proportion de bénéficiaires du chômage et du RIS, la proportion de ménages isolés et la

proportion de familles monoparentales) ont été additionnées. Le résultat est une fourchette de notes allant de -30, indiquant une faible fragilité face au logement, à 20, indiquant une grande fragilité face au logement. Une note de 0 signifie que la fragilité face au logement est « neutre ».

La cartographie de cet indice au niveau communal (cf. Carte 44) peut sembler *a priori* disparate. Cependant, plusieurs enseignements peuvent être tirés de cette carte. Le premier constat est que le sud de la Wallonie, et plus particulièrement la province du Luxembourg et le sud-est de la province de Liège, est très peu marqué par la fragilité face au logement. Dans cette zone, seules les communes de Durbuy et de La Roche-en-Ardenne présentent un indice de fragilité face au logement positif. L'absence de fragilité face au logement des autres communes de la zone s'explique par des revenus médians plus élevés que la moyenne régionale, des prix de l'immobilier plutôt bas ainsi que des proportions plus faibles de bénéficiaires du chômage et du RIS, de personnes isolées et de familles monoparentales.

Carte 44 : Indice de fragilité face au logement



Calcul : CEHD

Dans le reste de la Wallonie, l'indice de fragilité peut fortement varier d'une commune à l'autre. Néanmoins, on peut observer que la fragilité face au logement est plus présente dans les communes du Brabant wallon d'une part, et le long de la dorsale wallonne, d'autre

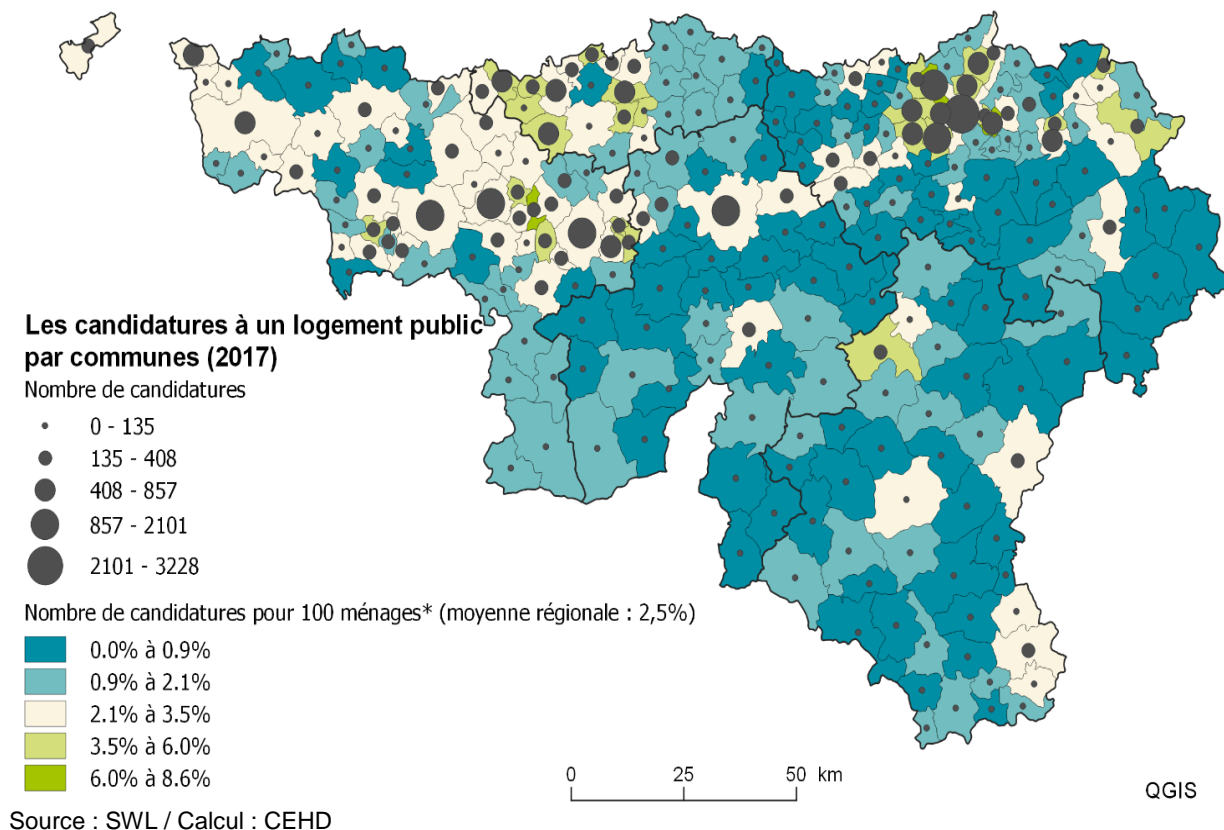
part. Les causes de cette fragilité sont différentes dans ces deux zones. En Brabant wallon, la fragilité face au logement est essentiellement due aux prix élevés de l'immobilier, les autres sous-indicateurs formant cet indice concluant plutôt à une moindre fragilité qu'ailleurs en Wallonie. Le long de la dorsale wallonne, le prix de l'immobilier ne constitue pas le principal facteur d'explication de ce fort indice de fragilité face au logement, au contraire. En effet, à l'exception des communes de Namur et Liège, les communes présentant un fort indice de fragilité dans cette zone se caractérisent par une plus grande accessibilité au marché immobilier. Par contre, les revenus sont inférieurs à la moyenne régionale alors que les proportions de personnes bénéficiaires du chômage et du Ris, de ménages isolés et de familles monoparentales sont plus élevées.

Le plus fort indice de fragilité face au logement (note de 14 à 20) est observé dans les communes de Namur, Liège et Verviers. La catégorie d'indice immédiatement inférieure (note de 8 à 14) concerne les communes de Nivelles, Louvain-La-Neuve, Mons, Hastière, et Spa. Notons l'absence de Charleroi dans cette liste des villes présentant un fort taux de fragilité face au logement alors même que plusieurs indicateurs dans cette commune laisseraient présager d'une plus grande faiblesse face au logement (faiblesse des revenus, fortes proportions de chômeurs et de bénéficiaires du RIS, d'isolés et de familles monoparentales). Les faibles prix de l'immobilier sur la ville de Charleroi relativement à la moyenne régionale ont fait baisser son indice de fragilité, ce qui explique qu'elle soit classée parmi les communes ayant un indice de fragilité faiblement positif (note de 1 à 8).

1.3. Les candidatures au logement public

L'objectif de cet indicateur est d'identifier les communes où la demande en logements publics est la plus importante. Pour ce faire, nous avons choisi de nous baser sur le nombre de candidatures pour 100 ménages dans la commune afin de pouvoir comparer des communes ayant des populations de tailles très diverses. Cet indicateur est le seul utilisé pour évaluer la demande à ce stade-ci de notre étude.

D'après cet indicateur (cf. Carte 45), les candidatures sont concentrées dans le nord de la Wallonie, principalement en Hainaut, dans la partie ouest du Brabant wallon et le long de la dorsale wallonne. Les valeurs les plus élevées sont observées en Hainaut dans la grande périphérie de Charleroi, en Brabant wallon, dans la région de Liège ainsi qu'à Eupen et Marche-en-Famenne.

Carte 45 : Nombre de candidatures pour 100 ménages en 2017

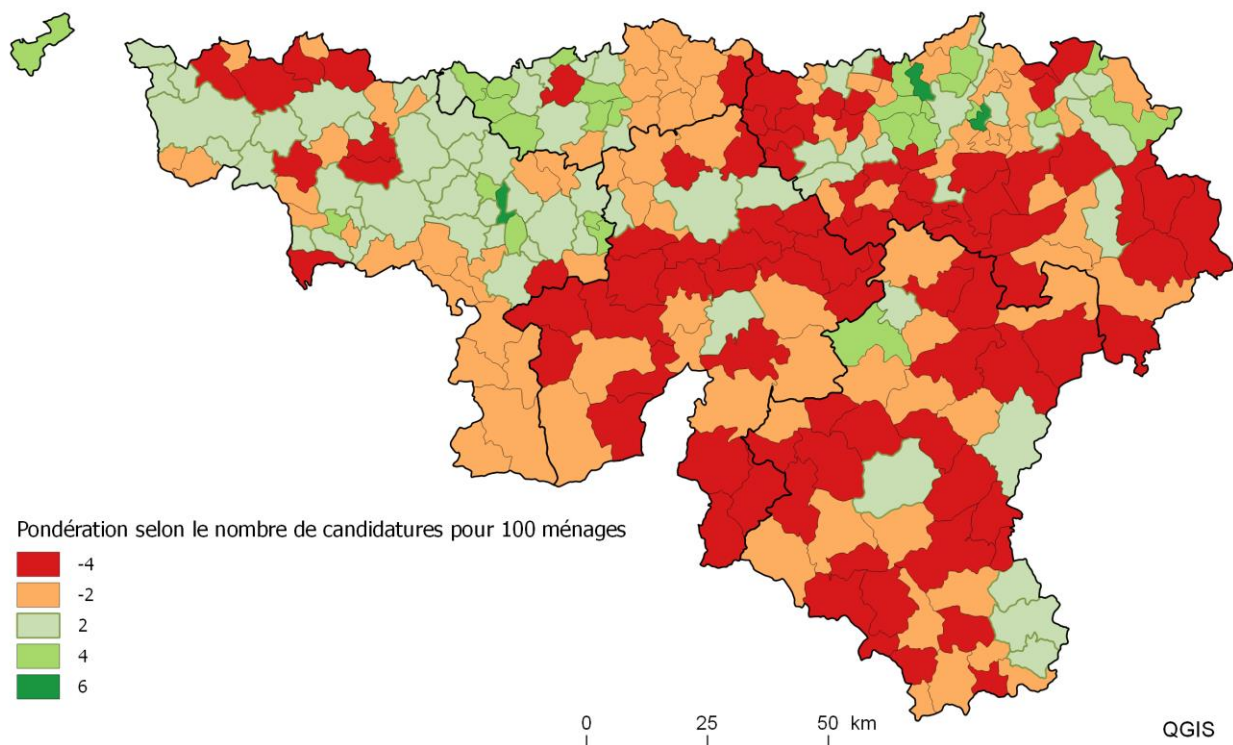
Afin de combiner cet indicateur aux indices déjà présentés, une pondération est appliquée à chaque classe de la carte ci-dessus (Carte 46).

La classe où se situe la moyenne régionale (2,5%) s'est vu attribuer une note de 2, les classes supérieures une note de +4 et de +6 et les classes inférieures des notes de -2 et -4. Nous avons choisi d'affecter une pondération positive aux communes ayant un nombre de candidatures pour 100 ménages supérieur ou égal à la moyenne régionale afin de donner un poids plus important à cet indicateur et ainsi mieux tenir compte de la demande dans l'identification des communes qui semblent les plus propices à l'implantation de nouveaux logements publics.

Nombre de candidatures pour 100 ménages	Note
0,0% à 0,9%	-4
0,9% à 2,1%	-2
2,1% à 3,5%	+2 (Moyenne régionale)
3,5% à 6,0%	+4
6,0% à 8,6%	+6

Une carte reprenant ces notes a été réalisée (cf. Carte 46).

Carte 46 : Pondération selon le nombre de candidatures pour 100 ménages en 2017



Calcul : CEHD

1.4. L'indice d'accessibilité à l'emploi et aux services

Comme il a été précisé en introduction de cette partie, l'un des objectifs affichés par le SRDLP est de privilégier la construction des nouveaux logements publics dans les zones qui bénéficient d'une bonne desserte en transports en commun et en commerces afin de

garantir aux futurs locataires un accès à l'emploi et un certain confort de vie. Le but de l'indice d'accessibilité à l'emploi et aux services est donc d'identifier les communes wallonnes bénéficiant du meilleur accès à l'emploi et les mieux desservies.

Pour ce faire, nous avons fait appel à trois indicateurs :

- Le ratio d'emploi intérieur brut,
- L'indice d'accessibilité aux transports en commun,
- L'indice d'accessibilité aux commerces alimentaires.

Le ratio d'emploi intérieur des communes correspond au rapport entre le nombre de postes de travail dans la commune et le nombre de personnes âgées de 15 à 64 ans dans la commune. Cet indicateur permet d'évaluer la facilité d'accès à l'emploi dans une commune. Plus le ratio est élevé et plus l'emploi est accessible. Les valeurs présentées dans ce rapport ont été calculées par l'IWEPS pour 2015.

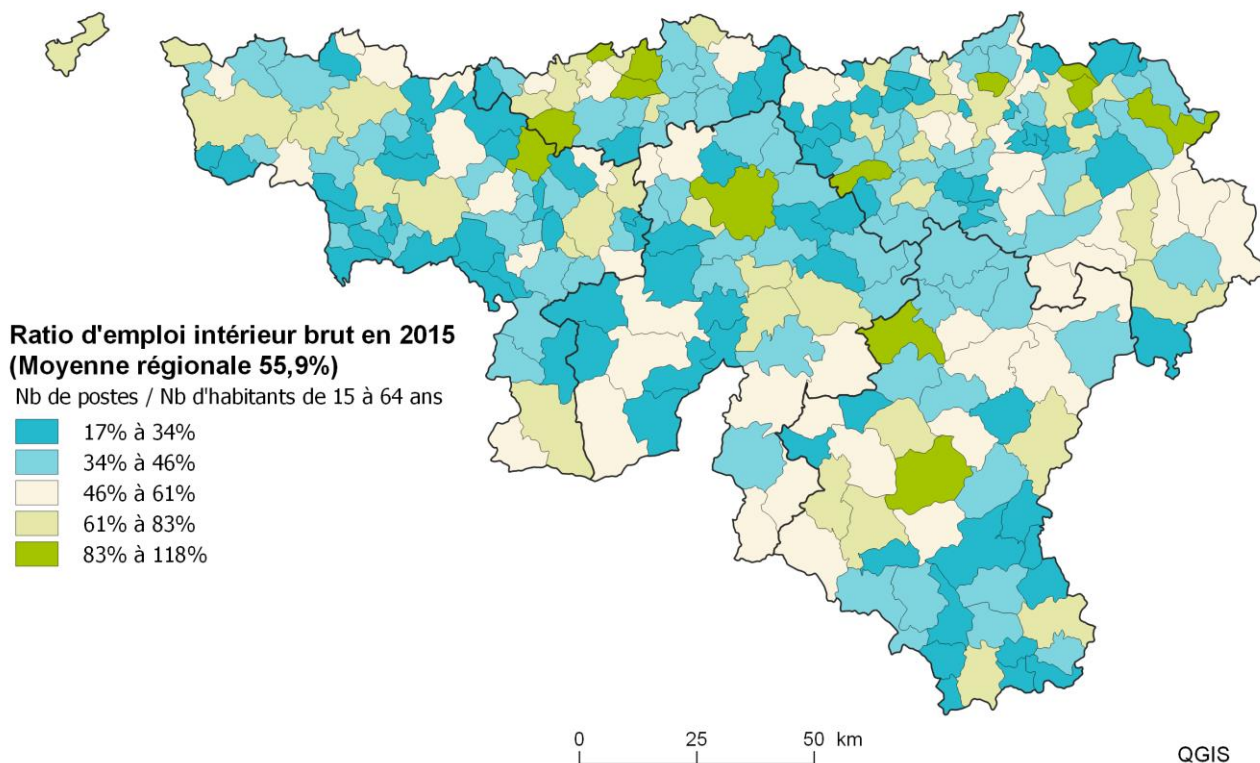
L'indice d'accessibilité aux transports en commun est issu de l'Indice des Conditions de Bien Être (ICBE) réalisé par l'IWEPS. Cet indice correspond à la part de logements situés à proximité d'un arrêt de transport en commun (bus, métro, tram ou train) bien desservi. L'indice d'accessibilité aux commerces alimentaires est également issu de l'Indice des Conditions de Bien Être (ICBE) réalisé par l'IWEPS. Il indique la part de logements situés à moins de 700 mètres à vol d'oiseau (estimation de 10 minutes à pied) d'un commerce alimentaire de plus de 100m².

Le ratio d'emploi intérieur brut

Le ratio d'emploi intérieur brut moyen en Wallonie en 2015 s'élève à 55,9%. La grande majorité des communes wallonnes se situent en deçà de cette moyenne puisque 80 d'entre elles ont un ratio d'emploi intérieur brut situé entre 17% et 34% et 80 autres, un ratio compris entre 34% et 46% (cf. Carte 47). Les communes ayant un taux d'emploi intérieur brut supérieur à la moyenne régionale sont pour la plupart soit des grandes villes (Mons, Charleroi, Liège, Namur...), soit des communes jouant un rôle de pôle au niveau local et rayonnant au-delà d'elles-mêmes³⁰ (par exemple, Arlon, Marche-en-Famenne, Ath...). Les treize communes ayant le ratio d'emploi intérieur brut le plus élevé (compris entre 83% et 118%) sont Seneffe, Nivelles, La Hulpe, Wavre, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Namur, Huy, Herstal, Aubel, Thimister-Clermont, Eupen, Marche-en-Famenne et Libramont-Chevigny.

³⁰ Au sens où l'entend la Conférence Permanente du Développement Territorial dans son *Diagnostic territorial de la Wallonie*, paru en 2011.

Carte 47 : Ratio d'emploi intérieur brut en 2015



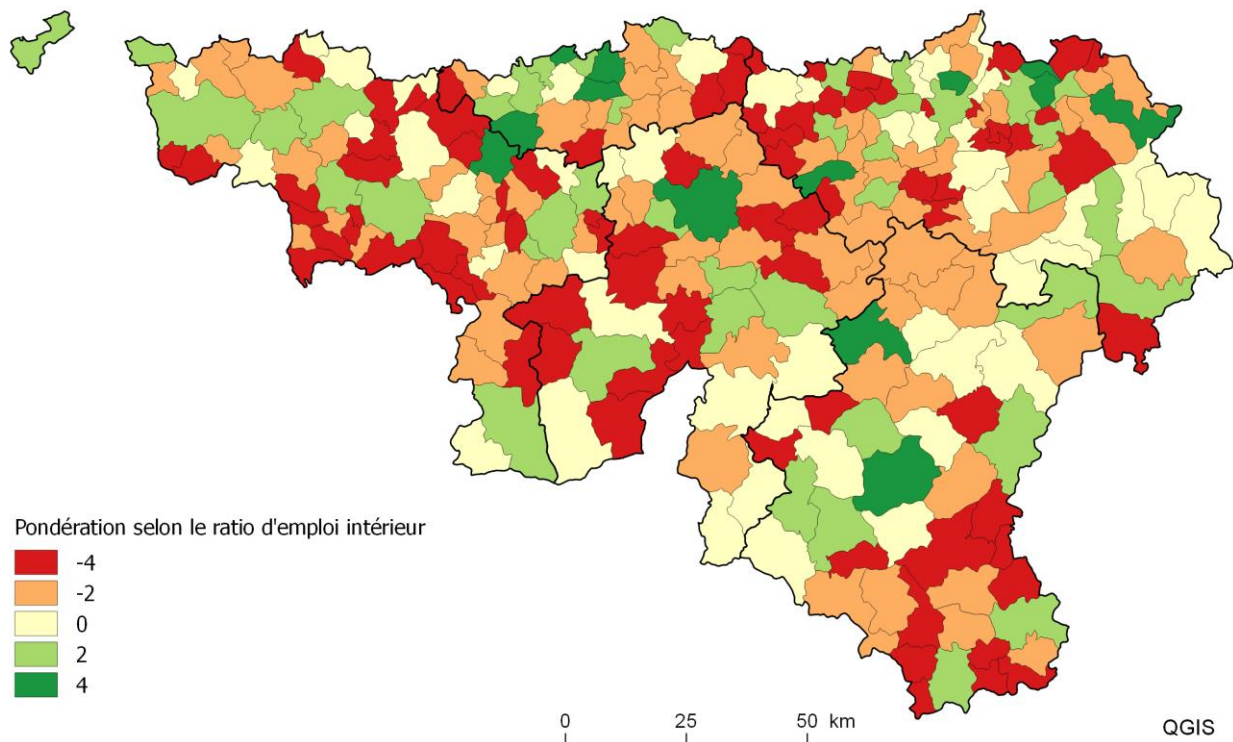
Source : IWEPS / Calcul : CEHD

Comme pour les indicateurs précédents, une pondération est appliquée à chaque classe de la carte ci-dessus.

La classe où se situe la moyenne régionale (55,9%) s'est vu attribuer une note de 0, les classes supérieures une note de +2 et de +4 et les classes inférieures des notes de -2 et -4.

Ration d'emploi intérieur brut	Note
17% à 34%	-4
34% à 46%	-2
46% à 61%	0 (Moyenne régionale)
61% à 83%	+2
83% à 118%	+4

Une carte reprenant ces notes a été réalisée (cf. Carte 48).

Carte 48 : Pondération selon le ratio d'emploi intérieur brut en 2015

Calcul : CEHD

L'indice d'accessibilité aux transports en commun

Comme il a été précisé dans l'introduction de cette partie, cet indice correspond à la part de logements situés à proximité d'un arrêt de transport en commun (bus, métro, tram ou train) bien desservi. Pour l'élaboration de cet indicateur, les logements situés dans chacune des aires d'accessibilité aux arrêts de transport en commun sont identifiés dans un SIG. L'indicateur est ensuite calculé par commune. Les zones d'accessibilité sont définies ici comme :

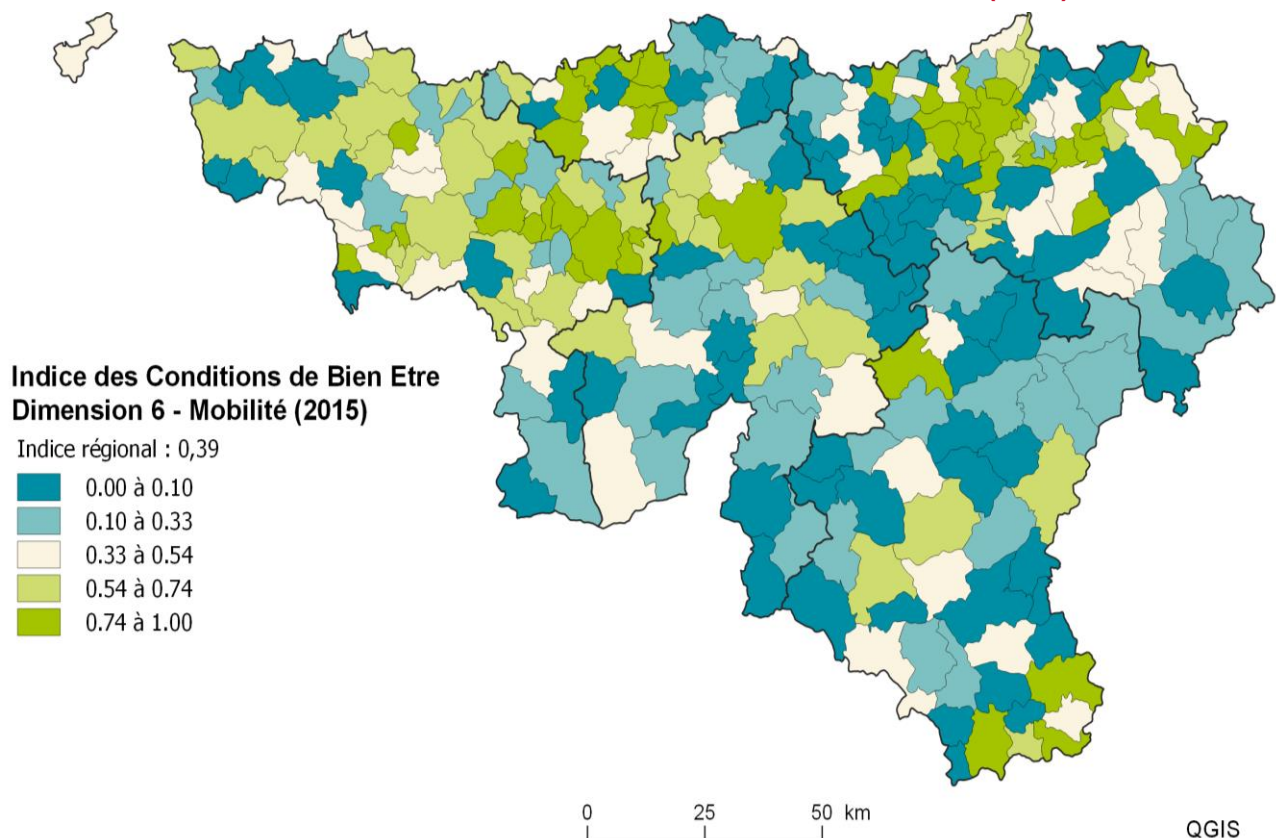
1. les lieux situés dans un rayon de moins de 500 mètres d'un arrêt de bus dont les fréquences par jour ouvrable de vacances scolaires sont de minimum 17 départs de bus par jour dans les communes de faible densité de population et plus de 34 départs de bus pour les communes de plus forte densité de population,
2. les lieux situés dans un rayon de 1000 mètres des gares qui proposent moins de 17 départs par jour,
3. les lieux situés dans un rayon de 1500 mètres pour les gares qui proposent de 17 à 66 départs par jour,

4. les lieux situés dans un rayon de 2000 mètres pour les gares qui proposent plus de 66 départs de train par jour.

Cet indicateur répond donc bien, *a priori*, à notre objectif qui est de caractériser la desserte en transports en commun des communes wallonnes afin de privilégier l'implantation des nouveaux projets dans les communes les mieux desservies.

D'après la cartographie issue de cet indicateur (cf. Carte 49), les communes bénéficiant d'une bonne desserte en transport en commun (indice supérieur ou égal à 0,54) sont majoritairement situées dans la partie nord de la Wallonie, notamment en Hainaut et le long de la dorsale wallonne, ainsi que, dans une moindre mesure, le long de l'axe nord-sud allant du nord du Brabant wallon au sud de la province du Luxembourg. À l'inverse, la majeure partie de la province du Luxembourg, le sud de la province de Namur et de la province de Liège ainsi que l'est de la province du Brabant wallon apparaissent particulièrement mal desservies en transports en commun.

Carte 49 : Indice des Conditions de Bien Être – Dimension 6 – Mobilité (2015)



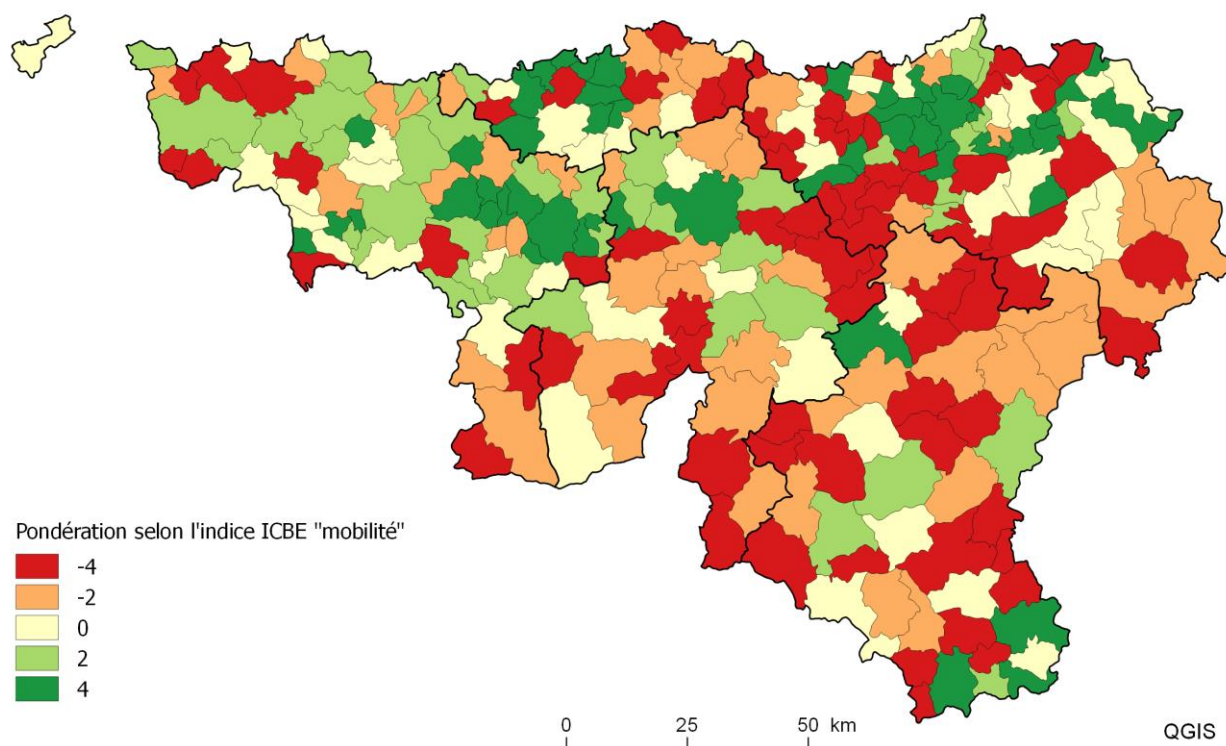
Source : IWEPS / Calcul : CEHD

Chaque commune s'est vu attribuer une note en fonction de sa classe d'indice. Cette pondération a été effectuée comme décrit dans le tableau ci-dessous.

Indice mobilité	Note
0,0 à 0,10	-4
0,10 à 0,33	-2
0,33 à 0,54	0 (Moyenne régionale)
0,54 à 0,74	+2
0,74 à 1,00	+4

Une cartographie de cette pondération a été réalisée (Carte 50)

Carte 50 : Pondération selon l'indice des Conditions de Bien Être – Dimension 6 – Mobilité (2015)



Calcul : CEHD

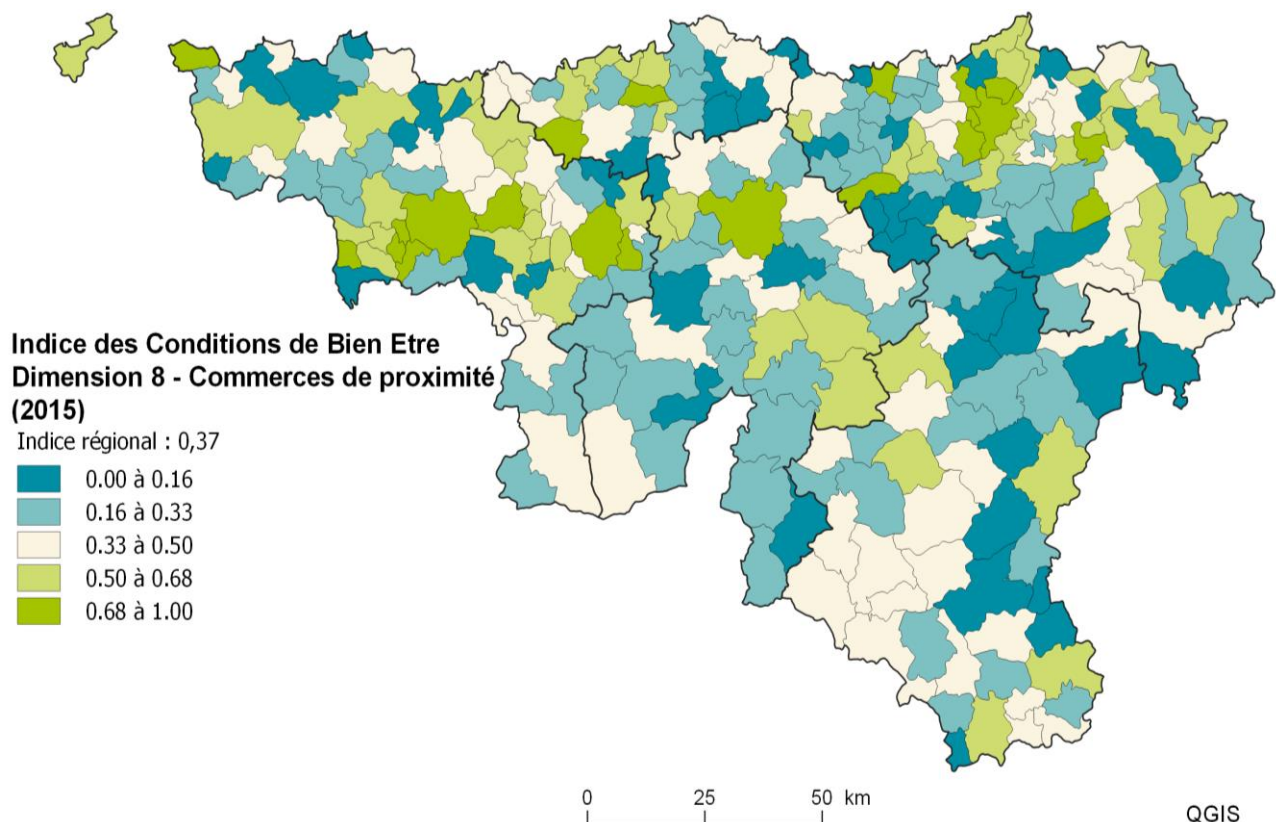
L'indice d'accessibilité aux commerces

L'indice d'accessibilité aux commerces alimentaires est également issu de l'Indice des Conditions de Bien Être (ICBE) réalisé par l'IWEPS (dimension 8 – Accès aux commerces

de proximité). Il indique la part de logements situés à moins de 700 mètres à vol d'oiseau (estimation de 10 minutes à pied) d'un commerce alimentaire de plus de 100m².

D'après cet indice, les communes les mieux desservies en commerces de proximité sont principalement situées sur la dorsale wallonne, dans le nord du Hainaut et l'ouest du Brabant wallon. Hors de cette zone, les communes de Ciney, Houyet, Rochefort, Marche-en-Famenne, Saint-Hubert, Bastogne, Arlon et Virton apparaissent également avoir une bonne desserte en commerces de proximité (cf. Carte 51).

Carte 51 : Indice des Conditions de Bien Être – Dimension 8 – Accès aux commerces de proximité (2015)



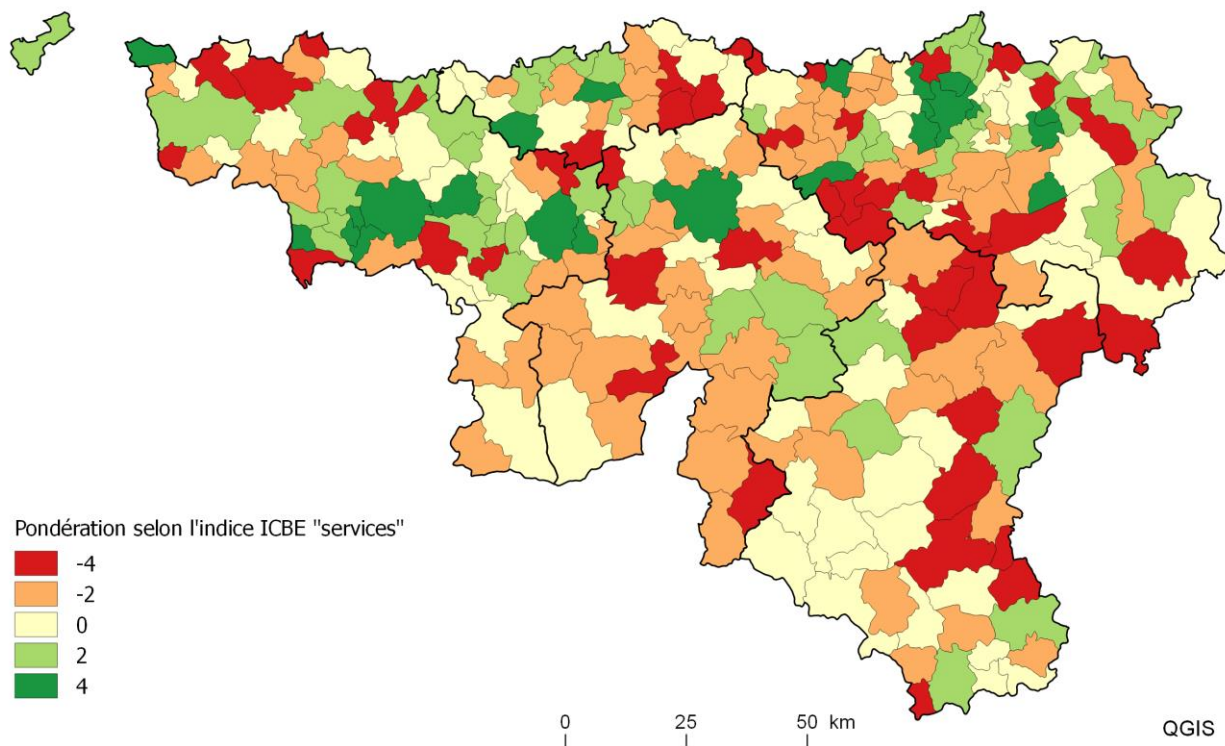
Source : IWEPS / Calcul : CEHD

Une note a été attribuée à chaque commune en fonction de sa classe d'indice. Cette pondération a été effectuée comme décrit dans le tableau ci-dessous.

Indice mobilité	Note
0,0 à 0,16	-4
0,16 à 0,33	-2
0,33 à 0,50	0 (Moyenne régionale)
0,50 à 0,68	+2
0,68 à 1,00	+4

Une cartographie de cette pondération a été réalisée (Carte 52).

Carte 52 : Pondération selon l'indice des Conditions de Bien Être – Dimension 8 – Accès aux commerces de proximité (2015)



Calcul : CEHD

Élaboration de l'indice d'accessibilité à l'emploi et aux services

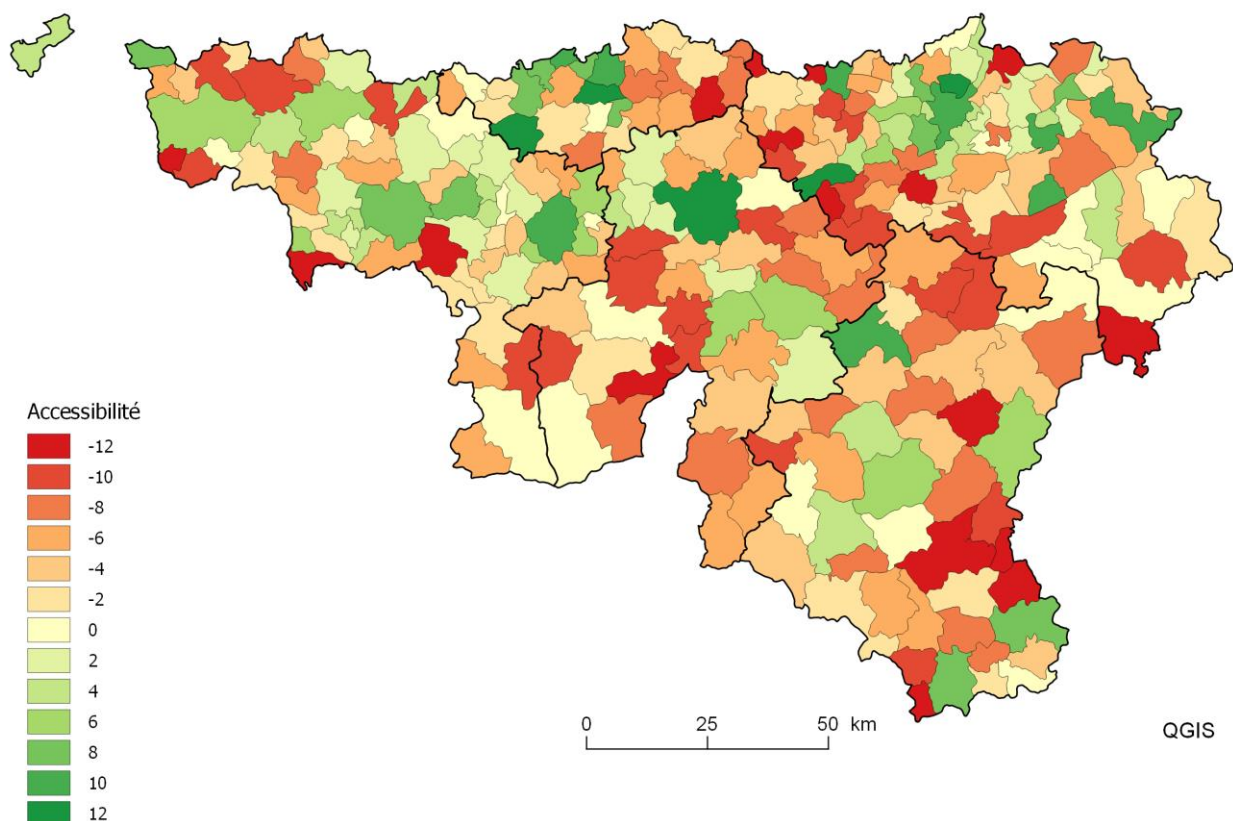
Afin de calculer la note finale de l'indicateur d'accessibilité à l'emploi et aux services face au logement, les notes des sous-indicateurs (à savoir, le ratio d'emploi intérieur brut, l'indice d'accessibilité aux transports en commun et l'accessibilité aux commerces de proximité) ont

été additionnées. Le résultat est une fourchette de notes allant de -12, indiquant une mauvaise accessibilité à l'emploi et aux services, à 12, indiquant une bonne accessibilité à l'emploi et aux services. Une note de 0 signifie que la situation de la commune sur le plan de l'accessibilité à l'emploi et aux services est « neutre », ni bonne, ni mauvaise.

Selon cet indice, il apparaît que les communes bénéficiant d'une bonne accessibilité à l'emploi et aux services sont majoritairement situées sur la dorsale wallonne ainsi que, dans une moindre mesure, le long de l'axe nord-sud allant de l'ouest du Brabant wallon au sud de la province du Luxembourg (cf. Carte 53). Dans le nord du Hainaut, entre Tournai et Enghien, cette accessibilité est également satisfaisante. De façon logique, les communes les mieux placées du point de vue de cet indicateur sont les grandes villes et les communes jouant un rôle de pôle d'attraction local.

Les zones caractérisées par une faible accessibilité aux emplois et aux services sont principalement situées en province de Luxembourg, dans le sud de la province de Namur (au sud du sillon Sambre et Meuse) et de la province de Liège ainsi que dans l'est de la province du Brabant wallon.

Carte 53 : Indice d'accessibilité à l'emploi et aux services

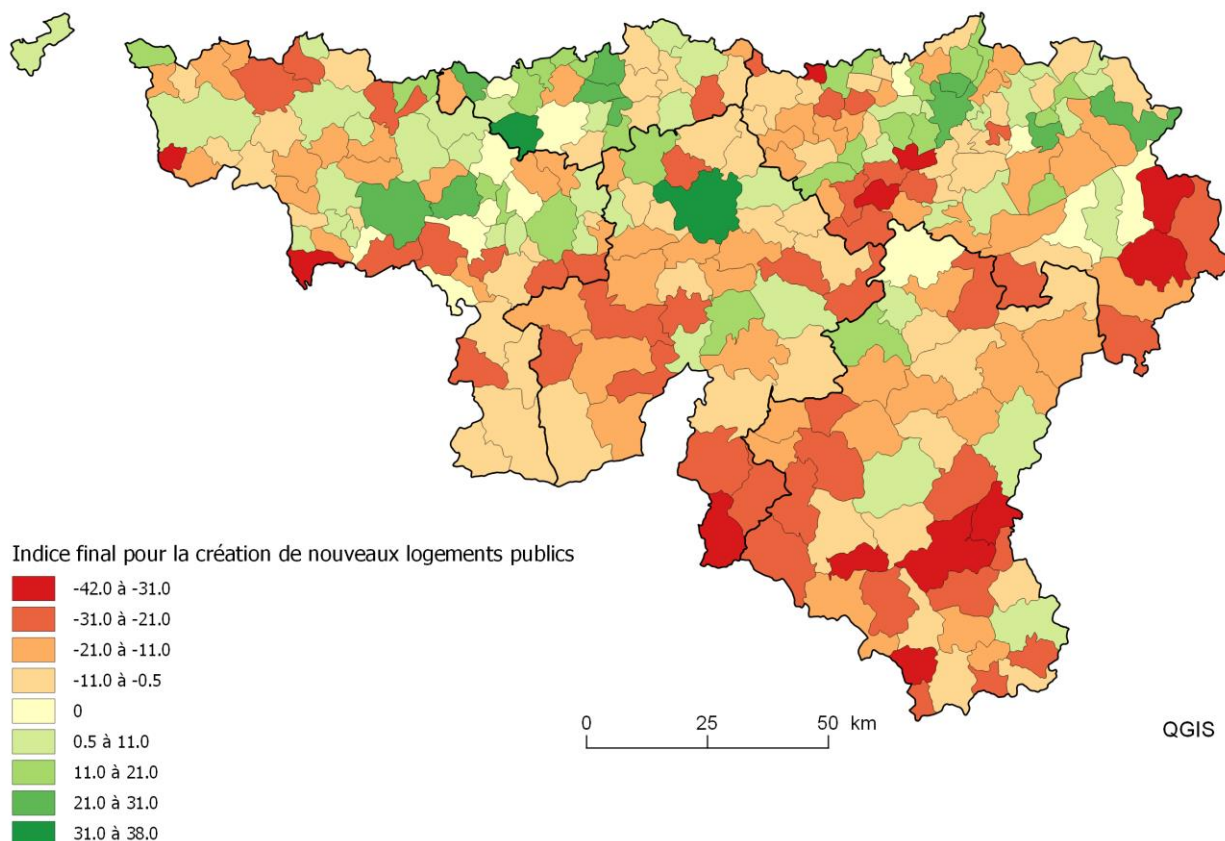


Calcul : CEHD

1.5. Les communes à privilégier pour la construction de logements publics

L'élaboration des indices démographiques, de fragilité face au logement, d'accessibilité à l'emploi et aux services ainsi que l'indice relatif aux candidatures au logement public avait pour objectif d'identifier les communes dans lesquelles il semblait le plus pertinent d'implanter de nouveaux sites de logements publics au vu des différents paramètres analysés. La dernière étape pour identifier ces communes consiste à additionner les notes des indicateurs synthétiques afin d'obtenir une note finale pour chaque commune. Si la note ainsi obtenue est inférieure à zéro, la commune ne possède pas, ou pas suffisamment, les caractéristiques qui justifieraient la construction de logements publics. Si la note est supérieure à zéro, la commune présente les caractéristiques justifiant la construction de logements publics. Enfin, si cette note est égale à zéro, le choix reste ouvert. Rien ne s'oppose à la création de logements publics dans la commune même si les besoins sont moins prononcés qu'ailleurs.

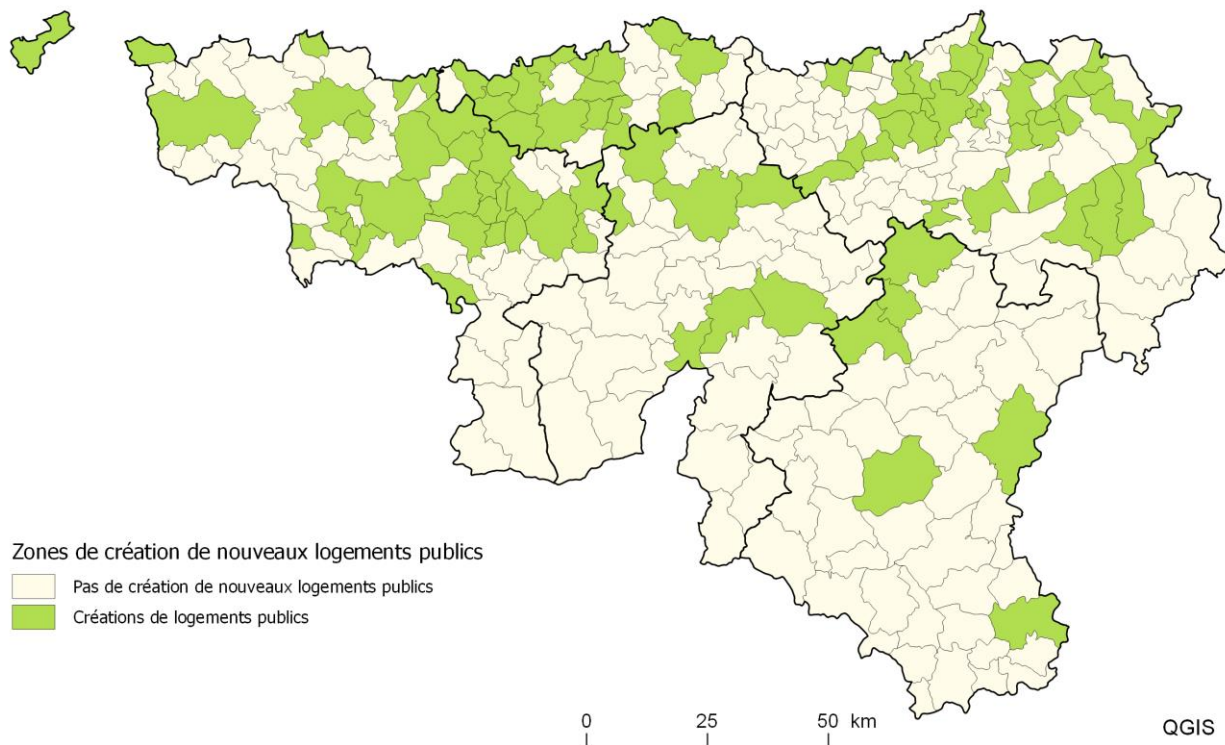
La Carte 54 présente la note finale des communes wallonnes. Il apparaît que les communes dans lesquelles il semble le plus pertinent d'implanter de nouveaux projets de logements publics sont principalement situées sur la dorsale wallonne ou au nord de celle-ci (Brabant wallon, nord de la province du Hainaut). À l'inverse, le sud de la Wallonie présente en général peu de caractéristiques justifiant l'implantation de logements publics. Seules huit communes remplissent les critères nécessaires dans cette partie de la Wallonie et ont une note supérieure à zéro : Hastière, Dinant, Ciney, Marche-en-Famenne, Hotton, Libramont-Chevigny, Bastogne et Arlon.

Carte 54 : Pondération selon les indices de démographie, fragilité devant l'emploi, accessibilité à l'emploi et aux services et candidatures

Calcul : CEHD

Dans cette étude, nous avons choisi d'inclure dans la zone de création de nouveaux logements publics toute commune dont la note finale est supérieure ou égale à zéro. Inclure ces communes permet éventuellement d'offrir l'opportunité de mieux répartir le logement public autour des communes où celui-ci est très présent et ainsi le desserrer, notamment en Hainaut. À l'inverse, dans des zones plus rurales où les communes répondant aux critères sont rares, cela permet d'éventuellement d'étoffer l'offre.

Au vu de ces critères, 92 communes ont été retenues (cf. Carte 55).

Carte 55 : Zones de création de nouveaux logements publics

Calcul : CEHD

Notons que les communes qui ne font pas partie de cette zone de création de nouveaux logements publics ne sont pas pour autant éliminées du Schéma Régional de Développement du Logement Public. D'autres actions pourront être envisagées pour ces communes dans le cadre du SRDLP pour mettre en adéquation le parc avec la demande (par rénovation/transformation du parc, par exemple) ou pour y développer le parc social de fait (développement de l'action des Agences Immobilières Sociales). Le fait de ne pas être repris dans la zone de création signifie juste que ces communes présentent moins de caractéristiques justifiant la création de logements publics que d'autres communes wallonnes.

2. Quels logements construire ?

Le Schéma Régional de Développement du Logement Public ne peut pas se contenter de déterminer où il est nécessaire de créer du logement public. Il doit également préciser le type de logement qu'il convient de créer afin de répondre au mieux à la demande. Le critère essentiel à prendre en compte ici consiste évidemment en la taille de ces logements (exprimée en nombre de chambres). Si la demande exprimée concerne principalement des studios ou des logements une chambre, il est peu utile de construire de grands logements. Inversement, si les ménages candidats sont essentiellement de grande taille (cinq personnes et plus), de petits logements seront inadéquats.

L'angle de travail choisi ici pour déterminer quels types de logements construire consiste à rééquilibrer le parc par rapport à la demande. Ce choix fait suite à deux études réalisées par le CEHD pour la SWL et ayant pour objectif de mieux connaître le parc des SLSP et leur adéquation à la demande³¹. Ces études ont mis en évidence un fort déséquilibre dans le parc de logements publics, principalement constitué de logements trois chambres. Le résultat de cet état de fait est que tous les types de ménage n'ont pas une égalité de chance d'accéder au logement public.

Dans cette partie, nous reviendrons sur les conclusions des deux études précédentes du CEHD et nous exposerons la méthode retenue pour identifier les types de logements à construire par commune.

2.1. Un parc actuellement déséquilibré

Dans le cadre des études précédemment citées, le CEHD a mis au point un indice permettant de mesurer l'adéquation de l'offre et de la demande en logements publics en tenant compte du facteur « taille ». Plus précisément, cet indice détermine si la proportion des logements d'une certaine taille dans le parc de la commune est cohérente avec la proportion de ménages pouvant prétendre à cette taille de logement parmi les ménages candidats. La formule de calcul de cet indice est la suivante :

$$\frac{(\text{Nombre de logements de } n \text{ chambres} / \text{Nombre de logements publics})}{(\text{Nombre de logements de } n \text{ chambres demandés} / \text{Nombre de demandes})}$$

Les résultats de cette équation s'interprètent de la manière suivante :

³¹ Anfrie M.N. et Gobert O., *Les chiffres-clés du logement public en Wallonie –2016*, Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, 179 pages

Anfrie M.-N. (coord.) & Gobert O. (2017), *Les ménages candidats à un logement public en Wallonie au 1er janvier 2017*, Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, 110 pages.

- Si l'indice est nul, cela signifie que la commune ne dispose pas de ce type de logements.
- Si l'indice est inférieur à 1, il y a un déficit de logements de cette catégorie au vu du nombre de logements de cette taille demandés dans la commune. Plus l'indice est bas, plus le déficit est important.
- Si l'indice est égal à 1, il y a adéquation entre la proportion de logements publics de cette taille au sein du parc de logements communal et la proportion de demandes pour cette taille de logements dans la commune.
- Si l'indice est supérieur à 1, la proportion de logements publics de cette taille est trop importante au regard de la proportion des demandes pour des logements de cette taille dans la commune.

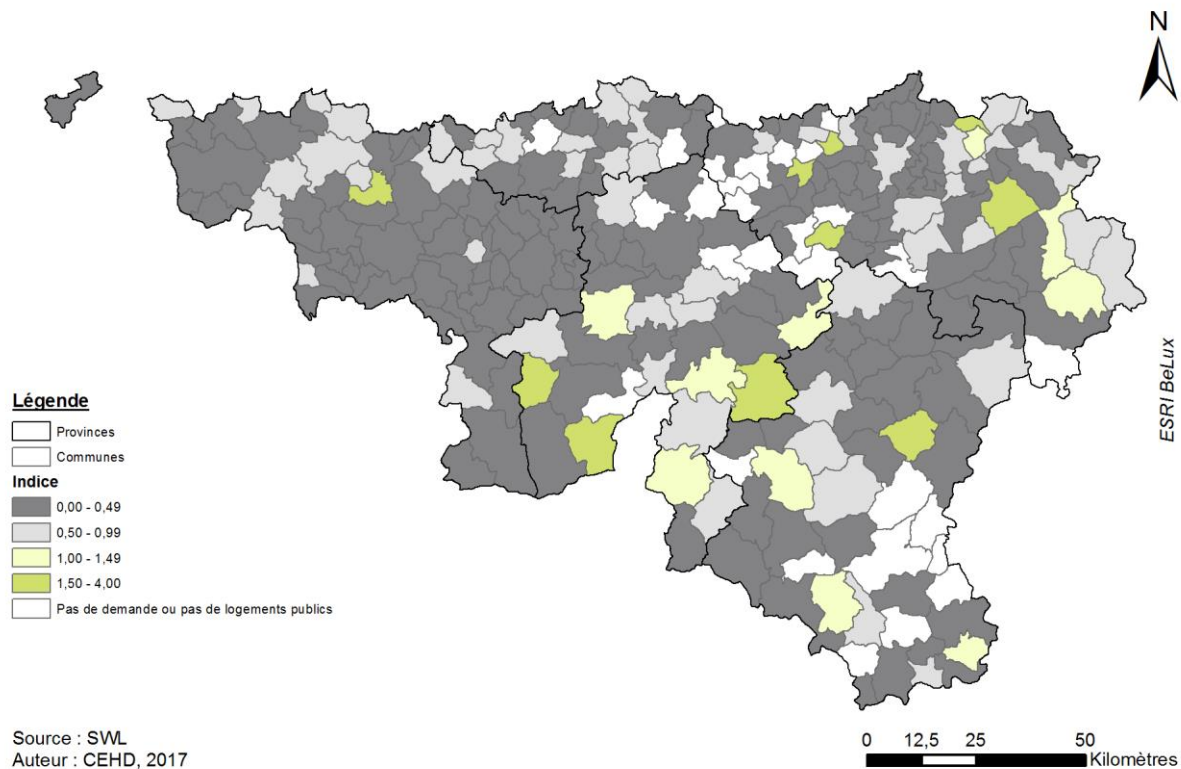
Notons que l'égalité entre la proportion de logements de cette taille et la proportion de demandes pour cette taille de logements ne signifie pas que ces communes soient en mesure de répondre à l'ensemble des demandes. En effet, l'indice comparant des proportions et non des effectifs, il est possible que, dans certaines de ces communes, le nombre de logements de ce type soit bien inférieur au nombre de demandes pour ce type de logements. Dans ce cas-là, il y aura forcément un délai d'attente important avant que toutes les candidatures soient satisfaites. Par ailleurs, même si le nombre de logements d'une certaine taille est supérieur au nombre de demandes pour cette taille, il peut également y avoir des files d'attente. En effet, la donnée prise en compte pour le calcul de cet indice est le nombre des logements des SLSP présents sur la commune, qu'ils soient occupés ou inoccupés ; l'essentiel des logements étant évidemment occupés. Le nombre de logements se libérant chaque année ne représentant qu'une petite fraction du nombre de logements publics sur la commune, il n'est pas possible de répondre aux demandes exprimées dans l'année et il y a forcément un délai d'attente (éventuellement de plusieurs mois ou années) pour les ménages.

L'indice présenté ici signifie simplement que la proportion de logements d'une certaine taille dans le parc de la commune est proportionnée au nombre de candidatures pour ce type de logements au 01.01.2017. Si l'offre est proportionnée à la demande pour toutes les tailles de logements, alors on peut dire que tous les ménages candidats ont, quel que soit le nombre de personnes qui les compose, une égalité de chances d'accéder au logement public. À l'inverse, si la distribution des logements selon la taille n'est pas cohérente avec celle des besoins exprimés, alors on peut dire que certains ménages seront favorisés par rapport à d'autres. Ainsi, un indice très élevé devrait amener à s'interroger sur la nécessité de rééquilibrer le parc et de créer des logements d'une autre catégorie de taille afin de répondre aux besoins d'autres types de ménage. Rappelons enfin que, de par la formule de calcul utilisée, les communes ayant un parc très petit ou ayant peu de demandes peuvent avoir des valeurs d'indice extrêmes.

L'indice a permis de mettre en évidence une situation très contrastée selon la taille de logement comme le montrent les cartes suivantes, issues du rapport de 2017 sur les candidatures au logement public. Selon ces cartes, il apparaît que la quasi-totalité des communes wallonnes connaissait au 1^{er} janvier 2017 un déficit de petits logements, c'est-à-dire les studios et les logements 1 chambre qui ne conviennent que pour des ménages composés d'une seule personne ou d'un couple (cf. Carte 56). Une dizaine de communes

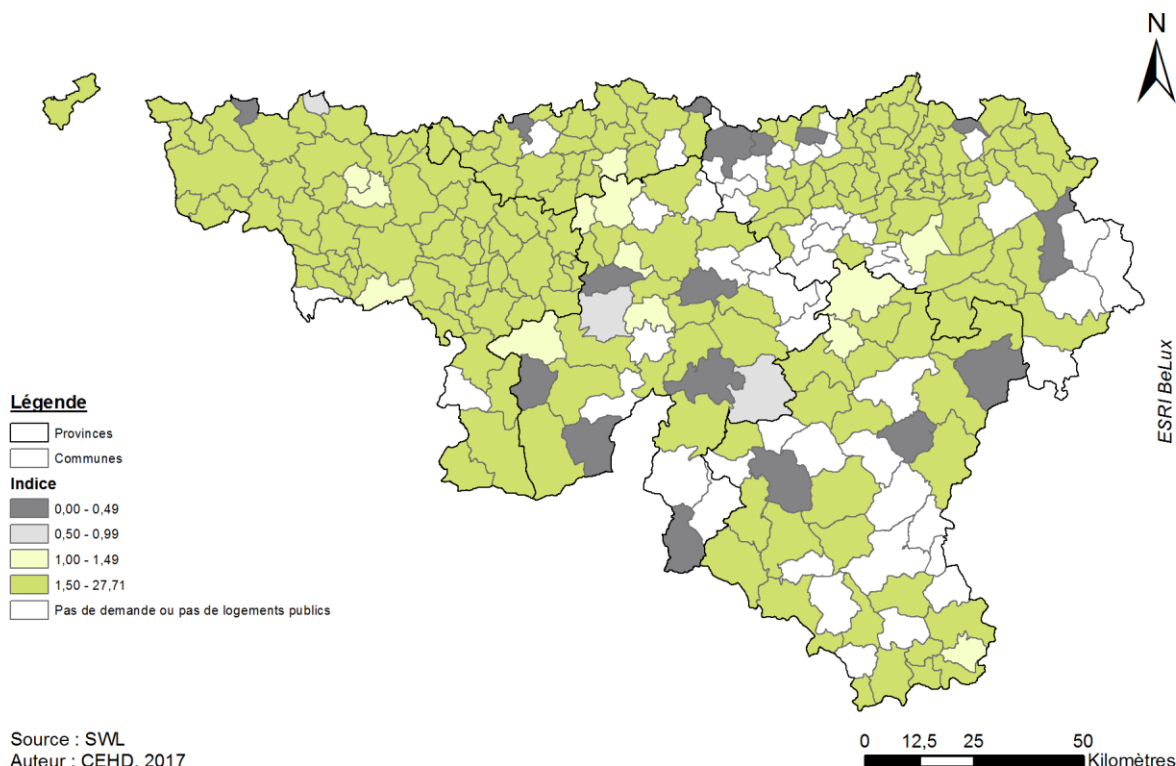
seulement ont une proportion de studios et de logements 1 chambre équivalente à la proportion de candidatures pour cette taille de logements dans la commune. Ce déficit est particulièrement flagrant dans les provinces du Hainaut et du Brabant wallon.

Carte 56 : Adéquation du parc des studios et logements 1 chambre à la demande exprimée par commune au 1^{er} janvier 2017



À l'inverse, la très grande majorité des communes ont une proportion trop importante de logements 3 chambres par rapport à la demande (cf. Carte 57). Ceci est particulièrement vrai en Hainaut et en Brabant wallon où, dans chacune de ces provinces, seules 4 communes connaissent un déficit de cette taille de logement. Sur l'ensemble de la Wallonie, dix-sept communes seulement présentent une proportion insuffisante de ce type de logement par rapport à la demande.

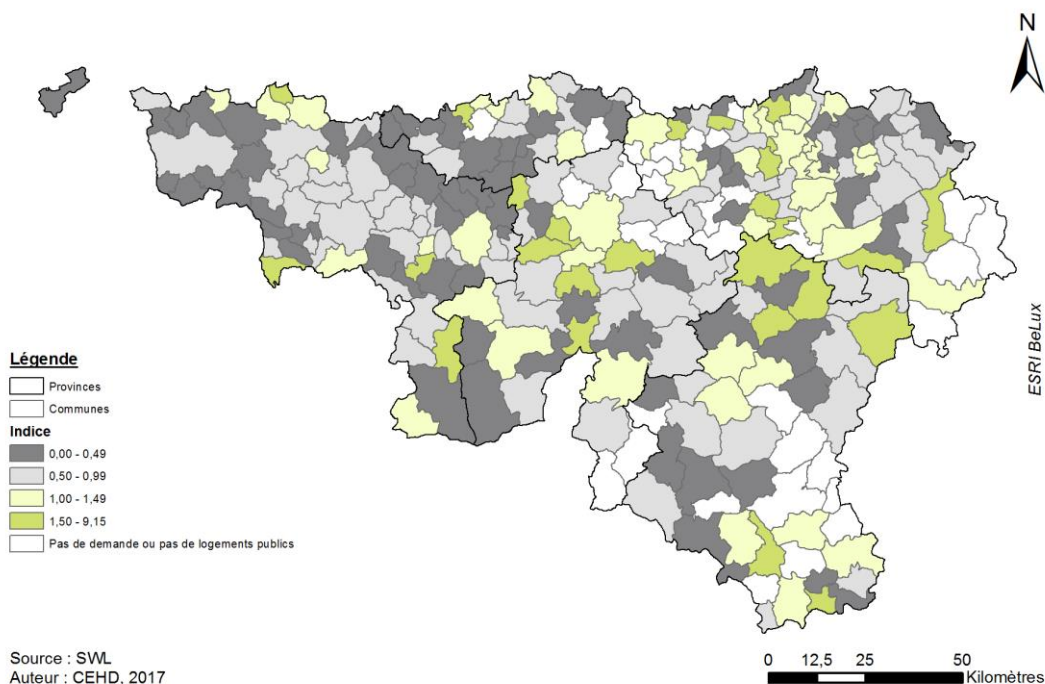
Carte 57 : Adéquation du parc des logements 3 chambres à la demande par commune au 1^{er} janvier 2017



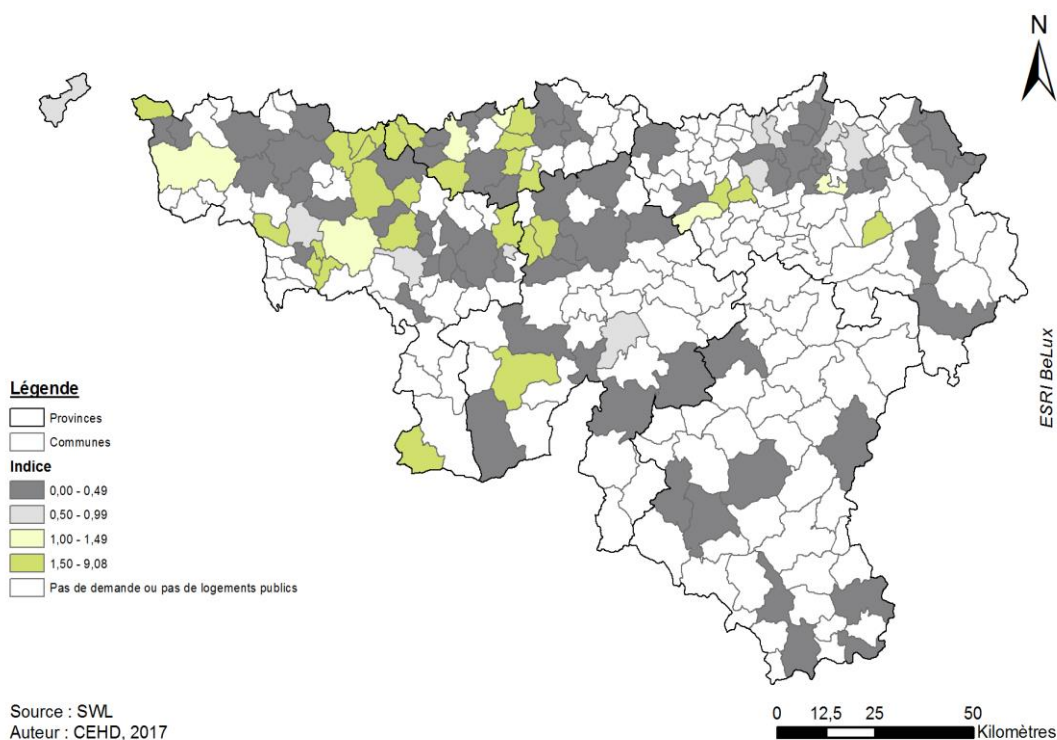
Au vu de ces cartes, on comprend aisément qu'il existe une inégalité de chances d'accéder au logement public entre les ménages ayant besoin d'un logement 1 chambre et les ménages ayant besoin d'un logement 3 chambres.

Pour ce qui concerne les autres types de logements (2 chambres, 4 chambres et 5 chambres et plus), la situation est plus contrastée d'une commune à l'autre. Notons cependant que, pour les logements 2 chambres (*cf.* Carte 58) et 5 chambres et plus (*cf.* Carte 59), les communes connaissant un déficit par rapport à la demande sont plus nombreuses que les celles connaissant une surreprésentation de ces logements. À l'inverse, les logements 4 chambres sont surreprésentés par rapport à la demande dans une majorité de communes (*cf.* Carte 60).

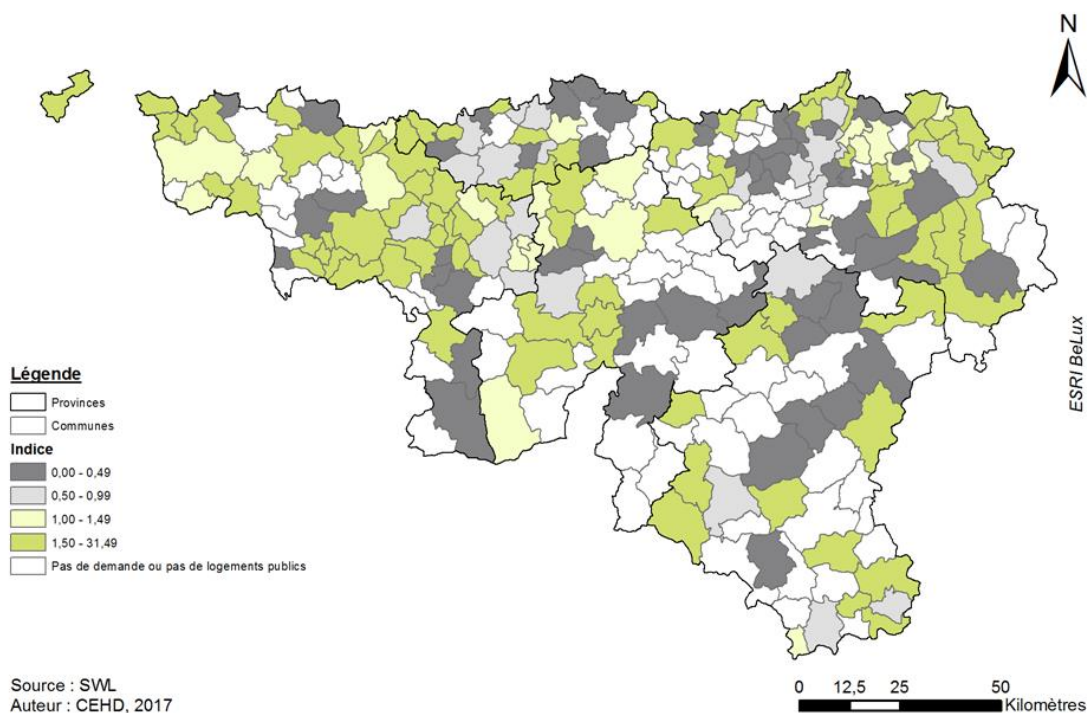
Carte 58 : Adéquation du parc des logements 2 chambres à la demande par commune au 1^{er} janvier 2017



Carte 59 : Adéquation du parc des logements 5 chambres et plus à la demande par commune au 1^{er} janvier 2017



Carte 60 : Adéquation du parc des logements 4 chambres à la demande par commune au 1^{er} janvier 2017



Au vu des résultats donnés par cet indice, il apparaît que les ménages wallons ne sont pas tous égaux pour ce qui concerne l'accès au logement public. Aussi, il semble logique que les créations de nouveaux logements publics contribuent à réduire ces inégalités et, par là même, permettent de réduire les files d'attente pour l'attribution d'un logement. En effet, plus le parc sera adapté à la demande, plus il sera facile de répondre à celle-ci. Il a donc été décidé d'identifier les priorités de construction en logements publics par commune en nous basant sur l'indice d'adéquation que nous venons de présenter.

2.2. Identification des priorités de création par commune

Identification des besoins par commune

L'option choisie ici pour déterminer les types de logements à créer en priorité est de privilégier ceux qui sont sous-représentés par rapport à la demande dans la commune. Cette sous-représentation est identifiée à l'aide de l'indice d'adéquation présenté dans la section précédente. On considère qu'il est nécessaire de créer des logements d'un certain type dans la commune si son indice d'adéquation est inférieur à 1.

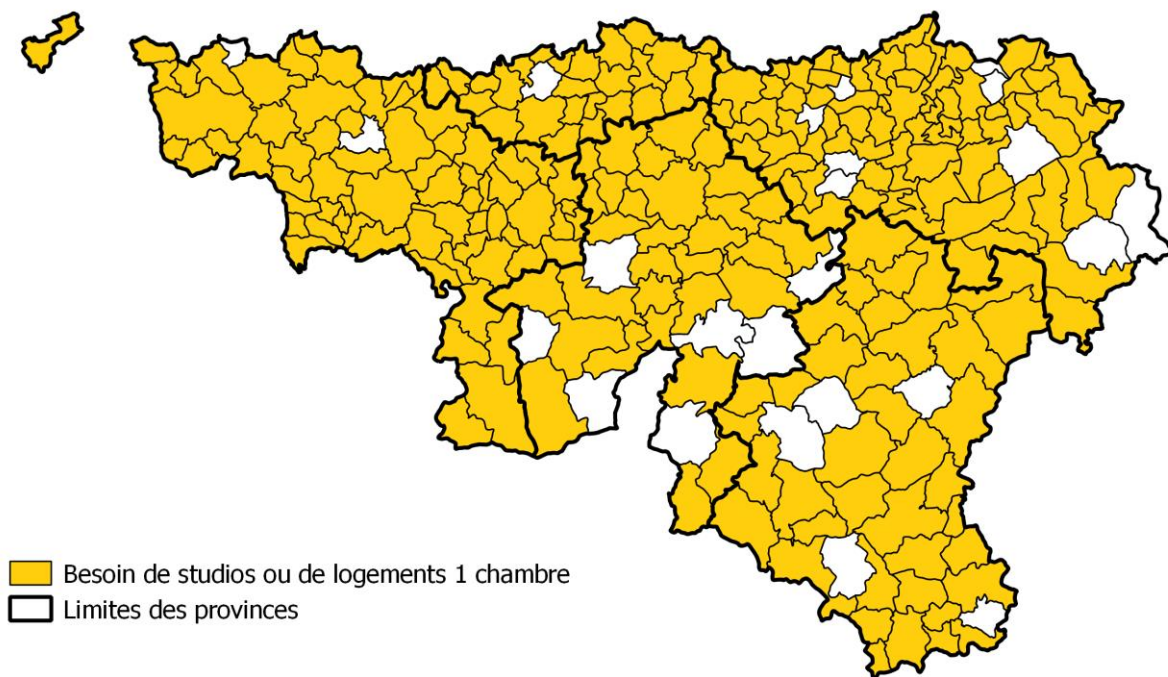
Notons que nous avons calculé l'indice d'adéquation en utilisant le nombre moyen de candidatures pour chaque taille de logement pour les années 2017 et 2018 afin de mieux appréhender le besoin. Une comparaison des bases de données candidatures 2017 et 2018 a en effet mis en évidence que la proportion de candidatures de 2017 toujours actives en

2018 était légèrement supérieure à 50% (54,9%). Les candidats n'étant pas les mêmes d'une année sur l'autre, les besoins ne sont pas forcément identiques. Le recours à la moyenne permet d'atténuer les trop fortes variations des candidatures qui peuvent se produire d'une année à l'autre. L'indice a été calculé en prenant en compte du nombre de logements dans le parc public au 01.01.2017. Lorsqu'un type de logement est inexistant dans une commune, mais qu'il y a une demande, l'indice est automatiquement fixé à 0. Les indices par taille de logements et par commune sont repris en annexe dans ce rapport (cf. Annexe 1).

En fonction de ces indices, nous avons identifié, pour chaque taille, les communes où il est nécessaire de créer des logements. Notons que nous avons identifié les besoins de l'ensemble des communes wallonnes, y compris celles qui ne figurent pas parmi les 92 communes qui semblent les plus pertinentes pour accueillir de nouveaux logements publics en Wallonie (cf. 1.5 Les communes à privilégier pour la construction de logements publics). Ceci n'est pas paradoxal dans la mesure où, même si de nouveaux projets de logements ne voient pas le jour dans ces communes, il faudra néanmoins s'attacher à résorber l'inadéquation du parc à la demande soit en transformant le parc existant (division de grands logements, par exemple), soit développant davantage le « parc social de fait » - c'est-à-dire le parc privé assimilé au parc public – en ayant, par exemple, davantage recours aux Agences Immobilières Sociales (AIS). Quels que soient les moyens utilisés pour répondre à la demande en logement public dans ces communes, une connaissance fine des besoins est nécessaire. Les cartes ci-dessous identifient les communes où il est nécessaire de créer du logement public, par type de logement.

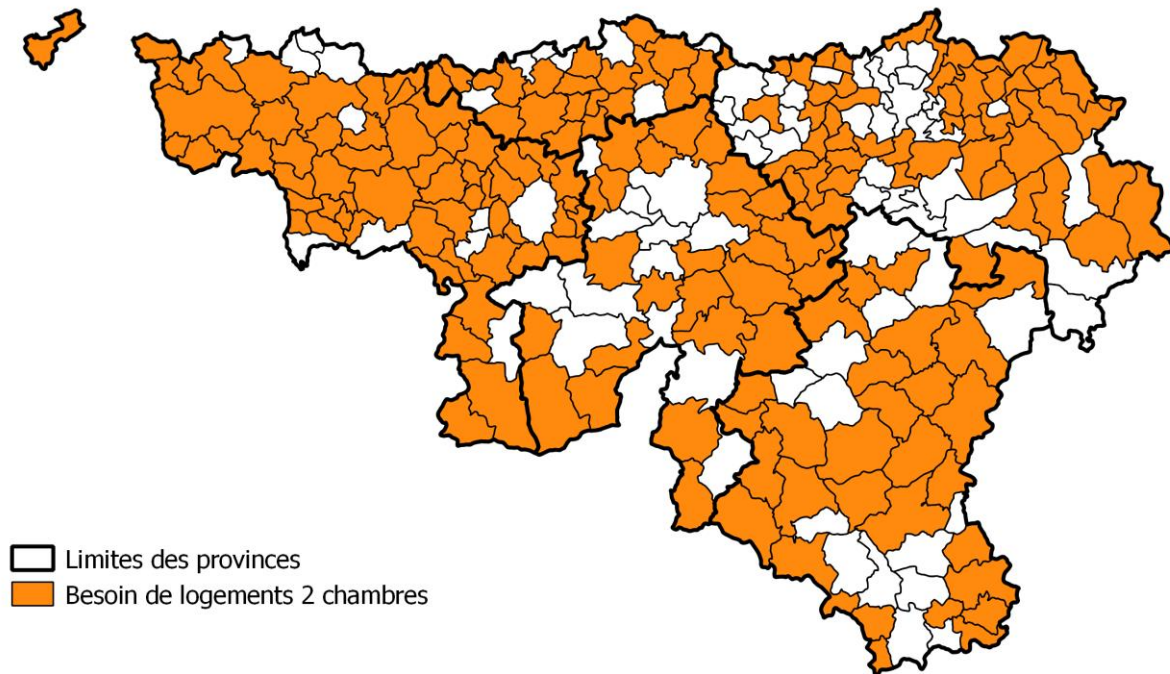
D'après l'analyse des besoins en fonction de l'indice d'adéquation, il apparaît qu'il est nécessaire de créer des studios et/ou des logements 1 chambre dans la très grande majorité des communes wallonnes (cf. Carte 61). Seules 24 communes sur 262 n'ont pas besoin de ce type de logement.

Carte 61 : Besoin en studios et logements 1 chambre



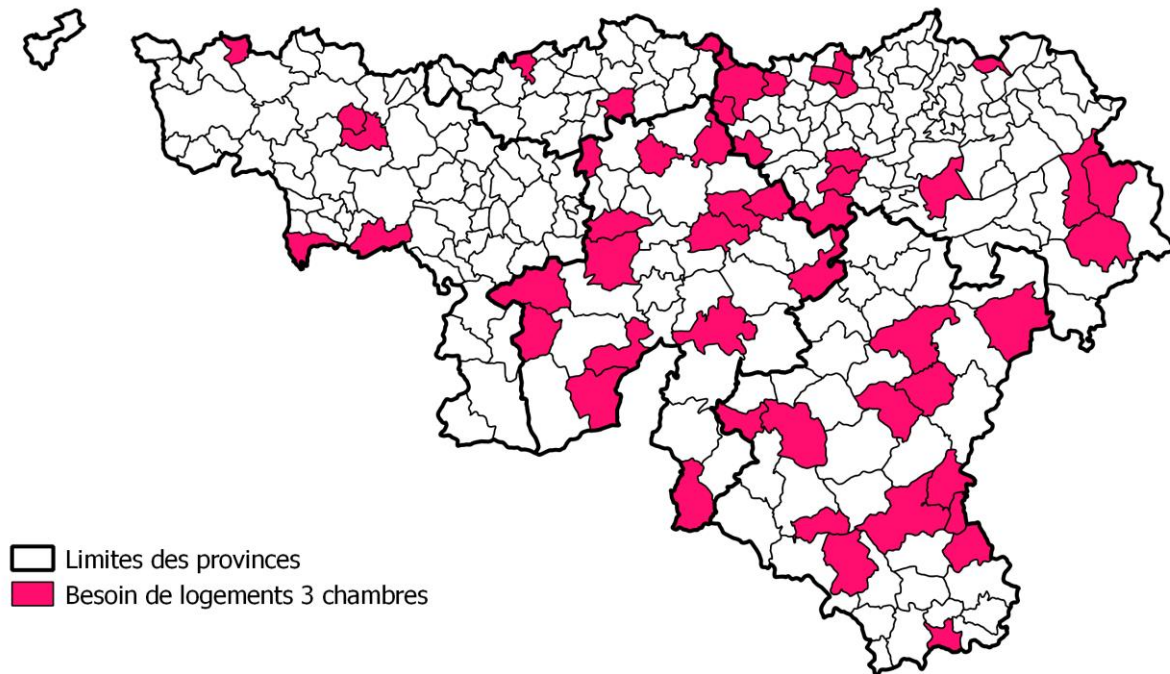
Source : SWL / Calcul : CEHD

Les logements 2 chambres constituent le type le plus nécessaire après les studios et logements 1 chambre. Au vu de l'indice d'adéquation, il faudrait créer ce type de logement dans 183 communes wallonnes (cf. Carte 62).

Carte 62 : Besoin en logements 2 chambres

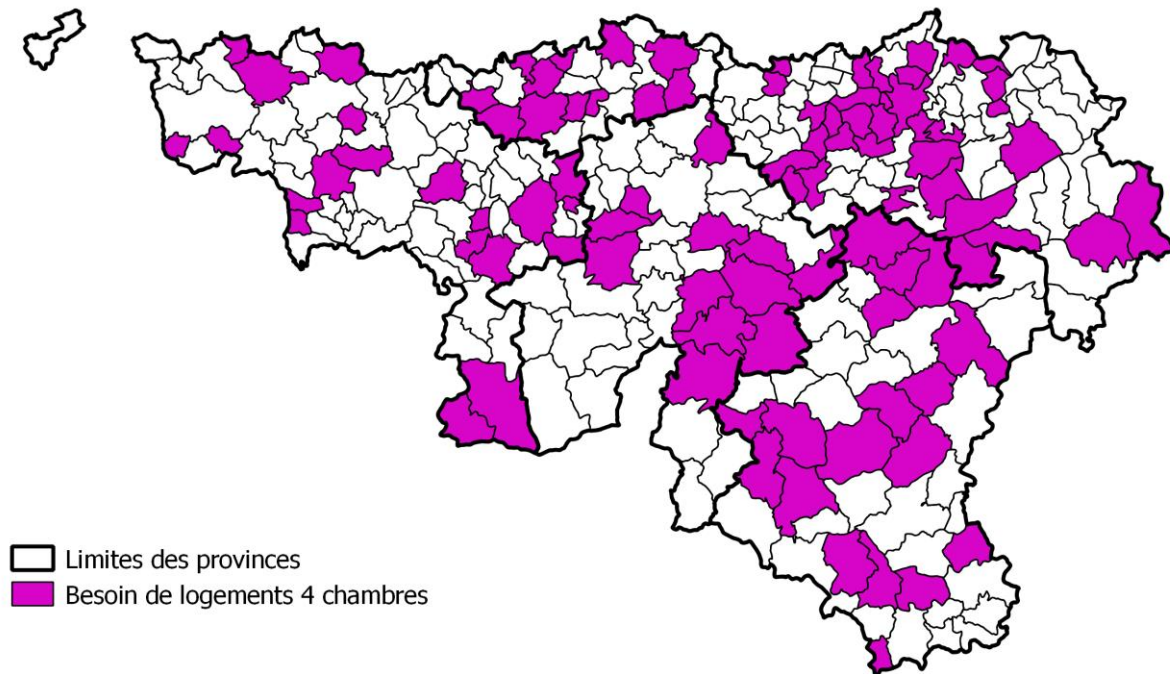
Source : SWL / Calcul : CEHD

À l'inverse, les logements 3 chambres sont les moins fréquemment nécessaires. Seules 52 communes ont besoin de ce type de logement pour rééquilibrer leur parc au vu de la demande (*cf.* Carte 63).

Carte 63 : Besoin en logements 3 chambres

Source : SWL / Calcul : CEHD

Un peu plus d'un tiers des communes wallonnes ont besoin de logements 4 chambres (96 communes) ; ce qui fait de cette taille de logement, la taille la moins demandée après les logements 3 chambres (*cf.* Carte 64).

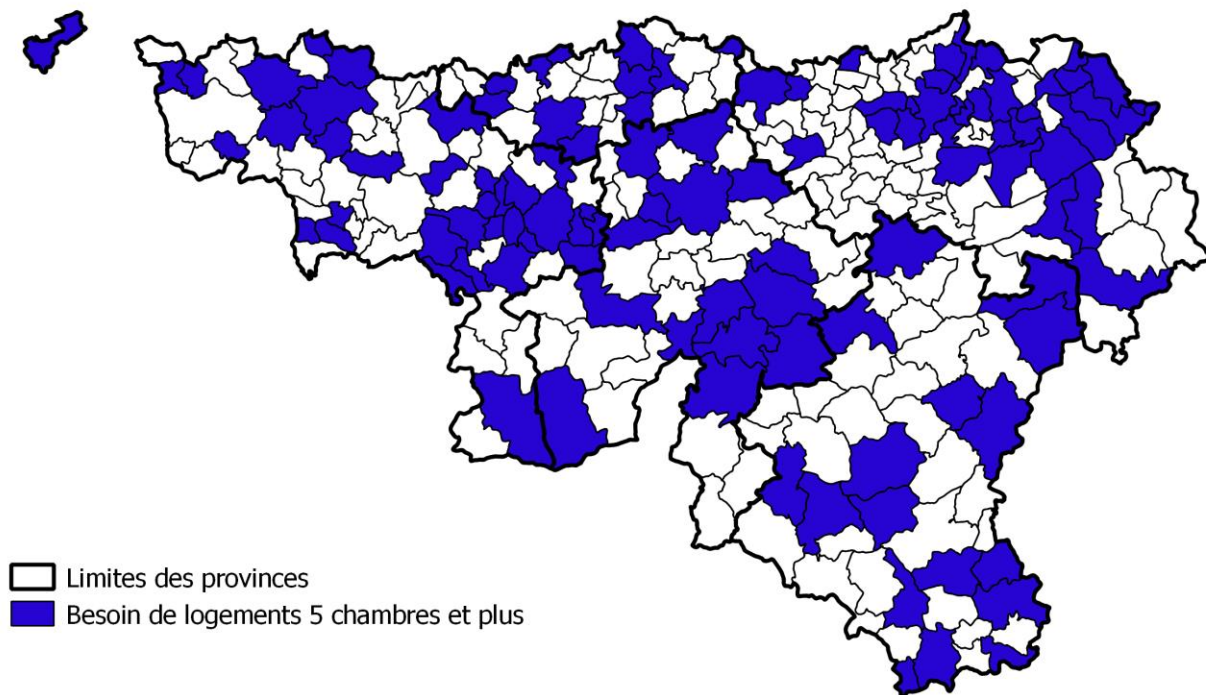
Carte 64 : Besoin en logements 4 chambres

Source : SWL / Calcul : CEHD

Enfin, il apparaît qu'il existe un besoin pour des logements 5 chambres et plus dans 111 des communes de Wallonie (cf. Carte 65).

Notons que, quelle que soit la taille de logement concernée, il est difficile d'identifier une géographie des besoins. Ceux-ci varient fortement d'une commune à l'autre en fonction de la demande, mais aussi du parc existant dans chaque commune.

Carte 65 : Besoin en logements 5 chambres et plus



Source : SWL / Calcul : CEHD

Classification des besoins par ordre de priorité

Une fois les types de logements à créer identifiés, ils ont été classés par ordre de priorité selon une règle simple : plus l'indice d'adéquation est bas, plus la priorité est grande. Ainsi, un type de logement dont l'indice d'adéquation est de 0,3 sera jugé prioritaire par rapport au type de logement dont l'indice est de 0,5.

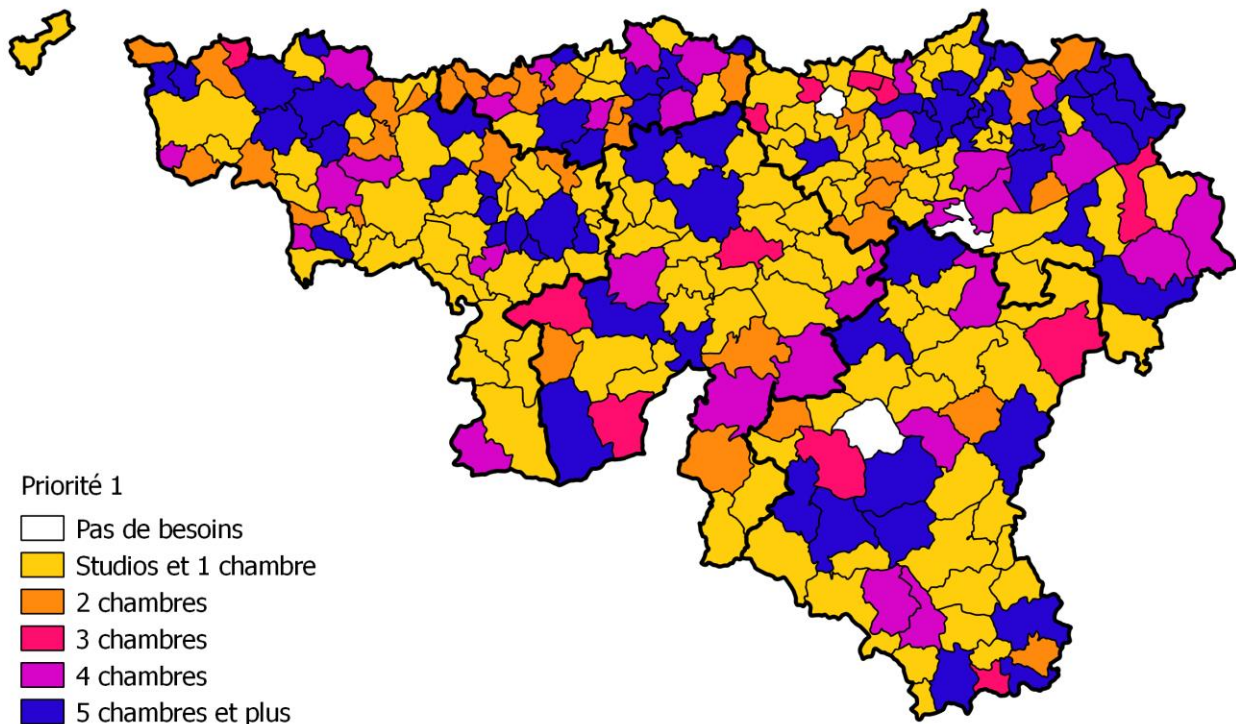
Cette classification des besoins par ordre de priorité donne des éléments de base pour établir une stratégie en vue de réduire l'inadéquation entre l'offre et la demande : elle permet de savoir quel type de logement il conviendrait de créer en priorité afin de réduire le plus efficacement la demande. Néanmoins, notons que cette priorisation des besoins peut parfois créer une certaine distorsion de la réalité. En effet, au cas où deux types de logements auraient des indices d'adéquation tellement proches qu'ils seraient quasiment à égalité dans une commune, la priorisation des besoins pourrait amener le lecteur à penser que l'un des types est bien plus nécessaire que l'autre alors qu'il n'en est rien. C'est pourquoi il convient de toujours mettre ces priorités en perspective en se référant aux indices eux-

mêmes (cf. Annexe 1). Les priorités de construction pour chaque commune sont reprises en annexe de ce rapport (cf. Annexe 2).

Il apparaît que les studios et logements 1 chambre constituent le plus fréquemment le type de logement qu'il convient de créer en priorité (121 communes dans ce cas) (cf. Carte 66). Viennent ensuite les logements 5 chambres et plus (64 communes), les logements 2 chambres et les logements 4 chambres (concernant respectivement 32 et 30 communes). Les logements 3 chambres ne constituent la priorité que pour 12 communes. Trois communes n'ont pas besoin de créer de logements. Il s'agit des communes de Faimies et Ferrières qui ne disposent d'aucun logement et pour lesquelles aucune candidature n'a été enregistrée, ainsi que la commune de Saint-Hubert dont le parc, quoique fort petit (un logement 1 chambre et 1 logement 2 chambres) est en adéquation avec la demande, du moins selon l'indice que nous avons présenté ici. Cette demande se compose de dix candidatures réparties comme suit : cinq candidatures en moyenne pour un logement 1 chambre et cinq candidatures en moyenne pour un logement 2 chambres. Le parc de Saint-Hubert, s'il n'offre pas un logement à tous les candidats, donne une chance égale à tous d'accéder au logement public.

Il est intéressant de noter sur cette carte que le besoin le plus pressant pour trois des principales villes wallonnes, à savoir l'agglomération de Charleroi, l'agglomération de Liège et la ville de Namur, est de créer des logements de 5 chambres et plus. Ceci est logique dans la mesure où, dans les villes, les prix de l'immobilier étant plus élevés, les grands logements sont plus rares. Par conséquent, les familles nombreuses à faibles revenus rencontrent des difficultés accrues pour se loger et se tournent sans doute davantage vers le logement public. Adopter une politique spécifique pour ces ménages en milieu urbain serait sans doute bienvenu.

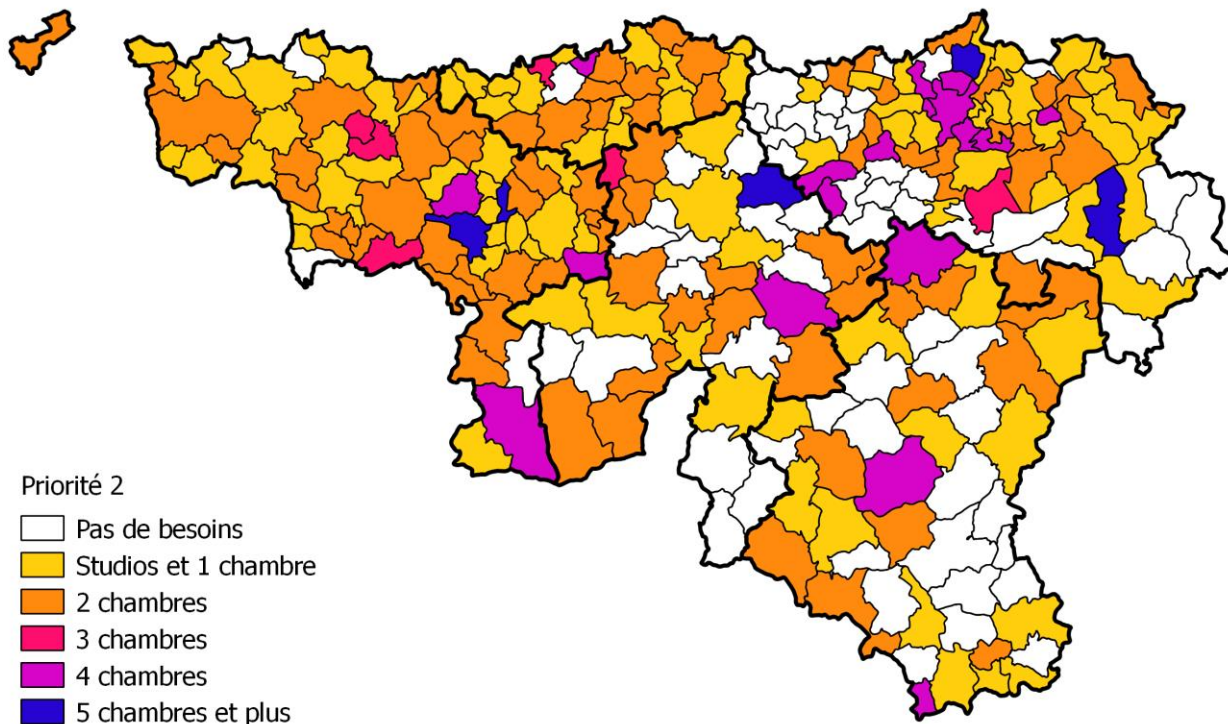
Carte 66 : Type de logements à créer en priorité 1 par commune



Source : SWL / Calcul : CEHD

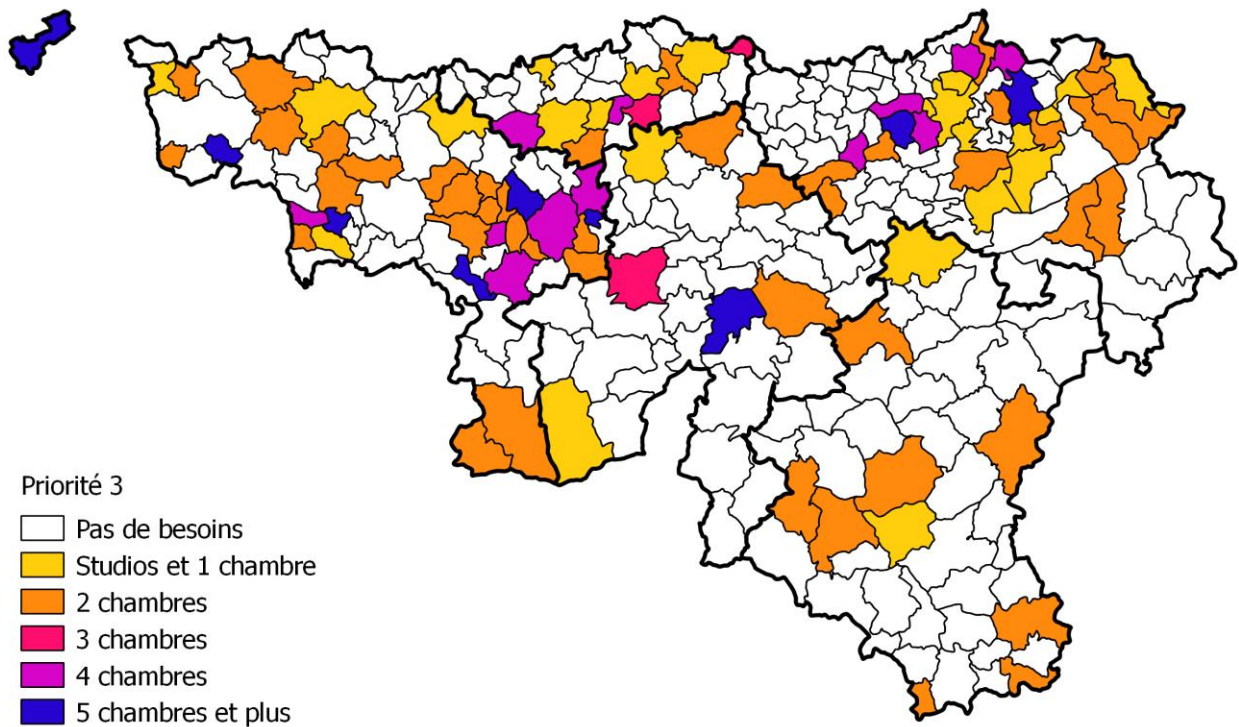
Pour ce qui concerne les logements à créer en second lieu (priorité 2 ; cf. Carte 67), les studios et logements 1 chambre sont toujours les plus fréquents (ils concernent 88 communes), immédiatement suivis par les logements 2 chambres (80 communes). Les autres types de logements sont beaucoup moins fréquemment nécessaires puisqu'il n'y a besoin de créer du logement 4 chambres que dans 18 communes, du logement 3 chambres dans 6 communes et du logement 5 chambres et plus que dans 5 communes. Notons que 65 communes n'ont aucun besoin en priorité 2, ce qui signifie qu'elles n'ont besoin de créer qu'un seul type de logement pour rééquilibrer leur parc. Ces communes sont principalement concentrées dans l'ouest et le sud de la province de Liège, en province de Namur et en province du Luxembourg. Les provinces du Brabant wallon, du Hainaut et les communes du nord-est de la province de Liège ont quasiment toutes besoin de créer un deuxième type de logement pour rééquilibrer leur parc.

Notons que la ville de Liège et les communes limitrophes confirment leur besoin de grands logements puisque, dans ces communes, les logements 4 chambres constituent le type de logement à créer en priorité 2. À l'inverse, pour Charleroi et Namur, les logements à créer en second lieu sont des studios et logements 1 chambre.

Carte 67 : Type de logements à créer en priorité 2 par commune

Source : SWL / Calcul : CEHD

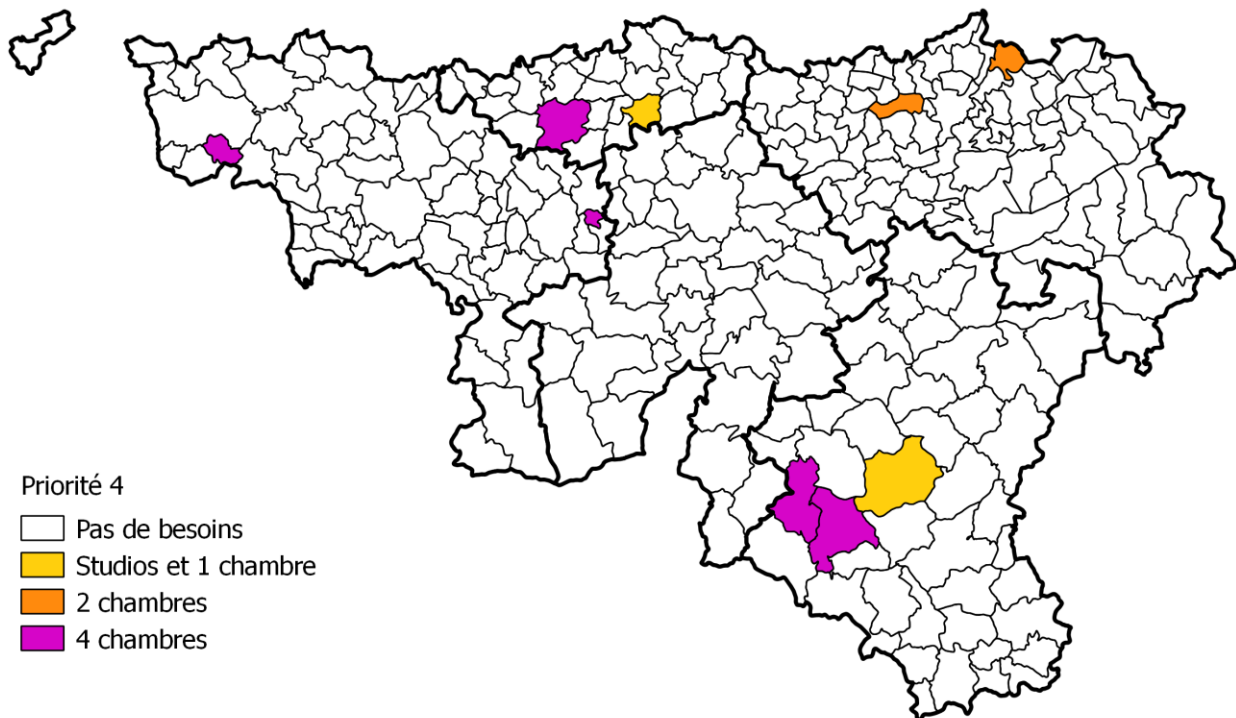
Seulement 93 communes ont un troisième type de logement à créer pour rééquilibrer leur parc (Priorité 3 ; cf. Carte 68). Dans près de la moitié de ces communes (46 communes), le type de logement à créer est du 2 chambres. Vient ensuite le logement 1 chambre (23 communes), le logement 4 chambres (12 communes), le logement 5 chambres (9 communes) et le logement 3 chambres (3 communes).

Carte 68 : Type de logements à créer en priorité 3 par commune

Source : SWL / Calcul : CEHD

Seules neuf communes doivent créer un quatrième type de logement pour rééquilibrer leur parc vis-à-vis de la demande (priorité 4 ; cf. Carte 69). Parmi ces communes, cinq ont besoin de logements 4 chambres ; deux de logements 1 chambre et 2 de logements 2 chambres.

Carte 69 : Type de logements à créer en priorité 4 par commune



Source : SWL / Calcul : CEHD

2.3. Conclusions pour le SRDLP

L'analyse des priorités en matière de création de logements montre que, non seulement les petits logements (studios, logements 1 chambre et 2 chambres) sont ceux qui sont les plus communément nécessaires, mais, de plus, ce sont ceux qu'il convient de créer en priorité dans de très nombreuses communes pour rééquilibrer le parc en fonction de la demande. Il y a donc un réel effort à faire envers ces types de logements dans le proche avenir.

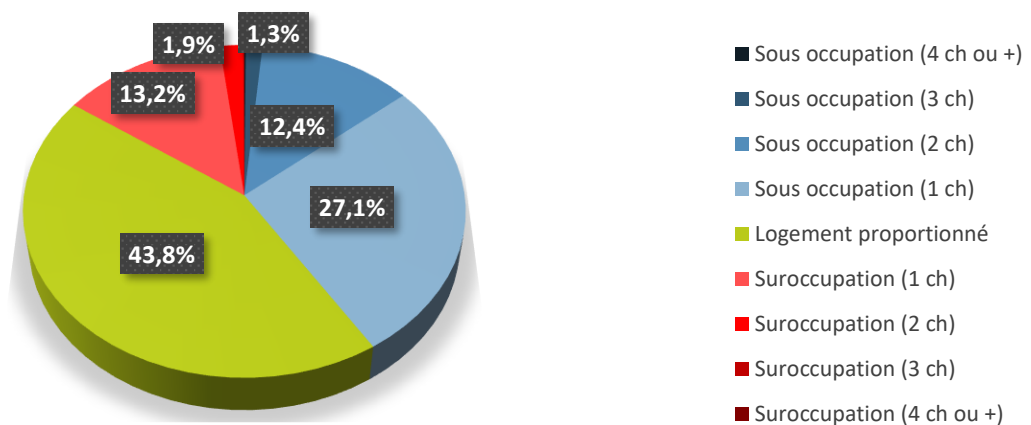
Néanmoins, dans certaines communes, une attention particulière doit être accordée aux grands logements (4 chambres et plus), notamment dans les principales villes wallonnes. Enfin, la création de logements 3 chambres ne se justifie que dans un nombre très restreint de communes.

Deux raisons poussent à penser qu'il est impératif de faire un effort particulier en faveur des petits logements. La première est que ceux-ci (notamment les studios et 1 chambre) concernent une frange de la population particulièrement fragile face au logement, à savoir

les personnes isolées, notamment les jeunes, qui ont davantage de difficultés à s'insérer dans le marché privé : un salaire rassure moins les propriétaires que deux salaires, *a fortiori* lorsqu'il est faible. La seconde est que la création de ces petits logements pourrait être fort utile pour parvenir à une meilleure occupation du parc.

En effet, à l'heure actuelle une part importante du parc est sous-occupée (40,8% en 2016 ; cf. Graphique 27). Ainsi, 27,1% des locataires disposent d'une chambre excédentaire, 12,4% de deux chambres excédentaires et 1,3% de trois chambres excédentaires.

Graphique 27 : Répartition du parc de logement géré par les AIS (2016), selon le nombre de chambre



Source : SWL | Calcul : CEHD

Nous ne disposons pas de données sur le profil des locataires sous-occupant leur logement. Néanmoins, il est probable que la sous-occupation soit liée à la forte proportion de personnes âgées dans le parc public, proportion qui ne fait que croître. Ainsi, en 2015, les 60 ans et plus représentaient 40,5% des chefs de ménage logés dans le logement public ; en 2012, ils n'en représentaient que 38,4%. Au vu de la relativement faible proportion de personnes âgées parmi les candidats au logement public (12,1%), ce vieillissement des locataires amène à penser que le renouvellement des ménages bénéficiant d'un logement public est limité. Autrement dit, la forte proportion de 60 ans et plus au sein des locataires n'est pas due à une entrée de ménages de cette classe d'âge dans le logement public durant ces dernières années, mais au vieillissement de locataires entrés dans leur logement dans les années 50 à 80 lorsqu'ils étaient jeunes et que leurs enfants résidaient avec eux. Depuis, leurs enfants ont quitté le foyer, leur conjoint(e) est éventuellement décédé(e) ou ils se sont séparés et ces ménages se retrouvent avec une, ou plusieurs chambres excédentaires.

Afin d'utiliser au mieux le parc public, on pourrait essayer d'inciter ces ménages à quitter leur logement actuel pour un logement plus petit. Ainsi, de grands logements seraient à nouveau disponibles pour des familles avec enfants. Des efforts ont d'ailleurs été déjà faits dans ce sens au cours de législatures précédentes. Cependant, pour que ces politiques puissent devenir réalité, il faut que les SLSP disposent de petits logements (1 chambre ou 2 chambres) à proposer à ces ménages âgés ; ce qui n'est pas le cas actuellement. La création de ce type de logements pourrait aider à fluidifier les trajectoires résidentielles au sein du parc public.

Pour les deux raisons qui viennent d'être exposées, il est important d'apporter une attention particulière à la création de logements 1 chambre et 2 chambres. Néanmoins les grands logements (4 chambres et plus) ne doivent pas être oubliés : bien que répondants à une demande moins nombreuse, ils font défaut en de nombreux endroits, pénalisant les grands ménages.

3. Combien de logements construire ?

Le type de logements à créer étant déterminé, il reste à savoir combien de logements de chaque type il convient de créer. Cette question est plus délicate qu'il n'y paraît dans la mesure où d'une part, il n'est pas possible de construire autant de logements que nécessaire pour rééquilibrer totalement le parc (les moyens disponibles pour ce faire d'ici 2030 étant insuffisants) et où, d'autre part, une distribution des créations de nouveaux logements uniquement en fonction du nombre de candidatures favoriserait la concentration des logements publics dans certaines communes et entraînerait une certaine iniquité entre les communes, notamment en ne tenant pas compte des efforts déjà faits par certaines communes pour développer le logement public. Dans cette section, nous présentons les diverses solutions envisagées, leurs inconvénients ainsi que la méthodologie finalement retenue.

3.1. Choix méthodologiques

Nous avons identifié trois méthodes pour évaluer le nombre de logements à créer par communes. La première, s'inscrivant en droite ligne dans la logique des étapes précédentes, consiste à se baser uniquement sur l'indicateur d'adéquation pour déterminer le nombre de logements à créer. La deuxième s'écarte de cet indicateur dans la mesure où elle détermine le nombre de logements à créer en fonction du nombre de candidatures exprimées dans chaque commune : plus il y a de candidatures, plus il y a de logements à créer. La troisième méthode, basée sur la définition d'un objectif chiffré, vise à pallier les défauts des méthodes précédentes et tient compte à la fois de l'indice d'adéquation, du nombre de candidatures et des efforts passés des communes en matière de logement public.

Méthode 1 : Recours simple à l'indice d'adéquation

Dans la section précédente, nous avons identifié les types de logements à créer en nous basant sur l'indice d'adéquation. Ainsi, nous avons convenu qu'il fallait créer tout type de logement dont l'indice d'adéquation est inférieur à 1 (donc sous-représenté dans la commune par rapport à la demande). Il semblerait logique de pousser plus loin ce raisonnement et considérer qu'il faut créer autant de logements que nécessaire pour ramener l'ensemble des indices à 1. Malheureusement, si ce raisonnement semble logique, il est néanmoins intenable en pratique, et ce, pour plusieurs raisons.

La première raison est que l'indice d'adéquation est un rapport de proportions. Il identifie les types de logements qui sont sous-représentés au vu de la demande (<1) et ceux qui sont surreprésentés par rapport à celle-ci (>1). Pour ramener l'ensemble des indices à 1 dans une commune, il faut que la proportion de chaque type de logement dans le parc de la commune soit parfaitement égale à la proportion de candidatures exprimée dans la commune pour ce type de logement. Ceci ne peut être obtenu que de deux façons. La première consiste à agir à la fois sur les types de logements sous-représentés (en en

construisant) et surreprésentés (en en détruisant ou en les transformant en d'autres types de logements). On comprend tout de suite l'aberration d'une telle démarche. En effet, si certains types de logements sont surreprésentés par rapport aux candidatures, ils n'en sont pas moins occupés par des locataires et sont donc tous utiles et utilisés. Les détruire ou les transformer n'aurait pas d'autre effet que mettre des locataires publics à la rue. Il ne reste donc qu'une solution pour faire correspondre le parc à la demande : créer autant de logements que nécessaire pour ramener l'indice d'adéquation à 1 sans opérer de déconstruction parmi les logements « surreprésentés ». Ceci nécessite évidemment de créer beaucoup plus de logements que pour la première « solution ». Sur l'ensemble de la Wallonie, il faudrait créer plus de 140.000 logements pour rééquilibrer le parc (ce qui représente environ 3,5 fois le nombre de candidatures exprimées annuellement sur l'ensemble de la Wallonie) ou, si on s'en tient uniquement aux 92 communes identifiées comme les plus pertinentes pour y implanter de nouveaux sites de logements publics (*cf.* Les communes à privilégier pour la construction de logements publics), plus de 20.000 logements, ce qui excède les capacités de la Région d'ici 2030. De plus, l'effort à consentir pour rééquilibrer le parc serait très inégalement réparti entre les communes. Ainsi, les communes qui possèdent le plus grand parc (et qui donc ont déjà fait un effort important) devraient créer le plus grand nombre de logements pour le rééquilibrer puisque l'indice d'adéquation consiste à faire coïncider des proportions. Par exemple, la commune de Charleroi qui possède le plus grand parc de logements de Wallonie (9.324 logements, soit près de 10% du parc wallon) devrait, si l'on suit la logique de l'indice d'adéquation, plus que doubler son parc ; ce qui représente un nombre de logements créés dépassant largement le nombre de candidatures (4.271 candidatures en moyenne sur 2017-2018). À l'inverse, une commune qui n'a aucun logement public ne devrait rien construire... même si elle a des candidatures.

Le recours à l'indice d'adéquation pour évaluer le nombre de logements à créer s'avérant non pertinent, nous avons envisagé une deuxième méthode s'attachant à répartir la création des logements publics en fonction du nombre de candidatures exprimées.

Méthode 2 : Répartition des créations proportionnellement au nombre de candidatures

Cette méthode vise à atteindre une certaine équité entre les communes en faisant en sorte que toutes créent du logement public (y compris et surtout celles qui n'ont pas encore de parc public ou un parc peu développé) de façon à répondre à la demande. Dans cette méthode, nous avons envisagé de répartir le nombre de logements à créer en fonction du nombre de candidatures exprimées, l'objectif étant de parvenir à une résorption totale de la demande. Afin de rééquilibrer le parc avec la demande, seuls les types de logements identifiés, grâce à l'indice d'adéquation, comme sous-représentés sont créés. Après examen, il s'avère que cette solution présente plusieurs défauts.

Le principal défaut réside dans le fait que cette méthode ne tient pas compte des efforts déjà réalisés par les communes pour répondre à la demande en logements publics. Ainsi, si l'on se base uniquement sur le nombre de candidatures pour un logement 1 chambre, il apparaît qu'il faudra créer davantage de ce type de logement à Liège ou Charleroi qu'à

Namur puisque le nombre de candidatures est supérieur dans les deux premières communes (respectivement 1.539 et 1.082) au nombre de candidatures dans la troisième (757 candidatures). Or, si on s'intéresse au parc existant, on s'aperçoit que l'effort fait en faveur du logement public dans ces trois communes n'est pas équivalent.

Si l'on considère le ratio entre le nombre de logements 1 chambre existants et les demandes pour ce type de logement, on s'aperçoit qu'il est de 0,94 à Namur, mais de 1,90 à Charleroi (cf. Tableau 23 : Ratio logements 1 chambre existants / demandes en 1 chambre). Autrement dit, si les parcs 1 chambre de ces deux communes se trouvaient soudain libres de tout occupant, celui de Namur ne suffirait pas à absorber la demande actuelle ; une part des candidats serait toujours sans logement. À l'inverse, la commune de Charleroi serait en mesure de loger presque le double des candidats déclarés à l'heure actuelle. La commune de Liège, dont le ratio est de 1,1, serait quant à elle capable d'offrir un logement à un peu plus de ménages qu'il n'y a de candidats à l'heure actuelle pour ce type de logement³².

Tableau 23 : Ratio logements 1 chambre existants / demandes en 1 chambre

Commune	Nombre de logements 1 chambre existants	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre
LIEGE	1698	1539	1,10
CHARLEROI	2055	1082	1,90
NAMUR	709	757	0,94
SERAING	940	570	1,65
MONS	642	533	1,21

Source : SWL / Calcul : CEHD

Si le nombre de logements à créer est fixé proportionnellement au nombre de candidatures, certaines communes déjà bien équipées en logements publics devront encore agrandir leur parc alors que d'autres, disposant d'un parc plus restreint, n'auront pas les moyens de le développer de façon à répondre correctement à la demande. Ceci risque de favoriser la concentration du logement public dans certaines communes, au détriment des ménages habitant dans les autres communes. En effet, une commune dont le nombre de logements publics représente deux fois (ou plus) le nombre de ménages candidats est, *a priori*, en mesure d'absorber plus facilement la demande qu'une commune dont le parc n'égale pas la demande.

Pour éviter ces écueils, nous avons choisi de définir le nombre de logements à créer pour chaque taille de logement en fonction d'un objectif de couverture de la demande. Nous exposons cette méthode dans la section suivante.

³² L'ensemble des ratios logement *n* chambres / demandes de logements *n* chambres par commune est en annexe de ce rapport (cf. Annexe 3 : Ratio entre le nombre de logements d'une taille et le nombre de demandes pour cette taille de logement).

Méthode 3 : Définition d'un objectif de couverture de la demande

L'objectif de cette méthode est à la fois de résorber les files d'attente de candidatures, de rééquilibrer les parcs avec la demande (adéquation des types de logements composant le parc à la demande) et de tenir compte des efforts passés des communes en faveur de logements publics (évalués par le ratio entre le nombre de logements et le nombre de demandes).

Pour ce faire, la méthode consiste à :

1. Ne créer que les types de logements qui sont sous-représentés selon l'indice d'adéquation ;
2. Définir un objectif identique pour toutes les communes. Cet objectif consisterait à assurer une certaine couverture de la demande. Par exemple, l'objectif pourrait être défini de la sorte :
Nombre logements n chambres = Nombre candidatures n chambres
3. Si la commune remplit déjà l'objectif, on ne construit pas de nouveaux logements publics
4. Si la commune ne remplit pas l'objectif, on construit autant de logements que nécessaire

En procédant de la sorte, on oblige les communes dont l'offre est la plus faible à faire un effort pour assurer une couverture minimum de la demande et étoffer leur parc. À l'inverse, les communes déjà suffisamment équipées ne sont pas tenues d'agrandir leur parc³³. Ce faisant, on amorce un mouvement permettant de déconcentrer le logement public et de le redéployer sur un plus grand nombre de communes.

Reste à déterminer l'objectif de couverture de la demande que l'on imposerait aux communes. La section suivante propose des pistes sur cette question.

3.2. Calcul du nombre de logements à construire par type et commune

Premier objectif de couverture de la demande

Deux objectifs de couverture ont été testés afin de calculer le nombre de logements que leur application amènerait à créer. Dans un premier temps, l'objectif était défini comme suit :

Nombre de logements n chambres = Nombre de candidatures n chambres

³³ Ce qui ne signifie pas que ces communes sont éliminées du Schéma Régional de Développement du Logement Public. En effet, une commune peut remplir l'objectif pour un type de logement, mais pas pour un autre. Dans ce cas, elle sera amenée à créer du logement public. D'autre part, le fait de ne pas avoir de logement à créer n'implique pas que d'autres actions ne soient pas nécessaires : rénovation, transformation du parc, etc. comme nous le verrons plus loin.

Autrement dit, pour chaque taille de logement, le parc de la commune doit être égal à la demande. Pour chaque type de logement, le nombre de logements à créer équivaut à la différence entre le nombre de candidatures et le nombre de logements de ce type existants dans le parc actuel. Cet objectif nous semble être un minimum absolu. Il pose comme principe théorique qu'une commune doit se doter des moyens nécessaires pour offrir du logement public à hauteur de la demande, c'est-à-dire qu'une commune ne peut pas ignorer cette demande et que l'offre qu'elle propose doit être proportionnée à la demande.

Notons que cela ne signifie en aucun cas que la commune doit créer autant de logements que nécessaire pour pouvoir attribuer un logement à tous les candidats. Une commune peut avoir un nombre de logements équivalent au nombre de demandes et ne pas être en mesure de répondre à la totalité de celles-ci. D'ailleurs, 184 communes wallonnes ont un nombre de logements publics (toutes tailles confondues) qui égale ou dépasse le nombre de candidats ; toutes ont des candidatures en attente. Cette situation est « normale » dans la mesure où l'essentiel du parc est occupé alors que les candidatures se renouvèlent sans cesse.

Rappelons que, selon la méthode suivie ici, seules les communes qui ne remplissent pas l'objectif de couverture de la demande doivent créer de nouveaux logements. De même, on considère qu'il ne faut créer des logements d'un certain type dans la commune que si on constate un déficit de ce type de logement d'après l'indice d'adéquation (indice < 1). Enfin, précisons que, pour estimer la demande, nous ne prenons en compte ici que les candidatures exprimées en premier choix³⁴ afin de ne pas compter plusieurs fois un même ménage candidat et risquer ainsi de surévaluer les besoins de créations.

D'après nos calculs, il apparaît que le nombre de logements à créer d'après cet objectif de couverture de la demande serait de 4.850 pour l'ensemble de la Wallonie³⁵. Si l'on ne prend en compte que les 92 communes identifiées dans la section « 1. Où construire du logement public ? » comme les plus pertinentes pour y implanter de nouveaux logements publics, le nombre de logements à créer s'élève à 3.178 unités dont 2.162 logements 1 chambre, 613 logements 2 chambres, 79 logements 3 chambres, 154 logements 4 chambres et 170 logements 5 chambres et plus. Les chiffres détaillés par commune sont repris en annexe de ce rapport (cf. Annexe 4 : Nombre de logements à créer en fonction des objectifs de couverture de la demande).

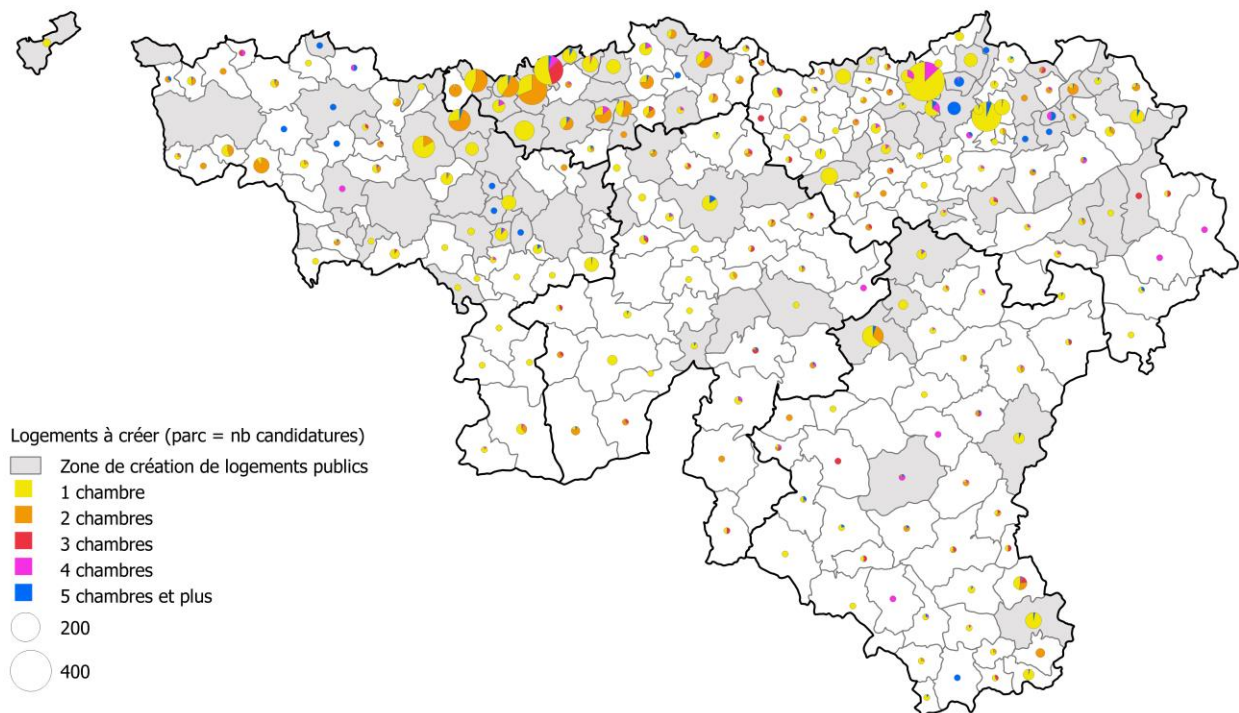
La présentation sous forme de carte du nombre de logements créés en fonction du premier objectif de couverture de la demande (nombre de logements n chambre = nombre de candidatures n chambres) nous montre que c'est en Brabant wallon et dans les environs de Liège que l'on trouve les contingents les plus importants de logements à créer (cf. Carte 70). Dans la majorité des communes, les logements 1 chambre arrivent en tête en termes d'effectifs, suivis par les logements 2 chambres. Cependant, des spécificités locales sont

³⁴ Les logements candidats au logement public peuvent exprimer jusqu'à cinq choix de localisation pour leur futur logement. Ces localisations concernent soit cinq anciennes communes (limites des communes avant la fusion de 1983), soit cinq communes actuelles.

³⁵ Ces logements seraient répartis comme suit entre les différents types : 3.182 logements 1 chambre, 1.058 logements 2 chambres, 155 logements 3 chambres, 227 logements 4 chambres et enfin, 228 logements 5 chambres et plus.

observables. Ainsi, en Brabant wallon, il est nécessaire de créer davantage de logements 2 chambres que dans le reste de la région. À Liège et dans les communes avoisinantes, ce sont surtout de grands logements (4 chambres et 5 chambres et plus) qui doivent être créés. Il en va de même dans quelques communes hennuyères (Ath, Font-Lévêque, Morlanwelz, Manage...).

Carte 70 : Nombre de logements à créer pour un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque type de logement est égal à le nombre de candidatures



Source : SWL / Calcul : CEHD

Si l'on analyse ces résultats dans l'optique du SRDLP, c'est-à-dire se doter des moyens de développer le parc de logements publics et de renforcer la demande dans les zones où elle est la plus pertinente, ce premier objectif de couverture de la demande apparaît peu prometteur. En effet, le nombre de logements à créer selon ce premier objectif se situe bien en deçà des capacités de la Wallonie telles que présentées dans la deuxième partie de ce rapport (cf. Partie 2. Combien de logements publics à l'horizon 2030 ?) Pour rappel, ces dernières années, la Wallonie a construit environ 600 logements par an. Avec 3.178 logements à construire d'ici 2030, l'objectif peut difficilement être qualifié d'ambitieux.

Par ailleurs, il apparaît aussi que 39 communes rencontrent déjà à l'heure actuelle ce premier objectif de couverture de la demande. Par conséquent, ces communes n'ont aucun logement à créer (cf. Carte 70). Parmi ces communes, 21 font partie des 92 communes identifiées comme étant les plus pertinentes pour y créer du logement public. Cette situation

est logique dans la mesure où ces 92 communes sont souvent anciennement urbanisées et possèdent déjà un parc public bien développé. Elles possèdent donc déjà un nombre de logements publics équivalent à la demande, voire plus. Cependant, ce constat démontre que le premier objectif de couverture de la demande est insuffisant pour développer l'offre dans les zones où elle est la plus utile et la plus pertinente. C'est pourquoi nous avons proposé un deuxième objectif de couverture de la demande, plus ambitieux.

Deuxième objectif de couverture de la demande

Le deuxième objectif de couverture de la demande est défini de la manière suivante :

$$\text{Nombre de logements } n \text{ chambres} = 1,5 \times \text{Nombre de candidatures } n \text{ chambres}$$

Autrement dit, pour chaque taille de logement, le parc de la commune doit être égal à 1,5 fois la demande pour ce type de logement. Pour chaque type de logement, le nombre de logements à créer équivaut à la différence entre le nombre de candidatures multiplié par 1,5 et le nombre de logements de ce type existants dans le parc actuel. Ce deuxième objectif peut, éventuellement, conduire à créer davantage de logements qu'il n'y a de candidatures exprimées, ce qui conduirait à une suroffre³⁶. Pour supprimer ce risque, nous avons décidé de limiter le nombre de logements à créer au nombre de candidats si le nombre de logements à créer pour atteindre un parc équivalent à 1,5 fois le nombre de candidatures excède le nombre de candidatures.

Pour plus de clarté, nous illustrons ci-dessous cette règle à l'aide de deux exemples.

Exemple 1 :

Dans la commune A, il y a 100 candidatures pour un logement 1 chambre. Le parc de cette commune comporte 100 logements 1 chambre. Selon l'objectif défini (1,5 fois le nombre de candidatures), il faudrait 150 logements de ce type. Le nombre de logements à créer est donc de 50 logements (150 logements moins les 100 existants).

Exemple 2 :

Dans la commune A, il y a 100 candidatures pour un logement 1 chambre. Le parc de cette commune comporte 20 logements 1 chambre. Selon l'objectif défini (1,5 fois le nombre de candidatures), il faudrait 150 logements de ce type. Le nombre de logements à créer est théoriquement de 130 logements (150 logements moins les 20 existants). Ce nombre

³⁶ Notons que le risque de se retrouver réellement en suroffre est limité dans la mesure où seules les candidatures exprimées en premier choix sont prises en compte dans ce calcul. La différence entre le nombre de logements créés et le nombre de candidatures exprimées en premier choix pourrait être comblée par des candidatures exprimées en deuxième choix, troisième choix, etc. Néanmoins, il est impossible de prédire comment vont jouer les reports des candidatures des deuxième, troisième, etc. choix. Par conséquent, pour plus de sûreté, nous préférons limiter la création de logements au nombre de candidatures exprimées en premier choix.

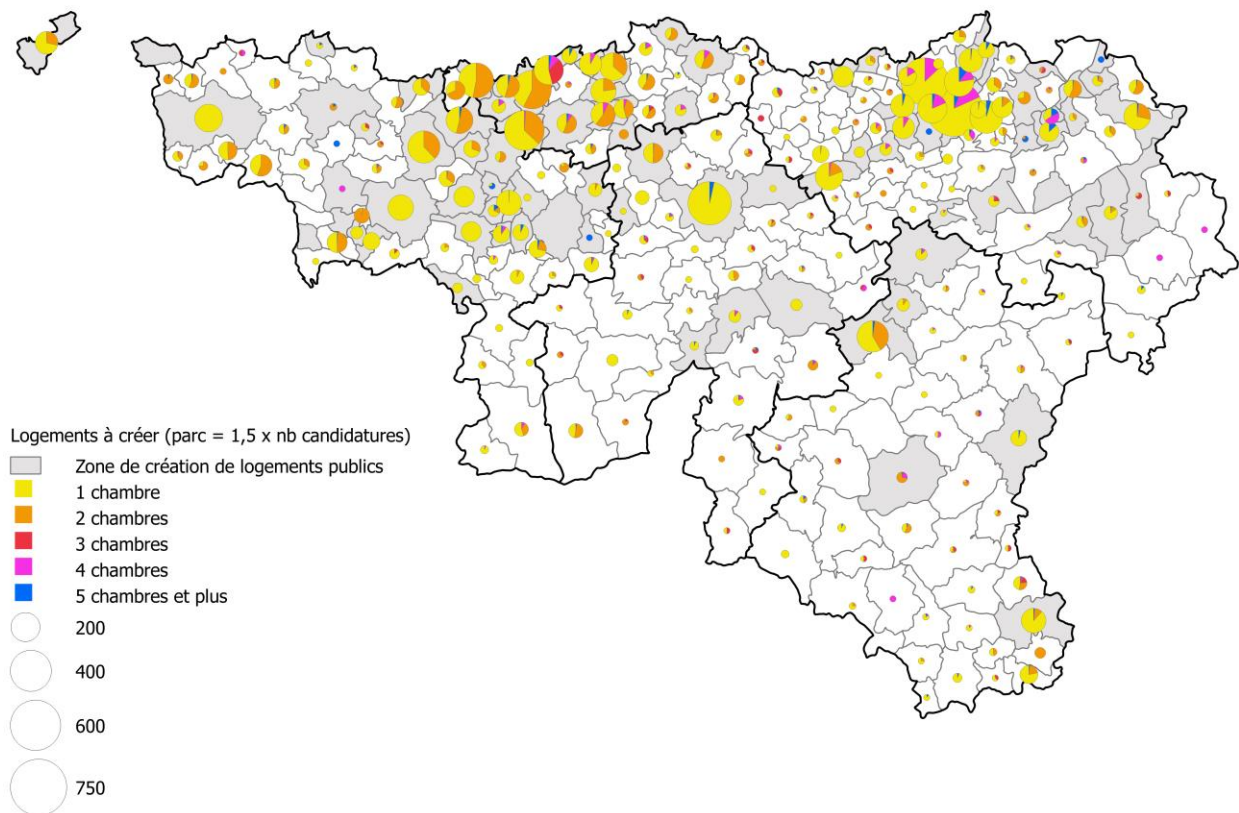
excède le nombre de candidatures exprimées. On limite donc les créations au nombre de candidatures exprimées. Le nombre de logements à créer est donc, au final, de 100 unités.

Tout comme pour l'objectif précédent, d'après la méthode suivie ici, seules les communes qui ne remplissent pas l'objectif de couverture de la demande doivent créer de nouveaux logements. De même, on considère qu'il ne faut créer des logements d'un certain type dans la commune que si on constate un déficit de ce type de logement d'après l'indice d'adéquation (indice < 1). Enfin, pour estimer la demande, nous ne prenons en compte ici que les candidatures exprimées en premier choix afin de ne pas compter plusieurs fois un même ménage candidat et risquer ainsi de surévaluer les besoins de créations.

Le nombre de logements à créer d'après ce deuxième objectif de couverture de la demande est de 12.105 pour l'ensemble de la Wallonie³⁷. Si l'on ne prend en compte que les 92 communes identifiées dans la section « 1. Où construire du logement public ? » comme les plus pertinentes pour y implanter de nouveaux logements publics, le nombre de logements à créer s'élève à 8.961 unités dont 6.719 logements 1 chambre, 1.566 logements 2 chambres, 86 logements 3 chambres, 383 logements 4 chambres et 208 logements 5 chambres et plus. Les chiffres détaillés par commune sont repris en annexe de ce rapport (cf. Annexe 4 : Nombre de logements à créer en fonction des objectifs de couverture de la demande).

³⁷ Ces logements seraient répartis comme suit entre les différents types : 8.641 logements 1 chambre, 2.554 logements 2 chambres, 174 logements 3 chambres, 471 logements 4 chambres et enfin, 266 logements 5 chambres et plus.

Carte 71 : Nombre de logements à créer pour un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque type de logement est égal à 1,5 fois le nombre de candidatures



Source : SWL / Calcul : CEHD

Il apparaît que ce second objectif de couverture permet de créer du logement public dans davantage de communes que le premier. Avec ce nouvel objectif, seules 12 communes remplissent déjà l'objectif à l'heure actuelle et n'ont donc pas de logements à créer (au lieu de 39 précédemment) dont cinq seulement font partie des 92 communes identifiées comme les plus pertinentes pour y implanter de nouveaux logements publics (cf. Carte 71). Les communes disposant déjà d'un parc équivalent à 1,5 fois le nombre de candidatures, quelle que soit la taille de logement considérée, sont Charleroi, Bernissart, Farciennes, Boussu, Hensies, Quiévrain, Mouscron, Spa, Plombières et Saint-Hubert. À ces communes, il faut ajouter également Ferrières et Faimés dont la situation est particulière : elles ne disposent d'aucun logement public, mais aucune candidature n'ayant été enregistrée, le nombre de logements à créer selon les différents objectifs de couverture de la demande s'élève à zéro.

S'il peut paraître surprenant qu'aucun logement ne doit être créé à Charleroi alors que celle-ci est la première commune par l'importance de sa population en Wallonie, il faut souligner qu'elle dispose d'un parc public très développé : les logements publics situés sur la commune de Charleroi représentent à eux seuls 9,18% du parc public wallon. Grâce à la taille de ce parc, Charleroi est en mesure d'assurer une très bonne couverture de la

demande en logement public, quel que soit le type de logement considéré. Ainsi, il apparaît que l'effectif des logements les moins fréquents dans le parc carolorégien, à savoir les 5 chambres et plus, équivaut déjà à 1,64 fois le nombre de candidatures et se situe donc au-delà du second objectif de couverture de la demande (cf. Tableau 24). L'effectif des logements les plus fréquents dans le parc de Charleroi, à savoir les 3 chambres, équivaut quant à lui à 12,26 fois le nombre de candidatures. Pour les autres types de logements, le nombre de logements existants est égal à 1,9 fois la demande pour les 1 chambre, 5,22 fois la demande pour les deux chambres et enfin, 4 fois la demande pour les 4 chambres.

Tableau 24 : Couverture de la demande en logements publics par le parc de Charleroi selon le type de logement

	Nombre de candidatures	Nombre de logements existants	Ratio nombre de logements / nombre de candidatures
1 chambre	1.082	2.055	1,90
2 chambres	649	3.382	5,22
3 chambres	283	3.463	12,26
4 chambres	95	378	4,00
5 chambres et plus	28	46	1,64
Tous types de logements confondus	2.136	9.324	4,37

Source : SWL / Calcul : CEHD

Au vu de ces données, on peut considérer que le développement de l'offre de logements publics à Charleroi ne constitue pas forcément une priorité à l'échelle de la Wallonie et qu'il peut être plus opportun de renforcer le parc public d'autres communes. Ceci ne signifie évidemment pas que le SRDLP doit ignorer la commune de Charleroi ; des mesures autres que la création de logements publics pourront être envisagées (rénovation, restructuration de l'existant pour adapter le parc à la demande, etc.).

Outre des créations dans un plus grand nombre de communes, le second objectif de couverture de la demande permet de créer une plus grande diversité de logements que le premier objectif. Cela s'explique par le fait que ce second objectif est, à l'heure actuelle, moins souvent rencontré que le premier objectif.

Par exemple, à Liège, le premier objectif de couverture de la demande est rempli pour tous les types de logements sauf pour les logements 5 chambres et plus. Selon ce premier objectif, la commune ne doit donc construire qu'un type de logement (cf. Carte 70). Par contre, pour atteindre un nombre de logements égal à 1,5 fois le nombre de candidatures par type, cette commune sera amenée à construire des logements 1 chambre, 4 chambres et 5 chambres et plus (cf. Carte 71).

Un objectif de couverture de la demande plus élevé permet donc de diversifier les créations de logements et, par conséquent, d'accroître les capacités d'accueil du parc public pour différents types de ménage. Il multiplie ainsi les possibilités de réduction des files d'attente et permet de mieux agir sur certains segments de la demande pour laquelle l'offre est déjà importante, mais néanmoins insuffisante. À ce propos, on remarquera que certains types

de logements qui sont créés uniquement en fonction du second objectif de couverture de la demande (1,5 fois le nombre de candidatures) le sont en un nombre très conséquent. Ce nombre peut même dépasser celui des logements déjà créés en fonction du premier objectif de couverture de la demande. Ceci peut paraître surprenant, mais s'explique aisément par les règles de calcul utilisées.

La création d'un type de logement est déterminée par le fait que l'objectif est rencontré ou non. Le nombre de logements à créer est, quant à lui, fonction du nombre de candidatures pour ce type de logement. Il se peut qu'un type de logement pour lequel il y a peu de candidatures soit très peu présent dans une commune, au point que le parc n'égale pas le nombre de candidatures. Dans ce cas, ce type de logement sera repéré comme à développer avec le premier objectif de couverture de la demande. Le second objectif de couverture le sélectionnera également comme à développer. Mais, dans un cas comme dans l'autre, le nombre de logements à créer sera relativement faible puisque le nombre de candidatures à la base est faible pour ce type de logement. Par contre, il peut y avoir des types de logements qui sont davantage demandés (voire très demandés), mais qui sont relativement bien représentés dans le parc existant de la commune. Ces types de logements ne sont pas repérés comme étant à développer par le premier objectif de couverture de la demande car le parc répond déjà à cet objectif. Par contre, le nombre de logements de ce type est insuffisant pour rencontrer le second objectif de couverture de la demande. La méthode de calcul identifie donc qu'il faut créer des logements de ce type et, comme les candidatures sont nombreuses, le nombre de logements de ce type à construire est important.

L'exemple de la ville de Liège permet de mieux comprendre cet effet de la méthode de calcul (cf. Tableau 25).

Tableau 25 : Nombre de logements par type à créer à Liège selon les divers objectifs de couverture de la demande

	Nombre de candidatures	Parc existant	Nombre à atteindre pour l'objectif 1	Nombre à créer selon l'objectif 1	Nombre à atteindre pour l'objectif 2	Nombre à créer selon l'objectif 2
1 chambre	1.539	1.698	1.539	0	2.309	611
2 chambres	960	2.787	960	0	1.440	0
3 chambres	492	1.565	492	0	738	0
4 chambres	185	186	185	0	278	92
5 chambres	45	3	45	42	68	45*

Source : SWL / Calcul : CEHD

Nota bene : Les cellules en vert indiquent que l'objectif de couverture de la demande est rencontré. À l'inverse, les cellules en rouge indiquent qu'il ne l'est pas.

* Pour cette valeur, le nombre de logements à créer a été limité au nombre de candidatures exprimées comme expliqué dans la section « Deuxième objectif de couverture » p153.

On voit que, pour ce qui concerne le premier objectif de couverture de la demande, le parc existant est suffisant pour les logements 1 chambre, 2 chambres, 3 chambres et 4 chambres.

Il n'est donc nécessaire de construire que du logement 5 chambres et plus. La demande est faible pour ce type de logement (45 candidatures), mais le parc est quasiment inexistant (3 logements). Il faudra donc construire 42 logements pour rencontrer le premier objectif.

Selon le second objectif de couverture de la demande, le parc est insuffisant pour trois types de logements : 1 chambre, 4 chambres et 5 chambres plus. Pour ce qui concerne les logements 5 chambres et plus, le second objectif fixe un nombre à atteindre de 68 logements. Logiquement, il serait donc nécessaire de créer 65 logements (68 moins les trois logements existants). Cependant, le nombre de candidatures pour ce type de logement n'est que de 45. Afin de ne pas créer une suroffre de ce type de logement, on limite le nombre de logements créés au nombre de candidatures exprimées, soit 45. Au final, dans le cas présent, le second objectif conduit à ne créer que 3 logements de plus par rapport au premier objectif. Il n'en va pas de même pour les autres types de logements sur Liège. La demande en logements 1 chambre est très forte (1.539 candidatures). Par conséquent, le second objectif (visant à atteindre un parc équivalent à 1,5 le nombre de candidatures) génère un nombre élevé de logements de ce type à atteindre : 2.309 logements. Pour atteindre cet objectif, il faudra créer 611 logements (2.309 moins les 1.698 logements existants). Comme le nombre de candidatures pour ce type de logement est supérieur à 611, on prévoit de créer l'entièreté des logements « demandés » par le second objectif. On comprend ici comment un type de logement qui ne doit pas être créé selon le premier objectif peut devenir majoritaire avec le second. On voit ici que ce second objectif permet d'apporter une réponse pour les segments du marché sur lesquels il y a une demande forte.

Conclusion

Au vu des résultats obtenus pour le premier et le second objectif de couverture de la demande, nous préconisons de choisir un objectif de couverture égal à 1,5 fois la demande pour chaque type de logements (objectif limité à la demande si le nombre de logements à créer selon ce calcul excède le nombre de candidats). Cet objectif est celui qui nous semble le mieux à même de répondre aux objectifs de renforcement et de diversification du parc wallon, notamment aux endroits où la demande est la plus forte.

D'autres objectifs de couverture de la demande pourraient évidemment être adoptés. Il nous apparaît cependant inutile de viser un objectif trop élevé, et ce, pour deux raisons. Premièrement, ces objectifs doivent rester dans des limites budgétaires réalistes ; les chiffres présentés ici sont compatibles avec la production moyenne de logements publics qu'a connue la Wallonie ces dernières années (environ 600 unités par an). Deuxièmement, un objectif trop élevé serait, dans les faits, neutralisé par la règle selon laquelle on limite le nombre de créations au nombre de candidatures exprimées afin d'éviter de créer une suroffre.

Pour finir, précisons que si les nombres de logements à créer ont été indiqués ici à l'unité près en raison du mode de calcul, ils ont davantage vocation à donner un ordre de grandeur des créations à réaliser que d'imposer une limite précise.

3.1. Quantification des types de logements à créer en priorité

Pour établir une stratégie de développement du parc de logements publics, il nous semble utile non seulement d'identifier le type et le nombre de logements à construire, mais aussi de préciser « l'urgence » qu'il y a à construire tel ou tel type de logements afin que chaque commune sache vers quel type de logement elle doit faire porter son effort en priorité.

Pour établir cet ordre de priorité, nous nous sommes basés ici sur l'indice d'adéquation présenté dans la partie 2.1 « Un parc actuellement déséquilibré ». Les types de logements classés comme priorité 1 dans une commune sont ceux qui sont caractérisés par l'indice d'adéquation le plus bas, donc ceux pour lesquels on constate la sous-représentation la plus marquée par rapport à la demande. Les types classés en priorité 2 sont ceux dont l'indice d'adéquation est immédiatement supérieur à celui des priorités 1 et ainsi de suite.

Notons que ces priorités n'ont pas pour but d'imposer un ordre strict dans lequel les logements devront absolument être construits. Au contraire, dans de nombreux cas, il est plus pertinent de créer des sites mêlant plusieurs tailles de logements afin de favoriser la mixité au sein du quartier. Les priorités sont là pour rappeler quels sont les objectifs à atteindre afin de rétablir l'égalité des chances des divers types de ménages d'accéder au logement public et étoffer, voire créer, l'offre nécessaire pour répondre à tous les types de besoins exprimés. Ainsi, il ne s'agit pas de créer tous les logements de priorité 1, puis tous les logements de priorité 2 et ainsi de suite. Il s'agit de créer concomitamment les divers types de logements identifiés comme nécessaires en gardant à l'esprit que c'est pour les logements de priorité 1 que le plus grand déficit est constaté et qu'il convient de le réduire au plus vite. Une forte représentation des logements de priorité 1 dans les premières tranches de construction serait donc judicieuse.

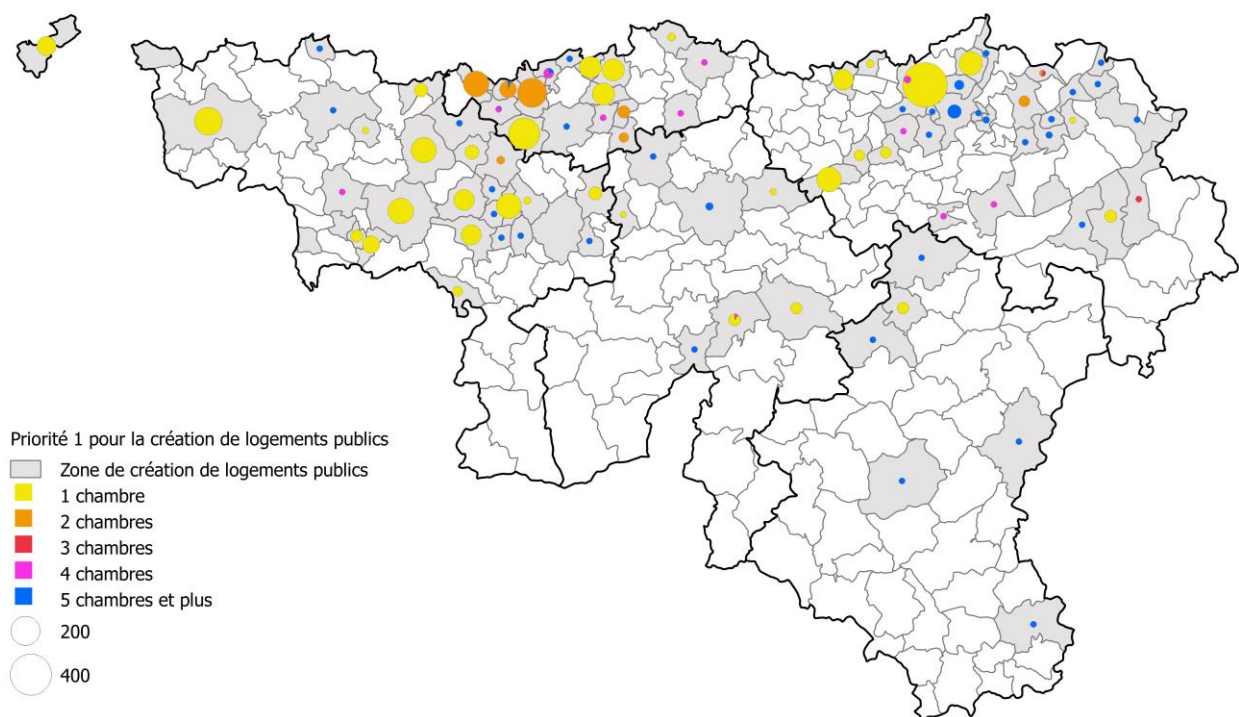
Dans cette section, les chiffres et cartes que nous présentons sont calculés en fonction d'un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque taille de logement égale 1,5 fois le nombre de candidatures. Nous tenons compte ici uniquement des 92 communes précédemment identifiées comme les plus pertinentes pour y créer de nouveaux logements publics.

Priorité 1

D'après nos calculs, il apparaît que les logements 5 chambres et plus sont ceux qui sont le plus souvent nécessaires en priorité 1 : 37 communes ont ce type de logement en priorité 1 sur les 92 jugées comme les plus pertinentes pour y créer de nouveaux logements publics. Ce besoin se fait notamment sentir à Liège et dans sa périphérie, à Namur, dans les communes périphériques de Charleroi ainsi que dans la province du Luxembourg (cf. Carte 72). Notons que si de nombreuses communes ont besoin de créer ce type de logements, le nombre de logements à créer reste relativement faible, quelle que soit la commune concernée. En effet, la commune ayant le plus fort contingent de logements 5 chambres et plus à édifier, à savoir Liège, ne doit en construire que 45, ce qui reste peu au regard des effectifs de création que peuvent atteindre d'autres types de logements. Seulement six communes doivent construire dix logements, ou plus, de ce type. Ce contraste entre le

nombre de communes ayant ce type de logement en priorité 1 et le nombre de logements à construire signifie que les très grands logements sont fréquemment en fort déficit par rapport à la demande et que les grands ménages sont défavorisés sur le plan de l'accès au logement public. Cependant, ce type de ménage étant relativement peu fréquent, un nombre restreint de créations dans les communes concernées suffirait à rééquilibrer les chances de ces ménages et à couvrir les besoins.

Carte 72 : Nombre de logements à créer en priorité 1 pour un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque type de logement égale 1,5 fois le nombre de candidatures



Source : SWL / Calcul : CEHD

Le besoin en logements 1 chambre est presque aussi fréquent (34 communes) que celui en logements 5 chambres et plus. Les communes ayant besoin de ce type de logements en priorité 1 sont situées au nord de la province de Liège, en Hainaut et en Brabant wallon ainsi que le long de la dorsale, entre Namur et Flémalle. Les effectifs nécessaires pour combler les besoins en 1 chambre sont beaucoup plus importants que pour les 5 chambres. Ainsi, Ans, qui est la commune ayant le plus fort besoin de ce type de logement en priorité 1, doit-elle en créer 471. Nivelles doit en créer 239 et 11 autres communes doivent en créer entre 100 et 200 (Rixensart, Wavre, Ottignies-Louvain-La-Neuve, Chapelle-lez-Herlaimont, Mons, La Louvière, Soignies, Tournai, Huy, Oupeye, Waremme). Ces chiffres traduisent la

difficulté qu'éprouvent les personnes seules à trouver un logement en milieu urbain et la forte pression qui s'ensuit sur le logement social.

Les autres types de logements sont moins fréquemment nécessaires en priorité 1. Ainsi, les logements 4 chambres ne concernent que 12 communes ; les logements 2 chambres, 8 communes et enfin, les logements 3 chambres, 2 communes. Les effectifs à construire sont très variables selon les types de logements. Ainsi, pour les logements 2 chambres, ils restent conséquents, notamment dans le Brabant wallon (203 unités à Braine-l'Alleud, 155 à Tubize). Pour les logements 4 chambres, ces effectifs sont beaucoup plus faibles : le maximum à créer étant de 19 unités, à Waterloo. Il en va de même pour les 3 chambres, avec un maximum de quatre logements à Waimes.

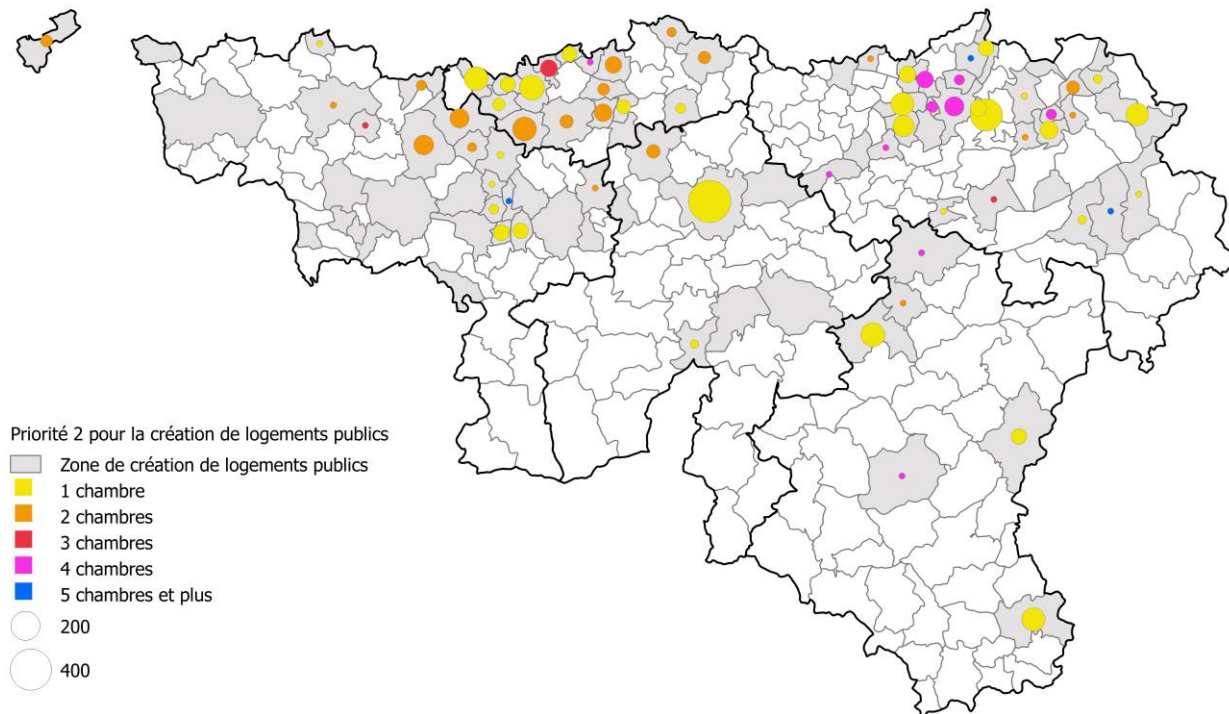
Au total, 2.920 logements 1 chambre doivent être créés en priorité 1, 529 logements 2 chambres, 204 logements 5 chambres et plus, 88 logements 4 chambres et 7 logements 3 chambres.

Priorité 2

Les logements 1 chambre sont les logements les plus fréquemment demandés en deuxième priorité (31 communes) réaffirmant ainsi le besoin crucial de ce type de logement (*cf.* Carte 73). Ils sont suivis par les logements 2 chambres (20 communes), dont le besoin se fait particulièrement sentir en Brabant wallon, puis les logements 4 chambres (10 communes) qui doivent surtout être créés en province de Liège. Les logements 5 chambres et plus ainsi que les logements 3 chambres sont les moins nécessaires à ce niveau de priorité (3 communes chacune).

Du point de vue des effectifs, les 1 chambre se démarquent des autres types avec un maximum de 427 logements nécessaires à Namur et huit autres communes ayant besoin de plus de 100 logements de ce type (Braine-l'Alleud, Tubize, Fléron, Grâce-Hollogne, Flémalle, Eupen, Arlon et Marche-en-Famenne). Viennent ensuite les logements 2 chambres avec un maximum de 136 logements à Nivelles et quatre autres communes ayant besoin d'au moins 50 logements de ce type (Soignies, Braine-le-Comte, Court-Saint-Etienne et Wavre). Les effectifs nécessaires en logements 4 chambres connaissent leur maximum, en priorité 2, à Liège (92 unités) ; deux autres communes ont besoin de plus de 30 logements de ce type : Ans (70 unités) et Saint-Nicolas (32 unités). Waterloo est la seule commune ayant un besoin important de 3 chambres (69 unités), les effectifs nécessaires pour ce type de logement ne dépassant pas ailleurs les cinq unités en priorité 2. Enfin, les besoins en 5 chambres et plus en priorité 2 sont minimes avec un maximum de 2 unités.

Carte 73 : Nombre de logements à créer en priorité 2 pour un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque type de logement égale 1,5 fois le nombre de candidatures



Source : SWL / Calcul : CEHD

Au total, 2.378 logements 1 chambre doivent être créés en priorité 2, 803 logements 2 chambres, 276 logements 4 chambres, 79 logements 3 chambres et 4 logements 5 chambres et plus.

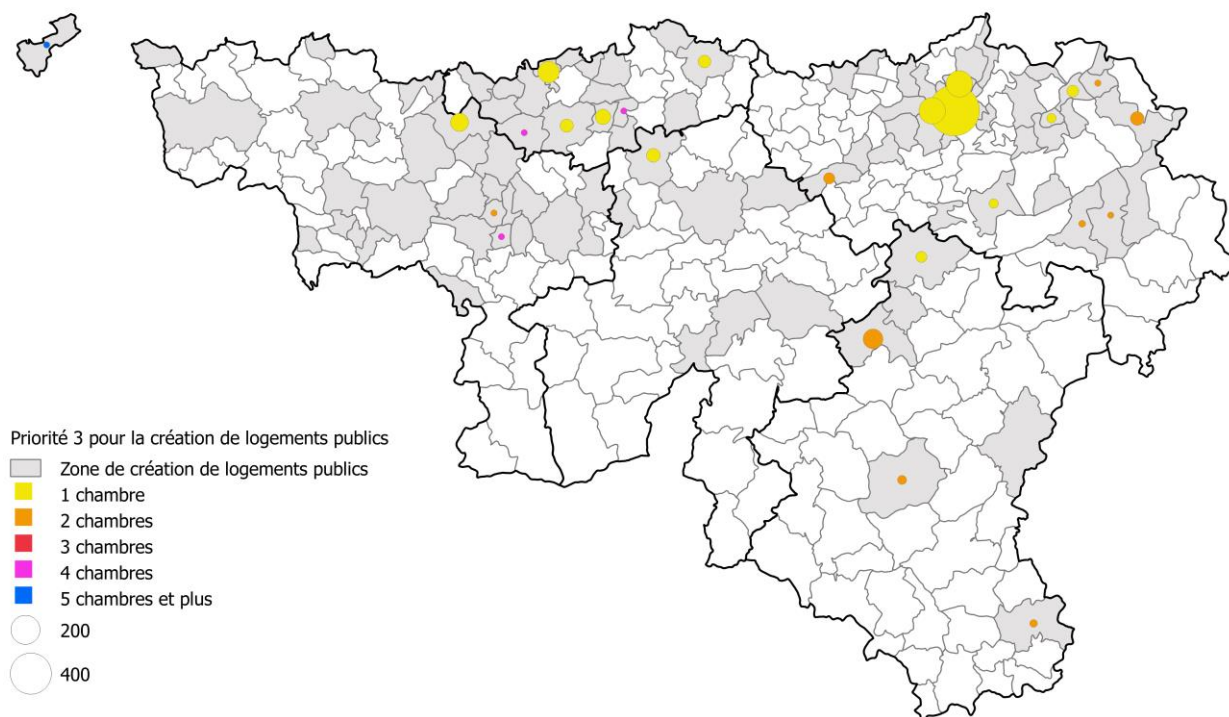
Priorité 3

Pour ce qui concerne la priorité 3, les logements 1 chambre arrivent une fois de plus en tête, que ce soit en nombre de communes ayant besoin de ce type de logement (13 communes) qu'en termes d'effectifs (cf. Carte 74). La ville de Liège est celle qui doit créer le plus de ce type de logements en priorité 3 (611 logements). Trois autres communes doivent en construire plus de cent unités (Saint-Nicolas, Herstal, Waterloo).

Les logements devant être ensuite le plus souvent créés en priorité 3 sont les 2 chambres (9 communes) avec un maximum de 93 unités à Marche-en-Famenne. Le nombre de logements de ce type à créer dans les autres communes est inférieur à 50 unités.

Pour le reste, trois communes (Mont-Saint-Guibert, Nivelles, Anderlues) doivent construire du logement 4 chambres (moins de 5 unités chacune) et une commune (Comines-Warneton) doit construire 1 logement 5 chambres et plus.

Carte 74 : Nombre de logements à créer en priorité 3 pour un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque type de logement égale 1,5 fois le nombre de candidatures



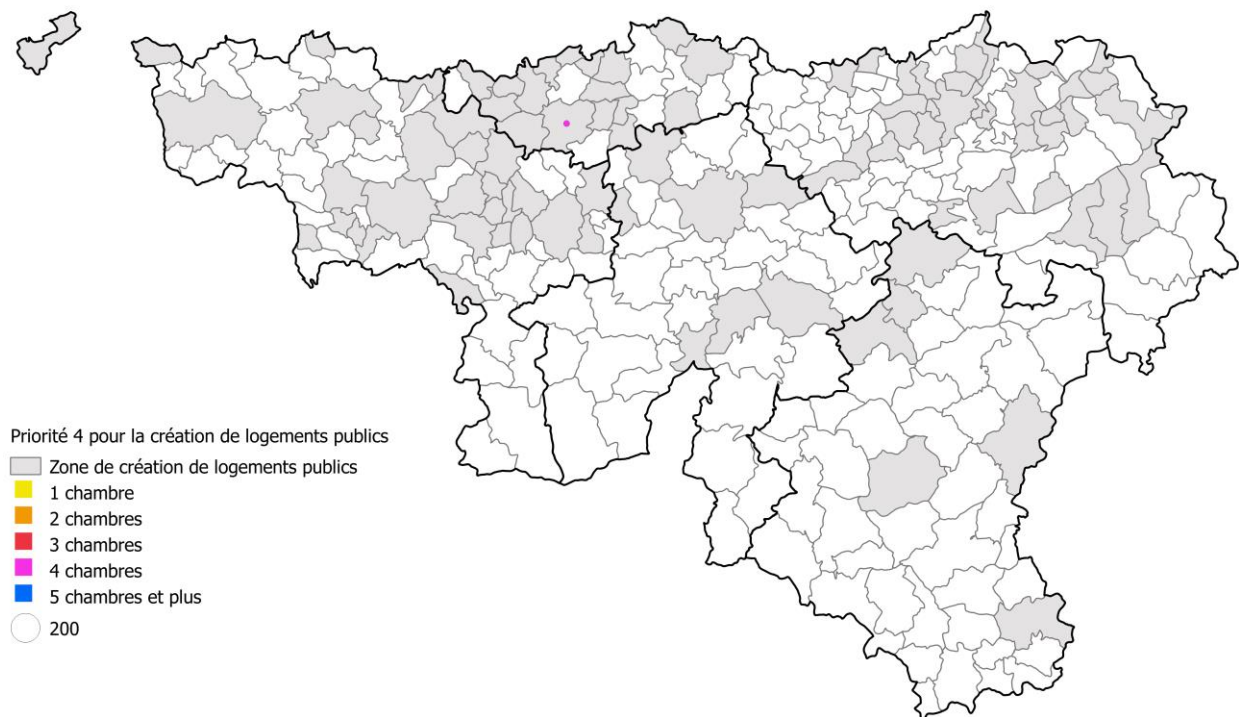
Source : SWL / Calcul : CEHD

Au total, 1.421 logements 1 chambre doivent être créés en priorité 3, 234 logements 2 chambres, 14 logements 4 chambres et 1 logement 5 chambres et plus.

Priorité 4

Une seule commune doit construire du logement en priorité 4. Il s'agit de Genappe avec 6 logements 4 chambres à construire (cf. Carte 75).

Carte 75 : Nombre de logements à créer en priorité 4 pour un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque type de logement égale 1,5 fois le nombre de candidatures



Source : SWL / Calcul : CEHD

Conclusion

La quantification des types de logements à créer en priorité a certes mis en évidence l'importance de créer de petits logements (1 ou 2 chambres) sur l'ensemble des 92 communes jugées comme les plus pertinentes pour y implanter du logement public, mais elle a également montré l'urgence de créer de très grands logements (5 chambres et plus). Même si les effectifs sont nettement plus réduits que pour les deux catégories précédentes, l'apparition massive de ce type de logement en priorité 1 révèle le déficit flagrant de ce type de logements dans le parc public wallon et les difficultés de celui-ci à répondre aux besoins des très grands ménages. Un fort besoin en logements 4 chambres est également pointé en priorité 2. Par souci d'équité entre les types de ménage, il serait bon que le pouvoir régional et les SLSP s'attachent à répondre à ces différentes urgences afin de redonner à chacun une chance égale d'accéder au logement public.

Pour finir, notons que les 1.559 logements publics, actuellement non louables, qui vont être remis dans le circuit après rénovation sont pris en compte dans les calculs (calculs réalisés

sur base des chiffres totaux : loués, louables et non louables). Les logements à créer dont il est question ici s'ajouteraient donc à ces 1.559 logements.

4. Comment faire évoluer le parc ?

La démarche décrite précédemment avait pour objectif d'identifier les communes sur lesquelles créer du logement public ainsi que la quantité et le type de logements à construire. Néanmoins, cette démarche présente deux limites. Premièrement, elle ne couvre pas l'ensemble du territoire wallon puisqu'elle se concentre *in fine* sur les 92 communes jugées les plus pertinentes pour y créer du logement public. Deuxièmement, elle se limite à parler de création de logements sans en préciser le mode : construction, transformation de logements (par exemple, division de grands logements en plus petits), mobilisation du parc privé par acquisition, *etc.*

Dans cette section, nous tentons de répondre à ces manques en recourant à une deuxième méthode d'analyse du territoire wallon et de la demande en logements publics afin de bénéficier d'une nouvelle image de la problématique qui nous permettra à la fois de vérifier les résultats précédemment obtenus et d'affiner les conclusions. Cette méthode repose sur une Analyse en Composantes Principales (ACP) et une classification ascendante hiérarchique.

L'ACP est une méthode de statistique multivariée consistant à transformer des variables liées entre elles en de nouvelles variables décorréélées les unes des autres. Ces nouvelles variables sont nommées « composantes principales », ou axes principaux. La classification ascendante hiérarchique est une méthode de classification automatique des données permettant de regrouper des individus (au sens statistique du terme) en fonction de leurs ressemblances ou dissemblances sur différentes dimensions.

Dans une première partie, nous présentons les variables utilisées pour cette ACP ainsi que ses résultats. Dans une seconde partie, nous présenterons la classification ascendante hiérarchique. Enfin, dans une troisième partie, nous croiserons les résultats obtenus grâce à l'ACP et les chiffres présentés dans les sections précédentes afin d'obtenir le Schéma régional de développement du logement public.

4.1. L'analyse en composantes principales

Les variables de l'ACP

Les variables retenues pour l'Analyse en composantes principales diffèrent légèrement des indicateurs retenus pour identifier les communes les plus pertinentes pour y créer du logement public ainsi que pour évaluer le nombre de logements à créer. Néanmoins, elles en sont très proches.

Ces variables sont au nombre de quatorze et se répartissent comme suit : huit variables décrivent la situation sociodémographique actuelle de chaque commune ainsi que son évolution récente ; trois variables informent sur la disponibilité foncière dans la commune, la mobilité et l'accès à l'emploi ; enfin, trois variables décrivent la demande en logement

public dans la commune tant sur le plan quantitatif que sur le plan des profils des candidats. La liste complète de ces variables est reprise ci-dessous.

- **Situation sociodémographique de la commune :**
 - Taux d'évolution de la population entre 2010 et 2017
 - Taux d'évolution du nombre de ménages privés entre 2010 et 2017
 - Distribution des ménages privés de la commune par type (isolés, couples sans enfants, couples avec enfants, familles monoparentales)
 - Distribution des ménages privés de la commune selon leur taille
 - Taux d'évolution de la taille des ménages privés entre 2010 et 2017
 - Contribution du solde migratoire à l'évolution de la population entre 2010 et 2017
 - Indice de vieillissement en 2017
 - Évolution de l'indice vieillissement entre 2010 et 2017

- **Offre foncière, emploi et mobilité dans la commune :**
 - Taux d'offre foncière potentielle en Zone d'Habitation au Plan de Secteur au 1/1/2017
 - Ratio d'emploi intérieur brut en 2016
 - Indice de mobilité (issu de l'ICBE)

- **Description des candidatures :**
 - Distribution des ménages candidats selon leur type (isolés, couples sans enfants, couples avec enfants, familles monoparentales)
 - Nombre moyen de chambres demandées en 1er choix
 - Nombre de candidatures en 1er choix pour 1000 ménages

Les résultats de l'ACP

Ces variables, réorganisées par l'ACP en 5 composantes, permettent d'expliquer 75% de la variance observée comme le montre le tableau ci-dessous.

Graphique 28 : Analyse en Composante Principales – Variance totale expliquée

Variance totale expliquée

Composante	Valeurs propres initiales			Somme des carrés des facteurs retenus pour la rotation		
	Total	% de la variance	% cumulés	Total	% de la variance	% cumulés
1	4,167	29,761	29,761	3,127	22,333	22,333
2	2,528	18,055	47,817	2,696	19,259	41,592
3	1,472	10,512	58,329	1,948	13,914	55,506
4	1,301	9,294	67,622	1,356	9,685	65,191
5	1,009	7,205	74,828	1,349	9,637	74,828
6	,845	6,033	80,861			
7	,707	5,051	85,912			
8	,601	4,291	90,202			
9	,455	3,252	93,455			
10	,359	2,567	96,022			
11	,280	1,999	98,021			
12	,233	1,667	99,688			
13	,043	,310	99,999			
14	,000	,001	100,000			

Méthode d'extraction : Analyse en composantes principales.

La première composante, que l'on pourrait intituler « Évolution et structure de la population et des ménages », explique à elle seule près de 30% de la variance. Elle est composée de cinq variables dont les noms sont repris dans le Tableau 26, ainsi que leur saturation qui mesure la relation (positive ou négative) qui lie chaque variable à la composante.

Tableau 26 : Composante 1 « Évolution et structure de la population et des ménages »

Synthèse	COMPOSANTE 1	Saturation
	Taille des ménages privés	0,90
	Type de ménage privé	0,77
	Taux d'évolution du nombre de ménages privés entre 2010 et 2017	0,74
	Taux d'évolution de la population entre 2010 et 2017	0,72
	Indice de vieillissement 2017	-0,67

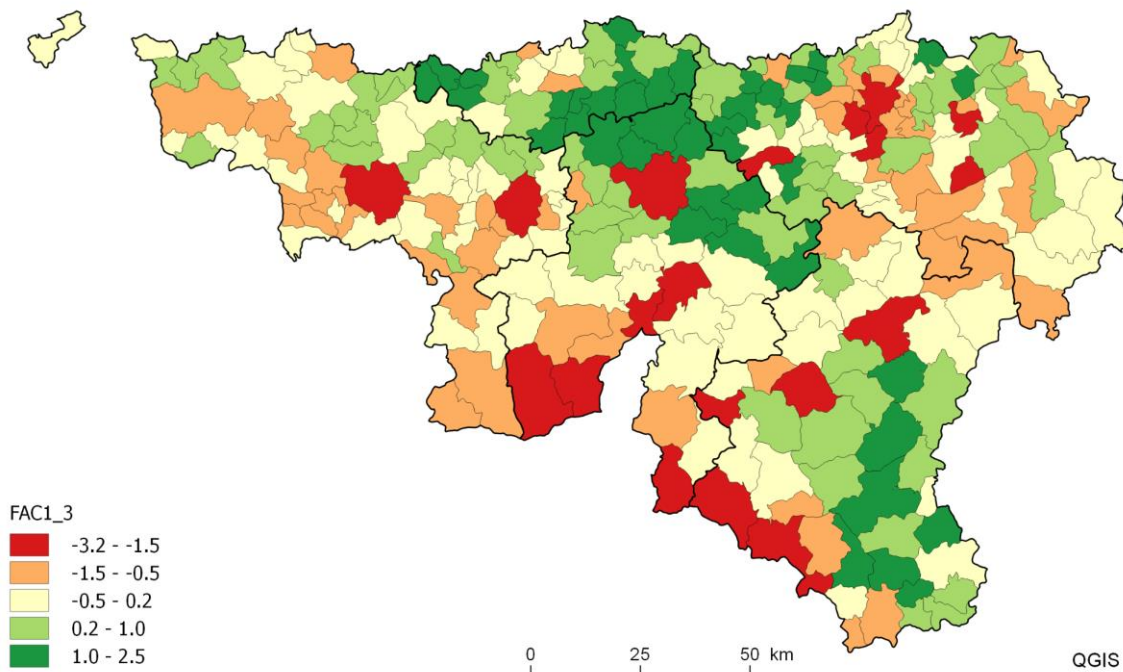
Cette première composante permet de distinguer d'une part les communes caractérisées par une forte proportion de grands ménages, une majorité de couples et de personnes jeunes ainsi que par une augmentation de la population et du nombre de ménages et, d'autre part, les communes où l'on observe une forte proportion de petits ménages, une majorité de chefs de ménages isolés et de personnes âgées ainsi qu'une diminution de la population et du nombre de ménages. Les communes wallonnes sont classées selon cet axe ; la Figure 1 présente les cinq communes les mieux classées selon cet axe ainsi que les cinq les moins bien classées.

Figure 1 : Classement des communes selon la composante 1 « Évolution et structure de la population et des ménages »

	Commune	Score	
TOP 5	Léglise	2,54	↑ Grands ménages, majorité de couples et de jeunes + augmentation de la population et du nombre de ménages
	Perwez	2,49	
	Attert	2,47	
	Chastre	2,32	
	Vaux-sur-Sure	2,19	
REGION		0,00	
DOWN 5	La Roche-en-Ardenne	-2,63	↓ Petits ménages, majorité de chefs de ménages seuls et de vieux + diminution de la population et du nombre de ménages
	Viroinval	-2,66	
	Spa	-2,94	
	Liège	-3,00	
	Vresse-sur-Semois	-3,16	

Une cartographie de cette composante (cf. Carte 76) nous montre un classement des communes rappelant la cartographie de l'indice démographique final (cf. Carte 33).

Carte 76 : Composante 1 « Évolution et structure de la population et des ménages »



CEHD

Calcul :

La deuxième composante, que nous appelons « Urbanisation et candidatures au logement public » explique 18% de la variance. Elle se compose de trois variables : du nombre de candidatures en premier choix pour 1000 ménages, de l'indice de mobilité (issu de l'ICBE calculé par l'IWEPS) et enfin, du taux d'offre foncière potentielle en zone d'habitat au plan de secteur (cf. Tableau 27).

Tableau 27 : Composante 2 « Urbanisation et candidatures au logement public »

Synthèse	COMPOSANTE 2	Saturation
	Nombre de candidatures en 1 ^{er} choix pour 1000 ménages au 1.1.2017	0,81
	Indice de mobilité (ICBE)	0,78
	Taux d'offre foncière potentielle en zone d'habitat au plan de secteur	-0,89

Cette deuxième composante permet de distinguer d'une part les communes caractérisées par une faible offre foncière, de nombreux candidats au logement public et une bonne mobilité et, d'autre part, les communes où l'on observe une forte offre foncière, peu de candidats et une mauvaise mobilité. Les communes wallonnes sont classées selon cet axe ;

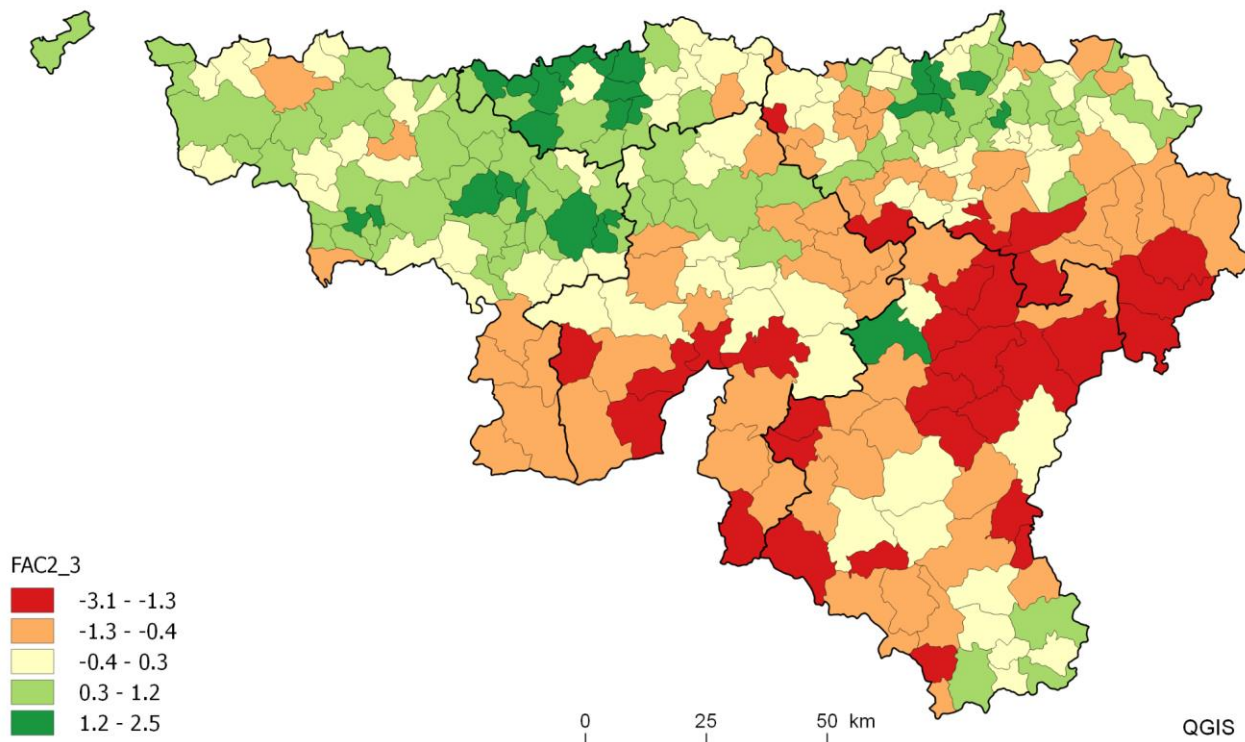
la Figure 2 présente les cinq communes les mieux classées selon cet axe ainsi que les cinq les moins bien classées.

Figure 2 : Classement des communes selon la composante 2 « Urbanisation et candidatures au logement public »

	Commune	Score	
TOP 5	Nivelles	2,48	↑ Faible offre foncière, beaucoup de candidats, bonne mobilité
	La Hulpe	2,24	
	Ans	2,21	
	Waterloo	2,10	
	Mont-Saint-Guibert	2,09	
REGION			
DOWN 5	Lierneux	-2,08	↓ Forte offre foncière, peu de candidats, mauvaise mobilité
	Stoumont	-2,11	
	Herbeumont	-2,20	
	Amel	-2,34	
	Daverdisse	-3,06	

La cartographie de cette composante (cf. Carte 77) met en évidence une nette différence entre le nord de la Wallonie et le sud. La zone située au sud de la dorsale wallonne concentre en effet les communes où l'offre foncière est forte, les candidats au logement public peu nombreux et la mobilité médiocre. Les communes où l'offre foncière est faible, les candidats nombreux et la mobilité bonne sont regroupées quant à elles le long de la dorsale wallonne et au nord de celle-ci, à l'exception de trois communes situées à l'extrême sud de la province du Luxembourg et de Marche-en-Famenne.

Carte 77 : Composante 2 « Urbanisation et candidatures au logement public »



Calcul : CEHD

La troisième composante, appelée « Natalité et rajeunissement » explique 10,5% de la variance. Elle est composée de deux variables : l'évolution de l'indice de vieillissement entre 2010 et 2017 d'une part, et le taux d'évolution de la taille des ménages privés entre 2010 et 2017, d'autre part.

Tableau 28 : Composante 3 « Natalité et rajeunissement »

Synthèse	COMPOSANTE 3	Saturation
	Évolution de l'indice vieillissement entre 2010 et 2017	0,91
	Taux d'évolution de la taille des ménages privés entre 2010 et 2017	-0,69

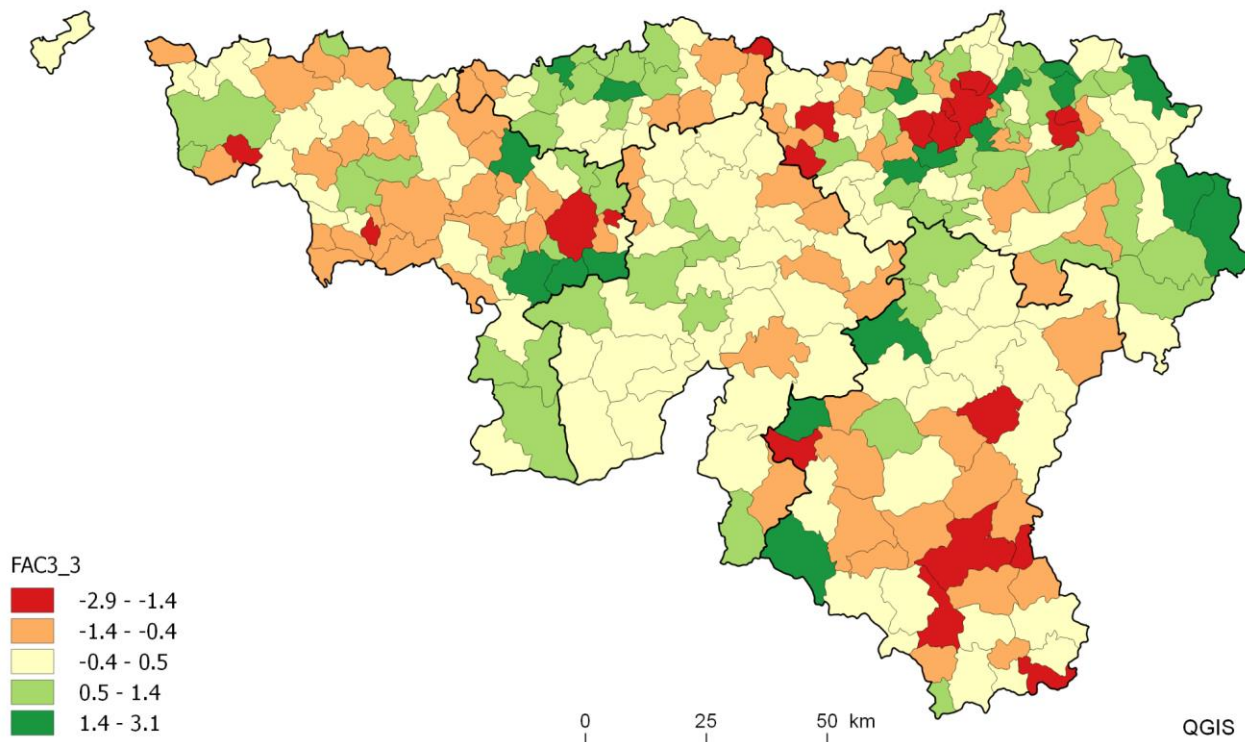
Cet axe permet de faire la distinction entre les communes connaissant un vieillissement de la population et une diminution de la taille des ménages et celles caractérisées par un rajeunissement de la population et une augmentation de la taille des ménages (cf. Figure 3).

Figure 3 : Classement des communes selon la composante 3 « Natalité et rajeunissement »

	Commune	Score	
TOP 5	Butgenbach	3,05	↑ Vieillessement de la population et diminution de la taille des ménages
	Neupré	2,79	
	Thimister-Clermont	2,64	
	Nandrin	2,40	
	Thuin	2,28	
REGION			
DOWN 5	Liège	-2,45	↓ Rajeunissement de la population et augmentation de la taille des ménages
	Seraing	-2,56	
	Daverdisse	-2,67	
	Saint-Nicolas	-2,78	
	Martelange	-2,94	

La cartographie de cette dimension (*cf.* Carte 78) montre que les communes connaissant un rajeunissement et une augmentation de la taille de leurs ménages sont surtout situées dans la région de Liège (Liège et communes environnantes), dans le Hainaut (surtout Charleroi, Antoing, Colfontaine, Farciennes) ainsi qu'en province du Luxembourg, notamment dans la zone partant, au nord, de Tellin et Bertogne jusqu'à la limite sud de la province. À l'inverse, ces communes dynamiques sur le plan démographique sont peu présentes en province de Namur. Le Brabant wallon, quant à lui, comporte une grande part de communes marquées par le vieillissement et la diminution de la taille des ménages.

Carte 78 : Composante 3 « Natalité et rajeunissement »



Calcul : CEHD

La quatrième composante, « Attractivité » explique 9,3% de la variance. Les quatre variables qui la composent sont : la contribution du solde migratoire à l'évolution de la population entre 2010 et 2017, le ratio d'emploi intérieur brut en 2016, le taux d'évolution de la population entre 2010 et 2017 et enfin, le taux d'évolution du nombre de ménages privés entre 2010 et 2017 (cf. Tableau 29).

Tableau 29 : Composante 4 « Attractivité »

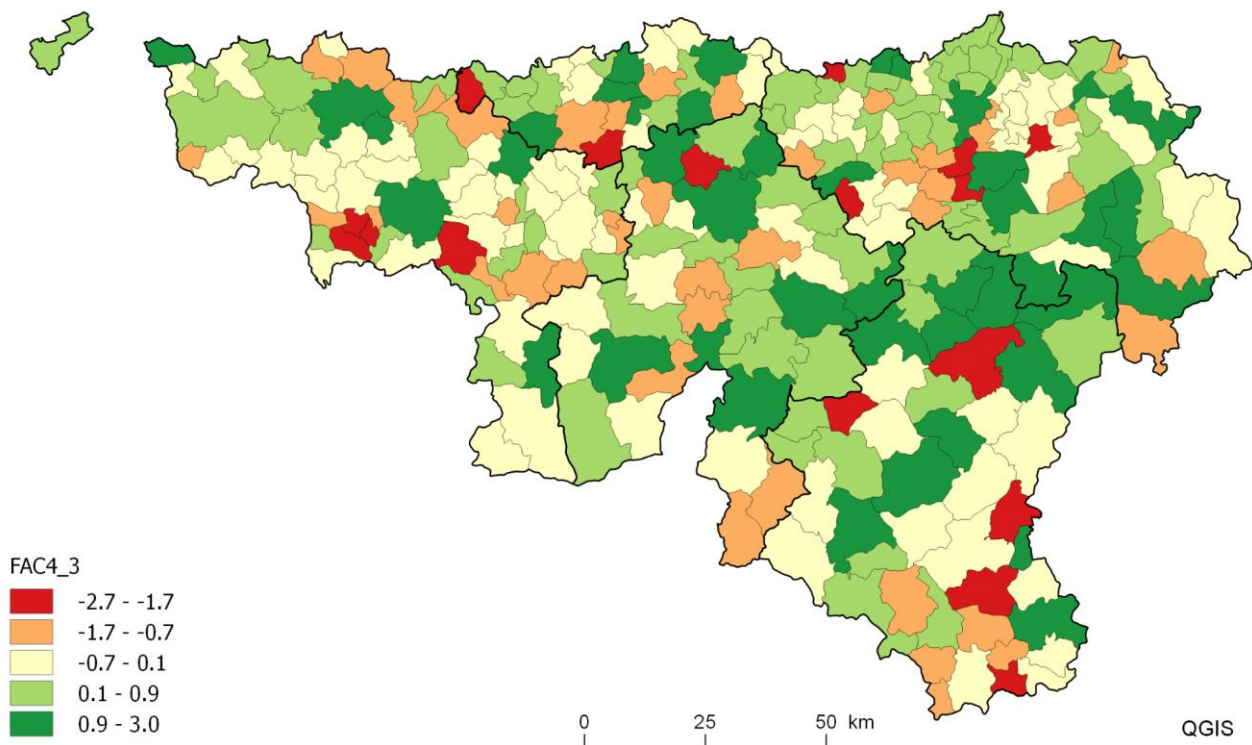
Synthèse	COMPOSANTE 4	Saturation
	Contribution du solde migratoire à l'évolution de la population entre 2010 et 2017	0,72
	Ratio d'emploi intérieur en 2016	0,49
	Taux d'évolution de la population entre 2010 et 2017	0,46
	Taux d'évolution du nombre de ménages privés entre 2010 et 2017	0,45

Cette composante permet de distinguer les communes dont la démographie est soutenue de façon importante par le solde migratoire et ayant un ratio d'emploi intérieur brut élevé, des communes dont la démographie n'est pas (ou peu) soutenue par le solde migratoire et qui ont un mauvais ratio d'emploi intérieur brut (cf. Figure 4).

Figure 4 : Classement des communes selon la composante 4 « Attractivité »

	Commune	Score	
TOP 5	Nivelles	3,02	↑ Part importante du solde migratoire et bon ratio d'emploi intérieur
	Eupen	2,30	
	<u>Hastière</u>	2,14	
	Perwez	2,11	
	Saint-Vith	1,95	
REGION			
DOWN 5	Pepinster	-2,47	↓ Part faible du solde migratoire et mauvais ratio d'emploi intérieur
	<u>Musson</u>	-2,53	
	<u>Fauvillers</u>	-2,55	
	<u>Marchin</u>	-2,60	
	<u>Habay</u>	-2,72	

D'après la cartographie de cette composante (cf. Carte 79), une part non négligeable des communes wallonnes sont attractives (en vert) et ce, bien plus que ce à quoi on aurait pu s'attendre au vu des analyses précédentes (cf. Où construire du logement public ?). D'après cette carte, de nombreuses communes rurales sont classées comme attractives alors même que leur ratio d'emploi brut est très inférieur à la moyenne régionale. Ce classement est sans doute dû à l'influence des variables démographiques, c'est-à-dire le taux d'évolution de la population entre 2010 et 2017 ainsi que le taux d'évolution du nombre de ménages privés entre 2010 et 2017. En effet, dans la très grande majorité des communes, ces taux sont positifs et donc tirent probablement le classement de ces communes vers le haut. À l'inverse, elles impactent négativement le classement de communes comme La-Roche-en-Ardennes.

Carte 79 : Composante 4 « Attractivité »

Calcul : CEHD

La cinquième composante, intitulée « Taille des ménages candidats » comporte deux variables, à savoir le nombre de chambres demandées et le type des ménages candidats (isolé, couple sans enfant, couple avec enfants, famille monoparentale) ³⁸. Cette composante explique 7,2% de la variance.

Tableau 30 : Composante 5 « Taille des ménages candidats »

Synthèse	COMPOSANTE 5	Saturation
	Nombre moyen de chambres demandées (1 ^{er} choix)	0,82
	Type de ménages candidats demandeurs (1 ^{er} choix)	0,76

Cette composante permet de distinguer les communes caractérisées par de grands ménages candidats de celles caractérisées par de petits ménages candidats (cf. Figure 5).

³⁸ Seules les candidatures en premier choix sont prises en compte par ces variables.

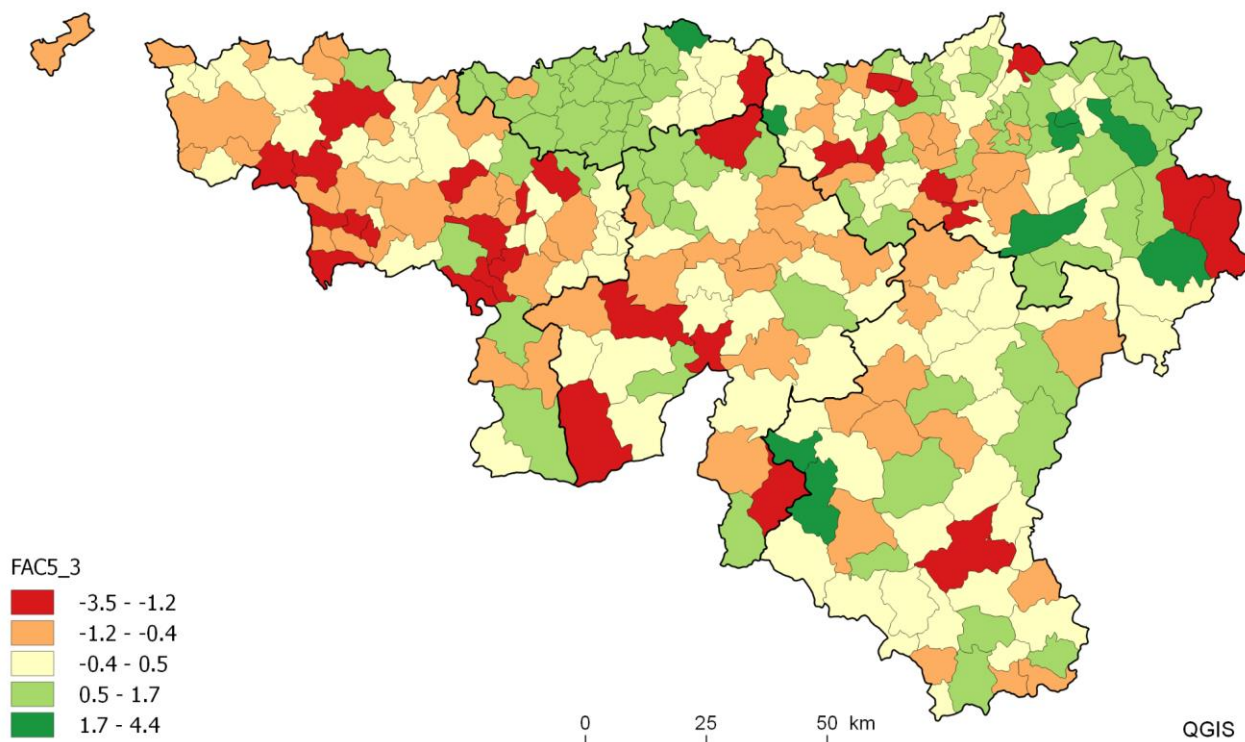
Figure 5 : Classement des communes selon la composante 5 « Taille des ménages candidats »

	Commune	Score	
TOP 5	<u>Daverdisse</u>	4,35	↑ Grands ménages candidats
	Dison	3,07	
	Amel	2,75	
	<u>Wasseiges</u>	2,60	
	<u>Stoumont</u>	2,03	
REGION			
DOWN 5	<u>Léglise</u>	-1,93	↓ Petits ménages candidats
	Beloeil	-2,02	
	Hensies	-2,14	
	Erquelinnes	-2,34	
	<u>Remicourt</u>	-3,46	

La cartographie de cette composante (cf. Carte 80) met en évidence un besoin de grands logements en province de Brabant wallon, dans le nord de la province de Namur, en province de Liège (notamment dans sa partie est), et dans quelques communes de la province du Luxembourg. Le Hainaut, quant à lui, est plutôt caractérisé par un besoin en petits logements. Il en va de même pour le sud de la province de Namur et l'ouest de la province de Liège.

Ces résultats pourraient paraître contradictoires avec ce que nous avons exposé précédemment dans la mesure où nous avons insisté sur le fort déficit en petits logements, généralisé partout en Wallonie. Cependant, nos calculs ont mis en évidence un besoin en logements plus grands (4 chambres et 5 chambres et plus) en Brabant wallon ainsi que dans la province de Liège. Dans ces zones, les petits logements représentaient certes la majeure partie des besoins de création, mais les grands logements occupaient une place non négligeable. Les deux approches méthodologiques suivies dans ce rapport donnent donc des résultats cohérents.

Carte 80 : Composante 5 « Taille des ménages candidats »



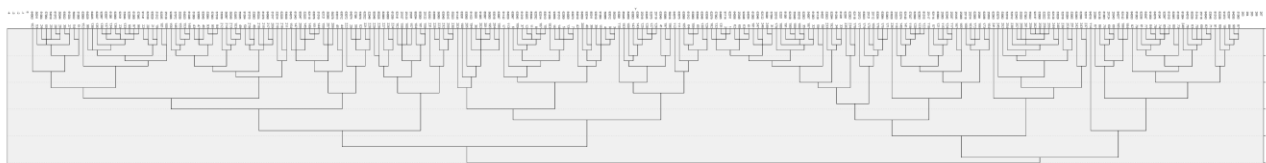
Calcul : CEHD

4.2. La classification ascendante hiérarchique

L’objectif de cette classification est de regrouper les communes qui présentent le plus de similitudes selon les composantes factorielles. Pour ce faire, la méthode se base sur la distance moyenne entre les classes.

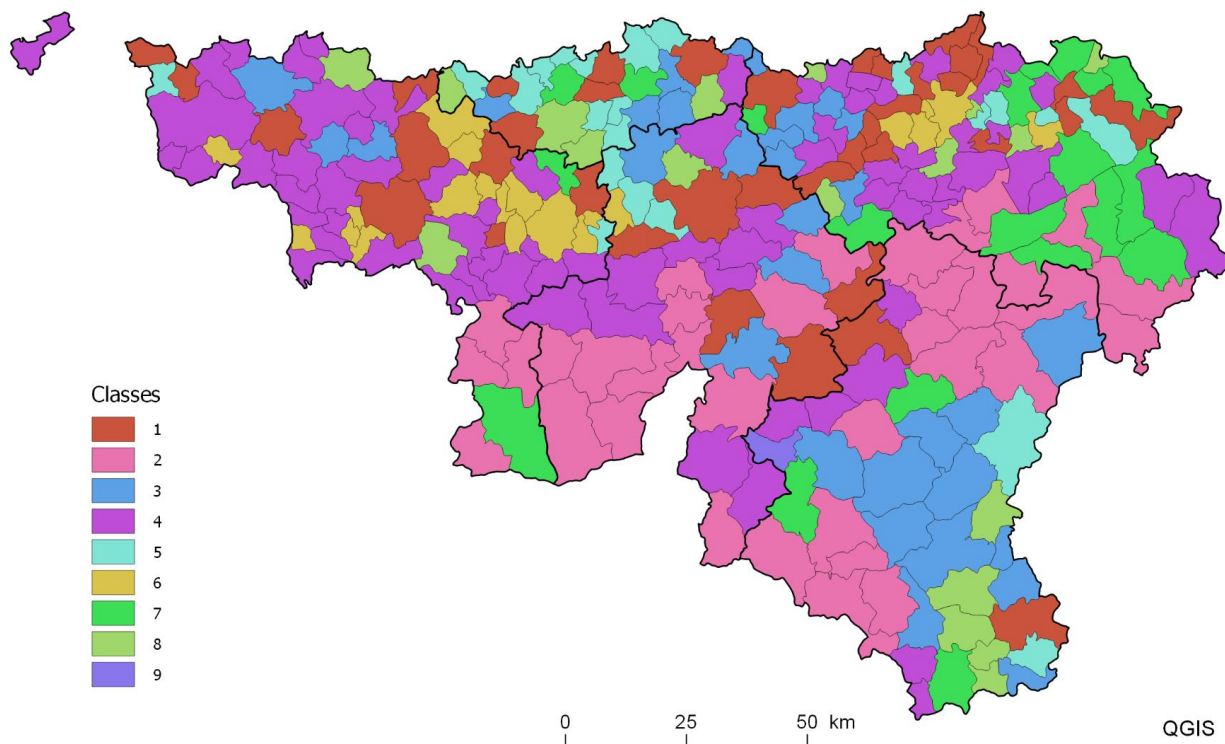
Le résultat de cette classification se présente sous la forme d’un dendrogramme montrant comment s’est opéré le regroupement entre individus. Au début de la classification, chaque individu représente une classe à lui seul, puis peu à peu, les classes s’étoffent au fur et à mesure des regroupements (cf. Figure 6).

Figure 6 : Classification ascendante hiérarchique à partir des 5 composantes de l’AFC



Nous avons choisi de retenir dans un premier temps une classification en neuf classes permettant d'avoir une image du territoire assez détaillée (cf. Carte 81).

Carte 81 : Classification ascendante hiérarchique à partir des 5 composantes de l'AFC (9 classes)



Calcul : CEHD

Un regroupement manuel de ces neuf classes en six a été effectué par après, sur base de leurs caractéristiques. En effet, il est apparu que certaines des neuf classes étaient très semblables. Elles ont donc été fusionnées. Le Tableau 31 présente les caractéristiques de ces six classes ainsi que leur classement dans les cinq composantes de l'AFC.

Tableau 31 : Regroupement des neuf classes de la classification ascendante hiérarchique en six classes

	AC P 1	ACP 2	ACP 3	ACP 4	ACP 5	Nombre de communes concernées	Interprétation
Classe 5	+	+			+	22	Faible offre foncière – bonne mobilité – augmentation de la population – grands ménages (suite à l'augmentation de la taille des ménages) – population jeune - de nombreux candidats au logement public – forte proportion de grands ménages parmi les candidats
Classe 1		+		+		39	Faible offre foncière – bonne mobilité – commune attractive - nombreux candidats au logement public
Classe 6	-	+	-			21	Faible offre foncière - bonne mobilité - diminution de la population – petits ménages (suite à une diminution de la taille des ménages), mais tendance plus récente à l'augmentation de la taille des ménages – population âgée, mais tendance au rajeunissement - de nombreux candidats au logement public
Classe 4			+		-	74	Vieillessement de la population – diminution de la taille des ménages – forte proportion de petits ménages parmi les candidats au logement public
Classe 3	+	-	-			32	Forte offre foncière – mauvaise mobilité – augmentation de la population – grands ménages – augmentation de la taille des ménages – population jeune - rajeunissement de la population - peu de candidats au logement public
Classe 2, 7, 8 et 9	-	-			+	74	Forte offre foncière – mauvaise mobilité - diminution de la population – petits ménages (suite à une réduction de la taille des ménages dans la commune) – population âgée – peu de candidats au logement public – forte proportion de grands ménages parmi les candidats

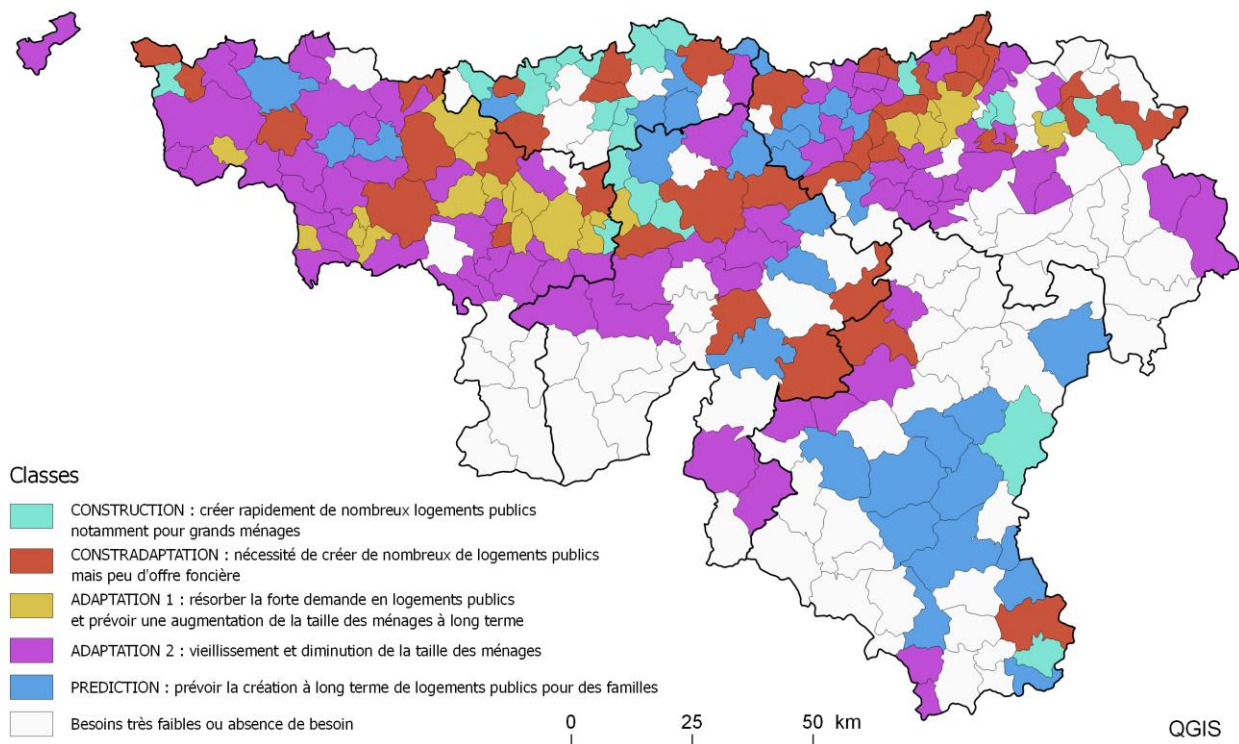
Calcul : CEHD

Cette nouvelle classification a également fait l'objet d'une cartographie (cf. Carte 82).

La première classe, intitulée CONSTRUCTION (en bleu turquoise ; reprend la classe 5 du tableau ci-dessus) regroupe les communes attractives qui connaissent une forte dynamique démographique et dans lesquelles on observe une forte proportion de ménages de grande taille. La préconisation pour ces communes consiste à développer rapidement du logement répondant aux besoins de ces ménages (grands logements)³⁹.

³⁹ Ces analyse et préconisation peuvent sembler contradictoires avec les chiffres avancés dans la section « Combien de logements construire ? » dans la mesure où les petits logements (1 chambre et 2 chambres) étaient prépondérants dans les créations. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette différence. Le premier consiste en une différence dans les variables à la base des deux analyses : le nombre de créations est calculé sur la base des candidatures uniquement ; la typologie présentée ici inclut également la taille de l'ensemble des ménages de la commune. Cela peut donner davantage d'importance à une catégorie de ménages. Par exemple, si une forte présence de grands ménages est observée dans la commune, ceux-ci prendront de l'importance dans le résultat final alors même que la majorité des candidatures être le fait de petits ménages (les caractéristiques des ménages candidats pouvant différer de celle de l'ensemble des ménages de la commune). Un autre facteur expliquant cette différence entre les deux méthodes d'analyse réside dans la méthode de calcul du nombre de logements à créer : nous avons choisi de privilégier la création des types de logements en déficit par rapport à la demande. Ainsi, si une commune est suffisamment bien pourvue en

Carte 82 : Typologie des communes selon les actions à prévoir en matière de développement du logement public



Calcul : CEHD

La deuxième classe, appelée « **CONSTRADAPTATION** » (en rouge ; reprend la classe 1 du Tableau 31), concerne également des communes dynamiques et attractives, où la mobilité est très aisée, mais où le foncier est rare. La solution pour fournir en logement public serait de construire lorsque c'est possible, mais aussi de transformer le parc existant pour mieux l'adapter aux nouveaux besoins (d'où le néologisme). Par exemple, transformer de grands logements en plusieurs petits ou, au contraire, réunir plusieurs petits en un grand, selon les besoins.

La classe suivante, « **ADAPTATION 1** » (en ocre ; reprend la classe 6 du Tableau 31), réunit des communes actuellement peu dynamiques sur le plan démographique (petits ménages, peu attractives, population vieillissante), mais qui connaissent un rajeunissement et pour lesquelles on prévoit une augmentation de la taille des ménages. La mobilité est bonne. La préconisation ici est de résorber la forte demande en logement public (consistant surtout en petits logements), mais sans obérer la capacité de ces communes à répondre à l'avenir à des demandes en grands logements. La transformation de grands logements en petits n'est

grands logements, elle ne sera pas nécessairement dans l'obligation d'en créer même si la part des candidatures pour ce type de logement est importante.

donc pas conseillée. La préconisation est plutôt de créer le maximum de petits logements hors du parc existant actuellement et de suivre les évolutions démographiques afin de s'adapter au mieux aux évolutions futures (accentuation de la tendance à l'augmentation de la taille des ménages ou pas).

En violet, la classe « ADAPTATION 2 » (en violet ; reprend la classe 4 du Tableau 31) comprend les communes réellement en perte de vitesse au niveau démographique : un vieillissement de la population et une diminution de la taille des ménages sont observés. Les candidatures sont essentiellement le fait de petits ménages. Au vu de l'évolution de la démographie, il semble logique de transformer le parc existant pour répondre aux besoins de ces petits ménages (subdivisions des logements) lorsque cela est possible.

La classe « PREDICTION » (en bleu ; reprend la classe 3 du Tableau 31) concerne les communes ayant une démographie dynamique caractérisée par une forte proportion de grands ménages et de ménages jeunes, une taille moyenne des ménages allant en augmentant et une population croissante. À l'heure actuelle, la mobilité dans ces communes est plutôt mauvaise et les candidats au logement public sont peu nombreux. Mais, au vu du développement de ces régions, il est possible que des besoins émergent dans ces communes. Il serait donc bon d'y planifier la création de logements publics à plus long terme (horizon 2035-2040).

Enfin, la dernière classe (en blanc) regroupe les communes où, d'après l'ACP, les besoins en matière de logement public sont extrêmement faibles, voire nuls.

Au vu de la répartition géographique des classes décrites ici, on observe des similarités entre les deux méthodes que nous avons mises en œuvre dans ce rapport pour cerner les besoins en logement public. Ainsi, quelle que soit la méthode utilisée, la majeure partie des besoins sont concentrés dans le nord de la Wallonie et le long de la dorsale wallonne. Le sud de la Wallonie est caractérisé par de faibles besoins, à l'exception de quelques pôles locaux (Arlon, Marche-en-Famenne, Dinant...). La deuxième méthode apporte toutefois quelques nuances et permet d'identifier de nouveaux enjeux tels que ceux liés au vieillissement ou l'émergence de besoins à plus long terme en raison d'un rajeunissement de la population, actuel ou à venir.

Afin de tirer parti des apports des deux méthodes, l'étape suivante de notre démarche a donc consisté à en faire la synthèse afin d'élaborer le schéma régional de développement du logement public.

4.3. Synthèse des approches méthodologiques

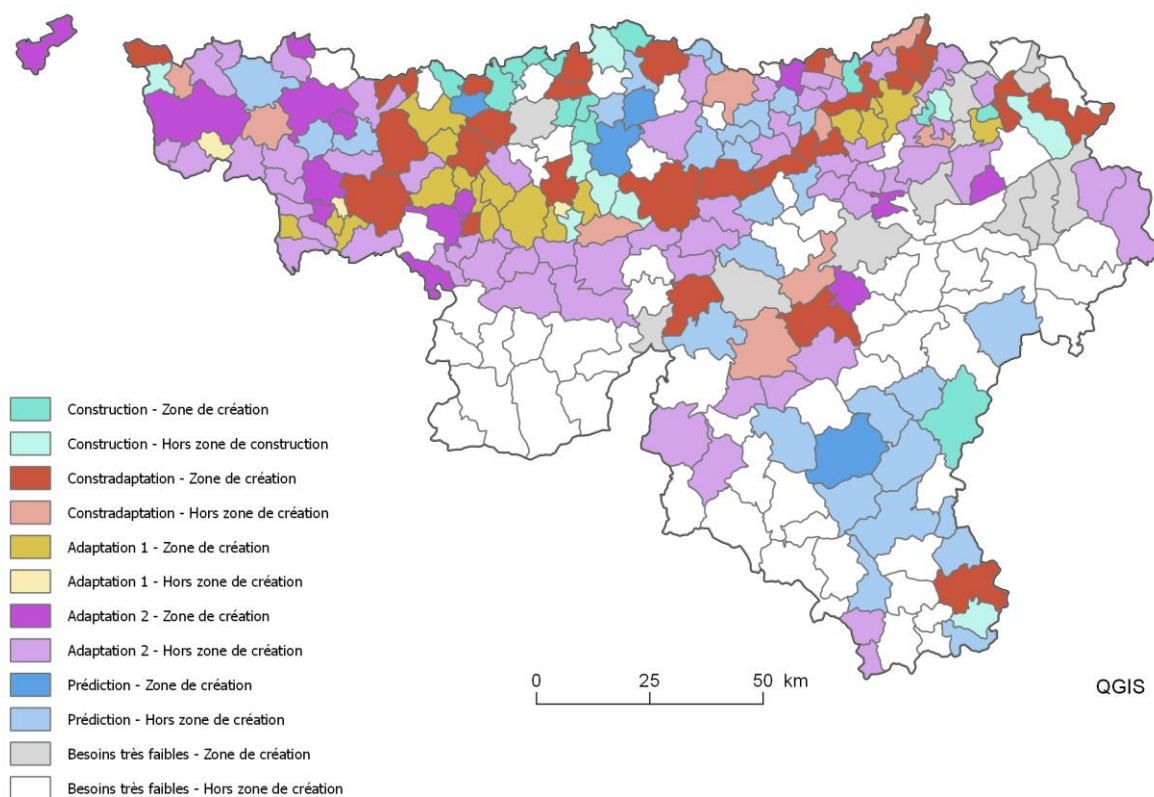
Vérification de la cohérence des classifications

Comme nous l'avons vu précédemment dans ce rapport, notre approche méthodologique a consisté dans un premier temps à identifier les communes dans lesquelles il serait le plus pertinent de concentrer la création de logements publics au vu de divers critères (critères démographiques et sociologiques, demande en logements publics, accessibilité à l'emploi

et aux services). Dans un second temps, nous avons déterminé combien de logements il serait nécessaire de créer de façon à répondre à deux critères : 1) assurer, dans la mesure du possible, une couverture de la demande telle que le nombre de logements égale 1,5 fois la demande pour chaque type de logement considéré ; 2) corriger les déséquilibres constatés entre type de logements afin de garantir l'égalité des chances des différents types de ménages candidats d'accéder au logement public. Parallèlement à cette première approche, nous avons utilisé une méthode de classement des données statistiques pour créer une typologie des communes permettant de caractériser ces communes en fonction de leurs besoins en logements publics (présents et à venir ; type de population concernée), de leurs possibilités d'en créer (offre foncière) et de l'accessibilité à l'emploi et aux services qu'elles offrent.

Afin de réaliser la synthèse de ces deux approches, la première étape consiste à vérifier la cohérence entre le zonage définissant les communes où il y aura création de nouveaux logements publics (les 92 communes jugées les plus pertinentes pour la création de logements publics) et la typologie issue de l'ACP. En effet, cette typologie détermine également à sa manière les communes où il est nécessaire de créer du logement public (classes « construction », « constradaptation », « adaptation 1 », « prédiction ») et celles où cela ne l'est pas (« adaptation 2 », « Besoins faibles »). La Carte 83 fait apparaître un certain nombre de dissonances entre ces deux méthodes que nous allons maintenant tenter de comprendre.

Carte 83 : Synthèse des approches méthodologiques



CEHD

Calcul :

Parmi les communes classées dans la classe « Construction », treize font partie des 92 communes jugées les plus pertinentes pour y créer du logement public (en turquoise foncé), ce qui est parfaitement cohérent. Par contre, neuf autres de ces communes ne sont pas comprises dans la zone de création de logements publics (turquoise clair). L'examen des notes qu'elles ont reçu pour les différents indicateurs ayant permis de sélectionner les 92 communes en zone de création met en évidence un fort dynamisme démographique dans ces communes, ce qui explique que l'ACP les ait classées en « construction ». Par contre, leurs performances concernant d'autres indicateurs expliquent qu'elles n'aient pas été retenues par la première méthodologie. Ainsi, pour certaines, l'accessibilité à l'emploi est mauvaise. De même, la demande en logements publics (ratio nombre de candidatures / nombres de ménages dans la commune) est légèrement inférieure à la moyenne régionale, ou tout juste équivalente à celle-ci. Enfin, la fragilité face au logement est moindre que dans d'autres communes. Tout ceci explique que, comparativement à d'autres communes, elles aient été moins bien classées pour recevoir de nouveaux logements publics. Elles se sont donc retrouvées hors zone de création.

Pour ce qui concerne la classe « constradaptation » de la typologie par ACP, vingt-neuf communes sont classées, de façon attendue, en zone de création de logements publics (en rouge foncé). À l'inverse, dix communes de cette classe (en rouge clair) n'ont pas été retenues pour faire partie de la zone de création de logements publics. L'examen des notes qu'elles ont reçues pour les différents indicateurs montre que, comme nous l'avons déjà expliqué pour la classe « construction » de l'ACP, ces communes sont caractérisées par une bonne dynamique démographique, mais que leurs performances sur d'autres points les positionnaient moins bien que d'autres communes pour y construire du logement public. Ainsi, la fragilité face au logement est moins marquée dans ces communes qu'ailleurs et la proportion de candidatures au logement public généralement moins nombreuses. Quant à l'accessibilité aux services et à l'emploi, la situation varie beaucoup entre ces communes, mais elle peut expliquer qu'un certain nombre d'entre elles n'ont pas été retenues en zone de création de logements publics.

Parmi les communes classées en « Adaptation 1 », dix-huit communes sont reprises en zone de création de logements publics (en ocre). Ceci est logique dans la mesure où la classe « Adaptation 1 » réunit des communes caractérisées par une forte demande en logements publics. Par contre, trois communes de cette classe n'ont pas été reprises en zone de création (en beige clair). Il s'agit de Farciennes, Antoing et Quaregnon. Ce classement s'explique par une fragilité face au logement moindre que ce à quoi on aurait pu s'attendre dans ces communes. Il est possible que l'indicateur de fragilité ait été tiré vers le bas dans ces communes en raison d'un prix de l'immobilier très faible et une proportion de personnes isolées relativement faible par rapport à la moyenne régionale. D'autres éléments contribuent à ce que ces communes ne soient pas reprises en zone de création. Ainsi, à Farciennes et Antoing, la mobilité est satisfaisante, mais moyenne (indice égal à 0). À Quaregnon, c'est la dynamique démographique qui, moins prononcée qu'ailleurs, amoindrit sa position par rapport aux autres communes.

La classe « Adaptation 2 » comporte septante-quatre communes. Parmi celles-ci, soixante sont situées en dehors de la zone de création de logements publics (en violet clair) ce qui

est cohérent étant donné que cette classe regroupe les communes connaissant une évolution démographique plutôt négative (vieillesse, diminution de la taille des ménages, voire diminution de la population et du nombre de ménages). Il ne semble pas pertinent de construire du logement public dans ces communes. Néanmoins, quatorze de ces communes sont situées en zone de création (en violet foncé). Les deux principaux facteurs expliquant cette situation sont d'une part une bonne, voire une très bonne, accessibilité à l'emploi et aux services dans bon nombre de ces communes ainsi que, pour certaines d'entre elles, une fragilité face au logement plus importante qu'ailleurs en Wallonie. Il ne semble donc pas complètement illogique de créer du logement dans ces communes.

Pour ce qui concerne la classe « Prédiction », il est plus délicat de dire s'il est logique, ou pas, que les communes concernées soient classées en zone de construction ou hors de celle-ci. En effet, les communes de cette classe se caractérisent surtout par leurs besoins à venir en logement public. Il n'est pas dit que ceux-ci soient d'ores et déjà importants. Notons simplement que quatre communes de cette classe sont situées en zone de construction (bleu foncé), à savoir Libramont-Chevigny, Gembloux, Ittre et Perwez. Les vingt-huit autres communes de cette classe sont situées hors zone de construction (bleu clair) en raison d'une très faible fragilité face au logement, d'une mauvaise accessibilité à l'emploi et aux services et d'une faible demande en logement public. Il ne semble pas pertinent de créer du logement public dans ces vingt-huit communes.

Enfin, septante-quatre communes ont été classées comme ayant des besoins extrêmement faibles par l'ACP. Parmi ces communes, soixante (en blanc) sont situées en dehors de la zone de création de logements publics de façon parfaitement cohérente. Au contraire, quatorze de ces communes (en gris) sont classées en zone de création. Il apparaît que ces communes font partie de celles qui, parmi les 92 communes retenues en zone de création, ont eu les notes les plus faibles à l'indice final (0 ou juste au-dessus). Elles peuvent donc être peu différentes de communes situées hors zone de création.

Au vu des faits exposés ici, il apparaît que les deux méthodologies utilisées donnent dans la plupart des cas des résultats cohérents. L'étape suivante consiste à définir, pour chaque classe, le(s) mode(s) de création du logement public et les points d'attention particuliers (vieillesse, besoins à long terme, etc.).

Réponses aux besoins en logements publics et points d'attention

Comme il a été dit précédemment dans ce rapport, l'ambition du Schéma régional de développement du logement public est de concentrer la construction des logements publics sur les communes où ils seront les plus utiles. Cet objectif nous a conduits à identifier 92 communes qui, par leurs caractéristiques, semblaient les plus pertinentes pour y implanter de nouveaux logements publics. Cependant, comme nous l'avons vu au cours de ce rapport, il s'exprime un besoin en logements publics dans quasiment toutes les communes de Wallonie par le biais des candidatures. Ce besoin paraît parfois minime (moins de 10 logements). Il exprime néanmoins une demande locale proportionnée à la taille de la commune et à laquelle il faut trouver les moyens de répondre tout en respectant les règles de bon usage des fonds publics. Dans cette partie, nous proposons donc des pistes pour

répondre aux besoins dans toutes les communes. Ces pistes sont différentes selon que les communes sont situées en zone de création ou non.

- **Communes en zone de création de logements publics**

Les communes situées en zone de création de logements publics et faisant partie des classes « Construction » et « Constradaptation » présentent des profils assez semblables : elles connaissent une forte demande en logements publics, une démographie dynamique, mais une faible offre foncière. Au vu de ces données, il apparaît logique de créer autant de logements que nécessaire (pour le type de logement et le nombre, se référer à l'Annexe 4 : Nombre de logements à créer en fonction des objectifs de couverture de la demande, en se basant sur l'objectif équivalent à 1,5 fois la demande). Dans ces communes, la création de logements publics pourra évidemment se faire par construction de nouveaux logements. Cependant, au vu de la faible offre foncière d'autres moyens pourront être envisagés et encouragés tels que la mobilisation du parc privé existant par acquisition (suivi éventuellement de rénovation). Les communes classées en « Constradaptation », et qui disposent en général d'un parc public conséquent, pourront éventuellement envisager la transformation de certains logements publics pour mieux répondre à la demande (division d'un grand logement en plusieurs ou réunion de plusieurs petits en un grand). Ces transformations ne pourront cependant pas se faire si elle porte préjudice à une catégorie de ménage en réduisant les chances de celle-ci d'accéder au logement public. Autrement dit, de telles transformations ne seront possibles que si les logements qui seront transformés se trouvent être en suroffre par rapport à la demande et que les logements créés se trouvent en sous-offre. Au vu de la dynamique démographique et de la faible offre foncière, il serait également judicieux de constituer des réserves foncières pour le logement public dans ces communes.

Les communes classées en « Prédiction » et situées en zone de construction sont également des communes très dynamiques sur le plan démographique et bénéficiant d'un bon accès à l'emploi et aux services. Au vu de l'offre foncière abondante, rien ne s'oppose à la construction des logements nécessaires (*cf.* Annexe 4). Il ne semble pas indispensable de créer de réserve foncière pour le moment.

Les communes classées en « Adaptation 1 » sont sans doute celles qui posent le plus de problèmes en matière de création de logements publics. En effet, ces communes sont caractérisées par une forte demande (qui nécessite donc de nombreuses créations), mais elles semblent à un tournant sur le plan démographique : caractérisées par un nombre important de petits ménages, une population âgée et une diminution de la population, elles connaissent depuis quelques années un rajeunissement de leur population et une augmentation de la taille des ménages. Autrement dit, ces communes présentent actuellement un fort besoin en petits logements, mais il est possible (probable) que leurs besoins en grands logements croissent à l'avenir. Afin de préserver au mieux les potentialités du parc pour le futur, il convient de conserver tous les grands logements existants (pas de subdivisions). La création de logements doit se faire uniquement par construction ou, au vu de la faible disponibilité foncière, par mobilisation du parc privé par acquisition. Un monitoring de l'évolution sociodémographique et des candidatures (type de logements demandés) doit être réalisé dans ces communes afin d'identifier les tendances

(continuation du rajeunissement et de la redynamisation démographique ou, au contraire, reprise du vieillissement et du déclin démographique) et y réagir au plus vite.

Pour ce qui concerne les communes classées en « Adaptation 2 » et situées en zone de construction, la construction de nouveaux logements dans ces zones doit donc être bien réfléchie de façon à éviter de créer une suroffre dans les années à venir. A priori, ces communes sont en perte de vitesse sur le plan démographique (vieillissement, diminution de la taille des ménages). N'eût été leur bonne accessibilité à l'emploi et aux services et leur fragilité face au logement relativement importante, elles n'auraient pas été retenues en zone de création. La demande en logement public concerne surtout les petits logements. La solution logique semble donc la restructuration des logements existants, au fur et à mesure que les possibilités se présentent. La création de logements publics doit se faire **de préférence** par adaptation et transformation du parc existant. La construction de nouveaux logements ne doit être envisagée qu'en second choix, au cas où la subdivision de logements existants ne suffirait pas à créer suffisamment d'offres pour répondre à la demande. En cas de besoins de grands logements, il serait peut-être judicieux de mobiliser le parc privé par le biais des Agences Immobilières Sociales (AIS) ; ceci permettrait de répondre aux besoins sans construire des logements publics qui risqueraient de ne plus trouver preneur dans quelques années en raison de la raréfaction des grands ménages dans ces communes. Les mêmes préconisations sont applicables pour les communes classées en « Faibles besoins » et situées en zone de construction.

En raison du vieillissement constaté dans les communes classées en « Adaptation 1 », « Adaptation 2 » et « Faibles besoins », une part significative des logements créés dans ces communes devront être adaptés aux besoins d'une population âgée (accessibilité PMR, etc.), notamment pour les petits logements. Si la demande est suffisante, la création de résidences-services sociales sera envisagée.

- **Communes hors zone de création de logements publics**

Par définition, les communes situées en dehors de la zone de création ne verront pas de nouveaux logements publics être implantés sur leur territoire. Cependant, d'autres moyens peuvent être mis en œuvre pour tenter de répondre aux besoins en matière de logement public dans ces communes et aider ces dernières à adapter leur parc à la demande.

Notons pour commencer que les besoins sont généralement faibles dans les communes situées hors zone de création. Sur les 170 communes concernées, les besoins sont limités à vingt logements supplémentaires ou moins pour 119 d'entre elles et, parmi celles-ci, 79 n'en auraient besoin que de 10 ou moins. Seules quatorze communes situées en dehors de la zone de création auraient besoin de plus de 50 logements supplémentaires ; le besoin le plus important est observé à Péruwelz et s'élève à 115 logements (commune qui comptait 7.358 ménages en 2017)⁴⁰.

⁴⁰ Notons que les chiffres présentés dans ce paragraphe résultent du calcul effectué selon le deuxième objectif de couverture visant à avoir un nombre de logements égal à 1,5 fois le nombre de candidatures pour chaque

Pour répondre à ces besoins, nous préconisons deux solutions : premièrement, la mobilisation du parc privé par le biais des AIS et, deuxièmement, la transformation du parc existant pour l'adapter aux besoins (notamment par subdivision de grands logements). Cette deuxième solution sera réservée aux communes connaissant une dynamique démographique négative (vieillesse, perte de population, diminution de la taille des ménages) et qui laisse penser que les grands logements seront de moins en moins utiles et demandés. Nous voulons parler ici des zones « Adaptation 2 » et « Besoins faibles ». A *contrario*, dans les zones connaissant une dynamique démographique positive, c'est-à-dire les communes classées en « Construction », « Constradaptation » et « Prédiction », ou celles qui pourraient connaître un regain de vitalité sur ce plan dans les prochaines années, c'est-à-dire les communes classées en « Adaptation 1 », le recours aux AIS sera privilégié. Il s'agit en effet ici de ne pas réduire la capacité d'accueil de grands ménages de ces communes.

Notons enfin qu'il serait intéressant d'exercer un suivi régulier des communes classées en zone « Prédiction » et situées hors de la zone de construction. En effet, on anticipe dans ces communes un fort développement démographique à moyen terme. Il se pourrait que celui-ci se produise plus vite que prévu et que les besoins en logements publics explosent. Une surveillance de l'évolution démographique et des candidatures dans ces communes permettrait de mieux y anticiper les besoins et, éventuellement, de changer de stratégie pour y répondre (en y programmant des créations par exemple) si cela s'avère nécessaire. Un monitoring similaire pourrait être mis en place pour les communes classées en « Construction » et « Constradaptation » et situées hors de la zone de création.

Gestion des cas particuliers

Parmi les communes classées en zone de création, cinq n'ont aucun logement à créer. Il s'agit de Charleroi, Mouscron, Quiévrain, Boussu et Spa. Cette situation résulte du fait que ces communes possèdent déjà à l'heure actuelle un nombre de logements équivalent à 1,5 fois le nombre de candidatures, quel que soit le type de logement considéré. Remplissant déjà l'objectif de couverture, elles ne doivent pas créer de nouveaux logements publics.

Si cette situation est logique du point de vue de la règle employée pour déterminer le nombre de logements à créer, elle est néanmoins gênante dans la mesure où elle implique que le SRDLP ne prévoira aucune action à entreprendre pour développer le logement public sur ces communes d'ici à l'horizon 2030. Or, sur ces communes comme ailleurs, la demande en logements publics s'exprime et elle le fait parfois fortement. Par exemple, on enregistre une moyenne de 2.136 candidatures à Charleroi sur 2017-2018.

L'objectif de cette section consiste à proposer des pistes de solutions pour ces communes en fonction de leur profil, c'est-à-dire les classes de l'ACP dans lesquelles elles se situent

type de logement (objectif limité à la demande si le nombre de logements à créer selon ce calcul excède le nombre de candidats). Il s'agit donc de notre estimation la plus large du nombre de logements nécessaires.

et leur nombre de candidats. Le nombre moyen de candidatures pour 100 ménages est également pris en compte. Le Tableau 32 reprend ces caractéristiques.

D'après celui-ci, nous voyons que deux de ces communes (Spa et Boussu) sont classées en « Adaptation 2 », soit une classe caractérisée par le déclin démographique.

Pour ce qui concerne Spa, tous les indicateurs sont au vert : l'objectif de couverture de la demande est atteint pour tous les types de logements et le nombre moyen de candidatures pour 100 ménages est faible (1,1). Il semble donc que cette commune dispose d'un parc qui permet de répondre correctement à la demande en logement public et qu'il n'est pas besoin d'agrandir celui-ci. Si l'on souhaite néanmoins faire davantage pour améliorer la couverture de la demande dans cette commune, on peut tenter de mieux répondre à la demande en logement 1 chambre et 2 chambres par le biais d'une AIS.

Pour Boussu, en revanche, la situation est plus mitigée. L'objectif de couverture de la demande est certes rempli pour tous les types de logements, mais tout juste pour les logements 1 chambre. La demande est forte pour les logements 1 chambre et 2 chambres et le nombre moyen de candidatures pour 100 ménages est plus élevé que la moyenne régionale (4,0%)⁴¹. Il serait donc intéressant dans cette commune de tenter de développer l'offre en petits logements. Deux solutions semblent ici possibles : le recours aux AIS ou la subdivision de logements, notamment des logements 3 chambres ou 4 chambres. En effet, Boussu dispose d'un parc de 3 chambres très développé (783 unités) qui couvre 24,5 fois la demande. Le parc de 4 chambres (95 unités), quant à lui couvre 8,6 fois la demande. Il serait peut-être possible de convertir une partie de ces logements (au fur et à mesure qu'ils se libèrent) en logements plus petits.

Tableau 32 : Caractéristiques des communes situées en zone de création et n'ayant aucun logement à créer

Commune	Classe ACP	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre	Nombre de demandes 2 chambres	Ratio parc/demande 2 chambres	Nombre de demandes 3 chambres	Ratio parc/demande 3 chambres	Nombre de demandes 4 chambres	Ratio parc/demande 4 chambres	Nombre de demandes 5 chambres et plus	Ratio parc/demande 5 chambres et plus	Nombre total de logements existants	Nombre total de demandes	Ratio parc/demande total	Nombre moyen de candidatures pour 100
Charleroi	Adaptation 1	1082	1,90	649	5,22	283	12,26	95	4,00	28	1,64	9324	2136	4,37	2,3
Boussu	Adaptation 2	177	1,52	124	1,75	32	24,47	11	8,64	3	2,00	1367	346	3,96	4,0
Quiévrain	Adaptation 1	44	2,00	28	2,04	5	21,20	2	1,50	0		257	79	3,27	2,6
Mouscron	Constradaptation	359	2,15	223	2,06	90	9,68	31	7,38	7	6,00	2364	709	3,34	2,8
Spa	Adaptation 2	24	1,83	18	1,67	7	5,86	3	5,33	2	7,33	142	54	2,65	1,1

Source : SWL / Calcul : CEHD

Nota bene : la dernière colonne est calculée à partir du nombre moyen de candidatures en premier choix dans la commune en 2017-2018 et du nombre de ménages privés dans la commune en 2017.

⁴¹ La moyenne régionale est de 2,5%

Parmi les communes situées en zone de création et n'ayant aucun logement à créer d'après nos calculs, deux sont situées en zone « Adaptation 1 » : Charleroi et Quiévrain. Pour rappel, cette classe réunit des communes se trouvant à un tournant démographique (population âgée et petits ménages mais augmentation de la part des jeunes et des grands ménages) et pour lesquelles, pour cette raison même, il est difficile de définir les besoins à venir. Il faut à la fois répondre à la forte demande en petits logements et préserver les capacités d'accueil en grands ménages.

À Quiévrain, le parc semble être en mesure de faire face à la demande. Le nombre moyen de candidatures pour 100 ménages est dans la moyenne régionale (2,6%). Si l'on souhaite néanmoins faire davantage pour améliorer la couverture de la demande dans cette commune, on peut tenter de mieux répondre à la demande en logement 1 chambre et 2 chambres par le biais d'une AIS.

À Charleroi, le parc semble également être en mesure de faire face à la demande. Le nombre moyen de candidatures pour 100 ménages est légèrement inférieur à la moyenne régionale (2,3%). Les effectifs des candidatures pour de petits logements restent néanmoins importants. Ils s'élèvent à 1.082 pour les 1 chambre et à 649 pour les 2 chambres. Cependant, ces chiffres sont à mettre en perspective avec la taille de la ville : Charleroi, première commune de Wallonie par sa population, comptait 91.024 ménages privés en 2017. Le nombre de candidatures en logements publics 1 et 2 chambres pour 100 ménages s'élèvent donc à 1,9. Si l'on souhaite résorber les files d'attente pour ces types de logements, il serait bon de privilégier un recours accru à la mobilisation du parc privé via une AIS. Une subdivision de grands logements en plus petits n'est en effet pas à envisager dans le cas de Charleroi. D'une part, parce que les projections laissent penser que l'on va assister à une recrudescence des besoins en grands logements et, d'autre part, parce que le ratio entre logements publics et demandes n'est pas particulièrement élevé dans cette commune (il est respectivement de 4 pour les 4 chambres et de 1,6 pour les 5 chambres et plus). On ne dispose donc pas d'une grande marge de manœuvre.

Enfin, la dernière commune située en zone de construction et n'ayant aucun logement à créer (d'après nos calculs) est Mouscron. Celle-ci est classée en « Constradaptation », soit une commune bénéficiant d'un bon accès à l'emploi et aux services, caractérisée par une dynamique démographique positive et par une faible disponibilité foncière. Dans cette commune, le nombre moyen de candidatures pour 100 ménages est légèrement supérieur à la moyenne régionale (2,8%). Cependant, le parc semble être en mesure d'absorber cette demande : le ratio logements/candidatures est respectivement de 2,2 pour les 1 chambre, 2,1 pour les 2 chambres, 9,7 pour les 3 chambres, 7,4 pour les 4 chambres et 6 pour les 5 chambres et plus. L'objectif de couverture est donc largement atteint pour l'ensemble des types de logements. Néanmoins, les effectifs des candidatures pour les logements 1 chambre et 2 chambres restent importants (respectivement 359 candidatures et 223). Ici aussi, nous préconisons de recourir à la mobilisation du parc privé par une AIS pour tenter de résorber les files d'attente pour ces deux types de logements. Néanmoins, si cela ne suffisait pas à les réduire significativement, il serait possible d'envisager la construction de nouveaux logements de ce type dans la commune. En effet, l'évolution démographique et la bonne desserte de cette commune laissent penser que la demande ne faiblira pas à

moyen terme ; le développement du parc public dans cette commune ne saurait donc pas être un mauvais investissement.

Pour finir, nous proposons que ces cinq communes qui, éventuellement, ne verraient aucun nouveau logement être créé sur leur territoire bénéficient d'investissements conséquents pour rénover leurs parcs et, notamment, pour améliorer fortement leurs performances énergétiques. Puisque ces communes font partie de celles pour lesquelles il est le plus pertinent d'investir dans le logement public, il est important de préserver le patrimoine que constitue ce parc existant et de garantir sa qualité pour les besoins à venir. Il serait également intéressant qu'un monitoring de l'évolution démographique et des candidatures soit effectué afin de pouvoir planifier la création de logements si jamais l'objectif de couverture de la demande venait à ne plus être rempli pour certains types de logements.

Partie 4 : Le Schéma régional de développement du logement public

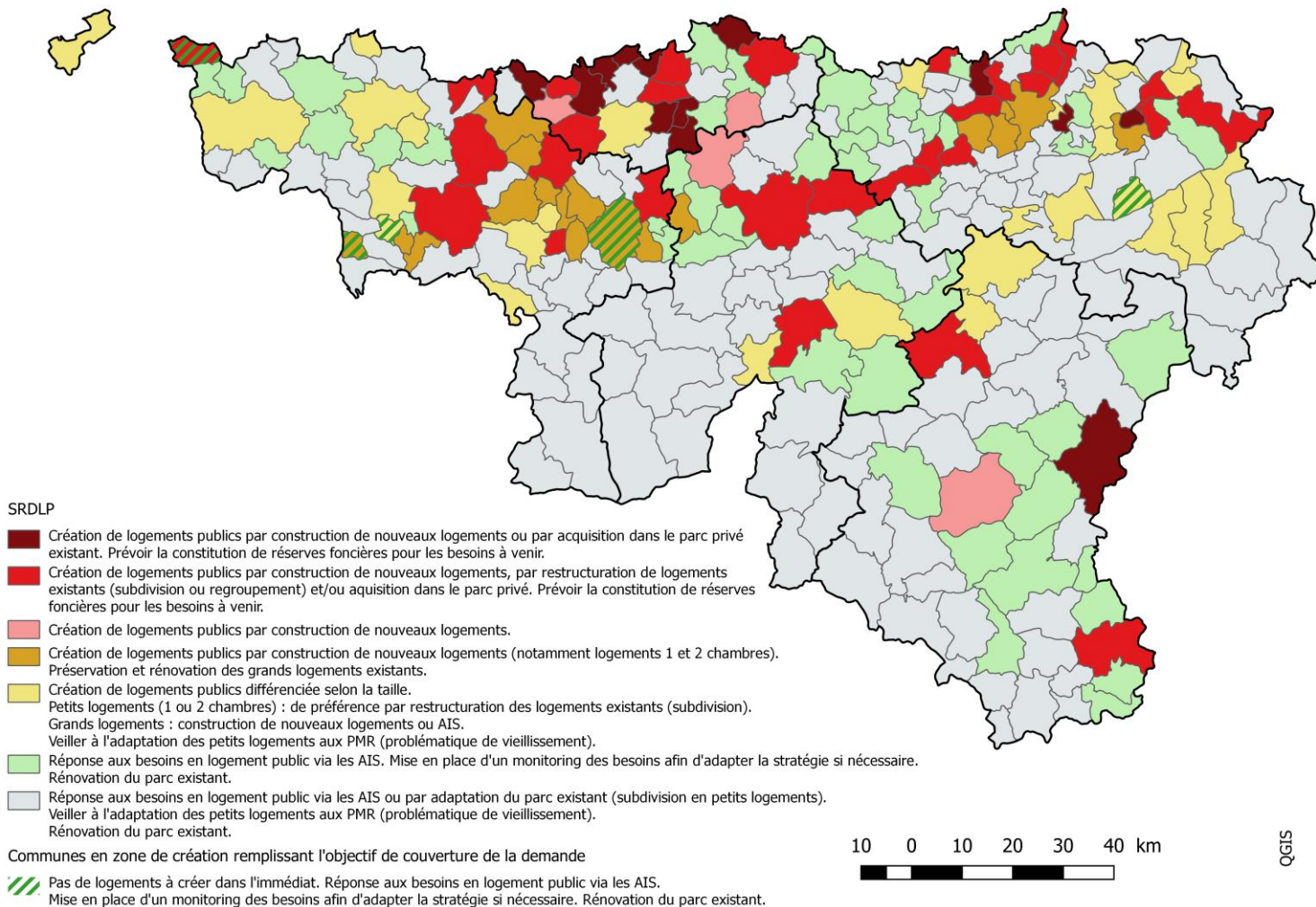
À partir des observations précédentes, nous avons créé une typologie en huit classes auxquelles nous avons associé des préconisations en matière de développement du logement public concernant le mode de création des logements publics et les points d'attention particuliers (réserve foncière, monitoring, problématique vieillissement). La carte issue de cette typologie constitue le premier document de référence du SRDLP (cf. Carte 84).

Le deuxième document consiste en l'évaluation chiffrée du type et du nombre de logements à créer dans les communes situées en zone de création de logements publics ; cette évaluation se base sur un objectif de couverture de la demande tel que, *in fine*, le parc permette de couvrir 1,5 fois la demande, quelle que soit la taille de logement concernée (cf. Carte 85 ainsi que du Tableau 33 au Tableau 37). Les priorités dans les logements à créer, déterminées en fonction de l'indice d'adéquation, sont rappelées dans ce document. Rappelons ici que, en raison de la méthode de calcul des effectifs à créer, ceux-ci sont indiqués à l'unité près. Ces chiffres sont à considérer davantage comme des ordres de grandeur à respecter que comme une prescription stricte (même si, pour que les communes remplissent l'objectif de couverture, elles devront créer au moins le nombre indiqué).

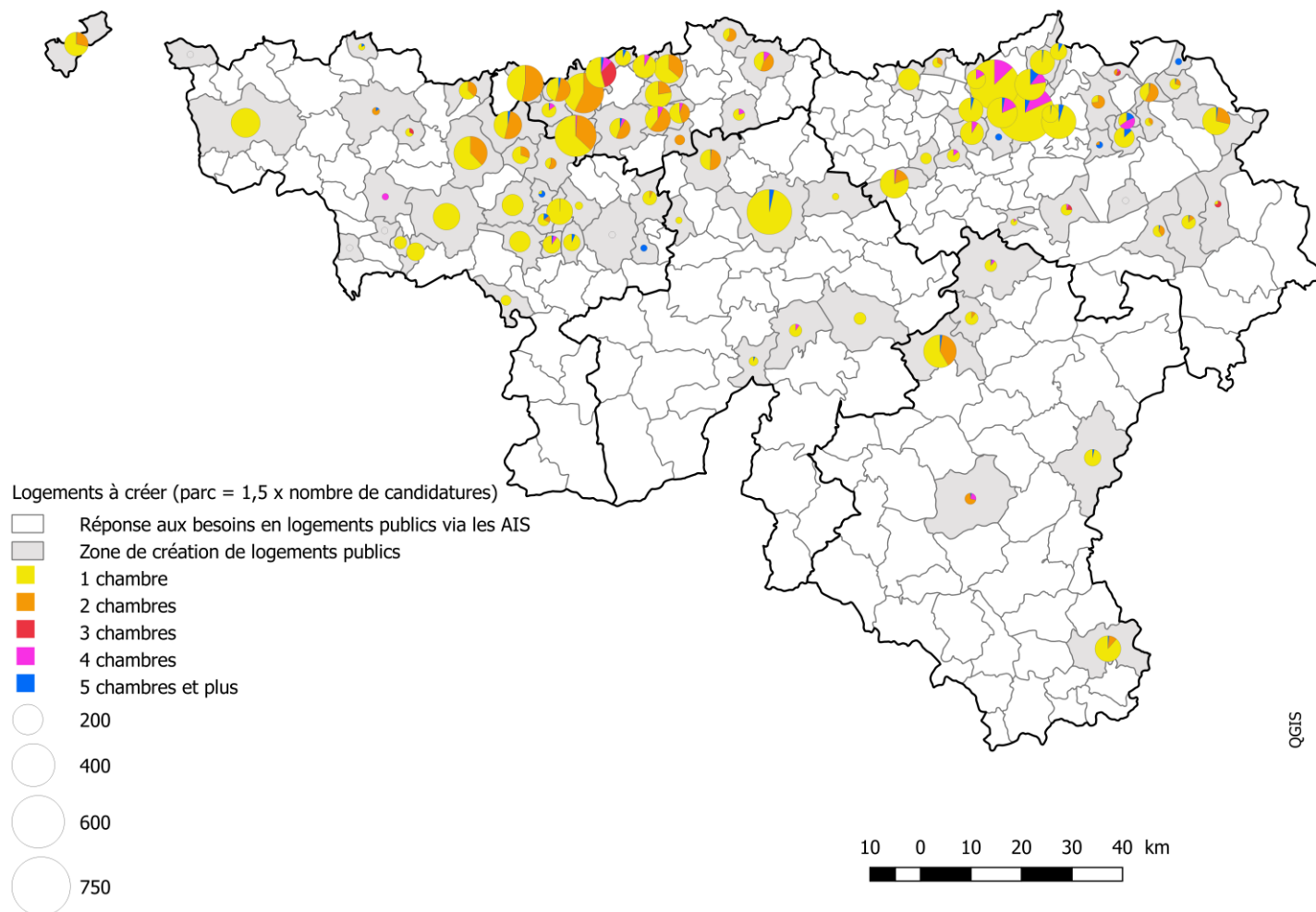
Enfin, un troisième document s'intéresse plus particulièrement aux communes situées hors de la zone de création, pour lesquelles ce sont les AIS qui sont mises en avant pour répondre aux besoins en logement public. Dans ce document, nous déterminons une fourchette indiquant le nombre de logements qu'il faudrait parvenir à socialiser pour répondre aux besoins. La limite minimum correspond à un objectif tel que le nombre de logements publics existants plus le nombre de logements à créer soit équivalent aux candidatures au logement public : la limite maximum correspond quant à elle à un objectif tel que le parc public et les nouvelles captations par les AIS correspondent à 1,5 fois les candidatures au logement public (effectifs limités au nombre de candidatures si le nombre de logements à capter excède celui-ci). Nous avons choisi ici de recourir à une fourchette afin d'offrir une certaine souplesse aux AIS. En effet, il peut être parfois difficile pour elles de trouver les logements adéquats dans la mesure où ils n'existent peut-être pas, ou pas en quantité suffisante, sur le marché privé. Nous pensons ici notamment aux zones rurales où les logements à louer sont rares. Le document présent est surtout destiné à les aider à mieux cibler les logements à capter pour répondre au mieux aux besoins.

Dans cette section, nous rappellerons les préconisations pour chaque classe de la typologie et nous présenterons brièvement les communes concernées. Nous indiquerons également le nombre de logements à créer dans ces différentes classes.

Carte 84 : Schéma régional de développement du logement public



Carte 85 : Schéma régional de développement du logement public – Logements à créer



Source : SWL / Calcul : CEHD



4.1. La typologie du SRDLP

Présentation générale

Les cinq premières classes de la typologie concernent les 92 communes qui ont été identifiées comme les plus pertinentes pour y créer de nouveaux logements publics. Le moyen privilégié pour répondre à la demande en logements publics et donc la création de nouveaux logements. Néanmoins, divers modes de créations sont proposés afin de s'adapter au mieux aux caractéristiques de ces classes. Nous y reviendrons plus en détail lors de la présentation en détail de chaque classe.

Les deux classes suivantes concernent les communes qui ne font pas partie des 92 communes précédemment citées. Pour ces communes, selon la logique qui a présidé à l'élaboration du SRDLP, il n'y aura pas, a priori, de création de nouveaux logements publics. Cela ne signifie évidemment pas que rien ne sera fait pour répondre à la demande dans ces communes. Le plan prévoit donc plutôt une réponse des besoins en logements publics via les Agences immobilières sociales. D'autres mesures sont prévues en fonction des caractéristiques des communes que nous détaillerons ultérieurement.

Enfin, la dernière classe se surimpose aux autres. Elle réunit en effet les communes qui se situent en zone de création, mais qui remplissent à l'heure actuelle l'objectif de couverture de la demande pour toutes les tailles de logement et qui, de ce fait, n'ont *a priori* pas de logements à créer d'ici 2030.

Les classes de la zone de création

La première classe de la typologie regroupe treize communes (*cf.* Carte 84 ; couleur bordeaux), majoritairement situées en Brabant wallon (9 communes), en province de Liège (3 communes) et en province de Luxembourg (1 commune). Ces communes connaissent une forte croissance démographique, de même qu'une forte demande en logement public. La population est jeune et il y a une proportion plus grande qu'ailleurs de grands ménages parmi les candidats et l'ensemble des ménages de la commune. L'offre foncière est rare. Au vu de ces éléments, le SRDLP propose de créer de nouveaux logements publics soit par construction ou, si l'offre foncière fait défaut, par acquisition dans le parc privé. Il pourrait être intéressant de faire des réserves foncières pour l'avenir, la forte croissance démographique laissant penser que les besoins dans ces communes devraient perdurer dans le temps.

D'après les calculs (établis en fonction d'un objectif de couverture de la demande tel que le nombre de logements publics à atteindre équivaut à 1,5 fois la demande pour chaque taille de logement), le nombre de logements à créer dans l'ensemble de ces communes est de 1.786 unités (*cf.* Tableau 33). Ce nombre se répartit comme suit : 1.081 logements une chambre, 517 deux chambres, 69 trois chambres, 85 quatre chambres et 35 cinq chambres et plus. Le détail par commune est repris dans le tableau susmentionné.

Les faibles effectifs de grands logements (quatre chambres et plus) à créer peuvent sembler paradoxaux au vu des caractéristiques de ces communes (part importante de grands ménages parmi les candidats locataires et dans l'ensemble des ménages de ces communes). Ceci est dû à deux facteurs. Le premier est que, même si la proportion de ce type de ménages est plus importante qu'ailleurs, les effectifs restent peu importants. D'autre part, le calcul du nombre de logements à créer par type tient compte du parc existant. Si le parc destiné aux grands ménages est déjà bien développé dans les communes concernées, le nombre de logements à créer sera faible.

Tableau 33 : Nombre et type de logements à créer pour les communes de la classe 1

Zone 1 : Création de logements publics par construction de nouveaux logements ou par acquisition dans le parc privé existant. Prévoir la constitution de réserves foncières pour les besoins à venir.						
Commune	Nombre 1 chambre	Nombre 2 chambres	Nombre 3 chambres	Nombre 4 chambres	Nombre 5 chambres et plus	Nombre total à créer
BEAUVECHAIN	16	23	0	0	0	39
BRAINE-L'ALLEUD	151	203	0	0	0	354
COURT-SAINT-ETIENNE	57	76	0	10	0	143
LA HULPE	53	0	0	0	4	57
MONT-SAINT-GUIBERT	50	37	0	5	0	92
RIXENSART	112	0	0	10	0	122
TUBIZE	138	155	0	0	0	292
WATERLOO	111	0	69	19	6	205
CHASTRE	0	23	0	0	0	23
AWANS	67	0	0	13	0	80
FLERON	246	0	0	0	12	258
DISON	21	0	0	28	11	60
BASTOGNE	60	0	0	0	2	62
Total	1081	517	69	85	35	1786

Nota bene ; Les couleurs dans le tableau indiquent le type de logements à construire en priorité dans la commune pour rééquilibrer le parc en fonction de la demande. Le vert indique le type de logement à construire en premier lieu ; puis vient le jaune, l'orange et, éventuellement, le rouge.

La deuxième classe de la typologie englobe vingt-neuf communes (cf. Carte 84 ; en rouge) principalement situées le long de la dorsale wallonne et en Brabant wallon, dont bon nombre des pôles structurants wallons (Namur, Louvain-la-Neuve, Wavre, Nivelles, Mons...). Cette catégorie comprend également certains des pôles du sud de la région parmi lesquels les communes de Dinant, Marche-en-Famenne et Arlon. Ces communes attractives se caractérisent par une forte demande en logements publics (notamment en petits logements). Par contre, l'offre foncière y est rare, voire très rare. Par conséquent, il est proposé dans le SRDLP de créer du logement public par divers moyens afin de contrer cette faible offre foncière. La construction de logements publics reste le moyen privilégié afin d'augmenter significativement l'offre au niveau local et avoir un véritable impact sur le marché. Cependant, s'il n'est pas possible de construire suffisamment de logements pour répondre aux objectifs, l'acquisition de logements sur le marché privé ou la restructuration du parc

par la subdivision de grands logements en petits logements ou, inversement, regroupement de petits logements pour en constituer de plus grands. Précisons que la restructuration du parc ne peut être envisagée que si elle n'entraîne pas un déficit de logements pour une catégorie de ménage. Par exemple, pour que l'on puisse subdiviser de grands logements dans une commune, il faut que ceux-ci soient nettement en surnombre au vu de la demande. D'autres modes de création pourraient être envisagés tels que le recours au partenariat public privé afin de réserver une part de logements destinée à la location publique dans des projets immobiliers privés. Enfin, comme pour la classe précédente, il serait bon de constituer des réserves foncières pour l'avenir, les projections laissant penser que les besoins en logements publics perdureront dans ces communes.

D'après nos calculs (cf. Tableau 34), 4.031 logements doivent être construits sur l'ensemble de ces communes. L'essentiel de ceux-ci doivent être des logements une chambre (3.120 unités) et des deux chambres (718 unités). Une faible part des unités à créer sont des grands logements : 127 logements quatre chambres et 67 cinq chambres. Le parc de logements trois chambres répond à l'heure actuelle à l'objectif de couverture de la demande et il n'est donc pas besoin de créer de nouveaux logements de ce type pour l'instant.

Tableau 34 : Nombre et type de logements à créer pour les communes de la classe 2

Zone 2 : Création de logements publics par construction de nouveaux logements, par restructuration de logements existants (subdivision ou regroupement) et/ou acquisitions dans le parc privé. Prévoir la constitution de réserves foncières pour les besoins à venir.						
Commune	Nombre 1 chambre	Nombre 2 chambres	Nombre 3 chambres	Nombre 4 chambres	Nombre 5 chambres et plus	Nombre total à créer
BRAINE-LE-CHATEAU	57	64	0	0	4	125
JODOIGNE	38	38	0	9	0	85
NIVELLES	239	136	0	4	0	379
WAVRE	118	67	0	0	0	184
OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE	120	35	0	0	0	154
FLEURUS	42	3	0	0	0	45
SENEFFE	13	16	0	0	0	29
MONS	158	0	0	0	0	158
MOUSCRON	0	0	0	0	0	0
ENGHIEN	44	26	0	0	0	70
SOIGNIES	153	94	0	0	0	247
ANDERLUES	63	0	0	5	2	70
AMAY	28	0	0	0	0	28
HUY	148	31	0	5	0	183
ENGIS	30	0	0	5	0	35
ANS	471	0	0	70	0	541
HERSTAL	165	0	0	26	22	212
OUPEYE	134	0	0	0	2	136
WISE	59	0	0	0	5	64

Commune	Nombre 1 chambre	Nombre 2 chambres	Nombre 3 chambres	Nombre 4 chambres	Nombre 5 chambres et plus	Nombre total à créer
GRACE-HOLLOGNE	128	0	0	0	6	134
EUPEN	122	46	0	0	3	170
LIMBOURG	9	6	0	0	0	15
WELKENRAEDT	34	43	0	0	1	78
OREYE	15	8	0	0	0	23
ARLON	131	15	0	0	2	148
MARCHE-EN-FAMENNE	138	93	0	0	5	236
DINANT	32	0	0	4	0	35
ANDENNE	11	0	0	0	0	11
NAMUR	427	0	0	0	15	442
Total	3120	718	0	127	67	4031

Nota bene ; Les couleurs dans le tableau indiquent le type de logements à construire en priorité dans la commune pour rééquilibrer le parc en fonction de la demande. Le vert indique le type de logement à construire en premier lieu ; puis vient le jaune, l'orange et, éventuellement, le rouge. Les hachures vertes concernent les communes qui remplissent déjà l'objectif de couverture.

La troisième classe de la typologie est la plus petite en termes de communes concernées. Elle ne concerne que quatre communes, à savoir Ittre, Perwez, Libramont-Chevigny et Gembloux (cf. Carte 84 ; en rose). Il s'agit ici de communes connaissant une dynamique démographique positive. La tendance est à l'augmentation et au rajeunissement de la population. Les ménages de grande taille sont plus fréquents qu'ailleurs en Wallonie. La part de jeunes dans la population étant importante, on peut s'attendre à ce que cette dynamique positive perdure dans le temps. Contrairement aux classes précédentes, la demande en logements publics est relativement faible et l'offre foncière est abondante. Au vu de ces éléments, le SDRLP propose de créer les nouveaux logements par construction. Il n'apparaît pas nécessaire de constituer une réserve foncière pour l'instant.

L'objectif de couverture de la demande (parc = 1,5 fois la demande pour chaque taille de logements) amène à envisager la construction de 198 logements dans ces communes, répartis comme suit : 110 logements une chambre, 66 deux chambres, 19 quatre chambres et 3 cinq chambres et plus. Le parc de logements trois chambres répond déjà à l'objectif actuellement et il ne semble pas nécessaire de créer de nouveaux logements de ce type dans l'immédiat (cf. Tableau 35).

Tableau 35 : Nombre et type de logements à créer pour les communes de la classe 3

Zone 3 : Création de logements publics par construction de nouveaux logements						
Commune	Nombre 1 chambre	Nombre 2 chambres	Nombre 3 chambres	Nombre 4 chambres	Nombre 5 chambres et plus	Nombre total à créer
ITTRE	39	0	0	6	1	46
PERWEZ	25	0	0	6	0	31
LIBRAMONT-CHEVIGNY	0	20	0	7	1	28
GEMBOUX	46	46	0	0	1	93
Total	110	66	0	19	3	198

Nota bene ; Les couleurs dans le tableau indiquent le type de logements à construire en priorité dans la commune pour rééquilibrer le parc en fonction de la demande. Le vert indique le type de logement à construire en premier lieu ; puis vient le jaune, l'orange et, éventuellement, le rouge.

La quatrième classe de la typologie regroupe dix-huit communes (cf. Carte 84 ; en ocre), toutes localisées en Hainaut, notamment autour de Charleroi, ou en province de Liège. Une seule de ces communes est située en province de Namur (Sambreville). Ces communes semblent être, du point de vue démographique, à un tournant. En effet, la population tend à décroître et est relativement âgée. De plus, on observe une proportion importante de petits ménages dans ces communes en raison d'une diminution passée de la taille des ménages. Ces divers éléments sont caractéristiques d'un déclin démographique dû au vieillissement. Cependant, des phénomènes plus récents semblent annoncer un renouveau démographique : sur les dernières années, on observe un rajeunissement de la population, accompagné d'une augmentation de la taille des ménages. Les besoins en matière de logements peuvent donc repartir à la hausse dans les années à venir même s'il est difficile d'être affirmatif sur ce point. Quelle que soit l'évolution future de la croissance démographique, la demande en logements publics est forte à l'heure actuelle, notamment en petits logements. L'offre foncière est, quant à elle, peu abondante.

Au vu de ces éléments, nous proposons que les efforts de construction dans ces communes portent essentiellement sur les petits logements (1 chambre et 2 chambres) afin de répondre au mieux à la demande actuelle. De plus, afin de préserver les atouts du parc pour les besoins futurs probables (augmentation de la taille des ménages candidats), nous préconisons de conserver et rénover les grands logements existants.

D'après nos calculs (cf. Tableau 36), il serait nécessaire de créer 1.862 logements sur l'ensemble de ces communes dont 1.538 logements une chambre, 109 deux chambres, 134 quatre chambres et 83 cinq chambres et plus. Ici encore, l'objectif de couverture de la demande pour les trois chambres est rempli et il n'est donc pas nécessaire de construire davantage de ce type de logements pour l'instant.

Tableau 36 : Nombre et type de logements à créer pour les communes de la classe 4

Zone 4 : Création de logements publics par construction de nouveaux logements (notamment logements 1 et 2 chambres). Préservation et rénovation des grands logements existants.						
Commune	Nombre 1 chambre	Nombre 2 chambres	Nombre 3 chambres	Nombre 4 chambres	Nombre 5 chambres et plus	Nombre total à créer
CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT	150	0	0	0	1	151
CHARLEROI	0	0	0	0	0	0
CHATELET	0	0	0	0	2	2
COURCELLES	14	0	0	0	0	14
FONTAINE-L'EVEQUE	59	0	0	0	4	63
MANAGE	1	0	0	0	3	4
FRAMERIES	72	0	0	0	0	72
QUIEVRAIN	0	0	0	0	0	0
COLFONTAINE	37	0	0	0	0	37
BRAINE-LE-COMTE	80	88	0	0	5	173
LA LOUVIERE	103	0	0	0	0	103
ECAUSSINNES	47	21	0	0	0	68
LIEGE	611	0	0	92	45	747
SAINT-NICOLAS	167	0	0	32	6	205
SERAING	0	0	0	0	6	6
FLEMALLE	110	0	0	10	0	120
VERVIERS	79	0	0	0	12	91
SAMBREVILLE	10	0	0	0	0	10
Total	1538	109	0	134	83	1862

Nota bene ; Les couleurs dans le tableau indiquent le type de logements à construire en priorité dans la commune pour rééquilibrer le parc en fonction de la demande. Le vert indique le type de logement à construire en premier lieu ; puis vient le jaune, l'orange et, éventuellement, le rouge. Les hachures vertes concernent les communes qui remplissent déjà l'objectif de couverture.

La cinquième classe regroupe vingt-huit communes qui comptent parmi les moins dynamiques sur le plan démographique des 92 communes constituant la zone de création de logements publics (cf. Carte 84 ; en jaune). On y constate en effet généralement un vieillissement de la population ainsi qu'une diminution de la population et de la taille des ménages. La demande en logements publics est généralement moins prononcée que dans les communes faisant partie des classes présentées précédemment. Néanmoins, localement, il existe une demande en grands logements. Suite à ces constats, il est proposé que la création de logements dans ces communes, consistant pour la majeure partie en logements de petite taille, se fassent par subdivision des grands logements existants, au fur et à mesure que la demande pour ces derniers décroît. Pour les communes où il existe à l'heure actuelle une demande en grands logements, nous proposons soit de construire ces derniers (si la demande semble justifier cet investissement), soit de recourir à une captation des logements nécessaires sur le marché privé par le biais des AIS (si la demande ne semble pas devoir perdurer dans le temps). Le recours aux AIS permet ici d'éviter un investissement trop important pour un besoin éphémère.

Pour répondre à l'objectif de couverture de la demande précédemment décrite, il faudrait créer 1.085 logements sur l'ensemble de ces communes pour cette classe de la typologie dont 871 une chambre, 157 deux chambres, 17 trois chambres, 20 quatre chambres et 21 cinq chambres et plus (cf. Tableau 37).

Tableau 37 : Nombre et type de logements à créer pour les communes de la classe 5

Zone 5 : Création de logements publics différenciée selon la taille. Petits logements (1 ou 2 chambres) : de préférence par restructuration des logements existants (subdivision). Grands logements : construction de nouveaux logements ou AIS. Veiller à l'adaptation des petits logements aux PMR (problématique de vieillissement).						
Commune	Nombre 1 chambre	Nombre 2 chambres	Nombre 3 chambres	Nombre 4 chambres	Nombre 5 chambres et plus	Nombre total à créer
GENAPPE	42	44	0	6	3	95
ATH	0	11	0	0	2	13
BRUGELETTE	11	0	5	0	0	16
FLOBECQ	5	0	0	0	1	6
BOUSSU	0	0	0	0	0	0
SAINT-GHISLAIN	0	0	0	7	0	7
COMINES-WARNETON	90	36	0	0	1	126
BINCHE	96	0	0	0	0	96
ERQUELINNES	24	0	0	0	0	24
MORLANWELZ	24	6	0	0	5	35
TOURNAI	186	0	0	0	0	186
HAMOIR	8	0	0	1	0	9
AYWAILLE	21	0	5	2	0	28
BEYNE-HEUSAY	63	0	0	0	1	64
AUBEL	0	3	3	1	0	7
HERVE	11	29	0	0	0	39
KELMIS	0	0	0	0	1	1
LONTZEN	19	7	0	0	1	27
MALMEDY	37	6	0	0	1	44
PEPINSTER	0	1	0	0	3	4
SPA	0	0	0	0	0	0
STAVELOT	18	12	0	0	1	31
WAIMES	2	0	4	0	0	6
WAREMME	103	0	0	0	0	103
DURBUY	29	0	0	3	1	33
HOTTON	34	4	0	0	0	38
CINEY	33	0	0	0	0	33
HASTIERE	18	0	0	0	1	19
Total	871	157	17	20	21	1085

Nota bene ; Les couleurs dans le tableau indiquent le type de logements à construire en priorité dans la commune pour rééquilibrer le parc en fonction de la demande. Le vert indique le type de logement à construire en premier lieu ; puis vient le jaune, l'orange et, éventuellement, le rouge. Les hachures vertes concernent les communes qui remplissent déjà l'objectif de couverture.

Pour l'ensemble des communes faisant partie de la zone de création de nouveaux logements publics (classes 1 à 5), le nombre total de logements à créer s'élève à 8.961 unités, réparties comme suit : 6719 logements une chambre, 1566 logements deux chambres, 86 trois chambres, 383 quatre chambres et 208 cinq chambres et plus.

Les classes hors zone de création

La sixième classe de la typologie rassemble cinquante communes (cf. Carte 84 ; en vert) principalement situées le long d'un axe nord-sud partant de la région bruxelloise et allant vers le duché du Luxembourg, ainsi qu'au nord de la dorsale wallonne. Ces communes sont caractérisées par une démographie dynamique, mais leur situation en matière d'accès à l'emploi et aux services ainsi qu'en matière de mobilité est moins bonne que celle d'autres communes. Elles n'ont donc pas été reprises dans les 92 communes de la zone de création et, par conséquent, la réponse aux besoins en logement public doit se faire par un autre moyen. C'est pourquoi nous proposons de recourir aux AIS afin de capter les logements nécessaires sur le marché privé. Nous proposons également d'opérer un monitoring de la situation dans ces communes afin d'évaluer si la situation proposée permet effectivement de répondre à l'évolution des besoins dans ces zones. En effet, ces communes étant des zones où la demande en logements pourrait s'accroître, il est possible que le simple recours aux AIS ne suffise plus à un moment donné à endiguer la demande. Surveiller l'évolution de la demande permettrait de pouvoir réviser la stratégie si nécessaire. Nous proposons également d'investir (si besoin est) dans la rénovation des logements existants afin de proposer un parc public de qualité, notamment sur le plan de la performance énergétique, mais aussi sur le plan du confort.

Sur l'ensemble de ces communes, nous considérons qu'il serait nécessaire de capter entre 607 et 1.052 logements, répartis comme suit : entre 367 et 579 logements une chambre, entre 138 et 365 logements deux chambres, entre 48 et 52 logements trois chambres, entre 29 et 31 logements quatre chambres et enfin, environ 25 logements cinq chambres et plus (cf. Tableau 38). La fourchette présentée ici correspond, pour la valeur la plus basse, à un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque taille de logement soit égal à la demande ; la valeur haute correspond à un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque taille de logement soit égal à 1,5 fois la demande. L'ampleur réduite de cette fourchette pour les grands logements s'explique par le fait que la demande pour ce type de logement est relativement faible. En effet, rappelons que pour le deuxième objectif de couverture de la demande, si le nombre de logements à créer d'après la formule de calcul est supérieur au nombre de demandes alors est on limite le nombre de logements à créer au nombre de demandes afin d'éviter la suroffre. Il arrive souvent que le nombre de grands logements à créer soit limité au nombre de candidatures en raison de la faible demande pour ce type de logement.

Tableau 38 : Nombre minimum et maximum de logements à capter par les AIS par catégorie de commune et par type de logement, dans les communes de la classe 6

Zone 6 : Réponse aux besoins en logement public via les AIS. Mise en place d'un monitoring des besoins afin d'adapter la stratégie si nécessaire. Rénovation du parc existant.										
Commune	1 chambre		2 chambres		3 chambres		4 chambres		5 chambres	
GREZ-DOICEAU	31	35	0	0	0	0	6	6	1	1
INCOURT	0	7	0	0	0	0	0	0	1	1
HELECINE	8	9	0	0	2	3	0	0	1	1
WALHAIN	14	18	15	18	4	5	0	0	1	1
CHIEVRES	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
FRASNES-LEZ-ANVAING	10	13	6	12	0	0	0	0	1	1
FARCIENNES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AISEAU-PRESLES	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
LENS	0	0	4	6	1	2	0	0	0	0
QUAREGNON	0	2	0	55	0	0	0	0	0	0
ANTOING	20	41	16	40	0	0	0	0	0	0
ESTAIMPUIS	0	0	2	23	0	0	0	0	1	1
PECQ	9	22	8	26	0	0	0	0	1	1
LEUZE-EN-HAINAUT	0	13	0	11	0	0	0	0	2	2
BURDINNE	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
HERON	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0
MODAVE	3	3	3	3	0	0	1	1	0	0
VERLAINE	0	0	6	6	0	0	1	1	0	0
BASSENGE	18	30	0	11	0	0	0	0	0	0
SOUMAGNE	59	89	0	14	0	0	0	0	1	1
TROOZ	7	17	0	0	0	0	0	2	0	0
BAELEN	15	19	7	11	0	0	0	0	1	1
BRAIVES	1	1	3	3	0	0	0	0	0	0
CRISNEE	3	3	2	2	2	2	0	0	0	0
HANNUT	14	14	0	0	8	8	0	0	2	2
LINCENT	1	1	2	2	1	1	0	0	0	0
SAINT-GEORGES-SUR-MEUSE	20	20	0	8	0	0	4	4	0	0
FAIMES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATTERT	21	21	13	13	7	7	2	2	1	1
AUBANGE	29	62	0	16	0	0	0	0	1	1
MARTELANGÉ	2	2	0	0	2	2	0	0	0	0
MESSANCY	0	0	20	30	0	0	0	0	0	0
BERTOÏGNE	0	0	3	3	1	1	1	1	1	1
VAUX-SUR-SURE	1	1	3	3	0	0	1	1	0	0
GOUVY	5	6	0	0	3	3	0	0	1	1
SAINTE-ODE	0	2	0	0	0	0	2	2	0	0
LEGLISE	2	2	1	1	2	2	0	0	0	0
LIBIN	0	0	0	4	2	2	0	0	0	0

Commune	1 chambre		2 chambres		3 chambres		4 chambres		5 chambres	
NEUFCHATEAU	0	10	5	12	0	0	0	0	1	1
TINTIGNY	5	9	0	0	0	0	1	1	1	1
HAMOIS	5	5	3	3	0	0	1	1	1	1
HOUYET	0	0	1	1	3	3	0	0	1	1
ROCHEFORT	0	0	6	23	0	0	2	2	1	1
SOMME-LEUZE	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0
FLOREFFE	14	14	0	0	0	0	2	2	1	1
FOSSÉS-LA-VILLE	12	12	0	0	4	4	2	2	1	1
OHEY	4	4	3	3	2	2	0	0	0	0
SOMBREFFE	13	17	0	0	0	0	0	0	0	0
FERNELMONT	5	5	6	6	3	3	2	2	0	0
JEMEPPE-SUR-SAMBRE	14	48	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	367	579	138	365	48	52	29	31	25	25

Nota bene ; Les couleurs dans le tableau indiquent le type de logements à construire en priorité dans la commune pour rééquilibrer le parc en fonction de la demande. Le vert indique le type de logement à construire en premier lieu ; puis vient le jaune, l'orange et, éventuellement, le rouge.

La septième classe de la typologie est, de loin, celle qui rassemble le plus de communes : 120 communes constituent en effet cette catégorie (cf. Carte 84 ; en gris). Il s'agit pour la plupart de communes rurales qui connaissent une perte de vitesse sur le plan démographique : la population est en diminution et âgée, la taille moyenne des ménages est en diminution. En outre, ces communes sont en général moins bien desservies que d'autres en termes de mobilité et d'accès aux services et à l'emploi, ce qui ne laisse pas présager une amélioration à court terme de la situation. Pour ces communes, nous préconisons de répondre à la demande en logements publics via le recours aux AIS ou par adaptation de parc existant, notamment par subdivision en petits logements. Il serait opportun de veiller à ce qu'une part des petits logements soient adaptés à la problématique du vieillissement (accessibilité aux PMR...) afin de répondre aux enjeux locaux. Enfin, tout comme pour la classe précédente, nous proposons d'investir (si besoin est) dans la rénovation des logements existants.

Le besoin dans ces 120 communes serait compris, d'après nos calculs, entre 1.065 et 2.092 logements. La répartition par taille de logements est la suivante : entre 653 et 1.063 une chambre ; entre 307 et 623 deux chambres ; entre 28 et 37 trois chambres ; entre 44 et 57 quatre chambres et environ 33 cinq chambres et plus (cf. Tableau 39).

Tableau 39 : Nombre minimum et maximum de logements à capter par les AIS par catégorie de commune et par type de logement, dans les communes de la classe 6

Zone 7 : Réponse aux besoins en logement public via les AIS ou par adaptation du parc existant (subdivision en petits logements). Veiller à l'adaptation des petits logements aux PMR (problématique de vieillissement). Rénovation du parc existant.										
Commune	1 chambre		2 chambres		3 chambres		4 chambres		5 chambres	
CHAUMONT-GISTOUX	12	28	31	38	0	0	0	0	2	2
VILLERS-LA-VILLE	7	16	3	11	0	0	0	0	2	2
LASNE	0	0	4	4	0	0	1	1	0	0

Commune	1 chambre		2 chambres		3 chambres		4 chambres		5 chambres	
ORP-JAUCHE	5	11	11	15	0	0	0	0	0	0
RAMILLIES	9	9	9	15	0	0	2	2	0	0
REBECQ	2	28	37	59	0	0	0	0	0	0
BELOEIL	13	20	4	10	0	0	0	0	0	0
BERNISSART	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ELLEZELLES	4	12	0	0	0	0	0	0	0	0
GERPINNES	49	49	0	0	0	0	0	3	1	1
MONTIGNY-LE-TILLEUL	18	53	0	19	0	0	0	0	3	3
PONT-A-CELLES	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0
LES BONS VILLERS	0	3	10	20	0	0	0	0	0	0
DOUR	2	50	7	48	0	0	0	0	1	1
HENSIES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JURBISE	10	11	6	8	0	0	1	1	1	1
HONNELLES	7	11	0	0	0	0	0	0	0	0
QUEVY	20	22	0	0	2	3	0	0	0	0
LESSINES	0	9	0	0	0	0	1	1	1	1
LE ROEULX	32	40	2	20	0	0	0	0	1	1
SILLY	5	14	11	17	0	0	0	0	0	0
BEAUMONT	3	14	0	0	0	0	0	0	0	0
CHIMAY	16	26	8	17	0	0	2	4	0	0
FROIDCHAPELLE	6	13	0	0	0	0	0	0	0	0
LOBBES	7	18	0	0	0	0	2	2	0	0
MERBES-LE-CHATEAU	10	17	0	0	0	0	0	0	0	0
MOMIGNIES	8	16	0	0	0	0	1	1	0	0
THUIN	5	44	0	3	0	0	0	0	0	0
ESTINNES	8	14	0	4	0	0	0	0	0	0
HAM-SUR-HEURE-NALINNES	9	9	0	4	0	0	0	0	0	0
SIVRY-RANCE	3	9	0	6	0	0	0	0	0	0
CELLES	0	0	6	8	0	0	0	0	0	0
PERUWELZ	6	51	54	64	0	0	0	0	0	0
RUMES	7	16	2	9	0	0	1	1	0	0
BRUNEAUT	0	5	4	15	0	0	0	0	0	0
MONT-DE-L'ENCLUS	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0
CLAVIER	0	0	2	2	1	1	0	0	0	0
FERRIERES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MARCHIN	0	5	0	0	0	0	0	2	0	0
NANDRIN	0	0	2	2	1	1	0	0	0	0
OUFFET	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0
VILLERS-LE-BOUILLET	10	15	0	0	0	0	0	0	0	0
WANZE	26	67	0	0	0	0	0	0	1	1
ANTHISNES	2	6	0	0	0	0	0	0	0	0
TINLOT	0	0	2	4	0	0	0	0	0	0

Commune	1 chambre		2 chambres		3 chambres		4 chambres		5 chambres	
CHAUDFONTAINE	0	19	0	0	0	0	5	11	2	2
COMBLAIN-AU-PONT	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
DALHEM	6	16	0	2	0	0	0	1	1	1
ESNEUX	15	25	0	0	0	0	0	0	0	0
JUPRELLE	16	26	0	0	0	0	0	0	0	0
SPRIMONT	3	10	0	3	0	0	1	1	0	0
BLEGNY	14	33	1	18	0	0	0	0	0	0
NEUPRE	10	14	1	5	0	0	0	0	0	0
AMEL	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0
BULLINGEN	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
BUTGENBACH	1	3	0	0	1	2	0	0	0	0
JALHAY	0	0	2	3	0	0	2	2	1	1
LIERNEUX	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
OLNE	5	9	4	8	0	0	0	0	0	0
RAEREN	4	22	11	28	0	0	0	0	1	1
SANKT VITH	4	15	0	0	0	0	0	0	2	2
STOUMONT	3	3	0	0	0	0	1	1	0	0
THEUX	0	1	4	10	0	0	0	0	1	1
TROIS-PONTS	9	9	0	0	0	0	3	3	0	0
BURG-REULAND	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
PLOMBIERES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
THIMISTER-CLERMONT	0	0	4	6	0	0	1	1	0	0
BERLOZ	4	4	4	4	0	0	1	1	0	0
DONCEEL	1	1	2	2	0	0	0	0	0	0
FEXHE-LE-HAUT-CLOCHER	0	0	5	6	1	1	0	0	0	0
GEER	7	9	0	0	1	1	1	1	1	1
REMICOURT	8	18	0	0	2	3	0	0	0	0
WASSEIGES	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
FAUVILLERS	2	2	2	2	1	1	0	0	0	0
HOUFFALIZE	8	8	5	6	0	0	2	2	0	0
VIELSALM	13	13	0	0	0	0	0	0	1	1
EREZEE	5	5	2	4	0	0	1	1	0	0
LA ROCHE-EN-ARDENNE	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0
NASSOGNE	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
RENDEUX	6	6	0	0	0	0	1	1	0	0
TENNEVILLE	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
MANHAY	2	3	0	0	0	0	1	1	0	0
BERTRIX	4	16	0	0	0	0	0	0	1	1
BOUILLON	10	16	0	0	0	0	0	0	0	0
DAVERDISSE	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0
HERBEUMONT	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0
PALISEUL	3	8	1	5	0	0	0	0	2	2

Commune	1 chambre		2 chambres		3 chambres		4 chambres		5 chambres	
SAINT-HUBERT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TELLIN	2	5	0	0	0	0	0	0	0	0
WELLIN	0	4	3	6	0	0	0	0	0	0
CHINY	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0
ETALLE	8	8	0	0	0	0	1	1	0	0
FLORENVILLE	8	9	0	3	0	0	0	0	0	0
MEIX-DEVANT-VIRTON	3	3	1	1	0	0	0	0	0	0
MUSSON	3	5	0	0	2	3	0	0	0	0
SAINT-LEGER	6	8	3	7	0	0	0	0	0	0
VIRTON	0	20	0	0	0	0	0	0	1	1
HABAY	12	12	0	0	0	0	0	0	1	1
ROUVROY	9	9	0	0	0	0	0	0	1	1
ANHEE	6	9	0	0	0	0	0	0	0	0
BEAURAING	11	21	0	0	0	0	4	4	1	1
BIEVRE	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
GEDINNE	0	0	2	4	0	0	0	0	0	0
HAVELANGE	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
ONHAYE	2	6	0	3	0	0	0	0	0	0
YVOIR	9	14	6	12	0	0	0	0	0	0
VRESSE-SUR-SEMOIS	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0
ASSESE	4	9	0	0	4	4	1	1	0	0
EGHEZEE	11	24	0	6	0	0	0	0	1	1
GESVES	6	6	6	6	2	2	0	0	0	0
METTET	0	0	0	6	0	4	0	1	0	0
PROFONDEVILLE	14	14	0	0	0	0	0	0	0	0
LA BRUYERE	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
CERFONTAINE	0	0	2	2	1	1	0	0	0	0
COUVIN	3	23	15	25	0	0	0	0	1	1
DOISCHE	2	2	0	1	0	0	0	0	0	0
FLORENNES	14	21	0	0	0	0	0	0	1	1
PHILIPPEVILLE	24	32	0	0	0	0	0	0	0	0
WALCOURT	3	7	0	0	2	3	0	0	0	0
VIROINVAL	0	0	2	6	1	1	0	0	0	0
Total	653	1343	307	623	28	37	44	57	33	33

Nota bene ; Les couleurs dans le tableau indiquent le type de logements à construire en priorité dans la commune pour rééquilibrer le parc en fonction de la demande. Le vert indique le type de logement à construire en premier lieu ; puis vient le jaune, l'orange et, éventuellement, le rouge.

Notons que, pour les deux dernières catégories, les chiffres présentés sont réellement à prendre comme des ordres de grandeur permettant une budgétisation et non comme des objectifs indépensables. Si certaines AIS ont l'occasion et les moyens de capter davantage de logements que ce qui est préconisé ici et s'il y a une demande à satisfaire, il est bien

évident qu'elles sont vivement encouragées à prendre de nouveaux logements en gestion afin d'améliorer au mieux l'offre en logements publics.

Les communes remplissant déjà l'objectif de couverture

La huitième classe de la typologie se surimpose aux catégories déjà présentées (cf. Carte 84 ; hachuré vert). Elle concerne cinq communes, toutes situées en zone de création, dont le parc remplit déjà à l'heure actuelle l'objectif de couverture (1,5 fois la demande, quel que soit le type de logement considéré). Elles n'ont donc pas, selon la logique suivie dans cette étude, de logements à créer pour l'instant. Ces communes sont les suivantes : Charleroi, Mouscron, Quiévrain, Boussu et Spa.

Notons cependant que, pour certains types de logements, ces communes se situent parfois juste au-dessus de l'objectif de couverture. C'est le cas, par exemple, de Boussu pour les logements une chambre (1,52), de Charleroi pour les logements cinq chambres et plus (1,64) ou encore de Spa pour les logements deux chambres (1,67). Si la demande s'accroît encore, et en l'absence de création de nouveaux logements, ces communes risquent de ne plus répondre à l'objectif. Aussi, il serait bon d'opérer un monitoring de la situation pour pouvoir anticiper un tel « recul » et l'éviter si possible. D'autre part, bien que ces communes remplissent leurs objectifs de couverture de la demande, la demande reste conséquente en termes d'effectifs pour certaines. Ceci est notamment le cas pour les logements une chambre et les deux chambres à Charleroi (respectivement 1.082 et 649 candidatures), Mouscron (respectivement 359 et 223 candidatures) et Boussu (177 et 124 candidatures). Il convient donc de trouver un moyen de répondre à ces besoins. Pour rester dans la logique choisie pour calculer le nombre de logements à créer (pas de création si l'objectif de couverture de la demande est rempli), nous préconisons de recourir aux AIS pour couvrir la demande dans ces communes. Au vu des effectifs concernés, d'aucuns jugeront peut-être plus pertinent de créer des logements publics. Il semble en effet que, compte tenu du nombre de candidatures, la création de logements une chambre et deux chambres ne risque pas de créer une suroffre. Cependant, les auteurs de ce rapport ne trancheront pas ce point considérant que ce choix ne relève pas de leur compétence, mais qu'il revient aux décideurs politiques.

Pour finir, précisons que le fait qu'il n'y ait pas de créations de logements prévues dans ces communes ne signifie pas qu'il ne puisse pas y avoir des investissements conséquents. En effet, nous proposons que les logements de ces communes bénéficient, s'il en est besoin, d'une rénovation tant sur le plan de la performance énergétique que sur le plan du confort. Étant donné que toutes ces communes sont situées dans des zones où, selon toutes attentes, le besoin en logement public perdurera à l'avenir, voire s'accroîtra, il apparaît primordial de préserver et d'améliorer la qualité du parc afin de répondre aux besoins futurs. En effet, le parc de certaines de ces communes étant ancien, il est possible qu'il reste des logements dont la qualité peut être améliorée au regard des normes de confort actuelles⁴².

⁴² La présente étude ayant été rédigée concomitamment à la mise en place du cadastre du logement public 2.0, nous n'avons pas pu analyser les données de celui-ci pour établir un état des lieux qualitatif du parc. Une

étude ultérieure de ces données pourrait aider à avoir une meilleure vue d'ensemble de la situation sur ce point.



Conclusion

L'analyse réalisée pour l'élaboration de ce Schéma régional de développement du logement public a mis en évidence un déficit très important en petits logements. La situation est particulièrement critique pour les logements une chambre. En effet, ces logements sont de loin les plus demandés par les candidats au logement public (45% des candidatures), mais ils ne représentent qu'une partie relativement faible du parc (17,3% des logements propriétés des SLSP et gérés par elles). La première urgence du SRDLP doit donc être de rééquilibrer le parc public par rapport à la demande afin de pouvoir répondre aux besoins de ces ménages. Sans mesure en ce sens, il serait illusoire de réduire significativement les listes d'attente.

Deux autres arguments plaident pour faire de la création de logements une chambre une priorité. Le premier est qu'elle permettrait d'offrir une solution à une population particulièrement fragile face à l'accès au logement. En effet, les candidats concernés, majoritairement des personnes isolées, éprouvent souvent plus de mal à présenter les garanties suffisantes pour se loger sur le marché privé que d'autres catégories de ménages. Se préoccuper de ce public en priorité semble donc un premier pas indispensable pour toute politique publique en matière de logement. D'autre part, la création de logements une chambre pourrait ouvrir la voie à une meilleure occupation du parc public. Actuellement, 40,8% des ménages locataires dans le secteur public sous-occupent leur logement. Des politiques ont été mises en œuvre pour tenter d'inciter les ménages concernés à quitter leur logement devenu trop grand pour un plus petit⁴³, mais sans grand succès jusqu'à présent. Nous faisons l'hypothèse que cet insuccès est dû, pour partie, au déficit constaté en petits logements : s'il n'y a pas de logements à proposer, il n'est pas possible demander aux locataires de déménager.

L'étude a également mis en évidence un déficit en logement deux chambres, moins prononcé que celui des logements une chambre, et, localement, en grands logements (4 chambres et 5 chambres et plus). Pour ces derniers, le nombre de demandes est certes faible en termes d'effectifs. Cependant, l'analyse du rapport entre l'offre et la demande montre que les ménages ayant besoin de ce type de logements sont, localement, fortement pénalisés par rapport aux autres pour accéder au logement public. Il apparaît donc nécessaire de renforcer le parc de grands logements dans les communes où ce déficit est constaté afin de rétablir une certaine équité entre candidats. Cela est d'autant plus important que les grands ménages peuvent également être pénalisés pour trouver à se loger sur le marché privé en raison du coût et de la rareté des grands logements, notamment en zone urbaine.

⁴³ Par exemple, l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 qui, en son article 24, rendait applicable à l'ensemble des baux en cours un mécanisme de suppléments de loyer, de 25 à 150 euros, lorsque le nombre de chambres était considéré comme disproportionné, au vu de la composition du ménage occupant. Rappelons que ce mécanisme avait pour objectif d'inciter les locataires occupant des logements trop grands à muter vers des logements proportionnés à la taille de leur ménage et, par voie de conséquence, de libérer ces grands logements pour des ménages ayant besoin d'un nombre important de chambres.

Notons enfin que l'analyse de l'offre et la demande réalisée dans le cadre de cette étude permet de constater une suroffre en logements trois chambres dans quasiment l'ensemble des communes de Wallonie. À de très rares exceptions près, il est donc inutile de construire des logements de ce type d'ici 2030.

Le Schéma régional de développement du logement public présenté ici identifie 92 communes où il serait pertinent de concentrer la création de logements publics. Cette identification a été faite de façon à répondre au souhait du Gouvernement wallon de voir les nouveaux sites de logements publics créés à proximité des pôles d'emploi et des services ou, du moins, dans des communes où l'accès à l'emploi et aux services est aisé (comparativement à l'ensemble de la Wallonie). Nous avons également pris en compte les besoins en matière de logements publics (candidatures) ainsi que la dynamique démographique et les difficultés de la population à accéder au logement (profil socio-économique des ménages). Ainsi, les 92 communes retenues correspondent aux zones où le besoin en logements publics est à la fois le plus prégnant à l'heure actuelle et le plus pérenne. Ceci signifie qu'au vu des tendances actuelles, ces communes devraient rester attractives à moyen et long termes et que la demande en logements publics ne devrait pas faiblir ou, du moins, elle devrait rester supérieure à la moyenne régionale.

Ces 92 communes sont principalement concentrées en Brabant wallon et le long de la dorsale wallonne, soit la zone la plus urbanisée de la Wallonie. Au sud de cet axe, les communes incluses dans la zone de création de nouveaux logements publics sont moins nombreuses. Divers pôles locaux structurants en font néanmoins partie. Parmi ceux-ci, Dinant, Marche-en-Famenne, Libramont-Chevigny, Bastogne, Arlon peuvent être cités. Par ailleurs, la tendance démographique laisse présager l'émergence à moyen ou long terme d'une nouvelle zone de besoin : un certain nombre de communes situées à proximité de l'axe autoroutier et ferroviaire reliant Bruxelles et le Grand-Duché du Luxembourg présentent en effet une dynamique démographique positive et semblent très attractives. Pour l'instant, ces communes ne sont pas reprises parmi les 92 communes où créer du logement public en priorité, car certaines de leurs caractéristiques ne le justifient pas (notamment raison de leur mauvaise accessibilité à l'emploi et aux services et d'une moindre fragilité de leur population face au logement). Il serait néanmoins judicieux d'observer l'évolution de la situation dans cette zone afin de pouvoir y créer du logement public si nécessaire.

Pour l'ensemble des 92 communes, nous avons calculé qu'il faudrait créer 8.961 logements, répartis comme suit : 6719 logements une chambre, 1566 logements deux chambres, 86 trois chambres, 383 quatre chambres et 208 cinq chambres et plus. Ces effectifs ont été calculés en fonction d'un objectif de couverture de la demande tel que le nombre de logements de chaque taille dans la commune soit égal à 1,5 fois la demande pour cette taille de logements (si le nombre de logements à créer résultant du calcul dépasse le nombre de demandes, le nombre effectivement à créer est limité au nombre de demandes). Avoir un objectif de couverture de la demande supérieur à la demande devrait permettre plus de fluidité dans l'attribution des logements et réduire ainsi les files d'attente. Néanmoins, il se pourrait que, dans certaines communes, cet objectif ne permette pas une réduction significative des candidatures ; la preuve en est qu'à l'heure actuelle, certaines communes dépassent déjà cet objectif et ont cependant une liste d'attente conséquente. À l'inverse,

pour certaines communes, cet objectif pourrait s'avérer trop ambitieux et créer une suroffre (d'où la limitation au nombre de demandes dans certains cas mentionnée plus haut). Si cet objectif de couverture de la demande est adopté, il conviendrait de faire une évaluation de son efficacité au bout de quelques années de mise en œuvre et, éventuellement, d'envisager des modifications du système : augmentation de l'objectif, mise en place d'objectifs différents selon le profil de la commune, etc.

La volonté de concentrer la création des logements publics sur un nombre limité de communes implique le recours à d'autres moyens pour répondre à la demande de ce type de logements hors zone de création. Dans ce rapport, nous suggérons de faire appel pour ce faire aux AIS. Notons cependant que pour que les AIS puissent jouer efficacement leur rôle dans ce SRDLP, il est nécessaire qu'une réelle collaboration soit instaurée au niveau local entre SLSP et AIS. Nous pensons notamment ici à l'échange d'informations concernant la demande (candidatures au logement public et auprès des AIS) et la disponibilité des logements (parc des SLSP ou logements gérés par les AIS). Il faut que les SLSP et les AIS aient en continu une vision complète de la situation afin d'assurer au mieux l'attribution des logements, mais aussi afin que les AIS sachent quel type de logement il est nécessaire de capter sur le marché privé. Notons aussi que le recours aux AIS ne signifie pas l'abandon du parc de logement public dans ces communes. Au contraire, le fait de ne pas créer de nouveaux logements pendant un certain laps de temps dans ces communes doit être une opportunité pour investir de façon plus conséquente dans la rénovation et/ou l'adaptation du parc existant aux enjeux actuels. Nous pensons ici notamment à la performance énergétique et au vieillissement de la population (adaptation PMR).

Pour conclure, rappelons que le SRDLP est un document qui entend donner les lignes directrices pour le développement du logement public en Wallonie à l'horizon 2030 en fonction de l'analyse de la situation actuelle. **Il n'a pas vocation à figer quoi que ce soit.** Aussi, il pourrait être intéressant de **procéder à un monitoring des indicateurs ayant servi de base à l'élaboration du SRDLP afin de pouvoir adapter la stratégie proposée en fonction des évolutions constatées localement** (hausse ou baisse subite de certains types de candidatures, par exemple). Notons aussi que, si l'exercice devait être renouvelé, l'objectif de couverture proposé et la zone de création ne sont pas immuables. Le premier doit évoluer en même temps que le parc de façon à répondre au mieux à la demande. La seconde dépend du classement des communes wallonnes au vu de divers critères démographiques, socio-économiques et géographiques (mobilité). **Ce classement peut évoluer et, par conséquent, la zone de création également.**

Annexes

Annexe 1 : Indices d'adéquation entre le parc de logements publics et les candidatures (moyenne 2017-2018) par taille de logements (nombre de chambres)

Les cellules surlignées en rouge indiquent une sous-représentation du type de logement concerné au vu de la demande (indice < 1).

Numéro INS	Commune	Studios et 1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres
25005	BEAUVECHAIN	0,598684	0,669006	2,114833	1,642105	0
25014	BRAINE-L'ALLEUD	0,58104	0,261728	3,14433	1,142857	1,733333
25015	BRAINE-LE-CHATEAU	0,888915	0	2,625329	2,02924	0
25018	CHAUMONT-GISTOUX	0,445845	0,131078	3,444153	1,053309	0
25023	COURT-SAINT-ETIENNE	0,69717	0,41312	3,07815	0,092344	5,54067
25031	GENAPPE	0,41415	0,341033	4,671389	0,557778	0
25037	GREZ-DOICEAU	0,459524	1,215601	2,345486	0	0
25043	INCOURT	0,709267	0,998825	1,759834	0	0
25044	ITTRE	0,581169	1,177632	2,097656	0	0
25048	JODOIGNE	0,418947	0,195509	4,778618	0	0
25050	LA HULPE	0,382324	1,147648	1,415205	2,701754	0
25068	MONT-SAINT-GUIBERT	0,281564	0,072475	3,656679	0,487557	0
25072	NIVELLES	0,42556	0,636569	3,15471	0,870831	1,840248
25084	PERWEZ	0,618905	1,263031	1,744186	0,475687	0
25091	RIXENSART	0,385984	1,286487	2,025283	0,662112	1,418811
25105	TUBIZE	0,487426	0,4185	2,450481	1,583312	2,072699
25107	VILLERS-LA-VILLE	0,296443	0,397418	3,994565	1,956522	0
25110	WATERLOO	0,149432	2,323939	0,119654	0	0
25112	WAVRE	0,429871	0,679001	2,925664	1,107692	4,907692
25117	CHASTRE	0,454198	0,217751	2,896489	2,794711	4,087786
25118	HELECINE	0,120588	1,261538	0,341667	5,125	0
25119	LASNE	2	0	0	0	0
25120	ORP-JAUCHE	0,583333	0,275862	16	2	0
25121	OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE	0,585403	0,740283	2,160681	1,803419	5,544115
25122	RAMILLIES	0	0,933333	5,6	0	0
25123	REBECQ	0,607799	0,235431	2,48487	2,671074	3,756198
25124	WALHAIN	0,851948	0,638961	0,745455	22,363636	0
51004	ATH	0,637361	0,574401	3,990896	1,313691	0
51008	BELOEIL	0,464423	0,923077	4,865385	0	0
51009	BERNISSART	0,28949	0,432157	12,524254	10,604478	4,38806
51012	BRUGELETTE	0,897436	1,021324	0,942761	0	0
51014	CHIEVRES	0,438885	0,62585	6,439909	2,721088	0

Numéro INS	Commune	Studios et 1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres
51017	ELLEZELLES	0,395161	1,020833	4,083333	3,0625	0
51019	FLOBECQ	0,526316	2,666667	1	0	0
51065	FRASNES-LEZ-ANVAING	0,068238	0,147849	11,236559	0	0
52010	CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT	0,220753	0,804627	4,26382	2,922107	0,599407
52011	CHARLEROI	0,434993	1,194431	2,807575	0,91613	0,376268
52012	CHATELET	0,389486	0,897636	3,224162	1,295378	0,329744
52015	COURCELLES	0,387362	0,465741	4,051217	2,661636	0,737423
52018	FARCIENNES	0,316193	0,473601	3,659417	0,894375	0,887277
52021	FLEURUS	0,328958	0,413893	4,596108	0,827786	6,425026
52022	FONTAINE-L'EVEQUE	0,365652	0,84535	2,97874	2,130626	0
52025	GERPINNES	0	0,901997	4,799147	0,618557	0
52043	MANAGE	0,433772	0,831359	3,243869	1,75146	0
52048	MONTIGNY-LE-TILLEUL	0,459339	0,705101	3,760285	2,739046	0
52055	PONT-A-CELLES	0,418999	0,504201	4,00121	1,382697	11,851685
52063	SENEFFE	0,276471	0,266397	3,734312	2,033654	11,75
52074	AISEAU-PRESLES	0,450487	0,687974	3,095732	1,017628	0
52075	LES BONS VILLERS	0,232462	0,090402	5,705357	2,079241	0
53014	BOUSSU	0,383769	0,442045	6,184311	2,182782	0,505486
53020	DOUR	0,271123	0,253524	9,877033	3,305949	0
53028	FRAMERIES	0,339473	0,539891	5,650346	2,776583	2,236692
53039	HENSIES	0,501229	0,308448	3,216216	0,918919	3,383292
53044	JURBISE	0,312925	0,821429	5,257143	0	0
53046	LENS	3,4	0,618182	0,85	0	0
53053	MONS	0,383611	0,708314	4,573293	2,918182	1,328063
53065	QUAREGNON	0,485582	0,341245	4,276574	4,538012	1,473684
53068	QUIEVRAIN	0,610895	0,621804	6,475486	0,458171	0
53070	SAINT-GHISLAIN	0,370543	0,651817	5,703117	0,190302	1,155028
53082	COLFONTAINE	0,266834	0,649575	7,19672	2,680468	2,365119
53083	HONNELLES	0,233766	3,272727	0	0	0
53084	QUEVY	0,232558	1,956522	0,833333	5	0
54007	MOUSCRON	0,642879	0,618223	2,900468	2,21093	1,798223
54010	COMINES-WARNETON	0,30961	0,391728	3,916333	7,483111	0,553545
55004	BRAINE-LE-COMTE	0,889552	0,118285	3,903409	1,917464	0
55010	ENGHIEN	0,459398	0,571746	3,446739	1,240097	4,376812
55022	LA LOUVIERE	0,353511	0,789032	4,459083	0,59683	1,460284
55023	LESSINES	0,47707	1,120716	2,871835	0	0
55035	LE ROEULX	0,127306	0,593651	6,521429	2,357143	0
55039	SILLY	0,445249	0,229371	3,964835	4,415385	2,523077
55040	SOIGNIES	0,266824	0,63604	4,7628	1,12995	5,5404
55050	ECAUSSINNES	0,060309	0,493649	5,689981	4,050725	3,204969

Numéro INS	Commune	Studios et 1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres
56001	ANDERLUES	0,253565	1,557232	2,612903	0,391304	0
56005	BEAUMONT	0,286549	0,539183	3,154691	3,045908	6,526946
56011	BINCHE	0,258758	0,576561	4,644943	2,349253	0,561778
56016	CHIMAY	0,166667	0,242857	2,958	0,2125	0
56022	ERQUELINNES	0,181327	0,814181	7,615721	0	0
56029	FROIDCHAPELLE	0,37579	1,77561	1,585366	1,268293	0
56044	LOBBES	0,50303	1,561129	1,844444	0	0
56049	MERBES-LE-CHATEAU	0,082197	0,422727	9,3775	2,325	0,775
56051	MOMIGNIES	0,154278	0,956522	4,099379	0	7,173913
56078	THUIN	0,242553	0,378609	6,122813	0,647917	0
56085	ESTINNES	0,142039	0,370049	3,146709	3,195876	0
56086	HAM-SUR-HEURE-NALINNES	0	0,246835	5,841772	0	0
56087	MORLANWELZ	0,582555	0,6395	3,571984	3,988716	0
56088	SIVRY-RANCE	0,580645	0,774194	8,516129	0	0
57003	ANTOING	0,135142	0,169951	10,388239	0,941266	0,764778
57018	CELLES	0,492188	0,075	5,203125	6,1875	0
57027	ESTAIMPUIS	0,450967	0,248471	5,243119	3,391219	0
57062	PECQ	0,32	0,388889	20	2,333333	0
57064	PERUWELZ	0,511281	0,085181	6,206452	10,747465	0
57072	RUMES	0,251869	0,369408	22,857143	0	0
57081	TOURNAI	0,419645	0,67096	6,631235	1,259957	1,479409
57093	BRUNEHAUT	0,370254	0,240971	11,545205	2,356164	0
57094	LEUZE-EN-HAINAUT	0,530172	0,54532	4,392857	1,201724	0
57095	MONT-DE-L'ENCLUS	1,153846	1	0	0	0
61003	AMAY	0,361742	0,959682	3,747296	0,993151	2,465753
61010	BURDINNE	0	0	0	0	0
61012	CLAVIER	0	0	0	0	0
61019	FERRIERES	0	0	0	0	0
61024	HAMOIR	0,334821	2,083333	3,571429	0	0
61028	HERON	0	0	0	0	0
61031	HUY	0,399207	0,86899	4,945821	0,82494	1,443645
61039	MARCHIN	0,4875	0,733333	3,027273	0,6	1,8
61041	MODAVE	0	0	0	0	0
61043	NANDRIN	1,8	0	0	0	0
61048	OUFFET	0,322581	1,474654	2,150538	0	0
61063	VERLAINE	1,266667	0	6,333333	0	0
61068	VILLERS-LE-BOUILLET	0,080856	1,044514	2,669496	1,993103	0
61072	WANZE	0,45904	1,379236	1,826959	2,115546	0
61079	ANTHISNES	0,32967	1,641026	4,615385	0	0
61080	ENGIS	0,074364	0,35831	5,082146	0,097499	2,632479

Numéro INS	Commune	Studios et 1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres
61081	TINLOT	1,666667	0,208333	0	0	0
62003	ANS	0,243533	1,197307	2,694848	0,247951	1,092916
62006	AWANS	0,456032	1,152725	2,603528	0	1,835821
62009	AYWAILLE	0,806122	1,56746	0,752381	0	0
62011	BASSENGE	0,175474	0,441404	3,863598	1,971989	0
62015	BEYNE-HEUSAY	0,263075	1,218976	2,149628	1,129508	0
62022	CHAUDFONTAINE	0,441747	1,112632	3,009404	0,214957	0
62026	COMBLAIN-AU-PONT	0,269437	0,753589	3,908914	1,54657	0
62027	DALHEM	0,440678	0,872513	3,306626	0,627119	0
62032	ESNEUX	0,145055	0,725275	4,394312	1,047619	0
62038	FLERON	0,115558	1,202693	2,43617	1,837291	0
62051	HERSTAL	0,459996	1,307724	2,095361	0,440548	0
62060	JUPRELLE	0,227998	1,769464	1,504788	2,180233	4,651163
62063	LIEGE	0,569518	1,49856	1,641941	0,518979	0,034799
62079	OUPEYE	0,200302	1,179719	2,763581	0,952985	0,331983
62093	SAINT-NICOLAS	0,335745	1,718597	1,812559	0,260466	0
62096	SERAING	0,307015	2,052899	1,704746	0,705865	0,210806
62099	SOUMAGNE	0,150344	0,594831	4,406987	1,552301	0
62100	SPRIMONT	0,671024	0,988235	2,058824	0	0
62108	WISE	0,258028	0,772197	3,399426	2,345653	0,181161
62118	GRACE-HOLLOGNE	0,263274	0,904392	3,206257	0,413505	0,24504
62119	BLEGNY	0,274906	0,422078	3,206119	1,21875	1,305804
62120	FLEMALLE	0,243143	1,303639	3,220976	0,237642	0,955768
62121	NEUPRE	0,095238	0,311111	8	0	0
62122	TROOZ	0,161622	1,115152	4,177297	0,28417	2,486486
63001	AMEL	1,166667	0	0	0	0
63003	AUBEL	2,375	0	0	0	0
63004	BAELEN	0,259109	0,468864	2,461538	1,342657	0
63012	BULLINGEN	1,333333	0	0	0	0
63013	BUTGENBACH	0,75	0	0,75	0	0
63020	DISON	0,544997	1,206315	1,979157	0,329737	0,039279
63023	EUPEN	0,555709	0,869373	1,874434	2,127088	0
63035	HERVE	0,528462	0,359808	2,944752	1,253731	0,652985
63038	JALHAY	1,5	0,75	2,25	0	0
63040	KELMIS	0,673527	0,769363	2,123025	1,260584	0,447304
63045	LIERNEUX	0,190476	0,489796	2,057143	0	0
63046	LIMBOURG	0,328571	0,421245	2,957143	1,460317	0
63048	LONTZEN	0,220374	0,601085	2,135531	3,694712	0
63049	MALMEDY	0,413652	0,6781	2,74015	2,780473	0,488462
63057	OLNE	0,444444	0,5	6,666667	1,333333	0

Numéro INS	Commune	Studios et 1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres
63058	PEPINSTER	0,787738	0,539326	2,470633	1,268258	0
63061	RAEREN	0,432792	0,330548	3,734578	3,664773	0
63067	SANKT VITH	0,246084	1,075711	4,896341	1,632114	0
63072	SPA	0,690728	0,627934	2,20674	2,00939	2,762911
63073	STAVELLOT	0,412458	0,458919	1,361111	6,395062	0
63075	STOUMONT	0	2,6	2,6	0	0
63076	THEUX	0,429521	0,19294	4,851064	1,819149	0
63079	VERVIERS	0,442564	0,998342	1,94336	1,110491	0,329232
63080	WAIMES	0,964286	1,384615	0,1875	3	0
63084	WELKENRAEDT	0,621476	0,314073	2,869845	1,929308	0
63086	TROIS-PONTS	0	3,771429	2,357143	0	0
63087	BURG-REULAND	0	0	0	0	0
63088	PLOMBIERES	0,710066	0,66648	1,838565	2,206278	0
63089	THIMISTER-CLERMONT	1,232143	0,136905	5,75	0	0
64008	BERLOZ	0	0	7	0	0
64015	BRAIVES	0	0	0	0	0
64021	CRISNEE	0	0	0	0	0
64023	DONCEEL	0	0	0	0	0
64025	FEXHE-LE-HAUT-CLOCHER	1,323529	0,625	0	0	0
64029	GEER	0,894118	1,341176	0	0	0
64034	HANNUT	0	1,244444	0	7	0
64047	LINCENT	0	0	0	0	0
64056	OREYE	0	0,572903	3,023656	2,387097	0
64063	REMICOURT	0,573359	2,571429	0,385714	0	0
64065	SAINT-GEORGES-SUR-MEUSE	0	0,468332	5,137712	0	0
64074	WAREMME	0,205196	0,774641	3,171466	3,164454	7,194969
64075	WASSEIGES	0	0	0	0	0
64076	FAIMES	0	0	0	0	0
81001	ARLON	0,412847	0,993792	1,876071	3,531429	0
81003	ATTERT	0	0	0	0	0
81004	AUBANGE	0,187415	0,374038	2,453808	7,723039	0
81013	MARTELANGE	0	0	0	0	0
81015	MESSANCY	1,099745	0,657296	1,421951	1,292683	0
82003	BASTOGNE	0,329278	0,98865	1,91612	3,714927	0
82005	BERTOGNE	1,909091	0	0	0	0
82009	FAUVILLERS	0	0	0	0	0
82014	HOUFFALIZE	0	0,581818	12,8	0	0
82032	VIELSALM	0	0,783708	3,980738	5,108614	0
82036	VAUX-SUR-SURE	0	0	0	0	0
82037	GOUVY	0,727273	2,666667	0	0	0

Numéro INS	Commune	Studios et 1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres
82038	SAINTE-ODE	0,142857	0	0	0	0
83012	DURBUY	0,502924	1,72	1,05614	0,477778	0
83013	EREZEE	0	0,603175	7,388889	0	0
83028	HOTTON	0,204783	0,804717	1,164158	19,956989	0
83031	LA ROCHE-EN-ARDENNE	0	0	0	0	0
83034	MARCHE-EN-FAMENNE	0,24206	0,330082	4,308463	1,938063	0
83040	NASSOGNE	0,755245	1,11039	1,577922	0	0
83044	RENDEUX	0	1,784615	1,933333	0	0
83049	TENNEVILLE	0	0,971429	2,428571	0	0
83055	MANHAY	0,305556	1,833333	3,666667	0	0
84009	BERTRIX	0,291023	0,542613	4,695621	0,689266	0
84010	BOUILLON	0,119495	0,756802	5,115528	4,013043	0
84016	DAVERDISSE	0	0	0	0	0
84029	HERBEUMONT	0	0	0	0	0
84033	LEGLISE	0	0	0	0	0
84035	LIBIN	1,333333	0,666667	0	0	0
84043	NEUFCHATEAU	0,483516	0,310832	3,453689	2,320879	0
84050	PALISEUL	0,338824	0,443077	2,967273	0,96	0
84059	SAINT-HUBERT	1	1	0	0	0
84068	TELLIN	0,097561	1,902439	7,317073	0	0
84075	WELLIN	0,305556	0,152778	6,925926	2,75	0
84077	LIBRAMONT-CHEVIGNY	0,994819	0,52468	2,325607	0,15396	0
85007	CHINY	1,2	1,12	0	0	0
85009	ETALLE	0	1,590909	2,916667	0	0
85011	FLORENVILLE	0,035104	0,358065	6,415323	5,370968	0
85024	MEIX-DEVANT-VIRTON	0	0	0	0	0
85026	MUSSON	0,740741	1,666667	0,666667	0	0
85034	SAINT-LEGER	0,138514	0,346284	4,11583	2,216216	0
85039	TINTIGNY	0,888889	1,416667	1,259259	0	0
85045	VIRTON	0,310393	1,481082	1,835891	1,061111	0
85046	HABAY	0	1,125	2,772321	2,892857	0
85047	ROUVROY	0	0,912	6,08	0,76	0
91005	ANHEE	0,632353	1,194444	1,075	3,583333	0
91013	BEAURAING	0,822042	1,444444	1,404321	0	0
91015	BIEVRE	0,75	1,5	0	0	0
91030	CINEY	0,364416	0,794105	2,690762	0,767635	0
91034	DINANT	0,416384	0,9327	3,334469	0,416384	0,936864
91054	GEDINNE	1,231481	0,603175	0	0	0
91059	HAMOIS	0	0	4,6	0	0
91064	HAVELANGE	0,403252	0,882114	5,670732	1,512195	0

Numéro INS	Commune	Studios et 1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres
91072	HOUYET	1,5625	0	0	0	0
91103	ONHAYE	0,261248	0,370497	3,396226	1,358491	0
91114	ROCHEFORT	1,25641	0,78284	1,211538	0	0
91120	SOMME-LEUZE	1,254902	0,941176	0,941176	0	0
91141	YVOIR	0,651261	0,911765	2,188235	0	0
91142	HASTIERE	0,727273	1,060606	1,909091	1,060606	0
91143	VRESSE-SUR-SEMOIS	0	0	0	0	0
92003	ANDENNE	0,438683	0,71425	3,239236	3,20364	0,62293
92006	ASSESE	0,81448	2,013986	0	0	0
92035	EGHEZEE	0,28	0,625	3,842105	1,2	0
92045	FLOREFFE	0	2,420455	1,109375	0	0
92048	FOSSÉS-LA-VILLE	0	3,117647	0	0	0
92054	GESVES	0	0	0	0	0
92087	METTET	1,031674	0,963211	0,994083	0,923077	0
92094	NAMUR	0,419279	1,375353	2,153362	1,160564	0,178947
92097	OHEY	0	0	0	0	0
92101	PROFONDEVILLE	0	1,174242	2,782051	0	0
92114	SOMBREFFE	0,141944	1,627401	0,947981	1,447826	2,413043
92137	SAMBREVILLE	0,388457	0,61277	3,984407	1,210411	4,811383
92138	FERNELMONT	0	0	0	0	0
92140	JEMEPPE-SUR-SAMBRE	0,261767	0,563535	3,16473	1,374561	5,735823
92141	LA BRUYERE	0	0	0	0	0
92142	GEMBLOUX	0,688922	0,647224	1,503102	4,142924	0
93010	CERFONTAINE	2,333333	0	0	0	0
93014	COUVIN	0,303167	0,129461	5,987552	1,165145	0
93018	DOISCHE	0	0,8	0	0	0
93022	FLORENNES	0,316478	1,204878	3,033259	1,853659	0
93056	PHILIPPEVILLE	0,425	1,186047	1,7	2,55	6,8
93088	WALCOURT	0,969697	1,212121	0,581818	0	0
93090	VIROINVAL	1,424107	0,697115	0	0	0

Annexe 2 : Tailles de logements à construire en priorité par commune selon les besoins exprimés en 2017-2018

La mention 1 signifie que ce type de logement est à construire en premier, 2 en deuxième, et ainsi de suite. La mention 0 signifie qu'il n'y a pas besoin de ce type de logement dans la commune.

Numéro INS	Commune	Priorité de construction logements 1 chambre	Priorité de construction logements 2 chambres	Priorité de construction logements 3 chambres	Priorité de construction logements 4 chambres	Priorité de construction logements 5 chambres et plus
25005	BEAUVECHAIN	1	2	0	0	0
25014	BRAINE-L'ALLEUD	2	1	0	0	0
25015	BRAINE-LE-CHATEAU	2	1	0	0	1
25018	CHAUMONT-GISTOUX	3	2	0	0	1
25023	COURT-SAINT-ETIENNE	3	2	0	1	0
25031	GENAPPE	3	2	0	4	1
25037	GREZ-DOICEAU	2	0	0	1	1
25043	INCOURT	2	3	0	0	1
25044	ITTRE	2	0	0	1	1
25048	JODOIGNE	3	2	0	1	0
25050	LA HULPE	2	0	0	0	1
25068	MONT-SAINT-GUIBERT	2	1	0	3	0
25072	NIVELLES	1	2	0	3	0
25084	PERWEZ	2	0	0	1	0
25091	RIXENSART	1	0	0	2	0
25105	TUBIZE	2	1	0	0	0
25107	VILLERS-LA-VILLE	2	3	0	0	1
25110	WATERLOO	3	0	2	1	1
25112	WAVRE	1	2	0	0	0
25117	CHASTRE	2	1	0	0	0
25118	HELECINE	2	0	3	0	1
25119	LASNE	0	1	0	1	0
25120	ORP-JAUCHE	2	1	0	0	0
25121	OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE	1	2	0	0	0
25122	RAMILLIES	1	2	0	1	0
25123	REBECQ	2	1	0	0	0
25124	WALHAIN	4	2	3	0	1
51004	ATH	3	2	0	0	1
51008	BELOEIL	1	2	0	0	0
51009	BERNISSART	1	2	0	0	0
51012	BRUGELETTE	1	0	2	0	0
51014	CHIEVRES	2	3	0	0	1
51017	ELLEZELLES	1	0	0	0	0

Numéro INS	Commune	Priorité de construction logements 1 chambre	Priorité de construction logements 2 chambres	Priorité de construction logements 3 chambres	Priorité de construction logements 4 chambres	Priorité de construction logements 5 chambres
51019	FLOBECQ	2	0	0	0	1
51065	FRASNES-LEZ-ANVAING	2	3	0	0	1
52010	CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT	1	3	0	0	2
52011	CHARLEROI	2	0	0	3	1
52012	CHATELET	2	3	0	0	1
52015	COURCELLES	1	2	0	0	3
52018	FARCIENNES	1	2	0	4	3
52021	FLEURUS	1	2	0	3	0
52022	FONTAINE-L'EVEQUE	2	3	0	0	1
52025	GERPINNES	1	3	0	2	1
52043	MANAGE	2	3	0	0	1
52048	MONTIGNY-LE-TILLEUL	2	3	0	0	1
52055	PONT-A-CELLES	1	2	0	0	0
52063	SENEFFE	2	1	0	0	0
52074	AISEAU-PRESLES	1	2	0	0	0
52075	LES BONS VILLERS	2	1	0	0	0
53014	BOUSSU	1	2	0	0	3
53020	DOUR	3	2	0	0	1
53028	FRAMERIES	1	2	0	0	0
53039	HENSIES	2	1	0	3	0
53044	JURBISE	2	3	0	1	1
53046	LENS	0	1	2	0	0
53053	MONS	1	2	0	0	0
53065	QUAREGNON	2	1	0	0	0
53068	QUIEVRAIN	2	3	0	1	0
53070	SAINT-GHISLAIN	2	3	0	1	0
53082	COLFONTAINE	1	2	0	0	0
53083	HONNELLES	1	0	0	0	0
53084	QUEVY	1	0	2	0	0
54007	MOUSCRON	2	1	0	0	0
54010	COMINES-WARNETON	1	2	0	0	3
55004	BRAINE-LE-COMTE	3	2	0	0	1
55010	ENGHIEN	1	2	0	0	0
55022	LA LOUVIERE	1	3	0	2	0
55023	LESSINES	2	0	0	1	1
55035	LE ROEULX	2	3	0	0	1
55039	SILLY	2	1	0	0	0
55040	SOIGNIES	1	2	0	0	0
55050	ECAUSSINNES	1	2	0	0	0
56001	ANDERLUES	2	0	0	3	1

Numéro INS	Commune	Priorité de construction logements 1 chambre	Priorité de construction logements 2 chambres	Priorité de construction logements 3 chambres	Priorité de construction logements 4 chambres	Priorité de construction logements 5 chambres
56005	BEAUMONT	1	2	0	0	0
56011	BINCHE	1	3	0	0	2
56016	CHIMAY	1	3	0	2	0
56022	ERQUELINNES	1	2	0	0	0
56029	FROIDCHAPELLE	1	0	0	0	0
56044	LOBBES	2	0	0	1	0
56049	MERBES-LE-CHATEAU	1	2	0	0	3
56051	MOMIGNIES	2	3	0	1	0
56078	THUIN	1	2	0	3	0
56085	ESTINNES	1	2	0	0	0
56086	HAM-SUR-HEURE-NALINNES	1	2	0	0	0
56087	MORLANWELZ	2	3	0	0	1
56088	SIVRY-RANCE	1	2	0	0	0
57003	ANTOING	1	2	0	4	3
57018	CELLES	2	1	0	0	0
57027	ESTAIMPUIS	3	2	0	0	1
57062	PECQ	2	3	0	0	1
57064	PERUWELZ	2	1	0	0	0
57072	RUMES	2	3	0	1	0
57081	TOURNAI	1	2	0	0	0
57093	BRUNEHAUT	2	1	0	0	0
57094	LEUZE-EN-HAINAUT	2	3	0	0	1
57095	MONT-DE-L'ENCLUS	0	0	1	1	0
61003	AMAY	1	2	0	3	0
61010	BURDINNE	1	0	0	0	0
61012	CLAVIER	0	1	1	0	0
61019	FERRIERES	0	0	0	0	0
61024	HAMOIR	2	0	0	1	0
61028	HERON	1	0	1	0	0
61031	HUY	1	3	0	2	0
61039	MARCHIN	1	3	0	2	0
61041	MODAVE	1	1	0	1	0
61043	NANDRIN	0	1	1	0	0
61048	OUFFET	1	0	0	0	0
61063	VERLAINE	0	1	0	1	0
61068	VILLERS-LE-BOUILLET	1	0	0	0	0
61072	WANZE	2	0	0	0	1
61079	ANTHISNES	1	0	0	0	0
61080	ENGIS	1	3	0	2	0
61081	TINLOT	0	1	0	0	0

Numéro INS	Commune	Priorité de construction logements 1 chambre	Priorité de construction logements 2 chambres	Priorité de construction logements 3 chambres	Priorité de construction logements 4 chambres	Priorité de construction logements 5 chambres
62003	ANS	1	0	0	2	0
62006	AWANS	2	0	0	1	0
62009	AYWAILLE	3	0	2	1	0
62011	BASSENGE	1	2	0	0	0
62015	BEYNE-HEUSAY	2	0	0	0	1
62022	CHAUDFONTAINE	3	0	0	2	1
62026	COMBLAIN-AU-PONT	1	2	0	0	0
62027	DALHEM	2	4	0	3	1
62032	ESNEUX	1	2	0	0	0
62038	FLERON	2	0	0	0	1
62051	HERSTAL	3	0	0	2	1
62060	JUPRELLE	1	0	0	0	0
62063	LIEGE	3	0	0	2	1
62079	OUPEYE	1	0	0	3	2
62093	SAINT-NICOLAS	3	0	0	2	1
62096	SERAING	2	0	0	3	1
62099	SOUMAGNE	2	3	0	0	1
62100	SPRIMONT	2	3	0	1	0
62108	WISE	2	3	0	0	1
62118	GRACE-HOLLOGNE	2	4	0	3	1
62119	BLEGNY	1	2	0	0	0
62120	FLEMALLE	2	0	0	1	3
62121	NEUPRE	1	2	0	0	0
62122	TROOZ	1	0	0	2	0
63001	AMEL	0	0	0	1	0
63003	AUBEL	0	1	1	1	0
63004	BAELEN	2	3	0	0	1
63012	BULLINGEN	0	0	0	1	0
63013	BUTGENBACH	1	0	1	0	0
63020	DISON	3	0	0	2	1
63023	EUPEN	2	3	0	0	1
63035	HERVE	2	1	0	0	3
63038	JALHAY	0	2	0	1	1
63040	KELMIS	2	3	0	0	1
63045	LIERNEUX	1	2	0	0	0
63046	LIMBOURG	1	2	0	0	0
63048	LONTZEN	2	3	0	0	1
63049	MALMEDY	1	3	0	0	2
63057	OLNE	1	2	0	0	0
63058	PEPINSTER	3	2	0	0	1

Numéro INS	Commune	Priorité de construction logements 1 chambre	Priorité de construction logements 2 chambres	Priorité de construction logements 3 chambres	Priorité de construction logements 4 chambres	Priorité de construction logements 5 chambres
63061	RAEREN	3	2	0	0	1
63067	SANKT VITH	2	0	0	0	1
63072	SPA	2	1	0	0	0
63073	STAVELOT	2	3	0	0	1
63075	STOUMONT	1	0	0	1	0
63076	THEUX	3	2	0	0	1
63079	VERVIERS	2	3	0	0	1
63080	WAIMES	2	0	1	0	0
63084	WELKENRAEDT	3	2	0	0	1
63086	TROIS-PONTS	1	0	0	1	0
63087	BURG-REULAND	1	0	0	0	0
63088	PLOMBIERES	2	1	0	0	0
63089	THIMISTER-CLERMONT	0	2	0	1	0
64008	BERLOZ	1	1	0	1	0
64015	BRAIVES	1	1	0	0	0
64021	CRISNEE	1	1	1	0	0
64023	DONCEEL	1	1	0	0	0
64025	FEXHE-LE-HAUT-CLOCHER	0	2	1	0	0
64029	GEER	2	0	1	1	1
64034	HANNUT	1	0	1	0	1
64047	LINCENT	1	1	1	0	0
64056	OREYE	1	2	0	0	0
64063	REMICOURT	2	0	1	0	0
64065	SAINT-GEORGES-SUR-MEUSE	1	2	0	1	0
64074	WAREMME	1	2	0	0	0
64075	WASSEIGES	0	0	1	0	0
64076	FAIMES	0	0	0	0	0
81001	ARLON	2	3	0	0	1
81003	ATTERT	1	1	1	1	1
81004	AUBANGE	2	3	0	0	1
81013	MARTELANGE	1	0	1	0	0
81015	MESSANCY	0	1	0	0	0
82003	BASTOGNE	2	3	0	0	1
82005	BERTOgne	0	1	1	1	1
82009	FAUVILLERS	1	1	1	0	0
82014	HOUFFALIZE	1	2	0	1	0
82032	VIELSALM	1	2	0	0	1
82036	VAUX-SUR-SURE	1	1	0	1	0
82037	GOUVY	2	0	1	0	1
82038	SAINTE-ODE	2	0	0	1	0

Numéro INS	Commune	Priorité de construction logements 1 chambre	Priorité de construction logements 2 chambres	Priorité de construction logements 3 chambres	Priorité de construction logements 4 chambres	Priorité de construction logements 5 chambres
83012	DURBUY	3	0	0	2	1
83013	EREZEE	1	2	0	1	0
83028	HOTTON	1	2	0	0	0
83031	LA ROCHE-EN-ARDENNE	1	1	0	0	0
83034	MARCHE-EN-FAMENNE	2	3	0	0	1
83040	NASSOGNE	1	0	0	0	0
83044	RENDEUX	1	0	0	1	0
83049	TENNEVILLE	1	2	0	0	0
83055	MANHAY	2	0	0	1	0
84009	BERTRIX	2	3	0	4	1
84010	BOUILLON	1	2	0	0	0
84016	DAVERDISSE	1	1	1	1	0
84029	HERBEUMONT	1	0	1	0	0
84033	LEGLISE	1	1	1	0	0
84035	LIBIN	0	2	1	0	0
84043	NEUFCHATEAU	3	2	0	0	1
84050	PALISEUL	2	3	0	4	1
84059	SAINT-HUBERT	0	0	0	0	0
84068	TELLIN	1	0	0	0	0
84075	WELLIN	2	1	0	0	0
84077	LIBRAMONT-CHEVIGNY	4	3	0	2	1
85007	CHINY	0	0	0	1	0
85009	ETALLE	1	0	0	1	0
85011	FLORENVILLE	1	2	0	0	0
85024	MEIX-DEVANT-VIRTON	1	1	0	0	0
85026	MUSSON	2	0	1	0	0
85034	SAINT-LEGER	1	2	0	0	0
85039	TINTIGNY	2	0	0	1	1
85045	VIRTON	2	0	0	0	1
85046	HABAY	1	0	0	0	1
85047	ROUVROY	1	3	0	2	1
91005	ANHEE	1	0	0	0	0
91013	BEAURAING	2	0	0	1	1
91015	BIEVRE	1	0	0	0	0
91030	CINEY	1	3	0	2	0
91034	DINANT	1	2	0	1	3
91054	GEDINNE	0	1	0	0	0
91059	HAMOIS	1	1	0	1	1
91064	HAVELANGE	1	2	0	0	0
91072	HOUYET	0	1	1	0	1

Numéro INS	Commune	Priorité de construction logements 1 chambre	Priorité de construction logements 2 chambres	Priorité de construction logements 3 chambres	Priorité de construction logements 4 chambres	Priorité de construction logements 5 chambres
91103	ONHAYE	1	2	0	0	0
91114	ROCHFORT	0	2	0	1	1
91120	SOMME-LEUZE	0	2	2	1	0
91141	YVOIR	1	2	0	0	0
91142	HASTIERE	2	0	0	0	1
91143	VRESSE-SUR-SEMOIS	1	0	1	0	0
92003	ANDENNE	1	3	0	0	2
92006	ASSESE	2	0	1	1	0
92035	EGHEZEE	2	3	0	0	1
92045	FLOREFFE	1	0	0	1	1
92048	FOSSÉS-LA-VILLE	1	0	1	1	1
92054	GESVES	1	1	1	0	0
92087	METTET	0	2	3	1	0
92094	NAMUR	2	0	0	0	1
92097	OHEY	1	1	1	0	0
92101	PROFONDEVILLE	1	0	0	0	0
92114	SOMBREFFE	1	0	2	0	0
92137	SAMBREVILLE	1	2	0	0	0
92138	FERNELMONT	1	1	1	1	0
92140	JEMEPPE-SUR-SAMBRE	1	2	0	0	0
92141	LA BRUYERE	1	1	1	0	0
92142	GEMBOUX	3	2	0	0	1
93010	CERFONTAINE	0	1	1	0	0
93014	COUVIN	3	2	0	0	1
93018	DOISCHE	1	2	0	0	0
93022	FLORENNES	2	0	0	0	1
93056	PHILIPPEVILLE	1	0	0	0	0
93088	WALCOURT	2	0	1	0	0
93090	VIROINVAL	0	2	1	0	0

Annexe 3 : Ratio entre le nombre de logements d'une taille et le nombre de demandes pour cette taille de logement

INS	Commune	Nombre de logements 1 chambre existants	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre	Nombre de logements 2 chambres existants	Nombre de demandes 2 chambres	Ratio parc/demande 2 chambres	Nombre de logements 3 chambres existants	Nombre de demandes 3 chambres	Ratio parc/demande 3 chambres	Nombre de logements 4 chambres existants	Nombre de demandes 4 chambres	Ratio parc/demande 4 chambres	Nombre de logements 5 chambres et plus existants	Nombre de demandes 5 chambres et plus	Ratio parc/demande 5 chambres et plus	Nombre total de logements existants	Nombre total de demandes	Ratio parc/demande total
25005	BEAUVECHAIN	7	16	0,44	11	23	0,49	17	11	1,55	3	3	1,20	0	0		38	52	0,73
25014	BRAINE-L'ALLEUD	95	164	0,58	53	203	0,26	305	97	3,14	36	32	1,14	13	8	1,73	502	502	1,00
25015	BRAINE-LE-CHATEAU	11	57	0,19	0	64	0,00	23	40	0,58	4	9	0,44	0	4	0,00	38	174	0,22
25018	CHAUMONT-GISTOUX	20	32	0,63	7	38	0,19	103	21	4,90	6	4	1,50	0	2	0,00	136	96	1,42
25023	COURT-SAINT-ETIENNE	57	76	0,75	34	76	0,45	90	27	3,33	1	10	0,10	27	5	6,00	209	193	1,08
25031	GENAPPE	33	50	0,66	25	46	0,54	134	18	7,44	8	9	0,89	0	3	0,00	200	126	1,59
25037	GREZ-DOICEAU	4	35	0,11	13	43	0,30	7	12	0,58	0	6	0,00	0	1	0,00	24	97	0,25
25043	INCOURT	19	17	1,15	30	19	1,62	20	7	2,86	0	0		0	1	0,00	69	43	1,62
25044	ITTRE	8	39	0,21	12	29	0,42	12	16	0,75	0	6	0,00	0	1	0,00	32	90	0,36
25048	JODOIGNE	15	38	0,40	7	38	0,19	73	16	4,56	0	9	0,00	0	0		95	100	0,95
25050	LA HULPE	5	53	0,09	16	57	0,28	11	32	0,35	6	9	0,67	0	4	0,00	38	154	0,25
25068	MONT-SAINT-GUIBERT	21	50	0,42	4	37	0,11	150	28	5,45	4	6	0,73	0	0		179	120	1,49
25072	NIVELLES	198	291	0,68	287	282	1,02	624	124	5,05	53	38	1,39	28	10	2,95	1190	743	1,60
25084	PERWEZ	22	31	0,71	42	29	1,45	19	10	2,00	3	6	0,55	0	0		86	75	1,15
25091	RIXENSART	52	112	0,47	150	97	1,55	104	43	2,45	10	13	0,80	6	4	1,71	322	267	1,21
25105	TUBIZE	107	163	0,66	93	165	0,57	336	102	3,31	77	36	2,14	28	10	2,80	641	475	1,35
25107	VILLERS-LA-VILLE	10	17	0,61	13	16	0,81	49	6	8,17	20	5	4,00	0	2	0,00	92	45	2,04
25110	WATERLOO	2	111	0,02	38	135	0,28	1	69	0,01	0	19	0,00	0	6	0,00	41	339	0,12
25112	WAVRE	88	137	0,64	139	137	1,01	247	57	4,37	24	15	1,66	22	3	7,33	520	348	1,49
25117	CHASTRE	42	27	1,56	22	30	0,75	124	13	9,92	67	7	9,57	7	1	14,00	262	77	3,42
25118	HELECINE	1	9	0,12	8	7	1,23	1	3	0,33	10	2	5,00	0	1	0,00	20	21	0,98

INS	Commune	Nombre de logements 1 chambre existants	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre	Nombre de logements 2 chambres existants	Nombre de demandes 2 chambres	Ratio parc/demande 2 chambres	Nombre de logements 3 chambres existants	Nombre de demandes 3 chambres	Ratio parc/demande 3 chambres	Nombre de logements 4 chambres existants	Nombre de demandes 4 chambres	Ratio parc/demande 4 chambres	Nombre de logements 5 chambres et plus	Nombre de demandes 5 chambres et plus	Ratio parc/demande 5 chambres et plus	Nombre total de logements existants	Nombre total de demandes	Ratio parc/demande total
25119	LASNE	2	5	0,44	0	4	0,00	0	0		0	1	0,00	0	0		2	9	0,22
25120	ORP-JAUCHE	7	12	0,58	4	15	0,28	16	1	16,00	1	1	2,00	0	0		28	28	1,00
25121	OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE	314	289	1,09	384	279	1,38	468	117	4,02	114	34	3,35	67	7	10,31	1347	725	1,86
25122	RAMILLIES	0	9	0,00	6	15	0,40	6	3	2,40	0	2	0,00	0	0		12	28	0,43
25123	REBECQ	50	52	0,97	22	59	0,38	129	33	3,97	32	8	4,27	9	2	6,00	242	152	1,60
25124	WALHAIN	4	18	0,23	3	18	0,17	1	5	0,20	3	1	6,00	0	1	0,00	11	41	0,27
51004	ATH	192	123	1,56	166	118	1,41	303	31	9,77	37	12	3,22	0	2	0,00	698	285	2,45
51008	BELOEIL	7	20	0,35	8	12	0,70	11	3	3,67	0	0		0	0		26	35	0,75
51009	BERNISSART	38	24	1,58	52	22	2,36	137	2	68,50	29	1	58,00	12	1	24,00	268	49	5,47
51012	BRUGELETTE	9	13	0,69	13	17	0,79	4	6	0,73	1	0		0	0		27	35	0,77
51014	CHIEVRES	25	16	1,61	46	20	2,30	71	3	23,67	5	1	10,00	0	1	0,00	147	40	3,68
51017	ELLEZELLES	12	16	0,77	11	6	2,00	16	2	8,00	9	2	6,00	0	0		48	25	1,96
51019	FLOBECQ	10	10	1,05	16	3	5,33	5	3	2,00	0	0		0	1	0,00	31	16	2,00
51065	FRASNES-LEZ-ANVAING	3	13	0,23	6	12	0,50	76	2	38,00	8	0		0	1	0,00	93	28	3,38
52010	CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT	144	196	0,74	396	148	2,68	690	49	14,23	117	12	9,75	1	1	2,00	1348	404	3,34
52011	CHARLEROI	2055	1082	1,90	3382	649	5,22	3463	283	12,26	378	95	4,00	46	28	1,64	9324	2136	4,37
52012	CHATELET	407	268	1,52	665	190	3,50	1012	81	12,57	149	30	5,05	9	7	1,29	2242	575	3,90
52015	COURCELLES	180	129	1,40	176	105	1,68	586	40	14,65	77	8	9,63	8	3	2,67	1027	284	3,62
52018	FARCIENNES	126	83	1,53	175	77	2,29	654	37	17,68	54	13	4,32	15	4	4,29	1024	212	4,83
52021	FLEURUS	143	123	1,17	141	96	1,47	579	36	16,31	47	16	2,94	57	3	22,80	967	273	3,55
52022	FONTAINE-L'EVEQUE	169	152	1,12	294	114	2,58	468	52	9,09	91	14	6,50	0	4	0,00	1022	335	3,05
52025	GERPINNES	0	49	0,00	64	40	1,62	125	15	8,62	5	5	1,11	0	1	0,00	194	108	1,80

INS	Commune	Nombre de logements 1 chambre existants	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre	Nombre de logements 2 chambres existants	Nombre de demandes 2 chambres	Ratio parc/demande 2 chambres	Nombre de logements 3 chambres existants	Nombre de demandes 3 chambres	Ratio parc/demande 3 chambres	Nombre de logements 4 chambres existants	Nombre de demandes 4 chambres	Ratio parc/demande 4 chambres	Nombre de logements 5 chambres et plus existants	Nombre de demandes 5 chambres et plus	Ratio parc/demande 5 chambres et plus	Nombre total de logements existants	Nombre total de demandes	Ratio parc/demande total
52043	MANAGE	284	190	1,50	405	141	2,87	594	53	11,21	118	20	6,05	0	3	0,00	1401	406	3,45
52048	MONTIGNY-LE-TILLEUL	52	70	0,75	58	51	1,15	98	16	6,13	29	7	4,46	0	3	0,00	237	146	1,63
52055	PONT-A-CELLES	84	66	1,27	85	56	1,53	237	20	12,15	21	5	4,20	18	1	36,00	445	147	3,04
52063	SENEFFE	52	43	1,22	56	48	1,18	314	19	16,53	72	8	9,00	26	1	52,00	520	118	4,43
52074	AISEAU-PRESLES	121	82	1,48	160	71	2,25	289	29	10,14	30	9	3,33	24	0		624	191	3,28
52075	LES BONS VILLERS	18	14	1,29	10	20	0,50	142	5	31,56	23	2	11,50	31	0		224	41	5,53
53014	BOUSSU	268	177	1,52	216	124	1,75	783	32	24,47	95	11	8,64	5	3	2,00	1367	346	3,96
53020	DOUR	93	95	0,98	75	82	0,92	484	14	35,85	54	5	12,00	0	1	0,00	706	195	3,63
53028	FRAMERIES	134	137	0,98	175	113	1,56	407	25	16,28	92	12	8,00	29	5	6,44	837	291	2,88
53039	HENSIES	106	27	4,00	32	13	2,46	231	9	25,67	11	2	7,33	27	1	27,00	407	51	7,98
53044	JURBISE	1	11	0,10	2	8	0,25	4	3	1,60	0	1	0,00	0	1	0,00	7	23	0,30
53046	LENS	2	1	2,00	2	6	0,36	1	2	0,50	0	0		0	0		5	9	0,59
53053	MONS	642	533	1,21	886	398	2,23	1502	105	14,37	321	35	9,17	48	12	4,17	3399	1082	3,14
53065	QUAREGNON	172	116	1,48	124	119	1,04	444	34	13,06	97	7	13,86	18	4	4,50	855	280	3,05
53068	QUIEVRAIN	87	44	2,00	57	28	2,04	106	5	21,20	3	2	1,50	4	0		257	79	3,27
53070	SAINT-GHISLAIN	314	192	1,64	424	147	2,88	959	38	25,24	8	10	0,84	23	5	5,11	1728	391	4,43
53082	COLFONTAINE	110	98	1,13	195	71	2,75	426	14	30,43	51	5	11,33	15	2	10,00	797	189	4,23
53083	HONNELLES	4	11	0,38	16	3	5,33	2	0		0	0		0	0		22	14	1,63
53084	QUEVY	2	22	0,09	9	12	0,78	1	3	0,33	3	2	2,00	0	0		15	38	0,40
54007	MOUSCRON	769	359	2,15	460	223	2,06	871	90	9,68	225	31	7,38	39	7	6,00	2364	709	3,34
54010	COMINES-WARNETON	132	148	0,89	107	95	1,13	283	25	11,32	292	14	21,63	4	3	1,60	818	283	2,89
55004	BRAINE-LE-COMTE	67	98	0,68	8	88	0,09	87	29	3,00	14	10	1,47	0	5	0,00	176	229	0,77

INS	Commune	Nombre de logements 1 chambre existants	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre	Nombre de logements 2 chambres existants	Nombre de demandes 2 chambres	Ratio parc/demande 2 chambres	Nombre de logements 3 chambres existants	Nombre de demandes 3 chambres	Ratio parc/demande 3 chambres	Nombre de logements 4 chambres existants	Nombre de demandes 4 chambres	Ratio parc/demande 4 chambres	Nombre de logements 5 chambres et plus existants	Nombre de demandes 5 chambres et plus	Ratio parc/demande 5 chambres et plus	Nombre total de logements existants	Nombre total de demandes	Ratio parc/demande total
55010	ENGHIEN	55	66	0,84	58	56	1,05	126	20	6,30	17	8	2,27	20	3	8,00	276	151	1,83
55022	LA LOUVIERE	632	490	1,29	1121	389	2,88	1938	119	16,29	97	45	2,18	56	11	5,33	3844	1053	3,65
55023	LESSINES	38	31	1,25	60	21	2,93	60	8	7,50	0	1	0,00	0	1	0,00	158	61	2,61
55035	LE ROEULX	8	40	0,20	34	36	0,94	83	8	10,38	15	4	3,75	0	1	0,00	140	88	1,59
55039	SILLY	12	17	0,71	6	17	0,36	22	4	6,29	21	3	7,00	4	1	4,00	65	41	1,59
55040	SOIGNIES	56	153	0,37	130	149	0,87	245	38	6,53	31	20	1,55	38	5	7,60	500	365	1,37
55050	ECAUSSINNES	6	47	0,13	47	45	1,06	140	12	12,17	13	2	8,67	24	4	6,86	230	108	2,14
56001	ANDERLUES	27	63	0,43	130	49	2,65	69	16	4,45	4	6	0,67	0	2	0,00	230	135	1,70
56005	BEAUMONT	18	21	0,88	38	23	1,65	87	9	9,67	14	2	9,33	10	1	20,00	167	55	3,06
56011	BINCHE	152	165	0,92	195	95	2,05	678	41	16,54	92	11	8,36	8	4	2,00	1125	316	3,56
56016	CHIMAY	10	26	0,39	10	18	0,57	87	13	6,96	2	4	0,50	31	0		140	60	2,35
56022	ERQUELINNES	24	32	0,76	65	19	3,42	128	4	32,00	0	0		12	0		229	55	4,20
56029	FROIDCHAPELLE	8	14	0,59	21	8	2,80	10	4	2,50	2	1	2,00	0	0		41	26	1,58
56044	LOBBES	14	21	0,67	30	15	2,07	11	5	2,44	0	2	0,00	0	0		55	42	1,33
56049	MERBES-LE-CHATEAU	7	17	0,42	24	11	2,18	121	3	48,40	6	1	12,00	2	1	4,00	160	31	5,16
56051	MOMIGNIES	8	16	0,52	24	8	3,20	48	4	13,71	0	1	0,00	12	1	24,00	92	28	3,35
56078	THUIN	73	78	0,94	84	58	1,46	378	16	23,63	10	4	2,50	55	0		600	156	3,86
56085	ESTINNES	6	14	0,44	11	10	1,16	64	7	9,85	15	2	10,00	1	0		97	31	3,13
56086	HAM-SUR-HEURE-NALINNES	0	9	0,00	8	8	1,00	71	3	23,67	0	0		0	0		79	20	4,05
56087	MORLANWELZ	152	117	1,30	111	78	1,43	184	23	8,00	67	8	8,93	0	5	0,00	514	230	2,24
56088	SIVRY-RANCE	9	12	0,75	11	11	1,00	11	1	11,00	0	0		0	0		31	24	1,29
57003	ANTOING	22	42	0,53	31	47	0,67	326	8	40,75	24	7	3,69	3	1	3,00	406	104	3,92

INS	Commune	Nombre de logements 1 chambre existants	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre	Nombre de logements 2 chambres existants	Nombre de demandes 2 chambres	Ratio parc/demande 2 chambres	Nombre de logements 3 chambres existants	Nombre de demandes 3 chambres	Ratio parc/demande 3 chambres	Nombre de logements 4 chambres existants	Nombre de demandes 4 chambres	Ratio parc/demande 4 chambres	Nombre de logements 5 chambres et plus	Nombre de demandes 5 chambres et plus	Ratio parc/demande 5 chambres et plus	Nombre total de logements existants	Nombre total de demandes	Ratio parc/demande total
57018	CELLES	14	8	1,75	2	8	0,27	37	2	18,50	11	1	22,00	0	0		64	18	3,56
57027	ESTAIMPUIS	97	56	1,75	39	41	0,96	254	13	20,32	46	4	13,14	0	1	0,00	436	113	3,88
57062	PECQ	16	25	0,64	28	36	0,78	80	2	40,00	7	2	4,67	0	1	0,00	131	66	2,00
57064	PERUWELZ	83	89	0,94	10	64	0,16	148	13	11,38	69	4	19,71	0	0		310	169	1,83
57072	RUMES	10	17	0,61	12	14	0,89	55	1	55,00	0	1	0,00	0	0		77	32	2,41
57081	TOURNAI	464	433	1,07	520	304	1,71	1016	60	16,93	111	35	3,22	34	9	3,78	2145	840	2,55
57093	BRUNEHAUT	22	18	1,26	18	22	0,82	98	3	39,20	8	1	8,00	0	0		146	43	3,40
57094	LEUZE-EN-HAINAUT	65	52	1,25	63	49	1,29	145	14	10,36	17	6	2,83	0	2	0,00	290	123	2,36
57095	MONT-DE-L'ENCLUS	5	7	0,77	8	12	0,67	0	1	0,00	0	1	0,00	0	0		13	20	0,67
61003	AMAY	98	84	1,17	137	44	3,11	231	19	12,16	29	9	3,22	16	2	8,00	511	158	3,24
61010	BURDINNE	0	1	0,00	0	0		0	0		0	0		0	0		0	1	0,00
61012	CLAVIER	0	0		0	2	0,00	0	1	0,00	0	0		0	0		0	3	0,00
61019	FERRIERES	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
61024	HAMOIR	3	8	0,38	7	3	2,33	4	1	4,00	0	1	0,00	0	0		14	13	1,12
61028	HERON	0	1	0,00	0	0		0	1	0,00	0	0		0	0		0	1	0,00
61031	HUY	86	156	0,55	124	103	1,20	185	27	6,85	12	11	1,14	10	5	2,00	417	301	1,39
61039	MARCHIN	13	12	1,08	22	14	1,63	37	6	6,73	6	5	1,33	2	1	4,00	80	36	2,22
61041	MODAVE	0	3	0,00	0	3	0,00	0	0		0	1	0,00	0	0		0	6	0,00
61043	NANDRIN	4	3	1,60	0	2	0,00	0	1	0,00	0	0		0	0		4	5	0,89
61048	OUFFET	5	5	1,00	16	4	4,57	10	2	6,67	0	0		0	0		31	10	3,10
61063	VERLAINE	3	3	1,20	0	6	0,00	6	1	6,00	0	1	0,00	0	0		9	10	0,95
61068	VILLERS-LE-BOUILLET	5	15	0,34	49	11	4,45	74	7	11,38	17	2	8,50	0	0		145	34	4,26

INS	Commune	Nombre de logements 1 chambre existants	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre	Nombre de logements 2 chambres existants	Nombre de demandes 2 chambres	Ratio parc/demande 2 chambres	Nombre de logements 3 chambres existants	Nombre de demandes 3 chambres	Ratio parc/demande 3 chambres	Nombre de logements 4 chambres existants	Nombre de demandes 4 chambres	Ratio parc/demande 4 chambres	Nombre de logements 5 chambres et plus existants	Nombre de demandes 5 chambres et plus	Ratio parc/demande 5 chambres et plus	Nombre total de logements existants	Nombre total de demandes	Ratio parc/demande total
61072	WANZE	56	82	0,69	96	47	2,06	67	25	2,73	19	6	3,17	0	1	0,00	238	159	1,50
61079	ANTHISNES	5	7	0,71	16	5	3,56	5	1	10,00	0	0		0	0		26	12	2,17
61080	ENGIS	10	30	0,34	49	30	1,63	278	12	23,17	2	5	0,44	12	1	12,00	351	77	4,56
61081	TINLOT	14	4	4,00	2	4	0,50	2	0		0	0		0	0		18	8	2,40
62003	ANS	152	471	0,32	545	344	1,59	716	201	3,57	23	70	0,33	21	15	1,45	1457	1100	1,33
62006	AWANS	52	79	0,66	108	65	1,67	104	28	3,78	0	13	0,00	4	2	2,67	268	185	1,45
62009	AYWAILLE	9	21	0,43	10	12	0,83	2	5	0,40	0	2	0,00	0	0		21	40	0,53
62011	BASSENGE	12	30	0,41	22	22	1,02	103	12	8,96	16	4	4,57	0	0		153	66	2,32
62015	BEYNE-HEUSAY	56	79	0,71	202	62	3,28	223	39	5,79	35	12	3,04	0	1	0,00	516	192	2,69
62022	CHAUDFONTAINE	64	55	1,17	105	36	2,96	144	18	8,00	6	11	0,57	0	2	0,00	319	120	2,66
62026	COMBLAIN-AU-PONT	30	21	1,46	88	22	4,09	138	7	21,23	21	3	8,40	0	0		277	51	5,43
62027	DALHEM	13	19	0,70	16	12	1,39	29	6	5,27	1	1	1,00	0	1	0,00	59	37	1,59
62032	ESNEUX	10	25	0,40	56	28	2,00	103	9	12,12	13	5	2,89	0	0		182	66	2,76
62038	FLERON	52	246	0,21	440	200	2,20	459	103	4,46	163	49	3,36	0	12	0,00	1114	609	1,83
62051	HERSTAL	338	335	1,01	688	240	2,87	649	141	4,60	45	47	0,97	0	22	0,00	1720	783	2,20
62060	JUPRELLE	10	26	0,39	35	12	3,04	22	9	2,59	15	4	3,75	4	1	8,00	86	50	1,72
62063	LIEGE	1698	1539	1,10	2787	960	2,90	1565	492	3,18	186	185	1,01	3	45	0,07	6239	3221	1,94
62079	OUPEYE	135	179	0,75	593	134	4,44	744	72	10,41	122	34	3,59	10	8	1,25	1604	426	3,77
62093	SAINT-NICOLAS	223	260	0,86	717	163	4,40	508	110	4,64	25	38	0,67	0	6	0,00	1473	576	2,56
62096	SERAING	940	570	1,65	3300	299	11,04	1416	155	9,17	222	59	3,79	17	15	1,13	5895	1097	5,38
62099	SOUMAGNE	30	89	0,34	114	85	1,34	313	32	9,94	21	6	3,50	0	1	0,00	478	212	2,25
62100	SPRIMONT	11	14	0,81	12	10	1,20	10	4	2,50	0	1	0,00	1	0		34	28	1,21

INS	Commune	Nombre de logements 1 chambre existants	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre	Nombre de logements 2 chambres existants	Nombre de demandes 2 chambres	Ratio parc/demande 2 chambres	Nombre de logements 3 chambres existants	Nombre de demandes 3 chambres	Ratio parc/demande 3 chambres	Nombre de logements 4 chambres existants	Nombre de demandes 4 chambres	Ratio parc/demande 4 chambres	Nombre de logements 5 chambres et plus existants	Nombre de demandes 5 chambres et plus	Ratio parc/demande 5 chambres et plus	Nombre total de logements existants	Nombre total de demandes	Ratio parc/demande total
62108	WISE	130	126	1,04	279	90	3,10	580	43	13,65	113	12	9,42	4	6	0,73	1106	276	4,01
62118	GRACE-HOLLOGNE	223	234	0,96	561	171	3,28	1134	98	11,63	51	34	1,50	8	9	0,89	1977	545	3,63
62119	BLEGNY	24	38	0,63	32	33	0,97	151	21	7,37	14	5	2,80	3	1	3,00	224	98	2,30
62120	FLEMALLE	255	243	1,05	768	137	5,63	987	71	13,90	20	20	1,03	33	8	4,13	2063	478	4,32
62121	NEUPRE	4	14	0,29	7	8	0,93	60	3	24,00	1	0		0	0		72	24	3,00
62122	TROOZ	13	20	0,65	74	17	4,48	84	5	16,80	4	4	1,14	10	1	10,00	185	46	4,02
63001	AMEL	2	2	1,33	1	0		1	0		0	2	0,00	0	0		4	4	1,14
63003	AUBEL	6	4	1,50	0	3	0,00	0	3	0,00	0	1	0,00	0	0		6	10	0,63
63004	BAELEN	4	19	0,21	4	11	0,38	25	13	2,00	6	6	1,09	0	1	0,00	39	48	0,81
63012	BULLINGEN	2	1	4,00	1	0		0	0		0	1	0,00	0	0		3	1	3,00
63013	BUTGENBACH	2	3	0,67	1	0		1	2	0,67	0	0		0	0		4	5	0,89
63020	DISON	111	88	1,26	208	75	2,79	284	62	4,58	29	38	0,76	1	11	0,09	633	274	2,31
63023	EUPEN	111	155	0,72	136	121	1,12	166	69	2,42	66	24	2,75	0	3	0,00	479	371	1,29
63035	HERVE	87	65	1,35	45	49	0,92	233	31	7,52	32	10	3,20	5	3	1,67	402	158	2,55
63038	JALHAY	2	3	0,67	1	3	0,33	1	1	1,00	0	2	0,00	0	1	0,00	4	9	0,44
63040	KELMIS	131	87	1,51	86	50	1,72	159	34	4,75	31	11	2,82	1	1	1,00	408	183	2,24
63045	LIERNEUX	2	2	1,00	9	4	2,57	27	3	10,80	4	0		0	0		42	8	5,25
63046	LIMBOURG	6	10	0,60	5	7	0,77	27	5	5,40	4	2	2,67	0	0		42	23	1,83
63048	LONTZEN	8	19	0,43	23	20	1,18	44	11	4,19	29	4	7,25	0	1	0,00	104	53	1,96
63049	MALMEDY	47	56	0,85	59	43	1,39	115	21	5,61	37	7	5,69	2	2	1,00	260	127	2,05
63057	OLNE	4	9	0,44	4	8	0,50	10	2	6,67	2	2	1,33	0	0		20	20	1,00

INS	Commune	Nombre de logements 1 chambre existants	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre	Nombre de logements 2 chambres existants	Nombre de demandes 2 chambres	Ratio parc/demande 2 chambres	Nombre de logements 3 chambres existants	Nombre de demandes 3 chambres	Ratio parc/demande 3 chambres	Nombre de logements 4 chambres existants	Nombre de demandes 4 chambres	Ratio parc/demande 4 chambres	Nombre de logements 5 chambres et plus existants	Nombre de demandes 5 chambres et plus	Ratio parc/demande 5 chambres et plus	Nombre total de logements existants	Nombre total de demandes	Ratio parc/demande total
63058	PEPINSTER	50	23	2,17	32	22	1,49	75	11	6,82	21	6	3,50	0	3	0,00	178	65	2,76
63061	RAEREN	31	35	0,89	23	34	0,68	107	14	7,64	15	2	7,50	0	1	0,00	176	86	2,05
63067	SANKT VITH	17	21	0,83	29	8	3,63	66	4	16,50	11	2	5,50	0	2	0,00	123	37	3,37
63072	SPA	44	24	1,83	30	18	1,67	41	7	5,86	16	3	5,33	11	2	7,33	142	54	2,65
63073	STAVELLOT	15	22	0,68	11	15	0,76	18	8	2,25	37	4	10,57	0	1	0,00	81	49	1,65
63075	STOUMONT	0	3	0,00	3	2	2,00	2	1	2,00	0	1	0,00	0	0		5	7	0,77
63076	THEUX	17	12	1,42	7	11	0,64	64	4	16,00	6	1	6,00	0	1	0,00	94	29	3,30
63079	VERVIERS	233	208	1,12	422	167	2,53	637	130	4,92	156	56	2,81	15	18	0,83	1463	578	2,53
63080	WAIMES	9	7	1,29	12	7	1,85	1	4	0,25	2	1	4,00	0	0		24	18	1,33
63084	WELKENRAEDT	52	57	0,92	20	43	0,47	102	24	4,25	20	7	2,86	0	1	0,00	194	131	1,48
63086	TROIS-PONTS	0	9	0,00	4	3	1,60	3	3	1,00	0	3	0,00	0	0		7	17	0,42
63087	BURG-REULAND	0	1	0,00	0	0		0	0		0	0		0	0		0	1	0,00
63088	PLOMBIERES	56	15	3,86	58	16	3,63	85	9	10,00	24	2	12,00	0	0		223	41	5,44
63089	THIMISTER-CLERMONT	12	4	3,00	2	6	0,33	14	1	14,00	0	1	0,00	0	0		28	12	2,43
64008	BERLOZ	0	4	0,00	0	4	0,00	1	2	0,67	0	1	0,00	0	0		1	11	0,10
64015	BRAIVES	0	1	0,00	0	3	0,00	0	0		0	0		0	0		0	3	0,00
64021	CRISNEE	0	3	0,00	0	2	0,00	0	2	0,00	0	0		0	0		0	7	0,00
64023	DONCEEL	0	1	0,00	0	2	0,00	0	0		0	0		0	0		0	3	0,00
64025	FEXHE-LE-HAUT-CLOCHER	3	9	0,35	1	6	0,17	0	1	0,00	0	0		0	0		4	15	0,27
64029	GEER	2	9	0,24	3	9	0,35	0	1	0,00	0	1	0,00	0	1	0,00	5	19	0,26
64034	HANNUT	0	14	0,00	8	23	0,36	0	8	0,00	6	3	2,00	0	2	0,00	14	49	0,29

INS	Commune	Nombre de logements 1 chambre existants	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre	Nombre de logements 2 chambres existants	Nombre de demandes 2 chambres	Ratio parc/demande 2 chambres	Nombre de logements 3 chambres existants	Nombre de demandes 3 chambres	Ratio parc/demande 3 chambres	Nombre de logements 4 chambres existants	Nombre de demandes 4 chambres	Ratio parc/demande 4 chambres	Nombre de logements 5 chambres et plus existants	Nombre de demandes 5 chambres et plus	Ratio parc/demande 5 chambres et plus	Nombre total de logements existants	Nombre total de demandes	Ratio parc/demande total
64047	LINCENT	0	1	0,00	0	2	0,00	0	1	0,00	0	0		0	0		0	4	0,00
64056	OREYE	0	15	0,00	12	13	0,96	38	8	5,07	10	3	4,00	2	0		62	37	1,68
64063	REMICOURT	11	19	0,59	16	6	2,67	1	3	0,40	0	0		0	0		28	27	1,04
64065	SAINT-GEORGES-SUR-MEUSE	0	20	0,00	21	19	1,11	97	8	12,13	0	4	0,00	0	0		118	50	2,36
64074	WAREMME	47	103	0,46	118	69	1,72	201	29	7,05	95	14	7,04	16	1	16,00	477	215	2,22
64075	WASSEIGES	0	0		0	0		0	1	0,00	0	0		0	0		0	1	0,00
64076	FAIMES	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
81001	ARLON	78	139	0,56	129	96	1,35	153	60	2,55	60	13	4,80	0	2	0,00	420	309	1,36
81003	ATTERT	0	21	0,00	0	13	0,00	0	7	0,00	0	2	0,00	0	1	0,00	0	42	0,00
81004	AUBANGE	36	65	0,56	44	40	1,11	190	26	7,31	138	6	23,00	0	1	0,00	408	137	2,98
81013	MARTELANGE	0	2	0,00	0	0		0	2	0,00	0	0		0	0		0	4	0,00
81015	MESSANCY	19	34	0,57	10	30	0,34	11	15	0,73	1	2	0,67	0	0		41	80	0,52
82003	BASTOGNE	39	66	0,59	110	62	1,77	98	29	3,44	50	8	6,67	0	2	0,00	297	166	1,79
82005	BERTOIGNE	2	6	0,36	0	3	0,00	0	1	0,00	0	1	0,00	0	1	0,00	2	11	0,19
82009	FAUVILLERS	0	2	0,00	0	2	0,00	0	1	0,00	0	0		0	0		0	5	0,00
82014	HOUFFALIZE	0	8	0,00	1	6	0,18	4	1	4,00	0	2	0,00	0	0		5	16	0,31
82032	VIELSALM	0	13	0,00	27	12	2,25	40	4	11,43	22	2	14,67	0	1	0,00	89	31	2,87
82036	VAUX-SUR-SURE	0	1	0,00	0	3	0,00	0	0		0	1	0,00	0	0		0	5	0,00
82037	GOUVY	1	6	0,18	2	3	0,67	0	3	0,00	0	0		0	1	0,00	3	12	0,25
82038	SAINTE-ODE	4	4	1,00	25	0		13	0		0	2	0,00	0	0		42	6	7,00
83012	DURBUY	10	29	0,35	27	23	1,20	7	10	0,74	1	3	0,33	0	1	0,00	45	65	0,70

INS	Commune	Nombre de logements 1 chambre existants	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre	Nombre de logements 2 chambres existants	Nombre de demandes 2 chambres	Ratio parc/demande 2 chambres	Nombre de logements 3 chambres existants	Nombre de demandes 3 chambres	Ratio parc/demande 3 chambres	Nombre de logements 4 chambres existants	Nombre de demandes 4 chambres	Ratio parc/demande 4 chambres	Nombre de logements 5 chambres et plus existants	Nombre de demandes 5 chambres et plus	Ratio parc/demande 5 chambres et plus	Nombre total de logements existants	Nombre total de demandes	Ratio parc/demande total
83013	EREZEE	0	5	0,00	2	4	0,57	7	1	7,00	0	1	0,00	0	0		9	10	0,95
83028	HOTTON	11	34	0,33	20	16	1,29	14	8	1,87	48	2	32,00	0	0		93	58	1,60
83031	LA ROCHE-EN-ARDENNE	0	2	0,00	0	2	0,00	4	0		0	0		0	0		4	4	1,00
83034	MARCHE-EN-FAMENNE	72	140	0,51	81	116	0,70	476	52	9,15	70	17	4,12	0	5	0,00	699	329	2,12
83040	NASSOGNE	16	13	1,23	19	11	1,81	9	4	2,57	0	0		0	0		44	27	1,63
83044	RENDEUX	0	6	0,00	4	7	0,62	1	2	0,67	0	1	0,00	0	0		5	15	0,34
83049	TENNEVILLE	0	2	0,00	8	5	1,60	6	2	4,00	0	0		0	0		14	9	1,65
83055	MANHAY	1	3	0,33	3	2	2,00	2	1	4,00	0	1	0,00	0	0		6	6	1,09
84009	BERTRIX	19	23	0,84	37	24	1,57	109	8	13,63	12	6	2,00	0	1	0,00	177	61	2,90
84010	BOUILLON	6	16	0,39	38	16	2,45	58	4	16,57	13	1	13,00	0	0		115	36	3,24
84016	DAVERDISSE	0	1	0,00	0	1	0,00	0	1	0,00	0	1	0,00	0	0		0	2	0,00
84029	HERBEUMONT	0	1	0,00	0	0		0	1	0,00	0	0		0	0		0	2	0,00
84033	LEGLISE	0	2	0,00	0	1	0,00	0	2	0,00	0	0		0	0		0	4	0,00
84035	LIBIN	11	6	2,00	7	7	1,00	0	2	0,00	3	0		0	0		21	14	1,50
84043	NEUFCHATEAU	20	20	1,00	9	14	0,64	50	7	7,14	12	3	4,80	0	1	0,00	91	44	2,07
84050	PALISEUL	6	9	0,71	6	7	0,92	34	6	6,18	4	2	2,00	0	2	0,00	50	24	2,08
84059	SAINT-HUBERT	1	3	0,40	1	3	0,40	0	0		0	0		0	0		2	5	0,40
84068	TELLIN	3	5	0,67	13	1	13,00	25	1	50,00	0	0		0	0		41	6	6,83
84075	WELLIN	8	8	1,00	3	6	0,50	34	2	22,67	9	1	9,00	0	0		54	17	3,27
84077	LIBRAMONT-CHEVIGNY	72	39	1,85	37	38	0,97	82	19	4,32	2	7	0,29	0	1	0,00	193	104	1,86
85007	CHINY	12	4	3,00	7	3	2,80	1	0		0	2	0,00	0	0		20	8	2,50

INS	Commune	Nombre de logements 1 chambre existants	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre	Nombre de logements 2 chambres existants	Nombre de demandes 2 chambres	Ratio parc/demande 2 chambres	Nombre de logements 3 chambres existants	Nombre de demandes 3 chambres	Ratio parc/demande 3 chambres	Nombre de logements 4 chambres existants	Nombre de demandes 4 chambres	Ratio parc/demande 4 chambres	Nombre de logements 5 chambres et plus existants	Nombre de demandes 5 chambres et plus	Ratio parc/demande 5 chambres et plus	Nombre total de logements existants	Nombre total de demandes	Ratio parc/demande total
85009	ETALLE	0	8	0,00	1	6	0,18	1	3	0,33	0	1	0,00	0	0		2	18	0,11
85011	FLORENVILLE	1	9	0,12	9	8	1,20	43	2	21,50	9	1	18,00	0	0		62	19	3,35
85024	MEIX-DEVANT-VIRTON	0	3	0,00	0	1	0,00	0	0		0	0		0	0		0	4	0,00
85026	MUSSON	2	5	0,44	3	3	1,00	1	3	0,40	0	0		0	0		6	10	0,60
85034	SAINT-LEGER	2	8	0,25	5	8	0,63	26	4	7,43	4	1	4,00	0	0		37	21	1,80
85039	TINTIGNY	4	9	0,47	3	4	0,75	2	3	0,67	0	1	0,00	0	1	0,00	9	17	0,53
85045	VIRTON	43	42	1,02	149	31	4,89	109	18	6,06	14	4	3,50	0	1	0,00	315	96	3,30
85046	HABAY	0	12	0,00	21	9	2,33	23	4	5,75	12	2	6,00	0	1	0,00	56	27	2,07
85047	ROUVROY	0	9	0,00	12	5	2,40	32	2	16,00	6	3	2,00	0	1	0,00	50	19	2,63
91005	ANHEE	3	9	0,35	5	8	0,67	3	5	0,60	1	1	2,00	0	0		12	22	0,56
91013	BEAURAING	10	21	0,49	12	14	0,86	5	6	0,83	0	4	0,00	0	1	0,00	27	46	0,59
91015	BIEVRE	2	2	1,00	2	1	2,00	0	0		0	0		0	0		4	3	1,33
91030	CINEY	36	46	0,79	75	44	1,72	111	19	5,84	5	3	1,67	14	0		241	111	2,17
91034	DINANT	90	81	1,11	168	68	2,49	218	25	8,90	10	9	1,11	5	2	2,50	491	184	2,67
91054	GEDINNE	7	6	1,17	2	4	0,57	0	0		0	0		0	0		9	10	0,95
91059	HAMOIS	0	5	0,00	0	3	0,00	61	3	24,40	0	1	0,00	0	1	0,00	61	12	5,30
91064	HAVELANGE	8	8	1,07	14	6	2,33	15	1	15,00	4	1	4,00	0	0		41	16	2,65
91072	HOUYET	5	4	1,25	0	1	0,00	0	3	0,00	1	0		0	1	0,00	6	8	0,80
91103	ONHAYE	5	7	0,77	6	6	1,09	30	3	10,00	12	3	4,00	0	0		53	18	2,94
91114	ROCHFORT	42	32	1,33	27	33	0,83	9	7	1,29	0	2	0,00	0	1	0,00	78	74	1,06
91120	SOMME-LEUZE	8	3	2,67	8	4	2,00	1	1	2,00	0	1	0,00	0	0		17	8	2,13
91141	YVOIR	5	14	0,36	6	12	0,50	6	5	1,20	0	0		0	0		17	31	0,55

INS	Commune	Nombre de logements 1 chambre	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre	Nombre de logements 2 chambres	Nombre de demandes 2 chambres	Ratio parc/demande 2 chambres	Nombre de logements 3 chambres	Nombre de demandes 3 chambres	Ratio parc/demande 3 chambres	Nombre de logements 4 chambres	Nombre de demandes 4 chambres	Ratio parc/demande 4 chambres	Nombre de logements 5 chambres et plus	Nombre de demandes 5 chambres et plus	Ratio parc/demande 5 chambres et plus	Nombre total de logements existants	Nombre total de demandes	Ratio parc/demande total
91142	HASTIERE	8	18	0,46	7	11	0,67	6	5	1,20	1	2	0,67	0	1	0,00	22	35	0,63
91143	VRESSE-SUR-SEMOIS	0	1	0,00	2	0		0	1	0,00	0	0		0	0		2	2	1,33
92003	ANDENNE	150	107	1,41	219	96	2,29	338	33	10,40	72	7	10,29	6	3	2,00	785	245	3,21
92006	ASSESE	5	9	0,59	8	6	1,45	0	4	0,00	0	1	0,00	0	0		13	18	0,72
92035	EGHEZEE	14	25	0,56	30	24	1,25	73	10	7,68	6	3	2,40	0	1	0,00	123	62	2,00
92045	FLOREFFE	0	14	0,00	3	11	0,27	1	8	0,13	0	2	0,00	0	1	0,00	4	36	0,11
92048	FOSES-LA-VILLE	0	12	0,00	4	9	0,47	0	4	0,00	0	2	0,00	0	1	0,00	4	27	0,15
92054	GESVES	0	6	0,00	0	6	0,00	0	2	0,00	0	0		0	0		0	14	0,00
92087	METTET	19	17	1,12	12	12	1,04	7	7	1,08	1	1	1,00	0	0		39	36	1,08
92094	NAMUR	709	757	0,94	1634	532	3,07	1006	209	4,81	179	69	2,59	6	15	0,40	3534	1581	2,24
92097	OHEY	0	4	0,00	0	3	0,00	0	2	0,00	0	0		0	0		0	8	0,00
92101	PROFONDEVILLE	0	14	0,00	5	11	0,45	7	7	1,08	0	0		0	0		12	31	0,39
92114	SOMBREFFE	4	17	0,24	58	22	2,70	22	14	1,57	6	3	2,40	2	1	4,00	92	56	1,66
92137	SAMBREVILLE	184	129	1,43	252	112	2,25	534	37	14,63	40	9	4,44	53	3	17,67	1063	290	3,67
92138	FERNELMONT	0	5	0,00	0	6	0,00	0	3	0,00	0	2	0,00	0	0		0	15	0,00
92140	JEMEPPE-SUR-SAMBRE	53	67	0,79	86	51	1,70	263	28	9,56	54	13	4,15	26	2	17,33	482	160	3,02
92141	LA BRUYERE	0	1	0,00	0	1	0,00	0	1	0,00	0	0		0	0		0	2	0,00
92142	GEMBLOUX	80	84	0,95	68	76	0,89	80	39	2,08	63	11	5,73	0	1	0,00	291	211	1,38
93010	CERFONTAINE	5	2	3,33	0	2	0,00	0	1	0,00	0	0		0	0		5	4	1,43
93014	COUVIN	37	40	0,94	10	25	0,40	185	10	18,50	9	3	3,60	0	1	0,00	241	78	3,09
93018	DOISCHE	0	2	0,00	2	2	1,33	3	0		0	0		0	0		5	3	1,67
93022	FLORENNES	7	21	0,34	13	10	1,30	18	6	3,27	3	2	2,00	0	1	0,00	41	38	1,08
93056	PHILIPPEVILLE	8	32	0,25	15	22	0,70	12	12	1,00	3	2	1,50	2	1	4,00	40	68	0,59

INS	Commune	Nombre de logements 1 chambre	Nombre de demandes 1 chambre	Ratio parc/demande 1 chambre	Nombre de logements 2 chambres	Nombre de demandes 2 chambres	Ratio parc/demande 2 chambres	Nombre de logements 3 chambres	Nombre de demandes 3 chambres	Ratio parc/demande 3 chambres	Nombre de logements 4 chambres	Nombre de demandes 4 chambres	Ratio parc/demande 4 chambres	Nombre de logements 5 chambres	Nombre de demandes 5 chambres et plus	Ratio parc/demande 5 chambres et plus	Nombre total de logements existants	Nombre total de demandes	Ratio parc/demande total
93088	WALCOURT	5	8	0,67	5	6	0,83	1	3	0,40	0	0		0	0		11	16	0,69
93090	VIROINVAL	11	7	1,57	5	7	0,77	0	1	0,00	0	0		0	0		16	15	1,10
	Ratio maximum			4,00			13,00			68,50			58,00			52,00			7,98
	Ratio minimum			0,00			0,00			0,00			0,00			0,00			0,00

Annexe 4 : Nombre de logements à créer en fonction des objectifs de couverture de la demande

Les lignes surlignées en rouge correspondent aux 92 communes de la zone de création de logements publics.

Commune	Objectif : parc = nombre candidatures						Objectif parc = 1,5 * nombre candidatures					
	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total
BEAUVECHAIN	9	12	0	0	0	21	16	23	0	0	0	39
BRAINE-L'ALLEUD	69	150	0	0	0	219	151	203	0	0	0	354
BRAINE-LE-CHATEAU	46	64	0	0	4	114	57	64	0	0	4	125
CHAUMONT-GISTOUX	12	31	0	0	2	45	28	38	0	0	2	68
COURT-SAINT-ETIENNE	19	42	0	9	0	70	57	76	0	10	0	143
GENAPPE	17	21	0	1	3	42	42	44	0	6	3	95
GREZ-DOICEAU	31	0	0	6	1	38	35	0	0	6	1	42
INCOURT	0	0	0	0	1	1	7	0	0	0	1	8
ITTRE	31	0	0	6	1	38	39	0	0	6	1	46
JODOIGNE	23	31	0	9	0	63	38	38	0	9	0	85
LA HULPE	48	0	0	0	4	52	53	0	0	0	4	57
MONT-SAINT-GUIBERT	29	33	0	2	0	64	50	37	0	5	0	92
NIVELLES	93	0	0	0	0	93	239	136	0	4	0	379
PERWEZ	9	0	0	3	0	12	25	0	0	6	0	31
RIXENSART	60	0	0	3	0	63	112	0	0	10	0	122
TUBIZE	56	72	0	0	0	128	138	155	0	0	0	292
VILLERS-LA-VILLE	7	3	0	0	2	12	16	11	0	0	2	29
WATERLOO	109	0	68	19	6	202	111	0	69	19	6	205
WAVRE	49	0	0	0	0	49	118	67	0	0	0	184
CHASTRE	0	8	0	0	0	8	0	23	0	0	0	23
HELECINE	8	0	2	0	1	11	9	0	3	0	1	13
LASNE	0	4	0	1	0	5	0	4	0	1	0	5
ORP-JAUCHE	5	11	0	0	0	16	11	15	0	0	0	26
OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE	0	0	0	0	0	0	120	35	0	0	0	154
RAMILLIES	9	9	0	2	0	20	9	15	0	2	0	26
REBECQ	2	37	0	0	0	39	28	59	0	0	0	87
WALHAIN	14	15	4	0	1	34	18	18	5	0	1	42
ATH	0	0	0	0	2	2	0	11	0	0	2	13
BELOEIL	13	4	0	0	0	17	20	10	0	0	0	30
BERNISSART	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BRUGELETTE	4	0	2	0	0	6	11	0	5	0	0	16
CHIEVRES	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1

Commune	Objectif : parc = nombre candidatures						Objectif parc = 1,5 * nombre candidatures					
	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total
ELLEZELLES	4	0	0	0	0	4	12	0	0	0	0	12
FLOBECQ	0	0	0	0	1	1	5	0	0	0	1	6
FRASNES-LEZ-ANVAING	10	6	0	0	1	17	13	12	0	0	1	26
CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT	52	0	0	0	0	52	150	0	0	0	1	151
CHARLEROI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CHATELET	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
COURCELLES	0	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	14
FARCIENNES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLEURUS	0	0	0	0	0	0	42	3	0	0	0	45
FONTAINE-L'EVEQUE	0	0	0	0	4	4	59	0	0	0	4	63
GERPINNES	49	0	0	0	1	50	49	0	0	3	1	53
MANAGE	0	0	0	0	3	3	1	0	0	0	3	4
MONTIGNY-LE-TILLEUL	18	0	0	0	3	21	53	19	0	0	3	75
PONT-A-CELLES	0	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	15
SENEFFE	0	0	0	0	0	0	13	16	0	0	0	29
AISEAU-PRESLES	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2
LES BONS VILLERS	0	10	0	0	0	10	3	20	0	0	0	23
BOUSSU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DOUR	2	7	0	0	1	10	50	48	0	0	1	99
FRAMERIES	3	0	0	0	0	3	72	0	0	0	0	72
HENSIES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JURBISE	10	6	0	1	1	18	11	8	0	1	1	21
LENS	0	4	1	0	0	5	0	6	2	0	0	8
MONS	0	0	0	0	0	0	158	0	0	0	0	158
QUAREGNON	0	0	0	0	0	0	2	55	0	0	0	57
QUIEVRAIN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT-GHISLAIN	0	0	0	2	0	2	0	0	0	7	0	7
COLFONTAINE	0	0	0	0	0	0	37	0	0	0	0	37
HONNELLES	7	0	0	0	0	7	11	0	0	0	0	11
QUEVY	20	0	2	0	0	22	22	0	3	0	0	25
MOUSCRON	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COMINES-WARNETON	16	0	0	0	0	16	90	36	0	0	1	126
BRAINE-LE-COMTE	31	80	0	0	5	116	80	88	0	0	5	173
ENGHIEN	11	0	0	0	0	11	44	26	0	0	0	70
LA LOUVIERE	0	0	0	0	0	0	103	0	0	0	0	103
LESSINES	0	0	0	1	1	2	9	0	0	1	1	11
LE ROEULX	32	2	0	0	1	35	40	20	0	0	1	61
SILLY	5	11	0	0	0	16	14	17	0	0	0	31

Commune	Objectif : parc = nombre candidatures						Objectif parc = 1,5 * nombre candidatures					
	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total
SOIGNIES	97	19	0	0	0	116	153	94	0	0	0	247
ECAUSSINNES	41	0	0	0	0	41	47	21	0	0	0	68
ANDERLUES	36	0	0	2	2	40	63	0	0	5	2	70
BEAUMONT	3	0	0	0	0	3	14	0	0	0	0	14
BINCHE	13	0	0	0	0	13	96	0	0	0	0	96
CHIMAY	16	8	0	2	0	26	26	17	0	4	0	47
ERQUELINNES	8	0	0	0	0	8	24	0	0	0	0	24
FROIDCHAPELLE	6	0	0	0	0	6	13	0	0	0	0	13
LOBBES	7	0	0	2	0	9	18	0	0	2	0	20
MERBES-LE-CHATEAU	10	0	0	0	0	10	17	0	0	0	0	17
MOMIGNIES	8	0	0	1	0	9	16	0	0	1	0	17
THUIN	5	0	0	0	0	5	44	3	0	0	0	47
ESTINNES	8	0	0	0	0	8	14	4	0	0	0	18
HAM-SUR-HEURE-NALINNES	9	0	0	0	0	9	9	4	0	0	0	13
MORLANWELZ	0	0	0	0	5	5	24	6	0	0	5	35
SIVRY-RANCE	3	0	0	0	0	3	9	6	0	0	0	15
ANTOING	20	16	0	0	0	36	41	40	0	0	0	81
CELLES	0	6	0	0	0	6	0	8	0	0	0	8
ESTAIMPUIS	0	2	0	0	1	3	0	23	0	0	1	24
PECQ	9	8	0	0	1	18	22	26	0	0	1	49
PERUWELZ	6	54	0	0	0	60	51	64	0	0	0	115
RUMES	7	2	0	1	0	10	16	9	0	1	0	26
TOURNAI	0	0	0	0	0	0	186	0	0	0	0	186
BRUNEHAUT	0	4	0	0	0	4	5	15	0	0	0	20
LEUZE-EN-HAINAUT	0	0	0	0	2	2	13	11	0	0	2	26
MONT-DE-L'ENCLUS	0	0	1	1	0	2	0	0	1	1	0	2
AMAY	0	0	0	0	0	0	28	0	0	0	0	28
BURDINNE	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1
CLAVIER	0	2	1	0	0	3	0	2	1	0	0	3
FERRIERES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HAMOIR	5	0	0	1	0	6	8	0	0	1	0	9
HERON	1	0	1	0	0	2	1	0	1	0	0	2
HUY	70	0	0	0	0	70	148	31	0	5	0	183
MARCHIN	0	0	0	0	0	0	5	0	0	2	0	7
MODAVE	3	3	0	1	0	7	3	3	0	1	0	7
NANDRIN	0	2	1	0	0	3	0	2	1	0	0	3
OUFFET	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3
VERLAINE	0	6	0	1	0	7	0	6	0	1	0	7

Commune	Objectif : parc = nombre candidatures						Objectif parc = 1,5 * nombre candidatures					
	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total
VILLERS-LE-BOUILLET	10	0	0	0	0	10	15	0	0	0	0	15
WANZE	26	0	0	0	1	27	67	0	0	0	1	68
ANTHISNES	2	0	0	0	0	2	6	0	0	0	0	6
ENGIS	20	0	0	3	0	23	30	0	0	5	0	35
TINLOT	0	2	0	0	0	2	0	4	0	0	0	4
ANS	319	0	0	47	0	366	471	0	0	70	0	541
AWANS	27	0	0	13	0	40	67	0	0	13	0	80
AYWAILLE	12	0	3	2	0	17	21	0	5	2	0	28
BASSENGE	18	0	0	0	0	18	30	11	0	0	0	41
BEYNE-HEUSAY	23	0	0	0	1	24	63	0	0	0	1	64
CHAUDFONTAINE	0	0	0	5	2	7	19	0	0	11	2	31
COMBLAIN-AU-PONT	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2
DALHEM	6	0	0	0	1	7	16	2	0	1	1	19
ESNEUX	15	0	0	0	0	15	25	0	0	0	0	25
FLERON	194	0	0	0	12	206	246	0	0	0	12	258
HERSTAL	0	0	0	2	22	24	165	0	0	26	22	212
JUPRELLE	16	0	0	0	0	16	26	0	0	0	0	26
LIEGE	0	0	0	0	42	42	611	0	0	92	45	747
OUPEYE	44	0	0	0	0	44	134	0	0	0	2	136
SAINT-NICOLAS	37	0	0	13	6	56	167	0	0	32	6	205
SERAING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6
SOUMAGNE	59	0	0	0	1	60	89	14	0	0	1	104
SPRIMONT	3	0	0	1	0	4	10	3	0	1	0	14
WISE	0	0	0	0	2	2	59	0	0	0	5	64
GRACE-HOLLOGNE	11	0	0	0	1	12	128	0	0	0	6	134
BLEGNY	14	1	0	0	0	15	33	18	0	0	0	51
FLEMALLE	0	0	0	0	0	0	110	0	0	10	0	120
NEUPRE	10	1	0	0	0	11	14	5	0	0	0	19
TROOZ	7	0	0	0	0	7	17	0	0	2	0	19
AMEL	0	0	0	2	0	2	0	0	0	2	0	2
AUBEL	0	3	3	1	0	7	0	3	3	1	0	7
BAELEN	15	7	0	0	1	23	19	11	0	0	1	31
BULLINGEN	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
BUTGENBACH	1	0	1	0	0	2	3	0	2	0	0	5
DISON	0	0	0	9	10	19	21	0	0	28	11	60
EUPEN	44	0	0	0	3	47	122	46	0	0	3	170
HERVE	0	4	0	0	0	4	11	29	0	0	0	39
JALHAY	0	2	0	2	1	5	0	3	0	2	1	6
KELMIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1

Commune	Objectif : parc = nombre candidatures						Objectif parc = 1,5 * nombre candidatures					
	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total
LIERNEUX	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
LIMBOURG	4	2	0	0	0	6	9	6	0	0	0	15
LONTZEN	11	0	0	0	1	12	19	7	0	0	1	27
MALMEDY	9	0	0	0	0	9	37	6	0	0	1	44
OLNE	5	4	0	0	0	9	9	8	0	0	0	17
PEPINSTER	0	0	0	0	3	3	0	1	0	0	3	4
RAEREN	4	11	0	0	1	16	22	28	0	0	1	51
SANKT VITH	4	0	0	0	2	6	15	0	0	0	2	17
SPA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STAVELOT	7	4	0	0	1	12	18	12	0	0	1	31
STOUMONT	3	0	0	1	0	4	3	0	0	1	0	4
THEUX	0	4	0	0	1	5	1	10	0	0	1	12
VERVIERS	0	0	0	0	3	3	79	0	0	0	12	91
WAIMES	0	0	3	0	0	3	2	0	4	0	0	6
WELKENRAEDT	5	23	0	0	1	29	34	43	0	0	1	78
TROIS-PONTS	9	0	0	3	0	12	9	0	0	3	0	12
BURG-REULAND	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1
PLOMBIERES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
THIMISTER-CLERMONT	0	4	0	1	0	5	0	6	0	1	0	7
BERLOZ	4	4	0	1	0	9	4	4	0	1	0	9
BRAIVES	1	3	0	0	0	4	1	3	0	0	0	4
CRISNEE	3	2	2	0	0	7	3	2	2	0	0	7
DONCEEL	1	2	0	0	0	3	1	2	0	0	0	3
FEXHE-LE-HAUT-CLOCHER	0	5	1	0	0	6	0	6	1	0	0	7
GEER	7	0	1	1	1	10	9	0	1	1	1	12
HANNUT	14	0	8	0	2	24	14	0	8	0	2	24
LINCENT	1	2	1	0	0	4	1	2	1	0	0	4
OREYE	15	1	0	0	0	16	15	8	0	0	0	23
REMICOURT	8	0	2	0	0	10	18	0	3	0	0	21
SAINT-GEORGES-SUR-MEUSE	20	0	0	4	0	24	20	8	0	4	0	32
WAREMME	56	0	0	0	0	56	103	0	0	0	0	103
WASSEIGES	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1
FAIMES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ARLON	61	0	0	0	2	63	131	15	0	0	2	148
ATTERT	21	13	7	2	1	44	21	13	7	2	1	44
AUBANGE	29	0	0	0	1	30	62	16	0	0	1	79
MARTELANGE	2	0	2	0	0	4	2	0	2	0	0	4
MESSANCY	0	20	0	0	0	20	0	30	0	0	0	30

Commune	Objectif : parc = nombre candidatures						Objectif parc = 1,5 * nombre candidatures					
	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total
BASTOGNE	27	0	0	0	2	29	60	0	0	0	2	62
BERTOIGNE	0	3	1	1	1	6	0	3	1	1	1	6
FAUVILLERS	2	2	1	0	0	5	2	2	1	0	0	5
HOUFFALIZE	8	5	0	2	0	15	8	6	0	2	0	16
VIELSALM	13	0	0	0	1	14	13	0	0	0	1	14
VAUX-SUR-SURE	1	3	0	1	0	5	1	3	0	1	0	5
GOUVY	5	0	3	0	1	9	6	0	3	0	1	10
SAINTE-ODE	0	0	0	2	0	2	2	0	0	2	0	4
DURBUY	19	0	0	2	1	22	29	0	0	3	1	33
EREZEE	5	2	0	1	0	8	5	4	0	1	0	10
HOTTON	23	0	0	0	0	23	34	4	0	0	0	38
LA ROCHE-EN-ARDENNE	2	2	0	0	0	4	2	2	0	0	0	4
MARCHE-EN-FAMENNE	68	35	0	0	5	108	138	93	0	0	5	236
NASSOGNE	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4
RENDEUX	6	0	0	1	0	7	6	0	0	1	0	7
TENNEVILLE	2	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2
MANHAY	2	0	0	1	0	3	3	0	0	1	0	4
BERTRIX	4	0	0	0	1	5	16	0	0	0	1	17
BOUILLON	10	0	0	0	0	10	16	0	0	0	0	16
DAVERDISSE	1	1	1	1	0	4	1	1	1	1	0	4
HERBEUMONT	1	0	1	0	0	2	1	0	1	0	0	2
LEGLISE	2	1	2	0	0	5	2	1	2	0	0	5
LIBIN	0	0	2	0	0	2	0	4	2	0	0	6
NEUFCHATEAU	0	5	0	0	1	6	10	12	0	0	1	23
PALISEUL	3	1	0	0	2	6	8	5	0	0	2	14
SAINT-HUBERT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TELLIN	2	0	0	0	0	2	5	0	0	0	0	5
WELLIN	0	3	0	0	0	3	4	6	0	0	0	10
LIBRAMONT-CHEVIGNY	0	1	0	5	1	7	0	20	0	7	1	28
CHINY	0	0	0	2	0	2	0	0	0	2	0	2
ETALLE	8	0	0	1	0	9	8	0	0	1	0	9
FLORENVILLE	8	0	0	0	0	8	9	3	0	0	0	12
MEIX-DEVANT-VIRTON	3	1	0	0	0	4	3	1	0	0	0	4
MUSSON	3	0	2	0	0	5	5	0	3	0	0	8
SAINT-LEGER	6	3	0	0	0	9	8	7	0	0	0	15
TINTIGNY	5	0	0	1	1	7	9	0	0	1	1	11
VIRTON	0	0	0	0	1	1	20	0	0	0	1	21
HABAY	12	0	0	0	1	13	12	0	0	0	1	13
ROUVROY	9	0	0	0	1	10	9	0	0	0	1	10

Commune	Objectif : parc = nombre candidatures						Objectif parc = 1,5 * nombre candidatures					
	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total
ANHEE	6	0	0	0	0	6	9	0	0	0	0	9
BEAURAING	11	0	0	4	1	16	21	0	0	4	1	26
BIEVRE	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
CINEY	10	0	0	0	0	10	33	0	0	0	0	33
DINANT	0	0	0	0	0	0	32	0	0	4	0	35
GEDINNE	0	2	0	0	0	2	0	4	0	0	0	4
HAMOIS	5	3	0	1	1	10	5	3	0	1	1	10
HAVELANGE	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4
HOUYET	0	1	3	0	1	5	0	1	3	0	1	5
ONHAYE	2	0	0	0	0	2	6	3	0	0	0	9
ROCHEFORT	0	6	0	2	1	9	0	23	0	2	1	26
SOMME-LEUZE	0	0	0	1	0	1	0	0	1	1	0	2
YVOIR	9	6	0	0	0	15	14	12	0	0	0	26
HASTIERE	10	0	0	0	1	11	18	0	0	0	1	19
VRESSE-SUR-SEMOIS	1	0	1	0	0	2	1	0	1	0	0	2
ANDENNE	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	11
ASSESE	4	0	4	1	0	9	9	0	4	1	0	14
EGHEZEE	11	0	0	0	1	12	24	6	0	0	1	31
FLOREFFE	14	0	0	2	1	17	14	0	0	2	1	17
FOSES-LA-VILLE	12	0	4	2	1	19	12	0	4	2	1	19
GESVES	6	6	2	0	0	14	6	6	2	0	0	14
METTET	0	0	0	0	0	0	0	6	4	1	0	10
NAMUR	48	0	0	0	9	57	427	0	0	0	15	442
OHEY	4	3	2	0	0	9	4	3	2	0	0	9
PROFONDEVILLE	14	0	0	0	0	14	14	0	0	0	0	14
SOMBREFFE	13	0	0	0	0	13	17	0	0	0	0	17
SAMBREVILLE	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	10
FERNELMONT	5	6	3	2	0	16	5	6	3	2	0	16
JEMEPPE-SUR-SAMBRE	14	0	0	0	0	14	48	0	0	0	0	48
LA BRUYERE	1	1	1	0	0	3	1	1	1	0	0	3
GEMBLOUX	4	8	0	0	1	13	46	46	0	0	1	93
CERFONTAINE	0	2	1	0	0	3	0	2	1	0	0	3
COUVIN	3	15	0	0	1	19	23	25	0	0	1	49
DOISCHE	2	0	0	0	0	2	2	1	0	0	0	3
FLORENNES	14	0	0	0	1	15	21	0	0	0	1	22
PHILIPPEVILLE	24	0	0	0	0	24	32	0	0	0	0	32
WALCOURT	3	0	2	0	0	5	7	0	3	0	0	10
VIROINVAL	0	2	1	0	0	3	0	6	1	0	0	7



Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition de la demande en logements publics selon le degré de proximité des différents choix de localisation à la commune choisie en priorité (2017).....	15
Tableau 2: Profil des ménages privés wallons et candidats locataires	17
Tableau 3: Profil des ménages privés wallons et candidats locataires	17
Tableau 4 : Ménages candidats par type selon l'arrondissement demandé (2017)	22
Tableau 5 : Distribution des ménages candidats selon la taille et l'arrondissement demandé (2017)	24
Tableau 6 : Répartition des candidats par catégorie d'âge selon l'arrondissement demandée (2017)	30
Tableau 7: Conditions de ressources pour l'accès à un logement public	31
Tableau 8 : Répartition du parc de logement détenu et/ou géré par les SLSP (2016).....	40
Tableau 9 : Répartition du parc de logement détenu et géré des SLSP (2016), des logements demandés dans le cadre des candidatures (2017), selon le nombre de chambres	42
Tableau 10 : Répartition du parc de logement détenu et géré par les SLSP (2016), selon la vacance	45
Tableau 11 : Vacance apparente dans le parc de logements gérés par les AIS selon la province (2016).....	52
Tableau 12 : Hypothèses du modèle	62
Tableau 13 : Méthodologies de prévision des facteurs du modèle	64
Tableau 14 : Valeurs estimées du taux d'intérêt moyen des prêts hypothécaires de 2018 et 2030.....	69
Tableau 15 : Prévision du nombre de demandeurs d'emploi inoccupés de 2018 à 2030 ..	73
Tableau 16 : Prévision de la dette brute consolidée en Belgique en pourcent du PIB de 2018 à 2030.....	76
Tableau 17 : Prix moyen (non pondéré) des terrains à bâtir prédits de 2014 à 2030	79
Tableau 18 : Nombre de ménages privés en Wallonie prédits de 2019 à 2030.....	82

Tableau 19 : Paramètres des variables du modèle prédictif de régression ayant des variables économiques avec un décalage de 3 ans.	84
Tableau 20 : Variables utilisées pour le modèle prédictif de régression ayant des variables économiques avec un décalage de 3 ans.....	85
Tableau 21 : Paramètres des variables du modèle prédictif de régression ayant des variables économiques et sociodémographiques avec un décalage de 5 ans.....	87
Tableau 22 : Variables utilisées pour le modèle prédictif de régression ayant des variables économiques et sociodémographiques avec un décalage de 5 ans.....	88
Tableau 23 : Ratio logements 1 chambre existants / demandes en 1 chambre.....	154
Tableau 24 : Couverture de la demande en logements publics par le parc de Charleroi selon le type de logement	161
Tableau 25 : Nombre de logements par type à créer à Liège selon les divers objectifs de couverture de la demande	162
Tableau 26 : Composante 1 « Évolution et structure de la population et des ménages »	173
Tableau 27 : Composante 2 « Urbanisation et candidatures au logement public »	175
Tableau 28 : Composante 3 « Natalité et rajeunissement »	177
Tableau 29 : Composante 4 « Attractivité »	179
Tableau 30 : Composante 5 « Taille des ménages candidats »	181
Tableau 31 : Regroupement des neuf classes de la classification ascendante hiérarchique en six classes	185
Tableau 32 : Caractéristiques des communes situées en zone de création et n'ayant aucun logement à créer	194
Tableau 33 : Nombre et type de logements à créer pour les communes de la classe 1 ..	201
Tableau 34 : Nombre et type de logements à créer pour les communes de la classe 2 ..	202
Tableau 35 : Nombre et type de logements à créer pour les communes de la classe 3 ..	204
Tableau 36 : Nombre et type de logements à créer pour les communes de la classe 4 ..	205
Tableau 37 : Nombre et type de logements à créer pour les communes de la classe 5 ..	206
Tableau 38 : Nombre minimum et maximum de logements à capter par les AIS par catégorie de commune et par type de logement, dans les communes de la classe 6	208

Tableau 39 : Nombre minimum et maximum de logements à capter par les AIS par catégorie de commune et par type de logement, dans les communes de la classe 6209

Liste des graphiques

Graphique 1 : Répartition de la demande en logements publics selon le degré de proximité au lieu de résidence (2017)	10
Graphique 2 : Répartition de la demande en logements publics selon le degré de proximité des différents choix de localisation à la commune prioritairement choisie (2017).....	14
Graphique 3 : Âge des chefs de ménages candidats au logement public (2017) et des chefs de ménages wallons (2016).....	26
Graphique 4 : Répartition des besoins exprimés en logements selon le nombre de chambres (2017)	36
Graphique 5 : Répartition du parc de logement détenu et géré des SLSP (2015), selon la période de construction du bâtiment.....	41
Graphique 6 : Répartition du parc de logement détenu et géré des SLSP (2016), des logements demandés dans le cadre des candidatures (2017), selon le nombre de chambres	42
Graphique 7 : Répartition du parc de logement géré par les SLSP (2016), selon le nombre de chambres	43
Graphique 8 : Répartition du parc de logement détenu et géré par les SLSP (2016), selon la vacance.....	44
Graphique 9 : Nombre de départs de locataires du logement public en Wallonie (2005-2016)	46
Graphique 10 : Taux de sortie dans le parc détenu et géré par les SLSP (2005-2016).....	47
Graphique 11 : Répartition des locataires (2016) et des candidats locataires (2017) selon leur catégorie d'âge	48
Graphique 12 : Répartition du parc de logement détenu par les AIS (2016), selon les provinces	49
Graphique 13 : Le parc de logements gérés par les AIS selon le type de propriétaire (2016)	50
Graphique 14 : Le parc de logements géré par les AIS selon le type de propriétaire par provinces (2016)	50
Graphique 15 : Répartition du parc de logement géré par les AIS (2016), selon le nombre de chambres	51

Graphique 16 : Taux d'entrées de sorties et de rotation au sein du parc géré par les AIS, par provinces (2016).....	53
Graphique 17 : Objectif régional de logements publics à atteindre en 2030.....	58
Graphique 18 : Nombre de logements publics par année de construction.....	66
Graphique 19 : Taux d'intérêt moyen des crédits hypothécaires en Belgique de 1970 à 2017 (estimation jusqu'en 2030).....	68
Graphique 20 : Nombre de demandeurs d'emploi inoccupés en Belgique de 1970 à 2017	71
Graphique 21 : Nombre de demandeurs d'emploi inoccupés entre 2014 et 2023 (estimation jusqu'en 2030)	72
Graphique 22 : Évolution de la dette belge en pourcent du PIB de 1970 à 2018.....	75
Graphique 23 : Évolution du prix moyen (non pondéré) des terrains à bâtir de 1973 à 2014	78
Graphique 24 : Évolution du nombre de ménages privés en Wallonie de 1970 à 2018.....	81
Graphique 25 : Nombre de logements publics construits par an entre 2018 et 2030 selon le modèle prédictif de régression ayant des variables économiques avec un décalage de 3 ans.....	86
Graphique 26 : Nombre de logements publics construits par an entre 2018 et 2030 selon le modèle prédictif de régression comportant des variables écodémographiques avec un décalage de 5 ans.	89
Graphique 27 : Répartition du parc de logement géré par les AIS (2016), selon le nombre de chambre.....	150
Graphique 28 : Analyse en Composante Principales – Variance totale expliquée.....	173

Liste des cartes

Carte 1: Les besoins en logement public au 1 ^{er} janvier 2018 selon la commune demandée	9
Carte 2 : Part des candidats résidant déjà dans la commune choisie en première priorité ou dans une commune limitrophe (2017)	11
Carte 3 : Part des candidats résidant dans la même province que la commune choisie en première priorité – hors communes limitrophes (2017).....	12
Carte 4 : Part des candidats résidant dans une autre province que la commune choisie en première priorité – hors communes limitrophes (2017).....	13
Carte 5 : Représentation des personnes isolées parmi les candidatures selon la commune demandée (2017)	19
Carte 6 : Représentation des couples avec enfant(s) parmi les candidatures selon la commune demandée (2017).....	19
Carte 7 : Représentation des couples sans enfant parmi les candidatures selon la commune demandée (2017)	20
Carte 8 : Représentation des familles monoparentales parmi les candidatures selon la commune demandée (2017).....	20
Carte 9 : Taille moyenne des ménages candidats selon la commune demandée (2017) ..	23
Carte 10 : Représentation des ménages de 5 personnes ou plus parmi les candidatures selon la commune demandée (2017)	25
Carte 11 : Représentation des candidats locataires de moins de 25 ans selon la commune demandée (2017)	27
Carte 12 : Représentation des candidats locataires de 25 à 34 ans selon la commune demandée (2017)	28
Carte 13 : Représentation des candidats locataires de 35 à 64 ans selon la commune demandée (2017)	28
Carte 14 : Représentation des candidats locataires de 65 et plus selon la commune demandée (2017)	29
Carte 15 : Part des ménages candidats à revenus précaires selon l'arrondissement demandé (2017)	32
Carte 16 : Part des ménages candidats à revenus précaires selon la commune demandée (2017)	32

Carte 17 : Part des ménages candidats à revenus modestes selon l'arrondissement demandé (2017)	33
Carte 18 : Part des ménages candidats à revenus modestes selon la commune demandée (2017)	34
Carte 19 : Part des ménages candidats à revenus moyens selon l'arrondissement demandé (2017)	35
Carte 20 : Part des ménages candidats à revenus moyens selon la commune demandée (2017)	35
Carte 21 : Demande en logements 1 chambre (2017)	37
Carte 22 : Demande en logements 2 chambres (2017)	37
Carte 23 : Demande en logements 3 chambres (2017)	38
Carte 24 : Demande en logements 4 chambres ou plus (2017).....	38
Carte 25 : Évolution du nombre de ménages par commune au 1 ^{er} janvier (2010-2017)....	93
Carte 26 : Évolution de la population par commune entre 2010 et 2017	95
Carte 27 : Pondération selon l'évolution du nombre de ménages par commune entre 2010 et 2017	97
Carte 28 : Pondération selon l'évolution de la population par commune entre 2010 et 2017	98
Carte 29 : Synthèse des deux premiers indicateurs de l'indice démographique	99
Carte 30 : Indice de vieillissement en 2016	101
Carte 31 : Indice de vieillissement en 2030	101
Carte 32 : Dynamiques relatives à l'âge – Synthèse des indices de vieillissement de 2016 et 2030.....	103
Carte 33 : Indice démographique.....	104
Carte 34 : Revenu médian par déclarations et par commune (2015)	107
Carte 35 : Pondération selon le revenu médian par déclaration et par commune (2015)	108
Carte 36 : Indicateur d'accès à la propriété	109
Carte 37 : Pondération selon l'accès à la propriété	111
Carte 38 : Part des bénéficiaires du chômage et du RIS au sein de la commune (2015)	112

Carte 39 : Pondération selon la part de bénéficiaires du chômage et du RIS au sein de la commune	113
Carte 40 : Part des ménages composés d'une seule personne au sein de la commune.	114
Carte 41 : Pondération selon la part des ménages composés d'une seule personne au sein de la commune	115
Carte 42 : Part des familles monoparentales au sein de la commune	116
Carte 43 : Pondération selon la part de familles monoparentales au sein de la commune	117
Carte 44 : Indice de fragilité face au logement.....	118
Carte 45 : Nombre de candidatures pour 100 ménages en 2017	120
Carte 46 : Pondération selon le nombre de candidatures pour 100 ménages en 2017 ...	121
Carte 47 : Ratio d'emploi intérieur brut en 2015	123
Carte 48 : Pondération selon le ratio d'emploi intérieur brut en 2015	124
Carte 49 : Indice des Conditions de Bien Être – Dimension 6 – Mobilité (2015).....	125
Carte 50 : Pondération selon l'indice des Conditions de Bien Être – Dimension 6 – Mobilité (2015)	126
Carte 51 : Indice des Conditions de Bien Être – Dimension 8 – Accès aux commerces de proximité (2015).....	127
Carte 52 : Pondération selon l'indice des Conditions de Bien Être – Dimension 8 – Accès aux commerces de proximité (2015).....	128
Carte 53 : Indice d'accessibilité à l'emploi et aux services.....	129
Carte 54 : Pondération selon les indices de démographie, fragilité devant l'emploi, accessibilité à l'emploi et aux services et candidatures	131
Carte 55 : Zones de création de nouveaux logements publics	132
Carte 56 : Adéquation du parc des studios et logements 1 chambre à la demande exprimée par commune au 1 ^{er} janvier 2017	135
Carte 57 : Adéquation du parc des logements 3 chambres à la demande par commune au 1 ^{er} janvier 2017	136
Carte 58 : Adéquation du parc des logements 2 chambres à la demande par commune au 1 ^{er} janvier 2017	137

Carte 59 : Adéquation du parc des logements 5 chambres et plus à la demande par commune au 1 ^{er} janvier 2017	137
Carte 60 : Adéquation du parc des logements 4 chambres à la demande par commune au 1 ^{er} janvier 2017	138
Carte 61 : Besoin en studios et logements 1 chambre	140
Carte 62 : Besoin en logements 2 chambres	141
Carte 63 : Besoin en logements 3 chambres	142
Carte 64 : Besoin en logements 4 chambres	143
Carte 65 : Besoin en logements 5 chambres et plus	144
Carte 66 : Type de logements à créer en priorité 1 par commune	146
Carte 67 : Type de logements à créer en priorité 2 par commune	147
Carte 68 : Type de logements à créer en priorité 3 par commune	148
Carte 69 : Type de logements à créer en priorité 4 par commune	149
Carte 70 : Nombre de logements à créer pour un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque type de logement est égal à le nombre de candidatures	157
Carte 71 : Nombre de logements à créer pour un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque type de logement est égal à 1,5 fois le nombre de candidatures	160
Carte 72 : Nombre de logements à créer en priorité 1 pour un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque type de logement égale 1,5 fois le nombre de candidatures	165
Carte 73 : Nombre de logements à créer en priorité 2 pour un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque type de logement égale 1,5 fois le nombre de candidatures	167
Carte 74 : Nombre de logements à créer en priorité 3 pour un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque type de logement égale 1,5 fois le nombre de candidatures	168
Carte 75 : Nombre de logements à créer en priorité 4 pour un objectif de couverture de la demande tel que le parc pour chaque type de logement égale 1,5 fois le nombre de candidatures	169
Carte 76 : Composante 1 « Évolution et structure de la population et des ménages »....	175

Carte 77 : Composante 2 « Urbanisation et candidatures au logement public »	177
Carte 78 : Composante 3 « Natalité et rajeunissement ».....	179
Carte 79 : Composante 4 « Attractivité »	181
Carte 80 : Composante 5 « Taille des ménages candidats ».....	183
Carte 81 : Classification ascendante hiérarchique à partir des 5 composantes de l'AFC (9 classes).....	184
Carte 82 : Typologie des communes selon les actions à prévoir en matière de développement du logement public	186
Carte 83 : Synthèse des approches méthodologiques	188
Carte 84 : Schéma régional de développement du logement public.....	198
Carte 85 : Schéma régional de développement du logement public – Logements à créer	199

Liste des figures

Figure 1 : Classement des communes selon la composante 1 « Évolution et structure de la population et des ménages »	174
Figure 2 : Classement des communes selon la composante 2 « Urbanisation et candidatures au logement public »	176
Figure 3 : Classement des communes selon la composante 3 « Natalité et rajeunissement »	178
Figure 4 : Classement des communes selon la composante 4 « Attractivité »	180
Figure 5 : Classement des communes selon la composante 5 « Taille des ménages candidats »	182
Figure 6 : Classification ascendante hiérarchique à partir des 5 composantes de l'AFC.	183