

SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT PUBLIC EN WALLONIE

2025



LE CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT DURABLE DE WALLONIE EST UN
ORGANISME DE LA RECHERCHE PUBLIQUE

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

Anfrie M.-N. (2025), « Schéma de développement du logement public - 2025 », SWL | Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 209 pages.

Éditeur responsable CEHD : Sébastien Pradella, Directeur

Avec
le soutien de la

SWL | CEHD
Rue de l'Écluse 21
6000 Charleroi
Belgique
Tél. : +32 (0)71 204 492
E-mail : direction.cehd@swl.be
<http://www.cehd.be>



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

Table des matières

| | |
|---|-----|
| Introduction | 5 |
| Partie 1. Identification des bassins du logement public | 6 |
| 1. Principes méthodologiques | 7 |
| 2. Application au logement public..... | 8 |
| 2.1. Les candidatures au logement public : une source de choix pour l'élaboration des bassins | 8 |
| 2.2. Construction des bassins de logement public | 10 |
| 3. Les bassins du logement public | 12 |
| Partie 2. Combien de logements publics à l'horizon 2035 ? | 17 |
| Partie 3. Le besoin en logements publics à l'échelle des bassins..... | 20 |
| 1. Présentation des indicateurs utilisés | 20 |
| 1.1. Le poids du bassin en quelques chiffres | 20 |
| 1.2. Démographie | 21 |
| 1.3. Accès au logement | 23 |
| 1.4. Fragilité face au logement..... | 26 |
| 1.5. Demande et parcs de logements publics | 26 |
| 2. Les bassins de logements publics..... | 29 |
| 2.1. Bassin verviétois | 30 |
| 2.2. Centre | 39 |
| 2.3. Charleroi métropole | 49 |
| 2.4. Cœur d'Ardenne..... | 59 |
| 2.5. Cœur de Brabant | 69 |
| 2.6. Cœur de Hainaut | 79 |
| 2.7. Grand Namur | 89 |
| 2.8. Liège métropole | 99 |
| 2.9. Pays d'Ath..... | 109 |
| 2.10. Pays de Famenne..... | 119 |
| 2.11. Senne vallée | 129 |
| 2.12. Stavelot-Malmedy | 139 |
| 2.13. Sud-Luxembourg | 149 |
| 2.14. Wallonie picarde | 159 |
| 2.15. Wallonie | 169 |
| ANNEXE 1 : ADDENDUM | 177 |
| 1. Correspondance entre le territoire d'intervention des SLSP et les bassins | 177 |
| 2. Correspondance entre le territoire d'intervention des AIS et les bassins | 181 |

| | |
|---|-----|
| 3. Répartition des guichets de l'énergie sur les bassins..... | 185 |
| ANNEXE 2 : Liste des communes composant les bassins | 188 |
| ANNEXE 3 : Liste des opérateurs locaux par bassin/PLL..... | 191 |
| Bibliographie | 207 |
| Liste des graphiques..... | 209 |

Introduction

En 2019, le Gouvernement wallon a chargé le CEHD d'élaborer une première version d'un Schéma régional de développement du logement public (SRDLP). L'objectif de ce schéma était de définir les lignes directrices en matière de logement public à l'horizon 2030. Il s'agissait de créer un outil d'aide à la décision et à la planification permettant notamment de déterminer le nombre et le type (nombre de chambres) de logements à créer, mais surtout les localités où il conviendrait de les créer en se basant sur divers indicateurs portant sur la démographie wallonne, la demande en logement public, la fragilité de la population face au logement ainsi que sur l'accessibilité à l'emploi et aux services dans les diverses communes wallonnes.

En 2023, le CEHD a été chargé de concevoir une nouvelle version du SRDLP. Plus qu'un outil de planification, cette nouvelle mouture du SRDLP devait permettre de susciter la réflexion chez les décideurs (Gouvernement wallon, SLSP, communes) en donnant à voir les enjeux en matière de logement en Wallonie et leurs causes, tant internes à la région (par exemple, l'inadéquation du parc vis-à-vis de la demande, la pauvreté...) qu'externes (par exemple, la hausse des prix du logement en Brabant wallon et dans le sud de la province de Luxembourg liée aux pôles d'attraction que constituent Bruxelles ou le Grand-Duché du Luxembourg). Il a donc été demandé au CEHD de produire des indicateurs permettant de rendre compte de ces enjeux.

Il a été également demandé au CEHD de produire une analyse, non pas à l'échelle communale comme ce fut le cas pour la première version du SRDLP, mais à celle du bassin de vie. Il apparaît en effet que les phénomènes dont découlent les enjeux en matière de logement s'expriment à une échelle bien plus vaste que la commune. Pour comprendre ceux-ci et prendre les mesures adéquates pour y répondre, il faut pouvoir s'extraire des limites communales, prendre de la hauteur et s'intéresser aux ensembles territoriaux dans lesquels se situent les communes.

Le présent rapport est composé de trois parties. La première présente la méthodologie utilisée pour définir les bassins de vie sur lesquels s'appuie le SRDLP. La deuxième évalue le nombre de logements publics à produire en Wallonie à l'horizon 2035 en fonction de la demande en logements publics et de la couverture de la demande que le Gouvernement souhaiterait atteindre. Enfin, la troisième partie tente, à travers une sélection d'indicateurs, de présenter la situation en termes de logement à l'échelle des bassins.

Partie 1. Identification des bassins du logement public

Comme dit en introduction, la mission confiée au CEHD consistait à élaborer un Schéma régional de Développement du Logement public (SRDLP) à l'échelle des bassins de vie. Deux raisons justifient ce choix d'échelle. La première est que ce schéma doit permettre de nourrir la réflexion des décideurs sur les enjeux en matière de logement dans une région donnée. Or, ces enjeux ne peuvent se comprendre qu'à une échelle plus large que la commune, car ils résultent de phénomènes qui s'expriment sur des zones plus vastes. En effet, les phénomènes d'étalement urbain, d'augmentation ou de diminution de la population, de vieillissement ou de rajeunissement de celle-ci, de paupérisation ou, au contraire, de gentrification, etc. s'arrêtent rarement aux limites d'une seule commune. Ils résultent de grandes tendances balayant de vastes zones. Par-là même, une analyse à l'échelle des communes aurait été impropre à les appréhender et les décrire.

La deuxième raison justifiant d'élaborer le SRDLP à l'échelle des bassins de vie est davantage liée à la trajectoire résidentielle des ménages. Même si ceux-ci sont attachés à leur commune, ils peuvent au cours de leur vie et au gré de leurs priorités successives, revoir leur choix de résidence. Par exemple, de nombreuses personnes préfèrent vivre en ville lorsqu'ils sont jeunes, puis s'éloignent du centre-ville pour trouver un logement plus grand lorsqu'ils fondent une famille et, parfois, se rapprochent à nouveau du centre-ville lorsque l'âge se fait sentir. Par ailleurs, l'envie de se rapprocher d'un établissement scolaire, d'un emploi ou des transports en commun motive nombre de déménagements à l'intérieur d'une même commune, mais aussi dans des communes un peu plus éloignées. Il semblait donc logique de ne pas décrire les besoins en logements sur une seule commune, mais sur un espace plus grand et plus à même de répondre à l'ensemble des aspirations des ménages au cours de leur vie.

Si le bassin de vie apparaissait comme l'échelle la plus pertinente pour l'élaboration du SRDLP, un élément faisait cependant obstacle à sa mise en pratique. En effet, bien qu'ayant fait l'objet de nombreuses réflexions et discussions au cours de la dernière décennie, aucune délimitation officielle des bassins de vie n'a été arrêtée par le Gouvernement wallon. Le CEHD ne pouvait donc appuyer son analyse sur un zonage reconnu. D'autres bassins ont été officialisés, notamment les bassins d'enseignement supérieur, mais on ne voit pas en quoi il serait pertinent de se baser sur ceux-ci pour réfléchir au développement du logement public en Wallonie. Il a donc été décidé de développer des bassins *ad hoc*, en se basant sur les données des candidatures au logement public.

Cette partie présente la méthodologie utilisée pour développer les bassins du logement public.

1. Principes méthodologiques

La méthodologie décrite ici s'appuie sur la méthode ANABEL, (pour **AN**alyse **B**ilocalisée pour les **É**tudes **L**ocales), développée par l'INSEE en France (INSEE, 2019). Cette méthode a été utilisée par l'IWEPS pour déterminer les bassins d'emploi et les bassins d'enseignement secondaire (Dujardin, Charlier et Reginster ; 2024). Les paragraphes qui suivent résument la méthodologie telle que présentée dans les articles cités.

Cette méthodologie consiste à regrouper les communes en se basant sur l'intensité des flux entre celles-ci : flux d'élèves pour les bassins d'enseignements secondaires et flux de travailleurs pour les bassins d'emploi. L'objectif est d'identifier des territoires au sein desquels l'essentiel des déplacements liés à une activité donnée (travail ou scolarité) est réalisé. Les territoires ainsi déterminés présentent une certaine autonomie pour la fonction étudiée dans la mesure où la majorité de leurs habitants y travaillent (bassins d'emploi) ou y étudient (bassins d'enseignement).

L'identification de bassins selon cette méthodologie nécessite de disposer de larges bases de données indiquant pour chaque personne concernée par l'activité étudiée (travail ou études secondaires), sa commune de résidence ainsi que la commune où elle exerce cette activité. À partir de ces données, une matrice origine-destination représentant les flux entre communes est créée. Celle-ci indique, pour chaque commune wallonne, le nombre de résidents exerçant l'activité étudiée dans chacune des communes wallonnes. Par exemple, pour déterminer les bassins d'emploi, on crée une matrice présentant le nombre de travailleurs résidant dans la commune A et travaillant dans la commune A, la commune B, la commune C, etc. La matrice se présente donc comme un tableau à double entrée, constitué de 262 lignes (les communes d'origine) et de 262 colonnes (les communes de destination). La somme des cellules d'une même ligne correspond à la population de la commune d'origine concernée par l'activité étudiée. Il s'agit ici, par exemple, de l'ensemble des travailleurs ou des élèves du secondaire résidant dans la commune.

À partir de cette matrice, deux indicateurs sont calculés : le degré d'autonomie de chaque commune et les taux de dépendance de chaque commune vis-à-vis de chacune des autres communes.

Le taux d'autonomie correspond à la part de la population d'une commune qui reste dans celle-ci pour y exercer l'activité étudiée. Formellement, ce taux d'autonomie peut être symbolisé comme suit :

$$\text{Degré d'autonomie de } A = \frac{\text{flux } A \rightarrow A}{\text{population } A}$$

Le taux de dépendance de la commune A vis-à-vis de la commune B correspond à la part de la population de A se rendant dans B pour y exercer l'activité étudiée. Plus cette part est importante, plus le flux entre ces communes est considéré comme intense. Le calcul du taux de dépendance peut s'exprimer ainsi :

$$\text{Taux de dépendance de } A \text{ vis - à - vis de } B = \frac{\text{flux } A \rightarrow B}{\text{population } A}$$

La détermination des bassins se fait sur base de ces deux indicateurs. Elle consiste en un processus itératif visant à agréger les communes les moins autonomes aux communes dont elles sont les plus dépendantes. Concrètement, les communes sont agrégées une à une, en suivant les étapes suivantes :

1. Identification de la commune A ayant le degré d'autonomie le plus faible ;
2. Identification de la commune B à laquelle la commune A sera agrégée. Dans leur article, Dujardin *et al.* précisent que divers critères, en plus du taux de dépendance, peuvent être utilisés pour déterminer cette commune A, notamment des critères de proximité. Le taux de dépendance constitue cependant le facteur essentiel. La commune B est regroupée avec la commune dont elle est la plus dépendante (taux de dépendance le plus élevé).
3. Fusion des communes A et B. Ceci implique qu'une nouvelle entité AB est créée, constituée des populations de A et de B.
4. Calcul d'une nouvelle matrice origine-destination à N-1 entités, calcul du degré d'autonomie de la nouvelle entité AB, de ses taux de dépendances par rapport aux autres entités ainsi que des taux de dépendances des autres entités vis-à-vis d'elle. Le degré d'autonomie d'AB est formalisé comme suit :

$$\text{Degré d'autonomie de AB} = \frac{\text{flux de } A \rightarrow A + \text{flux de } B \rightarrow B + \text{flux de } A \rightarrow B + \text{flux de } B \rightarrow A}{\text{population } A + \text{population } B}$$

Le taux de dépendance de toute autre entité C vis-à-vis de cette nouvelle entité AB peut être symbolisé ainsi :

$$\text{Taux de dépendance de } C \text{ vis-à-vis de AB} = \frac{\text{flux } C \rightarrow A + \text{flux } C \rightarrow B}{\text{population } C}$$

Ces quatre étapes sont répétées autant de fois que nécessaire pour que l'ensemble des communes fassent partie d'un bassin présentant un degré d'autonomie d'au moins 50%, soit un territoire dont l'essentiel des déplacements liés à l'activité étudiée se fait en son sein.

2. Application au logement public

2.1. Les candidatures au logement public : une source de choix pour l'élaboration des bassins

La notion de flux peut sembler *a priori* inapplicable à l'analyse des besoins en logements dans la mesure où les ménages résident nécessairement là où ils logent et qu'il est par conséquent difficile de distinguer communes d'origine et communes de destination. Cependant, le besoin en logements publics peut s'appréhender à travers la demande exprimée, autrement dit les candidatures au logement public. Or, lorsqu'un ménage dépose sa candidature auprès d'une SLSP, il mentionne les localités dans lesquelles il souhaite obtenir un logement. Sa commune de résidence étant connue (le candidat communiquant évidemment ses coordonnées pour pouvoir être recontacté au cas où un logement lui serait octroyé), il est possible de déterminer des flux entre les communes de résidence (origine) et les communes de destination souhaitées.

Notons que la réglementation en vigueur permet aux candidats d'exprimer jusqu'à cinq choix de localité¹. Pour une personne, il n'existe donc pas une seule destination possible (comme c'est le cas pour les bassins d'enseignement secondaire par exemple), mais plusieurs. La prise en compte de l'ensemble de ces choix apparaît particulièrement pertinente pour élaborer les bassins de logement public.

En effet, si l'on conçoit ces bassins comme des ensembles de communes qui font territoire aux yeux de ses habitants, ces souhaits de lieux de vie sont la meilleure matière première que l'on peut trouver, car les candidats déterminent nécessairement leurs choix en fonction de certaines contingences qui s'imposent à eux (lieux de travail, lieux de scolarité des enfants, etc.) ainsi qu'en fonction de critères plus personnels (attachement à la commune d'origine, proximité du cercle familial ou amical, etc.). Les choix dessinent ainsi pour chaque candidat le territoire sur lequel il lui semble opportun et/ou souhaitable de vivre, son « bassin de vie » personnel en quelque sorte.

L'agrégation des choix individuels à l'échelle de la commune permet d'observer une vision plus collective de ce territoire ressenti. En sommant l'ensemble des choix exprimés par les candidats résidant dans une commune, on objective très clairement les communes qui font partie d'un même territoire aux yeux de ses habitants (celles qui sont fréquemment choisies) de celles qui n'en font pas partie (celles qui ne sont jamais, ou quasiment jamais, choisies). Il faut savoir que les candidats au logement public sont peu demandeurs de mobilité. Une forte proportion d'entre eux (voire la majorité dans de nombreuses communes) demandent en priorité un logement dans leur commune de résidence ou dans une commune limitrophe. Les demandes de logement dans une commune plus éloignée voire dans une autre province sont très rares. Il existe donc une grande cohérence des choix des habitants d'une même commune, ce qui fait des candidatures au logement public un matériau particulièrement adapté à l'application de la méthodologie décrite plus haut.

Ces constats nous ont amenés à poser les choix méthodologiques suivants :

- a. Les bassins du logement public sont élaborés à partir des données des candidatures au logement public.
- b. Tous les choix exprimés par les candidats sont pris en compte dans la détermination des bassins du logement public (jusqu'à cinq choix par candidat). Par conséquent, la population de référence n'est pas l'ensemble des candidats, mais l'ensemble des choix exprimés par ceux-ci.
- c. À l'image de ce qu'a fait l'IWEPS pour déterminer les bassins d'emploi ou d'enseignement supérieur, on considère qu'un bassin de logement public est le territoire sur lequel la majorité des candidats au logement public qui y résident souhaitent trouver un logement. En clair, cela signifie qu'au moins 50% des choix exprimés par les candidats habitant sur le territoire doivent concerner les communes du territoire.

¹ Ces localités sont soit des communes, soit des sections de communes, dites aussi « anciennes communes ».

2.2. Construction des bassins de logement public

Les bassins ont été construits en s'inspirant de la méthode ANABEL. Nous avons donc suivi le même processus itératif que décrit précédemment pour agréger les communes.

Dans un premier temps, nous avons construit une matrice avec, en lignes, les entités de résidence des candidats et, en colonnes, les entités où les candidats souhaitent obtenir un logement (entité de destination). Notons que la matrice ne comprend que 253 entités de destination alors que la Wallonie compte 262 communes. Les entités de la Communauté germanophone sont en effet exclues du champ de cette étude, car la Communauté germanophone a repris la compétence en matière de logement public. Chaque cellule de la matrice indique le nombre de fois où un candidat de l'entité de résidence (ou entité d'origine) a indiqué vouloir un logement dans une des entités de destination. Tous les choix émis par les candidats sont pris en compte.

Sur cette base, le degré d'autonomie de chaque entité est calculé. Celui-ci correspond à la part que représente cette commune au sein des choix émis par les candidats qui résident sur son territoire. Le taux de dépendance de chaque entité d'origine vis-à-vis de chacune des 253 entités de destination est également calculé. Ce taux de dépendance équivaut à la part des choix des candidats de la commune d'origine se portant sur la commune de destination.

Dans un deuxième temps, l'entité ayant le plus faible degré d'autonomie est identifiée et est agrégée à l'entité dont elle est la plus dépendante (c'est-à-dire celle vis-à-vis de laquelle elle présente le plus fort taux de dépendance). Une nouvelle entité est donc créée résultant de la fusion des deux entités précédentes. Les données relatives à ces deux entités sont sommées. Ceci signifie que l'on additionne, pour chaque entité de destination, les choix émis par les candidats des deux entités d'origine. On obtient une nouvelle matrice comportant une ligne de moins que la matrice originale. L'entité qui a été absorbée (c'est-à-dire celle qui présentait le plus faible degré d'autonomie au départ) ne peut plus être agrégée à une autre entité, puisqu'elle n'existe plus de manière indépendante. Par contre, la nouvelle entité qui résulte de la fusion des précédentes peut évidemment être agrégée à son tour à d'autres entités.

Le degré d'autonomie de cette nouvelle entité est ensuite recalculé ainsi que les taux de dépendance de l'ensemble des entités d'origine.

L'ensemble de la séquence (calcul du degré d'autonomie et des taux de dépendance, identification de l'entité la moins autonome, fusion avec l'entité dont elle est la plus dépendante) a été reproduite jusqu'à ce que toutes les entités d'origine présentent un degré d'autonomie d'au moins 50%, c'est-à-dire qu'une majorité des choix exprimés par les candidats au logement public vivant sur ces entités portent sur celles-ci.

Dans un premier temps, le set de données sur lequel nous avons appliqué ce processus itératif concernait uniquement les candidatures au logement public au 1^{er} janvier 2024. Si les résultats se révélaient déjà intéressants, ils n'étaient pas totalement satisfaisants. En effet, si les bassins obtenus présentaient une logique territoriale indéniable pour toute personne connaissant un tant soit peu la Wallonie, on observait certaines incohérences au niveau des limites. Par exemple, une commune qui, selon l'algorithme utilisé, faisait partie du bassin de logement de la région de Namur pouvait être séparée de celui-ci par une commune rattachée au bassin de logement de la région de Liège (et inversement). Il y avait donc rupture de la continuité territoriale des bassins.

Après analyse, il s'est avéré que ce problème était lié au faible nombre de candidatures dans certaines communes : la répartition des quelques choix émis par les candidats de cette commune sur l'ensemble des communes wallonnes amenait à des effectifs très faibles (quelques unités maximums) par commune de destination. Dès lors, une différence d'une seule candidature impactait significativement le taux de dépendance. Ainsi, il suffisait qu'un candidat souhaite un logement dans une commune un peu plus éloignée pour que la commune soit agrégée à un autre bassin que les communes qui l'entourait. Notons que ce problème n'apparaissait que pour les petites communes, proches d'une limite de bassin.

Nous avons envisagé plusieurs moyens pour régler ce problème et avoir des bassins présentant une continuité et une cohérence territoriale parfaite.

Le premier consistait à utiliser les données des candidatures de plusieurs années afin d'avoir une base statistique plus consistante. Le nombre de choix pour chaque entité de destination correspond dans ce cas au nombre moyen de choix exprimés pour cette commune de destination sur l'ensemble des années utilisées. Ceci évite qu'un choix inhabituel pour les habitants de l'entité d'origine entraîne un « pic » de dépendance vis-à-vis d'une commune éloignée. En l'occurrence, nous avons utilisé les données des trois dernières années (2022, 2023 et 2024).

Deuxièmement, nous avons mis en place un système de pondération des choix des candidats. Nous avons déjà signalé que les candidats peuvent exprimer jusqu'à cinq choix concernant la localité où ils souhaitent obtenir un logement. Ces choix indiquent un ordre de préférence : le premier choix concerne leur destination favorite et le cinquième, celle qui leur conviendrait le moins. En tenant compte de cet ordre de préférence des candidats par un système de pondération, non seulement on donne plus de légitimité aux bassins de logement public (puisque'ils tiennent justement mieux compte de la perception du territoire par ses habitants), mais de plus, on limite les situations où une commune d'origine présente le même taux de dépendance vis-à-vis de plusieurs communes de destination. On est surtout confronté à ce cas dans les communes où il y a très peu de candidats : parfois, toutes les communes de destination regroupent un nombre de choix égal et très faible (moins de trois unités). Dans ce cas, l'algorithme agrège l'entité d'origine à la première entité de destination possible de la matrice (c'est-à-dire la première colonne présentant le taux de dépendance maximal). Cependant, ce « choix » n'est pas forcément le plus judicieux du point de vue de la continuité du territoire. En donnant un poids différent aux choix selon leur ordre de préférence, on évite que plusieurs communes de destination présentent le même nombre de choix et donc le même taux de dépendance. En l'occurrence, nous avons donné un poids de 5 aux destinations de premier choix (donc un choix exprimé vaut 5), un poids de 4 aux destinations de deuxième choix, de 3 aux destinations de troisième choix, de 2 pour les quatrièmes choix et de 1 pour les cinquièmes choix.

Troisièmement, nous avons envisagé de supprimer de la base de données les candidatures provenant de personnes habitant à l'extérieur du territoire de notre étude, c'est-à-dire les candidats habitant à l'étranger, dans les autres régions du pays et en Communauté germanophone. Puisqu'il s'agit ici de déterminer en quelque sorte les bassins de vie du logement public, il semble logique de ne se baser que sur les personnes résidant déjà sur le territoire, car les candidatures extérieures répondent nécessairement à une autre logique territoriale.

Enfin, le dernier moyen envisagé consistait à augmenter le degré minimal d'autonomie des bassins et d'observer l'impact de ces changements sur leur territoire.

Plusieurs essais ont été réalisés en combinant les divers moyens que nous venons de présenter. Plus précisément, nous avons réalisé la procédure d'agrégation des entités en :

- Utilisant uniquement les candidatures de la dernière année *versus* utilisant les candidatures des trois dernières années,
- Prenant en compte les candidats extérieurs (c'est-à-dire provenant de l'étranger, de Flandre, de Bruxelles-Capitale et de la Communauté germanophone) *versus* excluant les candidats extérieurs
- Utilisant une pondération des choix des candidats *versus* n'utilisant pas de pondération
- Utilisant divers degrés d'autonomie. Quatre seuils ont été testés : 50%, 55%, 60% et 65%.

3. Les bassins du logement public

Les choix méthodologiques retenus pour la détermination des bassins publics sont les suivants :

- utilisation des candidatures des trois dernières années,
- non prise en compte des candidatures provenant de personnes habitant à l'extérieur de la Wallonie,
- pondération des choix des candidats en fonction de leur préférence,
- degré d'autonomie des bassins de 65%, avec une possibilité de création de « sous-bassins » ayant un degré d'autonomie de 60%.

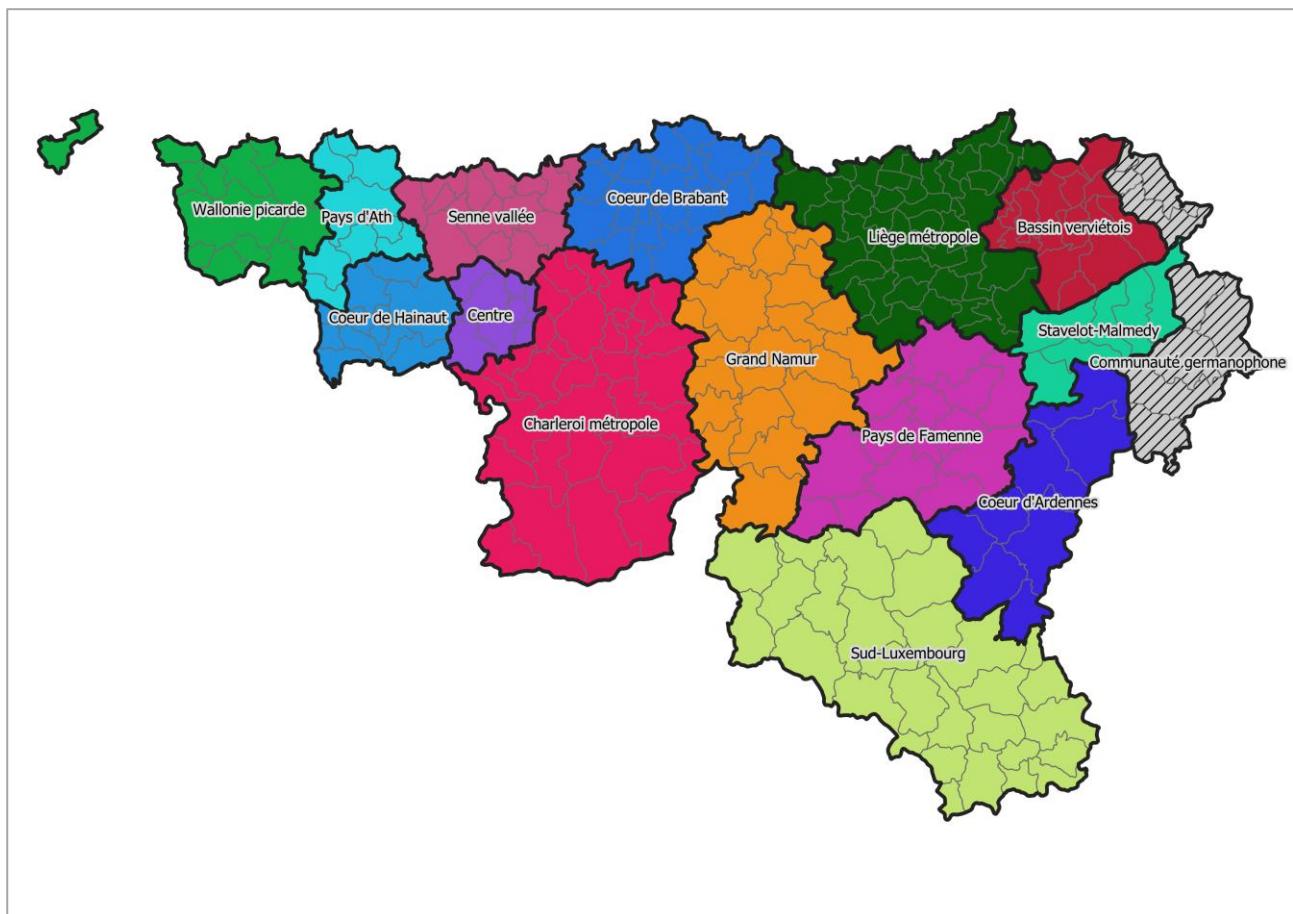
La version retenue est celle qui présentait à la fois la meilleure cohérence territoriale et proposait des bassins suffisamment grands pour réfléchir la question du logement public.

Ces choix méthodologiques ont conduit à la création de quatorze bassins (Carte 1). Des noms, tentant d'illustrer au mieux l'aire géographique couverte, ont été donnés à ces bassins. Ces noms sont, dans l'ordre alphabétique :

1. Bassin verviétois,
2. Centre,
3. Charleroi métropole,
4. Cœur d'Ardennes,
5. Cœur de Brabant,
6. Cœur de Hainaut,
7. Grand Namur,
8. Liège métropole,
9. Pays d'Ath,
10. Pays de Famenne,
11. Senne vallée,
12. Stavelot-Malmedy,
13. Sud-Luxembourg,
14. Wallonie picarde.

On remarque que les bassins situés dans la partie nord de la Wallonie sont de superficie plus réduite que les bassins situés plus au sud. Il s'agit là d'un effet résultant à la fois de la densité de population dans la partie nord et du fort rayonnement de certaines des principales villes régionales sur le sud de la région. Ainsi, Charleroi et Namur voient-elles leurs bassins respectifs s'étendre jusqu'à la frontière méridionale de la Wallonie.

Carte 1 : Bassins de logement public

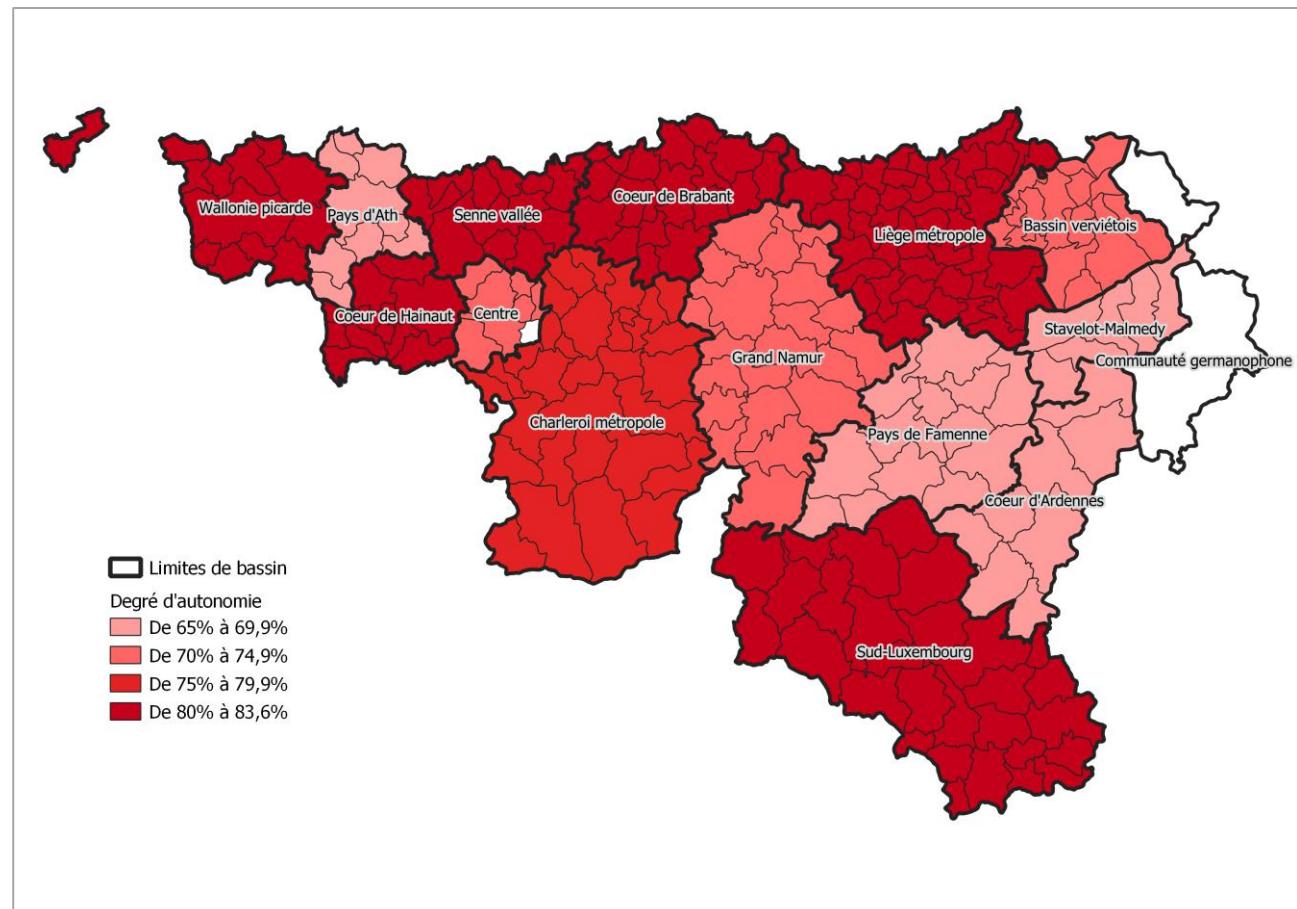


Notre choix s'est arrêté sur un seuil de 65% pour le degré d'autonomie, car, comme nous l'avons déjà signalé, les candidats au logement public sont peu friands de mobilité. Ils demandent en priorité leur commune, et ce, dans des proportions dépassant souvent les 50%. Dans certains cas particuliers, comme à Mouscron ou Comines-Warneton, le degré d'autonomie de la commune dépasse même 60%. Aussi, si on fixe le degré d'autonomie minimum à 50%, l'algorithme ne procède qu'à peu d'agrégations et les bassins qui en résultent sont de trop petite taille pour qu'on puisse analyser à leur échelle les phénomènes démographiques et économiques qui influent sur la demande en logement public (évolution du nombre de ménages, évolution des prix immobiliers, etc.).

Il faut souligner ici que plus le degré d'autonomie des bassins augmente, plus leur « légitimité » au vu de la demande exprimée augmente. Rappelons que le « degré d'autonomie » correspond ici à la part des choix exprimés par les candidats au logement public résidant sur le bassin et se portant sur ce même bassin.

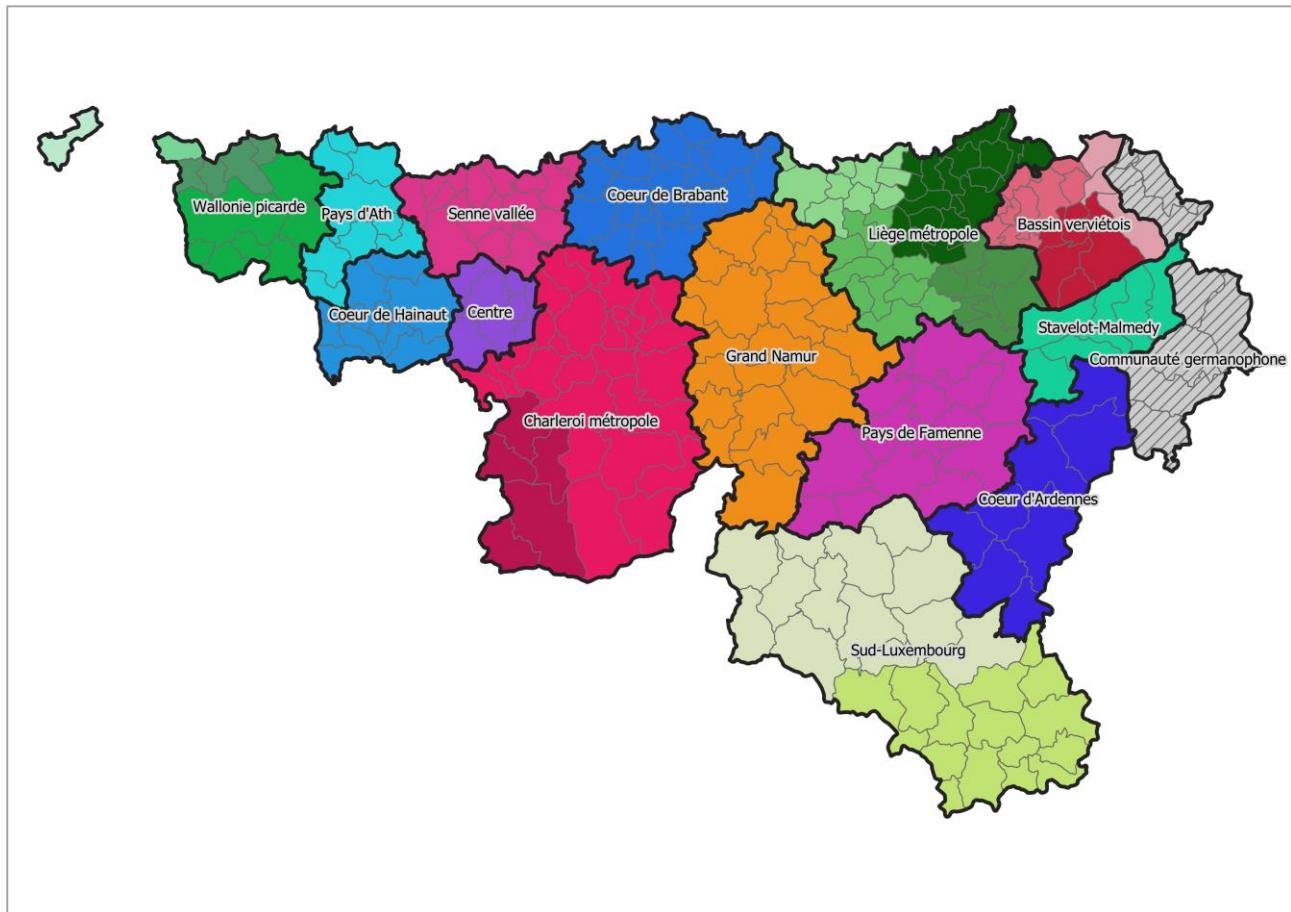
On peut raisonnablement considérer qu'un ensemble de communes concentrant au minimum 65% de la demande de logements publics exprimée par ses habitants fait effectivement « territoire » à leurs yeux : c'est sur cet ensemble de communes là qu'ils envisagent de déménager, c'est à cet ensemble de communes là qu'ils se sentent appartenir. Notons que dans les faits, le degré d'autonomie est supérieur à 70 % pour bien des bassins et culmine à 83,6% (Carte 2). Ceci donne une réelle cohérence à ces bassins.

Carte 2. Degré d'autonomie des bassins de logement public



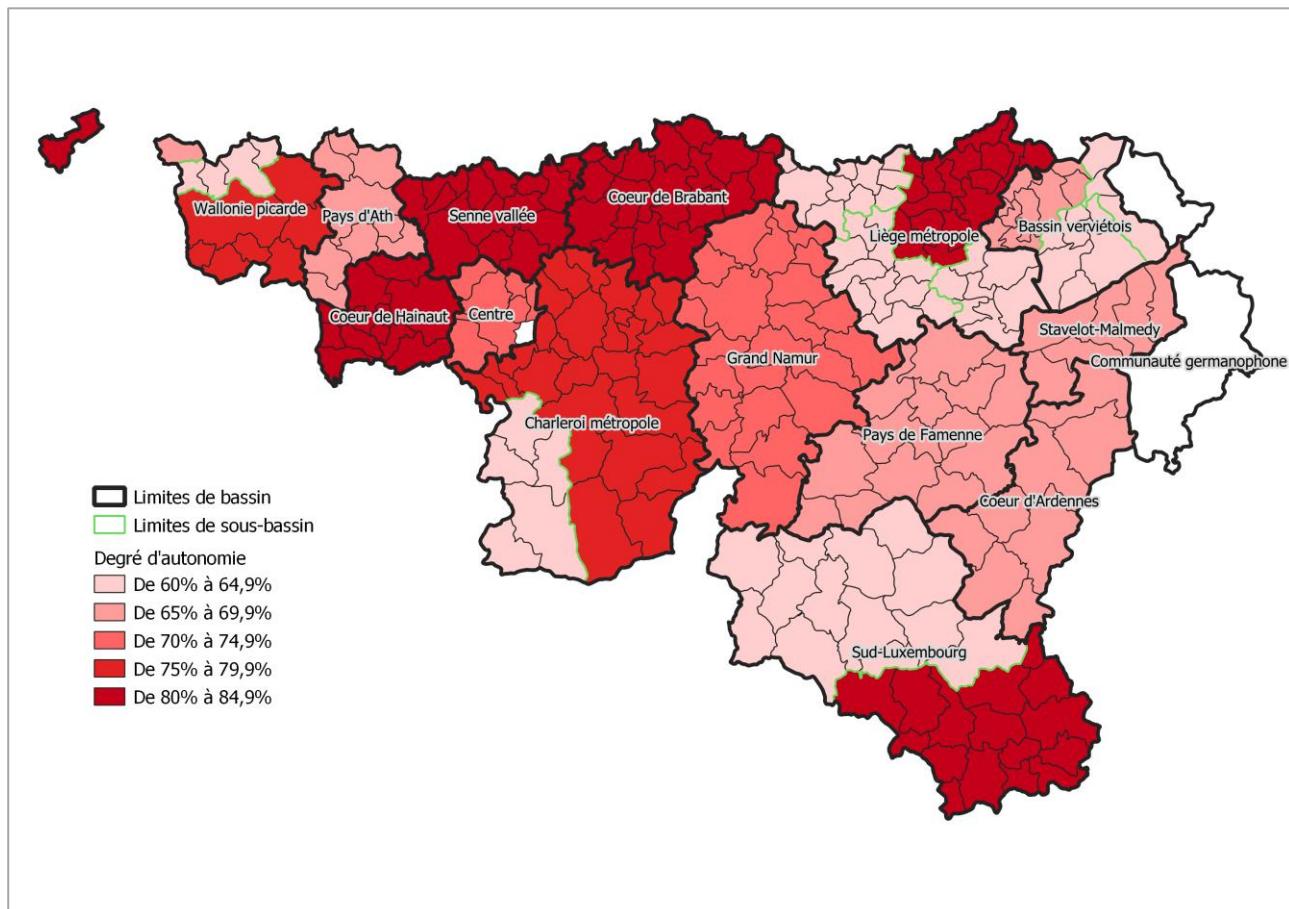
Malgré les avantages précédemment cités (taille permettant d'appréhender les phénomènes sociaux économiques déterminant la demande en logement, « légitimité » des limites), certains bassins peuvent éventuellement paraître trop vastes pour répondre adéquatement aux besoins des candidats au logement public. C'est le cas, par exemple, du bassin que nous avons nommé « Sud Luxembourg » : au vu de la superficie de ce territoire, on peut aisément imaginer que tous les candidats habitant sa partie nord ne sont pas intéressés par un logement situé dans sa partie méridionale (et inversement). Il serait donc intéressant de disposer d'un découpage géographique plus fin pour réfléchir à certains aspects de la politique du logement. C'est pour cela que nous avons créé, pour certains bassins, des sous-bassins (Carte 3).

Carte 3 : Bassins et « sous-bassins » de logement public



Ces sous-bassins sont construits à l'aide du même algorithme que les bassins. Ils correspondent aux agrégations de communes que l'on obtient lorsque l'on demande à l'algorithme que le degré d'autonomie de toutes les entités-résultats soit au minimum de 60%. D'après la carte ci-dessous, il apparaît que cette procédure ne permet de créer des sous-bassins que dans cinq des quatorze bassins (à savoir Wallonie Picarde, Liège métropole, Bassin verviétois, Charleroi métropole, Sud-Luxembourg). Les autres bassins restent, si l'on peut dire, « d'un seul tenant ». Ceci s'explique par leur degré d'autonomie très élevé.

En effet, il apparaît qu'au moment où l'algorithme parvient (à l'issue d'un processus itératif) à agréger toutes les communes en territoires présentant un degré d'autonomie d'au moins 60%, si certains de ces territoires atteignent (évidemment) tout juste ce seuil de 60%, d'autres présentent déjà un degré d'autonomie de 65% ou plus (jusqu'à 85% - Carte 4). Par conséquent, lorsque l'on augmente à 65 % le degré d'autonomie minimum désiré pour les bassins, certains territoires ne vont pas voir leurs frontières évoluer, car ils rencontrent déjà ce seuil et qu'aucune nouvelle entité ne vient s'agglomérer à eux. C'est le cas, par exemple, des bassins que nous avons nommés « Grand Namur », « Cœur de Brabant » ou encore « Pays de Famenne ». D'autres territoires présentant, eux aussi, des degrés d'autonomie supérieurs à 65% vont voir leur territoire s'agrandir suite à l'agrégation avec des territoires présentant un degré d'autonomie plus faible. C'est le cas par exemple de la région de Liège qui se voit rejoints par trois autres territoires au degré d'autonomie plus faible.

Carte 4. Degré d'autonomie des sous-bassins du logement public

Notons que dans la suite de ce rapport, l'essentiel de l'analyse se fera à l'échelle des bassins et non des sous-bassins. Ces derniers ne seront utilisés que dans la mesure où ils permettent d'aller plus loin dans l'analyse et de mieux faire comprendre la nature de la demande en logements.

Partie 2. Combien de logements publics à l'horizon 2035 ?

L'objectif de cette partie est de déterminer le nombre de logements à produire d'ici 2035 en fonction de la demande en logements publics.

Pour réaliser cette estimation, on part du principe que la demande sera au moins constante, autrement dit que la « part du marché » du logement public va conserver son niveau et suivre la croissance du stock global de logements wallons. Dans cette approche, on considère que la demande correspond à la part de ménages privés logeant dans un logement public, ou encore à la part des logements publics occupés (nombre de logements des SLSP loués) au sein du parc total (nombre de logements occupés selon le Census 2021), soit 6,1% à l'heure actuelle.

Le Bureau fédéral du Plan prévoit que le nombre de ménages en Wallonie augmentera de 6,02 % d'ici à 2035. On considère qu'un ménage est égal à un logement et que l'évolution du parc total suivra celle du nombre de ménages.

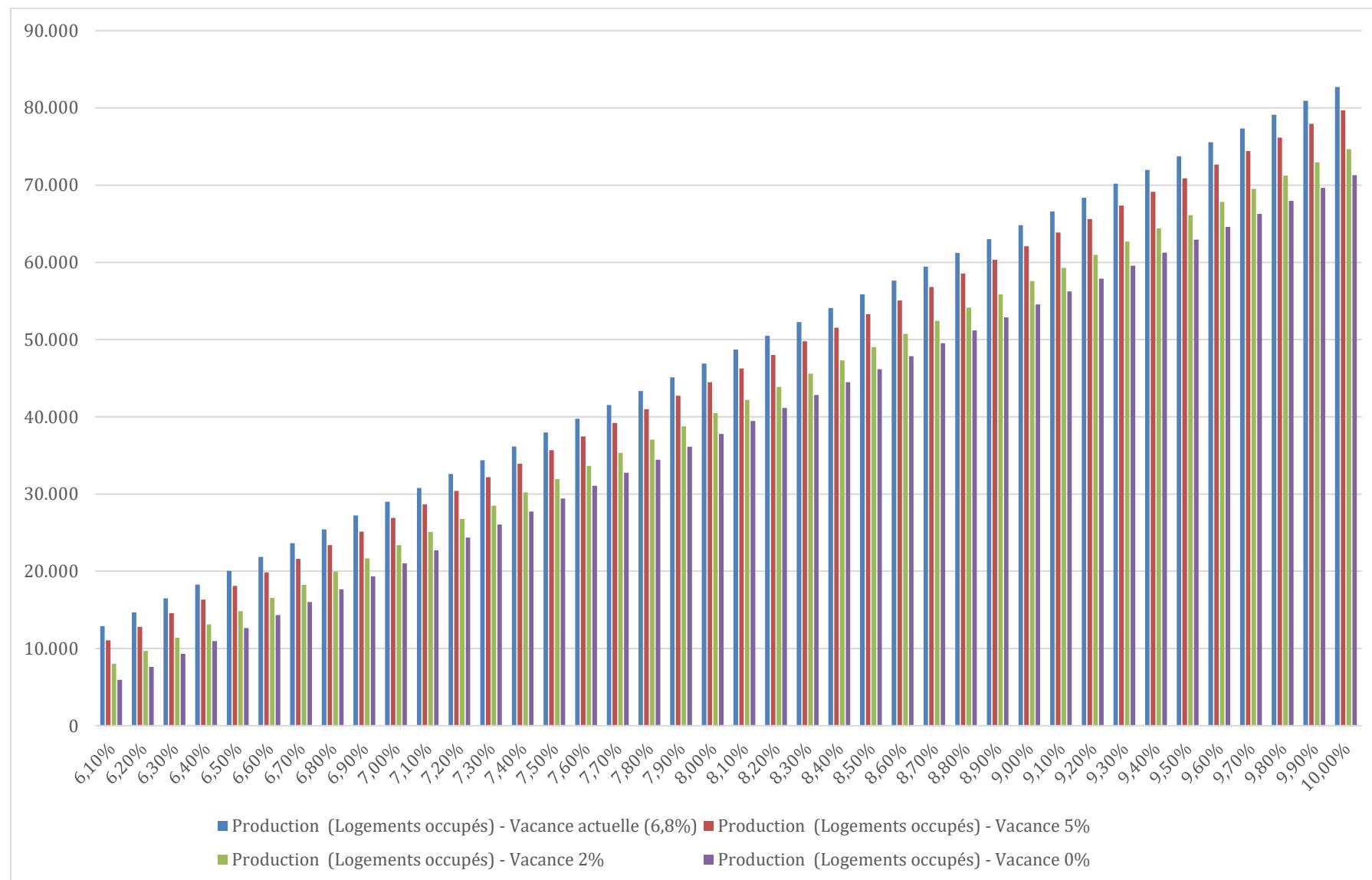
À partir de ces hypothèses, on établit quatre scénarios prévisionnels en faisant varier le taux de vacance dans le logement public. Dans le premier scénario, le taux de vacance reste égal au niveau actuel, soit 6,8%². Les scénarios suivants envisagent des réductions de la vacance à 5%, 2% et 0%. Notons que le dernier scénario est totalement fictif. En effet, il est impossible de supprimer totalement la vacance, car celle-ci est inhérente à la gestion du parc qu'il s'agisse de courts vides locatifs entre deux locataires ou d'une vacance plus longue rendue nécessaire par la réalisation de travaux d'entretien ou de remise en conformité des logements. Ce scénario a été néanmoins calculé, car il permet de fournir la base de calcul (minimum absolu de logements nécessaires) pour les autres scénarios.

La simulation tient également compte du fait qu'on puisse vouloir augmenter la part du logement public au sein du parc total de logements occupés d'ici 2035. Le nombre de logements à créer est donc calculé pour chaque objectif quantitatif en dixième de pourcentage, en partant de la part actuelle (6,1% du parc total) à 10%.

Le graphique ci-dessous présente le résultat de ces simulations, soit le nombre de logements publics à créer d'ici 2035 en fonction du taux de vacances et de la proportion de logements publics dans le parc total que l'on souhaite.

² Ce taux tient compte des « logements non loués, mais louables », autrement dit les logements en attente d'un nouveau locataire, et des « logements non louables », c'est-à-dire les logements devant faire l'objet de travaux importants avant remise en location

Graphique 1 : Nombre de logements à créer en fonction de l'objectif régional à l'horizon 2035



D'après ces simulations, il apparaît que :

- Si l'on veut **maintenir à son niveau actuel la part de ménages vivant dans un logement public (soit 6,1%) tout en réduisant le taux de vacance à 2%** (minimum de vacance « réaliste »), il faut augmenter le parc public occupé de près de 8.000 logements d'ici 2035 (7.989). Cela équivaut à créer et/ou remettre en service 790 logements par an sur la période 2025-2035. À titre de comparaison, les SLSP ont, en moyenne, mis en service 476 logements par an sur la période 2014 à 2023. Sur les cinq dernières années, cette moyenne est tombée à 312 mises en service par an.
- Si l'on veut **maintenir à son niveau actuel la part de ménages vivant dans un logement public, mais que le taux de vacance reste inchangé (6,8%)**, il faudra accroître le nombre de logements publics occupés de 12.896 unités, soit 1.290 par an.
- Si l'**ambition est d'augmenter la part de ménages logeant dans le logement public d'un dixième de pour cent** (soit 6,20%), il faudrait produire 14.686 logements en plus si l'on garde le taux de vacance actuel et 9.698 si l'on réduit le taux de vacance à 2%.
- Si l'**ambition est d'augmenter la part de ménages logeant dans le logement public d'un pour cent** (soit 7,10%), le nombre de logements publics devrait croître de 30.796 unités d'ici 2035 pour un taux de vacance inchangé et de 25.084 unités pour un taux de vacance de 2%. Cela représente une production annuelle comprise entre 3.080 (à vacance inchangée) et 2.508 logements (pour une vacance à 2%).

Partie 3. Le besoin en logements publics à l'échelle des bassins

L'objectif de cette partie est de rendre compte des enjeux en matière de logement par bassin. Pour ce faire, nous avons construit, à partir des données disponibles, divers indicateurs permettant d'appréhender certaines évolutions démographiques des bassins, d'évaluer le coût du logement sur ces territoires et les difficultés de la population à y accéder ainsi que d'y faire l'état des lieux de la demande et de l'offre en logements publics.

Dans le premier chapitre de cette partie, nous présentons plus en détail les différents indicateurs utilisés, les données utilisées, la signification des indicateurs et quelques indications sur la façon de lire les différentes représentations graphiques proposées.

Le second chapitre consiste en la présentation des enjeux par bassin à proprement parlé. Il est composé de quinze fiches regroupant les différents indicateurs par bassin. Il y a une fiche par bassin de logement public. La quinzième fiche reprend les indicateurs à l'échelle de la Wallonie et permet au lecteur de situer le bassin dans le contexte régional.

1. Présentation des indicateurs utilisés

Dans les fiches de présentation des bassins de logements publics, les indicateurs sont regroupés en plusieurs ensembles focalisant chacun sur un aspect particulier des bassins. Dans la partie ci-après, les indicateurs sont présentés ensemble par ensemble. Les données sources utilisées pour construire chaque indicateur sont présentées, ainsi que son mode de calcul.

1.1. Le poids du bassin en quelques chiffres

Ce premier ensemble vise, comme son intitulé l'indique, à donner une idée du poids du bassin tant sur le plan démographique qu'en matière de logements publics.

Pour ce faire, quatre indicateurs sont mobilisés, à savoir :

- **La population 2023** (Statbel) ; données communales agrégées à l'échelle du bassin.
- **Le nombre de ménages privés 2023** (Statbel) ; données communales agrégées à l'échelle du bassin. D'après Statbel, un **ménage** « est défini comme des personnes qui partagent habituellement un même logement et y vivent en commun. Un ménage est donc constitué, soit par une personne vivant habituellement seule, soit par deux ou plusieurs personnes qui sont unies ou non par des liens de parenté »³. Statbel distingue deux types de ménages : d'une part les ménages collectifs et d'autre part les ménages privés. Les **ménages collectifs** sont ceux qui vivent dans des logements collectifs, tels que les communautés religieuses, les maisons de repos, les orphelinats, les logements pour étudiants ou travailleurs, les institutions hospitalières et les prisons. La détermination du caractère collectif d'un logement est une compétence exclusivement régionale. Statbel définit les **ménages privés** comme suit : « Tous les ménages qui ne sont pas des ménages collectifs sont des ménages privés »⁴.

³ <https://statbel.fgov.be/fr/themes/population/structure-de-la-population/menages#documents> – Consulté le 30.09.2024

⁴ Idem.

- **Le nombre de candidatures au logement public** (base de données candidatures de la SWL) ; données communales agrégées à l'échelle du bassin. Il s'agit du nombre moyen de candidatures exprimé en premier choix pour l'une des communes du bassin sur les années 2020 à 2024.
- **Le nombre de logements publics en 2023** (SWL – Logements propriété et gérés par les SLSP) ; données communales agrégées à l'échelle du bassin.

Pour ces quatre indicateurs, leurs effectifs et leurs parts relatives au sein de la Wallonie sont indiqués afin que le lecteur puisse se faire la meilleure idée possible des populations concernées et de leur importance à l'échelle wallonne. De même, le rang de chaque bassin au sein de tous les bassins est précisé (le rang 1 correspondant à la plus grande population et le rang 14, à la plus faible).

Ces chiffres sont précédés d'une carte représentant les communes du bassin selon le complexe résidentiel auquel elles appartiennent. Les complexes résidentiels sont une classification des communes belges selon leur caractère plus ou moins urbain⁵. Cette classification comprend quatre catégories, à savoir « agglomérations », « banlieues », « zones de résidence des migrants alternants » (ou ZRMA, désignant les zones habitées par les navetteurs) et les zones « hors complexes résidentiels ». Cette cartographie permet d'avoir instantanément une meilleure représentation du territoire du bassin et des problématiques qui peuvent y être présentes.

1.2. Démographie

Le deuxième ensemble d'indicateurs porte plus spécifiquement sur l'évolution démographique du bassin et les caractéristiques des ménages privés qui y résident. Ces indicateurs sont les suivants :

- **L'évolution du nombre de ménages privés** entre 2013 et 2023 (Statbel) ; données communales agrégées à l'échelle du bassin.
- **L'évolution de la population** entre 2013 et 2023 (Statbel) ; données communales agrégées à l'échelle du bassin.
- **La taille moyenne des ménages privés** en 2023.
- **L'indice de vieillissement** en 2023 (Statbel, distribution des personnes par âge) ; données communales agrégées à l'échelle du bassin.
- **La distribution selon la composition du ménage** en 2023 (Statbel) ; données communales agrégées à l'échelle du bassin.
- **L'évolution relative du nombre de ménages par type (composition du ménage) entre 2013 et 2023** (Statbel) ; données communales agrégées à l'échelle du bassin.

Les deux premiers indicateurs permettent de se rendre compte du dynamisme démographique du bassin, notamment en comparant les valeurs du bassin avec la moyenne régionale, rappelée sur la fiche de chaque bassin.

Ces deux indicateurs sont complétés par une carte représentant l'évolution du nombre de ménages entre 2013 et 2023 à l'échelle des communes du bassin. Cela permet de mettre en évidence les communes qui perdent des ménages ou qui connaissent une évolution très faible (en bleu), celles qui ont une évolution proche de la moyenne régionale (jaune) et celles qui en gagnent (rose à rouge), révélant ainsi les enjeux intrabassins.

⁵ cf. Lieve Vanderstraeten et Etienne Van Hecke, « Les régions urbaines en Belgique », Belgeo [En ligne], 1 | 2019, mis en ligne le 08 février 2019, consulté le 07 juillet 2020. URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/32246> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/belgeo.32246>

La **taille moyenne des ménages privés** permet, en comparant la valeur pour le bassin avec la moyenne régionale, d'avoir une idée de la taille des ménages présents sur le territoire du bassin. Si la taille moyenne des ménages privés pour le bassin est supérieure à la moyenne régionale (2,27 personnes), cela signifie que les ménages de trois personnes et plus sont un peu plus fréquents. Si elle est inférieure, cela signifie une prédominance accrue des ménages d'une et deux personnes.

Notons que les écarts à la moyenne régionale sont très faibles. Ainsi, la taille moyenne des ménages privés est comprise entre 2,19 personnes (Cœur de Hainaut et Liège métropole) et 2,4 personnes (Cœur de Brabant). Cela s'explique par la forte prépondérance des petits ménages (deux personnes et surtout 1 personne) sur l'ensemble du territoire. En effet, il s'avère que les personnes isolées et les couples sans enfants (qui ne constituent qu'une partie des ménages de deux personnes) rassemblent à eux seuls 59,2% des ménages privés wallons ; à l'échelle des bassins, la proportion de ces deux types de ménages ensemble est comprise entre 55,8% (Cœur de Brabant) et 63,4% (Stavelot-Malmedy). Le poids des ménages plus grands est donc assez limité dans le calcul de la taille moyenne des ménages.

Ceci signifie que dans tous les bassins, il y a un fort besoin de petits logements (une ou deux chambres). Ce besoin est renforcé pour les bassins se situant en dessous de la moyenne régionale et, à l'inverse, il y a besoin d'un peu plus de diversité en termes de taille de logements dans les bassins où la taille moyenne des ménages privés est supérieure à la moyenne régionale.

Nous avons conscience de la difficulté d'interpréter cet indicateur, néanmoins, en l'absence de données plus précises concernant la distribution des ménages par taille, il constitue le meilleur indicateur possible sur la taille des logements nécessaires.

L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

En Wallonie, l'indice de vieillissement est de 85,9 ans ; les jeunes restent donc plus nombreux que les personnes âgées. Un indice de vieillissement inférieur à ce seuil indique donc un territoire plus jeune à l'échelle de la Wallonie, et potentiellement plus dynamique sur le plan démographique. À l'inverse, un indice supérieur indiquera une population plus âgée que la moyenne wallonne et, potentiellement, une démographie en décroissance. À l'échelle des bassins, les indices de vieillissement sont compris entre 68,1 (Cœur d'Ardenne) et 95,5 (Stavelot-Malmedy).

La **distribution des ménages selon leur type** donne une idée du type de logement nécessaire. Il permet notamment de se faire une idée de la proportion de logement familial nécessaire (couples avec enfants et familles monoparentales).

Le graphique présentant **l'évolution du nombre de ménages par type entre 2013 et 2023** permet de savoir quels sont les types de ménages qui ont connu une croissance à l'échelle du bassin, ceux qui ont connu une décroissance et ceux dont les effectifs sont restés stables. La comparaison avec la Wallonie permet de se rendre compte de l'ampleur de ces évolutions. Ce graphique permet de mettre en évidence les transformations de population à l'œuvre dans les bassins.

1.3. Accès au logement

Le troisième ensemble d'indicateurs focalise sur l'accès au logement, notamment du point de vue des prix de l'immobilier. Les indicateurs composant cet ensemble sont les suivants :

- **Décile de revenus nécessaire pour acquérir une maison 2 ou 3 façades** dans les communes du bassin (Données Statbel et SPF Finance ; calcul CEHD) ;
- **Prix médian moyen d'une maison 2-3 chambres** (Données Statbel) ;
- **Revenu médian net imposable par déclaration en 2021** (SPF Finance) ;
- **Part de logements occupés par leur propriétaire dans le bassin** (Census 2021).

Le **décile de revenus nécessaire pour acquérir une maison 2 ou 3 façades** est un indicateur développé par le CEHD dans le cadre de l'observatoire des prix immobiliers (Kryvobokov, 2018) pour évaluer la facilité d'accès à la propriété dans les communes wallonnes. Cet indicateur identifie la part de la population pouvant acquérir un bien dans la commune sur base des prix qui y sont constatés pour des maisons 2 ou 3 façades. Le choix s'est porté sur les maisons 2 ou 3 façades, car il s'agit du bien le plus courant dans l'écrasante majorité des communes. Cette estimation se base sur la moyenne des prix médians publiés par le Statbel pour les années 2018 à 2022. Nous avons pris en compte cinq années afin d'avoir des transactions sur un maximum de communes - les acquisitions étant très peu nombreuses sur certaines communes - et disposer ainsi de données pour calculer l'indicateur. Les prix de 2018 à 2021 sont inflatés pour pouvoir les comparer à ceux de 2022.

La construction de cet indicateur se fait en deux temps. Premièrement, on calcule le revenu net nécessaire pour acheter un logement avec un crédit hypothécaire. Les hypothèses retenues pour faire ce calcul sont les suivantes :

- la part du revenu consacrée au crédit hypothécaire s'élève à 33% du revenu imposable du ménage ;
- l'emprunt est égal à 100% du prix de logement⁶ ;
- le taux hypothécaire annuel est 3,4% (taux BNB en janvier 2024) ;
- le remboursement s'effectue sur 30 ans.

Une fois le revenu nécessaire connu, on détermine le décile de revenu total net imposable auquel il correspond pour la Wallonie (exercice fiscal 2021). Notons que le terme décile désigne ici une tranche de 10% : le premier décile désigne ainsi les 10% de la population ayant les revenus les plus bas ; le deuxième décile la tranche des 10% suivants et ainsi de suite jusqu'au dixième décile correspondant à la tranche des 10% ayant les revenus les plus hauts.

Cet indicateur nous permet de repérer les zones où une large partie de la population wallonne peut accéder à la propriété et celles où cet accès est beaucoup plus restreint. Selon cet indicateur, il faut se situer au moins dans le troisième décile pour pouvoir acquérir une maison deux ou trois chambres en Wallonie et, dans certaines communes du Brabant wallon, il faut se situer dans le dixième décile.

⁶ Notons que selon les nouvelles règles d'emprunt hypothécaire, il n'est pratiquement plus possible à un ménage d'emprunter 100% du prix du bien qu'il achète. De plus, au prix du bien en lui-même s'ajoute le droit d'enregistrement, le TVA, le frais de notaire, etc. Ces éléments, ainsi que les primes et les prêts de la Région, ne sont pas pris en compte dans notre estimation.

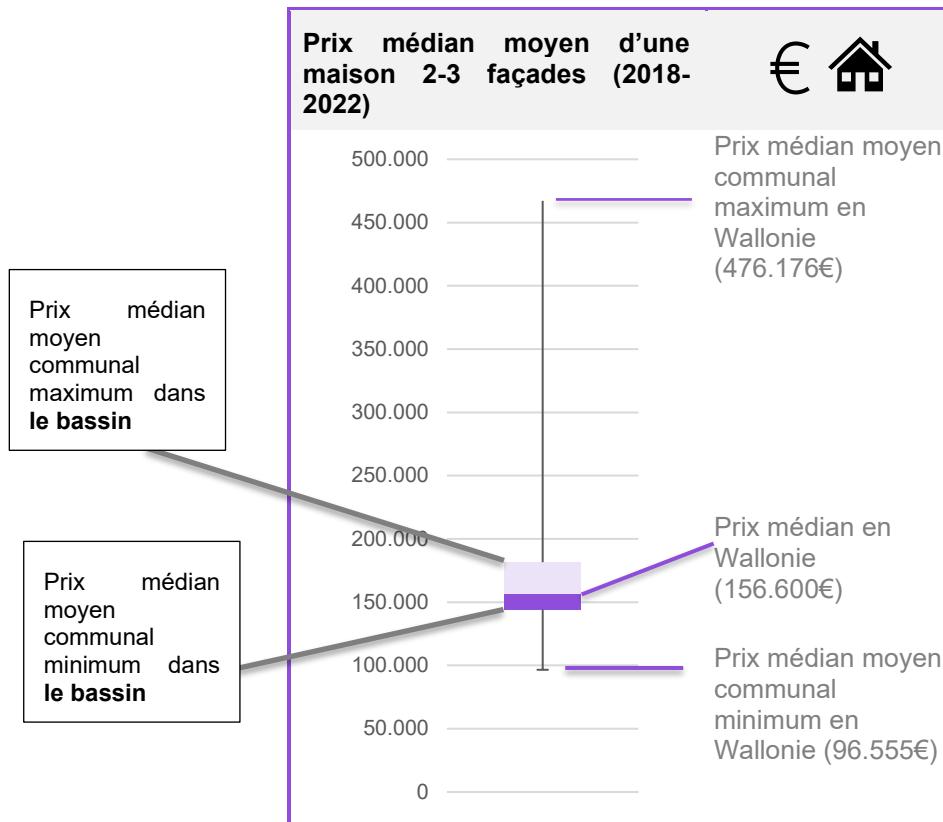
Cet indicateur n'est calculé qu'à l'échelle communale, car les prix médians des biens immobiliers, données indispensables à l'élaboration de l'indicateur, ne sont disponibles qu'à cette échelle et ne peuvent être agrégés à l'échelle du bassin⁷.

Afin de donner une idée plus complète du prix de l'immobilier dans le bassin, un graphique récapitulant les **prix médians moyens d'une maison deux ou trois façades dans le bassin** est présenté. Il s'agit ici de la moyenne des prix médians publiés par le Statbel pour les années 2018 à 2022 **à l'échelle de la commune**. Cinq années ont été prises en compte afin de disposer de transactions sur un maximum de communes - les acquisitions étant très peu nombreuses sur certaines communes. Les prix de 2018 à 2021 sont inflatés afin qu'ils soient comparables à ceux de 2022.

Un graphique en « boîte à moustache » indique les prix médians minimum et maximum dans le bassin (donc prix médian moyen de la commune présentant les prix les plus bas et de celle présentant les prix les plus élevés) et les compare avec le reste de la Wallonie grâce au prix médian moyen communal minimum en Wallonie, au prix médian moyen communal maximal en Wallonie et au prix médian en Wallonie.

Nous précisons ci-après où se situe chacune des valeurs sur le graphique :

⁷ Pour rappel, la médiane est le point milieu d'un jeu de données, de sorte que 50 % des unités ont une valeur inférieure ou égale à la médiane et 50 % des unités ont une valeur supérieure ou égale. Pour pouvoir calculer le prix médian à l'échelle du bassin, il faudrait que nous disposions de l'ensemble des prix des transactions contractées dans le bassin. Or, seul Statbel dispose de ces microdonnées.



Une **cartographie du revenu médian net imposable par commune** est présentée afin de permettre au lecteur de faire le lien entre le revenu nécessaire pour acheter un bien dans la commune et le niveau de revenus constatés dans la commune. Cette carte est accompagnée d'un graphique en « boîtes à moustache » reprenant, sur le modèle du précédent, les revenus médians maximum et minimum constatés dans le bassin. La « boîte » colorée représente l'amplitude entre le revenu médian net imposable communal le plus bas constaté dans le bassin et le revenu médian communal le plus haut. L'axe (ou les « moustaches ») indique les revenus médians nets imposables communaux maximum et minimum constatés en Wallonie. Ce graphique permet donc à la fois de se rendre compte des différences de revenus médians entre les communes du bassin et leur niveau par rapport à l'ensemble de la Wallonie.

Le dernier indicateur concernant l'accessibilité au logement est la part de logements occupés par leur propriétaire dans le bassin (données communales du Census 2021 agrégées par bassin). Afin de donner des points de comparaison au lecteur, la valeur pour le bassin est accompagnée de la valeur pour l'ensemble de la Wallonie ainsi que des valeurs minimale et maximale constatées à l'échelle des bassins (bassin ayant la valeur minimale et bassin ayant la valeur maximale).

1.4. Fragilité face au logement

Il s'agit ici de donner une idée de la part de la population susceptible d'avoir des difficultés d'accéder ou de rester dans le logement, en raison notamment de capacités financières moindres. Nous avons retenu ici trois indicateurs, à savoir :

- le **taux de chômage administratif des 15-64 ans** (IWEPS, données 2023) ;
- la **part d'isolés au sein des ménages privés**, (Statbel, 2023) ;
- la **part de familles monoparentales au sein des ménages privés**, (Statbel 2023).

Le **taux de chômage administratif des 15-64 ans** est présenté sous forme d'un graphique en « boîte à moustache » indiquant, comme les précédents du même genre, le taux minimum et le taux maximum constatés au sein des communes du bassin (bornes de la « boîte ») ainsi que les taux **communaux** maximum et minimum constatés en Wallonie (extrémités de la « moustache »).

Si une attention particulière est ici accordée à la **part d'isolés** et la **part de familles monoparentales** au sein des ménages privés, c'est que ces ménages peuvent avoir davantage de difficultés à trouver un logement sur le marché privé, les propriétaires bailleurs préférant souvent la sécurité qu'offre un ménage à plusieurs revenus. Ces ménages peuvent également avoir plus de difficultés à trouver un logement qui convient à leur budget, que ce soit sur le marché acquisitif ou locatif, ayant souvent un revenu inférieur à celui d'un couple (un seul salaire).

Ces données sont présentées sous forme de deux graphiques présentant respectivement la part d'isolés et la part de familles monoparentales au sein du bassin. Afin de mettre ces chiffres en perspective, chaque graphique indique également la part de ces groupes en Wallonie ainsi que le minimum constaté en Wallonie pour un bassin et le maximum constaté en Wallonie pour un bassin.

1.5. Demande et parcs de logements publics

Ce cinquième ensemble d'indicateurs s'intéresse à la demande en logements publics et à la capacité du parc public d'y répondre. Les indicateurs présentés sont les suivants :

- le **nombre de candidatures au logement public** (base des candidatures SWL, moyenne des candidatures sur les années 2020 à 2024) ;
- **l'intensité de la demande** (SWL, Statbel) ;
- le **nombre de logements publics propriétés et gérés par les SLSP en 2023** (SWL) ;
- le **poids du parc public dans le parc de logements total** (SWL, Statbel) ;
- la **distribution des candidats selon le type de ménage** (composition du ménage - base des candidatures SWL, moyenne des candidatures sur les années 2020 à 2024),
- la **distribution des candidats selon l'âge des chefs de ménage** (base des candidatures SWL, moyenne des candidatures sur les années 2020 à 2024) ;
- la **part de ménages candidats dont au moins un membre est porteur de handicap** (base des candidatures SWL, moyenne des candidatures sur les années 2020 à 2024) ;
- la **distribution des ménages candidats selon leur catégorie de revenus** (base des candidatures SWL, moyenne des candidatures sur les années 2020 à 2024) ;
- la **distribution des candidatures selon la taille de logement nécessaire** (base des candidatures SWL, moyenne des candidatures sur les années 2020 à 2024) ;

- la **distribution des logements publics selon leur taille** (SWL, parcs de logements propriétés et gérés par les SLSP) ;
- l'**indice d'adéquation du parc à la demande** ;
- la **libération naturelle du parc à l'horizon 2034** (données locataires du logement public, SWL) ;
- l'**évolution du nombre de logements des SLSP dans le bassin depuis 2013** (SWL, parcs de logements propriétés et gérés par les SLSP).

Les deux premiers indicateurs de cette partie donnent à voir l'importance de la demande en logements publics à l'échelle du bassin. Le **nombre de candidatures au logement public** correspond à la moyenne des candidatures sur les années 2020 à 2024. Nous avons fait ce choix afin de lisser d'éventuelles différences sur les bassins les moins peuplés. L'**intensité de la demande en logements publics** correspond au rapport entre le nombre de demandes de logement public vers ce bassin et le nombre total de ménages privés résidant dans le bassin. La « demande vers le bassin » rassemble toutes les demandes en premier choix⁸ vers une commune du bassin. Nous ne prenons ici en compte que le premier choix afin d'éviter de compter plusieurs fois un même candidat.

Les deux indicateurs suivants, à savoir le **nombre de logements publics propriétés et gérés par les SLSP en 2023** et le **poids du parc public dans le parc de logements total** donnent à voir l'importance du parc public dans le bassin. Le poids du parc public dans le parc de logements total correspond au rapport entre le nombre de logements propriétés et gérés par les SLSP en 2023 et le nombre de ménages privés en 2023.

Les quatre indicateurs d'après visent à décrire le public demandeur d'un logement social en termes de composition de ménage, d'âge du chef de ménage, de handicap et de revenus. Tous ces indicateurs sont calculés sur base des candidatures de 2020 à 2024 inclus. Il s'agit ici de permettre au lecteur d'avoir une vision des enjeux en matière de logements liés aux caractéristiques des candidats : s'agit-il plutôt de familles ou d'isolés ? De personnes jeunes ou âgées ? La problématique du handicap est-elle particulièrement marquée ? Quelle est la diversité en termes de revenus des ménages se tournant vers le logement public dans le bassin ?

Les indicateurs suivants informent sur l'adéquation du parc public à la demande dans le bassin. Il s'agit de la **distribution des candidatures selon la taille de logement nécessaire**, de la **distribution des logements publics selon leur taille** et de l'**indice d'adéquation du parc à la demande**.

Ce dernier indicateur est calculé de la façon suivante :

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

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

- si l'indice est nul, cela signifie que le bassin 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 le bassin. 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 et la proportion de demandes pour cette taille de logement ;

⁸ Pour rappel, les candidats au logement public peuvent choisir jusqu'à cinq communes (ou sections de communes) dans lesquelles ils souhaitent obtenir un logement.

- si l'indice est supérieur à 1, la proportion de logements est trop importante au regard de la proportion des demandes pour des logements de cette taille.

Notons que le fait qu'il y ait adéquation selon notre indice ne signifie pas que les SLSP soient en mesure de répondre à l'ensemble des demandes. En effet, puisque l'indice compare des proportions et non des effectifs, il est possible que le nombre de logements d'un type donné soit bien inférieur au nombre de demandes pour ce type de logements alors que les proportions concordent. 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 excède le nombre de demandes pour une taille donnée, 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 part de logements d'une certaine taille est proportionnée au nombre de candidatures ayant besoin de logements de cette taille. 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.

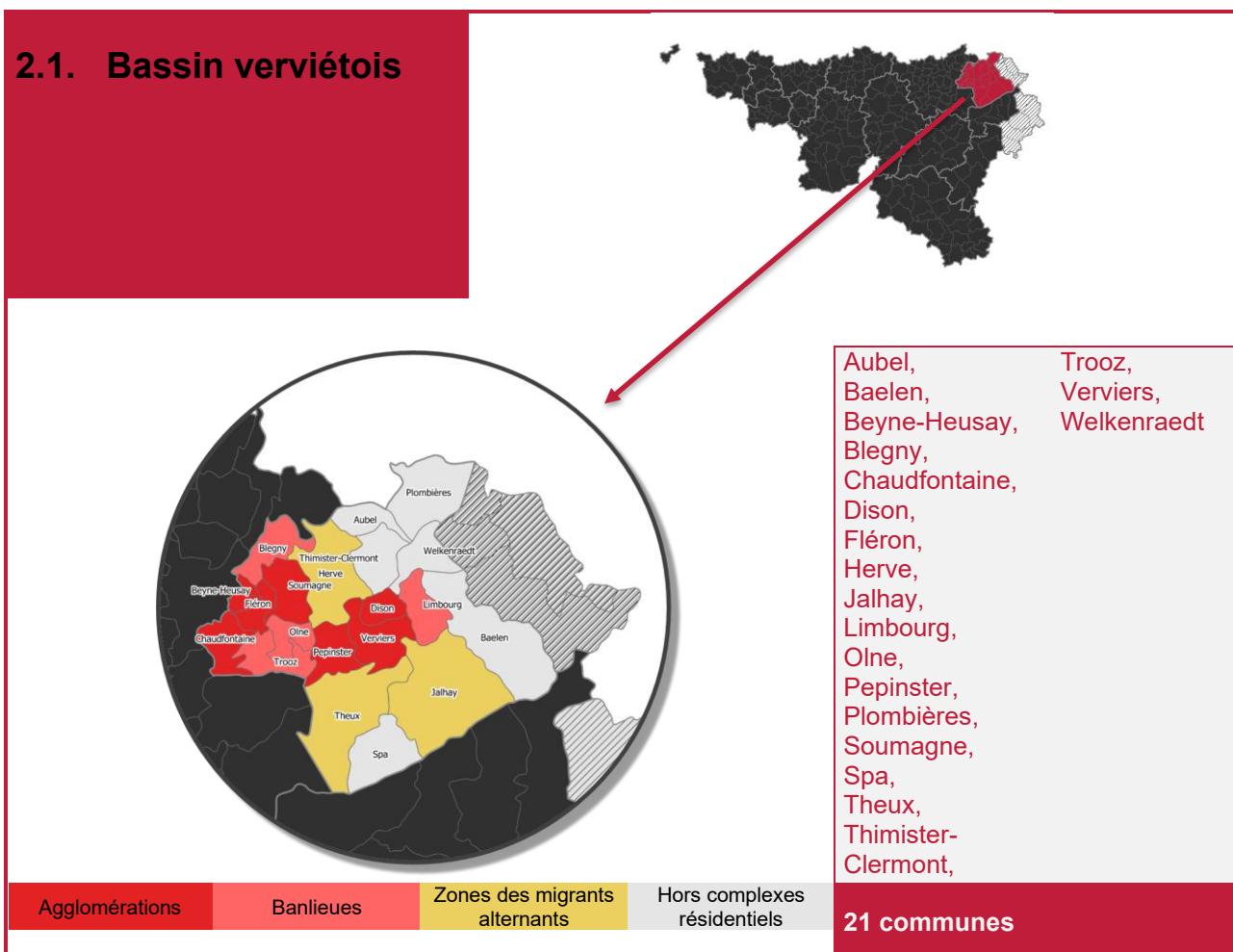
L'indice de **libération naturelle du parc à l'horizon 2034** informe sur la part du parc susceptible d'être libérée du fait du vieillissement des locataires en place. En effet, les locataires du logement public sont souvent âgés en Wallonie : 43% des chefs de ménages locataires sont âgés de 60 ans ou plus (Anfrie, 2023). Par conséquent, dans un avenir proche, une part conséquente du parc va se libérer, soit du fait du décès des locataires, soit du fait de leur départ vers une maison de retraite. L'indice de libération naturelle correspond à la part de locataires vivant seuls (ménages isolés) et âgés de 75 ans ou plus en 2023. Certes, l'ensemble de ces locataires n'auront pas « libéré » leur logement en 2034. Néanmoins, l'indicateur donne une estimation basse de la part du parc qui sera remise en location du fait du vieillissement des locataires, car les couples ne sont pas pris en compte dans ce calcul, faute de données suffisantes à l'heure où nous écrivons ces lignes. Or, parmi les locataires, il y existe une part (indéterminée pour l'instant) de couples dont les deux membres sont âgés de 75 ans ou plus et qui sont susceptibles de décéder ou de devoir quitter leur logement suite à une perte d'autonomie dans les 10 ans à venir.

Enfin, le dernier indicateur donne l'**évolution relative du nombre de logements publics sur le bassin de 2013 à 2023** (base 100 : 2013) ainsi que l'évolution en effectifs.

2. Les bassins de logements publics



2.1. Bassin verviétois



Le poids du bassin en quelques chiffres...

| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|---|-----------|--|--------------------------|
|  Population 2023 | 261.005 | 7,2% | 5 |
|  Ménages privés 2023 | 113.882 | 7,2% | 6 |
|  Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 2.626 | 6,5% | 8 |
|  Logements publics 2023 | 6.470 | 6,3% | 6 |

Démographie

Évolution 2013 - 2023



↗ + 3.678 ménages,
soit + 3,3%

Wallonie

+5,6%



↗ + 1.940
personnes, soit
+ 0,7%

+3,3%

Taille moyenne des ménages 2023



2,29

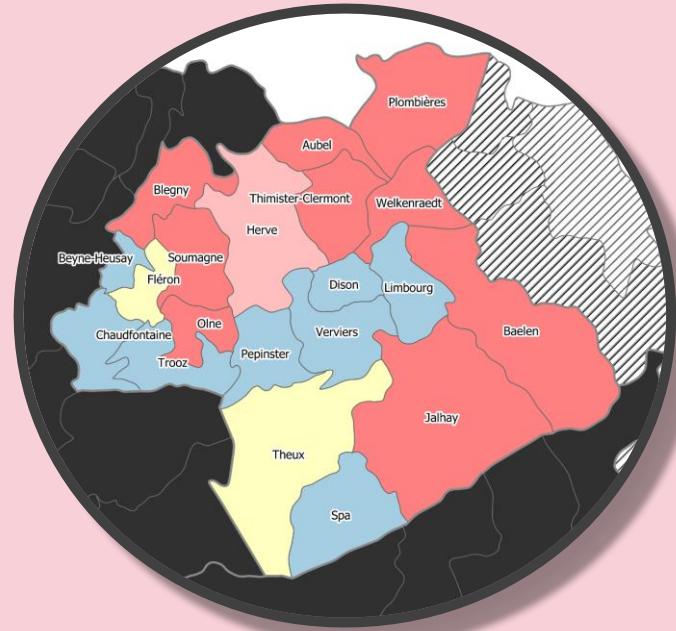
2,27

Indice de vieillissement 2023



90,2

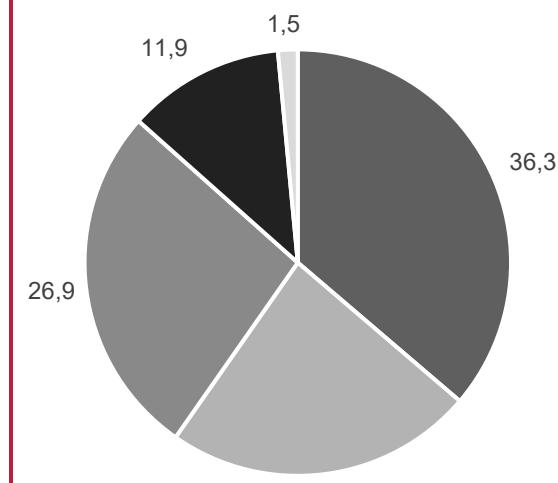
85,9



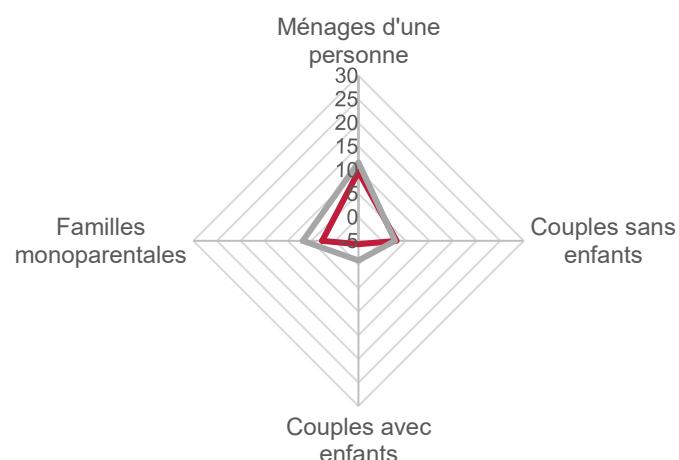
Évolution du nombre de ménages entre 2013 et 2023 (%)

| | | | | |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|
| De -4% à +3,7% | De +3,7% à +6% | De 6% à 9,2% | De 9,2% à 14,8% | De 14,8% à 23,6% |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|

Ménages par type en 2023 (en%)

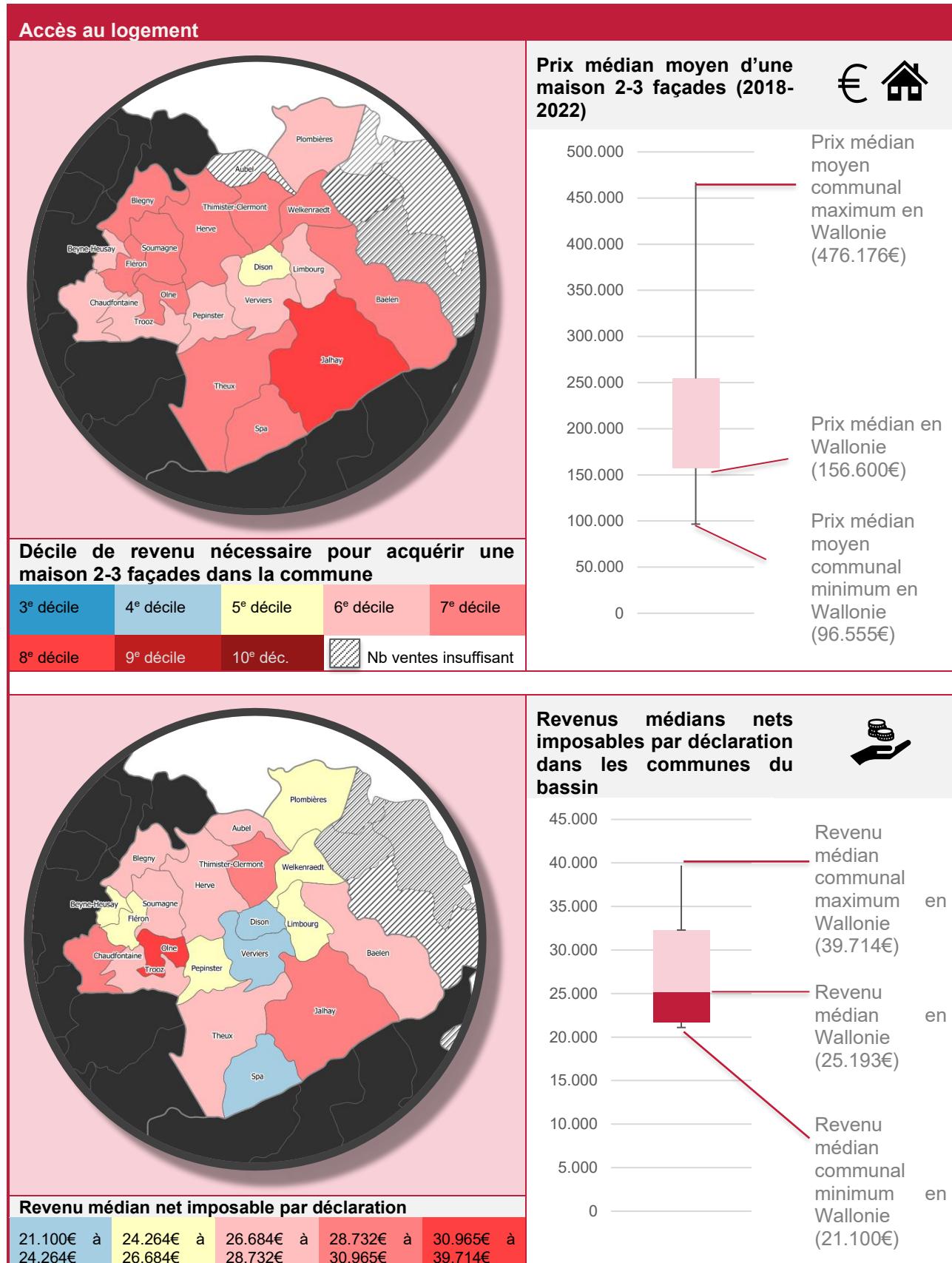


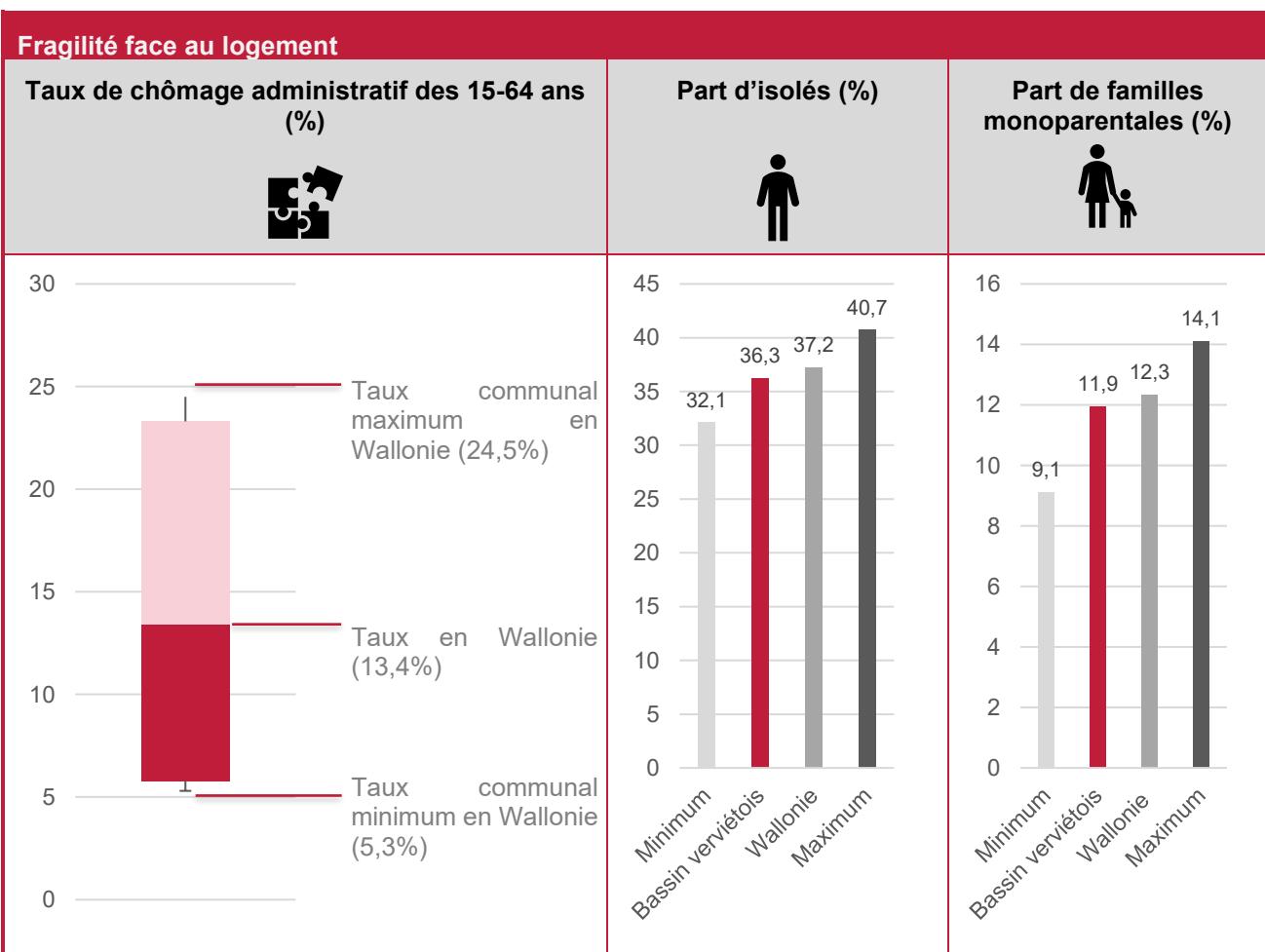
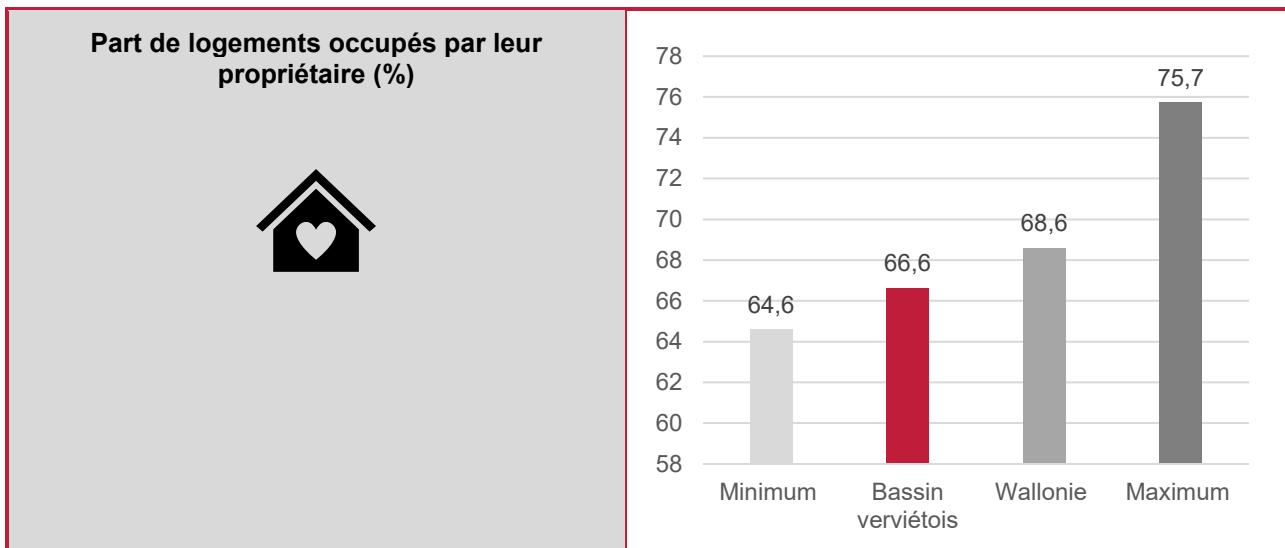
Évolution du nombre de ménages par type 2013 - 2023

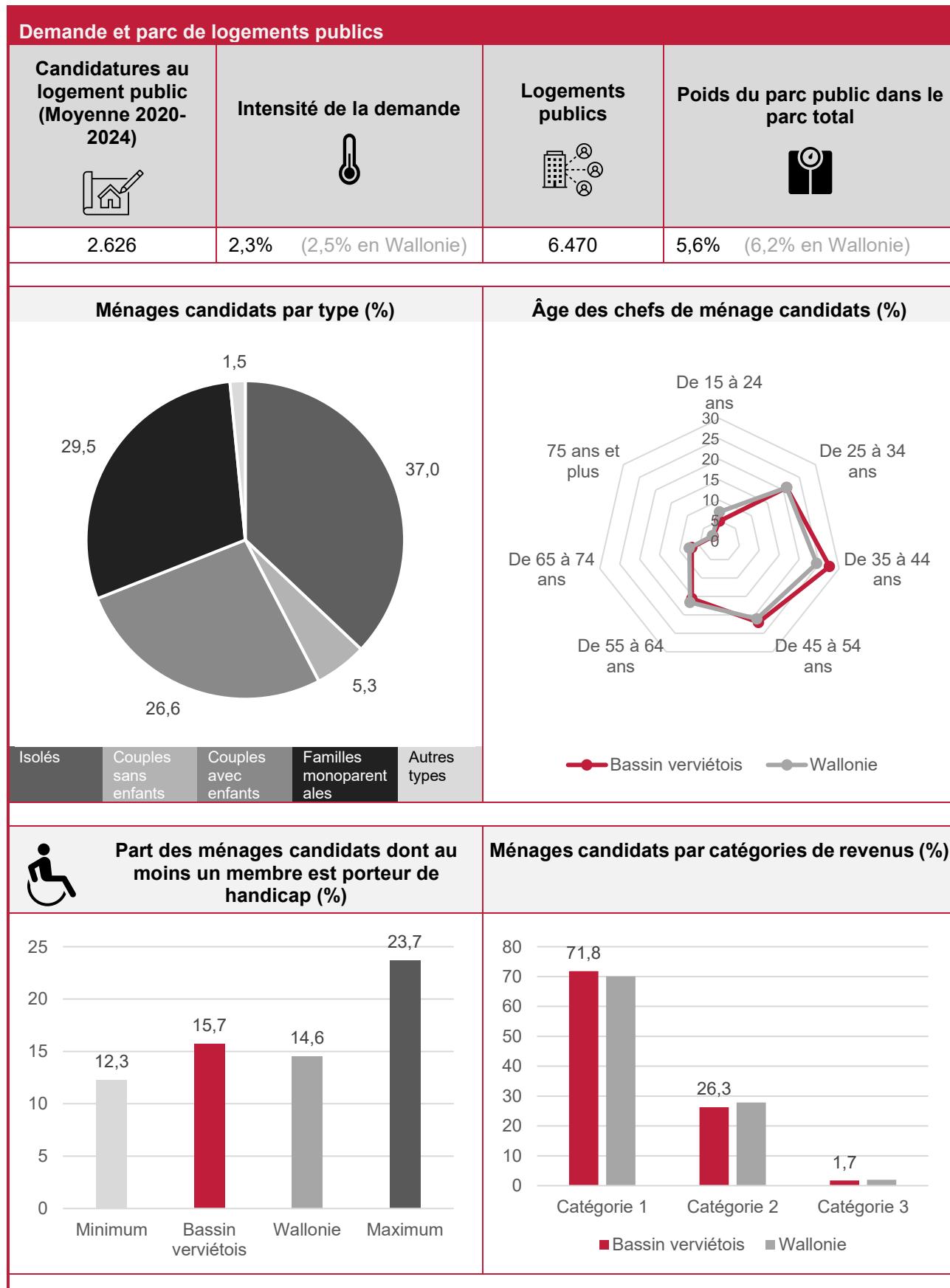


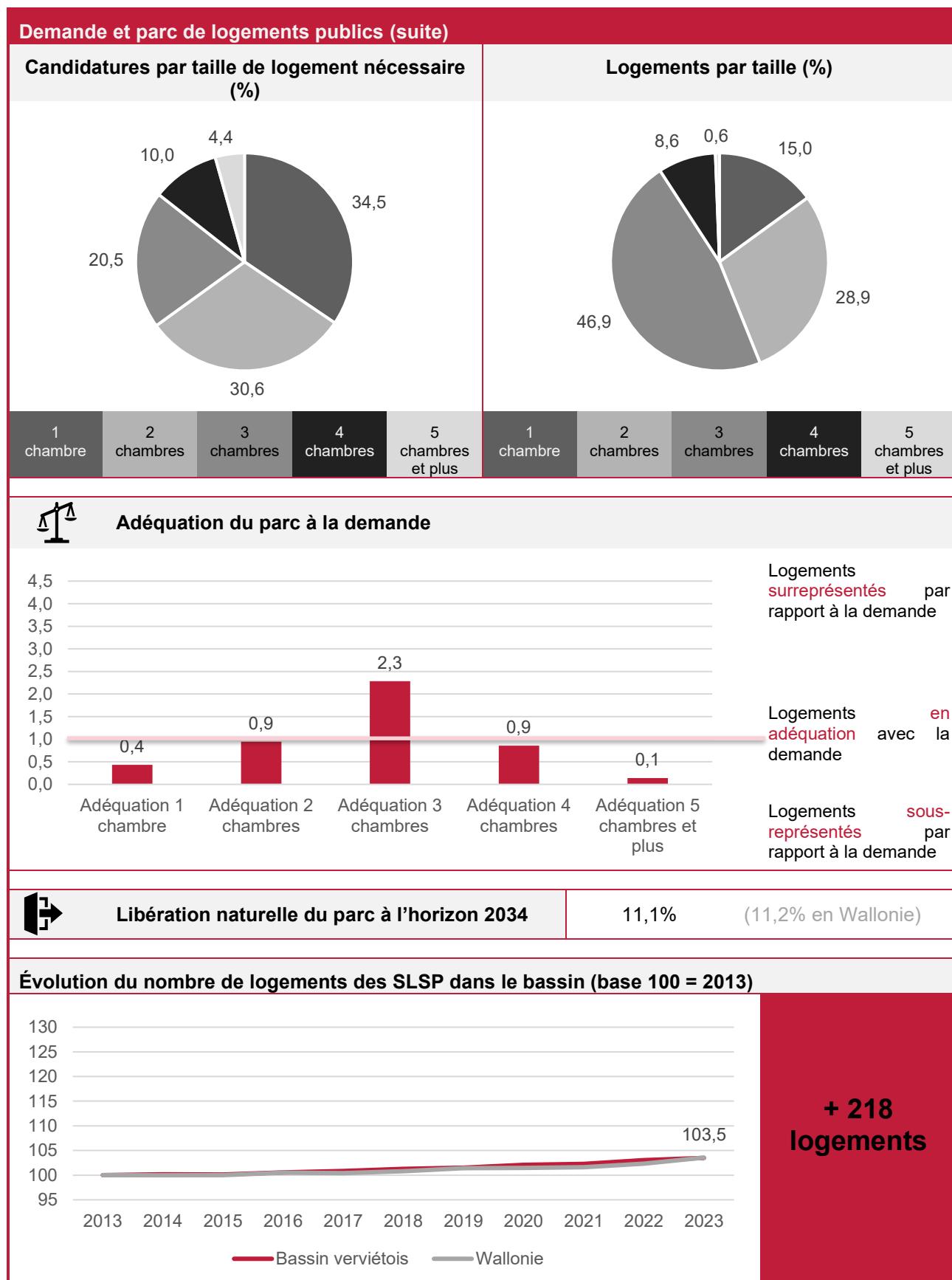
| | | | | |
|--------|----------------------|----------------------|-------------------------|--------------|
| Isolés | Couples sans enfants | Couples avec enfants | Familles monoparentales | Autres types |
|--------|----------------------|----------------------|-------------------------|--------------|

— Bassin verviétois — Wallonie









Synthèse

Le poids des bassins en quelques chiffres

Situé au nord-est de la Wallonie, le Bassin verviétois comprend 21 communes également partagées entre communes urbaines (agglomérations et banlieues) et communes rurales (zones de migrants alternants et hors complexes résidentiels). Rassemblant 7,2% de la population (261.005 personnes) et des ménages privés (113.882), 6,5% des candidats au logement public (2.626 candidatures) et 6,3% du parc des SLSP, ce bassin présente un profil médian au sein des bassins, dans le sens où son poids en Wallonie, quel que soit le paramètre observé, le situe dans la moyenne.

Démographie

Durant la dernière décennie, le Bassin verviétois a vu, comme le reste de la Wallonie, le nombre de ses ménages augmenter. Cependant, cette augmentation est moins forte que dans l'ensemble de la Wallonie (3,3% contre 5,6%). Il s'agit donc d'une zone peu dynamique sur le plan démographique. Ce faible dynamisme démographique est confirmé par une quasi-stagnation de la population : +0,7% entre 2013 et 2023, soit la plus faible augmentation enregistrée sur la période à l'échelle des bassins. Notons que des différences sont cependant notables entre les communes composant le bassin. Ainsi, l'évolution du nombre de ménages privés est négative ou très faiblement positive dans la plupart des communes urbaines (à savoir Beyne-Heusay, Chaudfontaine, Trooz, Pepinster, Verviers, Dison et Limbourg) ainsi qu'à Spa, alors que les communes rurales ainsi que les communes urbaines les plus au nord (soit Olne, Soumagne, Blegny) connaissent une croissance plus importante du nombre de leurs ménages (de +6% à +14,8%). Ceci signifie qu'en matière de logements, les communes urbaines (à l'exception d'Olne, Soumagne et Blegny) ont pu connaître une baisse de la demande au cours de la dernière décennie alors que celle-ci s'est accrue dans les communes plus rurales ainsi qu'à Olne, Blegny et Soumagne.

Ce bassin est également caractérisé par un vieillissement assez marqué puisque l'indice de vieillissement est de 90,2 (ce qui signifie que pour 100 jeunes de moins de 20 ans, il y a 90 personnes âgées de 65 ans et plus dans le bassin). Ceci place le bassin verviétois bien au-dessus de la moyenne wallonne (85,9) et parmi les trois bassins les plus âgés. Il peut donc être judicieux de prêter une attention particulière aux aînés dans les politiques liées au logement, et singulièrement au logement public, dans le bassin.

En 2023, le type de ménage le plus présent sur le territoire sont les personnes isolées (36,3%) suivis, dans l'ordre, des couples avec enfants (26,9%), des couples sans enfants (23,5%), les familles monoparentales (11,9%) et les ménages de type « Autre » (1,5%). Cette distribution est très similaire à la distribution des ménages selon leur type pour l'ensemble de la Wallonie. De ce point de vue, le Bassin verviétois ne présente aucune particularité à l'échelle de la Wallonie. Des différences en termes d'évolution sont néanmoins observables. Ainsi, si l'évolution des ménages d'une personne et des couples sans enfants est sensiblement la même à l'échelle du Bassin verviétois qu'à l'échelle de la région (respectivement, +9,7% et +3,1% contre +11,6% et +2,7%), il n'en va pas de même pour les familles avec enfants. En effet, si les familles monoparentales ont vu leur nombre augmenter de +2,7% sur le bassin, cette évolution est bien inférieure à celle constatée pour l'ensemble de la Wallonie (+6,8%). Quant aux couples avec enfants, leur nombre a fortement diminué sur le bassin bien plus qu'à l'échelle de la Wallonie (-4,3% contre -0,9%). La tendance semble donc être à l'érosion du nombre de familles avec enfants, au profit des personnes isolées et des couples sans enfants. Ceci peut évidemment avoir des répercussions sur le type de logement recherché par les habitants du bassin (petits logements plutôt que grands logements).

Accès au logement

Les prix de l'immobilier dans le Bassin verviétois sont assez chers. Quelle que soit la commune du bassin observée, le prix médian pour une maison de 2 ou 3 façades se situe au-dessus du prix médian en Wallonie pour ce même type de bien (soit 156.600 €). Seulement deux autres bassins sont dans ce cas, à savoir Cœur de Hainaut et Senne vallée. Le prix médian moyen le plus bas rencontré dans le bassin est de 157.143 € et le plus haut de 254.385 €.

Ces prix élevés rendent l'accession à la propriété difficile. Dison est la seule commune du bassin où un ménage ayant un revenu inférieur au revenu médian wallon peut acquérir une maison 2-3 façades. Il faut cependant que ses revenus se situent au moins dans le cinquième décile, c'est-à-dire que ses revenus le placent au-dessus des 40% des ménages les moins fortunés.

Dans la plupart des communes urbaines du bassin, il est possible d'acquérir ce même type de maison en faisant partie du sixième décile de revenus (donc, gagner plus que 50% des ménages), mais dans les communes plus rurales ainsi qu'à Olne, Soumagne et Blegny, il faut se situer au moins dans le septième décile (donc, gagner plus que 60% des ménages).

Ces niveaux de prix élevés apparaissent en décalage avec les revenus médians constatés dans plusieurs communes du bassin, car ceux-ci sont peu élevés. À Dison, Verviers et Spa, le revenu médian par commune (entre 21.100€ à 24.264€) est inférieur au revenu médian en Wallonie (25.193 €). Les revenus médians des communes de Beyne-Heusay, Fléron, Pepinster, Limbourg, Welkenraedt et Plombières (entre 24.264€ et 26.684€) se situent autour du revenu médian wallon. On peut déduire de ces revenus médians par commune qu'une part importante des ménages qui y vivent n'ont pas les revenus nécessaires pour pouvoir accéder à la propriété dans le bassin puisqu'il faut se situer au moins dans le sixième décile de revenus à l'échelle de la Wallonie pour ce faire. Afin de garantir l'accès au logement de l'ensemble de la population au logement, il faut donc veiller à ce qu'il y ait un parc locatif suffisant d'où l'intérêt de développer le parc locatif public. Ce dernier constat est confirmé par la faible part de propriétaires occupants dans le bassin : 66,6% contre 68,6% à l'échelle de la Wallonie. Il s'agit là de la deuxième plus faible part de propriétaires occupants parmi tous les bassins.

Fragilité face au logement

Concernant les indicateurs de fragilité face au logement, la situation du Bassin verviétois ne se distingue guère de celle de la Wallonie pour ce qui concerne les isolés et les familles monoparentales. En effet, les proportions de ces deux groupes, qui connaissent des difficultés accrues à se loger sur le marché locatif privé par rapport aux autres types de ménages, sont similaires à l'échelle du bassin et de la région (respectivement, 36,3% et 11,9% dans le bassin contre 37,2% et 17,3% en Wallonie). Notons cependant que ces deux types de ménages représentent ensemble près de la moitié (48,2%) des ménages privés du bassin. Au vu de leurs plus grandes difficultés à accéder aux marchés acquisitif et locatif privé, il est important de veiller à répondre aux besoins de ces groupes dans les politiques de logement élaborées sur le territoire.

Le dernier indicateur de fragilité, à savoir le taux de chômage des 15-64 ans, montre une grande disparité d'une commune à l'autre. Ainsi, la commune du bassin ayant le taux le plus bas (5,8%) est proche du minimum constaté en Wallonie (5,3%). De même, la commune du bassin ayant le taux le plus haut (23,3%) est proche du maximum constaté en Wallonie (24,5%). La situation est donc très contrastée entre les communes du bassin : si les ménages de certaines présentent une fragilité accrue face au logement au regard du taux de chômage des 15-64 ans, il n'en va pas de même pour d'autres qui semblent assez protégées sur ce plan.

Demande et parc de logements publics

De 2020 à 2024, le nombre moyen de candidatures sur le bassin s'élevait à 2.626, soit 2,3 candidatures pour 100 ménages résidant dans le bassin. L'intensité de la demande est donc similaire dans le bassin et en Wallonie (2,5%). De même, le poids du parc public dans le parc total du Bassin verviétois est proche de la moyenne wallonne (5,6% dans le bassin contre 6,2% en Wallonie).

Parmi les ménages candidats au logement public, on trouve avant tout des isolés (37%) puis, dans l'ordre décroissant, des familles monoparentales (29,5%), des couples avec enfants (18,9%), des couples sans enfants (5,9%) et des ménages de type « autre » (1,5%).

Notons la très forte **surreprésentation des familles monoparentales parmi les candidats au logement public** par rapport à l'ensemble des ménages privés de la commune : 29,5% parmi les candidats contre 11,9% dans l'ensemble des ménages privés de la commune. Notons que la proportion de familles monoparentales candidates au logement public dans le bassin est légèrement plus élevée dans le bassin qu'à l'échelle de la Wallonie (28,4%). Ce type de ménage éprouve donc de réelles difficultés à se loger sur le marché privé dans le bassin.

On perçoit également une difficulté à se loger sur le bassin de la part des couples avec enfants. La part des couples avec enfants candidats au logement public est équivalente à leur part dans l'ensemble des ménages privés (respectivement 26,6% et 26,9%). Ceci marque une différence entre le Bassin verviétois et l'ensemble de la Wallonie.

En effet, les couples avec enfants sont sous-représentés parmi les candidats au logement public à l'échelle de la région : ils y représentent en effet 18,9% des candidats et 26,6% des ménages privés. Il semblerait donc que ce type de ménage ait davantage de difficultés à se loger sur le marché privé dans le Bassin verviétois que dans le reste de la Wallonie. **La politique en matière de logement public sur le bassin doit donc faire particulièrement attention à répondre aux besoins des familles avec enfants (monoparentales ou non).**

Les proportions de personnes isolées parmi les candidats au logement public et parmi l'ensemble des ménages privés sont très proches (respectivement 37% et 36,3%) ; il n'y a donc pas de surreprésentation des personnes isolées parmi les candidats au logement public dans le bassin, contrairement à ce qu'on observe à l'échelle de la Wallonie (45,5% des candidats, mais seulement 37,2% des ménages). Ceci est peut-être lié au fait que la population est vieillissante : de nombreux isolés dans le bassin sont sans doute des personnes âgées qui disposent de leur logement (propriétaires). Notons que même si la situation des isolés face au logement semble plus favorable sur le bassin qu'ailleurs en Wallonie, ce type de ménage est le plus fréquent au sein des candidats. **La file d'attente du logement public ne saurait donc pas se résorber sans création de logements répondant aux besoins des isolés.**

Pour finir, notons qu'il y a une forte sous-représentation des couples sans enfants parmi les candidats (comme dans le reste de la Wallonie) : 5,3% contre 23,5% dans l'ensemble des ménages privés du bassin. Ce dernier type de ménage ne semble pas intéressé par le logement public.

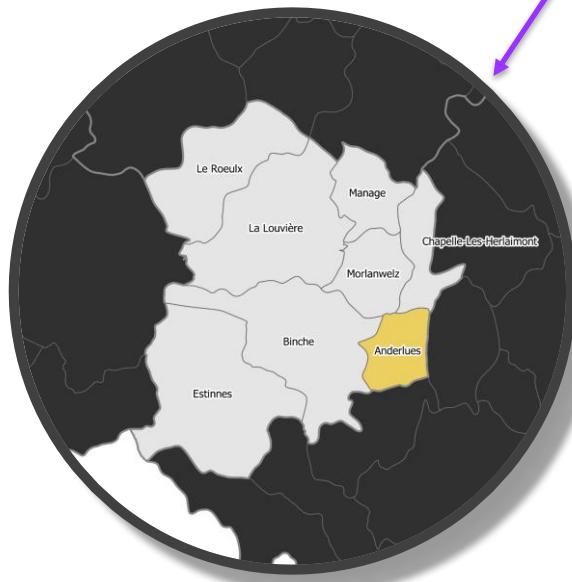
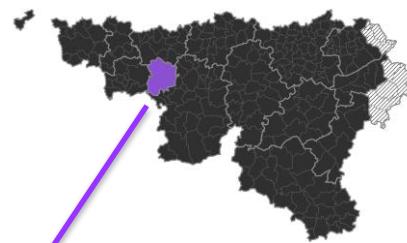
La distribution des ménages selon l'âge du chef de ménage est très similaire dans le bassin et dans l'ensemble de la Wallonie. On observe cependant une plus faible représentation des 15-24 ans dans le Bassin verviétois qu'en Wallonie (4,9% contre 7,2%) ainsi qu'une plus forte représentation des 35-44 ans (27,6% contre 24,4%). La surreprésentation de cette classe d'âge est cohérente avec l'importance des candidatures de familles avec enfants dans le bassin.

Pour finir cette description des candidats au logement public dans le Bassin verviétois, notons que la proportion de ménages dont au moins un membre est porteur de handicap est plus importante dans le Bassin verviétois que dans l'ensemble de la Wallonie (15,7% contre 14,6%). Une réflexion pour répondre à cette demande est donc nécessaire. La part de candidats aux revenus très faibles (catégorie 1) est également légèrement plus importante que dans l'ensemble de la Wallonie (71,8% contre 70,1%).

En matière de demande, notons que les logements 1 et 2 chambres rassemblent l'essentiel des candidatures à eux deux (respectivement 34,5% et 30,6%, soit 65,1% des candidatures). Or, ce sont les logements 3 chambres qui sont les plus fréquents au sein du parc (46,9%). Il y a donc un déséquilibre entre l'offre et la demande. Si l'offre de logements 2 chambres et de logements 4 chambres est proportionnée à la demande (indice d'adéquation de 0,9), il n'en va pas de même pour les autres tailles de logements. Ainsi, les logements 3 chambres sont très fortement surreprésentés dans le parc par rapport à la demande : ils rassemblent 46,9% des logements alors qu'ils ne concernent que 20,5% des candidatures. À l'inverse, les logements 1 chambre et 5 chambres et plus sont sous-représentés par rapport à la demande. Les 1 chambre ne représentent que 15% du parc contre 34,5 % des candidatures (indice d'adéquation de 0,4). L'inadéquation est encore plus marquée pour les logements 5 chambres et plus (indice d'adéquation de 0,1). La demande pour ces logements est faible (5,5% des candidats), mais la part de ces logements dans le parc est encore plus faible (0,6%), rendant quasiment impossible l'accès des grands ménages au logement public. Notons que la part des ménages ayant besoin d'un logement 5 chambres ou plus sur le Bassin verviétois est deux fois plus importante que sur l'ensemble de la Wallonie (2,2%) alors que la part des logements 5 chambres et plus n'est que le tiers de ce qu'elle est dans l'ensemble de la Wallonie (1,5%). L'accès des grands ménages au logement public est donc réellement difficile sur le bassin. **Une attention particulière doit par conséquent être apportée aux besoins des personnes isolées et des très grands ménages (nécessitant 5 chambres et plus) dans le développement du parc de logement public sur le Bassin verviétois.**

Sur la décennie 2013-2023, le nombre de logements publics a augmenté de 3,5%, ce qui le place dans la moyenne wallonne (3,6%). Dans la décennie à venir, la « libération naturelle du parc » lié au vieillissement des locataires (c'est-à-dire le nombre de logements remis en location du fait du décès de leur locataire ou de son départ en maison médicalisée) dans le bassin est estimée à 11,1%, soit une valeur très proche de la moyenne wallonne (11,2%).

2.2. Centre



Anderlues,
Binche,
Chapelle-lez-
Herlaimont,
Estinnes,
La Louvière,
Le Roeulx,
Manage,
Morlanwelz

Agglomérations

Banlieues

Zones des migrants
alternantsHors complexes
résidentiels

8 communes

Le poids du bassin en quelques chiffres...

| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|---|-----------|---|-----------------------------|
|  Population 2023 | 202.370 | 5,6% | 8 |
|  Ménages privés 2023 | 88.173 | 5,6% | 9 |
|  Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 3.037 | 7,5% | 5 |
|  Logements publics 2023 | 8.815 | 8,5% | 4 |

Démographie**Évolution 2013 - 2023**

Ménages

↗
+ 4.696 ménages,
soit **+ 5,6%**



Population

↗
+ 5.437
personnes, soit
+ 2,8%

Taille moyenne des ménages 2023

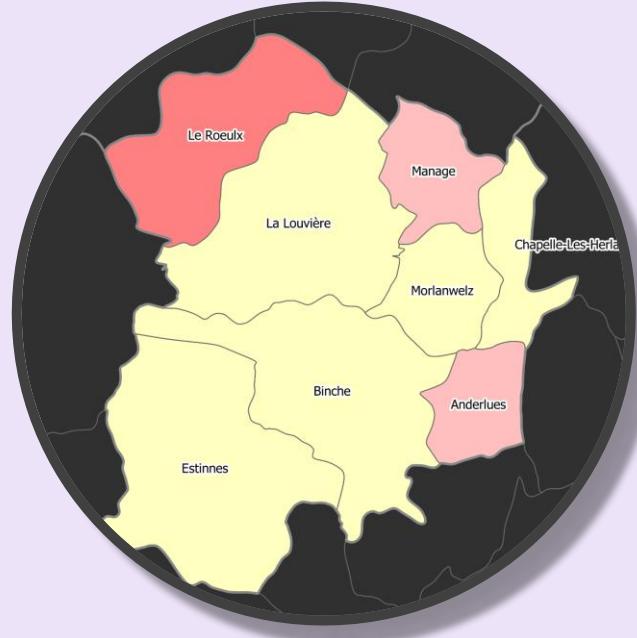
2,30

Wallonie

+5,6%

+3,3%

2,27

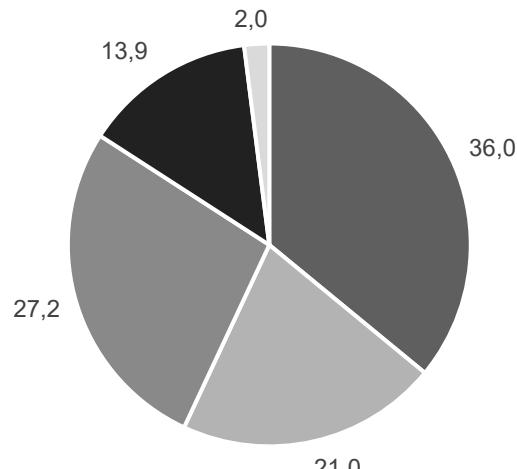
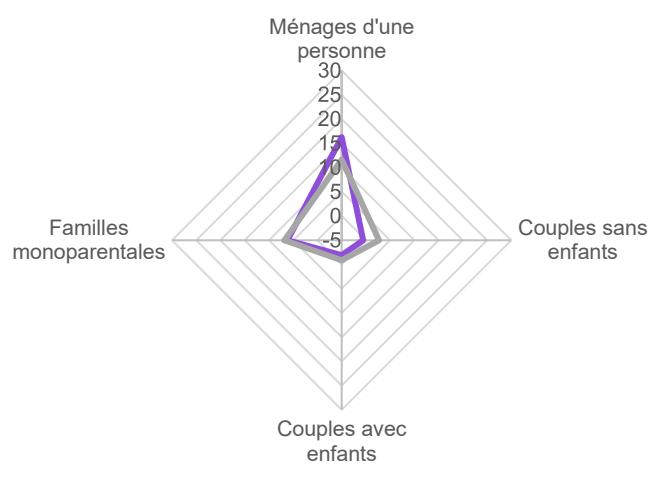
**Indice de vieillissement 2023**

86,2

85,9

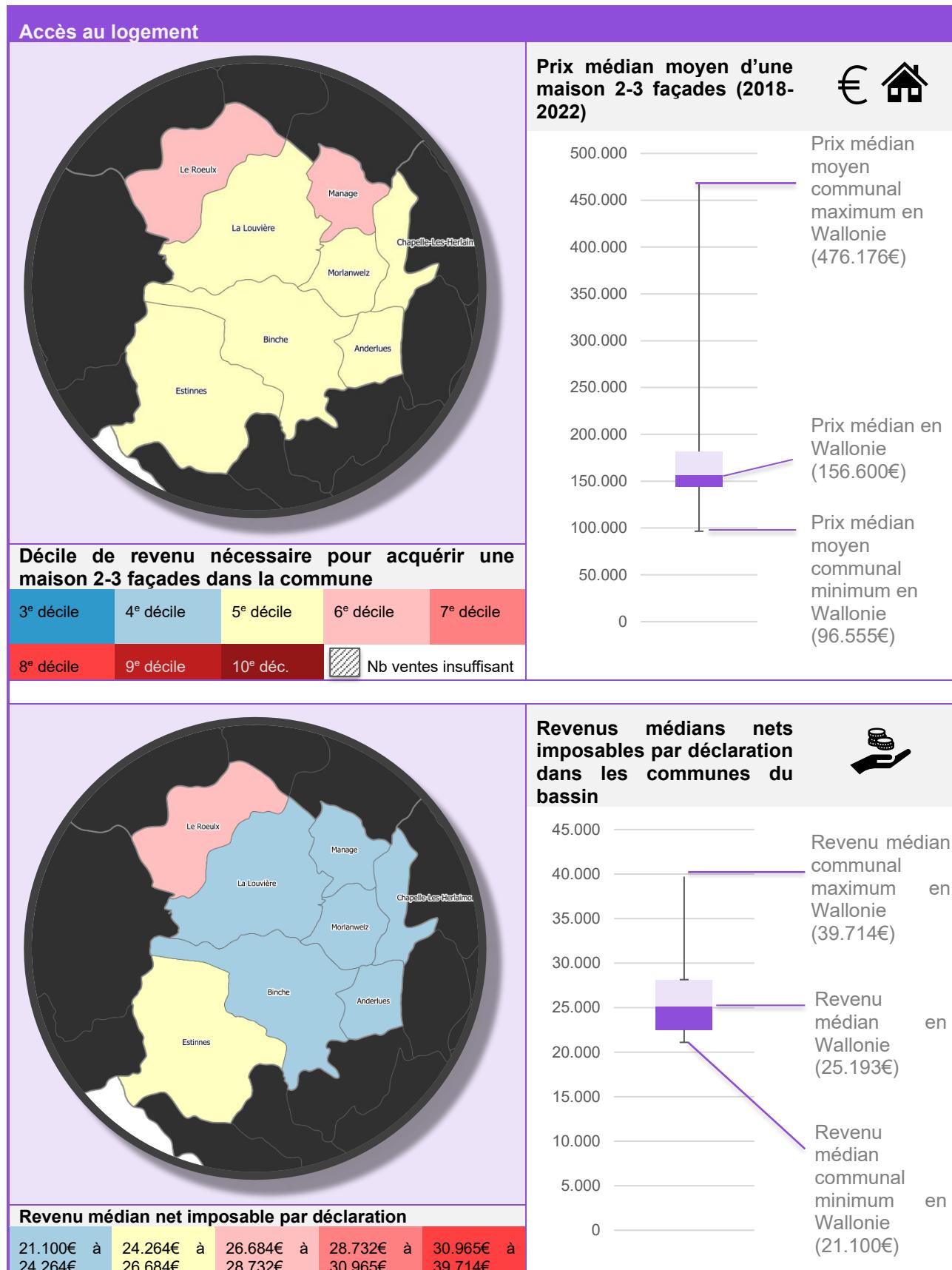
Évolution du nombre de ménages entre 2013 et 2023 (%)

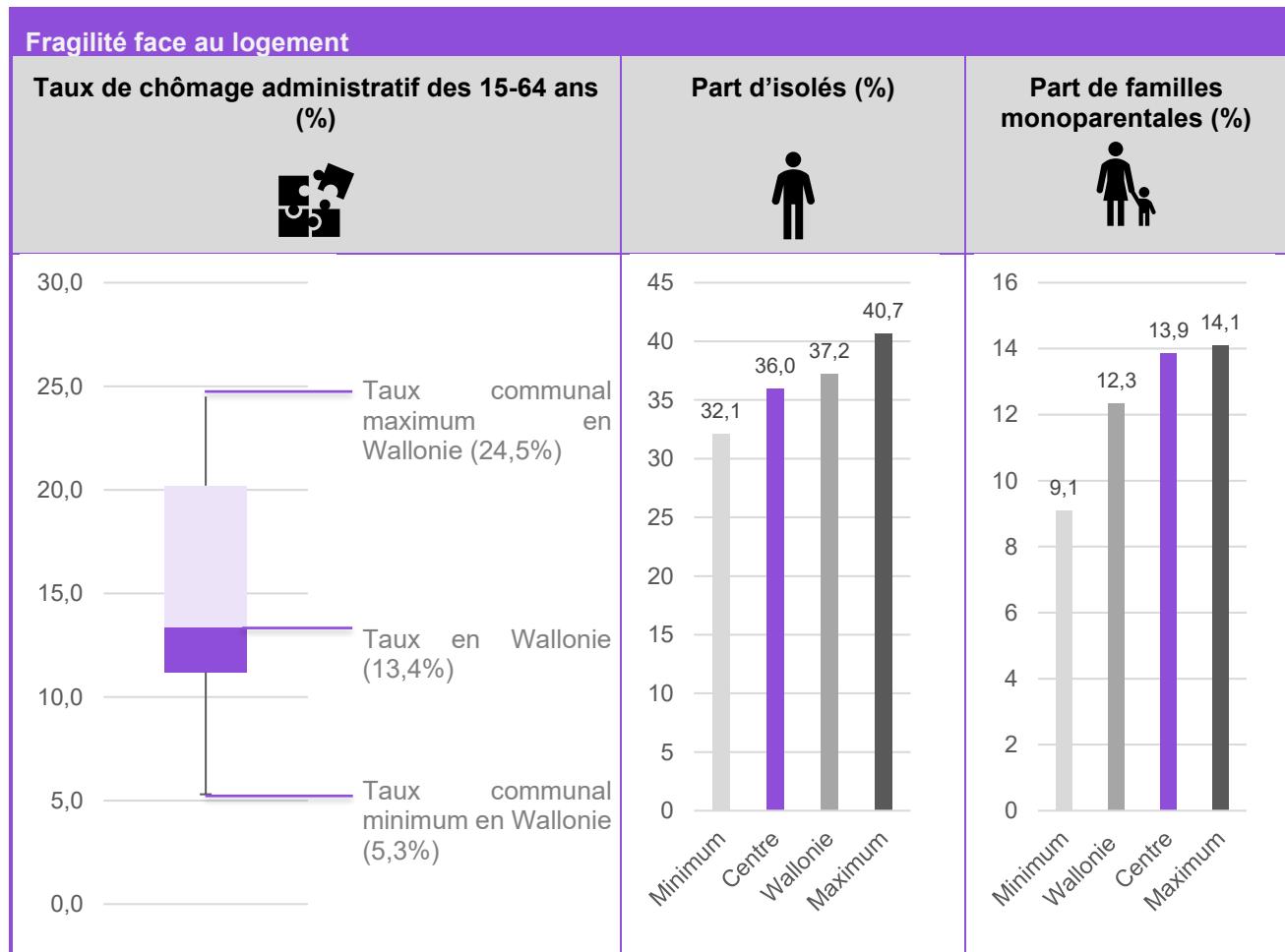
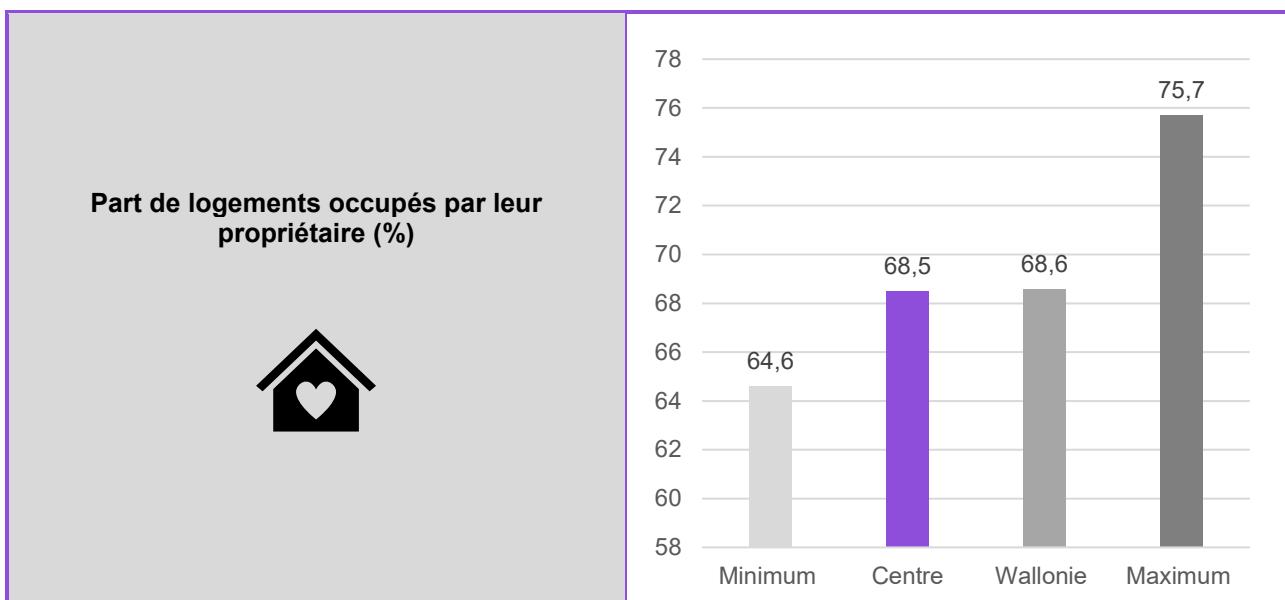
| | | | | |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|
| De -4% à +3,7% | De +3,7% à +6% | De 6% à 9,2% | De 9,2% à 14,8% | De 14,8% à 23,6% |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|

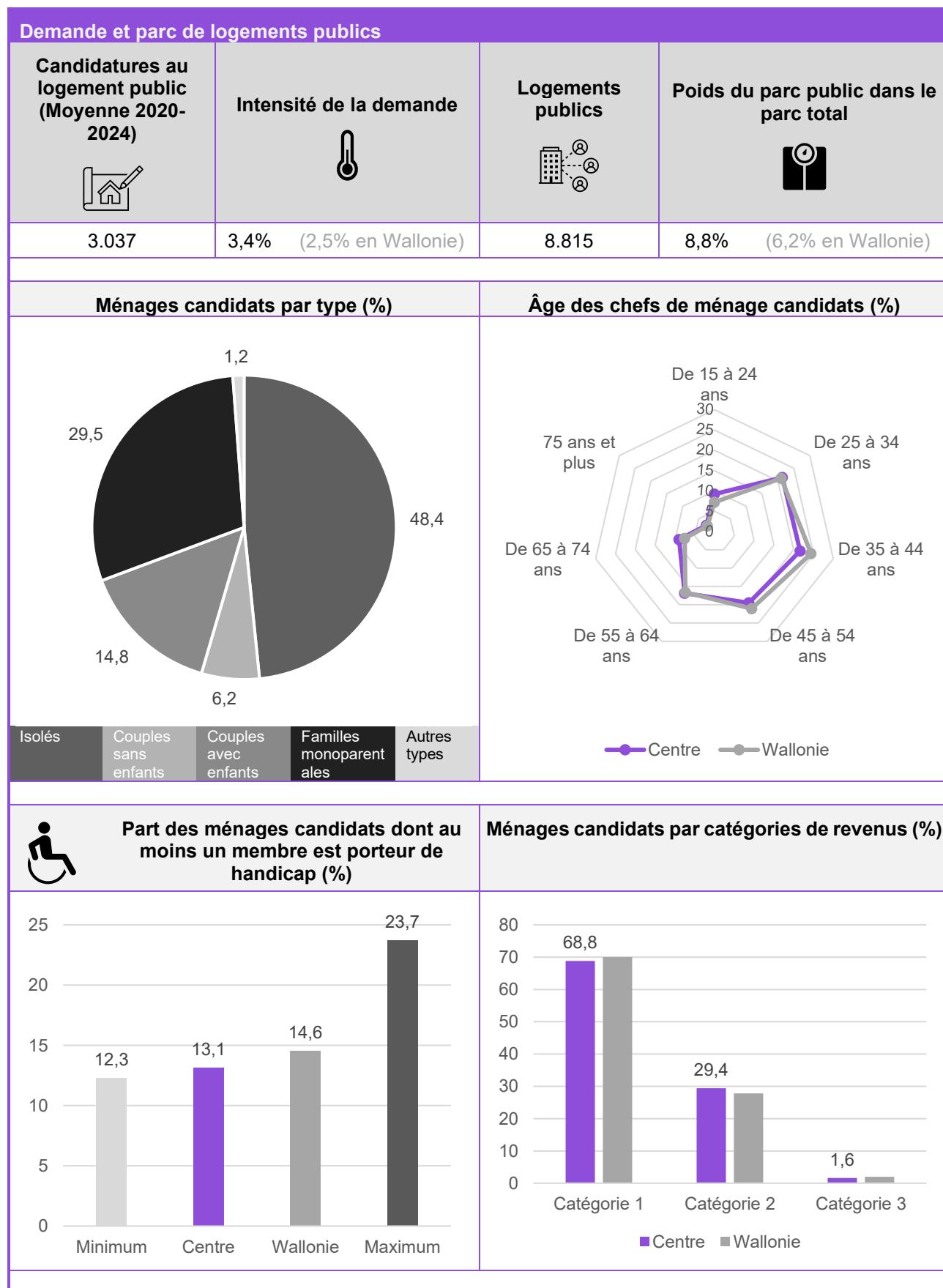
Ménages par type en 2023 (en%)**Évolution du nombre de ménages par type 2013 - 2023**

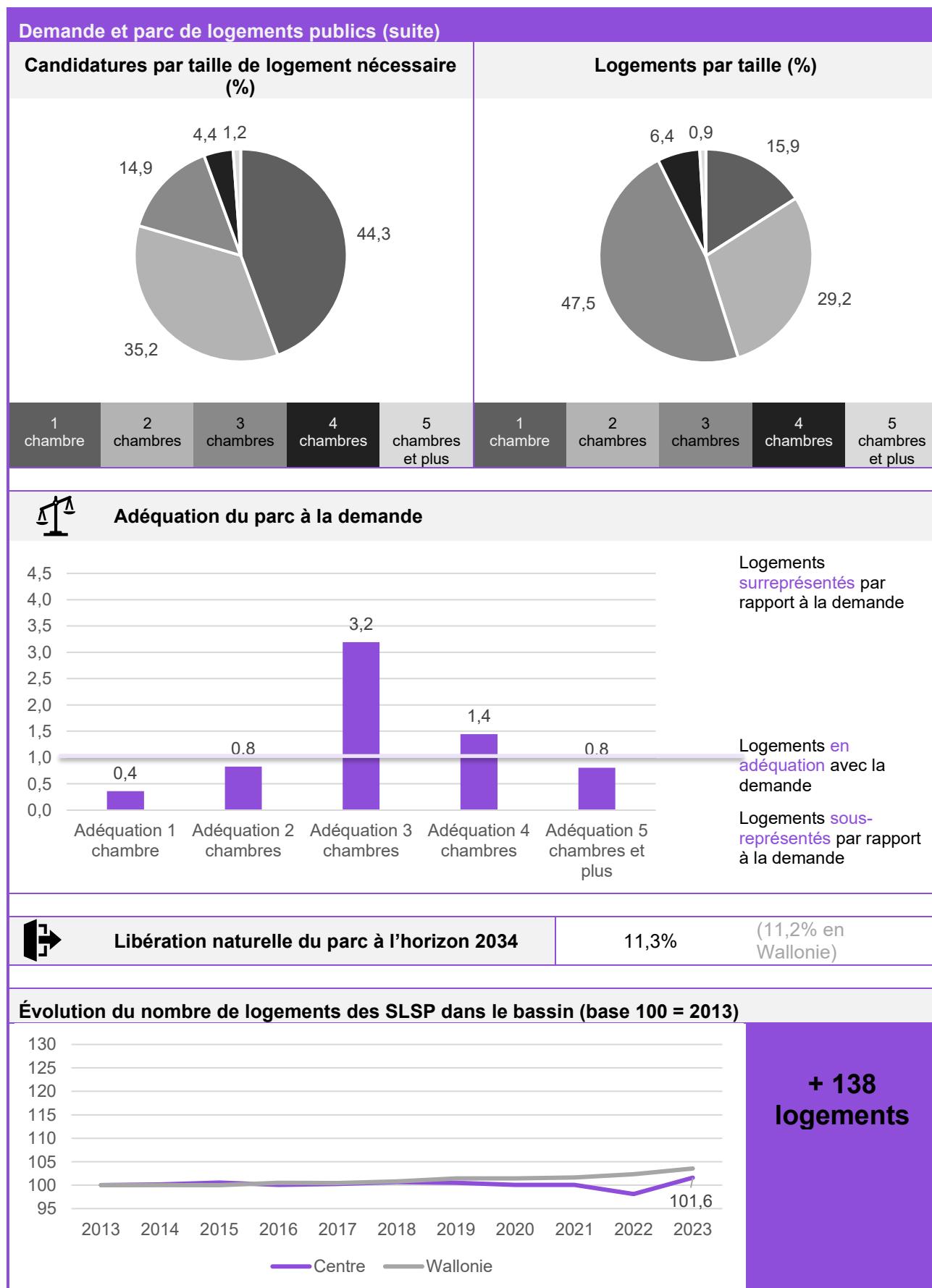
| | | | | |
|--------|----------------------|----------------------|-------------------------|--------------|
| Isolés | Couples sans enfants | Couples avec enfants | Familles monoparentales | Autres types |
|--------|----------------------|----------------------|-------------------------|--------------|

— Centre — Wallonie









Synthèse

Le poids des bassins en quelques chiffres

Le Centre regroupe huit communes, à savoir La Louvière et les communes alentour : Le Roeulx, Manage, Morlanwelz, Chapelle-lez-Herlaimont, Anderlues, Binche et Estinnes. Toutes sont des communes « hors complexes résidentiels » selon la classification des communes belges (donc des communes très rurales ou non soumises à l'attraction d'une commune pôle) à l'exception d'Anderlues, classée comme « zone résidentielle des migrants alternants » (navetteurs). Ce bassin rassemble 5,6% (202.370 personnes) de la population wallonne et 5,6% des ménages privés wallons (88.173 ménages). Ces proportions font du Centre un bassin de taille relativement modeste (bien qu'encore dans la moyenne) comparativement aux autres bassins en termes de poids démographique. Ainsi, il n'arrive qu'à la huitième place en termes de population et à la neuvième place en termes de nombre de ménages sur les quatorze bassins que compte la Wallonie. Par contre, le poids du Centre en matière de logement public est plus important. Ainsi, il rassemble 7,5% des candidatures au logement public (3.037 candidatures) et 8,5% des logements publics (8.815 logements publics). Ceci le place respectivement au cinquième et quatrième rang au sein des bassins.

Démographie

Entre 2013 et 2023, le nombre de ménages dans le Centre a augmenté de +5,6%, ce qui le place exactement dans la moyenne wallonne (+5,6%). La croissance de sa population est par contre légèrement inférieure à celle de l'ensemble de la Wallonie (+2,8% contre +3,3%). Le bassin ne présente donc pas une croissance particulièrement dynamique à l'échelle de la Wallonie. La plupart des communes le constituant connaissent une augmentation du nombre de ménages proche de la moyenne wallonne ; seules Anderlues, Manage et surtout Le Roeulx présentent des augmentations plus fortes en nombre de ménages. En matière de logement, cela signifie que ce bassin n'est pas une zone en tension, même si la croissance du nombre de ménages entraîne forcément une augmentation du nombre de logements.

En termes de vieillissement, le Centre se situe également dans la moyenne wallonne, puisque son indice de vieillissement s'élève à 86,2 contre 85,9 en Wallonie. Pour rappel, un indice de vieillissement de 86,2 signifie que pour 100 jeunes de moins de 20 ans, il y a 86 personnes âgées de 65 ans et plus dans le bassin. La problématique du vieillissement est donc présente (comme partout ailleurs en Wallonie) et une réflexion doit être engagée sur le logement de cette population (développement de logement adapté), mais elle ne se pose pas de manière plus aiguë qu'ailleurs.

En 2023, le type de ménage le plus présent sur le territoire sont les personnes isolées (36,0%) suivi, dans l'ordre, des couples avec enfants (27,2%), des couples sans enfants (21%), des familles monoparentales (13,9%) et des ménages de type « Autre » (2%). Cette distribution est très similaire à la distribution des ménages selon leur type pour l'ensemble de la Wallonie et, là encore, le Centre se distingue peu de l'ensemble de la région. Notons cependant une proportion légèrement moindre de personnes isolées (36% contre 37,2% à l'échelle de la région) et une proportion légèrement plus forte de couples avec enfants (27,2% contre 26,6% en Wallonie) ainsi que de familles monoparentales (13,9% contre 12,3% en Wallonie). Les familles avec enfants restent donc un peu plus fréquentes dans le Centre que dans l'ensemble de la Wallonie. Il n'est pas dit cependant que cette situation perdure encore longtemps. En effet, sur la dernière décennie, les ménages d'une personne constituent le type de ménage ayant vu ses effectifs augmenter le plus (+16,3%) et cette augmentation a été bien plus forte que dans l'ensemble de la Wallonie (+11,6%). Les familles monoparentales ont également augmenté (+6,2%) dans le bassin ; cette augmentation est comparable à l'évolution de ce type de ménage à l'échelle wallonne (+6,8%). Par contre, les couples sans enfants ont diminué (-0,6%) et plus encore les couples avec enfants (-1,9%). Cette diminution des couples au profit des isolés (avec ou sans enfants) peut être un signe de fragilisation de la population face au logement. En effet, de nombreuses études montrent que l'accès au logement est plus difficile pour les isolés, que ce soit sur le marché acquisitif ou locatif, leur solvabilité étant davantage mise en question par les bailleurs et les banques.

Accès au logement

Les prix médians moyens (2018-2022) par commune pour une maison 2 ou 3 façades dans le Centre sont compris entre 144.205 € et 181.629 €, soit des prix relativement proches du prix médian wallon (156.600 €). Notons que le Centre est, de tous les bassins de logement public, celui qui présente le plus faible écart entre le prix médian moyen le plus bas et le prix médian moyen le plus haut.

Cette similarité des prix s'explique sans doute par la taille relativement restreinte du bassin (huit communes). Quoi qu'il en soit, elle témoigne d'une grande cohérence du territoire sur ce plan. Dans six des huit communes du bassin, il est possible d'acquérir une maison 2 ou 3 façades en faisant partie du cinquième décile (soit le décile dont le revenu médian wallon est la limite supérieure). En comparaison avec le reste de la Wallonie, cela fait du Centre un territoire où il est relativement facile de devenir propriétaire. Seules les communes de Le Roeulx et Manage sont plus difficile d'accès : il faut faire partie du sixième décile pour y acquérir une maison 2 ou 3 façades. Notons que ces deux dernières communes se situent en bordure de la « tache d'huile » autour de la région Bruxelloise. Il est donc possible que les prix immobiliers plus élevés qui y sont observés soient le signe que ces communes commencent, elles aussi, à être englobées dans la zone de résidence des navetteurs travaillant à Bruxelles. Ce phénomène est à surveiller pour comprendre les défis qui se poseront à l'avenir pour le territoire : les prix continuent-ils d'augmenter dans ces deux communes ? Cette hausse se communique-t-elle à d'autres communes du bassin ?

Nous avons dit plus haut que l'accès à la propriété est relativement aisée dans le bassin en comparaison aux autres bassins wallons. Cela ne signifie pas pour autant que les ménages résidant dans le bassin peuvent facilement y acquérir un bien. En effet, dans six des huit communes du bassin (à savoir La Louvière, Manage, Binche, Morlanwelz, Chapelle-lez-Herlaimont et Anderlues), le revenu médian net par déclaration est inférieur au revenu médian en Wallonie. Il se situe dans la classe 21.100 € à 24.264 € alors que le revenu médian en Wallonie s'élève à 25.193 €. Dans ces communes, la part de ménages n'ayant pas les moyens d'acquérir un bien malgré des prix « raisonnables » est donc importante. Dans ces conditions, il semble judicieux de maintenir un parc de logements publics important permettant de répondre aux besoins de cette population.

À l'heure actuelle, la part de propriétaires occupants dans le Centre égale quasi exactement la moyenne wallonne (68,5% contre 68,6%).

Fragilité face au logement

Afin d'évaluer la fragilité face au logement de la population dans les différents bassins, nous avons retenu trois indicateurs : le taux de chômage administratif des 15-64 ans, la part d'isolés et la part de familles monoparentales. Il apparaît que deux de ces indicateurs tendent à montrer que la population du Centre présente une certaine vulnérabilité face au logement (c'est-à-dire qu'elle peut avoir des difficultés pour y accéder ou le conserver).

En effet, les communes du Centre présentent un taux de chômage administratif des 15-64 ans élevé et compris entre 11,2% et 20,2%. Le Centre est ainsi un des neuf bassins dont le taux de chômage maximum dépasse le taux moyen en Wallonie (13,4%). Il est également le bassin dont le taux de chômage minimum est le plus près de taux moyen wallon. Cette difficulté à accéder à l'emploi ayant évidemment des conséquences pour l'accès au logement, ces taux élevés constituent un premier indice de vulnérabilité.

Les familles monoparentales sont également très présentes dans le Centre : elles représentent 13,9% des ménages privés du bassin, soit l'un des taux les plus élevés parmi les bassins (maximum 14,1%). Ce même type de ménage rassemble 12,3% des ménages en Wallonie. Ce taux élevé de familles monoparentales est un indice de fragilité face au logement dans la mesure où ce type de ménage trouve plus difficilement à se loger sur le marché privé, acquisitif ou locatif, car leur solvabilité est souvent remise en question. Les isolés, autre type de ménage qui a des difficultés à se loger sur le marché privé, sont quant à eux légèrement moins présents dans le Centre que dans le reste de la Wallonie (36% contre 37,2%).

Demande et parc de logements publics

Le nombre moyen de candidatures annuelles dans le centre entre 2020 et 2024 s'élève à 3.037, soit 3,4 candidatures pour 100 ménages privés résidant sur le territoire. La demande en logements publics est donc plus intense dans le Centre que dans l'ensemble de la Wallonie (2,5 demandes pour 100 ménages). Le parc de logements publics y est également plus étendu : avec 8.815 logements propriétés des SLSP ou gérés par elles, le parc public représente 8,8% du parc total occupé dans le Centre, soit la plus forte proportion observée au sein des bassins. En Wallonie, le parc public ne représente que 6,2% du parc total occupé.

Dans le Centre, près de la moitié des candidatures au logement public émanent de personnes isolées (48,4%). Notons que cette proportion est supérieure à la part des isolés dans l'ensemble des candidatures en Wallonie (45,5%).

Elle est également très supérieure à la part des isolés dans l'ensemble des ménages privés du bassin (36%). Cette surreprésentation des isolés dans les candidatures laisse penser que ceux-ci ont de réelles difficultés à se loger sur le bassin et appelle à prendre des mesures pour que le logement public réponde à leurs besoins. Le deuxième type de ménage le plus fréquent au sein des candidatures au logement public dans le bassin est constitué par les familles monoparentales (29,5% des candidatures). Leur part au sein des candidatures est également légèrement plus importante dans le bassin que dans l'ensemble de la Wallonie (28,4% des candidatures) et très supérieure à leur part au sein des ménages privés du bassin (13,9%). Ce type de ménage éprouve donc également de réelles difficultés à se loger dans le bassin.

Les couples avec enfants et les couples sans enfants sont sous-représentés dans les candidatures au logement public du bassin. Ils représentent respectivement 14,8% et 6,2% des candidatures contre respectivement, 27,2% et 21% des ménages privés. Les ménages de type « autre » représentent 1,2% des candidatures dans le bassin (contre 2% des ménages privés).

La distribution des ménages selon l'âge du chef de ménage montre une légère surreprésentation des plus jeunes et des plus âgés dans le bassin par rapport à l'ensemble de la Wallonie. Ainsi, les 15-24 ans représentent 9,2% des candidats dans le bassin (contre 7,2% en Wallonie) et les 65 ans et plus en représentent 11,4% (contre 9,7%). Il peut donc être judicieux de se pencher sur les besoins spécifiques de ces tranches d'âge dans les projets de développement du logement public. Les âges intermédiaires, de 35 à 54 ans, sont à l'inverse légèrement sous-représentés dans le bassin (41,1% contre 45,5% en Wallonie).

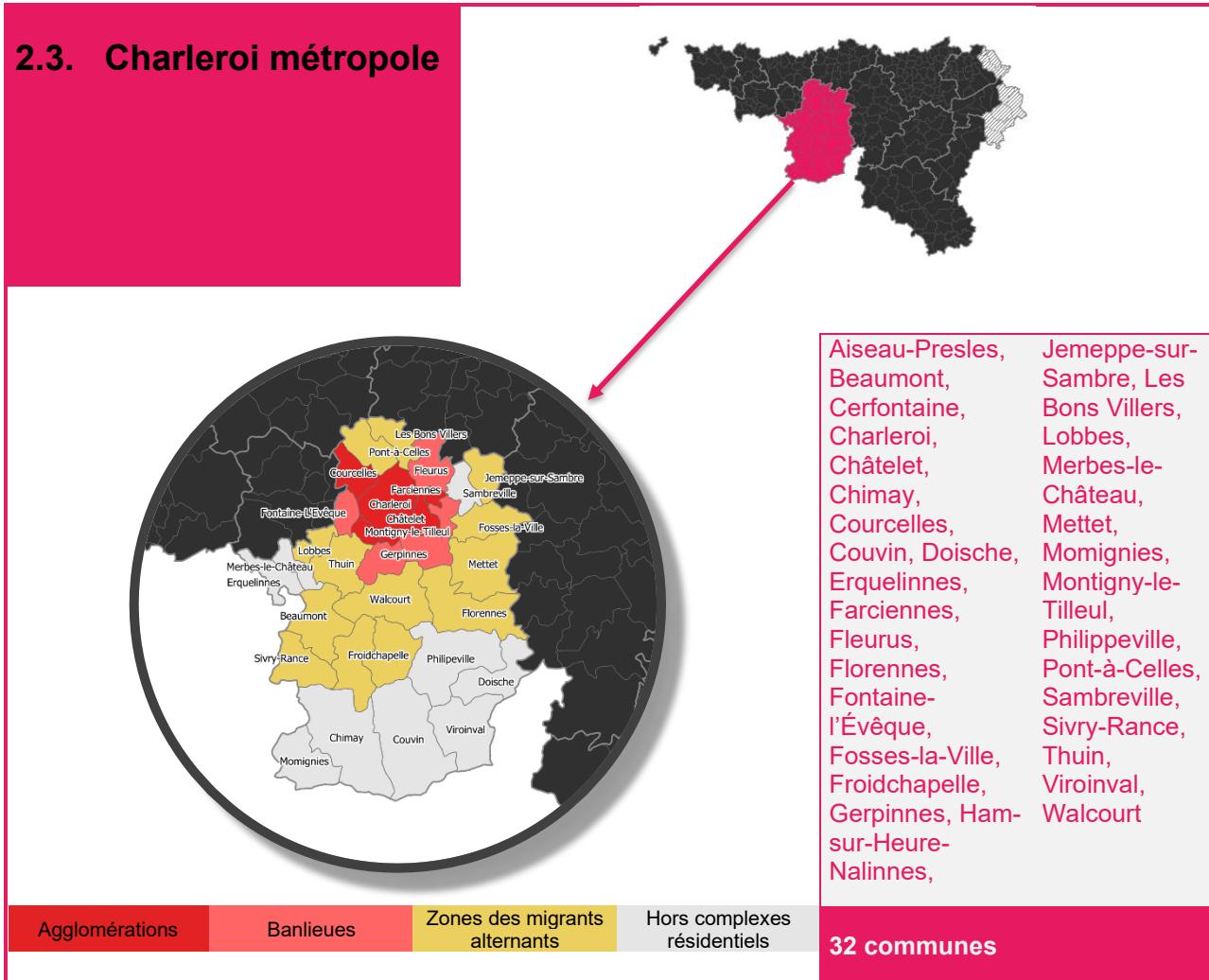
Les candidats au logement public dans le Centre sont moins fréquemment touchés par le handicap que d'autres bassins en Wallonie. Ainsi la part des ménages candidats dont au moins un des membres est porteur de handicap est de 13,1% dans le Centre contre 14,6% en Wallonie. Seulement deux autres bassins ont une proportion de ménages touchés par le handicap plus faible que le Centre. Enfin, pour finir cette description des candidats au logement public dans le Centre, notons que la part de candidats aux revenus très faibles (catégorie 1) est légèrement moins importante que dans l'ensemble de la Wallonie (68,8% contre 70,1%). Celle des candidats aux revenus intermédiaires (catégorie 2) est légèrement plus importante (29,4% contre 27,1%).

La demande en logements publics se concentre très fortement sur les petits logements, c'est-à-dire les 1 chambre et 2 chambres. Ces logements rassemblent à eux seuls quatre cinquièmes des candidatures (79,5%). Les 3 chambres, 4 chambres et 5 chambres et plus ne représentent respectivement que 14,9%, 4,4% et 1,2% des candidatures (soit 20,5% au total). Or, la majorité du parc est composée de logements 3 chambres et plus (54,8%). Il y a donc une forte inadéquation du parc à la demande. Cette inadéquation est principalement concentrée sur les logements 1 chambre et 3 chambres.

Les premiers ne représentent que 15,9% du parc, mais 44,3% des candidats. Les candidats ayant besoin de ce type de logements ont donc peu de chances de voir aboutir leur demande (indice d'adéquation de 0,4). À l'inverse, les logements 3 chambres sont très fortement surreprésentés dans le parc par rapport à la demande : ils rassemblent 47,5% des logements alors qu'ils ne concernent que 14,9% des candidatures (indice d'adéquation de 3,2). Pour les autres tailles de logements, les 2 chambres et les 5 chambres et plus sont presque en adéquation avec la demande (indice d'adéquation de 0,8) alors que les 4 chambres sont légèrement surreprésentés dans le parc par rapport à la demande (indice d'adéquation de 1,4). **Au vu de ces chiffres, le principal objectif en matière de développement du parc dans le bassin est d'augmenter significativement la part des logements 1 chambre.**

Sur la décennie 2013-2023, le nombre de logements publics dans le Centre a augmenté de 1,6%, soit en dessous la moyenne wallonne (3,6%). Dans la décennie à venir, la « libération naturelle du parc » lié au vieillissement des locataires (c'est-à-dire le nombre de logements remis en location du fait du décès de leur locataire ou de son départ en maison médicalisée) dans le bassin est estimée à 11,3%, soit une valeur très proche de la moyenne wallonne (11,2%).

2.3. Charleroi métropole



Le poids du bassin en quelques chiffres...

| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|---|-----------|--|--------------------------|
|  Population 2023 | 602.066 | 16,7% | 2 |
|  Ménages privés 2023 | 267.073 | 16,8% | 2 |
|  Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 6.155 | 15,3% | 2 |
|  Logements publics 2023 | 20.835 | 20,2% | 2 |

Démographie

Évolution 2013 - 2023



Ménages

+ 7.202 ménages,
soit + 2,8%

Wallonie

+5,6%



Population

+ 6.395 personnes, soit
+ 1,1%

+3,3%

Taille moyenne des ménages 2023



2,25

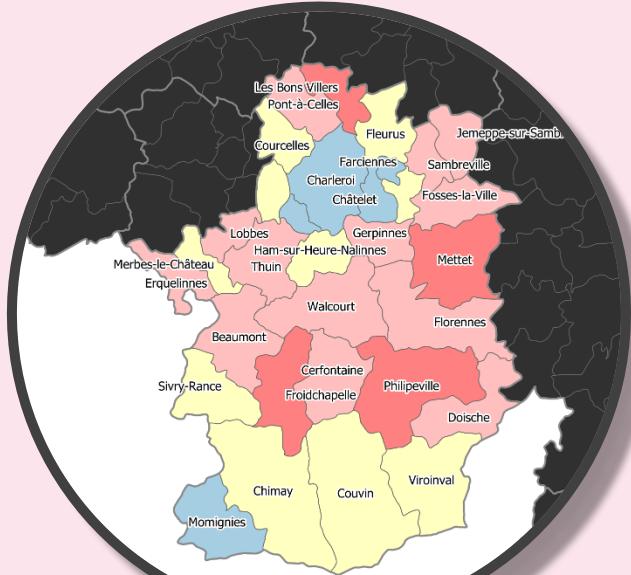
2,27

Indice de vieillissement 2023



84,5

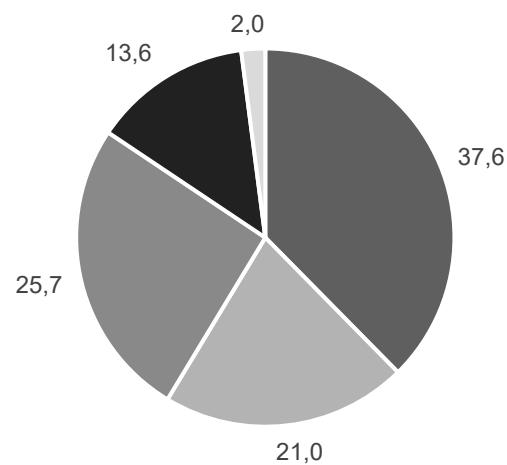
85,9



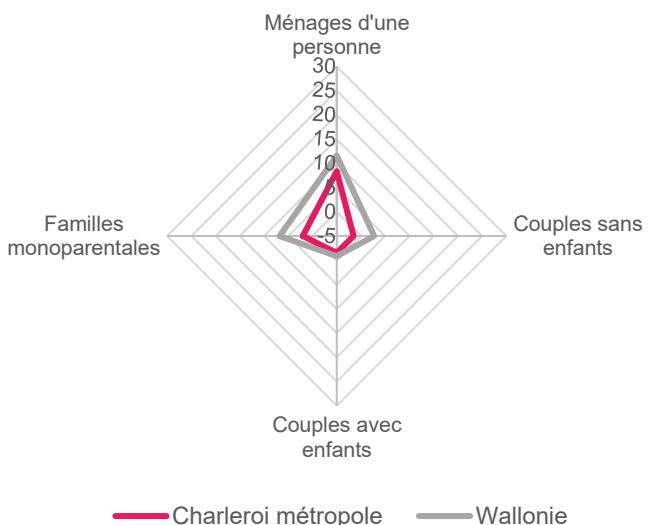
Évolution du nombre de ménages entre 2013 et 2023 (%)

| | | | | |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|
| De -4% à +3,7% | De +3,7% à +6% | De 6% à 9,2% | De 9,2% à 14,8% | De 14,8% à 23,6% |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|

Ménages par type en 2023 (en%)

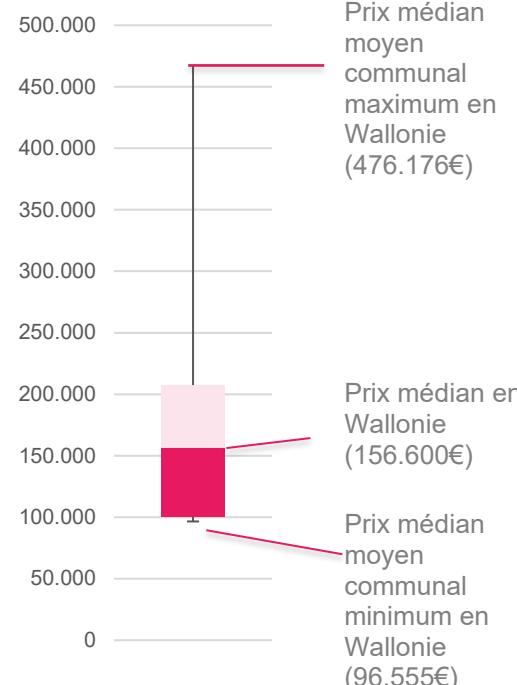
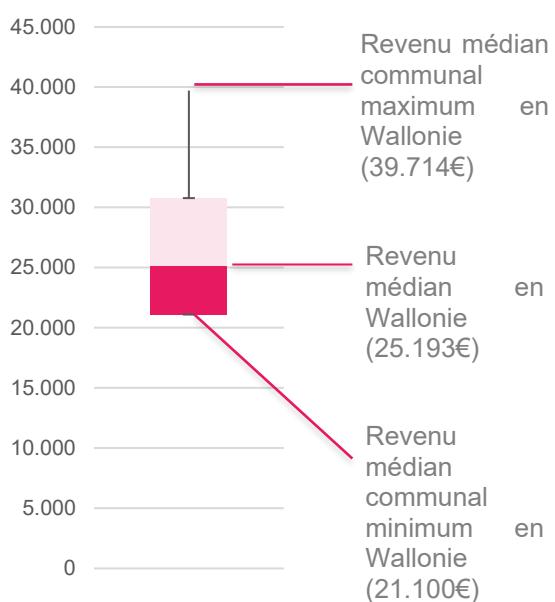


Évolution du nombre de ménages par type 2013 - 2023

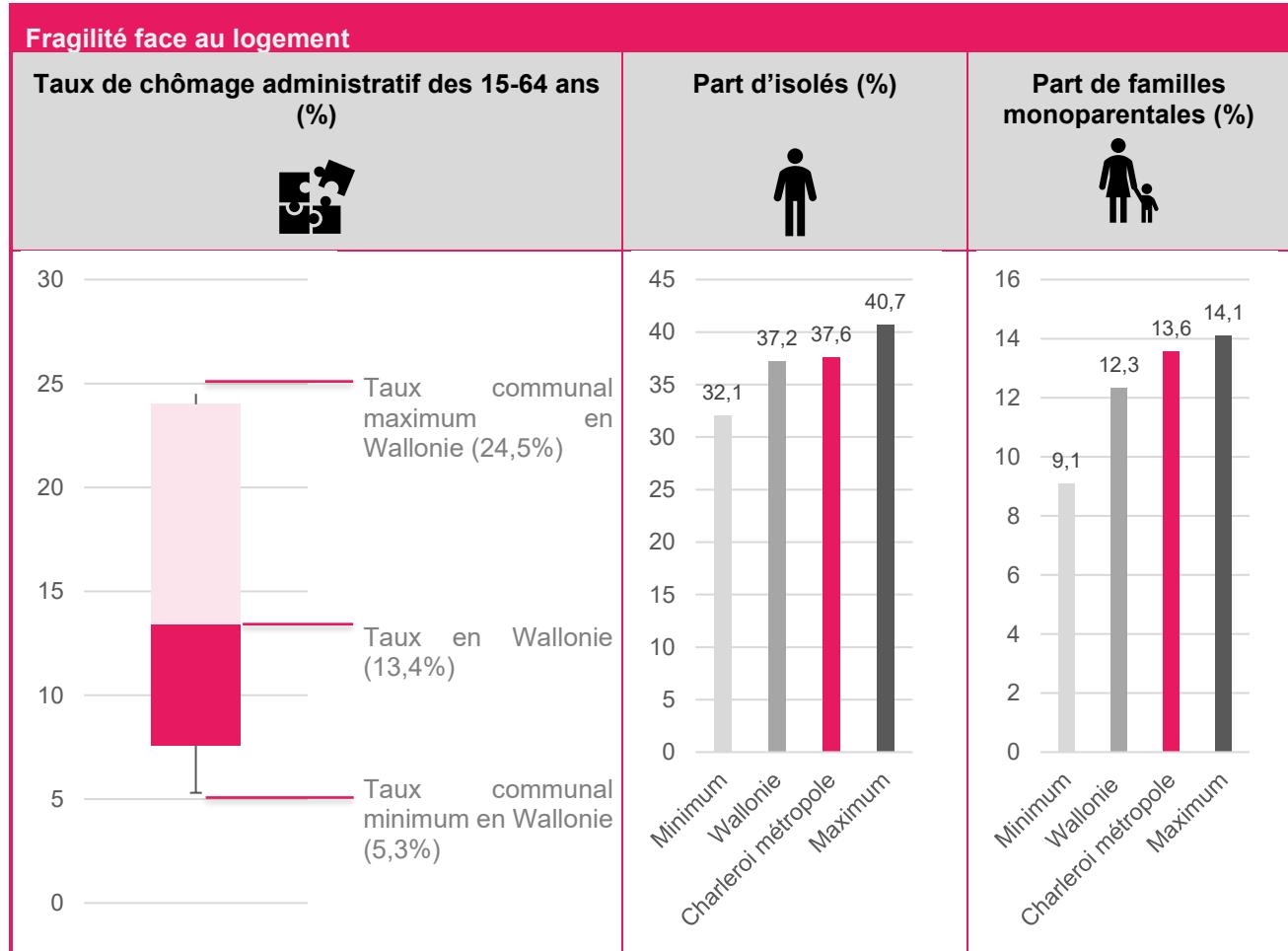
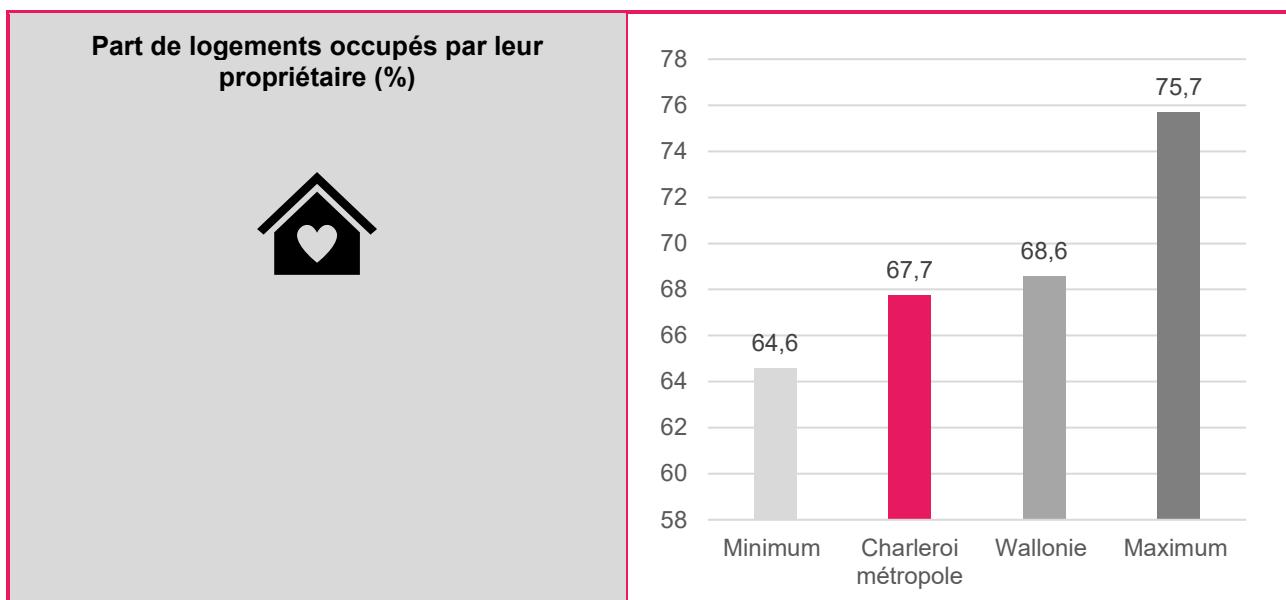


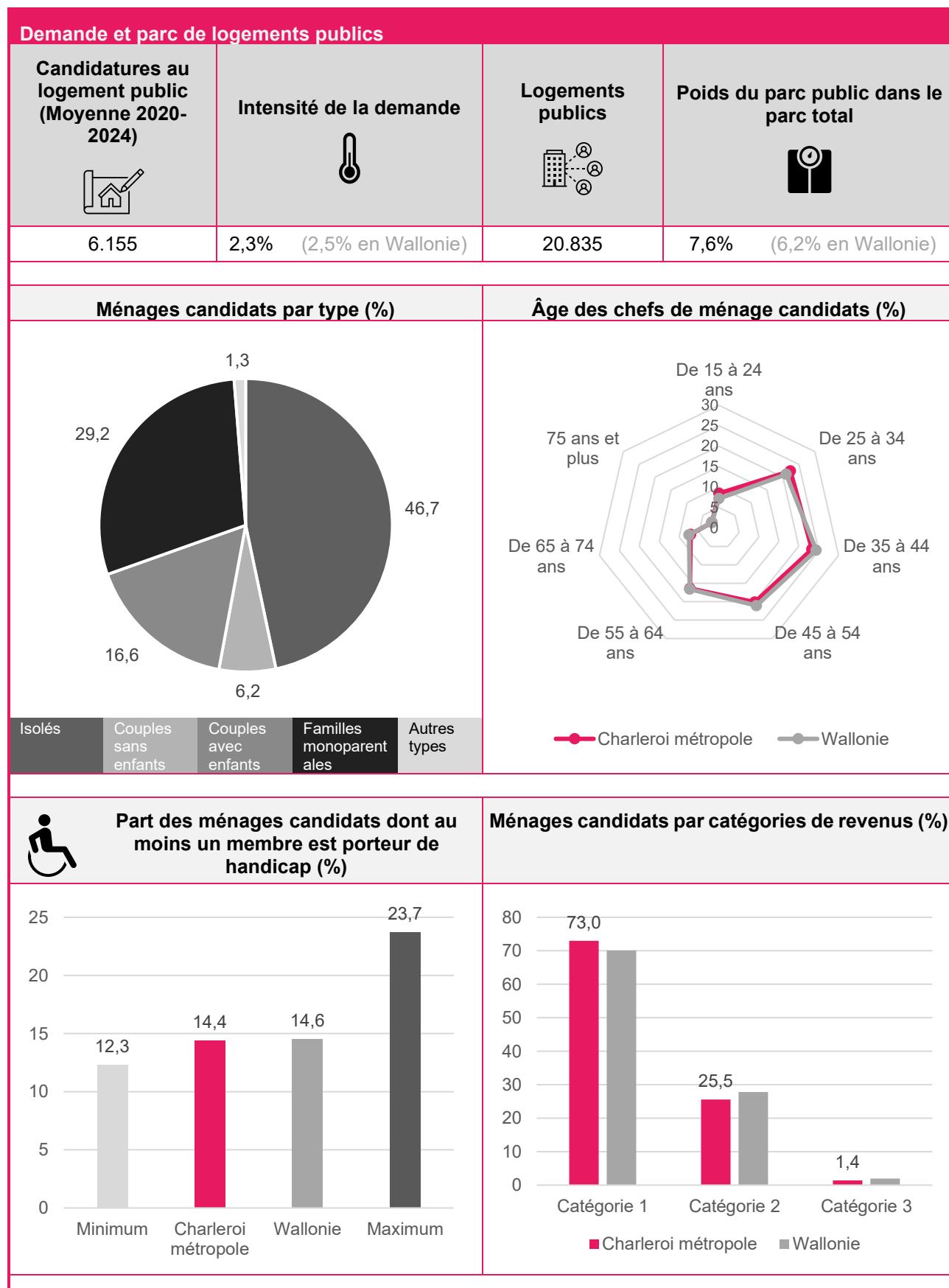
Accès au logement**Décile de revenu nécessaire pour acquérir une maison 2-3 façades dans la commune**

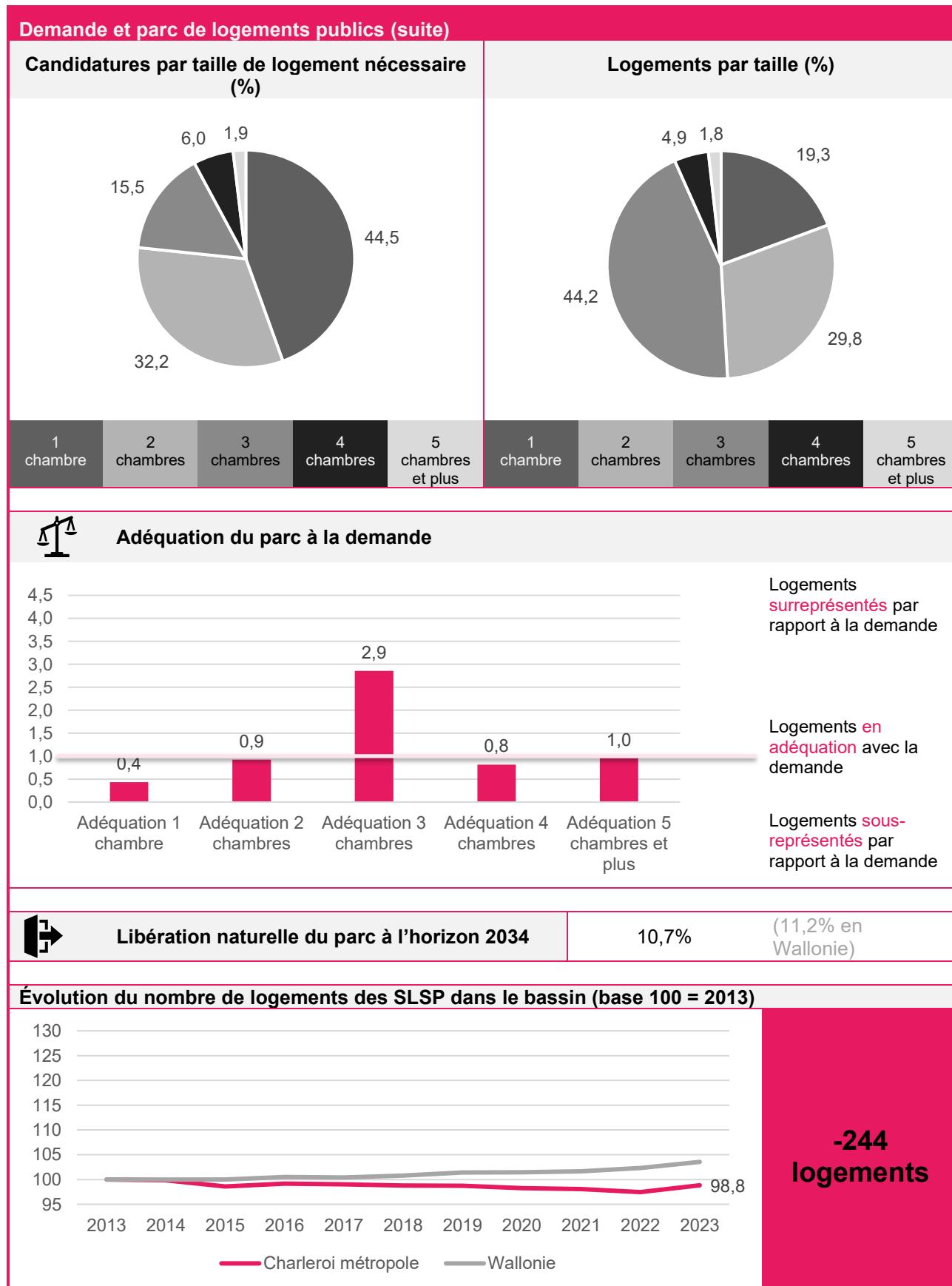
| | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 3 ^e décile | 4 ^e décile | 5 ^e décile | 6 ^e décile | 7 ^e décile |
| 8 ^e décile | 9 ^e décile | 10 ^e déc. | Nb ventes insuffisant | |

Prix médian moyen d'une maison 2-3 façades (2018-2022)**Revenus médians nets imposables par déclaration dans les communes du bassin****Revenu médian net imposable par déclaration**

| | | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 21.100€ à 24.264€ | 24.264€ à 26.684€ | 26.684€ à 28.732€ | 28.732€ à 30.965€ | 30.965€ à 39.714€ |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|







Synthèse

Le poids du bassin en quelques chiffres

Regroupant trente-deux communes dont l'une des deux principales villes wallonnes, Charleroi métropole est le deuxième bassin en termes de « poids » à l'échelle de la Wallonie. Il rassemble 16,7% de la population wallonne (602.066 habitants), 16,8% des ménages privés wallons (267.073 ménages), 15,3% des candidats au logement public (6.155 candidatures) et 20,2% du parc des SLSP wallonnes (20.835 logements publics).

Trois zones distinctes sont observables au sein de ce bassin fortement polarisé par la zone urbaine de Charleroi. La première zone correspond justement à cette zone urbaine et recouvre les communes de Charleroi, Courcelles, Farciennes, Châtelet, Montigny-le-Tilleul, Fleurus, Gerpinnes et Fontaine-l'Évêque. La deuxième correspond à la « zone résidentielle des migrants alternants », c'est-à-dire la zone où habitent les navetteurs selon dénomination de la classification des communes belges, et regroupe les communes de Pont-à-Celles, Les Bons Villers, Jemeppe-sur-Sambre, Fosses-La-Ville, Mettet, Florennes, Walcourt, Froidchapelle, Sivry-Rance, Beaumont, Thuin et Lobbes. Enfin, une dernière couronne est constituée de communes plus rurales ou non liées aux autres complexes résidentiels (Merbes-le-Château, Erquelinnes, Momignies, Chimay, Couvin, Viroinval, Doische, Philipeville, Sambreville).

Démographie

La démographie du bassin de Charleroi métropole est peu dynamique par rapport au reste de la Wallonie. En effet, sur la décennie 2013-2023, le nombre de ménages a connu une augmentation moitié moins importante que l'ensemble de la Wallonie (2,8% contre 5,8%) et la croissance de sa population ne représente que le tiers de la croissance wallonne (1,1% contre 3,3%). Cependant, la situation est contrastée d'une commune à l'autre. Ainsi, la zone urbaine de Charleroi ainsi que la couronne plus rurale au sud du bassin ont connu une évolution du nombre de leurs ménages inférieure à la moyenne régionale, voire négative. À l'inverse, les communes situées dans la zone résidentielle des migrants alternants ont connu une augmentation du nombre de leurs ménages supérieure à la moyenne wallonne (augmentations comprises entre 6% et 14,8%). Ceci signifie qu'il coexiste au sein du bassin des zones où la tension immobilière peut avoir tendance à décroître et d'autres où la tension s'accroît et où il peut devenir plus difficile de se loger.

Charleroi métropole est un bassin dont la population est relativement jeune à l'échelle wallonne. Avec un indice de vieillissement de 84,5 (ce qui signifie que pour 100 jeunes de moins de 20 ans, il y a un peu plus de 84 personnes âgées de 65 ans et plus), il fait partie des quatre bassins se situant en dessous de la moyenne wallonne (indice de vieillissement de 85,9). Si la question du vieillissement doit être prise en compte dans ce bassin (comme dans l'ensemble de la Wallonie), une attention particulière doit être apportée aux besoins en logement des plus jeunes (qu'ils s'agissent de mineurs vivants encore chez leurs parents ou de jeunes adultes désirant avoir leur propre domicile) au vu de leur part dans la population.

En 2023, le type de ménage le plus présent sur le territoire de Charleroi métropole sont les personnes isolées (37,6%) suivis, dans l'ordre, des couples avec enfants (25,7%), des couples sans enfants (21%), des familles monoparentales (13,6%) et des ménages de type « Autre » (2%). Cette distribution est quasi identique à la distribution des ménages pour l'ensemble de la Wallonie. La proportion de couples avec enfants est cependant légèrement plus faible que dans l'ensemble de la Wallonie (25,7% contre 26,6% en Wallonie) et celle des familles monoparentales légèrement plus forte (13,6% contre 12,3% en Wallonie). En termes d'évolution, entre 2013 et 2023, tous les types de ménages ont connu une croissance moindre sur le bassin de Charleroi métropole que dans l'ensemble de la Wallonie ; ceci est cohérent avec le fait que la croissance du nombre total de ménages a été moins forte sur le bassin. Le nombre des couples sans enfants et des couples avec enfants a même connu une évolution négative sur le bassin ; ils ont diminué chacun de -1,5% (contre, respectivement, +2,5% et -0,9% à l'échelle de la Wallonie). À l'inverse, les familles monoparentales et les isolés ont connu une augmentation de leur nombre, de respectivement +2% et +8,4%. Cette diminution des couples au profit des isolés (avec ou sans enfants) peut être un signe de fragilisation de la population face au logement. En effet, de nombreuses études montrent que l'accès au logement est plus difficile pour les isolés, que ce soit sur le marché acquisitif ou locatif, leur solvabilité étant davantage mise en question.

Accès au logement

L'accès à la propriété semble plus facile dans le bassin de Charleroi métropole que dans le reste de la Wallonie. En effet, les communes situées le long de la frontière française au sud du bassin ainsi que la commune de Charleroi se situent parmi les communes les moins chères de Wallonie. Il est possible d'y acquérir une maison deux ou trois façades en ayant des revenus situés dans le quatrième décile (soit la tranche de revenus située au-dessus des 30% des revenus les plus faibles), voire le troisième décile (la tranche de revenus située au-dessus des 20% les plus faibles), ce qui place ces neuf communes parmi les plus accessibles de Wallonie. De plus, d'après notre indicateur, il est possible de devenir propriétaire d'une maison deux ou trois façades dès le cinquième décile dans onze autres communes. La plus grande partie du bassin est donc accessible pour des ménages dont les revenus se situent en dessous du revenu médian en Wallonie. Cependant, les communes entourant l'agglomération carolorégienne au nord et au sud présentent des prix plus élevés : il n'y est possible d'y acquérir une maison deux ou trois façades qu'à partir du sixième, voire du septième décile. Ces niveaux de prix plus élevés semblent résulter de la tension exercée sur le marché par le phénomène de « tache d'huile » autour de Bruxelles, mais aussi de la région namuroise. Notons que l'agglomération de Charleroi ne semble pas participer à ce phénomène d'élévation des prix puisque la plupart des communes la composant (à savoir Courcelles, Fontaine-l'Évêque, Châtelet, Farcennes, Aiseau-Presles et, singulièrement, Charleroi) restent très accessibles. Ceci est à mettre en relation avec l'évolution de la population vue précédemment : cette zone a connu une évolution du nombre de ménages moins forte qu'en de nombreuses autres communes wallonnes. À l'évidence, elle reste moins attractive que de nombreuses autres régions de Wallonie et le marché immobilier s'en ressent. Au final, le prix médian moyen sur le bassin est compris entre 100.196 € et 207.471 €.

Si les prix immobiliers sont bas sur le territoire de Charleroi métropole, c'est également le cas des revenus. Ce bassin concentre le tiers des communes wallonnes présentant les revenus médians les plus bas (compris entre 21.100 € et 24.264 €). Le revenu médian de huit autres communes se situe aux alentours du revenu médian wallon (entre 24.264 € et 26.684 €). Si ces revenus bas coïncident avec des prix immobiliers bas dans le sud du bassin, il n'en va pas de même pour le nord. Ainsi, on observe un décalage entre les revenus des habitants et les prix pratiqués dans le pourtour de l'agglomération de Charleroi, notamment à Fleurus, Sambreville, Jemeppe-sur-Sambre et Fosses-la-ville. Par conséquent, la population locale pourrait éprouver de plus en plus de difficultés à se loger, entraînant une demande accrue en logements publics.

Charleroi-métropole présente l'une des plus faibles proportions de propriétaires occupants parmi tous les bassins : 67,7%, soit moins que la moyenne wallonne (69%).

Fragilité face au logement

Afin d'évaluer la fragilité face au logement de la population dans les différents bassins, nous avons retenu trois indicateurs : le taux de chômage administratif des 15-64 ans, la part d'isolés et la part de familles monoparentales.

La proportion de ménages d'une seule personne et surtout de familles monoparentales est plus élevée dans le bassin de Charleroi métropole que dans l'ensemble de la Wallonie (leur part y est respectivement de 37,6% et 13,6%, contre 37,2% et 12,3% en Wallonie). Seuls quatre bassins sont dans ce cas. Or, ces ménages sont souvent confrontés à plus de difficultés que les autres pour accéder au marché privé du logement (acquisitif ou locatif) en raison de revenus moindre que les couples. De ce point de vue, Charleroi métropole présente une fragilité accrue face au logement.

Pour ce qui concerne le taux de chômage administratif, la situation varie fort d'une commune du bassin à l'autre. Ainsi, on trouve au sein de bassin des taux très bas et des taux très hauts ; le taux de chômage minimum observé dans le bassin est 7,6% (contre 5,3% en Wallonie) et le maximum, 24% (contre 24,5% en Wallonie).

Demande et parc de logements publics

Le nombre moyen de candidatures annuelles dans le bassin de Charleroi métropole s'élève à 6.155, ce qui correspond à une intensité de la demande similaire à celle de la Wallonie : il y a 2,3 demandes de logement public pour 100 ménages (contre 2,5 en Wallonie). Charleroi métropole concentre un peu plus d'un cinquième du parc de logements publics wallons (20.835 logements), ce qui se traduit par un poids plus important du logement public au sein du parc de logements occupés que dans l'ensemble de la Wallonie.

Ainsi, dans le bassin de Charleroi métropole, 7,6% des logements font partie du parc des SLSP alors que ce n'est le cas que de 6,2% des logements en Wallonie. Il fait ainsi partie des cinq bassins dont la part de ménages logés dans le secteur public est supérieure à la moyenne wallonne.

La répartition des candidats au logement public dans le bassin de Charleroi métropole est similaire à ce qu'elle est pour l'ensemble de la Wallonie. Les personnes isolées sont les plus nombreuses (46,7%), suivies des familles monoparentales (29,2%), des couples avec enfants (16,6%), des couples sans enfants (6,2%) et des ménages de type « autre » (1,3%). Notons cependant que la part des personnes isolées et des familles monoparentales est légèrement plus importante à Charleroi métropole que dans le reste de la Wallonie alors que la part des couples avec enfants y est légèrement moins importante. Notons également que les isolés et les familles monoparentales sont surreprésentés parmi les candidats au logement public par rapport à leur poids au sein du bassin. Ainsi, les isolés ne représentent que 37,6% des ménages privés du bassin contre 46,7% des candidatures (soit 10 points de pourcentage en plus) et les familles monoparentales rassemblent 13,6% des ménages privés contre 29,2% des candidatures au logement privé (soit un poids deux fois plus important). Cette surreprésentation illustre la difficulté de ces ménages à se loger sur le marché privé ainsi que la nécessité de développer des logements adaptés à ce public. Tous les autres types de ménage sont sous-représentés parmi les candidatures par rapport à leur poids dans l'ensemble des ménages privés.

La distribution des ménages selon l'âge du chef de ménage montre une très légère surreprésentation des plus jeunes dans le bassin par rapport à l'ensemble de la Wallonie. Ainsi, les 15-34 ans représentent 30,8% des candidats dans le bassin (contre 28,2% en Wallonie). Les âges intermédiaires, de 35 à 54 ans, sont à l'inverse légèrement sous-représentés dans le bassin (41,5% contre 45,5% en Wallonie) et les plus âgés dans la moyenne wallonne. Les jeunes semblent donc avoir, plus qu'ailleurs, des difficultés à se loger dans le bassin.

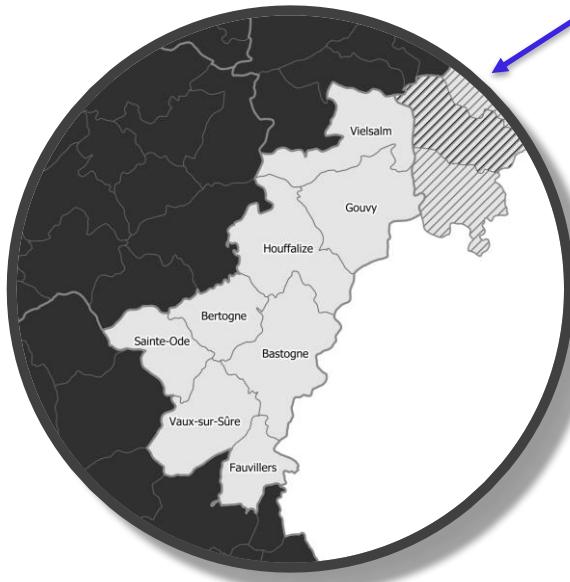
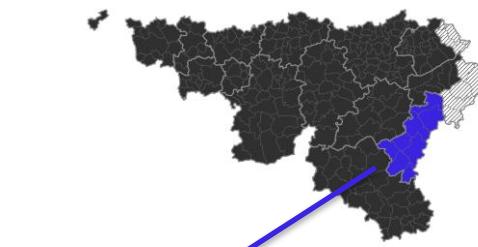
Dans le bassin de Charleroi métropole, comme dans l'ensemble de la Wallonie, la part des ménages candidats dont au moins un membre est porteur de handicap s'élève à 14,5%. Il est donc nécessaire, ici comme ailleurs, de développer une offre permettant de répondre à ce public (adaptation d'une partie des logements aux personnes à mobilité réduite, par exemple).

Pour finir cette description des candidats au logement public dans le bassin de Charleroi métropole, notons que la part de candidats ayant des revenus très faibles (catégorie 1) y est plus importante que dans l'ensemble de la Wallonie (73% contre 70,1%). Il fait ainsi partie des quatre bassins ayant le plus fort taux de catégorie 1 parmi ses candidats au logement public. La population se tournant vers le logement public est donc particulièrement précarisée dans ce bassin. Les catégories 2 y représentent 25,5% des candidats (contre 27,8% en Wallonie) et les catégories 3, 1,4% (contre 2% en Wallonie).

Comme les autres bassins, Charleroi métropole souffre d'une inadéquation entre son parc et la demande en logements publics. En effet, alors que les demandes de logements 1 chambre représente 44,5% des candidatures, les logements 1 chambre ne représentent que 19,3% du parc des SLSP du bassin de Charleroi métropole. Les candidats ayant besoin d'un logement 1 chambre ont donc peu de chances de voir leur demande aboutir. L'adéquation est meilleure pour ce qui concerne les logements 2 chambres, 4 chambres et 5 chambres et plus. Ces trois types de logements ont un indice d'adéquation proche de 1, ce qui signifie que la part de chacun de ces types de logements dans le parc est proportionnée à la demande pour ceux-ci. Enfin, les logements 3 chambres sont surreprésentés au sein du bassin par rapport à la demande : ils ne concernent que 15,5% des candidatures, mais constituent 44,2% du parc. **Au vu de ces chiffres, il apparaît important d'augmenter l'offre en logements 1 chambre au sein du parc.**

Sur la décennie 2013-2023, le nombre de logements publics dans le bassin a diminué de 1,2% contrairement à l'ensemble de la Wallonie qui a vu son parc croître de 3,6%. Le nombre de logements a recommencé à augmenter en fin de période, mais il faut néanmoins poursuivre les efforts pour parvenir à répondre à la demande. Ceci est d'autant plus vrai que, dans la décennie à venir, la « libération naturelle du parc » lié au vieillissement des locataires (c'est-à-dire le nombre de logements remis en location du fait du décès de leur locataire ou de son départ en maison médicalisée) dans le bassin est estimée à 10,7%, soit légèrement moins que la moyenne wallonne (11,2%).

2.4. Cœur d'Ardennes



Bastogne,
Bertogne,
Fauvillers,
Gouvy,
Houffalize,
Sainte-Ode,
Vaux-sur-Sûre,
Vielsalm

Agglomérations

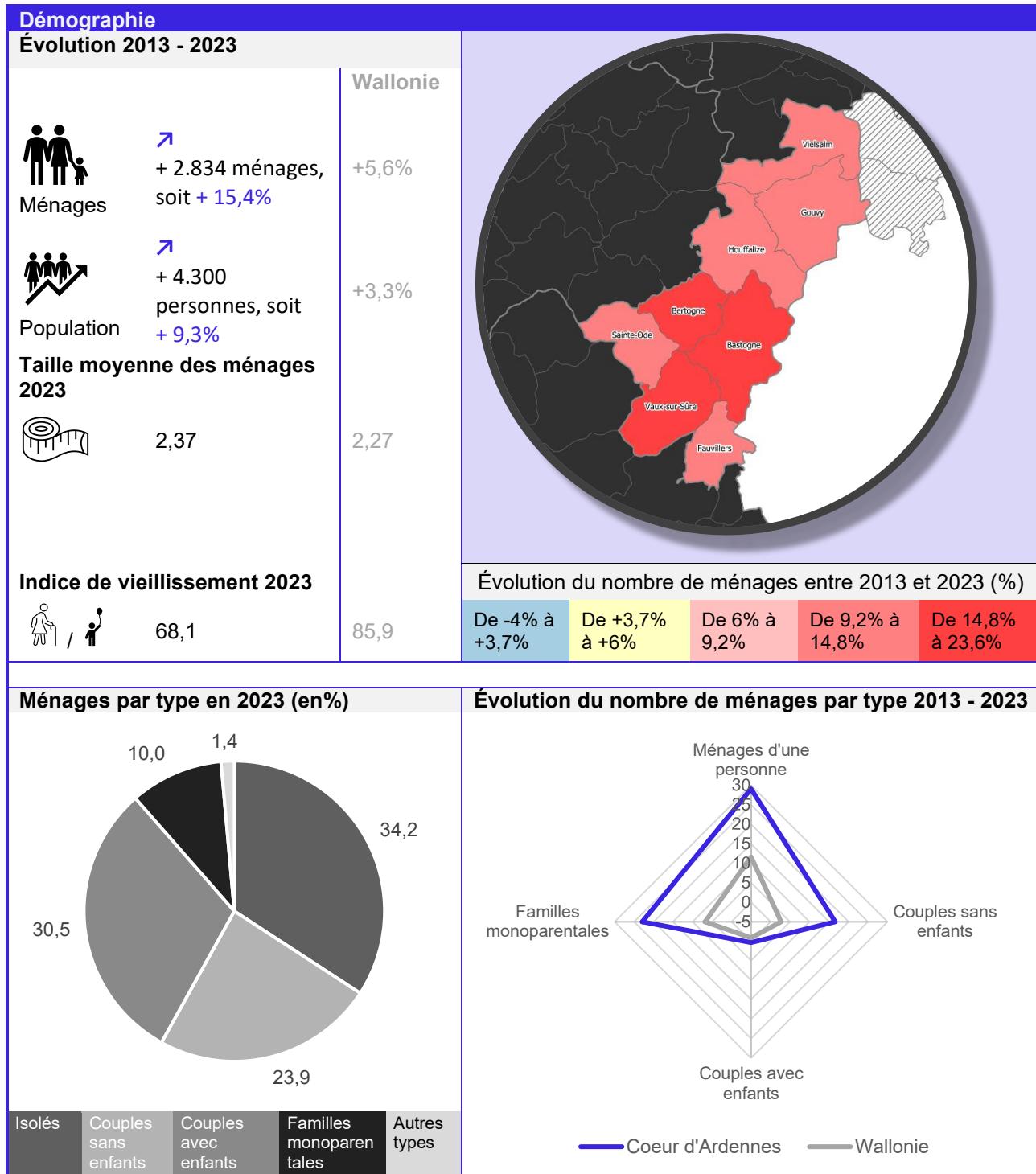
Banlieues

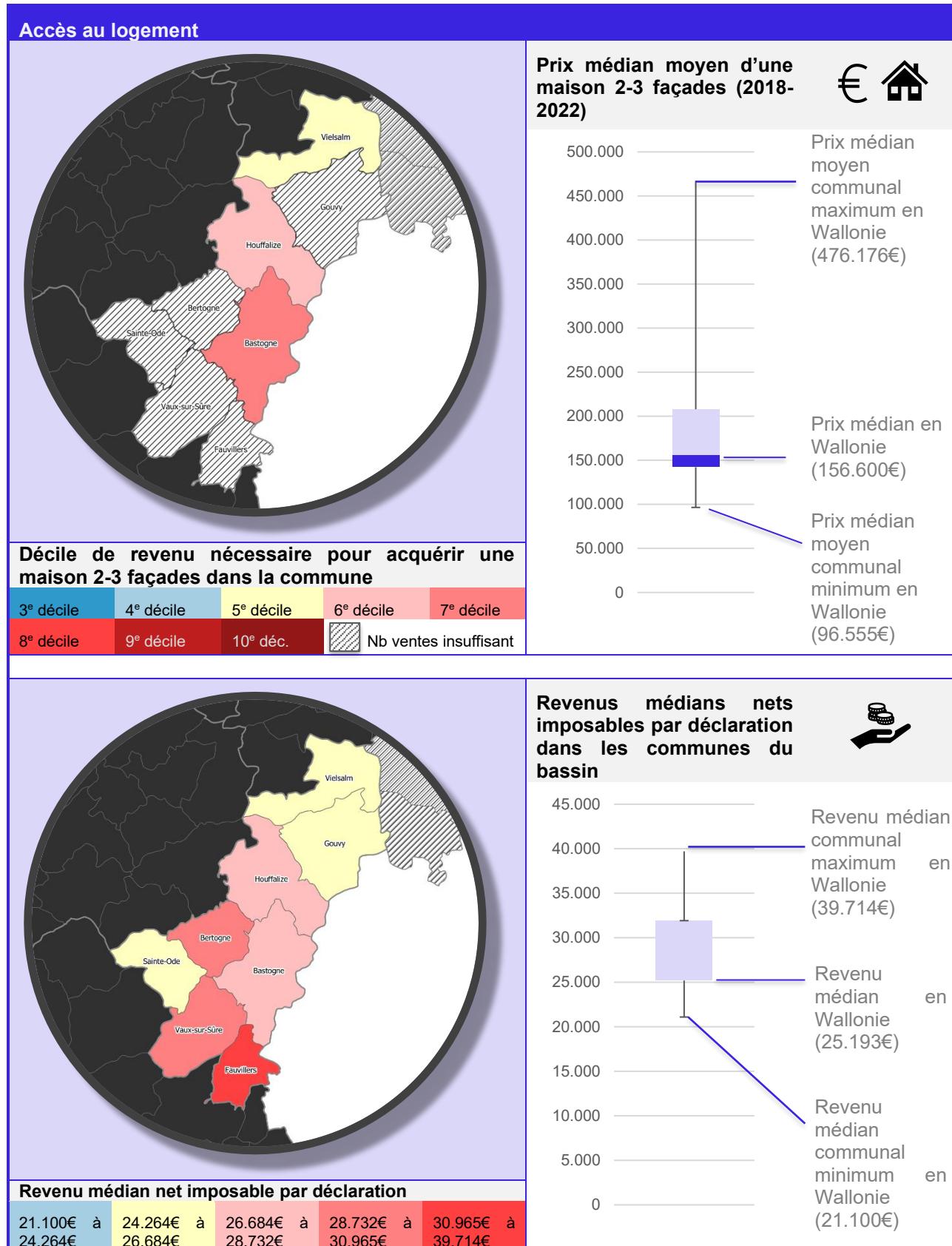
Zones des migrants
alternantsHors complexes
résidentiels

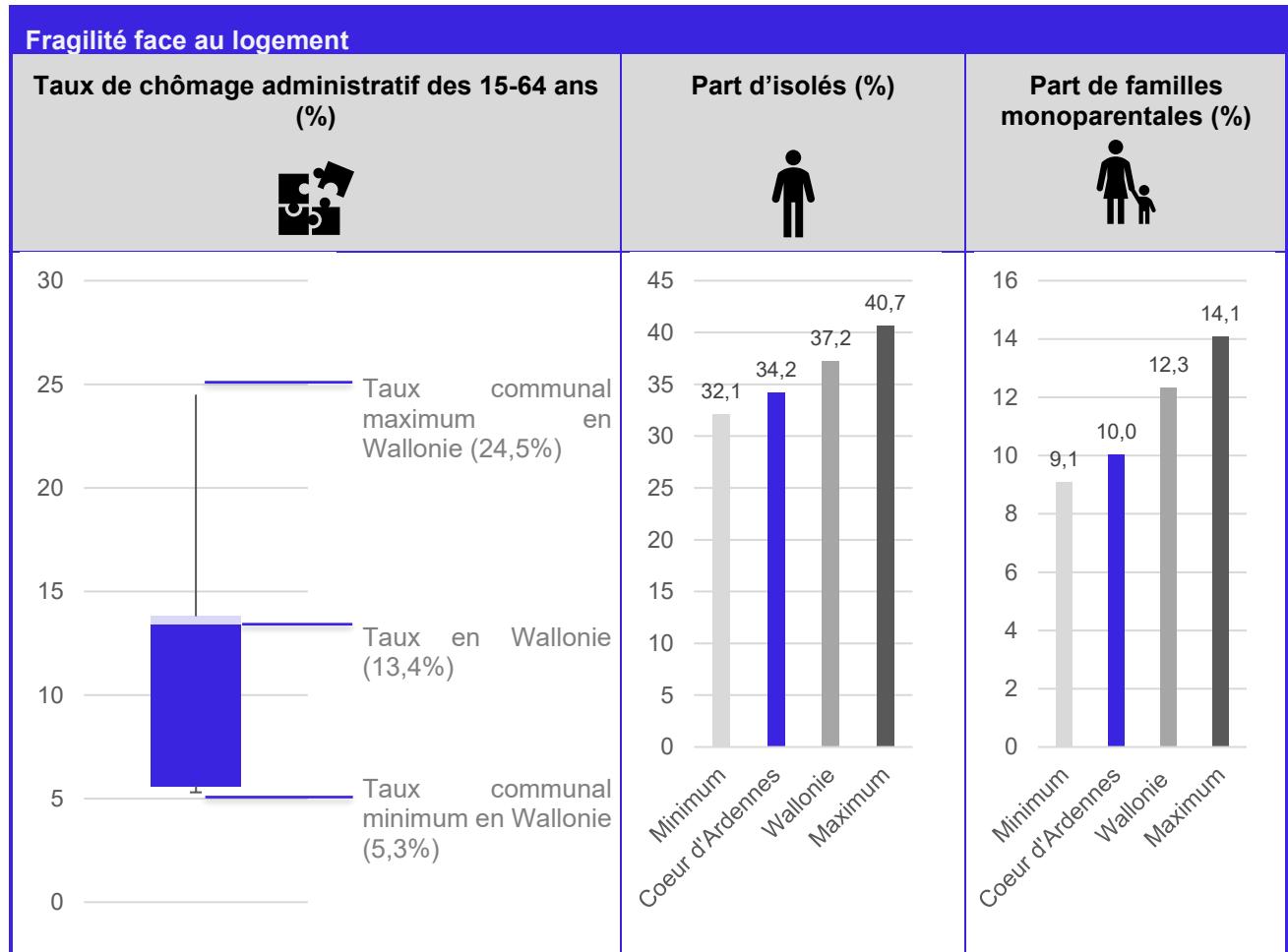
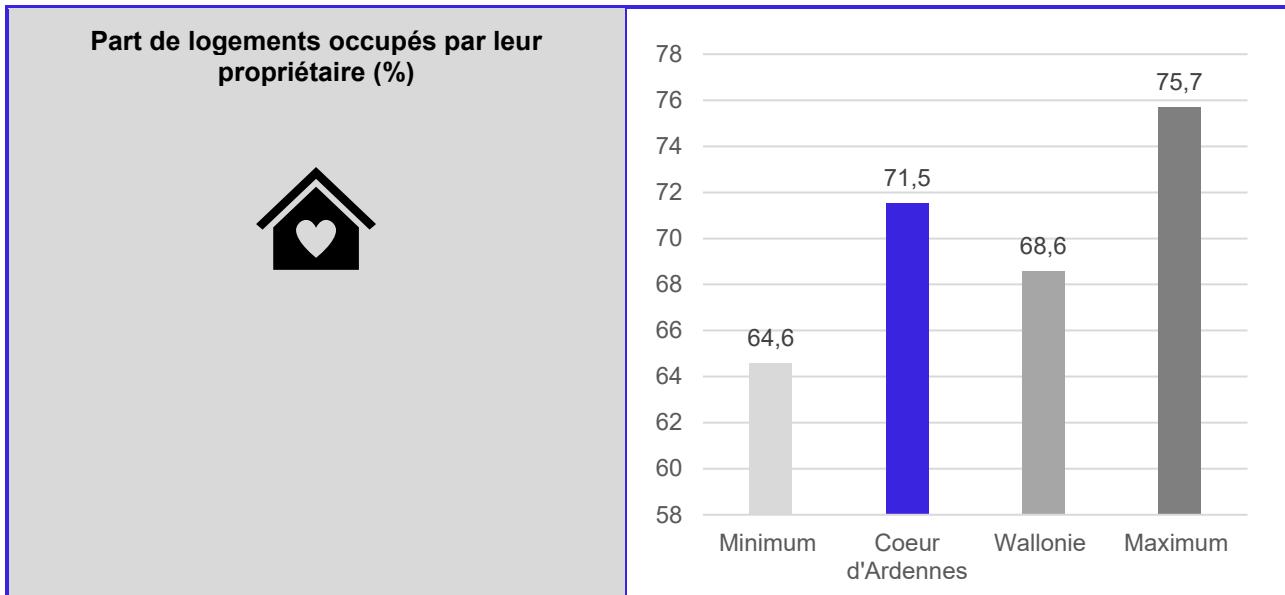
8 communes

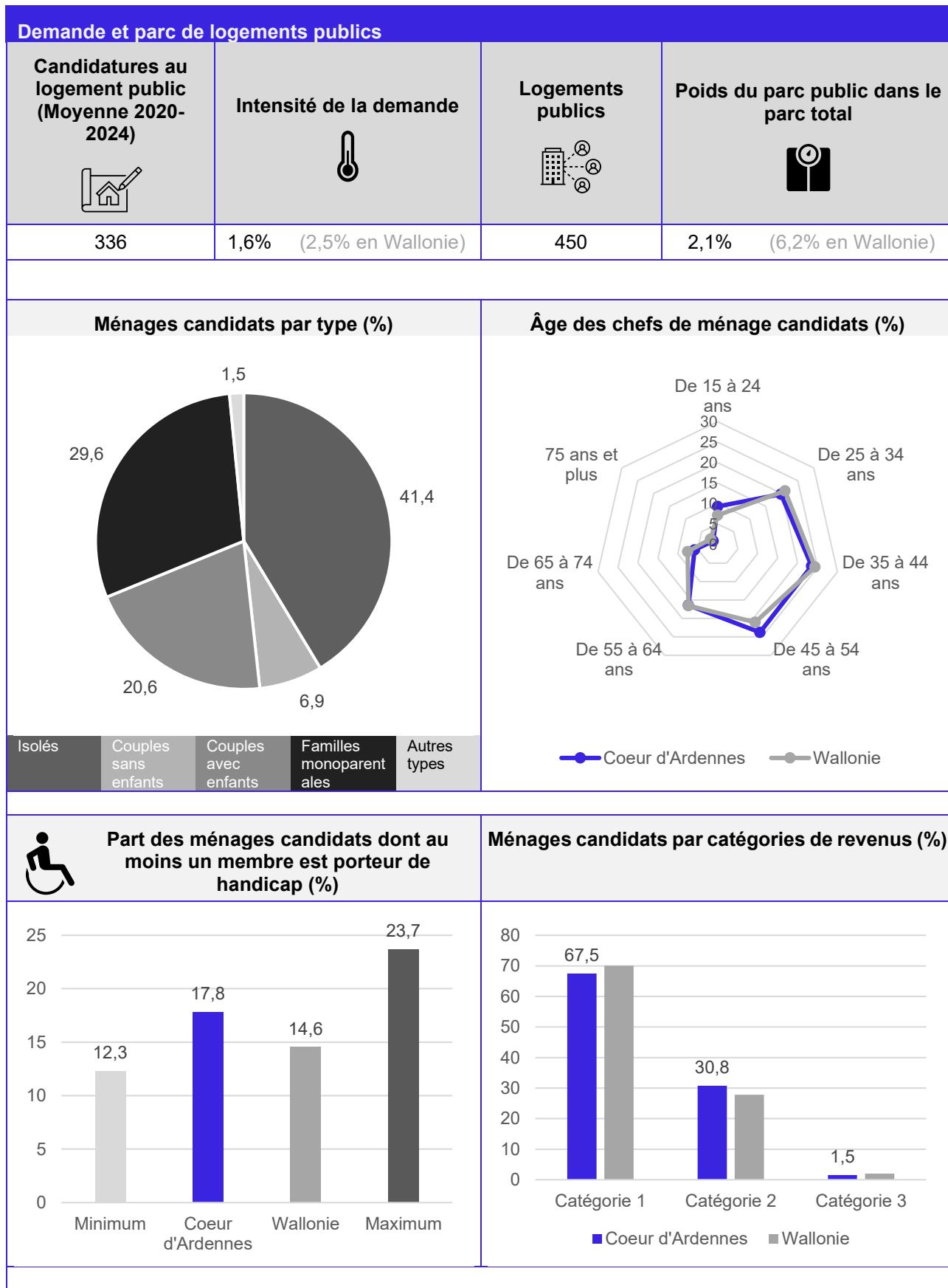
Le poids du bassin en quelques chiffres...

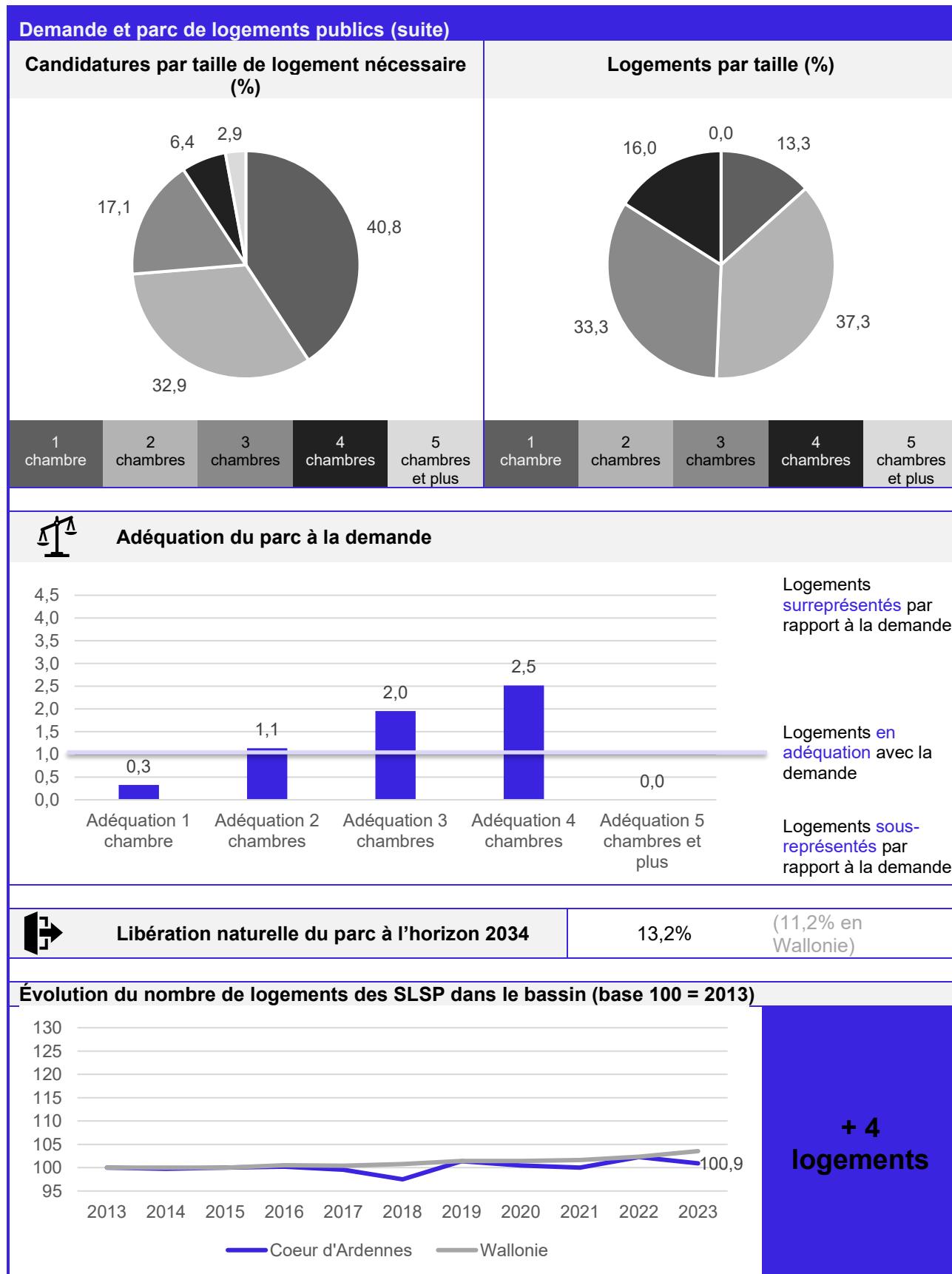
| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|---|-----------|---|-----------------------------|
|  Population 2023 | 50.485 | 1,4% | 12 |
|  Ménages privés 2023 | 21.290 | 1,3% | 13 |
|  Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 336 | 0,8% | 12 |
|  Logements publics 2023 | 450 | 0,4% | 13 |











Synthèse

Le poids du bassin en quelques chiffres

Ne comportant que huit communes (Bastogne, Bertogne, Fauvillers, Gouvy, Houffalize, Sainte-Ode, Vaux-sur-Sûre et Vielsalm), le Cœur d’Ardennes est l’un des plus petits bassins de logements publics. C'est aussi l'un des moins peuplés dans la mesure où l'ensemble de ses communes sont situées « hors complexes résidentiels » selon la classification des communes belges, c'est-à-dire des zones rurales à l'écart des pôles urbains importants. Il représente ainsi 1,4% de la population wallonne (50.485 personnes), 1,3% des ménages privés (21.290 ménages), 0,8% des candidatures au logement public (336 en moyenne par an sur 2020-2024) et 0,4% du parc des SLSP (450 logements).

Démographie

Sur le plan démographique, le Cœur d’Ardennes présente un profil tout à fait particulier par rapport aux autres bassins. En effet, ce bassin a connu une très forte croissance démographique sur la période 2013-2023 qui se traduit par une très forte augmentation tant du nombre de ménages (+15,4% dans le bassin contre +5,6% en Wallonie) que de la population (+9,3% en Cœur d’Ardennes contre +3,3% en Wallonie). Il s’agit là de la plus forte croissance démographique parmi les bassins, tant en nombre de ménages qu’en population. Notons que cette croissance touche l’ensemble des communes du bassin : toutes ont connu une croissance du nombre de leurs ménages d’au moins 9,2% sur la période 2013-2023 et trois d’entre elles (Bastogne, Bertogne et Vaux-sur-Sûre) ont même connu une croissance de plus de 14,8% du nombre de leurs ménages.

Par ailleurs, la taille moyenne des ménages est plus importante en Cœur d’Ardennes que dans le reste de la Wallonie (2,37 personnes contre 2,27) et surtout, l’indice de vieillissement y est beaucoup plus bas (68,1 contre 85,9). Ce dernier signifie qu’en Cœur d’Ardennes, il y a 68 personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans. Ce rapport est de 86 personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans en Wallonie. La population est donc plus jeune en Cœur d’Ardennes.

L’ordre d’importance des types de ménages dans le bassin est similaire à ce qu’il est partout en Wallonie. Ainsi, les isolés sont les plus nombreux (34,2%), suivis par les couples avec enfants (30,5%), les couples sans enfants (23,9%), les familles monoparentales (10%) et les ménages de type « Autre » (1,4%). Notons cependant que les proportions des ménages isolés, des familles monoparentales et des « Autres » y sont plus faibles que dans l’ensemble de la Wallonie (respectivement 37,2%, 12,3% et 1,9% en Wallonie). À l’inverse, la proportion de couples avec enfants y est plus forte (26,6% en Wallonie), de même que les couples sans enfants (22%).

En termes d’évolution, entre 2013 et 2023, tous les types de ménages ont connu une croissance beaucoup plus forte en Cœur d’Ardennes que dans l’ensemble de la Wallonie. Notons que les très fortes évolutions constatées sont dues en partie au faible nombre de ménages dans ce bassin : une faible variation en termes d’effectifs suffit à produire une forte variation en pourcentages. Il n’empêche qu’au vu des évolutions de la dernière décennie, le Cœur d’Ardennes se rapproche de la situation que connaissent déjà les autres bassins. En effet, ce sont les isolés qui ont connu la plus forte augmentation sur la dernière décennie (+29,1%), suivis des familles monoparentales (+22,9%) et des couples sans enfants (+16,6%). Les couples avec enfants n’ont pas augmenté sur la période (+0,4%). Par conséquent, ici comme ailleurs, on s’achemine vers davantage de ménages présentant une fragilité face au logement (isolés et familles nombreuses ont plus de mal à se loger dans le parc privé). D’autre part, on voit que la tendance est également à une augmentation des petits ménages, d’une ou deux personnes (isolés et couples sans enfants). Ceci implique un besoin accru de petits logements.

Accès au logement

L’analyse de l’accès au logement dans le bassin Cœur d’Ardennes est rendue compliquée par le manque de données : dans la majeure partie des communes du bassin (5), il n’y a pas assez de ventes par année pour que le SPF Finance communique les prix des biens immobiliers vendus. On ne dispose donc de données que pour les communes de Bastogne, Houffalize et Vielsalm. Sur ces trois communes, les prix médians moyens des maisons deux ou trois façades entre 2018 et 2022 se situent entre 142.193 € et 207.949 €, soit des prix proches du prix médian en Wallonie. Malgré un écart assez restreint entre les prix médians moyens constatés dans ces trois communes, notons que toutes se trouvent dans une catégorie différente en termes d'accès à la propriété.

Ainsi, il est possible de devenir propriétaire d'une maison deux ou trois façades à Vielsam dès le cinquième décile de revenus (tranche située au-dessus des 40% de revenus les plus faibles. À Houffalize, il faut être dans le sixième décile (tranche située au-dessus des 50% des revenus les plus faibles) et à Bastogne, dans le septième décile. Les quelques données dont on dispose sur la zone donnent à voir un accès assez difficile à la propriété. Notons cependant que ces prix semblent être en rapport avec le revenu des ménages sur le territoire. En effet, toutes les communes du bassin ont un revenu médian supérieur au revenu médian wallon (25.193€). C'est l'un des quatre seuls bassins dans cette situation. Le revenu médian communal le plus faible sur le bassin s'élève à 25.204 € et le haut à 31.926 €. Cela ne signifie pas que toute la population parvient facilement à se loger. Cependant, on constate que le Cœur d'Ardennes présente l'une des parts de propriétaires occupants les plus élevées parmi les bassins (71,5% contre 68,6% en Wallonie).

Fragilité face au logement

Afin d'évaluer la fragilité face au logement de la population dans les différents bassins, nous avons retenu trois indicateurs : le taux de chômage administratif des 15-64 ans, la part d'isolés et la part de familles monoparentales.

Le Cœur d'Ardennes présente une proportion d'isolés et de familles monoparentales parmi les plus faibles parmi les bassins : respectivement (34,2% et 10% contre 37,2% et 12,3% en Wallonie). Sur base de ces critères, la fragilité de la population du bassin face au logement est moindre qu'ailleurs en Wallonie, mais nous avons vu que la proportion de ces ménages a augmenté fortement sur la dernière décennie. Il existe donc au sein de ce bassin une population ayant souvent plus de difficultés à accéder au logement ou à le conserver et cette population est en augmentation importante sur le territoire. Il s'agit là d'un phénomène à anticiper dans une réflexion une politique de logement locale.

Le taux de chômage administratif communal dans le bassin est compris entre 5,6 %, ce qui est proche du minimum en Wallonie, et 13,8 %, soit juste au-dessus de la moyenne wallonne (13,4%). Aucune des communes du bassin n'apparaît donc particulièrement à risque sur base de ce critère.

Demande et parc de logements publics

Le nombre moyen de candidatures annuelles en Cœur d'Ardennes s'élève à 336 et l'intensité de la demande en logements publics est de 1,6 candidature au logement public pour 100 ménages privés (contre 2,5 en Wallonie). Il s'agit là de la demande la plus faible constatée parmi les bassins de logements publics. Le parc de logements publics comprend 450 logements, soit 2,1% du parc total occupé. Sur ce plan, le bassin se situe très loin de la moyenne wallonne puisque le parc des SLSP représente 6,2% du parc occupé en Wallonie.

La répartition des candidats au logement public selon le type de ménage en Cœur d'Ardennes suit le même schéma que partout ailleurs en Wallonie. Les personnes isolées sont les plus nombreuses (41,4%), suivies des familles monoparentales (29,6%), des couples avec enfants (20,6%), des couples sans enfants (6,9%) et des ménages de type « autre » (1,5%). Notons cependant que la part des personnes isolées y est moins importante que dans l'ensemble de la Wallonie (45,5% en Wallonie) alors que la part des familles monoparentales, des couples avec enfants et des couples sans enfants y est plus importante (respectivement 28,4%, 18,4% et 5,9% en Wallonie). Pour ce qui concerne les isolés, les couples avec enfants et les couples sans enfants, la distribution des candidats reflète la distribution des ménages privés : les isolés sont également moins fréquents dans l'ensemble des ménages privés du bassin que dans l'ensemble des ménages wallons et, à l'inverse, les couples avec ou sans enfants y sont plus fréquents. Ce n'est pas le cas pour les familles monoparentales : le poids de celles-ci est trois fois plus important au sein des candidatures que des ménages privés (29,6% contre 10%). On ne peut que conclure que ce type de ménage éprouve de réelles difficultés à se loger sur le bassin.

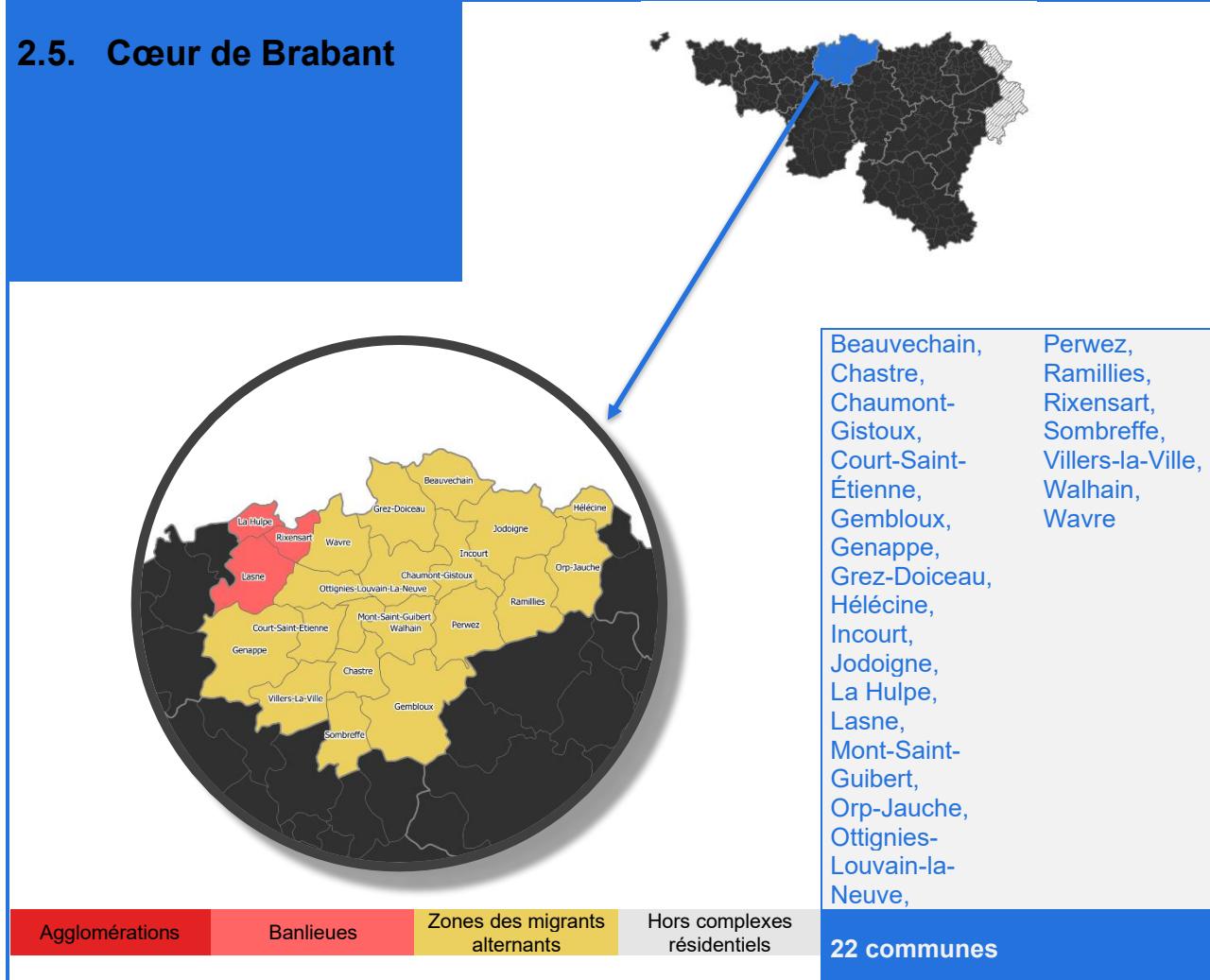
Pour ce qui concerne l'âge, il apparaît que les chefs de ménage candidats sont plus souvent très jeunes (15-24 ans) en Cœur d'Ardennes qu'en Wallonie (9,3% en Cœur d'Ardennes contre 7,3% en Wallonie). Les 45-54 ans sont également plus présents en Cœur d'Ardennes que dans l'ensemble de la Wallonie (23,8% contre 21,1%). Pour les autres classes d'âges, le Cœur d'Ardennes se situe dans la moyenne wallonne ou légèrement en dessous. Dans le cadre de l'élaboration d'une politique locale du logement, il pourrait être intéressant de se pencher sur les besoins des deux tranches d'âge « surreprésentées » et sur les raisons pour lesquelles elles se tournent davantage vers le logement public.

La question du handicap est une problématique importante à prendre en compte en Cœur d’Ardennes : avec 17,8% de ménages candidats touchés par le handicap, le bassin se situe nettement au-dessus de la moyenne wallonne. Il fait partie des trois bassins les plus concernés par cette problématique. Il est donc important de développer une offre permettant de répondre à cette demande.

Pour finir cette description des candidats au logement public en Cœur d’Ardennes, notons que la part des candidats ayant des revenus très faibles (catégorie 1) y est moins importante qu’en Wallonie (67,5% contre 70,1%) alors que ceux ayant des revenus intermédiaires (catégorie 2) y sont plus fréquents (30,8% contre 27,8%). Deux facteurs pourraient expliquer cette différence de distribution : une plus faible présence des bas revenus dans le bassin, mais aussi des prix immobiliers plus hauts qui font que des classes aux revenus plus élevés se tournent vers le logement public.

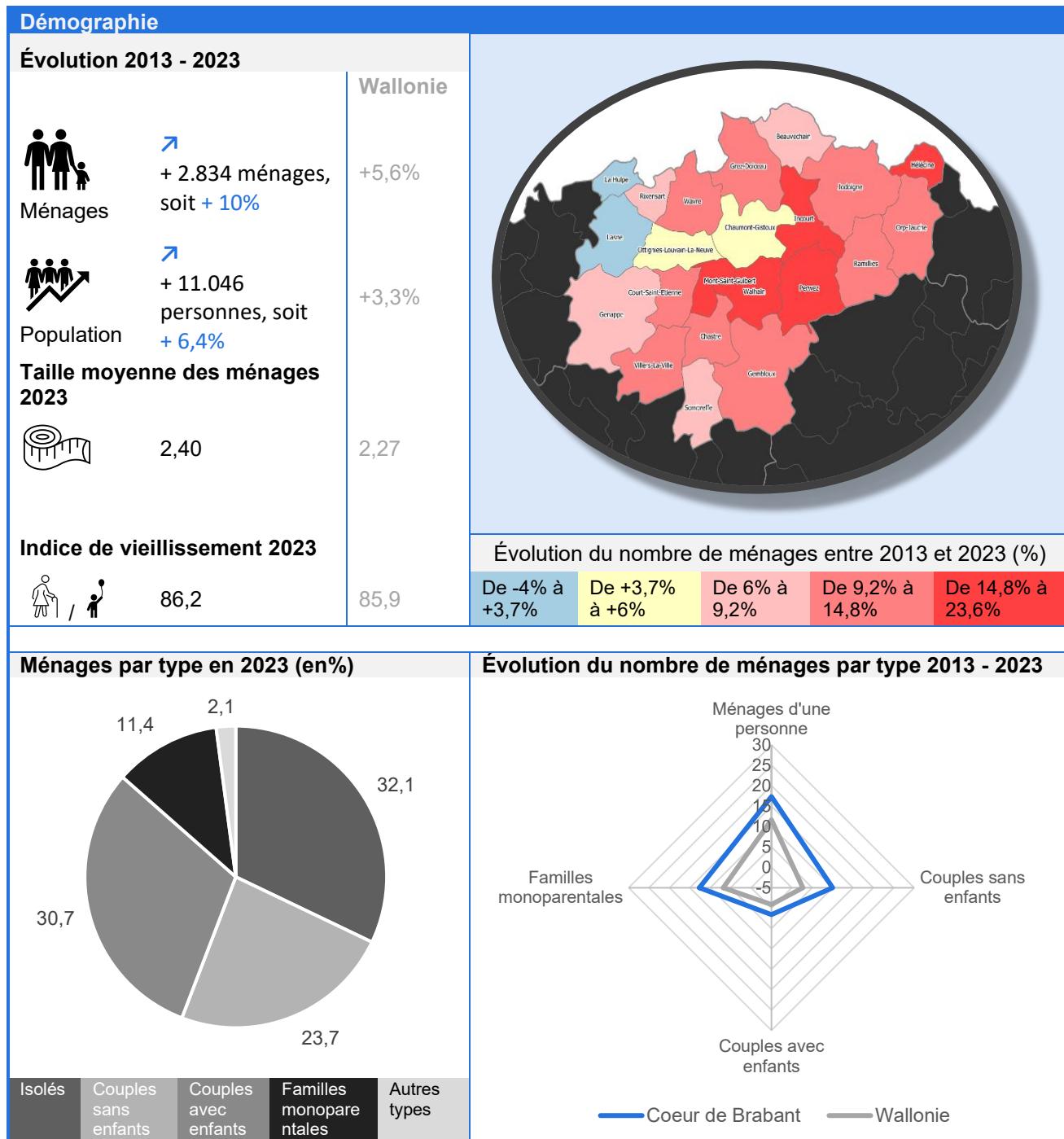
Le parc de Cœur d’Ardennes est mal adapté à la demande. En effet, il y a un manque flagrant de très petits logements (1 chambre) et de très grands logements (5 chambres et plus) puisque l’indicateur d’adéquation pour ces deux types de logements est, respectivement, de 0,3 et 0 (une valeur inférieure à 1 pour cet indicateur signifie que l’offre est sous-dimensionnée par rapport à la demande). La demande de logements 1 chambre concerne 40,8% des candidatures, mais seulement 13,3% du parc est constitué de ce type de logements. Quant aux logements 5 chambres et plus, s’ils ne rassemblent que 2,9% des candidatures, ils n’existent tout simplement pas dans le parc. À l’inverse, les logements 3 chambres et 4 chambres sont surreprésentés dans le parc par rapport à la demande (indicateur d’adéquation de, respectivement, 2 et 2,5). En effet, les 3 chambres représentent 17,1% des candidatures, mais 33,3% du parc et les 4 chambres, 6,4% des candidatures et 16% du parc. **Pour rétablir une égalité de chances d'accéder au logement public entre les candidats, il est nécessaire d'étoffer le parc de 1 chambre et de créer des logements 5 chambres et plus.**

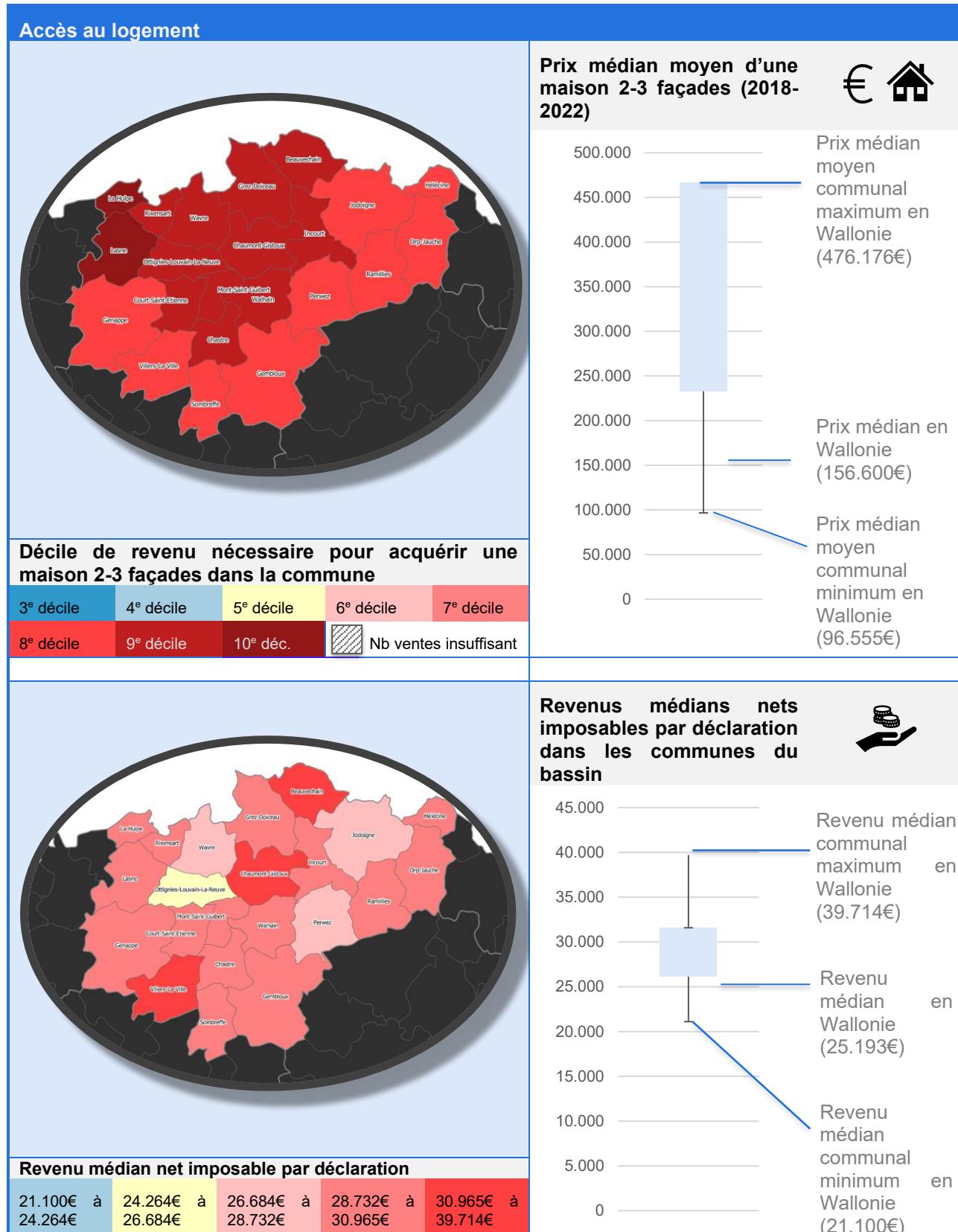
Sur la décennie 2013-2023, le nombre de logements publics dans le bassin est resté stable (+0,9%). Au vu de la croissance démographique importante sur le bassin, cela se traduit nécessairement par une détérioration de l’offre en logements publics sur le bassin. Pour répondre aux enjeux en matière de logements, il faudrait redévelopper le parc, même si la « libération naturelle du parc » lié au vieillissement des locataires (c'est-à-dire le nombre de logements remis en location du fait du décès de leur locataire ou de son départ en maison médicalisée) dans le bassin est estimée à 13,2%, soit légèrement plus que la moyenne wallonne (11,2%).

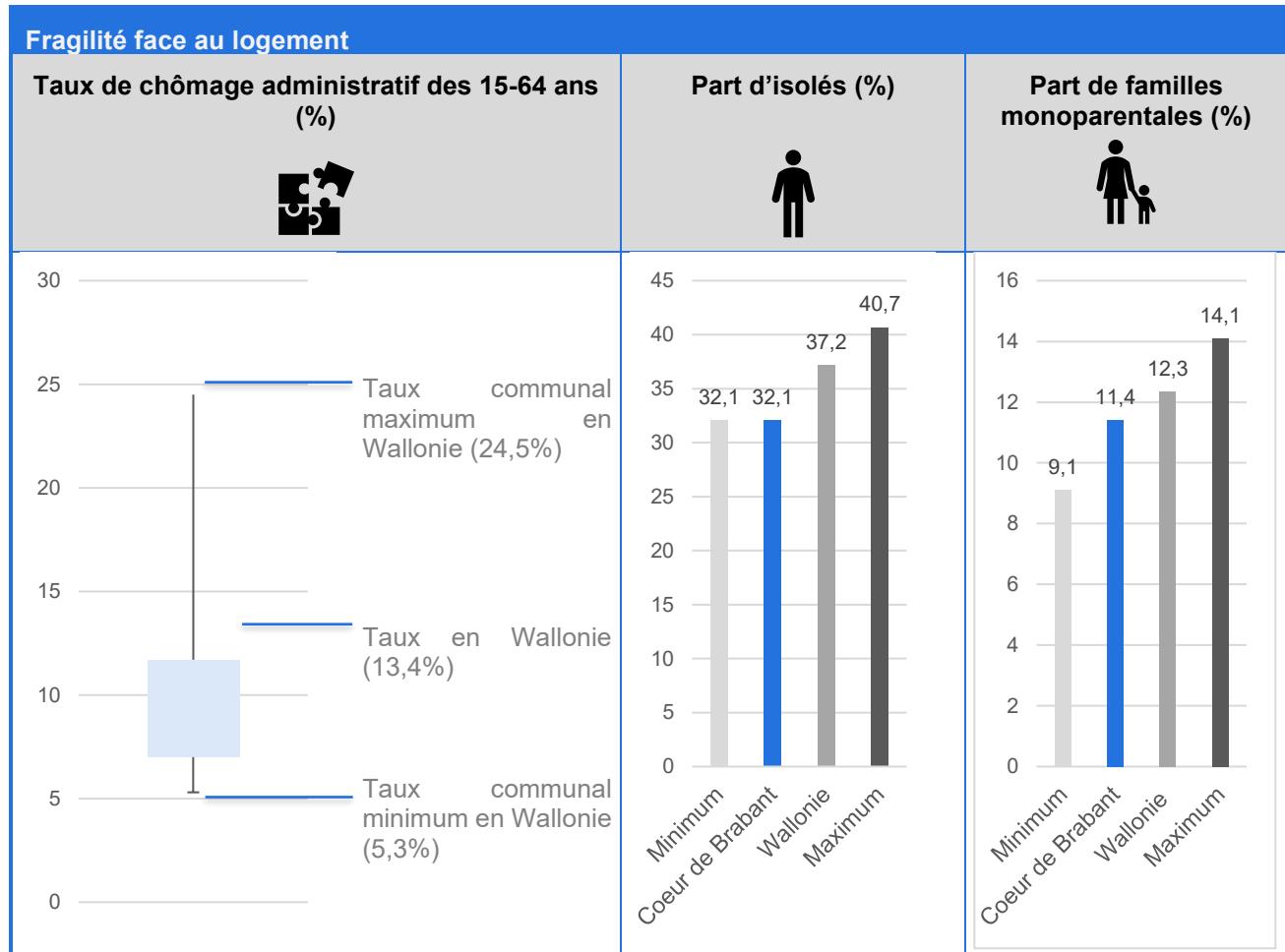
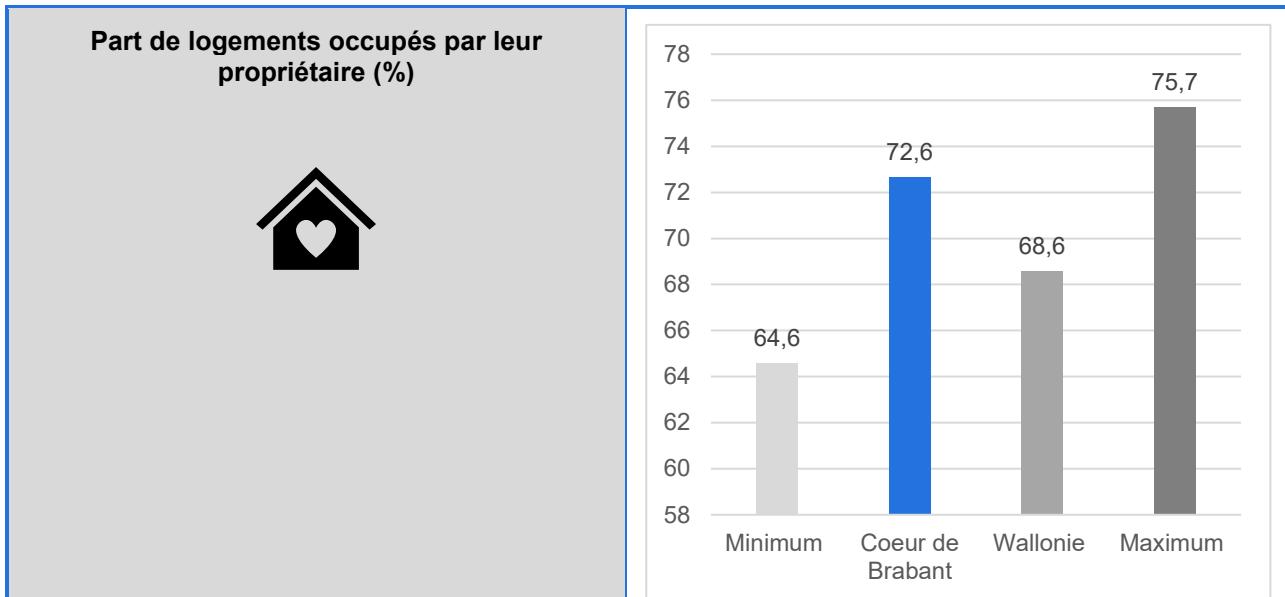


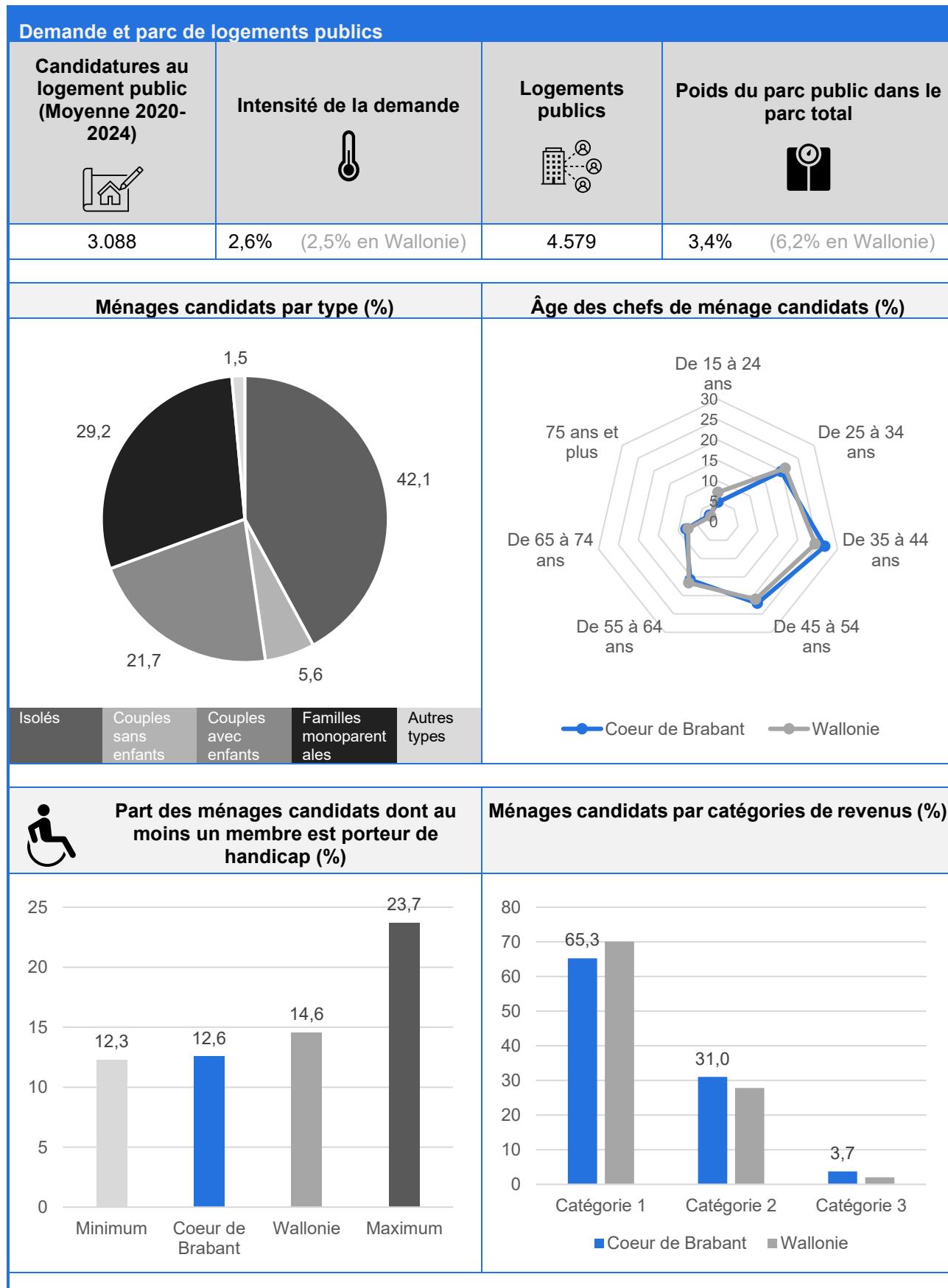
Le poids du bassin en quelques chiffres...

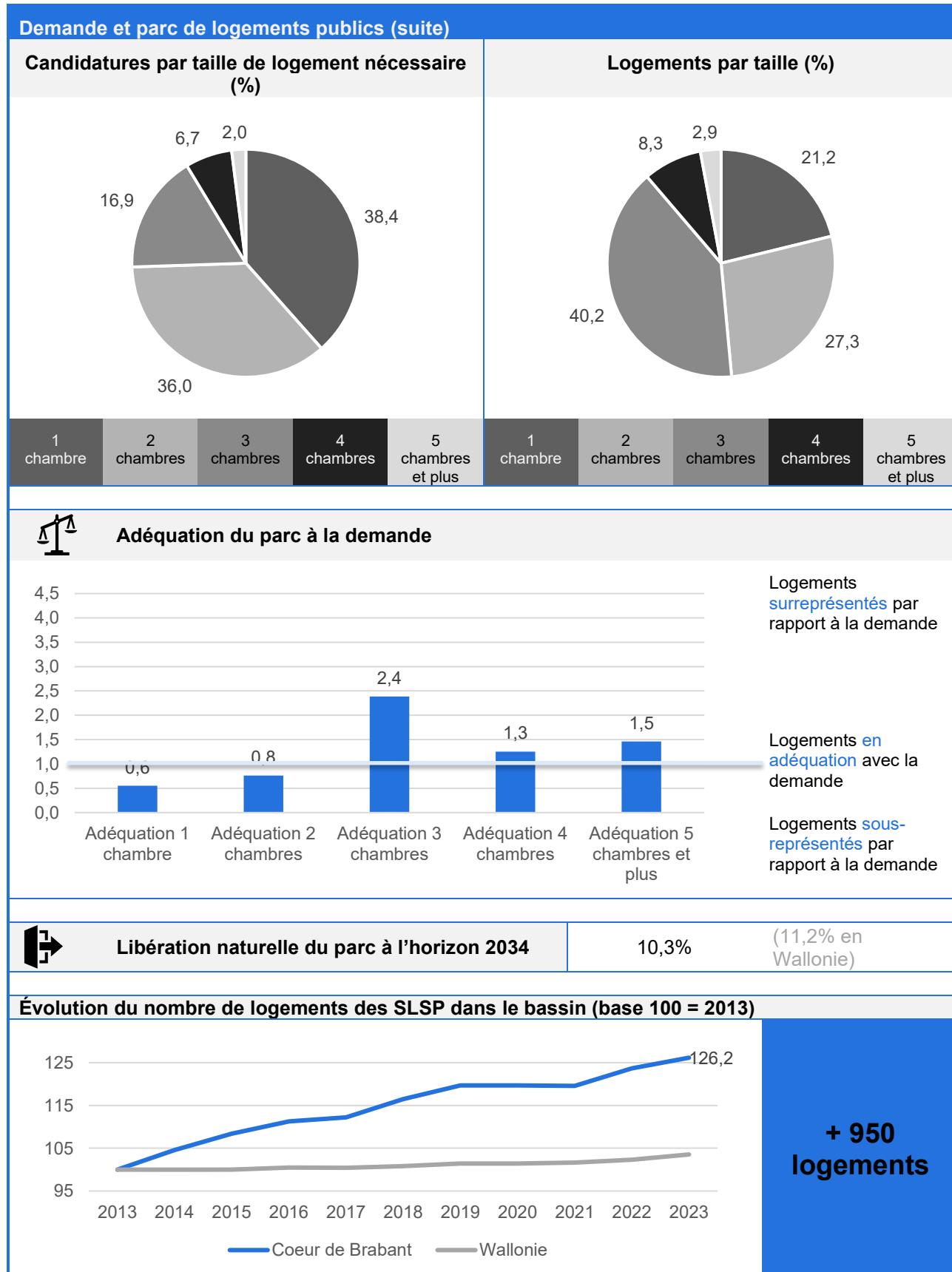
| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|---|-----------|--|--------------------------|
|  Population 2023 | 291.077 | 8,1% | 4 |
|  Ménages privés 2023 | 121.084 | 7,6% | 4 |
|  Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 3.088 | 7,7% | 4 |
|  Logements publics 2023 | 4.579 | 4,4% | 9 |











Synthèse

Le poids du bassin en quelques chiffres

Le Cœur de Brabant regroupe 22 communes, situées dans la zone d'influence de l'agglomération bruxelloise. D'après la classification des communes belges, celles-ci sont quasiment toutes des « zones de résidence des migrants alternants » (ZRMA), soit des communes où habitent des navetteurs. Trois d'entre elles (La Hulpe, Rixensart et Lasne) sont considérées par la même classification comme banlieues.

Le Cœur de Brabant rassemble une part importante de la population wallonne. Parmi les bassins, il se place au quatrième rang en termes de population (8,1%, soit 291.077), de nombre de ménages (7,6%, soit 121.084 ménages) et de nombre de candidatures au logement public (7,7%, soit 3.088 candidatures). Par contre, il ne représente que 4,4% des logements des SLSP (4.579 logements), ce qui le place au neuvième rang parmi les bassins. Il y a donc un décalage entre d'une part, sa population et les besoins en logements publics et, d'autre part, l'offre en logements publics.

Démographie

Le Cœur de Brabant a connu une forte croissance démographique sur la dernière décennie, bien supérieure à la moyenne wallonne. Le nombre de ménages y a augmenté de 10% (5,6% en Wallonie), et la population de 6,4% (3,3% en Wallonie). Cette croissance n'est pas également répartie sur l'ensemble du bassin. Ainsi, le nombre de ménages à Lasne et à La Hulpe a connu une augmentation inférieure à la moyenne wallonne. À Ottignies-Louvain-La-Neuve et Chaumont-Gistoux, cette croissance est très légèrement supérieure. Partout ailleurs dans le bassin, la croissance du nombre de ménages est plus forte que la moyenne, les valeurs les plus fortes sont observées dans les communes de Hélécine, Incourt, Perwez, Walhain, et Mont-Saint-Guibert où le nombre de ménages a crû d'au moins 15% sur la dernière décennie. Cette forte croissance du nombre de ménages implique un besoin accru de logements.

La population du Cœur de Brabant est dans la moyenne wallonne pour ce qui concerne le vieillissement. Il y a 86 personnes âgées pour 100 jeunes de moins de 20 ans dans le bassin, comme dans l'ensemble de la Wallonie. Le vieillissement est donc une problématique très présente (comme partout ailleurs en Wallonie), mais pas plus aiguë qu'ailleurs. La taille moyenne des ménages est de 2,4 personnes en Cœur de Brabant contre 2,27 en Wallonie. La différence peut sembler faible, mais il s'agit là de la taille moyenne des ménages la plus élevée parmi tous les bassins. Le Cœur de Brabant se caractérise donc par une plus grande proportion de « grands » ménages.

En Cœur de Brabant, comme partout en Wallonie, les isolés constituent le type de ménage le plus fréquent (32,1%). Cependant, ils sont bien moins fréquents qu'ailleurs ; la proportion en Wallonie est de 37,2%. Surtout, ce type de ménage est quasiment à égalité avec les couples avec enfants (30,7% en Cœur de Brabant contre 26,6% en Wallonie). Il s'agit ici d'une singularité du bassin qui se pose comme territoire où les familles avec enfants restent nombreuses. Les types de ménage les plus fréquents dans le bassin sont ensuite les couples sans enfants (23,7%), les familles monoparentales (11,4%), et les ménages de type « autre » (2,1%). Cette distribution est très semblable à la distribution à l'échelle wallonne. Les couples sans enfants sont légèrement plus fréquents en Cœur de Brabant.

Sur la période 2013-2023, tous les types de ménages ont connu une plus forte croissance en Cœur de Brabant qu'en Wallonie, ce qui est cohérent avec la forte évolution démographique que connaît le territoire. Ce sont les isolés qui ont connu la plus forte progression (+17,3% en Cœur de Brabant contre 11,6% en Wallonie), suivi des familles monoparentales (+12,7% contre 6,8% en Wallonie), des couples sans enfants (+10% contre +2,7%) et des couples avec enfants (+1,6% contre -0,9%). Cette évolution montre que, même si les couples avec enfants restent plus présents dans ce bassin qu'ailleurs en Wallonie, leur part tend à se tasser au profit de ménages plus petits (isolés et couples sans enfants) et présentant une plus grande fragilité face au logement (isolés, familles monoparentales). La proportion de ménages ayant des difficultés à se loger sur le territoire va donc en augmentant, d'autant plus que le territoire est caractérisé par des prix du logement élevés.

Accès au logement

Le Cœur de Brabant est incontestablement le bassin où il est le plus difficile d'accéder à la propriété en Wallonie. Les prix médians moyens observés pour une maison 2 ou 3 chambres se situent entre 232.921 € et 467.176 €, soit largement au-dessus du prix médian wallon (156.600 €).

Pour être en mesure d'acquérir une maison deux ou trois façades dans le bassin, il faut au moins faire partie du huitième décile (donc, avoir un revenu supérieur faisant partie des 30% les plus hauts). Dans douze des 22 communes, il faut faire partie du neuvième décile, et même du dixième décile (10% les plus hauts) pour deux d'entre elles : Lasnes et La Hulpe.

Les revenus médians par commune observés dans le bassin sont également plus hauts que le revenu médian en Wallonie (25.193 €), puisqu'ils sont compris entre 26.132 € et 31.582 €. Cependant, ils apparaissent en décalage avec les prix immobiliers pratiqués, notamment à Louvain-La-Neuve dont le revenu médian se situe juste un peu au-dessus de la moyenne wallonne, mais aussi dans toute la zone où les prix immobiliers sont les plus hauts. On remarquera d'ailleurs que si le Cœur de Brabant présente les prix immobiliers les plus élevés, ce n'est pas le cas pour les revenus médians. Ceci signifie qu'une grande partie de la population est *de facto* évincée de l'accès à la propriété, mais aussi du locatif privé. Il apparaît donc nécessaire de renforcer l'offre en logements publics afin de pallier à cette situation.

Notons cependant que la proportion de propriétaires-occupants est élevée sur le bassin : 72,6% contre 68,6% en Wallonie. Cette forte proportion n'est pas contradictoire avec les difficultés à se loger dont nous parlions précédemment. Ce territoire intégré dans la zone résidentielle de Bruxelles a vu depuis quelques décennies des ménages ayant des revenus élevés y acquérir des biens et s'y installer. Mais la tension sur le marché créé par ces nouveaux arrivants a rendu l'acquisition d'un logement, ou plus simplement l'accès à un logement, beaucoup plus difficile pour les personnes ayant des revenus plus faibles.

Fragilité face au logement

Le Cœur de Brabant présente des valeurs relativement basses pour les trois indicateurs de fragilité face au logement que nous avons sélectionnés, à savoir le taux de chômage administratif des 15-64 ans, la part d'isolés et la part de familles monoparentales. En effet, le taux de chômage administratif, compris entre 7% et 11,7% dans le bassin, y est partout inférieur à la moyenne wallonne (13,4%). Le bassin présente le plus faible taux d'isolés de tous les bassins de logement public (32,1%) et un taux de familles monoparentales inférieur à la moyenne wallonne (11,4% contre 12,3%). Ceci ne signifie pas pour autant que la fragilité face au logement est moins présente qu'ailleurs, mais simplement que ces indicateurs ne sont pas les meilleurs pour décrire la réalité particulière du Cœur de Brabant. Comme nous l'avons vu précédemment, le principal facteur de fragilité face au logement est le décalage entre les prix immobiliers et les revenus de la population, compliquant l'accès de nombreux ménages au logement sur le territoire. Et en cela, le Cœur de Brabant est sans doute le bassin où la fragilité face au logement est la plus grande.

Demande et parc de logements publics

Le nombre moyen de candidatures annuelles en Cœur de Brabant s'élève à 3.088, ce qui correspond à une intensité de la demande en logements publics de 2,6 candidatures au logement public pour 100 ménages privés (contre 2,5 en Wallonie). Le bassin se situe donc dans la moyenne wallonne en termes de demande. Par contre, sur le plan de l'offre, le Cœur de Brabant se situe en dessous de la moyenne wallonne puisque le parc des SLSP ne représente que 3,4% du parc occupé, contre 6,2% en Wallonie. Il y a donc un déséquilibre entre la demande et l'offre.

En Cœur de Brabant comme dans l'ensemble de la Wallonie, les ménages les plus représentés au sein des candidats au logement public sont les personnes isolées (42,1%), suivies des familles monoparentales (29,2%), des couples avec enfants (21,7%), des couples sans enfants (5,6%) et des ménages de type « autre » (1,5%). La part des personnes isolées y est moins importante que dans l'ensemble de la Wallonie (45,5% en Wallonie), mais celles des familles monoparentales et des couples avec enfants y sont plus importantes (respectivement 28,4% et 18,4% en Wallonie). Notons la très forte proportion des familles monoparentales parmi les candidats en Cœur de Brabant alors même que ce type de ménages est moins présent sur le bassin que dans l'ensemble de la Wallonie. Ceci illustre la difficulté de ces familles à se loger sur le territoire brabançon.

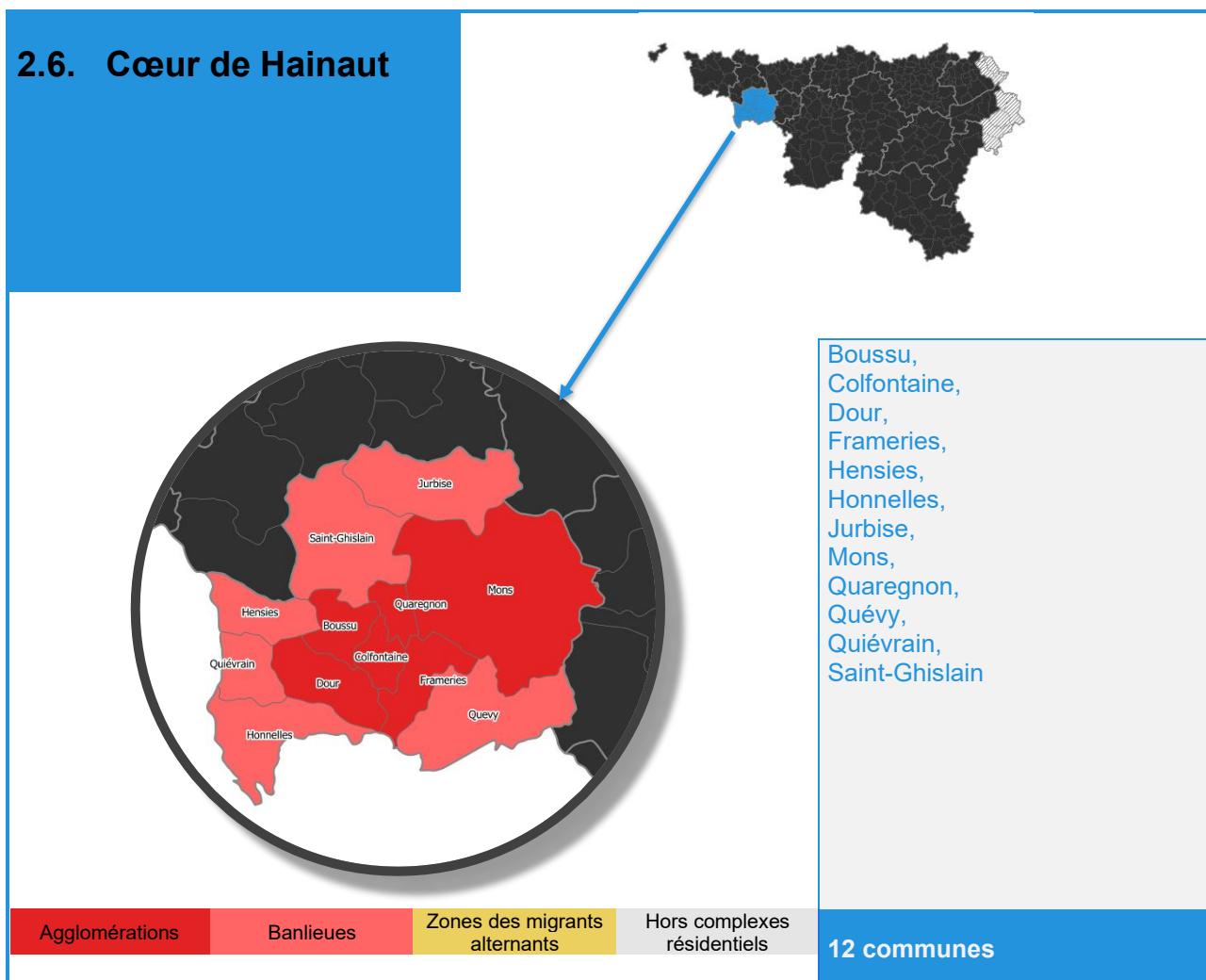
Les répartitions des candidats selon l'âge du chef de ménage en Cœur de Brabant et en Wallonie sont très similaires. Le Cœur de Brabant a un peu moins de candidats jeunes (15 à 34 ans) et un peu plus de candidats âgés de 35 à 54 ans. Les premiers représentent 24,5% des candidats en Cœur de Brabant contre 28,2% en Wallonie. Les seconds, 48,9% des candidats en Wallonie contre 45,5% en Wallonie. Les 55 ans et plus rassemblent 26,3% des candidats en Cœur de Brabant, un pourcentage similaire à la Wallonie.

La problématique du handicap est légèrement moins prégnante en Cœur de Brabant qu'ailleurs : 12,6% des ménages candidats sont concernés alors qu'ils sont 14,6% en Wallonie. Le bassin présente ainsi un des plus faibles taux de ménages candidats au logement public et touchés par le handicap en Wallonie.

Du point de vue des revenus, le Cœur de Brabant présente la particularité d'avoir davantage de candidats ayant des revenus les plaçant en catégorie 2 ou en catégorie 3 que la moyenne wallonne. Ils sont ainsi 31% à être en catégorie 2 et 3,7% en catégorie 3 (contre, respectivement, 27,8% et 2% en Wallonie). Le fait qu'il y a davantage de candidats ayant des revenus plus élevés illustre la difficulté des ménages à entrer sur le marché immobilier en raison des prix pratiqués. Les ménages ayant des revenus très faibles (catégorie 1) restent cependant majoritaires au sein des candidatures ; ils rassemblent 65,3% des candidats contre 70,1% en Wallonie.

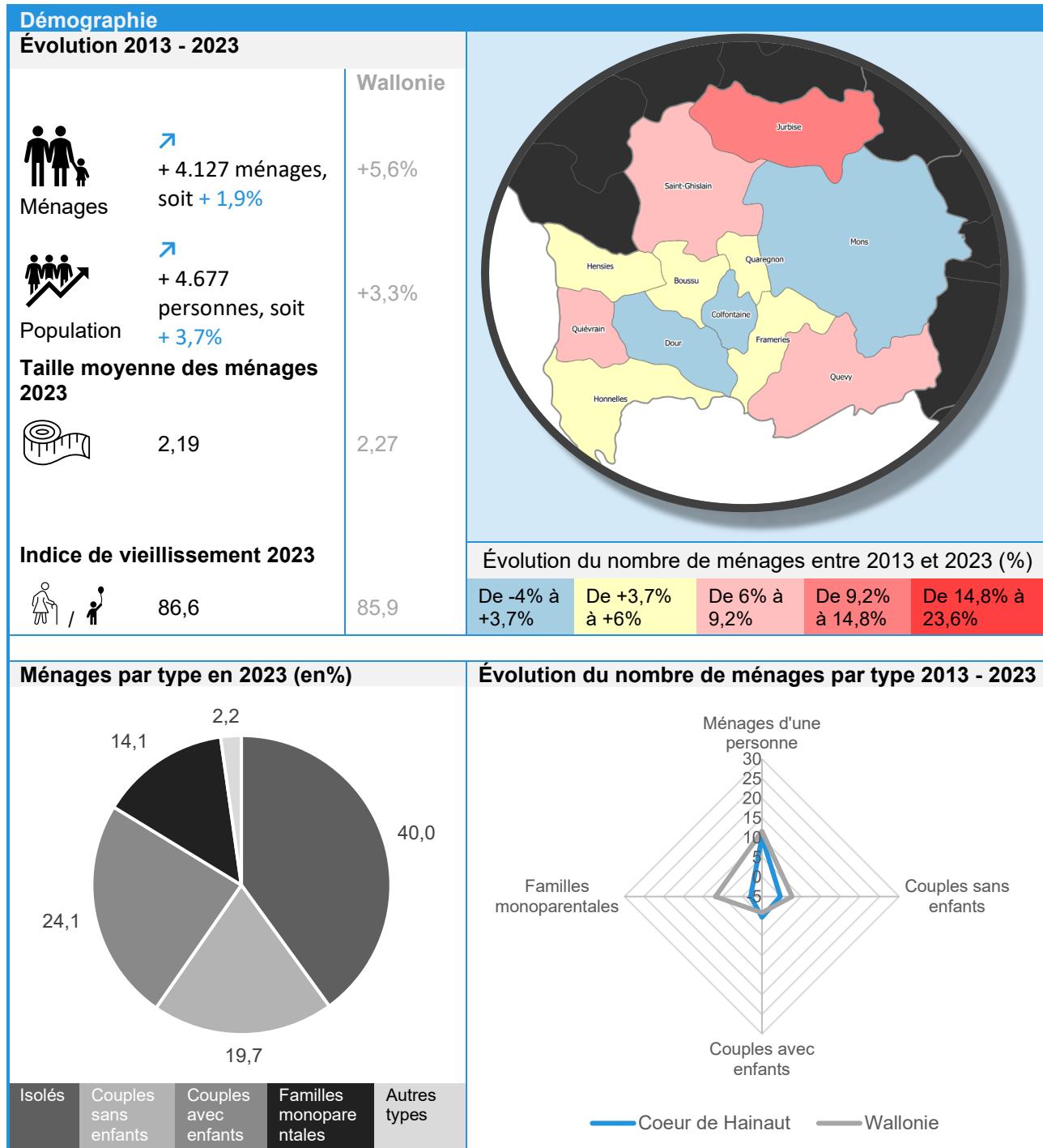
En Cœur de Brabant, comme ailleurs en Wallonie, les logements 1 chambre sont sous-représentés par rapport à la demande et en inadéquation avec la demande. En effet, les 1 chambre représentent 38,4% des candidatures, mais seulement 21,2% du parc. Les 2 chambres sont également sous-représentés par rapport à la demande, mais dans une moindre mesure. Ce type de logements représente 36% des demandes, mais seulement 27,3% du parc en Cœur de Brabant. Les logements de 3 chambres et plus ont tous un indice d'adéquation supérieur à 1, ce qui signifie qu'ils sont surreprésentés par rapport à la demande. Cette surreprésentation est très marquée pour les 3 chambres (indice d'adéquation de 2,4) : ils représentent en effet 40,2% du parc, mais seulement 17% des candidatures. Pour les logements 4 chambres et 5 chambres et plus, l'inadéquation est légère (indices d'adéquation de 1,3 et 1,5, respectivement). **Afin de mieux faire coïncider l'offre et la demande, il conviendrait donc de développer des logements 1 chambre et 2 chambres.**

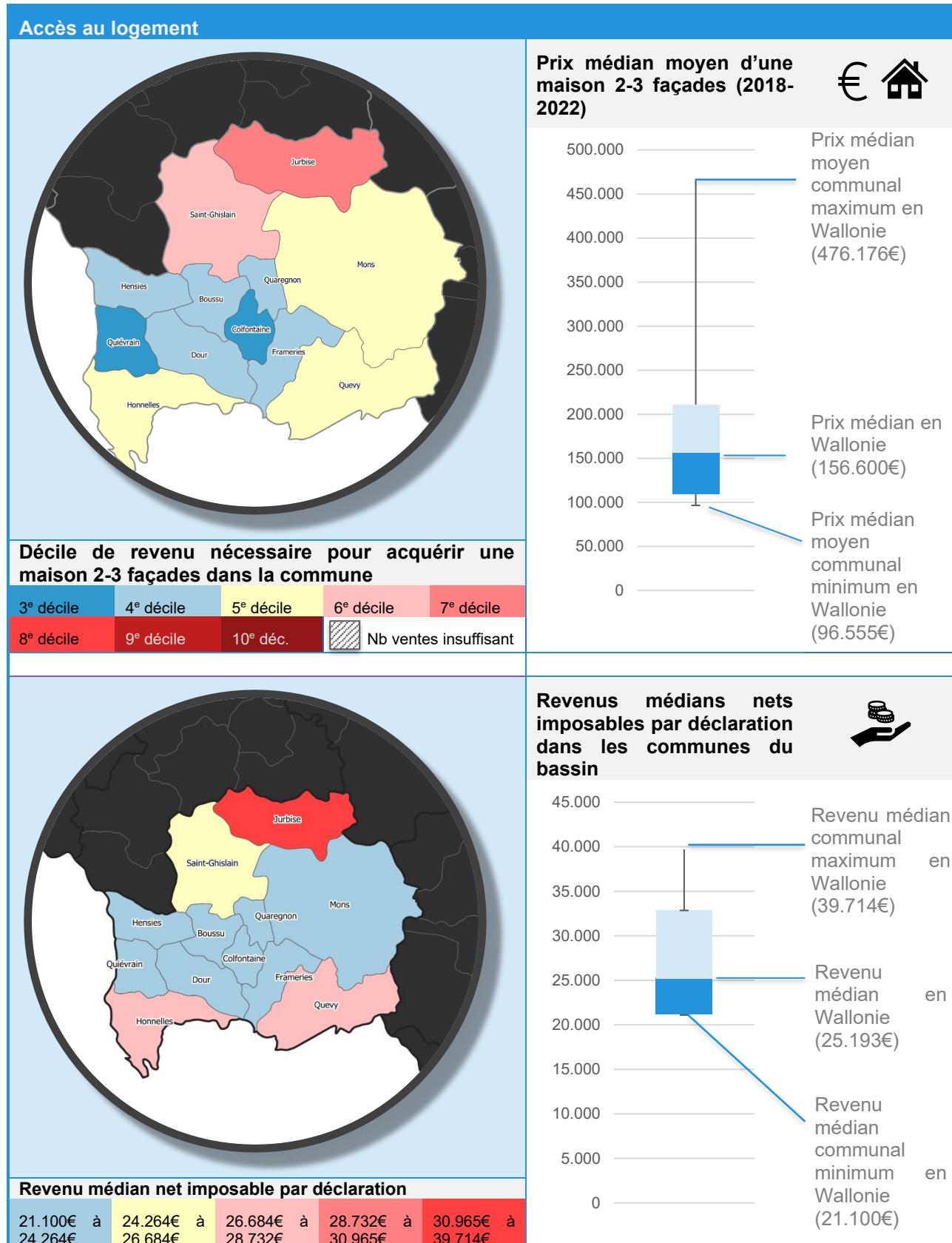
Avec 950 logements en plus sur la décennie 2013-2023, le Cœur de Brabant est le bassin ayant vu son parc s'agrandir le plus sur la décennie. Cet effort doit être maintenu pour parvenir à répondre aux besoins sur le bassin et ce, d'autant plus que la « libération naturelle du parc » lié au vieillissement des locataires (c'est-à-dire le nombre de logements remis en location du fait du décès de leur locataire ou de son départ en maison médicalisée) dans le bassin est légèrement inférieure à la moyenne wallonne (10,3% contre 11,2%).

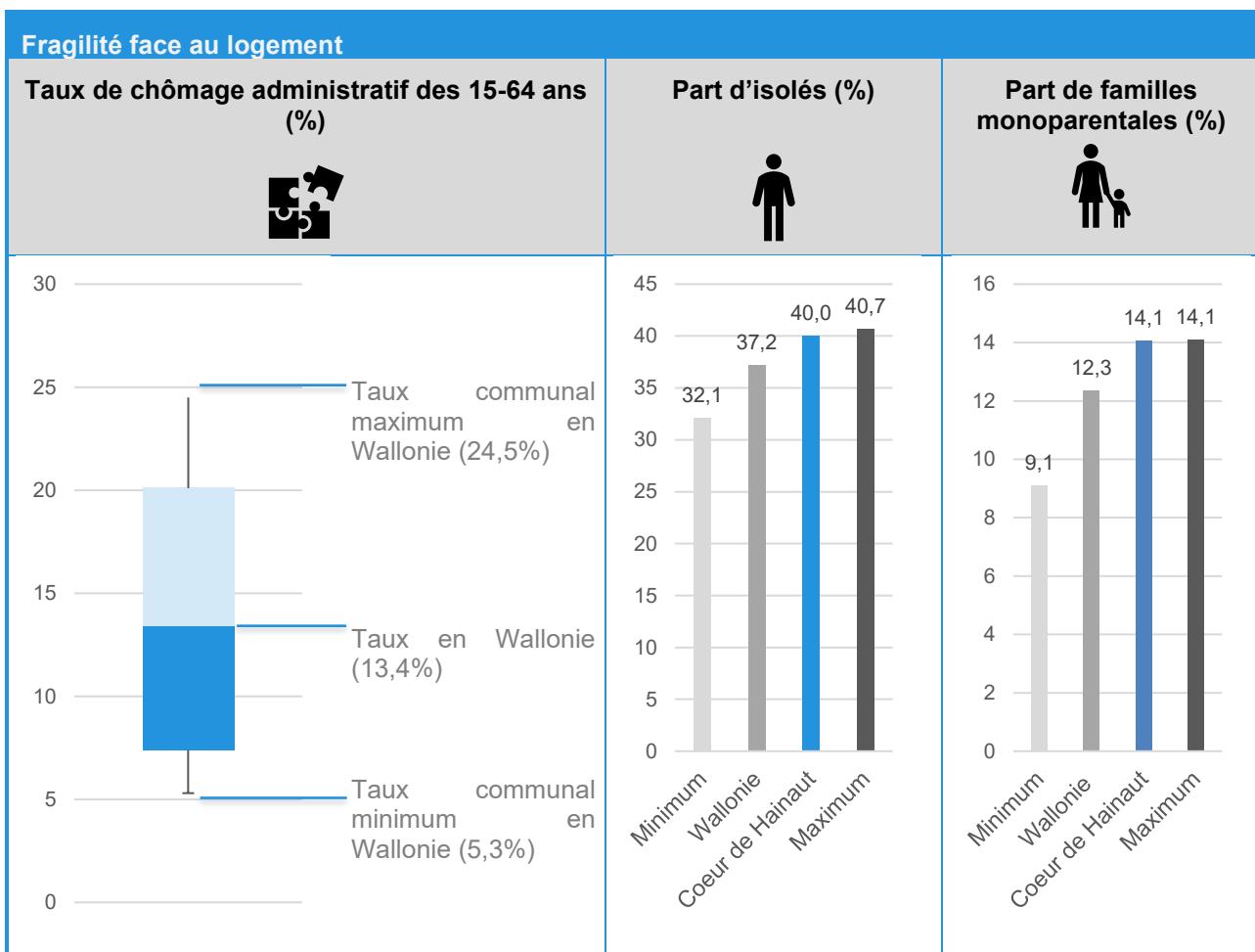
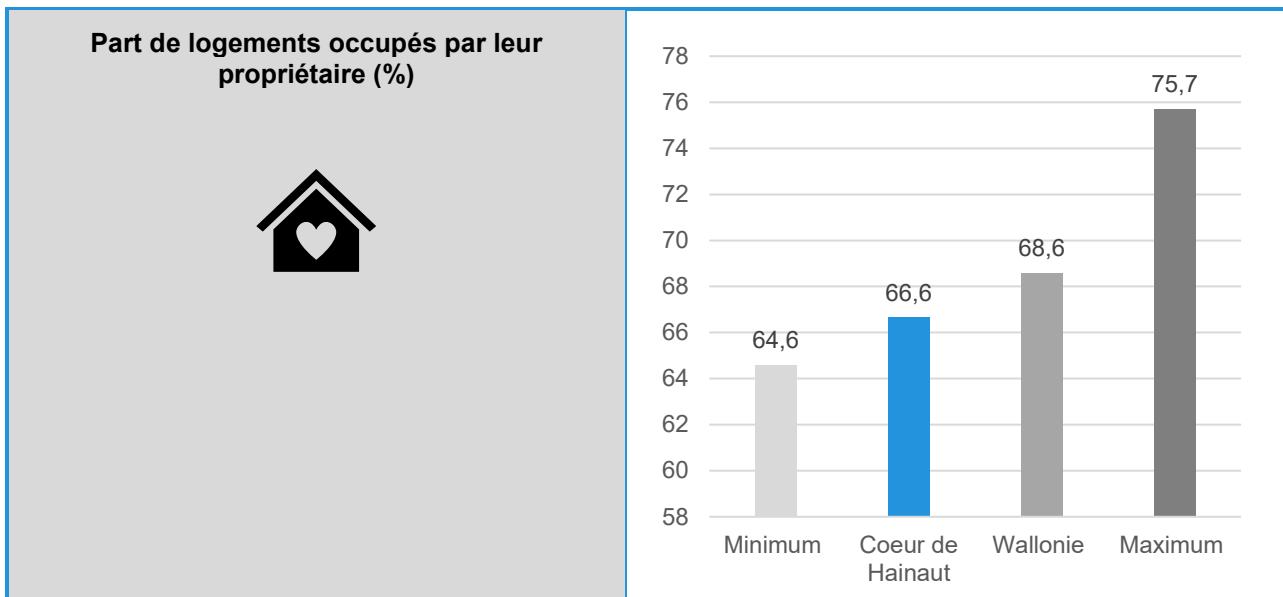


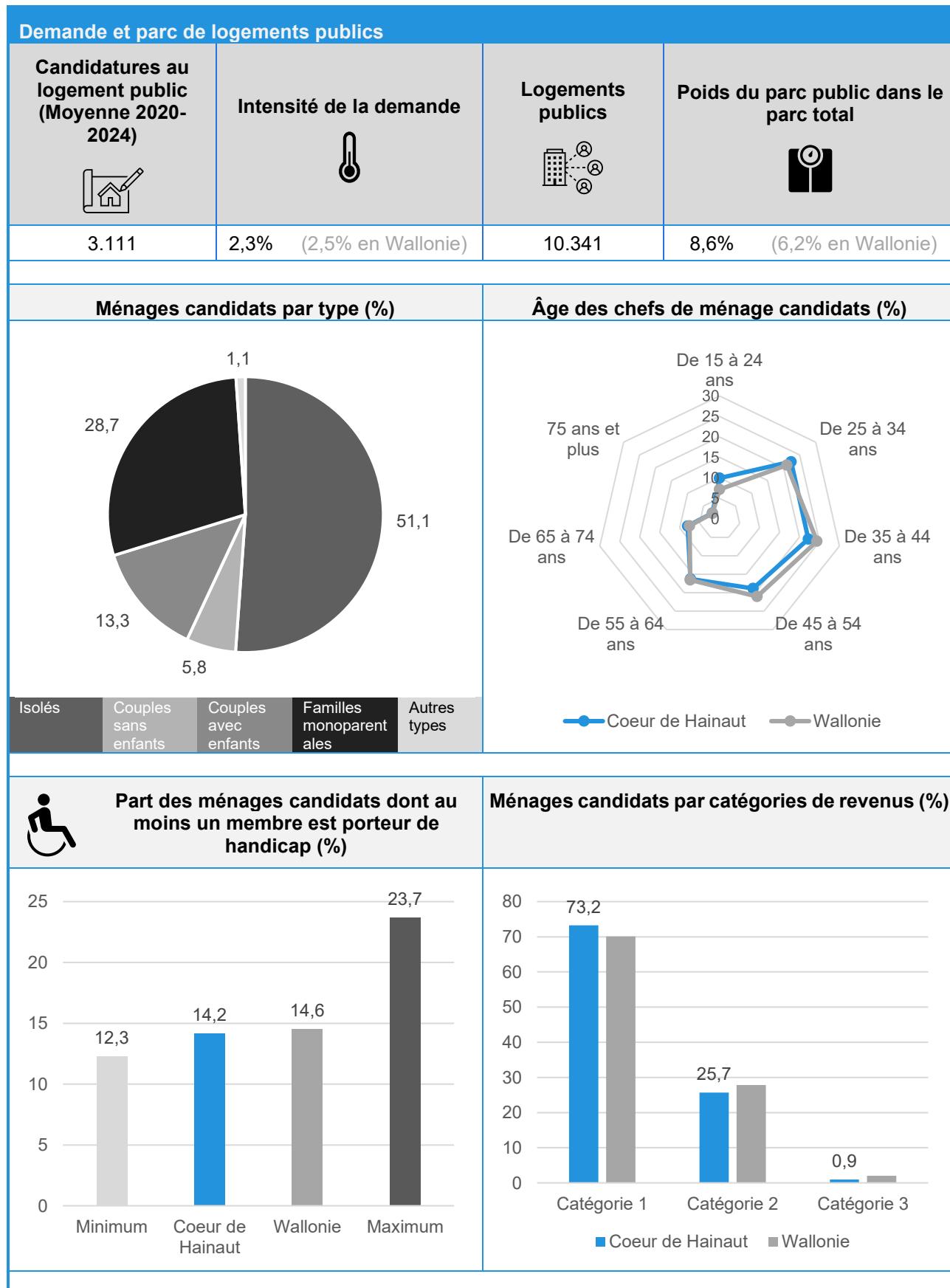
Le poids du bassin en quelques chiffres...

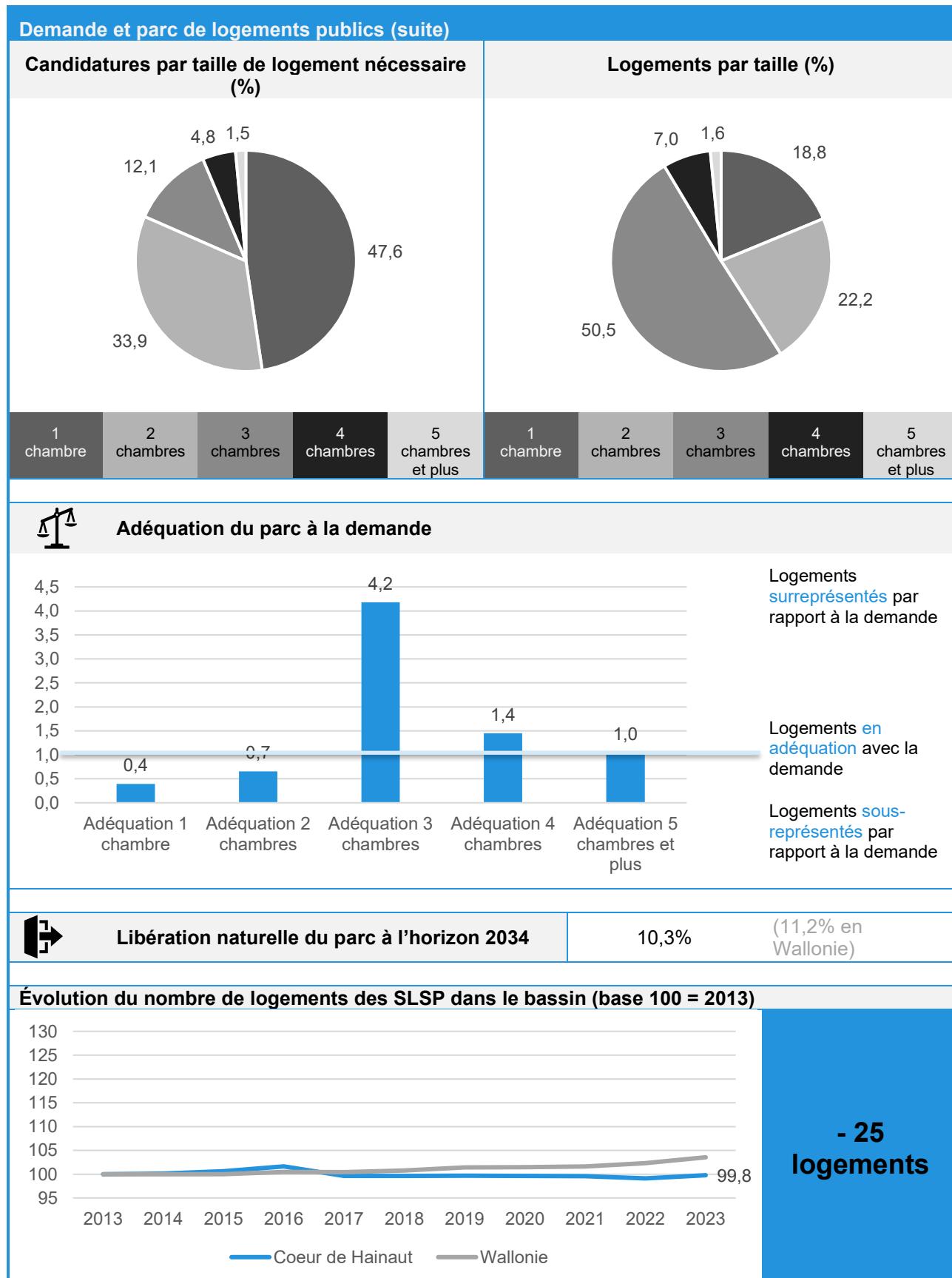
| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|---|-----------|--|--------------------------|
|  Population 2023 | 256.019 | 7,1% | 6 |
|  Ménages privés 2023 | 117.134 | 7,4% | 5 |
|  Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 3.111 | 7,7% | 4 |
|  Logements publics 2023 | 10.341 | 10,1% | 3 |











Synthèse

Le poids du bassin en quelques chiffres

Le Cœur de Hainaut regroupe 12 communes, autour de la ville de Mons. Il s'agit du seul bassin dont toutes les communes sont, d'après la classification des communes belges, urbaines (agglomérations ou banlieues).

En termes de démographie, le Cœur de Hainaut se situe dans la moyenne des bassins de logement public wallon. Il rassemble 7,1% de la population wallonne (256.019 personnes) et 7,4% des ménages (117.134 ménages). Il en va de même pour ce qui concerne les candidatures (3.111 candidatures, soit 7,7% du total en Wallonie). Par contre, le bassin rassemble 10,1% des logements des SLS (10.341 logements), ce qui la place au troisième rang parmi les bassins. Le bassin fait donc partie des territoires bien équipés à l'échelle wallonne.

Démographie

La démographie est peu dynamique en Cœur de Hainaut. Le nombre de ménages n'a en effet augmenté que de 1,9% sur la dernière décennie, alors que la croissance a été de 5,6% en Wallonie sur la même période. La population du bassin a, elle, eu une croissance comparable à celle de la Wallonie (3,7% en Cœur de Hainaut contre 3,3% en Wallonie). Toutes les communes du bassin n'ont cependant pas connu la même évolution. Ainsi, les communes du centre du bassin connaissent une évolution plus faible du nombre de leurs ménages, voire même une stagnation ou une diminution de ce nombre pour les communes de Mons, Dour et Colfontaine. Sur les bordures du bassin, au sud et au nord, quelques communes connaissent des évolutions plus nettement positives, notamment Jurbise qui connaît l'évolution la plus forte du bassin du nombre de ses ménages. Ces évolutions différentes laissent penser que la tension immobilière peut varier fortement d'une commune à l'autre au sein du bassin.

L'indice de vieillissement sur le bassin est un peu plus élevé qu'en Wallonie. Ainsi, dans le bassin, il y a près de 87 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans contre 86 en Wallonie. Le vieillissement est donc une problématique très présente (comme partout ailleurs en Wallonie), mais pas plus aiguë qu'ailleurs. La taille moyenne des ménages est de 2,19 personnes en Cœur de Hainaut contre 2,27 en Wallonie. Il s'agit là de la taille moyenne des ménages la plus faible parmi tous les bassins. Le Cœur de Hainaut se caractérise donc par une plus grande proportion de « petits » ménages, avec sans doute un besoin plus important de petits logements.

La distribution des ménages selon le type dans le bassin ressemble fortement à ce qu'elle est ailleurs en Wallonie. Les isolés sont ainsi le type de ménage le plus fréquent (40%) et ils sont suivis par les couples avec enfants (24,1%), les couples sans enfants (19,7%), les familles monoparentales (14,1%) et enfin, les ménages de type « autre » (2,2%). Les isolés et les familles monoparentales sont cependant plus fréquents dans le bassin que dans l'ensemble de la Wallonie (respectivement 37,2% et 12,3% en Wallonie). La proportion des ménages présentant une certaine fragilité face au logement est donc plus importante dans le bassin qu'ailleurs en Wallonie. Les couples, avec ou sans enfants, sont au contraire moins fréquents dans le bassin qu'en Wallonie.

Sur la période 2013-2023, quasiment tous les types de ménages ont connu une croissance faible et, en général, plus faible qu'en Wallonie. Ceci est cohérent avec la faible augmentation du nombre de ménages, tous types confondus. Les ménages d'une personne sont le seul type de ménage ayant connu une augmentation conséquente (+10,2%). Les autres types de ménage à savoir couples sans enfants, couples avec enfants et familles monoparentales connaissent une évolution comprise entre +0,3% et -2,2%. Cette situation est liée au vieillissement de la population. Notons que si les familles monoparentales sont plus présentes qu'ailleurs leur nombre a diminué sur la dernière décennie (-2,2%).

Accès au logement

L'accès au logement est relativement facile en Cœur de Hainaut par rapport au reste de la Wallonie. Sur une large partie de son territoire, il est possible de se loger avec un revenu inférieur au revenu médian wallon, ce qui est relativement rare en Wallonie. Dans deux communes du bassin, il est même possible de se loger avec des revenus situés dans le deuxième décile (revenus supérieurs au 10% les plus faibles). Cependant, il existe une grande différence de prix entre le sud et le nord du territoire.

Ainsi, au nord, dans les communes de Saint-Ghislain et de Jurbise, il faut avoir des revenus situés dans le sixième et le septième décile pour pouvoir acquérir une maison deux ou trois façades, soit des revenus situés respectivement au-dessus des 50% des revenus les plus faibles et des 60% des revenus les plus faibles. Les prix médians (moyenne 2018-2022) sur le bassin sont compris entre 109.510 € et 210.955 €.

Malgré des prix de l'immobilier relativement bas à l'échelle de la Wallonie, la population locale peut éprouver des difficultés à acquérir un bien dans le bassin, car une large part des ménages y résidant ont des revenus très bas. Ainsi, huit des douze communes du bassin présentent un revenu médian parmi les plus faibles de Wallonie (Hensies, Quiévrain, Dour, Boussu, Colfontaine, Quaregnon, Frameries et Mons). Seules les communes de Honnelles, Quévy et surtout Jurbise présentent des revenus médians plus élevés que le revenu médian wallon. Au vu des faibles revenus observés dans le bassin, il est important de maintenir un parc public suffisant pour répondre aux besoins. Notons que la part de propriétaires occupants dans le bassin est inférieure à la moyenne wallonne (66,6% contre 68,6%), ce qui semble confirmer la plus grande difficulté des ménages à accéder à la propriété dans ce territoire.

Fragilité face au logement

D'après les indicateurs de fragilité face au logement que nous avons choisis, il apparaît que celle-ci est forte en Cœur de Hainaut. En effet, le taux de familles monoparentales est le plus élevé parmi les bassins wallons (14,1%) et le taux d'isolés est très proche du maximum observé en Wallonie (40% contre 40,7% en Wallonie). Or, ces deux types de ménages ont davantage de difficultés à accéder au marché acquisitif et locatif, car ils sont souvent considérés par les banques et les bailleurs comme moins solvables que les couples. De plus, le taux de chômage observé dans certaines communes du bassin dépasse largement le taux de chômage moyen en Wallonie ; ainsi, ce taux de chômage est compris entre 7,4% et 20,1% (selon la commune) dans le bassin alors que la moyenne wallonne s'élève à 13,4%. Cette forte fragilité face au logement plaide pour le développement et/ou le maintien d'un parc public conséquent.

Demande et parc de logements publics

Le nombre moyen de candidatures annuelles en Cœur de Hainaut s'élève à 3.111, ce qui correspond à une intensité de la demande en logements publics de 2,3 candidatures au logement public pour 100 ménages privés (contre 2,5 en Wallonie). Le bassin se situe donc dans la moyenne wallonne en termes de demande. Sur le plan de l'offre, avec 10.341 logements publics, le Cœur de Hainaut se situe au-dessus de la moyenne wallonne puisque le parc des SLSP représente que 8,6% du parc occupé du bassin contre 6,2% en Wallonie. L'offre de logements publics est donc plus étouffée en Cœur de Hainaut que dans l'ensemble de la Wallonie.

En Cœur de Hainaut comme dans l'ensemble de la Wallonie, les personnes isolées sont le type de ménage le plus représenté au sein des candidats au logement public (51,1%), suivies des familles monoparentales (28,7%), des couples avec enfants (13,3%), des couples sans enfants (5,8%) et des ménages de type « autre » (1,1%). Notons que les isolés sont beaucoup plus présents au sein des candidats qu'au sein des ménages privés du bassin (51,1% des candidats au logement public contre 40% des ménages privés). De même, ils sont plus présents au sein des candidats du bassin qu'au sein des candidats en Wallonie (51,1% des candidats du bassin contre 45,5% des candidats en Wallonie). Ceci témoigne de la difficulté des ménages de ce type à se loger sur ce territoire et appelle à adapter le parc à cette demande. Les familles monoparentales sont également fortement surreprésentées parmi les candidats au logement public (28,7% contre 14,1% parmi les ménages privés). À eux deux, les isolés et les familles monoparentales rassemblent quatre cinquième (79,8%) des candidats. Cette situation extrême appelle à se mobiliser pour que ces ménages puissent trouver à se loger sur le territoire.

Du point de vue de l'âge, les chefs de ménages jeunes (de 15 à 34 ans) sont plus fréquents en Cœur de Hainaut que dans l'ensemble de la Wallonie (32,3% contre 28,2%). Il peut donc être pertinent de réfléchir à des logements répondants aux besoins de cette catégorie d'âge. Les chefs de ménage de 35 à 54 ans sont moins présents que dans l'ensemble de la Wallonie (41,1% contre 45,5% en Wallonie), même s'ils restent le groupe le plus important au sein des candidats. Enfin, les chefs de ménages les plus âgés (55 ans et plus) représentent 26,6% du bassin, soit une proportion similaire à celle de la Wallonie (26,3%). La question du développement de logements adaptés au besoin d'une population vieillissante se pose donc dans le Cœur de Hainaut comme ailleurs en Wallonie.

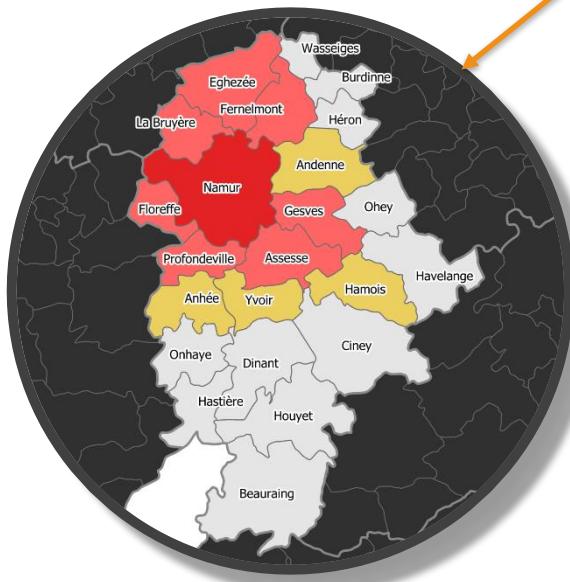
Pour ce qui est de la problématique du handicap, le Cœur de Hainaut se situe dans la moyenne wallonne : 14,3% des ménages candidats dans le bassin sont concernés par le handicap contre 14,6% en Wallonie.

Le Cœur de Hainaut présente une forte proportion de candidats ayant des revenus les plaçant en catégorie 1 : 73,1% alors que la moyenne wallonne est de 70,1%. Les candidats appartenant aux catégories de revenus 2 et 3 sont encore moins présents qu'en Wallonie. Ceci signifie que le profil des candidats du point de vue des revenus est encore plus homogène en Cœur de Hainaut que dans l'ensemble de la région.

Dans le bassin, seule l'offre en très grands logements (5 chambres et plus) est en adéquation avec la demande. Les petits logements (1 et 2 chambres) apparaissent en sous-offre alors que les logements de 3 et 4 chambres sont surreprésentés au sein du parc. La surreprésentation est particulièrement criante pour les logements 3 chambres : alors que ce type de logement n'est nécessaire que pour 12,1% des candidats, ils représentent la moitié du parc (50,5%). À l'inverse, les logements 1 chambre représentent 47,6% des candidatures, mais seulement 18,8% du parc. Pour parvenir à répondre à la demande et réduire la file d'attente, il est nécessaire d'étoffer l'offre en 1 chambre sur le bassin. Il faut également créer des logements 2 chambres.

Le parc de logements en Cœur de Hainaut est resté quasi stable sur la décennie 2013-2023. Pour répondre aux besoins importants observés sur le bassin, il est nécessaire de développer le parc, notamment en créant des logements 1 et 2 chambres comme dit précédemment. Notons que la « libération naturelle du parc » lié au vieillissement des locataires (c'est-à-dire le nombre de logements remis en location du fait du décès de leur locataire ou de son départ en maison médicalisée) dans le bassin est légèrement inférieure à la moyenne wallonne (10,3% contre 11,2%). Cela signifie que l'on ne peut pas espérer que cette libération naturelle vienne pallier le manque de création de logements dans le bassin.

2.7. Grand Namur



Andenne, Namur,
Anhée, Ohey,
Assesse, Onhaye,
Beauraing, Profondeville,
Burdinne, Wasseiges,
Ciney, Yvoir
Dinant,
Eghezée,
Fernelmont,
Floreffe,
Gesves,
Hamois,
Hastière,
Havelange,
Héron,
Houyet,
La Bruyère,

Agglomérations

Banlieues

Zones des migrants alternants

Hors complexes résidentiels

23 communes

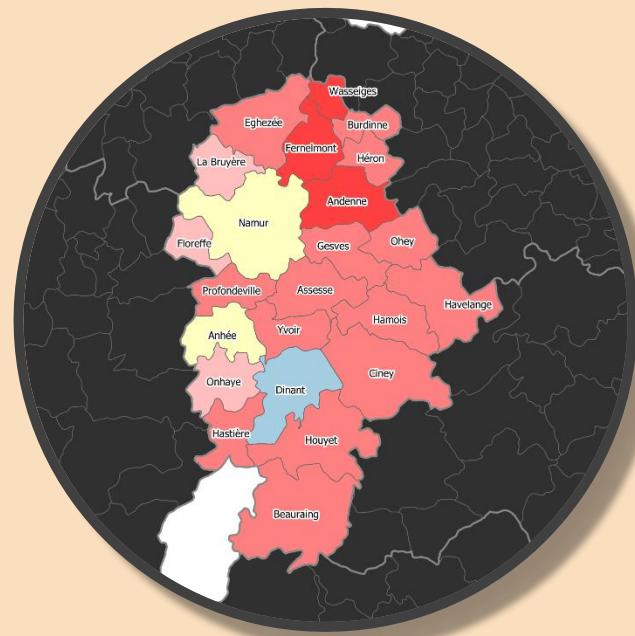
Le poids du bassin en quelques chiffres...

| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|---|-----------|--|--------------------------|
|  Population 2023 | 311.723 | 8,7% | 3 |
|  Ménages privés 2023 | 138.170 | 8,7% | 3 |
|  Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 2.646 | 6,6% | 7 |
|  Logements publics 2023 | 5.625 | 5,4% | 7 |

Démographie

Évolution 2013 - 2023

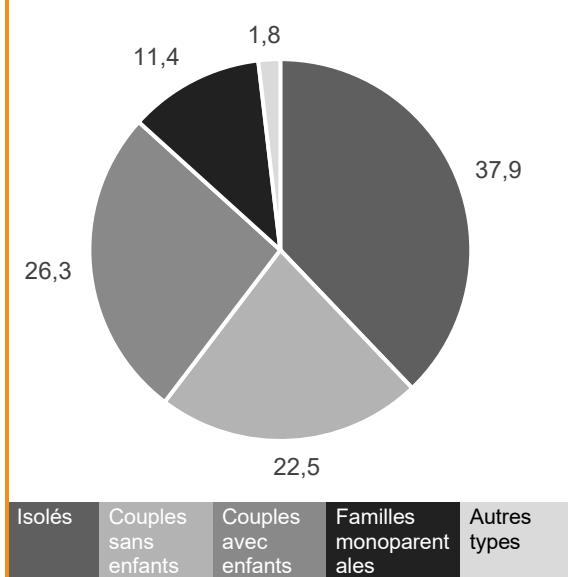
| | | |
|--|---------------------------------|-------------------|
| | + 11.597 ménages, soit + 9,2% | Wallonie +5,6% |
| | + 14.372 personnes, soit + 4,8% | +3,3% |
| Taille moyenne des ménages 2023 | 2,26 | 2,27 |
| | | |
| Indice de vieillissement 2023 | 87,5 | 85,9 |



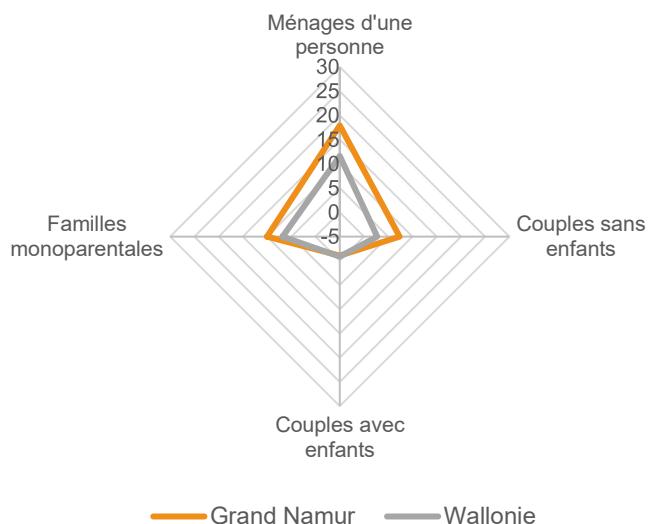
Évolution du nombre de ménages entre 2013 et 2023 (%)

| | | | | |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|
| De -4% à +3,7% | De +3,7% à +6% | De 6% à 9,2% | De 9,2% à 14,8% | De 14,8% à 23,6% |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|

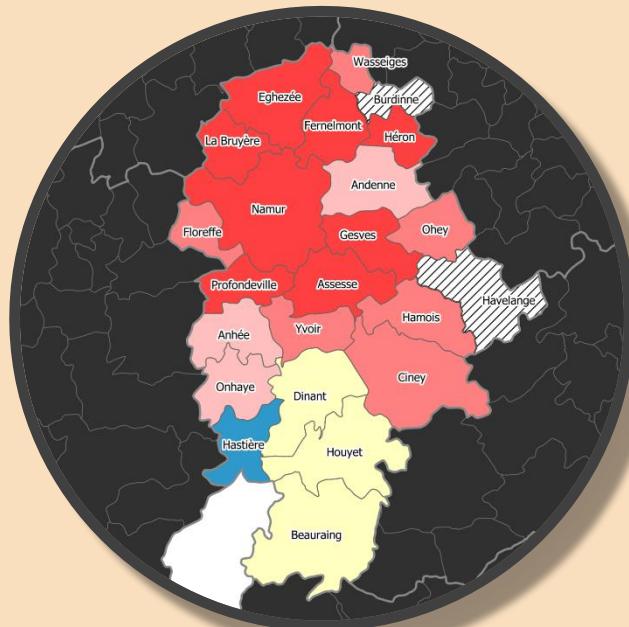
Ménages par type en 2023 (en%)



Évolution du nombre de ménages par type 2013 - 2023



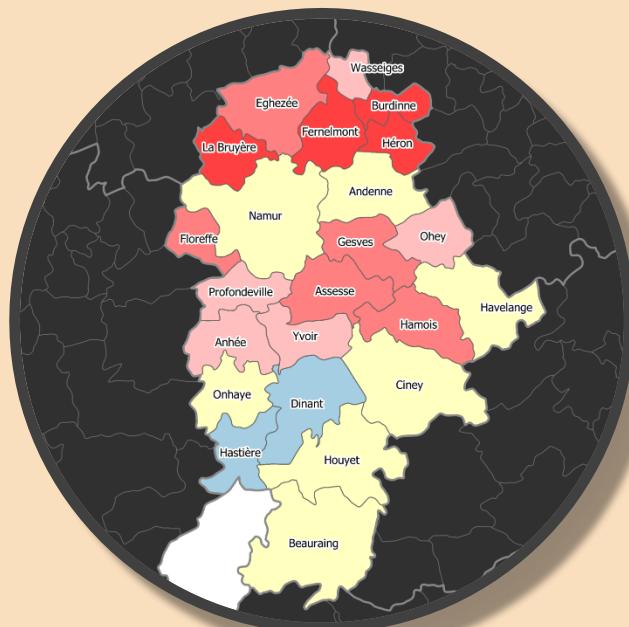
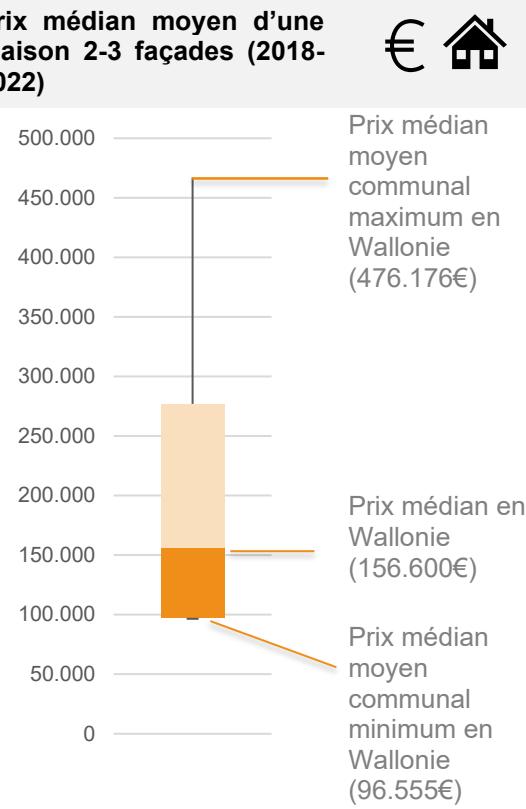
Accès au logement



Décile de revenu nécessaire pour acquérir une maison 2-3 façades dans la commune

| | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 3 ^e décile | 4 ^e décile | 5 ^e décile | 6 ^e décile | 7 ^e décile |
| 8 ^e décile | 9 ^e décile | 10 ^e déc. | | Nb ventes insuffisant |

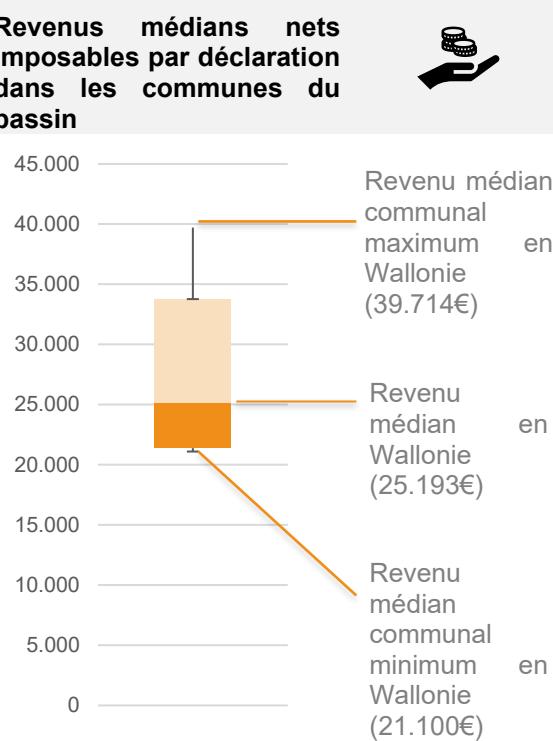
Prix médian moyen d'une maison 2-3 façades (2018-2022)

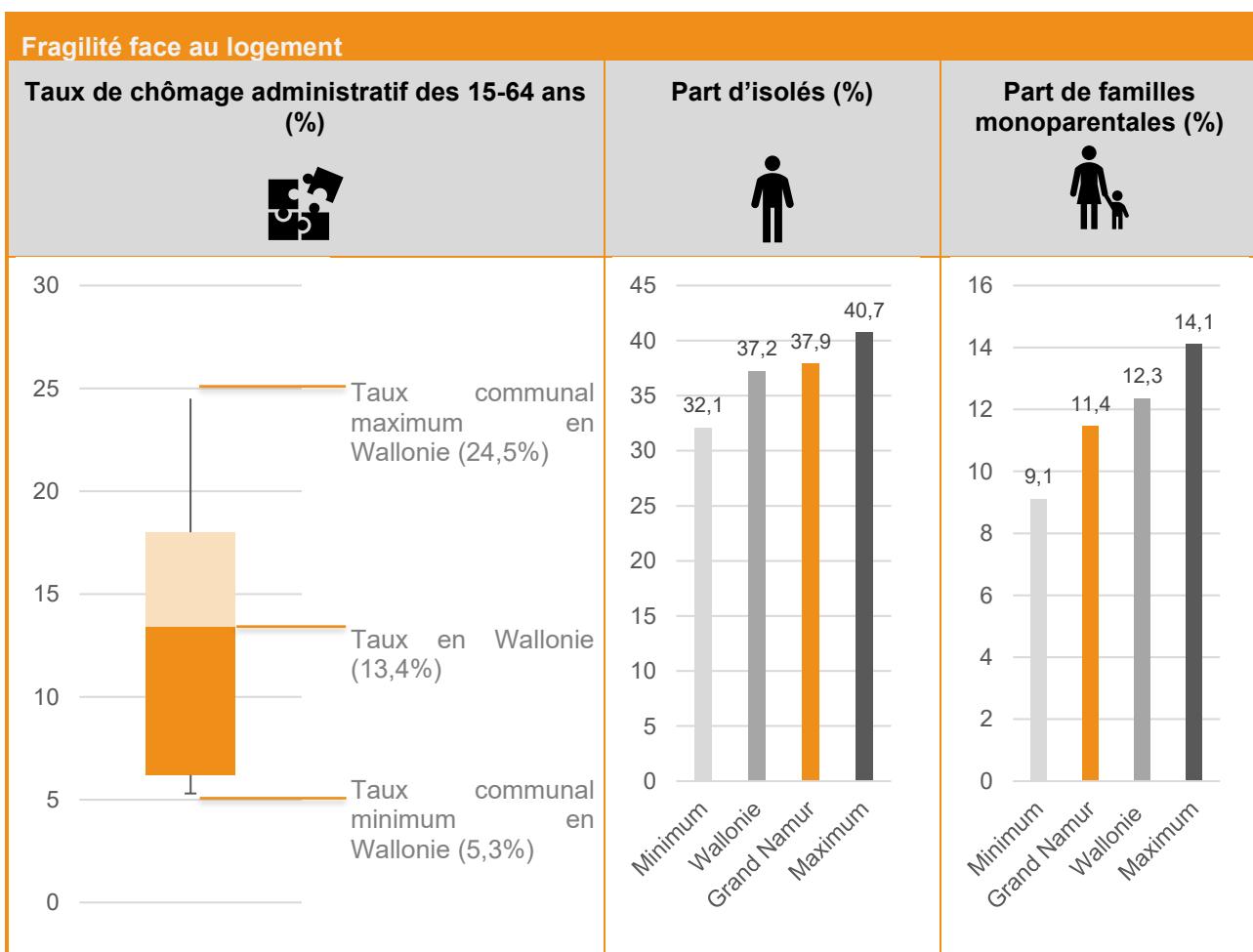
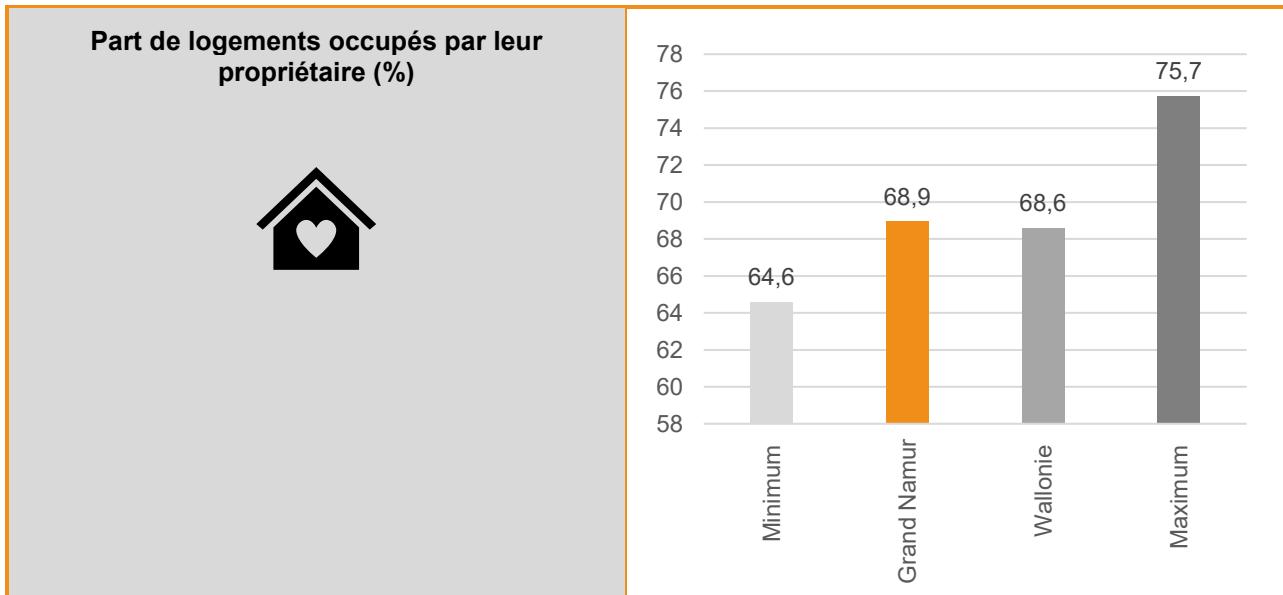


Revenu médian net imposable par déclaration

| | | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 21.100€ à 24.264€ | 24.264€ à 26.684€ | 26.684€ à 28.732€ | 28.732€ à 30.965€ | 30.965€ à 39.714€ |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|

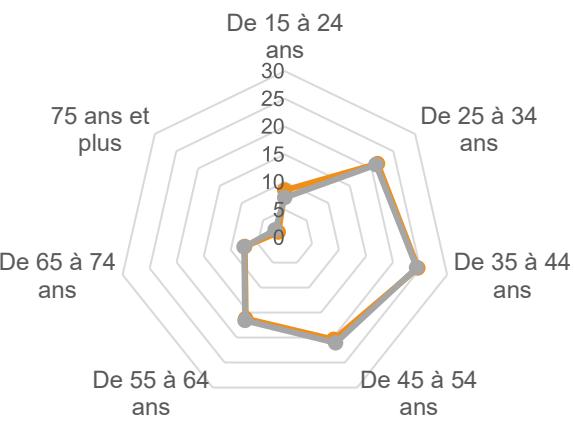
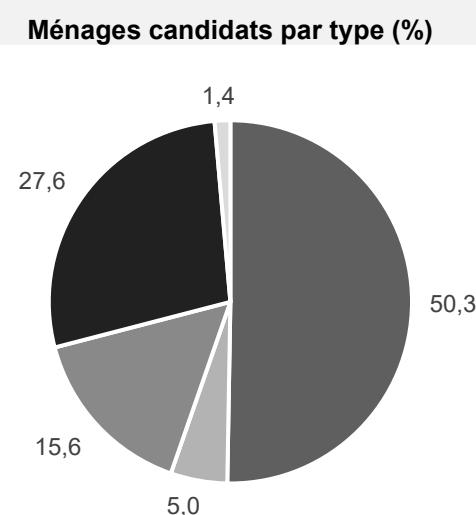
Revenus médians nets imposables par déclaration dans les communes du bassin



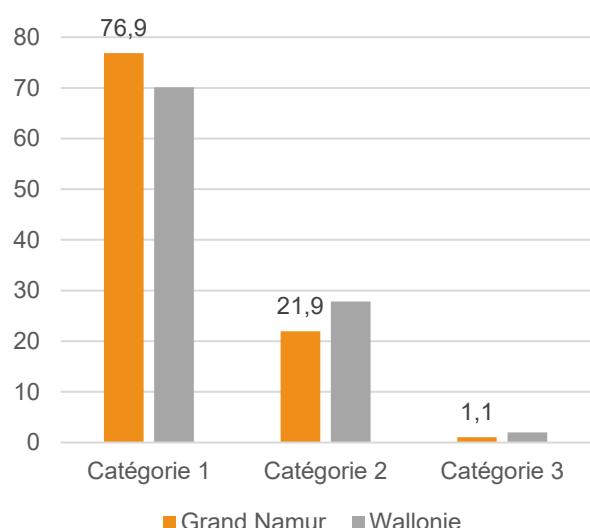
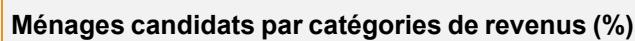
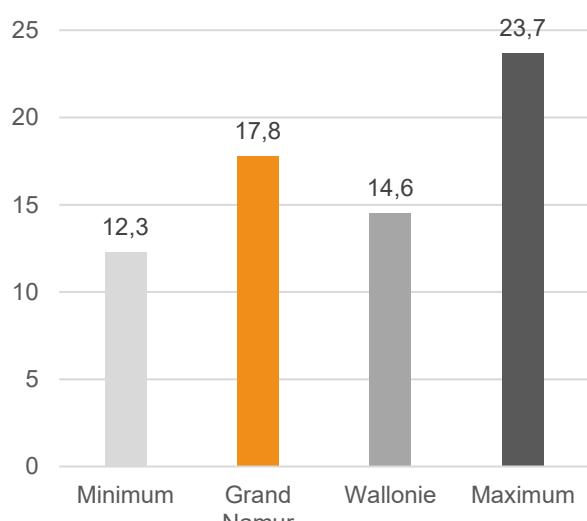


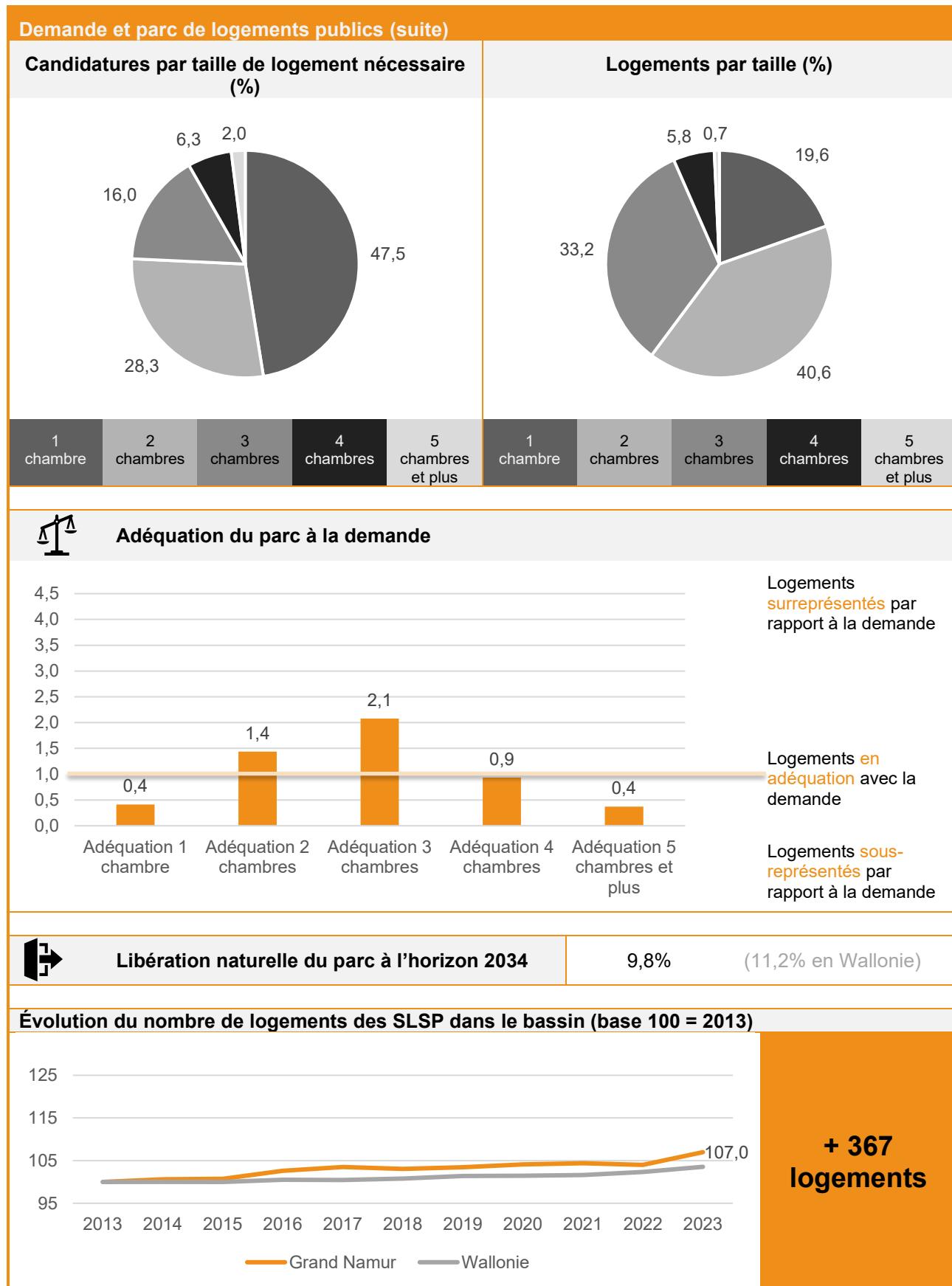
Demande et parc de logements publics

| Demande et parc de logements publics | Candidatures au logement public (Moyenne 2020-2024) | Intensité de la demande | Logements publics | Poids du parc public dans le parc total |
|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  | |



Part des ménages candidats dont au moins un membre est porteur de handicap (%)





Synthèse

Le poids du bassin en quelques chiffres

Le Grand Namur est composé de vingt-trois communes dont huit sont urbaines et constituent l'agglomération de Namur dans la partie nord-ouest du bassin. Les communes de la frange est et de la moitié sud du bassin sont, d'après la classification des communes belges, plus rurales. Cet ensemble forme le troisième plus grand bassin en termes de population et de nombre de ménages. Il regroupe en effet 8,7% de la population et des ménages privés (soit 311.723 personnes et 138.170 ménages privés). Cependant, le Grand Namur n'apparaît pas comme un poids lourd en termes de logement public à l'échelle de la Wallonie. En effet, il ne rassemble que 6,6% des candidatures (2.646 candidats) et 5,4% du parc des SLSP (5.625 logements), ce qui le place en septième position parmi les bassins tant pour les candidatures que pour le nombre de logements publics. Le Grand Namur a donc un parc de logements publics et une demande en logements publics moins importants que ce que son poids démographique laisserait présager.

Démographie

Le Grand Namur connaît une évolution démographique plus dynamique que la Wallonie. En effet, sur la période 2013 à 2023, sa population a crû de 4,8% (contre 3,3% pour la Wallonie) et le nombre de ses ménages de 9,2% (contre 5,6% en Wallonie). C'est donc un territoire où, dans l'ensemble, le besoin en logements s'est accru sur la période récente. Cependant, l'accroissement démographique ne s'est pas effectué de manière homogène sur l'ensemble du bassin. Ainsi, les communes de Namur et Anhée ont connu une évolution proche de la moyenne wallonne. La commune de Dinant a connu une évolution bien inférieure à celle-ci. Dans toutes les autres communes du bassin, le nombre de ménages a augmenté d'au moins 6% et jusqu'à 17,6% pour Fernelmont.

L'indice de vieillissement est un peu plus élevé dans le Grand Namur qu'en Wallonie. Ainsi, dans le bassin, il y a près de 88 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans contre 86 en Wallonie. Le vieillissement est donc, comme ailleurs en Wallonie, une problématique fortement présente. La taille moyenne des ménages dans le bassin du Grand Namur est équivalente à la moyenne wallonne (respectivement de 2,26 et 2,27 personnes).

La distribution des ménages selon le type dans le bassin est quasi identique à cette même distribution en Wallonie. Les isolés sont ainsi le type de ménage le plus fréquent (37,9% contre 37,2% en Wallonie) et ils sont suivis par les couples avec enfants (22,5% contre 22% en Wallonie), les couples sans enfants (26,3% contre 26,6% en Wallonie), les familles monoparentales (11,4% contre 12,3% en Wallonie) et enfin, les ménages de type « autre » (1,8% contre 1,9% en Wallonie).

Sur la période 2013-2023, seuls les couples avec enfants ont connu une évolution négative sur le bassin (- 1,1%). Tous les autres types de ménage ont connu une évolution positive et supérieure à l'évolution observée pour la Wallonie. Les ménages ayant connu la plus forte évolution à l'échelle du bassin sont, tout comme en Wallonie, les ménages d'une personne (+17,9%). Ils sont suivis par les familles monoparentales (+10%) et les couples sans enfants (+7,3%). Dans le Grand Namur, comme ailleurs en Wallonie, la décohabitation est un phénomène prégnant qui, logiquement, devrait accroître la demande en petits logements (1 ou 2 chambres).

Accès au logement

La facilité d'accéder au logement est très variable dans le Grand Namur, le bassin présentant la particularité d'avoir sur son territoire à la fois une des communes où le prix médian pour une maison deux ou trois façades est le plus bas et une des communes où ce prix est le plus haut. Le prix médian moyen pour ce type de bien est ainsi compris entre 97.014 € et 277.006 € sur le bassin. Notons qu'il est nettement plus difficile d'accéder à la propriété dans le nord et le sud du bassin. Ainsi, dans le sud du bassin (c'est-à-dire à Beauraing, Houyet, Dinant et Hastière), il est possible d'acquérir une maison deux ou trois façades avec un revenu inférieur au revenu médian wallon. Au nord de cette zone, il faut avoir des revenus situés au moins dans le sixième décile, soit supérieurs à 50% des revenus les plus bas. L'accès est encore plus difficile à Namur et dans la plupart des communes alentour (c'est-à-dire à Éghezée, Fernelmont, Héron, La Bruyère, Gesves, Assesse et Profondeville) puisqu'il n'est possible d'y acquérir une maison deux ou trois façades que si on dispose de revenus situés dans le huitième décile (donc des revenus supérieurs à 70% des revenus les plus bas).

Dans plusieurs communes du bassin, le marché semble en décalage avec les revenus des habitants du territoire. En effet, à Namur, Andenne, Dinant ou encore Onhaye et Ciney, le revenu médian net communal est inférieur ou proche de la moyenne wallonne alors que, selon l'indice d'accès au logement, il faut des revenus supérieurs pour y acquérir un bien. Ceci signifie qu'une large part de la population ne peut pas accéder à la propriété et qu'il faut veiller à développer un parc locatif (privé et public) suffisant et accessible pour répondre aux besoins de ces ménages.

Malgré ces difficultés d'accès à la propriété, dans le Grand Namur, le taux de propriétaires occupants est proche de la moyenne wallonne (68,9% contre 68,6%).

Fragilité face au logement

Concernant la fragilité face au logement, les indicateurs choisis laissent penser que si le Grand Namur n'est pas le bassin le plus explosé, la part de sa population présentant une certaine fragilité face au logement est non négligeable. Ainsi, le Grand Namur fait partie des bassins dont une partie des communes présente un taux de chômage administratif supérieur à la moyenne wallonne (13,4%). Ces communes sont peu nombreuses (Namur, Dinant, Hastière), mais les taux de chômage atteints (jusqu'à 18% à Hastière) indiquent qu'il existe localement une population présentant une fragilité face au logement. Ailleurs dans le bassin, les taux de chômage sont bas et donc le risque de perdre son logement ou de ne pouvoir y accéder en raison de sa situation professionnelle moins présent.

Avec une part de ménages isolés de 37,9%, le Grand Namur se situe légèrement au-dessus de la moyenne wallonne (37,2%) et fait partie des quatre bassins ayant le plus fort taux d'isolés. La part de familles monoparentales est légèrement inférieure à la moyenne wallonne (11,4% contre 12,3% en Wallonie). La proportion de ces ménages ayant souvent un accès plus difficile au logement (car considérés comme moins solvables que les couples par les bailleurs et les banques) est donc conséquente.

Demande et parc de logements publics

En moyenne, le nombre de candidatures au logement public sur le Grand Namur s'élève à 2.646 par an, ce qui correspond à une intensité de la demande en logements publics de 1,9 candidature au logement public pour 100 ménages privés (contre 2,5 en Wallonie). La demande est donc légèrement moins forte dans le bassin que dans l'ensemble de la Wallonie. Disposant de 5.625 logements propriétés des SLSP et gérés par elles, le bassin dispose d'un parc relativement peu étayé à l'échelle wallonne puisque cela ne correspond qu'à 3,9% du parc occupé (contre 6,3% en Wallonie).

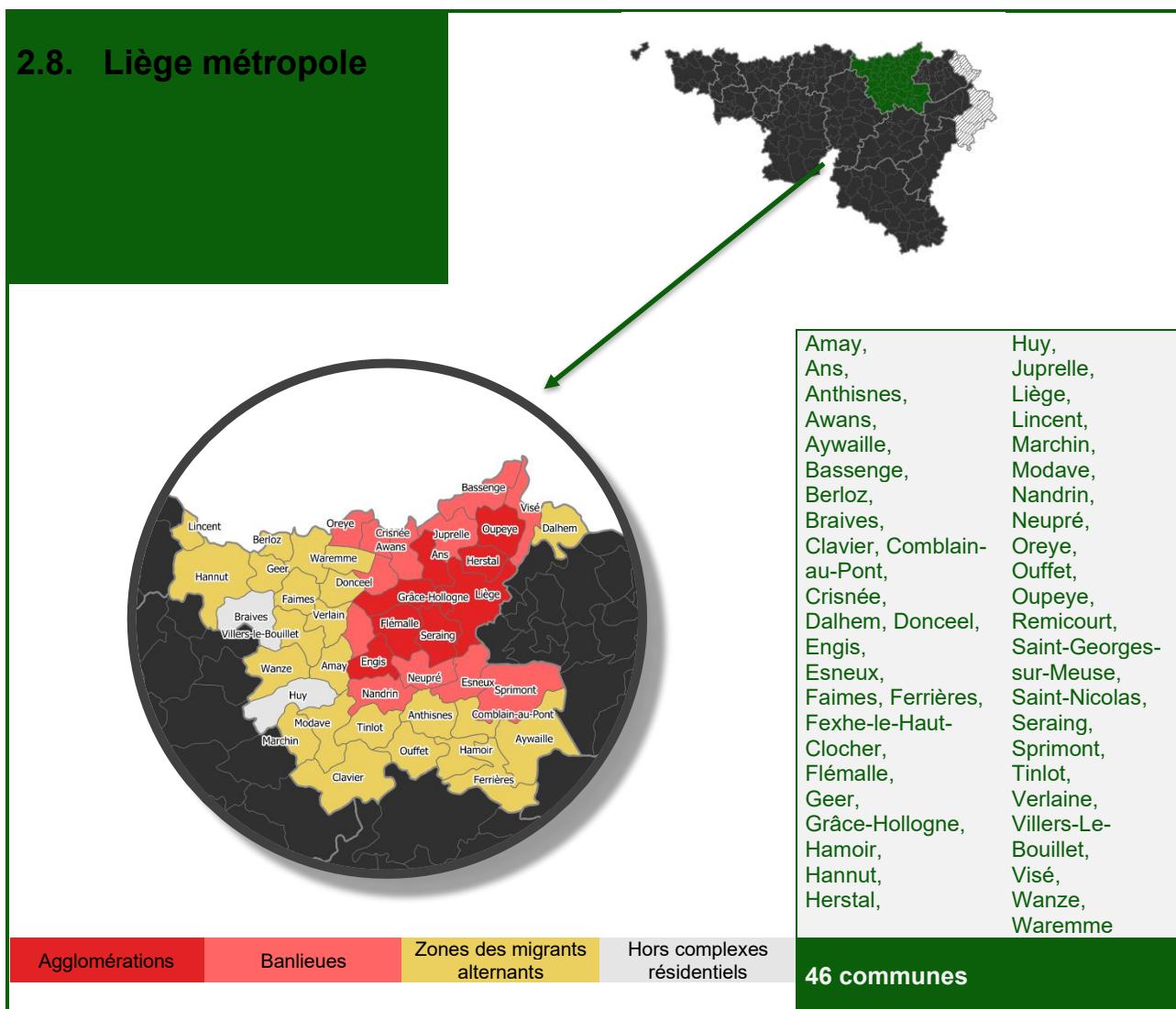
Dans le Grand Namur, la moitié des candidats au logement public sont des personnes isolées (50,3% contre 45,5% en Wallonie). Seuls quatre bassins en Wallonie présentent cette caractéristique. Viennent ensuite, par ordre décroissant, les familles monoparentales (27,6%), les couples avec enfants (15,6%), des couples sans enfants (5%) et des ménages de type « autre » (1,4%). Ici comme ailleurs, les isolés et les familles monoparentales sont surreprésentés au sein des candidats. Le Grand Namur fait cependant partie des bassins où cette surreprésentation est particulièrement marquée puisque ces ménages représentent près des quatre cinquièmes des candidats alors qu'à l'échelle de la Wallonie, ces types de ménage rassemblent 77,9% des candidats. La production de logements publics doit donc particulièrement veiller à répondre aux besoins de ces ménages.

Il n'y a guère de différence entre le Grand Namur et la Wallonie quant à la distribution des candidats selon l'âge du chef de ménage. Les candidats d'âge intermédiaire (de 35 à 54 ans) sont les plus nombreux, comme partout en Wallonie, et représentent 45,5% des candidats (contre 45% en Wallonie). Viennent ensuite les jeunes de 15 à 34 ans puis les personnes âgées de 55 ans et plus. Notons que les plus jeunes sont légèrement plus présents dans le Grand Namur qu'en Wallonie (29,9% contre 28,2% en Wallonie) et qu'au contraire les personnes de plus de 55 ans y sont moins présentes (25,1% contre 26,3%). Les jeunes ont donc peut-être un peu plus de mal qu'ailleurs à se loger sur ce territoire. Il pourrait être pertinent de se pencher sur la question pour éventuellement développer du logement adapté à leurs besoins (étudiants, actifs, jeunes couples...).

Les candidats au logement public sont particulièrement concernés par le handicap dans le Grand Namur : 17,4% des ménages candidats comportent au moins une personne touchée par le handicap contre 14,6% en Wallonie. Ils sont également plus nombreux à être dans une situation financière précaire : 79% des candidats ont des revenus les plaçant en catégorie 1 contre 70% en Wallonie.

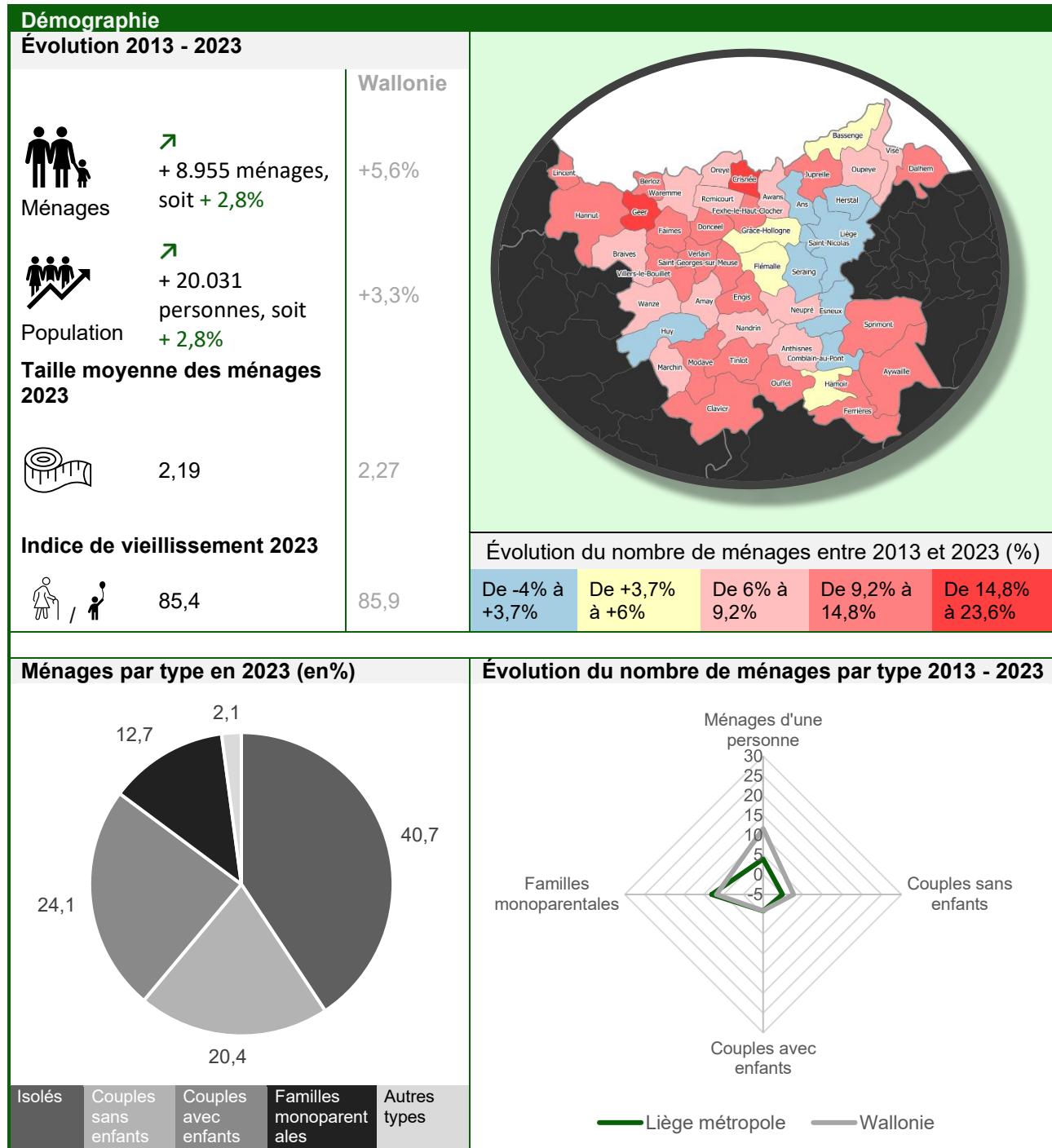
Dans le Grand Namur, on observe une suroffre de logements 2 chambres et 3 chambres (indices d'adéquation de, respectivement, 1,4 et 2,1) alors que les logements de 1 chambre et de 5 chambres et plus sont en sous-offre (indice d'adéquation de 0,4 chacun). Seul le parc de logements 4 chambres est à peu près en adéquation avec la demande. Comme partout, ce sont les logements 1 chambre qui manquent le plus puisqu'ils concernent 47,5% des candidatures, mais seulement 19,6% du parc. Les logements 5 chambres et plus ne concernent que 2% des candidatures, la demande est donc faible. Mais comme la part de ce type de logements dans le parc est encore plus faible (0,7%), les candidats en ayant besoin ont peu de chances de voir leur candidature aboutir. Pour réduire les files d'attente et rééquilibrer les chances des candidats d'accéder au logement public, il est besoin de créer des logements de 1 chambre et des logements de 5 chambres ou plus. Notons que le parc de 3 chambres est, ici comme ailleurs en Wallonie, le plus « surdimensionné » par rapport à la demande : seulement 16% des candidats ont besoin de ce type de logement alors qu'il représente 33,2% du parc des SLSP.

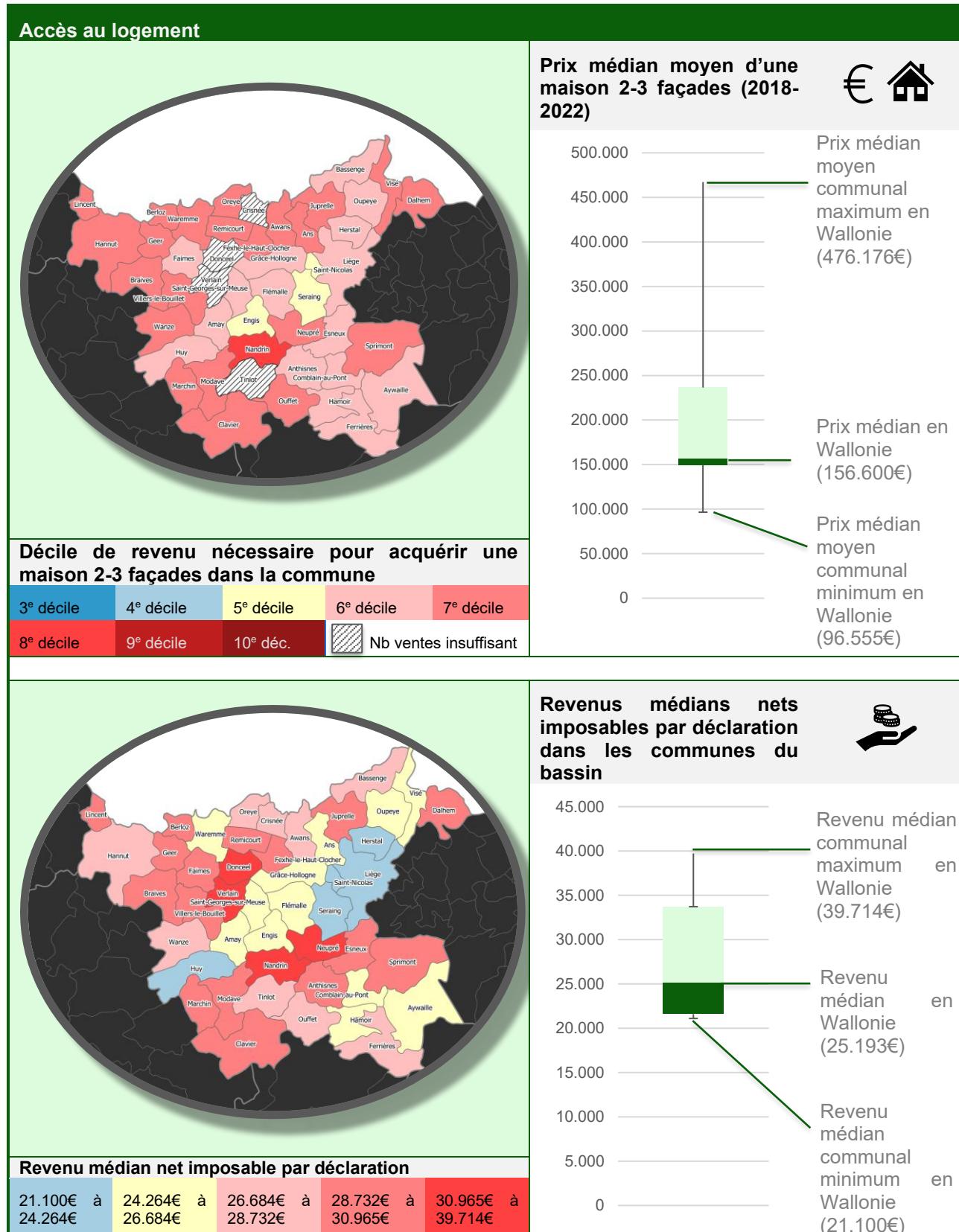
Le Grand Namur a un taux de « libération naturelle du parc » (c'est-à-dire la part de logements remis en location du fait du décès de leur locataire ou de son départ en maison médicalisée) de 9,8%, soit l'un des plus faibles de la région (la moyenne wallonne est de 11,2%). Ceci signifie qu'il peut moins compter sur la libération de son parc pour résorber la file d'attente du logement public que d'autres bassins. Ceci est d'autant plus vrai que ce parc est mal adapté à la demande comme nous l'avons vu précédemment. En conclusion, même si le parc public du bassin a augmenté deux fois plus sur la dernière décennie qu'en Wallonie (+7% contre 3,6% en Wallonie), il faut poursuivre l'effort pour créer un parc correspondant aux besoins locaux.

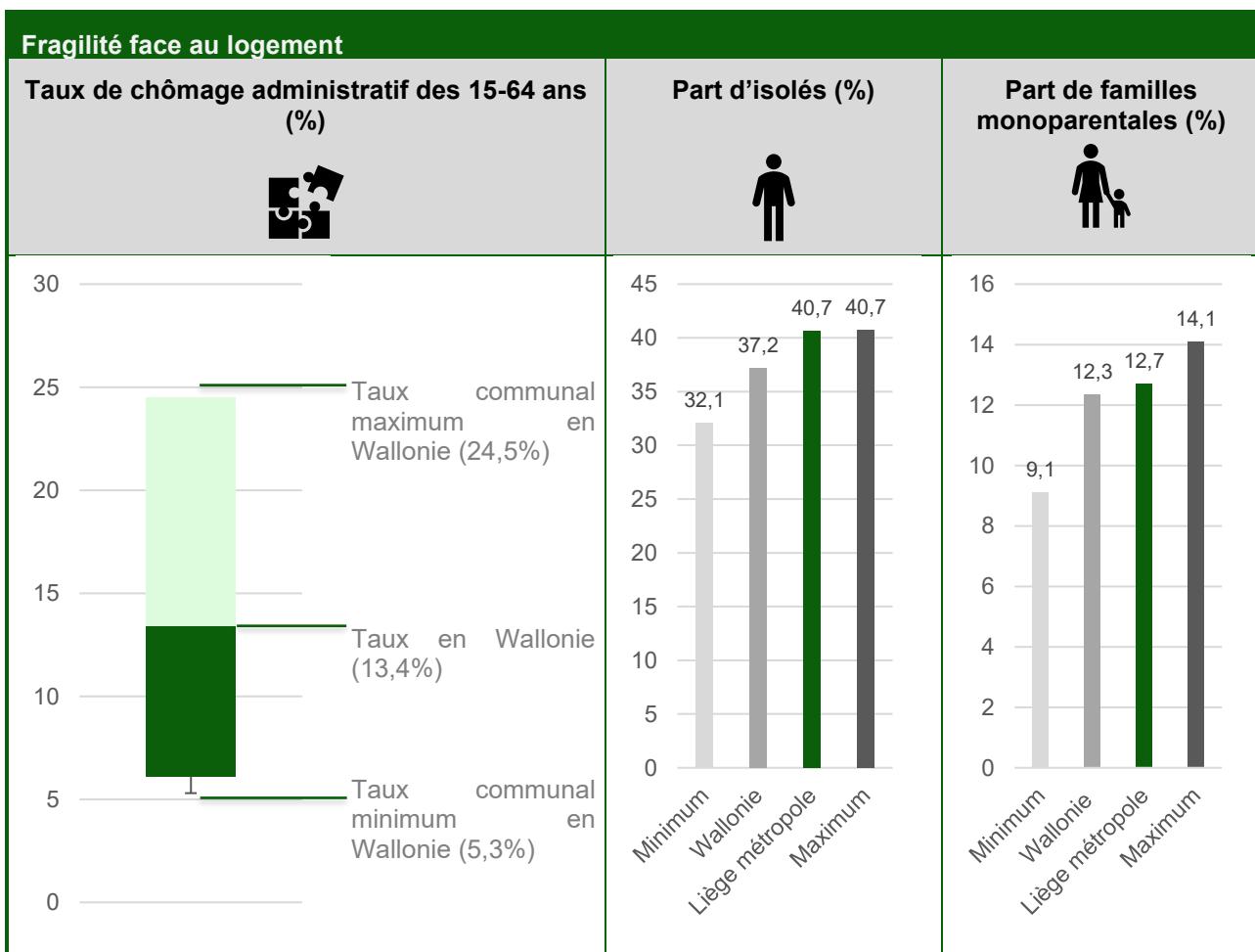
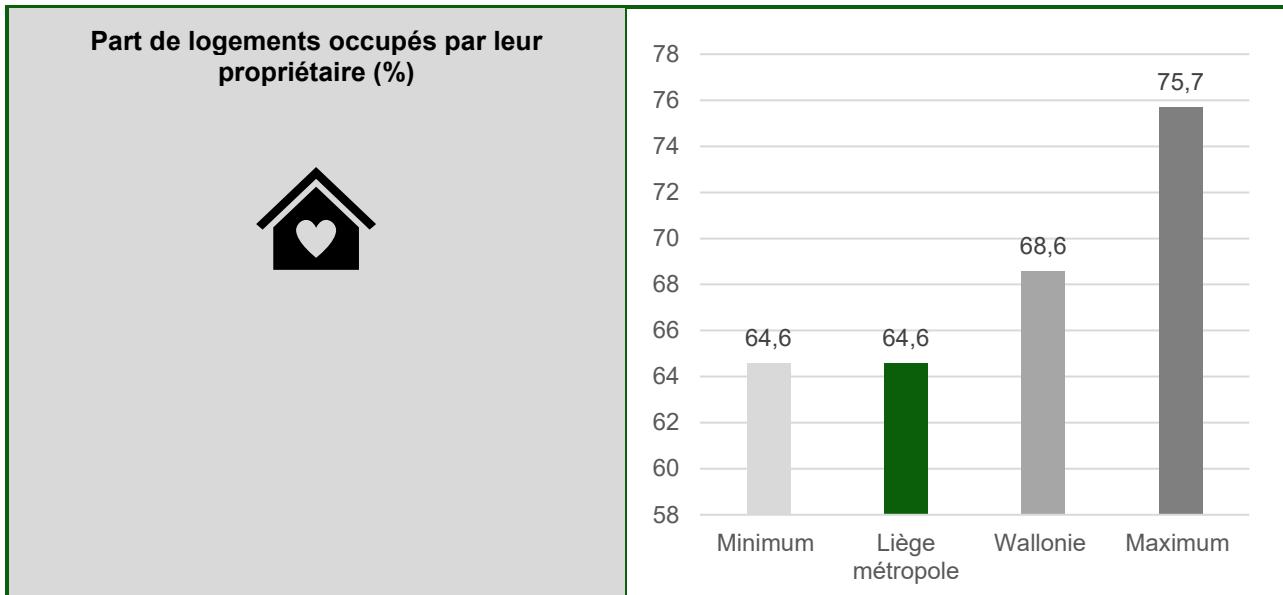


Le poids du bassin en quelques chiffres...

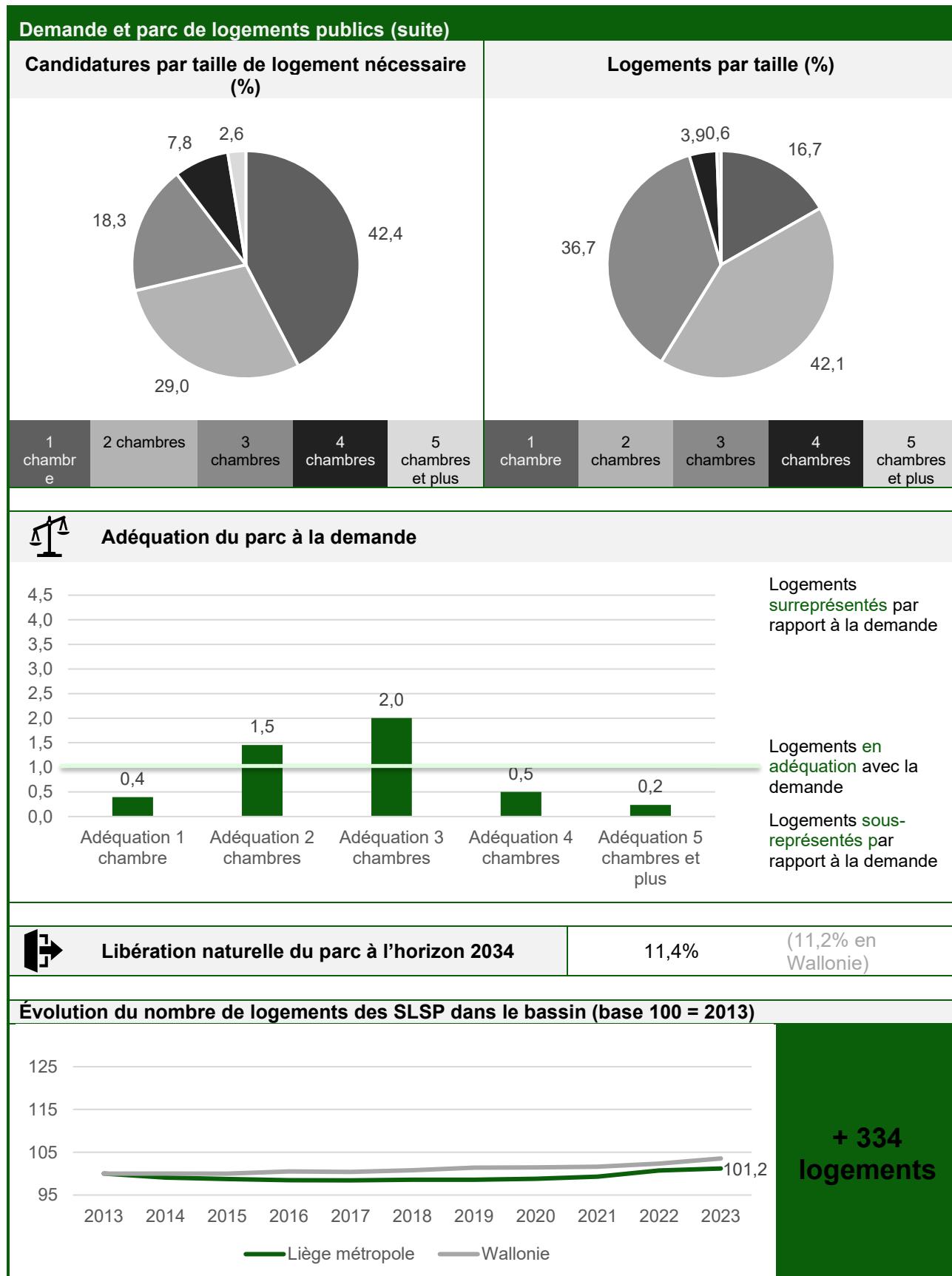
| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|---|-----------|--|--------------------------|
| Population 2023 | 726.075 | 20,2% | 1 |
| Ménages privés 2023 | 330.855 | 20,8% | 1 |
| Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 10.017 | 24,8% | 1 |
| Logements publics 2023 | 28.007 | 27,1% | 1 |







| Demande et parc de logements publics | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|----------------------|---|----------------------|----------------------|-------------------------|---|---|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|
| Candidatures au logement public (Moyenne 2020-2024) | Intensité de la demande | Logements publics | Poids du parc public dans le parc total | | | | | | | | | | | | | | |
| 10.017 | 3,0% (2,5% en Wallonie) | 28.007 | 8,3% (6,2% en Wallonie) | | | | | | | | | | | | | | |
| Ménages candidats par type (%) | | | Âge des chefs de ménage candidats (%) | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <tr> <td>Isolés</td> <td>Couples sans enfants</td> <td>Couples avec enfants</td> <td>Familles monoparentales</td> <td>Autres types</td> </tr> </table> | | | Isolés | Couples sans enfants | Couples avec enfants | Familles monoparentales | Autres types | <table border="1"> <tr> <td>De 15 à 24 ans</td> <td>De 25 à 34 ans</td> </tr> <tr> <td>75 ans et plus</td> <td>De 35 à 44 ans</td> </tr> <tr> <td>De 65 à 74 ans</td> <td>De 45 à 54 ans</td> </tr> <tr> <td>De 55 à 64 ans</td> <td></td> </tr> </table> | | De 15 à 24 ans | De 25 à 34 ans | 75 ans et plus | De 35 à 44 ans | De 65 à 74 ans | De 45 à 54 ans | De 55 à 64 ans | |
| Isolés | Couples sans enfants | Couples avec enfants | Familles monoparentales | Autres types | | | | | | | | | | | | | |
| De 15 à 24 ans | De 25 à 34 ans | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 75 ans et plus | De 35 à 44 ans | | | | | | | | | | | | | | | | |
| De 65 à 74 ans | De 45 à 54 ans | | | | | | | | | | | | | | | | |
| De 55 à 64 ans | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Part des ménages candidats dont au moins un membre est porteur de handicap (%) | | | Ménages candidats par catégories de revenus (%) | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <tr> <td>Minimum</td> <td>Liège métropole</td> <td>Wallonie</td> <td>Maximum</td> </tr> </table> | | | Minimum | Liège métropole | Wallonie | Maximum | <table border="1"> <tr> <td>Catégorie 1</td> <td>Catégorie 2</td> <td>Catégorie 3</td> </tr> </table> | | Catégorie 1 | Catégorie 2 | Catégorie 3 | | | | | | |
| Minimum | Liège métropole | Wallonie | Maximum | | | | | | | | | | | | | | |
| Catégorie 1 | Catégorie 2 | Catégorie 3 | | | | | | | | | | | | | | | |



Synthèse

Le poids du bassin en quelques chiffres

Liège métropole regroupe 46 communes. Celles-ci sont, d'après la classification des communes belges, partagées pour moitié entre communes urbaines (agglomération liégeoise et banlieues) et communes rurales. Parmi ces dernières, la quasi-totalité est classée comme « zone de résidence des migrants alternants », soit des communes habitées par des navetteurs. L'entièreté du bassin est donc bien fortement polarisée par l'agglomération liégeoise.

Liège métropole est le premier bassin wallon en termes de population et de nombre de ménages privés. Il rassemble en effet 20,2% de la population wallonne (726.075 personnes) et 20,8% des ménages (330.855 ménages privés). Il est également le plus important bassin en termes de candidatures au logement public : quasi 25% des candidats (24,8%) désirent obtenir un logement sur son territoire. Enfin, son parc public représente plus du quart du parc des SLSP (27,1%), le plaçant, là aussi, à la première place parmi les bassins de logement public.

Démographie

Liège métropole a connu une évolution démographique plus faible que la moyenne wallonne sur la dernière décennie. Ainsi, le nombre de ménages et la population ont chacun augmenté de 2,8% dans le bassin alors qu'en Wallonie l'augmentation a été de 5,6% pour les ménages et de 3,3% pour la population. Il apparaît que c'est surtout l'agglomération liégeoise qui est responsable de ce moindre dynamisme du bassin. En effet, plusieurs des communes la composant ont connu une évolution du nombre de ménages inférieure à +5% (Bassenge, Grâce-Hollogne, Flémalle, Hamoir, Herstal, Ans, Saint-Nicolas, Esneux, Comblain-au-Pont), voire carrément négative pour Liège et Seraing. Huy a également connu une évolution de nombre de ses ménages inférieure à 3,7%. Partout ailleurs, la croissance du nombre de ménages est plus forte que la moyenne wallonne et dépasse 9% dans de très nombreuses communes du bassin. Il y a donc un contraste net entre une agglomération qui stagne, voire qui perd des ménages dans certaines zones, et l'environnement plus rural qui accueille de plus en plus de ménages, d'où sans doute accroissement de la tension sur le marché immobilier dans la partie plus rurale.

L'indice de vieillissement est à Liège métropole est très proche de la moyenne wallonne : 85,4% dans le bassin contre 85,9% en Wallonie. Pour rappel, cela signifie que dans le bassin de Liège métropole, il y a un peu plus de 85 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. La problématique du vieillissement est donc prégnante dans le bassin (comme partout ailleurs en Wallonie) et il serait judicieux de développer une offre de logements adaptés.

La taille moyenne des ménages est légèrement plus basse dans le bassin qu'en Wallonie : 2,19 personnes contre 2,27 en Wallonie. Ceci est sans doute lié à une proportion plus importante de ménages constitués d'une seule personne dans le bassin de Liège métropole : 40,7% contre 37,2% en Wallonie. Le développement de petits logements (une ou deux chambres) semble donc être une priorité sur la zone. La plus forte représentation des ménages d'une personne dans le bassin se fait au détriment des couples sans enfants et des couples avec enfants qui regroupent respectivement 20,4% et 24,1% des ménages à Liège métropole contre 22% et 26,6% en Wallonie. La proportion de familles monoparentales et de ménages de type « autre » est *grosso modo* la même dans le bassin et en Wallonie ; ces proportions sont, pour le bassin, de 12,3% de familles monoparentales et de 1,9% de ménages « autres ».

Si les ménages d'une seule personne sont plus nombreux dans le bassin qu'en Wallonie, il semble que leur augmentation marque le pas. Ainsi, sur la période 2013-2023, les ménages d'une personne n'ont augmenté que de 3,9% sur le territoire de Liège métropole contre 11,6% en Wallonie. Le bassin est également l'un des rares où le nombre de couples sans enfants a stagné (-0,3%). L'évolution des petits ménages composés d'une ou deux personnes se ralentit donc dans le bassin. Pour ce qui concerne les familles avec enfants, les couples avec enfants sont en léger recul (-0,8%) ; notons que ce type de ménage stagne ou est en recul dans quasi tous les bassins wallons. À l'inverse, les familles monoparentales progressent et augmentent même davantage dans le bassin qu'en Wallonie (+8% contre 6,8%).

Accès au logement

Les prix médians moyens pour une maison deux ou trois façades sur le territoire de Liège métropole sont situés entre 149.561 € et 236.435 €, soit majoritairement au-dessus du prix médian wallon (156.600 €). À trois exceptions près (Engis, Seraing et Saint-Nicolas), il faut disposer de revenus supérieurs au revenu médian wallon pour pouvoir acquérir une maison deux ou trois façades dans le bassin de Liège métropole. Les communes situées en pourtour du bassin, notamment sur sa limite nord et ouest, sont plus chères et il faut avoir des revenus situés au moins dans le septième décile (donc plus élevés que les 60% des revenus les plus bas) pour y devenir propriétaire de ce type de bien. La commune de Nandrin apparaît, d'après les données disponibles, comme la plus difficilement accessible puisqu'il faut appartenir au huitième décile pour y acquérir un bien de ce type.

Les prix pratiqués apparaissent en de nombreux endroits en fort décalage avec les revenus des habitants. Ceci est notamment le cas dans le cœur de l'agglomération liégeoise (Liège, Herstal, Saint-Nicolas, Seraing) ainsi qu'à Huy où les revenus médians sont inférieurs au revenu médian wallon, mais aussi dans un certain nombre de communes autour de ce cœur et au sud du bassin où les revenus médians se situent aux alentours du revenu médian wallon. Cela signifie forcément que la part des ménages n'atteignant pas le décile nécessaire pour acquérir un bien dans ces communes est importante, voire majoritaire. Par conséquent, une forte proportion des ménages doit se tourner vers la location et, éventuellement, le logement public. D'après les données du Census 2021, la proportion de propriétaires-occupants au sein de Liège métropole est d'ailleurs la plus faible de tous les bassins : 64,6% contre 68,5% en Wallonie.

Fragilité face au logement

Concernant la fragilité face au logement, les indicateurs choisis amènent à penser que Liège métropole est un territoire particulièrement à risque. En effet, le bassin fait partie des quatre bassins ayant un taux de familles monoparentales plus élevé que la moyenne wallonne (12,7% contre 12,3% en Wallonie) et il présente le plus fort taux de ménages isolés (40,7% contre 37,2% en Wallonie). Or, ces ménages ont souvent un accès plus difficile au logement, car ils sont considérés comme moins solvables que les couples par les bailleurs et les banques.

Pour ce qui est de la fragilité liée au taux de chômage, la situation varie fortement d'une commune à l'autre. Liège métropole comprend ainsi des communes dont le taux de chômage est proche du minimum wallon et d'autres qui sont proches du maximum. Le taux minimum observé sur le bassin est de 6,1% (contre 5,3% en Wallonie) et le maximum de 24,5%, soit le maximum observé parmi tous les bassins.

Au vu de ces indicateurs, il semble nécessaire d'avoir un parc public conséquent pour garantir l'accès au logement de tous.

Demande et parc de logements publics

En moyenne sur 2020-2024, il y a eu 10.017 candidatures au logement public sur Liège métropole par an, ce qui correspond à une intensité de la demande en logements publics de 3 candidatures au logement public pour 100 ménages privés (contre 2,5 en Wallonie). La demande y est donc légèrement plus forte qu'à l'échelle de la Wallonie. Avec un parc de 28.007 logements propriétés des SLSP et gérés par elles, le bassin dispose d'un parc plus développé que la moyenne wallonne puisque cela correspond qu'à 8,3% du parc occupé (contre 6,3% en Wallonie).

À Liège métropole, la distribution des ménages candidats selon le type est la suivante : 44,1% de personnes isolées (45,5% en Wallonie), 27,7% de familles monoparentales (28,4% en Wallonie), 21,3% de couples avec enfants (18,9% en Wallonie), 5,6% de couples sans enfants (5,9% en Wallonie) et 1,4% de ménages de type « autre » (1,3% en Wallonie). La distribution est similaire à ce qu'on observe en Wallonie, à une exception : les couples avec enfants sont légèrement plus présents parmi les candidats du bassin que dans l'ensemble de la Wallonie (21,3% contre 18,9%), témoignant d'une plus grande difficulté des ménages de ce type à se loger dans le bassin puisqu'ils n'y sont pas plus nombreux dans l'ensemble des ménages privés, bien au contraire (24,1% des ménages privés du bassin sont des couples avec enfants contre 26,6% en Wallonie). On remarque également qu'en Liège métropole comme dans les autres bassins, la très grande majorité (71,8%) des candidats au logement public sont des isolés ou des familles monoparentales, donc des ménages n'ayant, *a priori*, qu'un seul revenu. Ceci met en évidence la grande difficulté de ces ménages à entrer sur le marché privé (acquisitif ou locatif) et la nécessité de développer un parc public afin de leur permettre de se loger.

La distribution des ménages selon l'âge du chef de ménage est très semblable en Wallonie et dans le bassin de Liège métropole. Les candidats sont un peu plus jeunes qu'en Wallonie, dans la mesure où les chefs de ménages âgés de 25 à 44 ans sont plus fréquents dans le bassin que dans la région et les candidats âgés de plus de 54 ans y sont plus fréquents. Il n'en reste pas moins que la plus grande part des candidats sont d'âges intermédiaires (46,6% de 35 à 54 ans). Viennent ensuite les candidats de 15 à 34 ans (28,7%) et ceux de 55 ans et plus (24,7%).

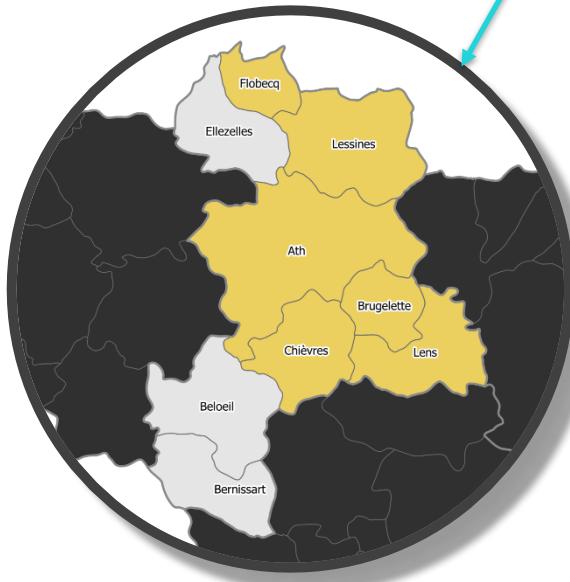
Liège métropole est l'un des bassins ayant le plus faible taux de ménages candidats touchés par le handicap (13,8%). Il n'en reste pas moins que ce taux est proche du taux wallon (14,6%). La problématique du handicap est donc aussi prégnante là que dans l'ensemble de la Wallonie et il est nécessaire de réfléchir au développement d'un parc adapté.

Sur le plan des revenus, les candidats au logement public dans le bassin font un peu plus souvent partie de la catégorie 1 que dans l'ensemble de la Wallonie (71,7% contre 70,1%) et un peu moins souvent de la catégorie 2 (26,1% contre 27,8%). Les candidats dans le bassin de Liège métropole sont donc un peu plus précarisés. La proportion de catégories 3 est la même qu'en Wallonie (2%).

Le parc de logements publics à Liège métropole est en forte inadéquation par rapport à la demande. En effet, on observe un manque important de logements 1 chambre, 4 chambres, et 5 chambres et plus (l'indice d'adéquation pour ces logements est respectivement de 0,4, 0,5 et 0,2 ; un indice d'adéquation inférieur à 1 indique que les logements sont sous-représentés dans le parc par rapport à la demande). À l'inverse, les 2 chambres et surtout les 3 chambres apparaissent surreprésentés par rapport à la demande (indice d'adéquation de 1,5 et 2, respectivement). Notons qu'en nombre, ce sont les logements 1 chambre qui font le plus défaut : alors qu'ils représentent 42,4% des candidatures, ils ne constituent que 16,7% du parc. Cependant, si les logements 4 chambres et 5 chambres et plus concernent une part moins importante des candidatures (respectivement 7,8% et 2,6%), les ménages ayant besoin de tels logements sont fortement pénalisés par rapport aux autres ménages, car ces logements n'existent quasiment pas dans le parc du bassin. Ainsi, les logements 4 chambres constituent 3,9% du parc et les logements 5 chambres et plus 0,6% du parc. Les candidatures pour ces types de logements n'ont donc que peu de chances d'aboutir.

Le parc de logements publics de Liège métropole a crû de 1,2% sur la période 2013 à 2023, soit une croissance équivalant au tiers de la croissance du parc public de la Wallonie (+3,6%). Le taux de « libération naturelle » du parc public (soit la part de logements qui seront remis en location suite au décès du locataire ou à son départ en maison médicalisée) est 11,4%, soit équivalent au taux wallon (11,2%)

2.9. Pays d'Ath



Ath,
Beloeil,
Bernissart,
Brugelette,
Chièvres,
Ellezelles,
Flobecq,
Lens,
Lessines

Agglomérations

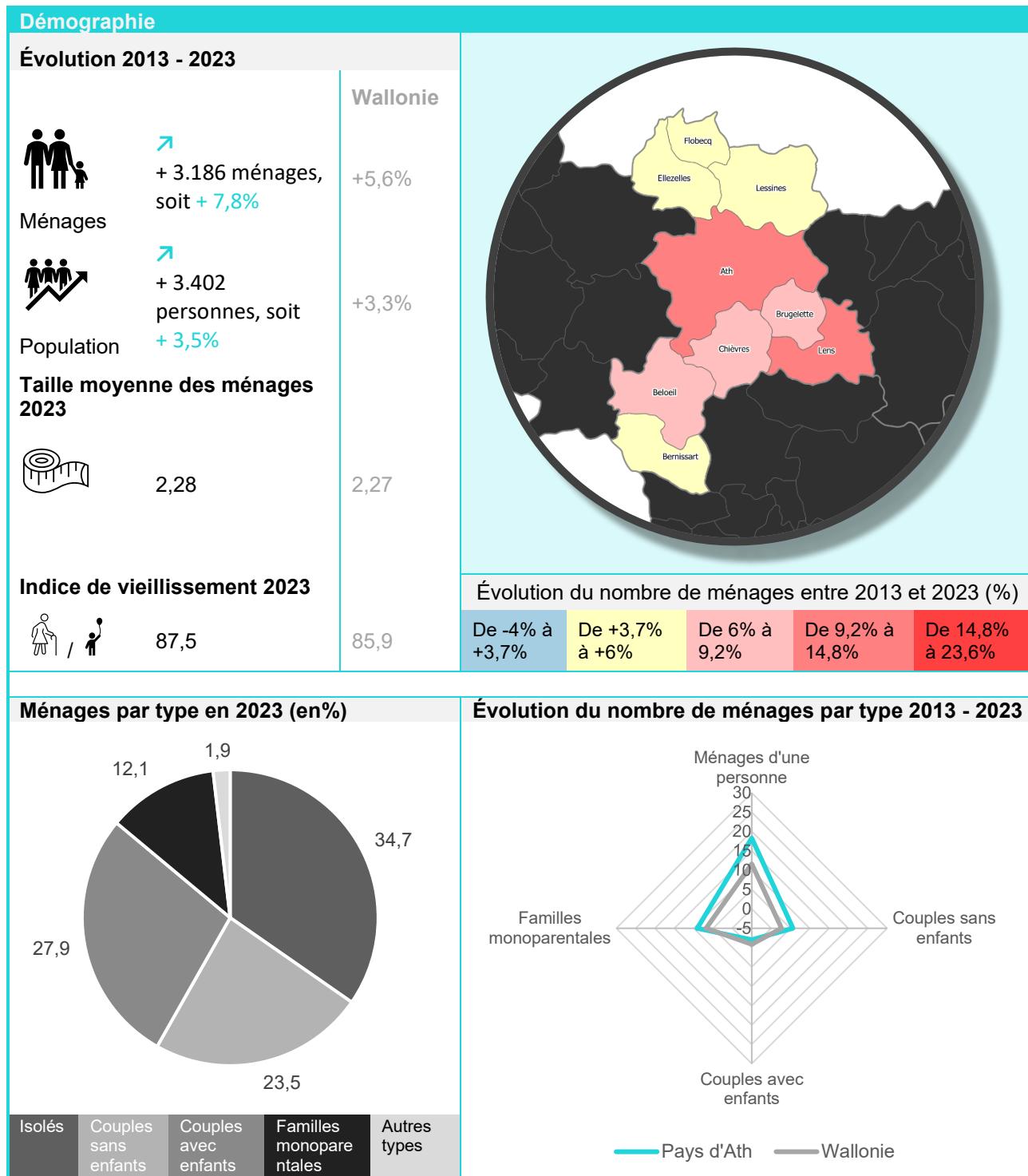
Banlieues

Zones des migrants
alternantsHors complexes
résidentiels

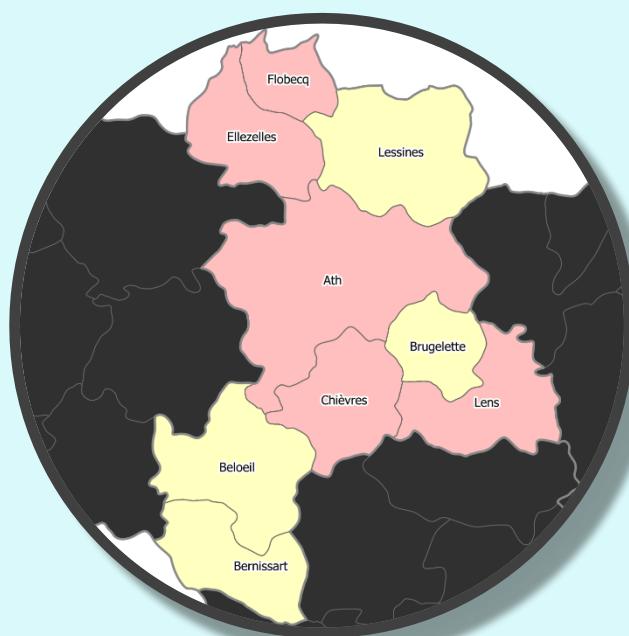
9 communes

Le poids du bassin en quelques chiffres...

| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|---|-----------|---|-----------------------------|
|  Population 2023 | 99.969 | 2,8% | 10 |
|  Ménages privés 2023 | 43.788 | 2,8% | 11 |
|  Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 682 | 1,7% | 10 |
|  Logements publics 2023 | 1.454 | 1,4% | 11 |



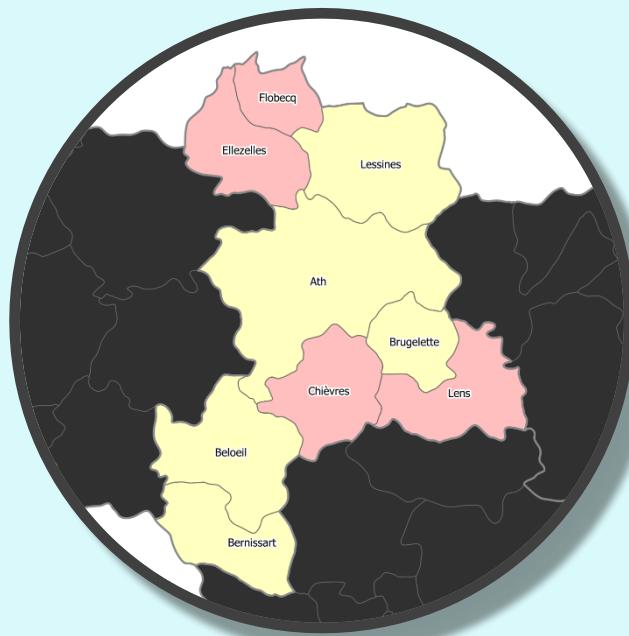
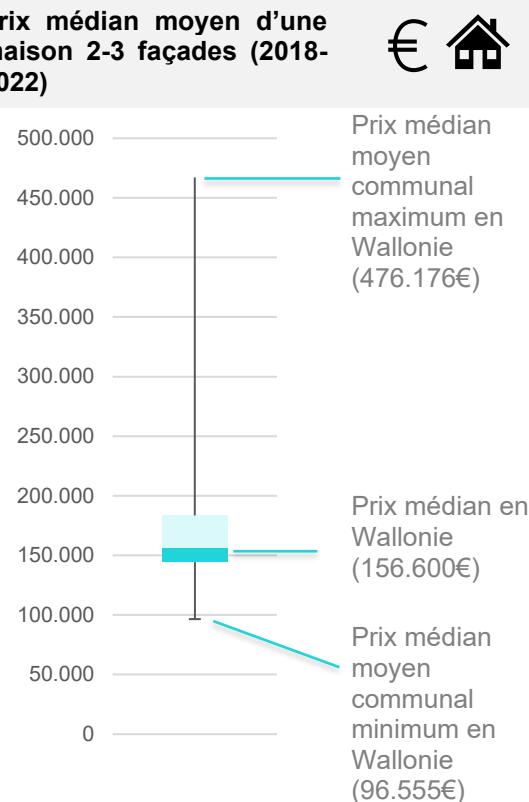
Accès au logement



Décile de revenu nécessaire pour acquérir une maison 2-3 façades dans la commune

| | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 3 ^e décile | 4 ^e décile | 5 ^e décile | 6 ^e décile | 7 ^e décile |
| 8 ^e décile | 9 ^e décile | 10 ^e déc. | Nb ventes insuffisant | |

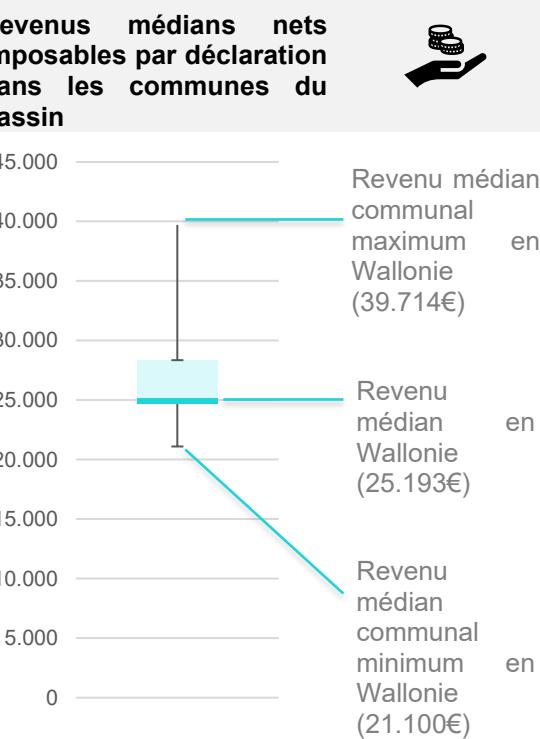
Prix médian moyen d'une maison 2-3 façades (2018-2022)

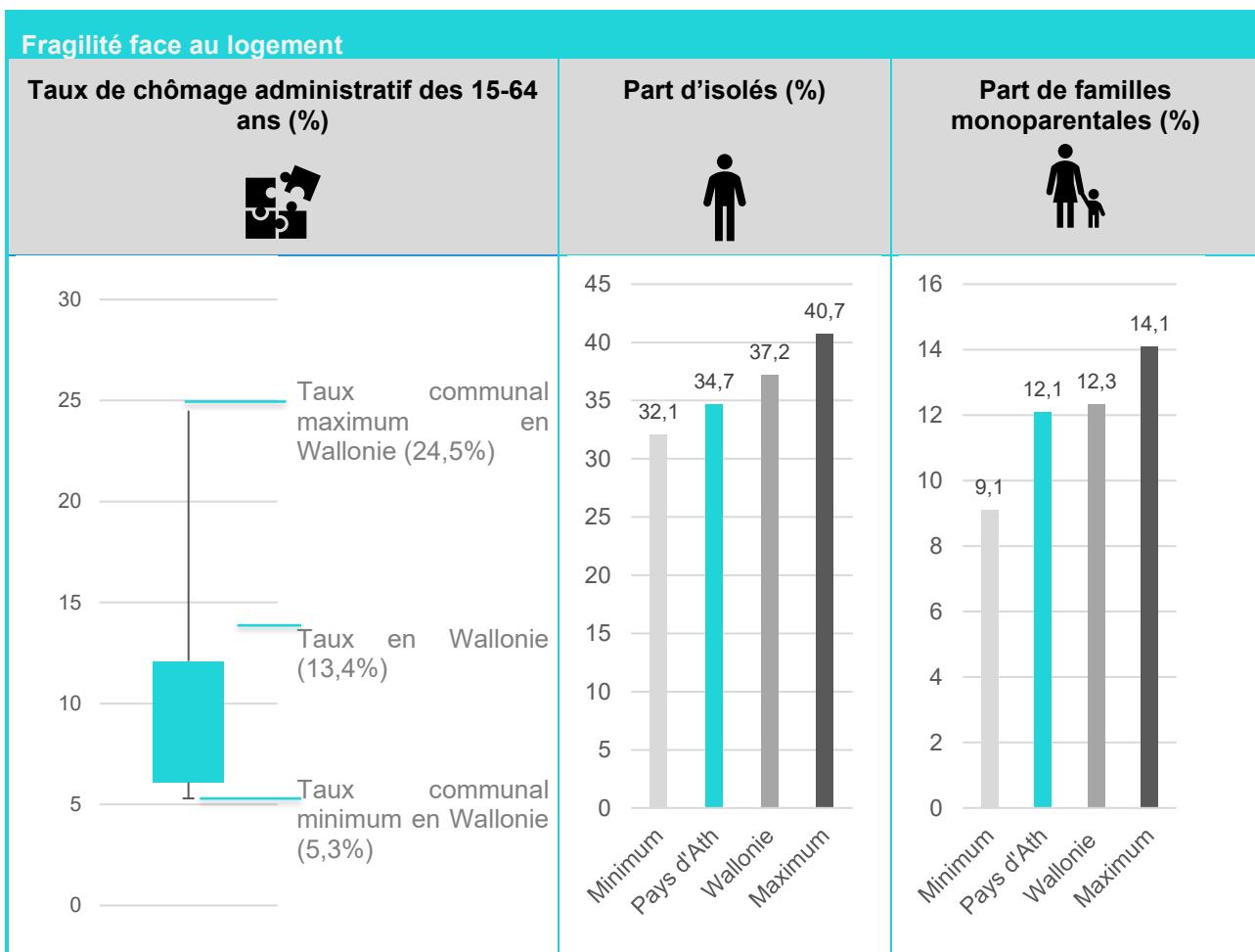
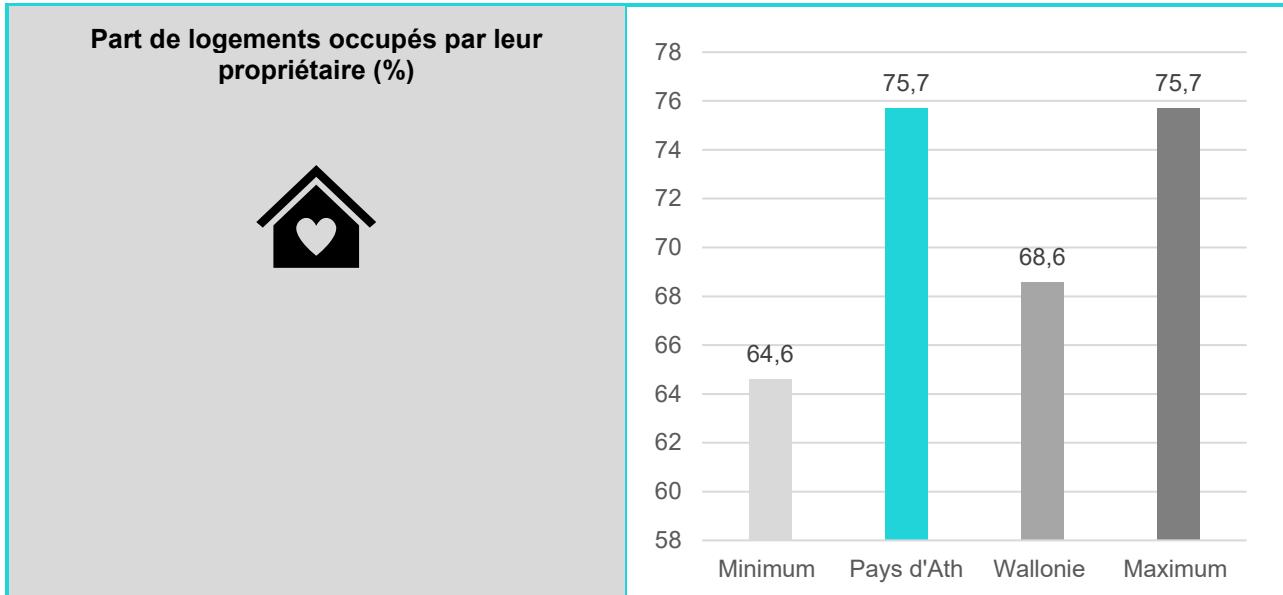


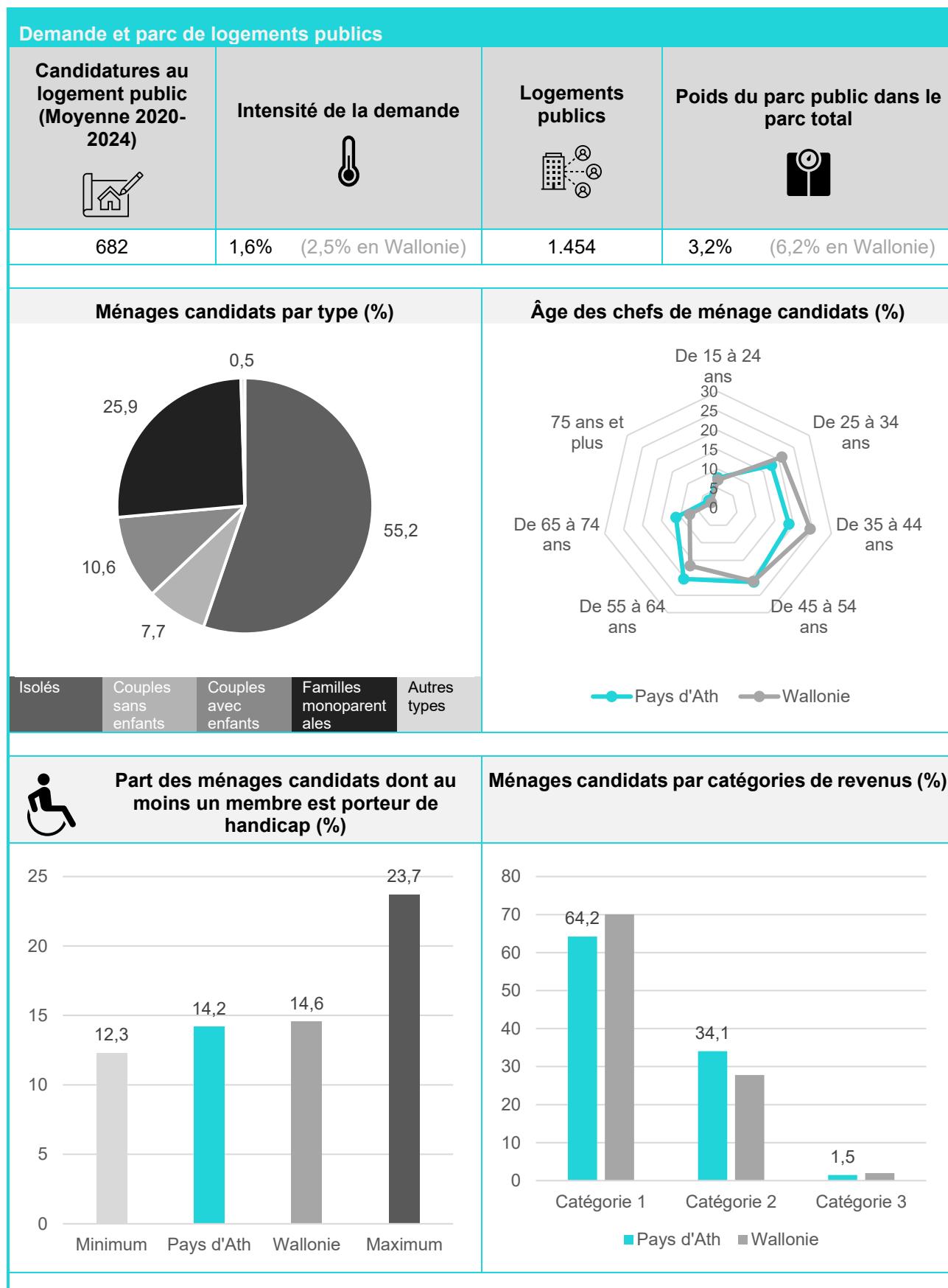
Revenu médian net imposable par déclaration

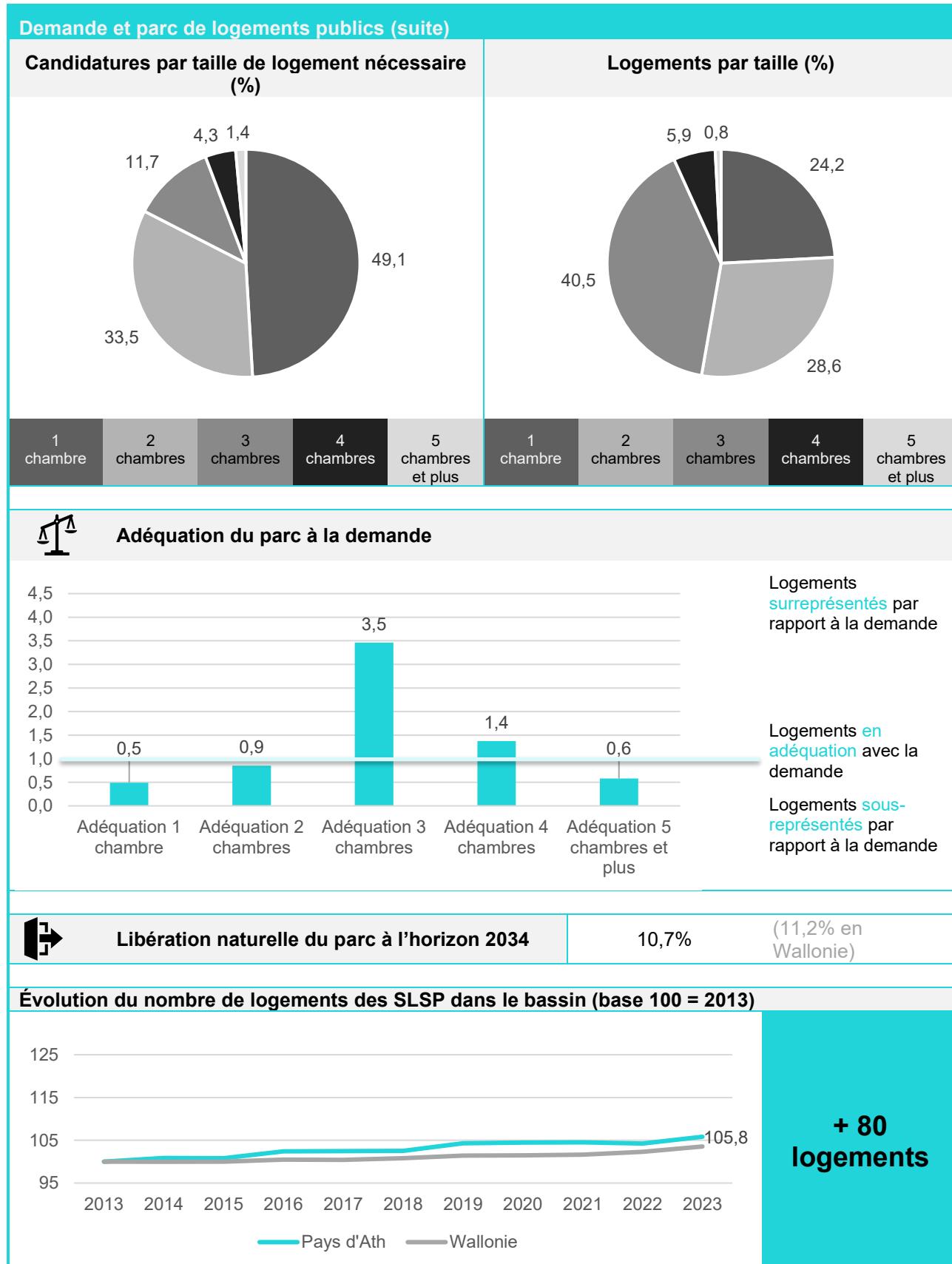
| | | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 21.100€ à 24.264€ | 24.264€ à 26.684€ | 26.684€ à 28.732€ | 28.732€ à 30.965€ | 30.965€ à 39.714€ |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|

Revenus médians nets imposables par déclaration dans les communes du bassin









Synthèse

Le poids du bassin en quelques chiffres

Le Pays d'Ath est composé de neuf communes qui, selon la classification des communes belges, sont plutôt rurales et pour la plupart des « zones de résidence des migrants alternants », soit des zones où habitent des navetteurs. Une partie du bassin se trouve en effet dans l'aire d'influence de la région bruxelloise.

À l'échelle de la région, le poids démographique du bassin est faible. Il ne représente que 2,8% de la population (99.969 habitants) et 2,8% des ménages privés wallons (43.788 ménages). Son poids dans le logement public est encore plus faible. Il ne concentre ainsi que 1,7% des candidatures au logement public (682 candidatures en moyenne sur 2020-2024) et 1,4% du parc des SLSP en 2023.

Démographie

S'il pèse peu en termes démographiques à l'échelle de la Wallonie, le bassin a une évolution démographique plus dynamique que la région. L'évolution notamment du nombre de ménages y a été plus importante : ceux-ci ont augmenté de 7,8% dans le bassin contre 5,6% en Wallonie. L'accroissement du nombre de ménages (et donc de logements occupés) est inégalement réparti sur le territoire. Ath et Lens ont connu les plus fortes augmentations du nombre de leurs ménages, bien au-delà de l'augmentation moyenne en Wallonie. Ceci est également vrai, mais dans une moindre mesure, les communes de Beloeil, Chièvres et Brugelette. L'augmentation de la population dans le bassin est quant à elle très proche de la moyenne wallonne (3,5% contre 3,3% en Wallonie).

Le vieillissement est légèrement plus prononcé dans le Pays d'Ath qu'en Wallonie. Il y a en effet un peu moins de 88 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans dans le bassin contre 86 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans en Wallonie. Il reste cependant proche de la moyenne et l'enjeu du vieillissement, bien présent comme partout ailleurs en Wallonie, n'y est pas accru.

La distribution des ménages par type dans le Pays d'Ath ressemble fortement à la distribution wallonne. Le type de ménage le plus fréquent est constitué par les isolés (34,7% dans le bassin contre 37,2% en Wallonie), suivis par les couples avec enfants (27,9% contre 26,6%), les couples sans enfants (23,5% contre 22%), les familles monoparentales (12,1% contre 12,3%) et les ménages de type « autre » (1,9% dans le bassin et en Wallonie). Le Pays d'Ath possède l'une des plus faibles proportions d'isolés parmi les bassins de logements publics. Cependant, il est tout autant concerné par le phénomène de décohabitation que l'ensemble du territoire wallon. En effet, de tous les types de ménages, ce sont les ménages d'une personne qui ont connu la plus forte augmentation en Pays d'Ath sur la période 2013-2023 : +18,3% (contre +11,6% en Wallonie). Au vu de cette évolution, le besoin de petits logements sera sans doute accru. Les familles monoparentales et les couples sans enfants ont également connu une augmentation plus forte dans le bassin qu'en Wallonie. Ainsi les premières ont augmenté de 9,1% sur la dernière décennie (contre 6,8% en Wallonie) et les seconds, de 5,7% (contre 2,7% en Wallonie). Seuls les ménages avec enfants ont connu une régression, régression plus prononcée dans le bassin que dans la région (-2% contre -0,9% en Wallonie). Peu à peu, le profil du bassin se rapproche encore plus du profil wallon : plus d'isolés, moins de couples avec enfants.

Accès au logement

Les prix médians moyens pour une maison deux ou trois façades sur le territoire du Pays d'Ath sont compris entre 144.382 € et 183.567 €, soit relativement proches du prix médian wallon (156.600 €). À l'échelle de la Wallonie, acquérir un logement dans le bassin paraît relativement accessible. En effet, dans quatre des communes du bassin, il est possible d'acquérir une maison deux ou trois façades en ayant des revenus inférieurs au revenu médian wallon (25.193 €). C'est le cas à Lessines, Brugelette, Beloeil et Bernissart, où l'on peut acquérir ce type de bien en ayant des revenus situés dans le cinquième décile (donc des revenus supérieurs au 40% de revenus les plus bas). Dans le reste du bassin (soit Flobecq, Ellezelles, Ath, Chièvres et Lens), il est possible d'acquérir ce type de bien en faisant partie du sixième décile (revenus supérieurs au 50% les plus bas).

Ces niveaux de prix semblent *grosso modo* en adéquation avec les revenus des habitants du territoire. Le bassin présente d'ailleurs le plus fort taux de propriétaires-occupants de tous les bassins de logements publics : 75,7% (contre 68,6% en Wallonie).

Fragilité face au logement

Selon les trois indicateurs de fragilité face au logement que nous avons choisi, la situation du Pays d'Ath semble meilleure que celle de bien d'autres bassins.

En effet, toutes les communes le composant ont un taux de chômage inférieur au taux de chômage wallon puisque le taux maximum constaté sur le territoire est de 12,1% et le taux de chômage wallon de 13,4%. Le Pays d'Ath présente également un taux d'isolés et de familles monoparentales plus faibles que la moyenne wallonne (respectivement 34,7% et 12,1% en Pays d'Ath contre 37,2% et 12,3% en Wallonie). Ces ménages dont l'accès au logement est souvent plus difficile (car ils sont considérés comme moins solvables que les couples par les bailleurs et les banques) sont donc moins présents sur le territoire. Cependant, sur ce dernier point, les choses pourraient rapidement changer, car nous avons vu précédemment que leur nombre évoluait plus rapidement que les autres types de ménages.

Demande et parc de logements publics

Dans le Pays d'Ath, il y a eu en moyenne sur 2020-2024, 682 candidatures au logement public par an. L'intensité de la demande est donc de 1,6 candidature pour 100 ménages privés (contre 2,5 en Wallonie). La demande y est donc moins forte que la moyenne wallonne. Le parc public, constitué de 1.454 logements propriétés ou gérés par les SLSP, représente 3,2% du parc occupé du bassin. L'offre y est donc moins étouffée qu'en moyenne en Wallonie, où le parc public représente 6,2% du parc occupé.

La demande en logements publics émane **majoritairement des isolés** dans le Pays d'Ath. En effet, **les ménages composés d'une seule personne représentent 55,2% des candidats**, soit 10 points de pourcentage de plus que la moyenne wallonne (45,5% des candidats sont des isolés en Wallonie). Ceci le place comme le bassin ayant le plus de ménages d'une seule personne au sein de ces candidats. Le type de ménage le plus fréquent ensuite au sein des candidats du Pays d'Ath est, comme partout ailleurs, les familles monoparentales qui rassemblent un quart des candidatures (25,9%). **Ainsi, les isolés, avec ou sans enfants, représentent plus des quatre cinquièmes des candidatures (81,2%).** Si ces deux types de ménages représentent dans tous les bassins la majorité des candidats (au moins 65%), le Pays d'Ath est le seul où ils atteignent un tel niveau. Cette situation est d'autant plus singulière que les isolés et les familles monoparentales ne sont pas plus fréquents dans l'ensemble de la population du Pays d'Ath qu'ailleurs en Wallonie. Au contraire, la part des ménages d'une personne est plus faible dans le Pays d'Ath qu'ailleurs en Wallonie et la part des familles monoparentales est quasi-identique à la moyenne wallonne. La forte surreprésentation de ces deux types de ménage au sein des candidatures témoigne de la grande difficulté qu'il y a à se loger sur le territoire avec un seul revenu.

Le reste des candidats se répartissent de la manière suivante : 10,6% de couples avec enfants (18,9% en Wallonie), 7,7% de couples sans enfants (5,9% en Wallonie) et 0,5% de ménages de type « autre » (1,3% en Wallonie). Notons que les couples sans enfants sont également légèrement plus présents parmi les candidats sur le bassin qu'en Wallonie.

Le Pays d'Ath présente une distribution des ménages selon l'âge du chef de ménage qui se distingue nettement de la Wallonie. En effet, les 25 à 34 ans et les 35 à 44 ans sont moins présents dans le bassin qu'en Wallonie et, à l'inverse, les classes d'âges à partir de 55 ans sont plus fréquentes.

Les plus de 55 ans représentent plus d'un tiers des candidats (34,6% contre 26,3% en Wallonie), ce qui n'est le cas dans aucun autre bassin. Il y a donc davantage de candidats âgés (plus de 55 ans) sur le bassin qu'ailleurs en Wallonie. Au vu de cette distribution, il serait pertinent de réfléchir au développement d'une offre de logements publics répondant aux besoins spécifiques des plus âgés.

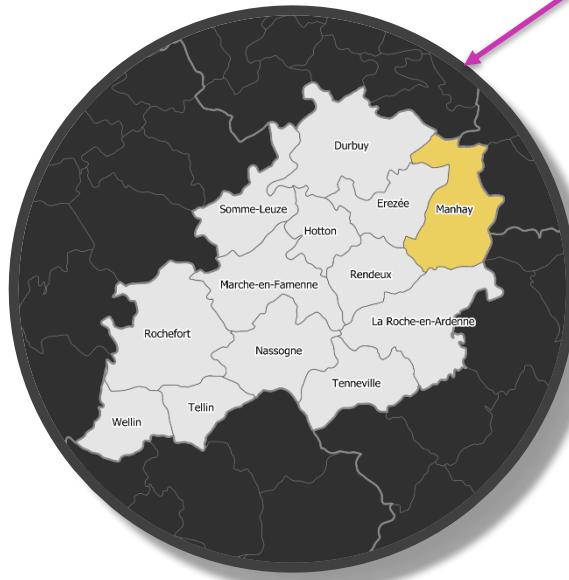
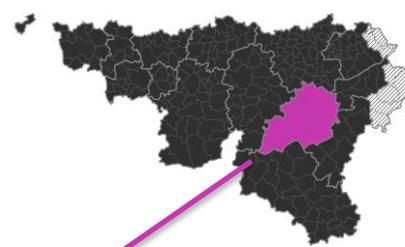
Pour ce qui concerne la problématique du handicap, le Pays d'Ath se situe dans la moyenne wallonne. La part des ménages candidats touchés par le handicap dans le bassin et en Wallonie étant similaires (14,2% dans le bassin et 14,6% en Wallonie).

Pour finir ce portrait des candidats au logement public dans le bassin, notons que les candidats ayant des revenus les situant dans la catégorie 2 sont plus fréquents qu'à l'échelle de la région (34,1% dans le bassin contre 27,8% en Wallonie) et, à l'inverse, les candidats ayant de très bas revenus (catégorie 1) sont moins fréquents dans le bassin (64,2% contre 70,1% en Wallonie). Sur le plan des revenus, la population des candidats est donc un peu moins uniforme qu'ailleurs.

Le parc de logements publics du Pays d'Ath est en inadéquation par rapport à la demande, notamment pour ce qui concerne les logements 3 chambres, 1 chambre et 5 chambres et plus. Les logements 3 chambres sont fortement surreprésentés par rapport à la demande puisque leur part au sein du parc représente 3,5 fois leur part au sein des candidatures (40,5% du parc, mais seulement 11,7% des candidatures). À l'inverse, le parc des 1 chambre et des 4 chambres représentent seulement la moitié de la demande. En effet, la moitié des candidats ont besoin d'un 1 chambre, mais ceux-ci ne représentent qu'un quart du parc. De même, 1,4% des candidats ont besoin d'un logement 5 chambre et plus, mais ceux-ci ne représentent que 0,8% du parc. Il conviendrait de créer ces derniers types de logements sur le bassin afin de rééquilibrer les chances des candidats d'accéder au logement public.

Le parc de logements publics du Pays d'Ath a augmenté de 5,8% sur la période 2013 à 2023, soit une croissance supérieure à la croissance du parc public de la Wallonie (+3,6%). Le taux de « libération naturelle » du parc public (soit la part de logements qui seront remis en location suite au décès du locataire ou à son départ en maison médicalisée) est de 10,7%, donc proche du taux wallon (11,2%).

2.10. Pays de Famenne



Durbuy,
Erezée,
Hotton,
La Roche-en-
Ardenne,
Manhay,
Marche-en-
Famenne,
Nassogne,
Rendeux,
Rochefort,
Somme-Leuze,
Tellin,
Tenneville,
Wellin

Agglomérations

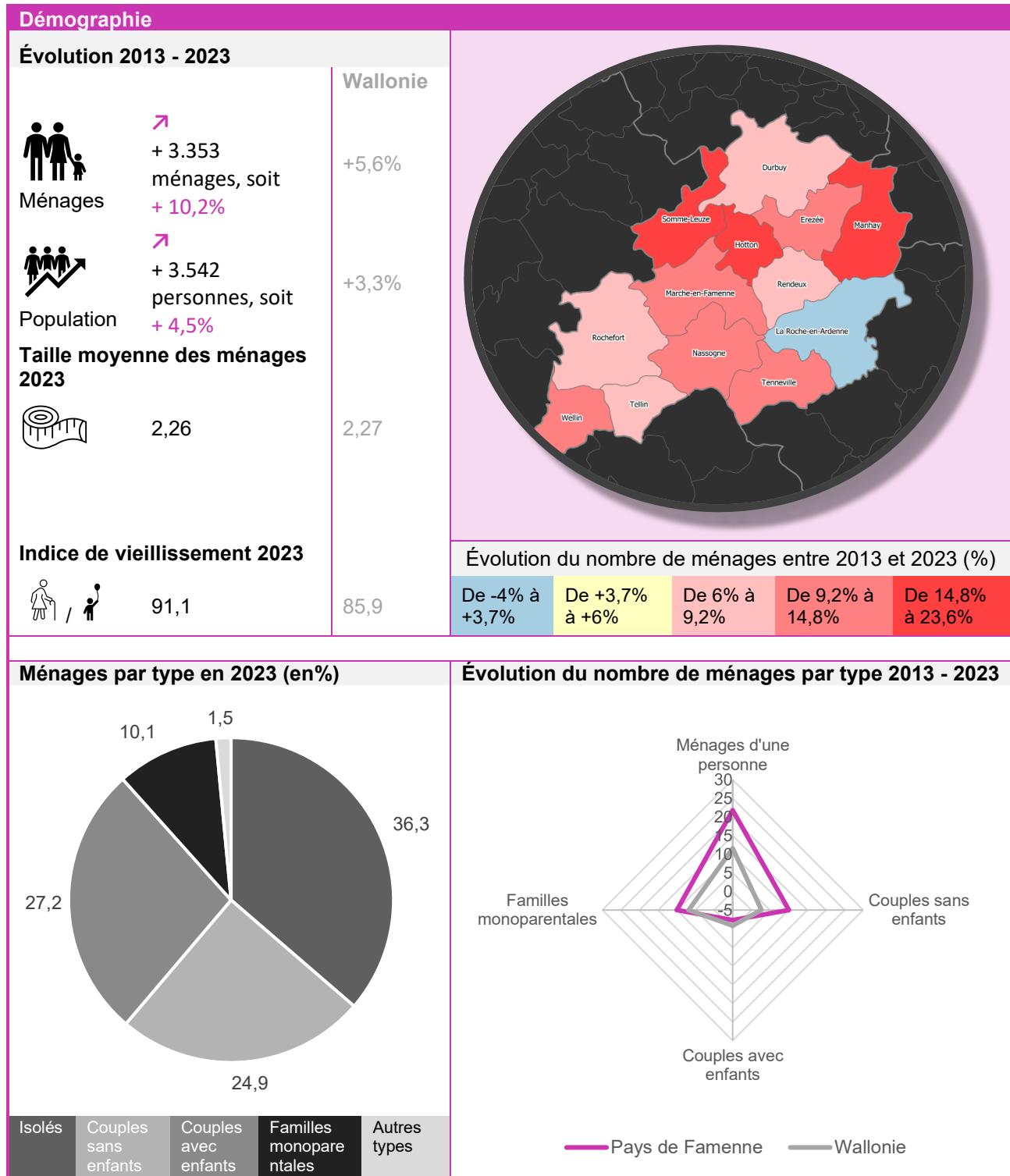
Banlieues

Zones des migrants
alternantsHors complexes
résidentiels

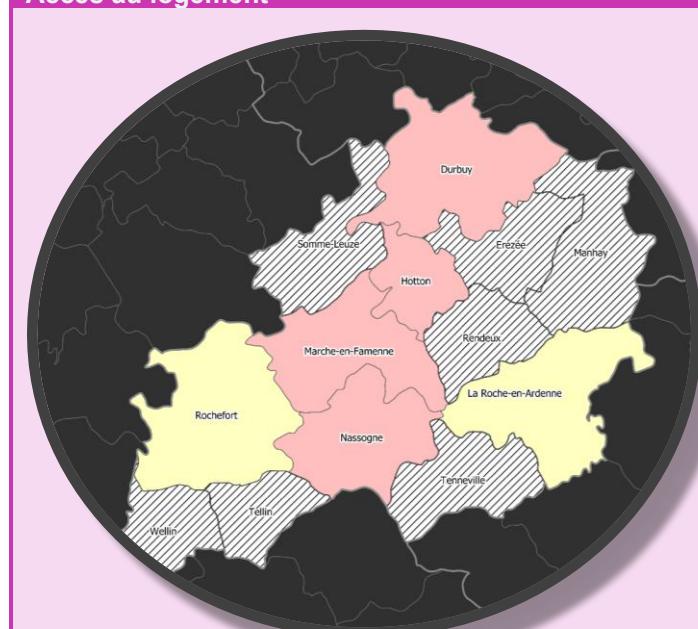
13 communes

Le poids du bassin en quelques chiffres...

| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|--|---|---|-----------------------------|
| | Population 2023 | 81.923 | 2,3% |
| | Ménages privés 2023 | 36.182 | 2,3% |
| | Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 617 | 1,5% |
| | Logements publics 2023 | 1.264 | 1,2% |



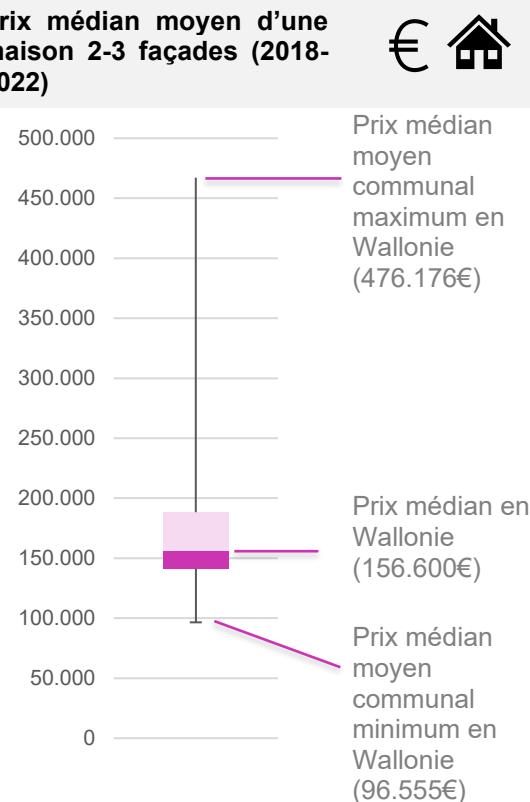
Accès au logement



Décile de revenu nécessaire pour acquérir une maison 2-3 façades dans la commune

| 3 ^e décile | 4 ^e décile | 5 ^e décile | 6 ^e décile | 7 ^e décile |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 8 ^e décile | 9 ^e décile | 10 ^e déc. | Nb ventes insuffisant | |

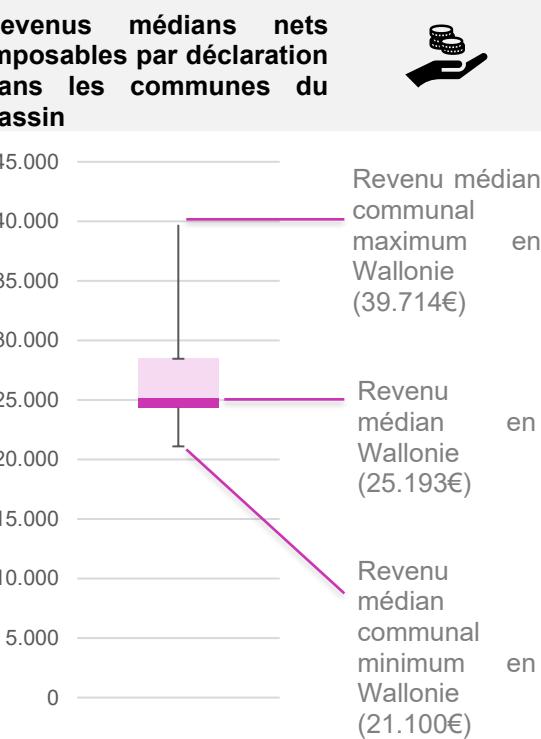
Prix médian moyen d'une maison 2-3 façades (2018-2022)

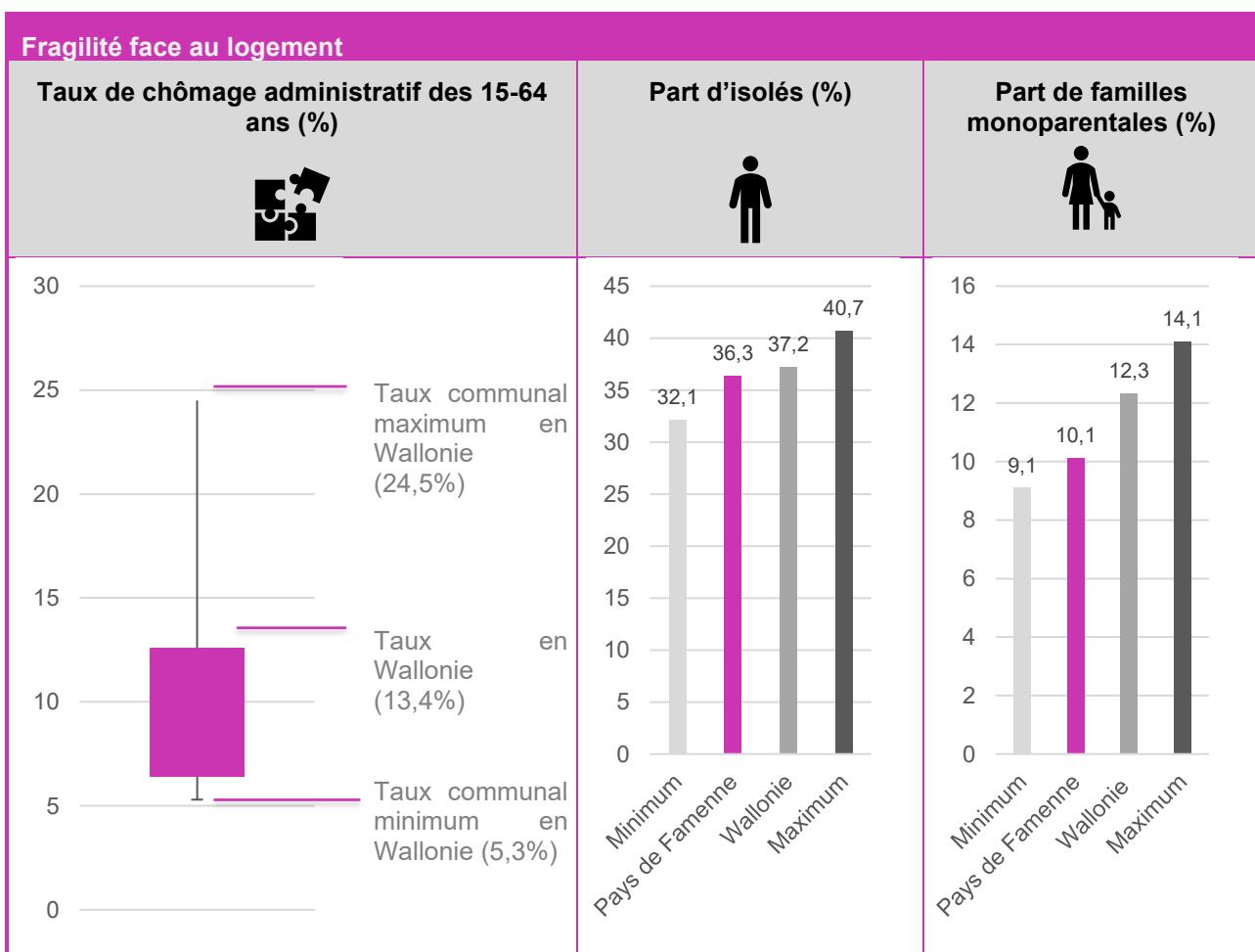
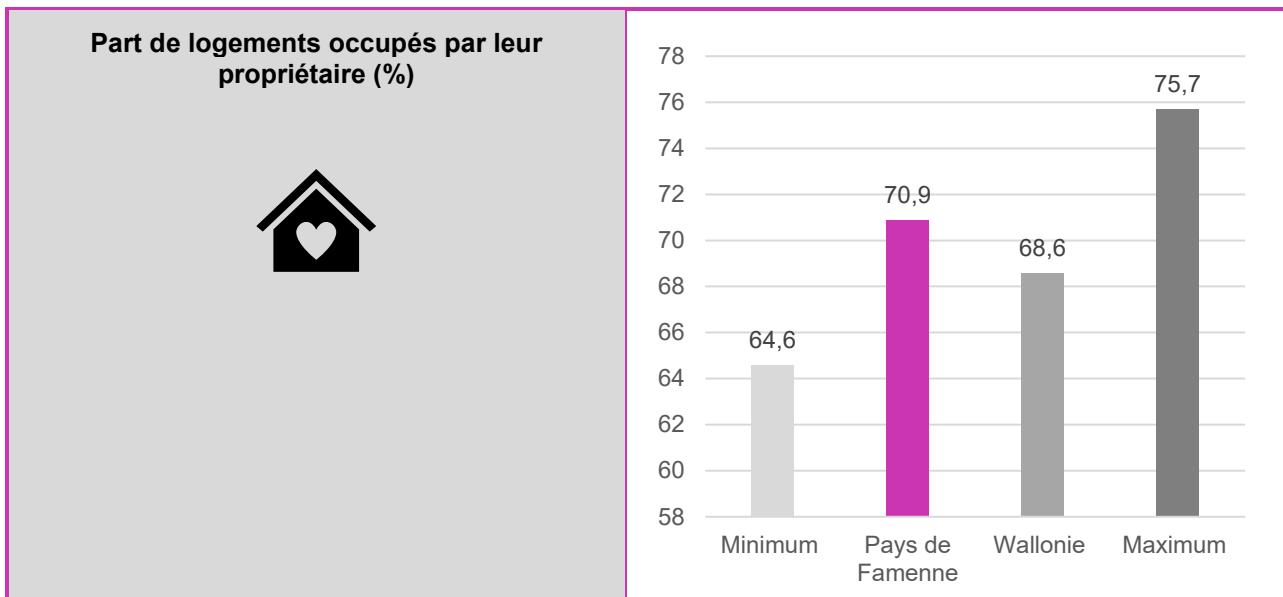


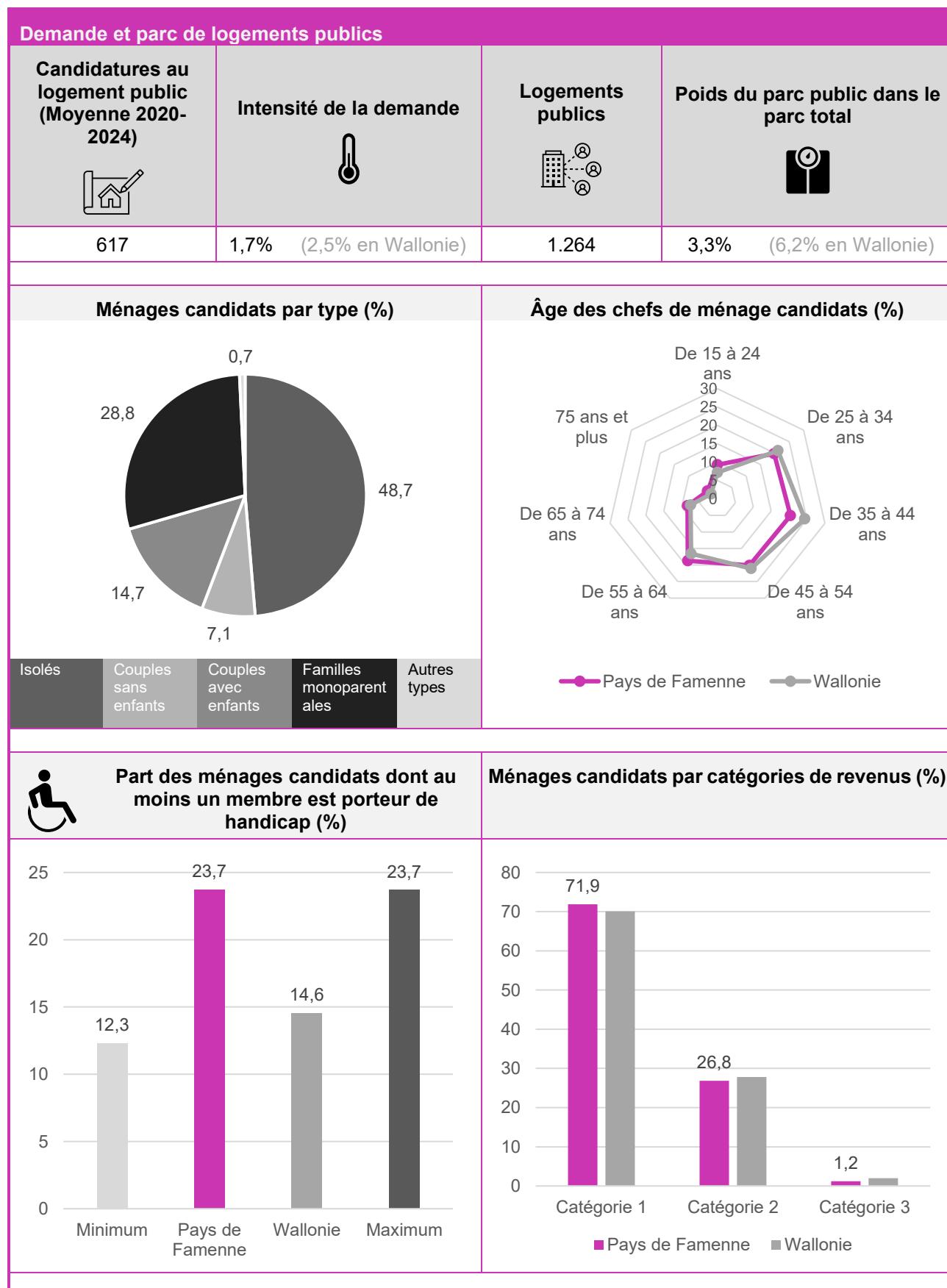
Revenu médian net imposable par déclaration

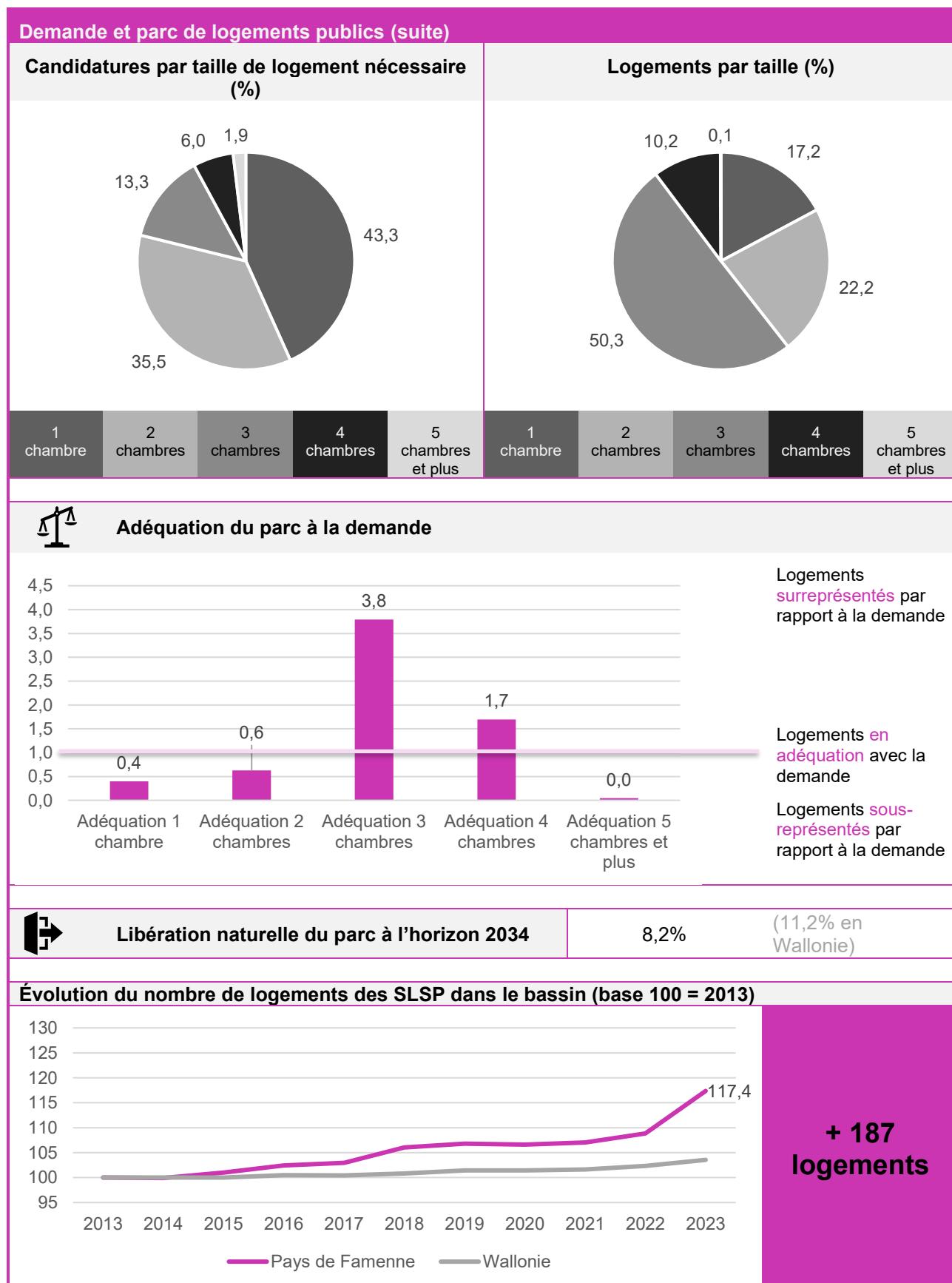
| | | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 21.100€ à 24.264€ | 24.264€ à 26.684€ | 26.684€ à 28.732€ | 28.732€ à 30.965€ | 30.965€ à 39.714€ |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|

Revenus médians nets imposables par déclaration dans les communes du bassin









Synthèse

Le poids du bassin en quelques chiffres

Le Pays de Famenne comporte treize communes. Selon la classification des communes belges, douze sont des communes « hors complexes résidentiels », donc rurales, et une commune (Manhay) est une « zone de résidence des migrants alternants », soit une zone où habitent des navetteurs. La commune est en effet située dans l'aire d'influence de Liège.

Très rural, le bassin a un faible poids démographique à l'échelle de la région. Il ne rassemble que 2,3% de la population (81.923 habitants) et 2,3% des ménages privés wallons (36.182 ménages). En matière de logement public, son poids est encore plus faible. Les demandes de logement public sur le bassin ne représentent en effet que 1,5% des candidatures au logement public (617 candidatures en moyenne sur 2020-2024) et 1,2% du parc des SLSP en 2023 (1.264 logements).

Démographie

Sur la dernière décennie, la population a davantage augmenté dans le Pays de Famenne qu'en Wallonie (+4,5% en Pays de Famenne contre 3,3% en Wallonie) sur la période 2013-2023. De même, la croissance du nombre de ménages sur le bassin a été bien plus forte qu'en Wallonie (10,2% contre 5,6%). Cependant, des différences notables sont perceptibles au sein du bassin. Ainsi, La Roche-en-Ardennes a vu le nombre de ses ménages stagner (+0,1%) alors que toutes les autres communes ont connu une croissance d'au moins 6%. À Somme-Leuze, Hotton et Manhay, cette croissance a même dépassé les 15% (jusqu'à 18,6% à Somme-Leuze). Le besoin en logements s'est donc accru dans quasi toutes les communes du bassin au cours de la dernière décennie, à l'exception de La Roche-en-Ardennes.

La population du Pays de Famenne est plus âgée que la moyenne wallonne. En effet, l'indice de vieillissement du bassin est de 91,1 (contre 85,9 en Wallonie). Cela signifie qu'il y a en Pays de Famenne 91 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans dans le bassin contre 86 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans en Wallonie. Il s'agit là du deuxième indice le plus élevé parmi tous les bassins de logement public. La problématique du vieillissement et de l'adaptation du parc de logements en conséquence se pose ici avec davantage d'acuité qu'ailleurs.

La distribution des ménages par type dans le Pays de Famenne ressemble fortement à la distribution wallonne. Le type de ménage le plus fréquent est constitué par les isolés (36,3% dans le bassin contre 37,2% en Wallonie), suivis par les couples avec enfants (27,9% contre 26,6%), les couples sans enfants (24,9% contre 22%), les familles monoparentales (10,1% contre 12,1%) et les ménages de type « autre » (1,5% contre 1,9%). Si les isolés et les familles monoparentales sont moins présents sur le bassin qu'en Wallonie, ils y ont progressé davantage sur la dernière décennie. Ainsi, le nombre d'isolés a augmenté de 21,8% sur le bassin (contre 11,6% en Wallonie) et les familles monoparentales de 10% (contre 6,8% en Wallonie). Il y a donc un phénomène de rattrapage : le bassin se rapproche du profil wallon. Les couples sans enfants, plus présents sur le bassin que dans l'ensemble de la région, ont également connu une évolution positive beaucoup plus marquée (+10,1% contre +2,7% en Wallonie). Il y a donc une forte croissance des petits ménages, d'une ou deux personnes, sans doute sous l'effet du vieillissement de la population.

Accès au logement

Il est difficile d'analyser la facilité, ou la difficulté, d'accéder au logement dans le Pays de Famenne dans la mesure où les données nécessaires sont indisponibles pour de nombreuses communes du bassin. En effet, pour cette analyse, nous nous appuyons sur les prix médians pour une maison deux ou trois façades publiés par Statbel. Or, pour plus de la moitié des communes du bassin, Statbel ne publie pas cette donnée en raison d'un nombre de transactions trop faible. La pertinence de notre analyse s'en trouve évidemment diminuée.

Notons simplement que, dans les communes pour lesquelles les données sont disponibles, les prix médians moyens pour une maison deux ou trois façades sur le territoire du Pays de Famenne sont compris entre 141.272 € et 188.358 €, soit relativement proches du prix médian wallon (156.600 €) puisque dans deux des communes du bassin (Rochefort et La Roche-en-Ardennes), il est possible d'acquérir une maison deux ou trois façades en ayant des revenus situés dans le cinquième décile (donc des revenus supérieurs au 40% de revenus les plus bas) et donc inférieurs au revenu médian wallon (25.193 €). Dans les quatre autres communes dont nous connaissons les niveaux de prix, il est possible d'acquérir ce type de biens en ayant des revenus situés dans le sixième décile (revenus supérieurs au 50% les plus bas). Il est cependant possible que les prix soient plus élevés dans les communes pour lesquelles nous ne disposons pas de données.

Sur le territoire du Pays de Famenne, le revenu médian par commune est partout proche ou légèrement supérieur au revenu médian wallon. Les prix immobiliers semblent donc *grosso modo* en adéquation avec les revenus des habitants du territoire. Le taux de propriétaires-occupants du bassin se situe au-dessus du taux moyen wallon : 70,9% (contre 68,6% en Wallonie).

Fragilité face au logement

Le Pays de Famenne semble moins touché que les autres bassins par la fragilité face au logement selon les trois indicateurs que nous avons retenus.

En effet, toutes les communes du bassin ont un taux de chômage inférieur au taux de chômage moyen wallon puisque le taux maximum constaté sur le territoire est de 12,6% et le taux de chômage wallon de 13,4%. Le taux d'isolés et le taux de familles monoparentales sont également plus faibles que la moyenne wallonne (respectivement 36,3% et 10,1% en Pays de Famenne contre 37,2% et 12,3% en Wallonie). Ces ménages dont l'accès au logement est souvent plus difficile (car ils sont considérés comme moins solvables que les couples par les bailleurs et les banques) sont donc moins présents sur le territoire qu'ailleurs en Wallonie. Rappelons néanmoins que le nombre d'isolés et de familles monoparentales a connu une forte croissance sur la dernière décennie dans le bassin, plus forte que la moyenne wallonne. Il est possible que le Pays de Famenne ne se distingue plus de la région dans un avenir proche pour ces deux indicateurs.

Demande et parc de logements publics

En moyenne, 617 candidatures par an ont été enregistrées sur le Pays de Famenne sur la période 2020-2024. Ceci correspond à une intensité de la demande de 1,7 candidature pour 100 ménages privés (contre 2,5 en Wallonie). La demande est donc moins forte sur le bassin qu'en moyenne en Wallonie. Le parc public, constitué de 1.264 logements propriétés ou gérés par les SLSP, représente 3,3% du parc occupé du bassin. L'offre y est donc moins développée que la moyenne wallonne, où le parc public représente 6,2% du parc occupé.

Dans le Pays de Famenne comme dans les autres bassins, les isolés et les familles monoparentales constituent grande la majorité des candidatures au logement public (77,4%), illustrant la difficulté de ces ménages à se loger sur le marché privé. Près de la moitié des candidats (48,7%) sont des isolés et 28,8% des familles monoparentales. Ces ménages sont surreprésentés dans les candidatures par rapport à l'ensemble des ménages privés, notamment les familles monoparentales qui sont presque trois fois plus nombreuses dans les candidatures (elles ne représentent que 10,1% des ménages privés du bassin ; les isolés représentent 36,3%). La part des autres types de ménages au sein des candidatures est de 14,7% pour les couples avec enfants, 7,1% pour les couples sans enfants et de 0,7% pour les ménages de type « autre », soit une proportion de couples sans enfants légèrement supérieure à la moyenne régionale (5,9%) et des proportions de couples avec enfants et de ménages « autres » inférieures à la moyenne régionale (respectivement 18,9% et 1,3%).

En Pays de Famenne, les très jeunes (15 à 25 ans) et les personnes de 55 ans et plus sont plus fréquentes parmi les candidats qu'en moyenne en Wallonie. À l'inverse, les 25 à 54 ans sont moins présents.

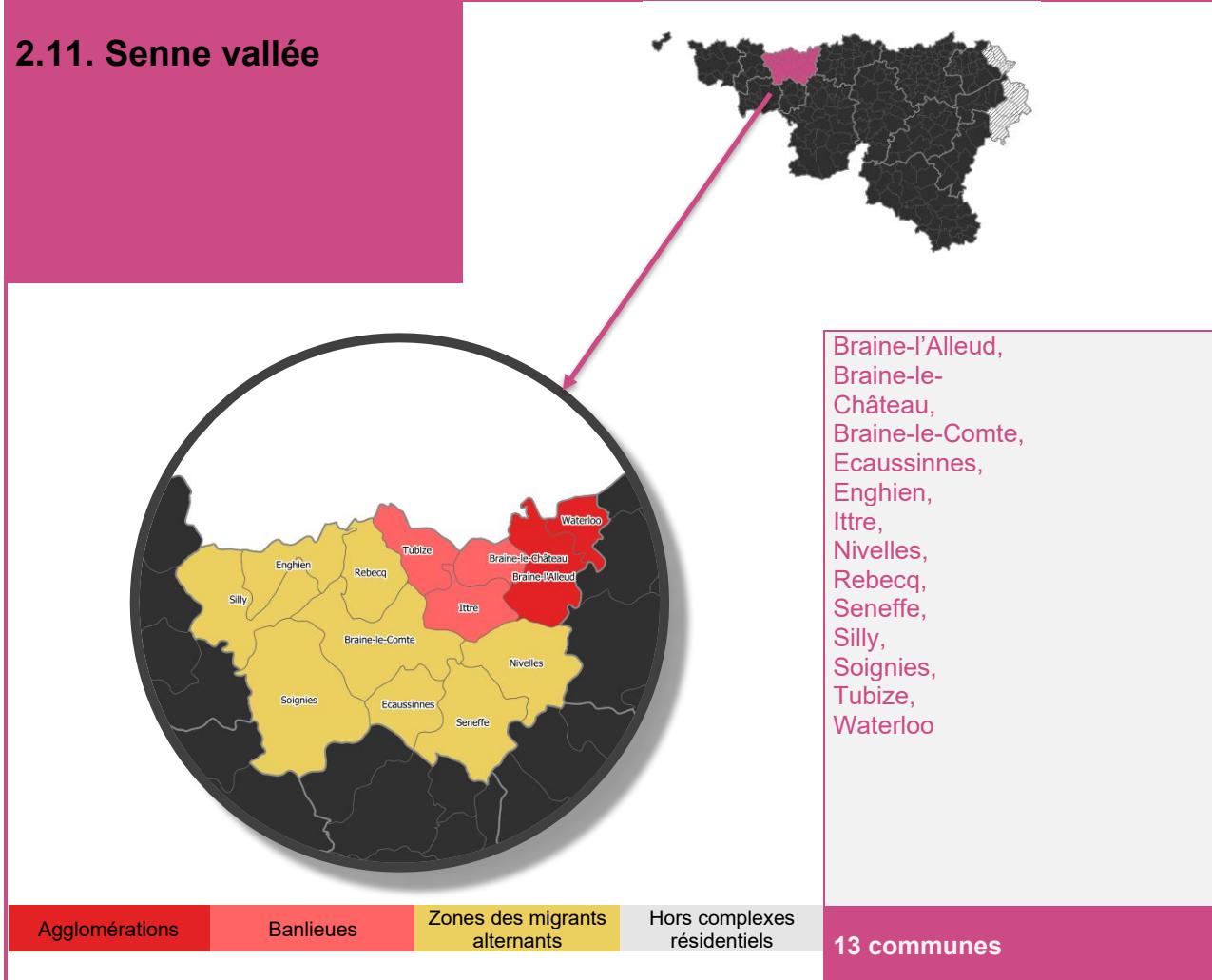
Les différences ne sont pas forcément importantes. Ainsi, la part des 15-25 ans est de 9,3% en Pays de Famenne contre 7,2% en Wallonie. De même, la part des 55 ans et plus y est de 30,5% contre 26,3% en Wallonie. Il n'empêche qu'il pourrait être intéressant de réfléchir au développement d'une offre de logements publics répondant aux besoins spécifiques de ces deux groupes.

Le Pays de Famenne est le bassin où la question du handicap se pose avec le plus d'acuité : 23,7% des ménages candidats sont touchés par le handicap, soit près de 10 points de pourcentage de plus que la moyenne wallonne. Avec près d'un quart des candidats concernés par le handicap, le développement d'une offre adaptée est une nécessité.

Sur le plan des revenus des candidats, la situation du bassin est proche de la moyenne wallonne. Notons cependant que la part des candidats les plus précaires (catégorie 1) est légèrement plus élevée dans le bassin qu'à l'échelle de la région (71,9% contre 70,1%) et, à l'inverse, celle des catégories 2 et 3 légèrement plus basse (respectivement 26,8% et 1,2% contre 27,8% et 2%). Les candidats dans le bassin sont donc un peu plus souvent précaires que la moyenne.

Le parc de logements publics du Pays de Famenne est marqué par un fort déséquilibre entre l'offre et la demande. Ainsi, la part des logements 3 chambres dans le parc est 3,8 fois plus importante que la part des candidats demandant un 3 chambres : 50,3% du parc est constitué de 3 chambres, mais seulement 13,3% des candidats en demandent un. Les logements 4 chambres sont également surreprésentés au sein du parc, mais dans une moindre mesure : ils représentent 10,2% du parc alors que seulement 6% des candidats ont besoin de ce type de logement. À l'inverse, le parc ne fournit pas les logements 1 chambre, 2 chambres et 5 chambres et plus nécessaires pour répondre à la demande. Les 1 chambre concernent ainsi 43,3% des demandes, mais seulement 17,2% du parc. Quant aux 2 chambres, ils concernent 35,5% des demandes et 22,2% du parc. Les logements 5 chambres et plus sont demandés par une faible part des candidats (1,9%), mais comme ils n'existent quasiment pas dans le parc (0,1% du parc), les candidats n'ont quasiment aucune chance de voir leur demande aboutir. Afin de rééquilibrer les chances de tous les candidats d'accéder au logement public et réduire les files d'attente, il conviendrait donc de créer des petits logements (1 et 2 chambres) et des très grands logements (5 chambres et plus).

Notons que le parc de logements du Pays de Famenne a connu une forte progression durant la dernière décennie (+17,4%). Cependant, pour répondre aux enjeux présents sur le territoire, il serait nécessaire de créer encore des logements d'autant que le parc est mal adapté à la demande (inadéquation des tailles de logements) et que la « libération naturelle » du parc public (soit la part de logements qui seront remis en location suite au décès du locataire ou à son départ en maison médicalisée) est relativement faible en comparaison avec la moyenne wallonne (8,2% contre 11,2% en Wallonie).



Le poids du bassin en quelques chiffres...

| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|---|-----------|--|--------------------------|
|  Population 2023 | 254.457 | 7,1% | 6 |
|  Ménages privés 2023 | 106.710 | 6,7% | 7 |
|  Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 3.766 | 9,3% | 3 |
|  Logements publics 2023 | 5.051 | 4,9% | 8 |

Démographie

Évolution 2013 - 2023



Ménages

↗ + 9.438 ménages,
soit + 9,7%



Population

↗ + 15.576
personnes, soit
+ 6,5%

Taille moyenne des ménages 2023



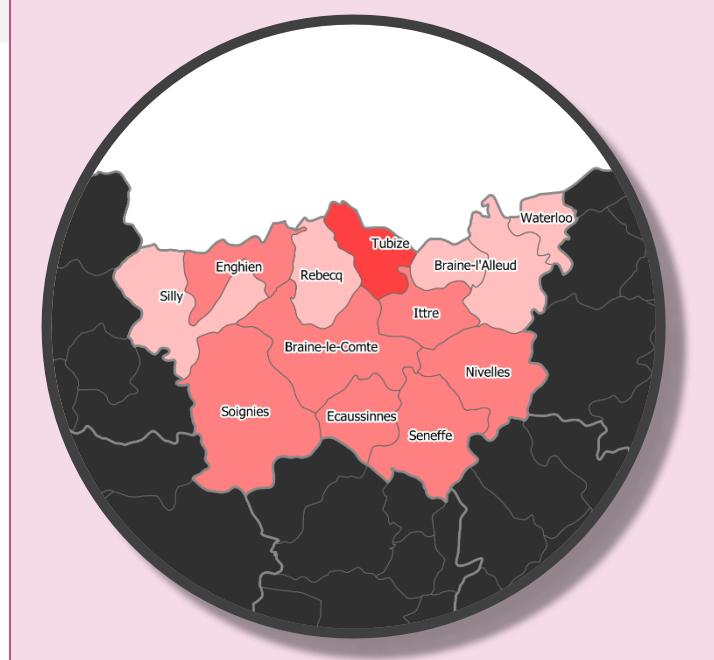
2,38

Wallonie

+5,6%

+3,3%

2,27



Évolution du nombre de ménages entre 2013 et 2023 (%)

| | | | | |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|
| De -4% à +3,7% | De +3,7% à +6% | De 6% à 9,2% | De 9,2% à 14,8% | De 14,8% à 23,6% |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|

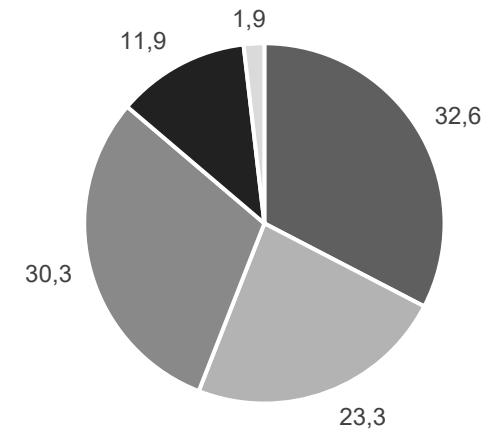
Indice de vieillissement 2023



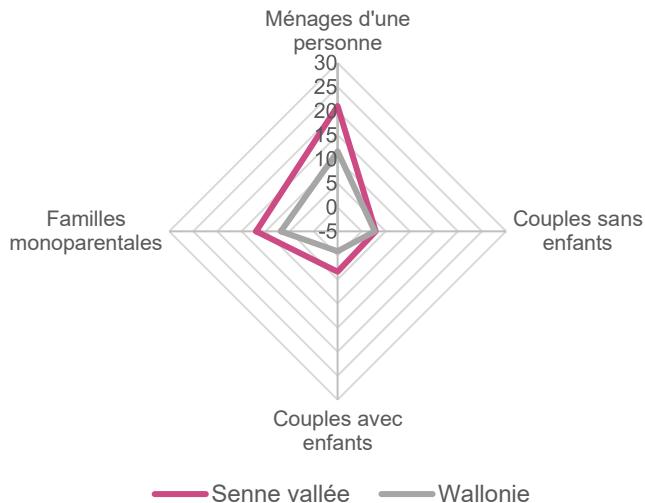
89,3

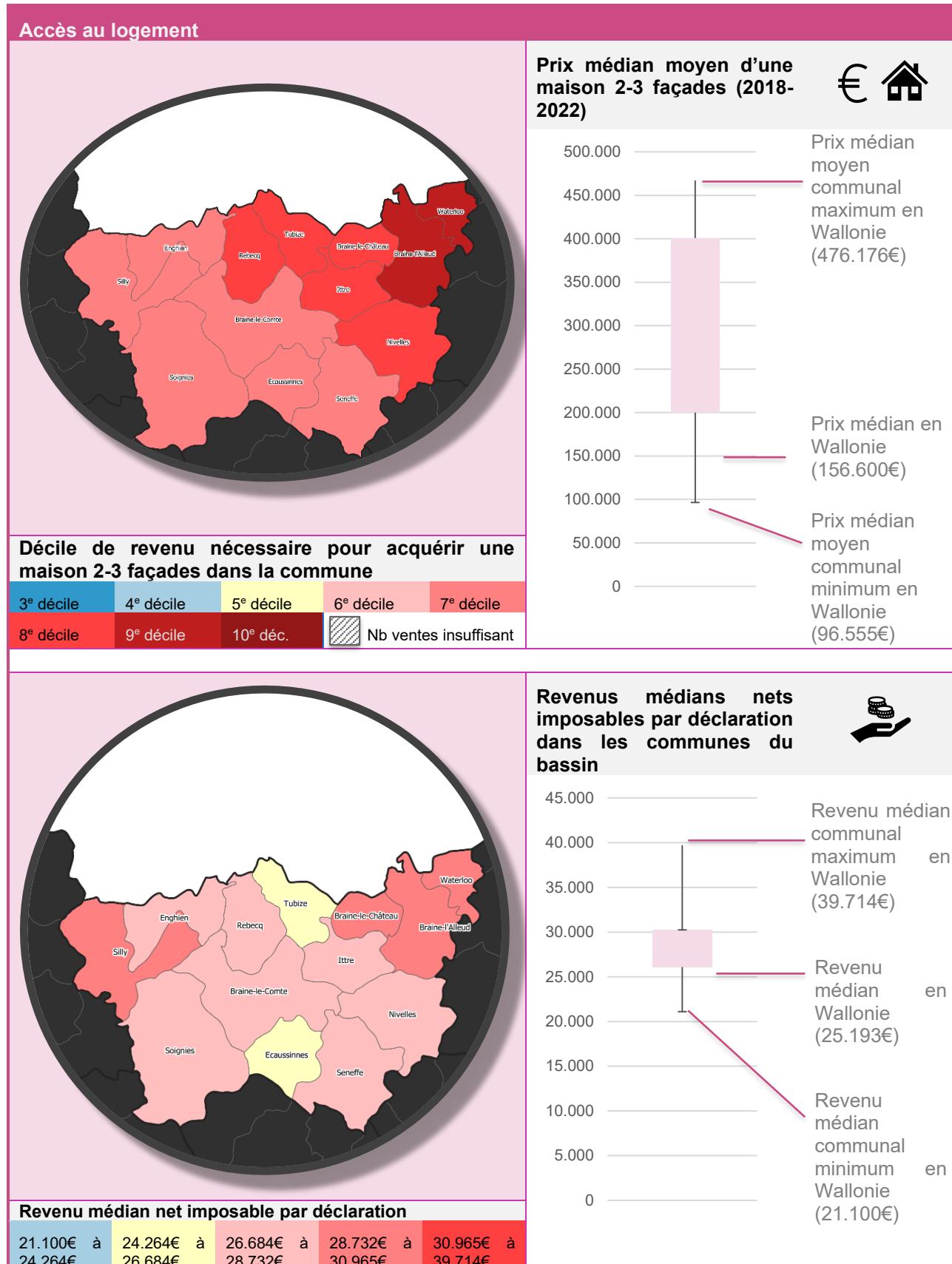
85,9

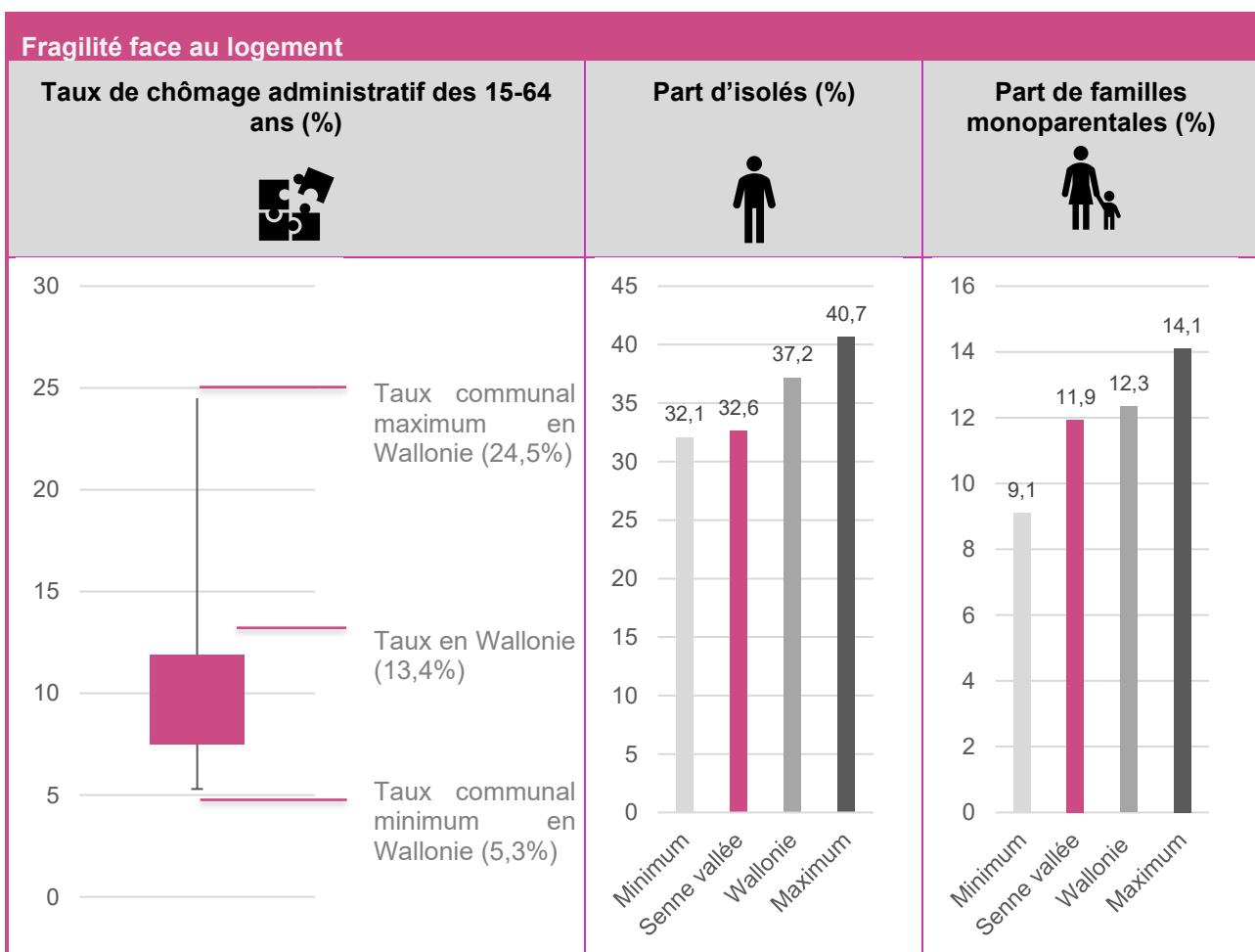
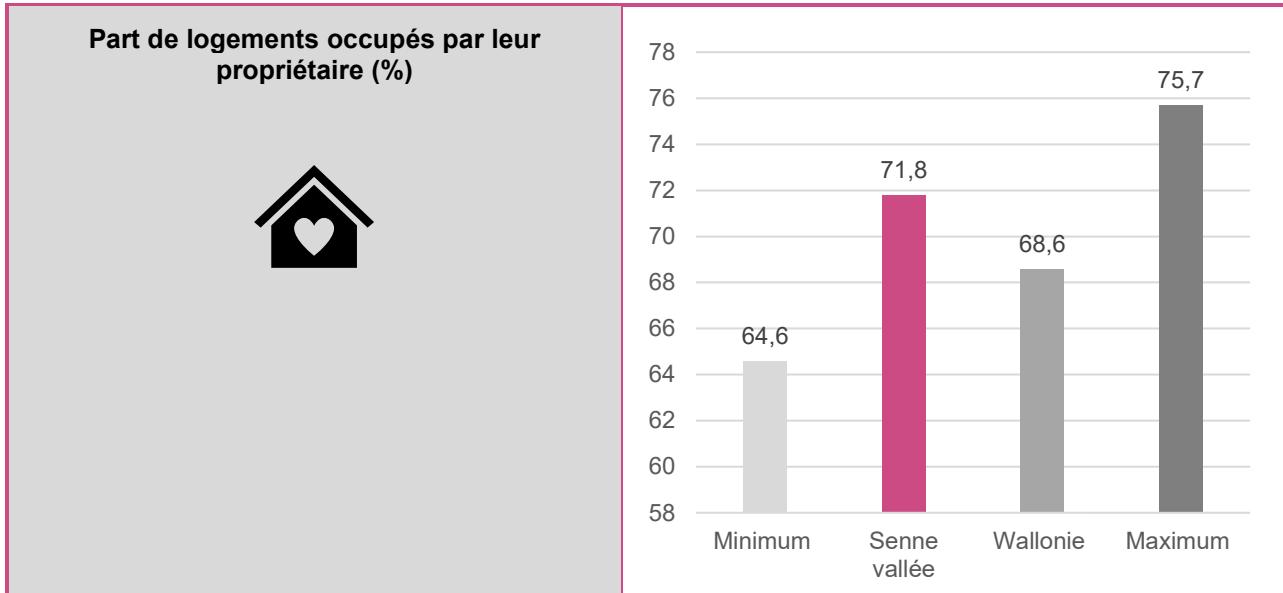
Ménages par type en 2023 (en%)

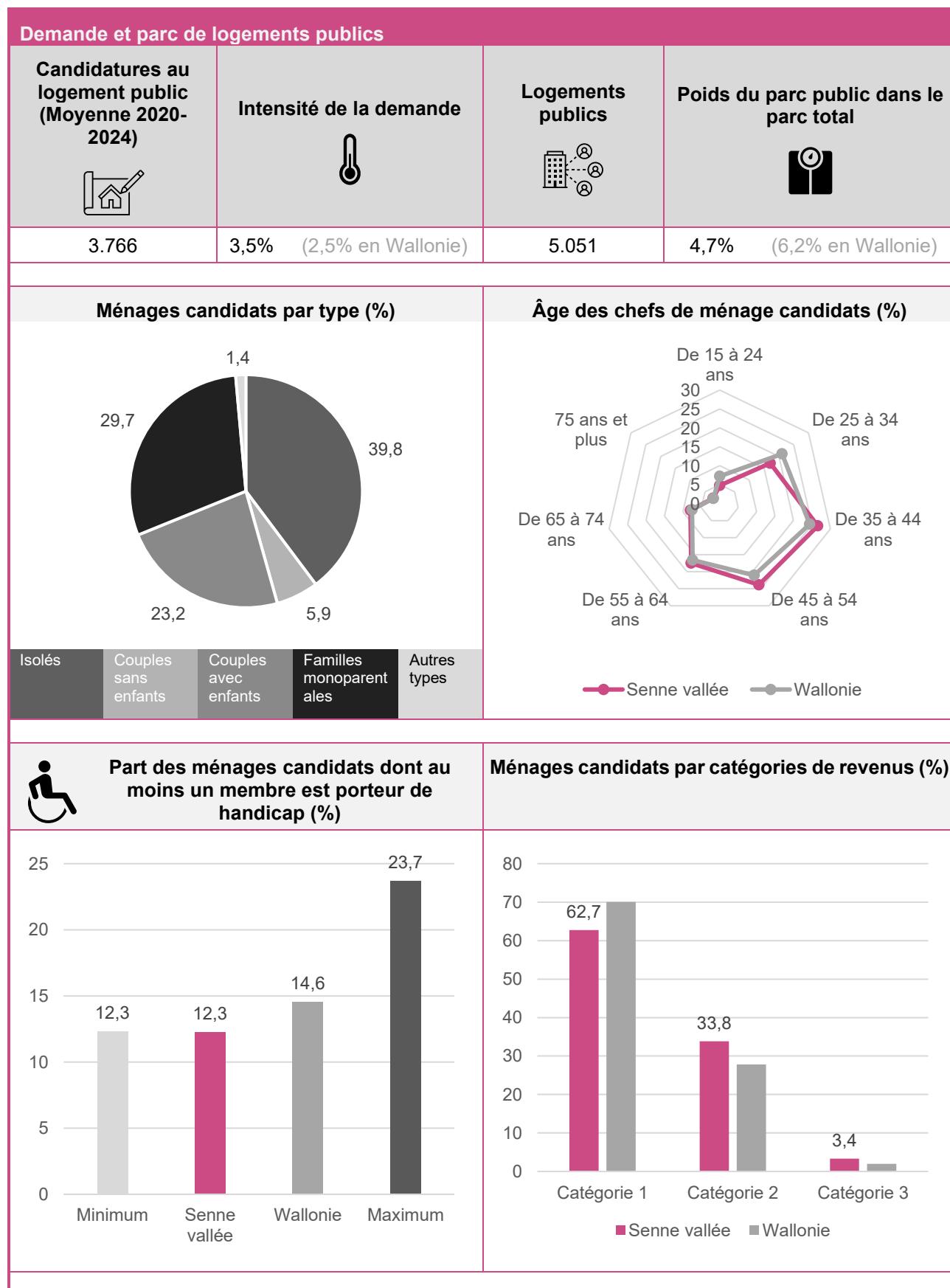


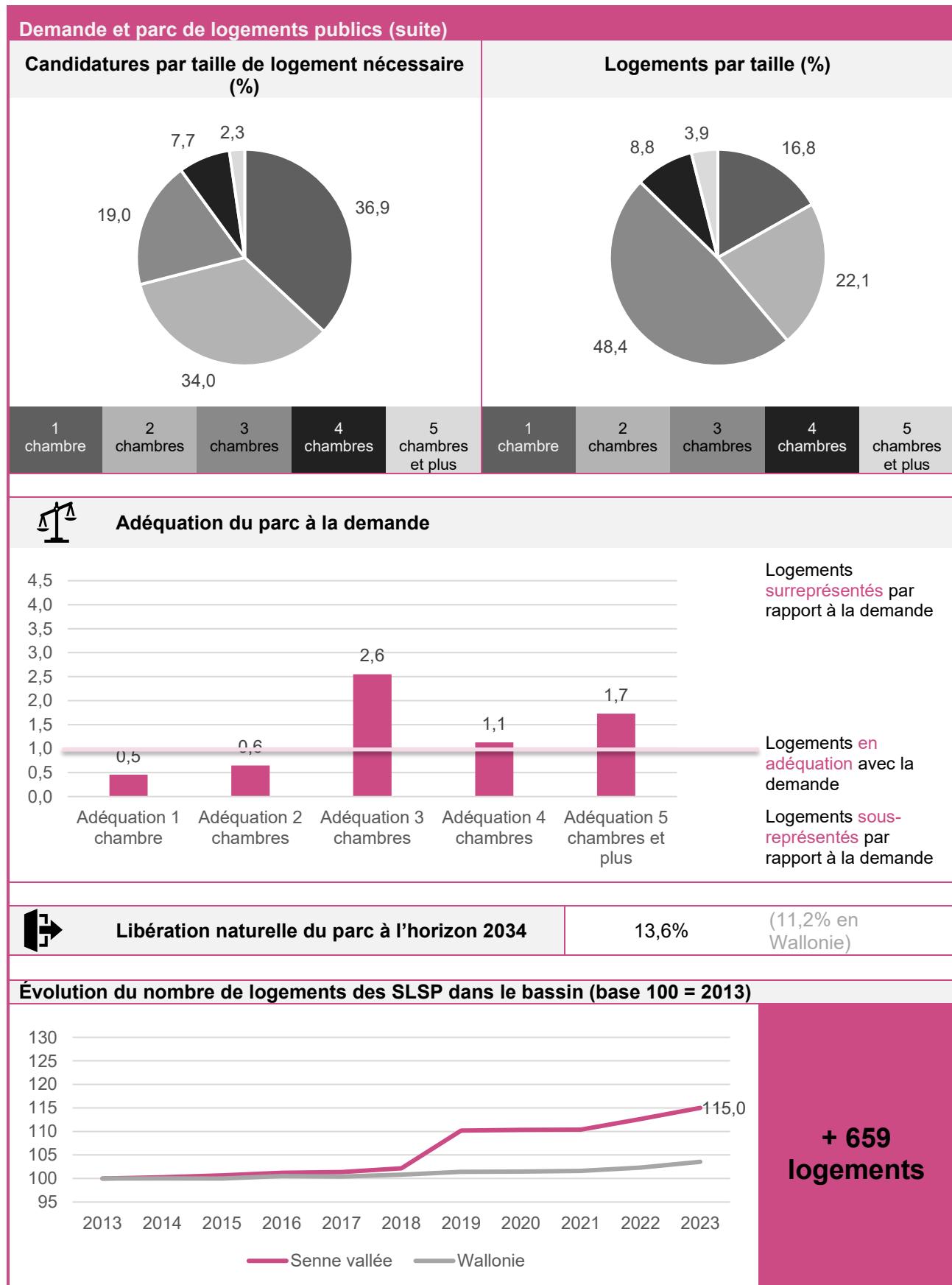
Évolution du nombre de ménages par type 2013 - 2023











Synthèse

Le poids du bassin en quelques chiffres

Le bassin de Senne-vallée est composé de treize communes. Cinq d'entre elles sont des communes urbaines selon la classification des communes belges, c'est-à-dire soit des agglomérations (Waterloo, Braine-l'Alleud), soit des banlieues (Braine-le-Château, Ittre, Tubize). Le reste est situé en « zone de résidence des migrants alternants », soit une zone où habitent des navetteurs.

Le poids démographique du bassin le place dans la moyenne des bassins de logement public. Avec 254.457 habitants et 106.710 ménages privés, il représente 7,1% de la population wallonne et 6,7% des ménages. Son poids en termes de candidatures au logement public est plus important : 9,3% des candidatures en Wallonie (3.766 candidatures). Par contre, en termes de nombre de logements publics, il est plus petit : avec 5.051 logements propriétés des SLSP et gérés par elles, il ne représente que 4,9% du parc public en 2023.

Démographie

Sur la dernière décennie, Senne vallée a connu une forte croissance de sa population (+6,5%) et du nombre de ses ménages (+9,7%), croissance supérieure à la moyenne wallonne (la croissance de la population de +3,3% et celle du nombre de ménages privés de 5,6%). Le bassin connaît donc une évolution assez dynamique et cela, sur l'ensemble de son territoire. En effet, toutes les communes ont connu une évolution du nombre de leurs ménages supérieure à la moyenne wallonne (au moins 6%) et jusqu'à 15,2% pour Tubize. Logiquement, cette hausse du nombre de ménages s'accompagne d'une hausse du besoin en logements.

En Senne vallée, il y a un peu plus de 89 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans (indice de vieillissement de 89,3). En Wallonie, ce rapport est de 86 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. La population de Senne vallée est donc plus âgée que la moyenne wallonne. La question de l'adaptation du parc de logements à la problématique du vieillissement est donc particulièrement présente sur le bassin.

Senne vallée est un des bassins ayant la plus faible proportion d'isolés (32,6% contre 37,2% en Wallonie). Il est également un des rares bassins dont la proportion de couples avec enfants dépasse les 30% (30,3% en Senne vallée contre 26,6% en Wallonie). Pour le reste, le bassin compte 23,3% de couples sans enfants (22% en Wallonie), 11,9% de familles monoparentales (12,3% en Wallonie) et 1,9% de ménages de type « autre » (soit la même proportion que la Wallonie). Comme partout ailleurs, le type de ménage ayant le plus progressé sur la dernière décennie sont les isolés : leur nombre a augmenté de 21% dans le bassin (contre 11,6% en Wallonie). Ils sont suivis par les familles monoparentales (+11,9% contre 6,8% en Wallonie) et les couples avec enfants (+3,4% contre -0,9% en Wallonie). Notons que l'évolution positive de ce dernier type de ménage dans le bassin est tout à fait remarquable. En effet, les couples avec enfants ont diminué à l'échelle de la Wallonie comme dans quasiment tous les bassins (la diminution la plus forte s'élevant à -5,9% à Stavelot-Malmedy). Seuls trois bassins ont vu les couples avec enfants augmenter sur leur territoire et Senne vallée est celui où l'augmentation est la plus importante.

Accès au logement

Senne vallée est le bassin où les prix immobiliers sont les plus élevés après le Cœur de Brabant. Ainsi, les prix médians moyens pour une maison deux ou trois façades sont compris sur le bassin entre 199.989 € et 400.783 €, soit bien au-dessus du prix médian en Wallonie (156.600 €).

Ces niveaux de prix font que l'accès au logement est très difficile en Senne vallée. Il faut au moins avoir des revenus situés dans le septième décile (soit supérieurs à 60% des revenus les plus bas) pour y acquérir une maison deux ou trois façades. Dans la partie est du bassin, la difficulté est encore plus grande. Ainsi, à Rebécq, Tubize, Braine-le-Château, Ittre et Nivelles, il faut disposer de revenus situés dans le huitième décile et à Waterloo et Braine-l'Alleud, dans le neuvième décile. Les revenus médians par commune dans le bassin sont certes supérieurs au revenu médian wallon : ils sont en effet compris entre 26.091 € et 30.245 € alors que le revenu médian s'élève à 25.193 €. Cependant, le niveau de prix pratiqués implique nécessairement qu'une part de la population est dans l'incapacité d'accéder à la propriété, d'autant plus que ces prix semblent en décalage avec le niveau de revenus dans un certain nombre de communes (notamment Tubize, Écaussinnes, Nivelles, Ittre et Rebécq). Il est dès lors nécessaire de développer une offre pour répondre aux besoins de cette population.

Dans le bassin, le taux de propriétaires-occupants est de 71,8%, soit davantage que la moyenne wallonne (68,6%).

Fragilité face au logement

Selon les indicateurs de fragilité face au logement que nous avons retenus ici, Senne vallée semble dans une situation assez favorable.

En effet, toutes les communes du bassin ont un taux de chômage inférieur au taux de chômage moyen wallon puisque le taux maximum constaté sur le territoire est de 11,9% et le taux de chômage wallon de 13,4%. Le taux d'isolés et le taux de familles monoparentales sont également plus faibles que la moyenne wallonne (respectivement 32,6% et 11,9% en Senne vallée contre 37,2% et 12,3% en Wallonie). Ces ménages dont l'accès au logement est souvent plus difficile (car ils sont considérés comme moins solvables que les couples par les bailleurs et les banques) sont donc moins présents sur le territoire qu'ailleurs en Wallonie. Rappelons néanmoins que le nombre d'isolés et de familles monoparentales a connu une forte croissance sur la dernière décennie dans le bassin, plus forte que la moyenne wallonne. La situation de Senne vallée tend donc à se rapprocher de la moyenne wallonne.

Demande et parc de logements publics

Le nombre moyen de candidatures sur le bassin par année s'est élevé à 3.766 sur la période 2020 à 2024, soit une demande plus intense qu'en moyenne en Wallonie (3,5 candidatures pour 100 ménages privés contre 2,5 en Wallonie). Le parc public comprend 5.051 logements propriétés ou gérés par les SLSP et représente 4,7% du parc occupé de Senne vallée, soit moins que la moyenne wallonne (6,2% du parc occupé).

Comme ailleurs, les deux types de ménages les plus présents parmi les candidats au logement public dans le bassin sont les isolés et les familles monoparentales. Notons cependant que le bassin présente l'un des taux les plus faibles de candidats isolés (39,8% contre 45,5% en Wallonie) et le plus fort taux de familles monoparentales (29,7% contre 28,4% en Wallonie). Les types de ménage les plus fréquents ensuite sont les couples avec enfants (23,2% contre 18,9% en Wallonie), les couples sans enfants (5,9% comme en Wallonie) et les ménages de type « autre » (1,4%). Le bassin est l'un des rares où les familles avec enfants (couples avec enfants ou familles monoparentales) constituent plus de 50% des candidatures (52,9%).

Il y a sensiblement moins de jeunes parmi les candidats au logement public en Senne vallée qu'en Wallonie. Ainsi, les 15 à 34 ans n'y représentent que 22% des candidats contre 28% en Wallonie. Les 35 à 54 ans sont par contre particulièrement fréquents dans le bassin puisque la moitié des candidats (50,4%) sont dans cette tranche d'âge (45,5% en Wallonie) ; Senne vallée est le seul bassin ayant une part aussi importante de candidats de cet âge. La part de candidats de 55 ans et plus est similaire à la moyenne régionale (27,7% contre 26,3% en Wallonie).

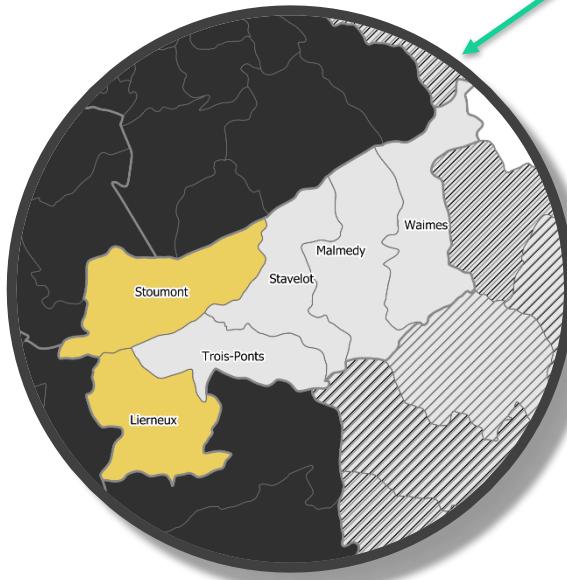
Senne vallée est également le bassin dans lequel la part de ménages candidats touchés par le handicap est la moins importante. Il n'en reste pas moins que la question touche 12,3% des candidats et qu'il est nécessaire de développer une offre adaptée à ce public.

Le bassin se singularise également sur le plan des revenus des candidats. En effet, la part de candidats avec des revenus très bas (catégorie 1) y est moins élevée que la moyenne wallonne (62,7% contre 70,1%) alors que la part des catégorie 2 et des catégorie 3 y est plus élevée (respectivement 33,8% et 3,4% contre 27,8% et 2%). Sur ce critère, la population des candidats est donc un peu moins homogène qu'ailleurs.

Pour ce qui concerne l'adéquation du parc à la demande, il apparaît que les candidats ayant besoin d'un petit logement (1 ou 2 chambres) sont nettement désavantagés par rapport aux candidats ayant besoin d'un logement 3 chambres ou plus. En effet, alors que les candidatures pour des 1 chambre et des 2 chambres concernent respectivement 37% et 34% des demandes, le parc ne comprend que 16,8% de 1 chambre et 22% de 2 chambres. À l'inverse, les ménages ayant besoin d'un 3 chambres ne représentent que 19% des candidats, mais le parc est composé pour presque la moitié (48,4%) de ménage de ce type. On comprend que les premiers auront plus de difficultés que les seconds à obtenir un logement public. Afin de rééquilibrer les chances de tous les candidats d'accéder au logement public et réduire les files d'attente, il conviendrait donc de créer des petits logements (1 et 2 chambres).

Le bassin de Senne vallée a vu son parc augmenter fortement sur la période 2013-2023 (+15%). Cependant, la création de nouveaux logements semble nécessaire afin de rééquilibrer le parc et mieux l'adapter à la demande (création de petits logements). Notons que la « libération naturelle » du parc public (soit la part de logements qui seront remis en location suite au décès du locataire ou à son départ en maison médicalisée) est un peu plus élevée en Senne vallée que la moyenne wallonne (13,6% contre 11,2% en Wallonie). La réduction des files d'attente pourrait en être facilitée, pour autant que les logements libérés soient adaptés à la demande (petits logements).

2.12. Stavelot-Malmedy



Lierneux,
Malmedy,
Stavelot,
Stoumont,
Trois-Ponts,
Waimes

Agglomérations

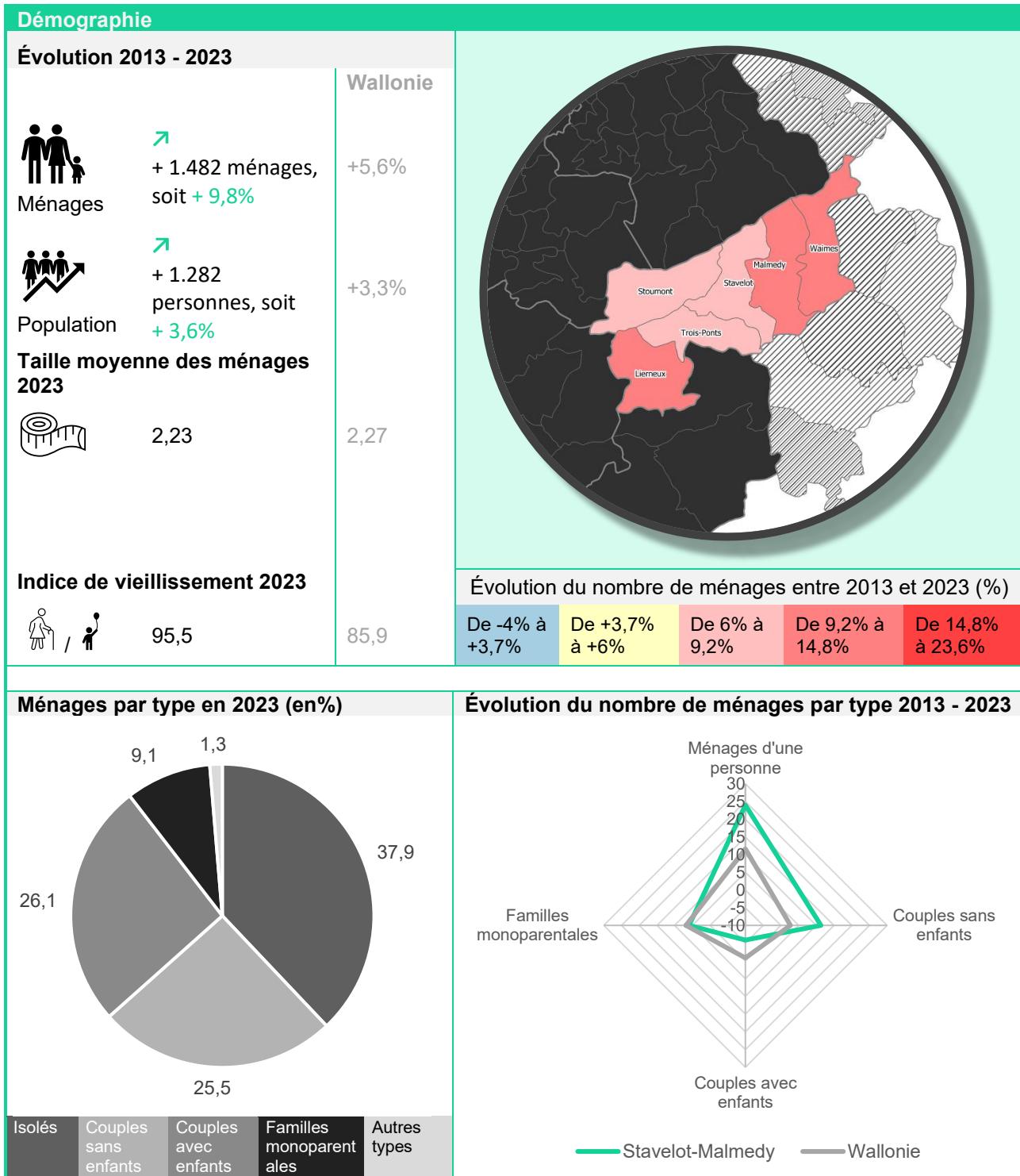
Banlieues

Zones des migrants
alternantsHors complexes
résidentiels

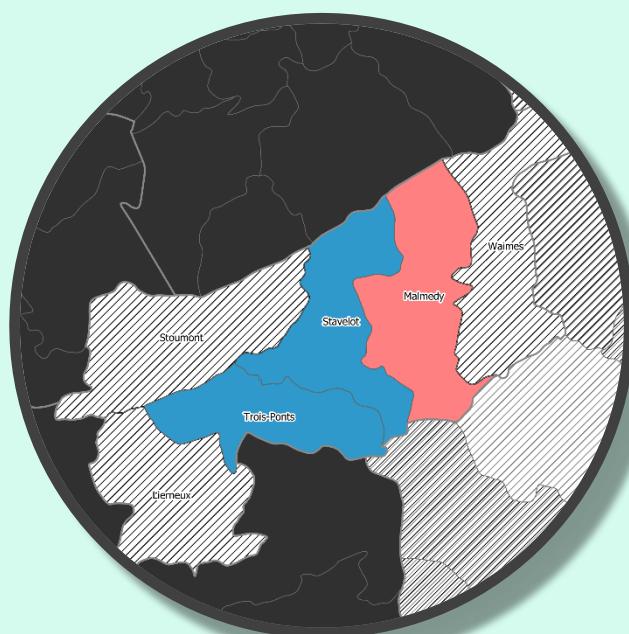
13 communes

Le poids du bassin en quelques chiffres...

| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|---|-----------|---|-----------------------------|
|  Population 2023 | 37.027 | 1% | 13 |
|  Ménages privés 2023 | 16.638 | 1% | 14 |
|  Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 206 | 0,5% | 13 |
|  Logements publics 2023 | 450 | 0,4% | 13 |



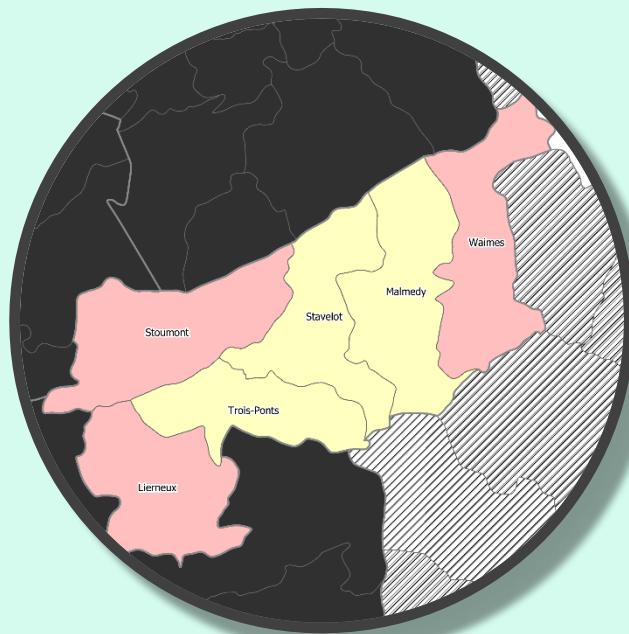
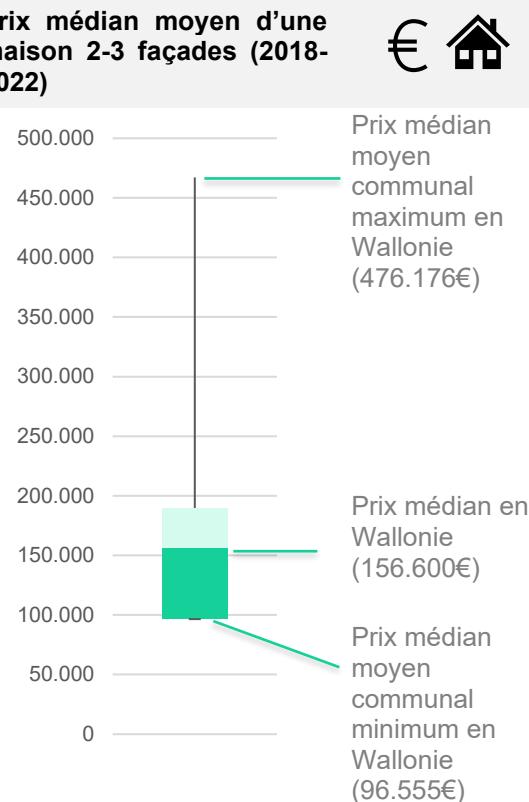
Accès au logement



Décile de revenu nécessaire pour acquérir une maison 2-3 façades dans la commune

| | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 3 ^e décile | 4 ^e décile | 5 ^e décile | 6 ^e décile | 7 ^e décile |
| 8 ^e décile | 9 ^e décile | 10 ^e déc. | | Nb ventes insuffisant |

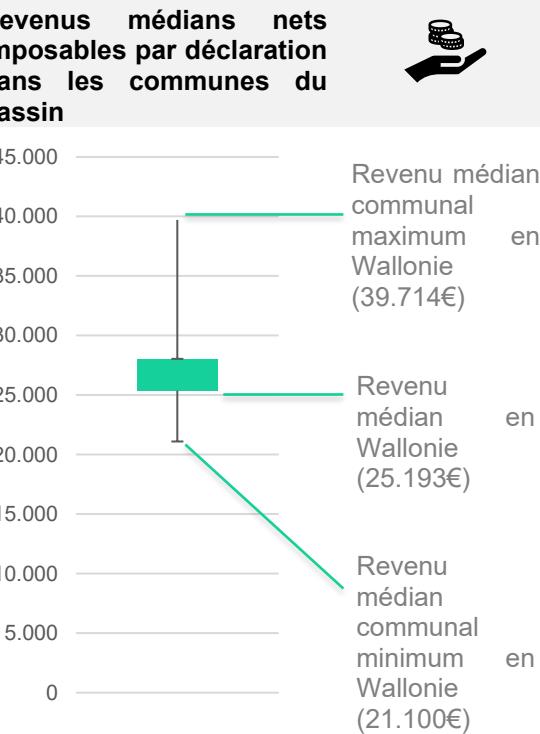
Prix médian moyen d'une maison 2-3 façades (2018-2022)

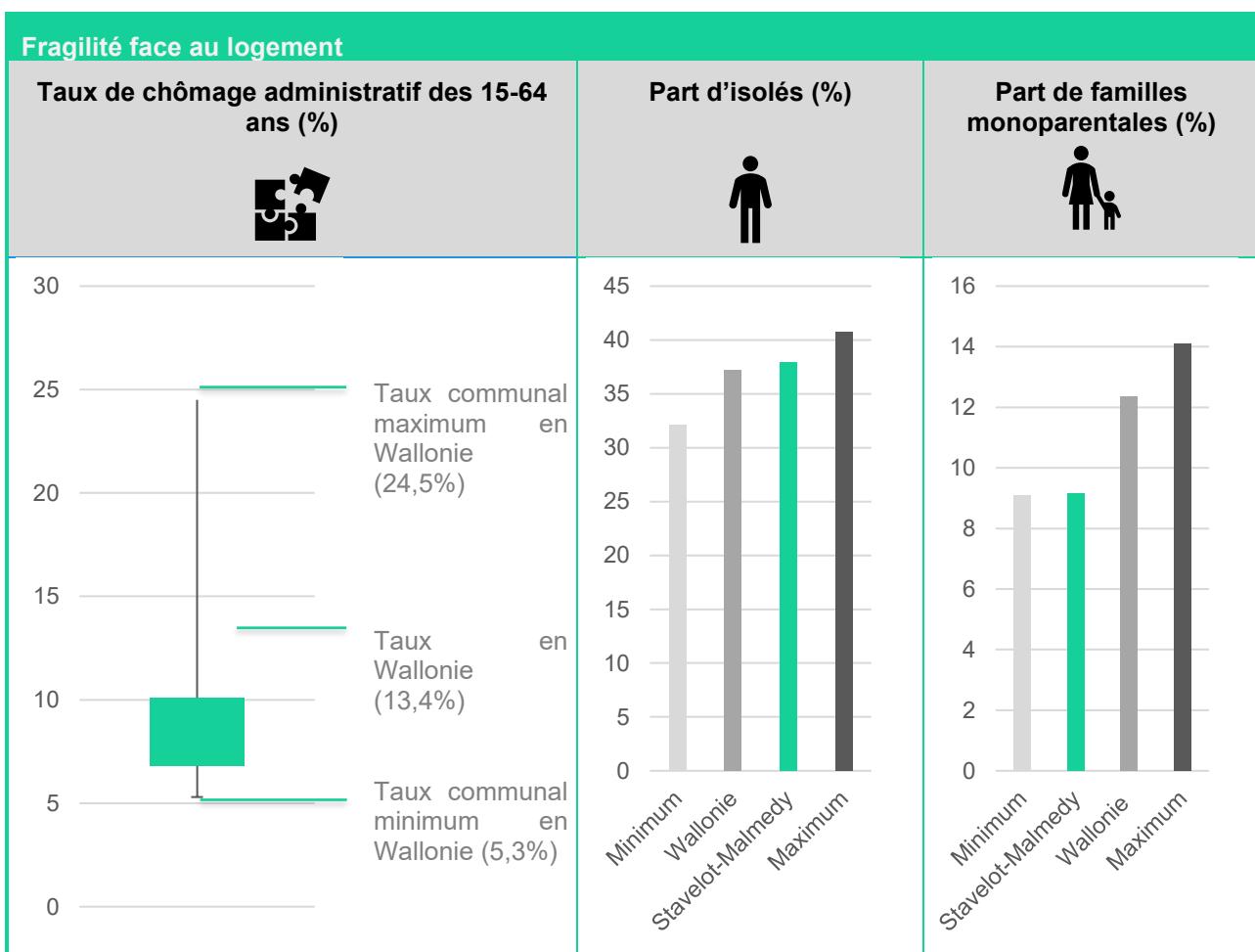
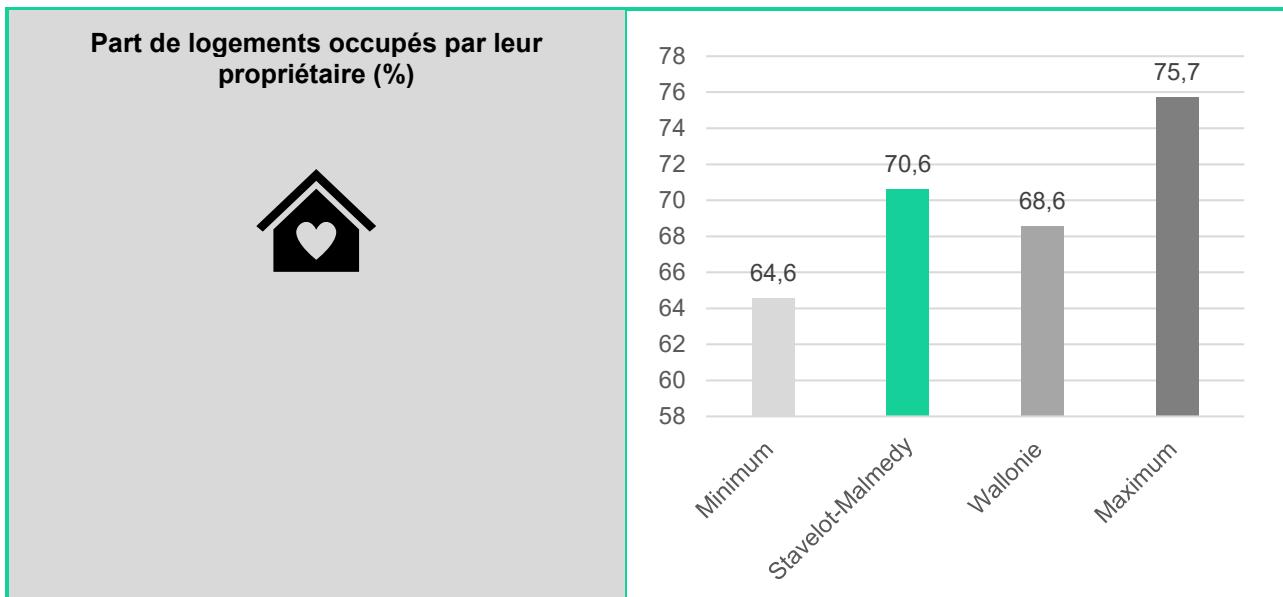


Revenu médian net imposable par déclaration

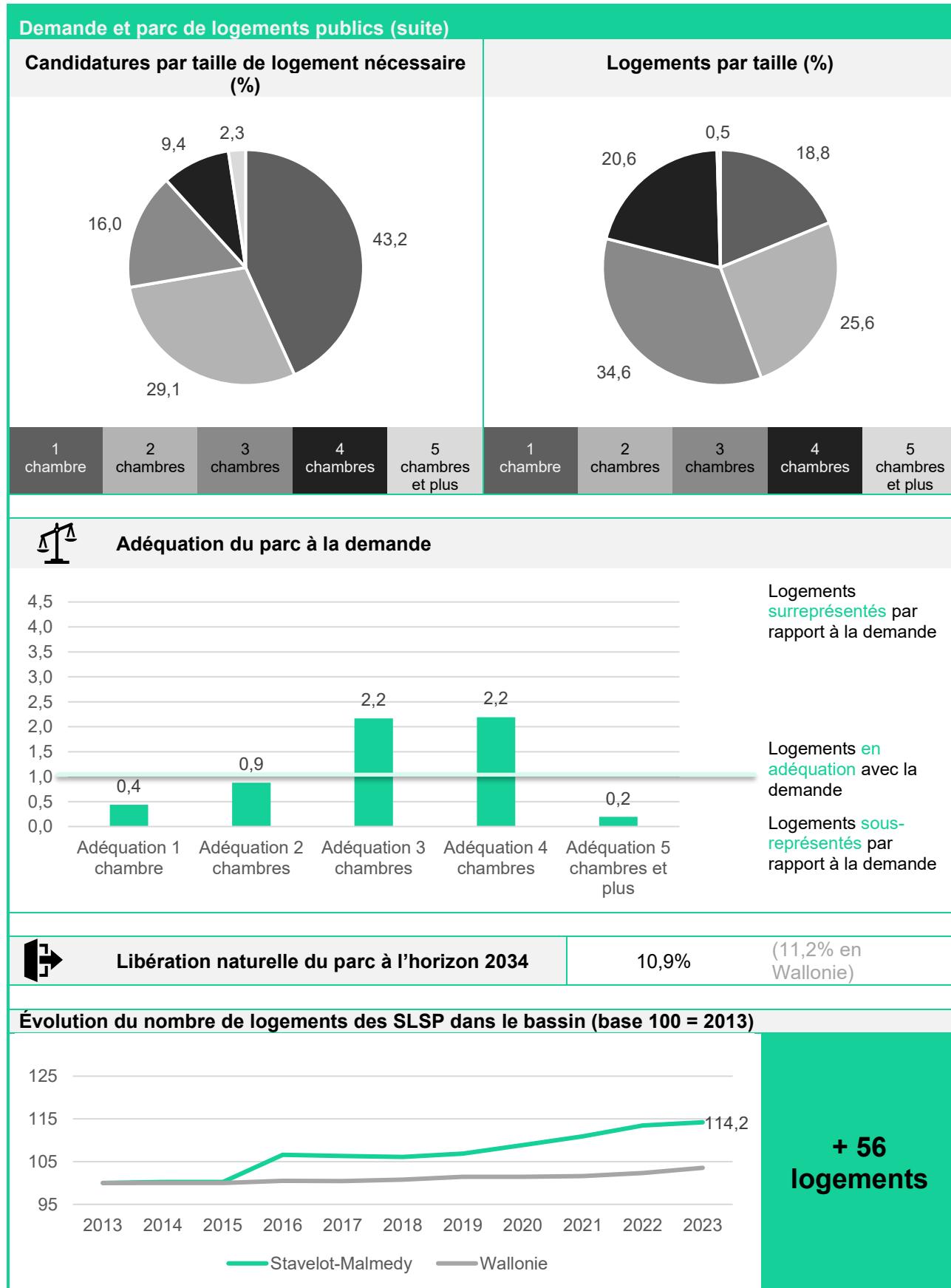
| | | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 21.100€ à 24.264€ | 24.264€ à 26.684€ | 26.684€ à 28.732€ | 28.732€ à 30.965€ | 30.965€ à 39.714€ |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|

Revenus médians nets imposables par déclaration dans les communes du bassin





| Demande et parc de logements publics | | | | |
|---|--|----------------------|---|--------------------|
| Candidatures au logement public (Moyenne 2020-2024) | Intensité de la demande | Logements publics | Poids du parc public dans le parc total | |
| 206 | 1,2% (2,5% en Wallonie) | 450 | 2,7% | (6,2% en Wallonie) |
| Ménages candidats par type (%) | | | Âge des chefs de ménage candidats (%) | |
| | | | | |
| Isolés | Couples sans enfants | Couples avec enfants | Familles monoparentales | Autres types |
| | Part des ménages candidats dont au moins un membre est porteur de handicap (%) | | Ménages candidats par catégories de revenus (%) | |
| 12,3 | 23,2 | 14,6 | 23,7 | 78,3 |
| Minimum | Stavelot-Malmedy | Wallonie | Maximum | 70,0 |
| | | | | |
| | | | | |



Synthèse

Le poids du bassin en quelques chiffres

Le bassin de Stavelot-Malmedy comporte six communes. D'après la classification des communes belges, deux d'entre elles sont situées en « zone de résidence des migrants alternants », soit une zone où habitent des navetteurs ; ces communes font en effet partie de l'aire d'influence de Liège. Les autres communes du bassin sont classées « hors complexes résidentiels », donc en communes rurales.

Stavelot-Malmedy est l'un des plus petits bassins de logement public. Il ne représente en effet que 1% de la population et des ménages privés wallons (37.027 habitants et 16.638 ménages privés). Sur le plan du logement public, son poids est plus faible encore. Avec 206 candidatures en moyenne par an, il ne représente que 0,5% de la demande en Wallonie et son parc, composé de 450 logements, ne rassemble que 0,4% des logements propriétés et gérés par les SLSP.

Démographie

Au cours de la dernière décennie, le nombre de ménages a crû bien plus fort sur le bassin de Stavelot-Malmedy qu'en Wallonie (+9,8% contre +5,5%). Ceci est vrai pour l'ensemble des communes composant le bassin : partout, la croissance du nombre de ménages à l'échelle de la commune dépasse la moyenne wallonne avec une augmentation de minimum de +6% et jusqu'à +14,8%.

Au contraire des ménages, la croissance de la population est à peine plus forte dans le bassin qu'en Wallonie (+3,6% contre +3,3%). Il en résulte une taille moyenne des ménages légèrement plus faible que la moyenne wallonne (2,23 personnes par ménage contre 2,27 en Wallonie). L'indice de vieillissement du bassin s'élève à 95,5 (ce qui signifie que pour 100 jeunes âgés de moins de 20 ans, il y a plus de 95 personnes âgées de plus de 65 ans), soit près de 10 points de plus que celui de la Wallonie (85,9). Le bassin est donc fortement marqué par le vieillissement, ce qui a des répercussions sur son dynamisme démographique, mais aussi sur les besoins en matière de logements à l'échelle du bassin.

L'évolution des ménages par type sur la dernière décennie montre en effet que ce sont les ménages sans enfants qui ont connu les plus fortes augmentations. Ainsi, les ménages d'une personne ont augmenté de 24% sur le bassin, soit plus du double de l'évolution de ce type de ménage en Wallonie (11,6%), faisant de Stavelot-Malmedy le bassin où ce type de ménage a le plus augmenté. Quant aux couples sans enfants, leur nombre a augmenté de 11,3% contre 2,7% en Wallonie. Les familles avec enfants n'ont pas connu une telle croissance sur la dernière décennie. Au contraire, les couples avec enfants ont connu une très forte baisse, de -5,9% (bien plus que la moyenne wallonne de -0,9%). Il s'agit là de la plus forte baisse de ce type de ménages pour l'ensemble des bassins de logements publics. Les familles monoparentales ont, elles, bien vu leur part augmenter, mais moins qu'en Wallonie (+5,9% contre +6,8% en Wallonie). Les petits ménages d'une ou deux personnes augmentent donc plus sur le territoire que les familles avec enfants, ce qui peut notamment changer les choses concernant le type de logements demandés, en accentuant la demande de petits logements (une ou deux chambres) et réduisant la demande en grands logements.

Au final, les ménages sur le bassin de Stavelot-Malmedy se répartissent ainsi : 37,9% d'isolés (contre 37,2% en Wallonie), 26,1% de couples avec enfants (26,6% en Wallonie), 25,5% de couples sans enfants (23,3% en Wallonie), 9,1% de familles monoparentales (12,3% en Wallonie) et 1,3% de ménages de types « autres » (1,9% en Wallonie).

Accès au logement

Il est difficile d'analyser l'accès au logement sur le bassin de Stavelot-Malmedy dans la mesure où on manque de données pour ce faire. En effet, pour trois des six communes qui composent le bassin (Stoumont, Lierneux, Waimes), nous ne disposons pas de données sur les prix de l'immobilier. Notons simplement que, pour les trois communes restantes (Stavelot, Malmedy et Trois-Ponts), le prix médian moyen d'une maison deux ou trois façades est compris entre 96.555 € (soit le prix le plus faible enregistré en Wallonie) et 189.818 €. Ceci place le bassin plutôt dans la moyenne basse des bassins. Cependant, cette vision peut être faussée par le manque de données.

L'indice d'accessibilité au logement indique qu'il est possible d'acquérir une maison deux ou trois façades à Stavelot et à Trois-Ponts avec des revenus situés dans le troisième décile (soit plus hauts que les 20% des revenus les plus bas). Ceci est rarissime en Wallonie. Seules sept communes sont dans ce cas. Mais à Malmedy, il faut avoir des revenus situés dans le septième décile (soit plus hauts que les 60% des revenus les plus bas). Ce fort contraste entre les communes pour lesquelles des données sont disponibles et l'absence de données sur la moitié du bassin nous interdit d'arrêter une quelconque conclusion sur ce point pour le bassin de Stavelot-Malmedy.

Notons simplement que les revenus médians par commune sont, sur le bassin, proches du revenu médian wallon (de 25.380 € à 28.043 €, pour un revenu médian wallon de 25.193 €). La situation n'y est donc pas mauvaise. Précisons cependant que, dans de nombreuses régions de Wallonie, ce niveau de revenu ne suffit pas pour pouvoir acheter une maison deux ou trois façades.

Dans le bassin, le taux de propriétaires-occupants est de 70,6%, soit davantage que la moyenne wallonne (68,6%).

Fragilité face au logement

D'après les indicateurs de la fragilité face au logement que nous avons choisis, le bassin de Stavelot-Malmedy semble dans une situation assez favorable.

L'ensemble des communes du bassin ont un taux de chômage inférieur au taux moyen wallon (13,4%) puisque ces taux sont situés entre 6,8% et 10,1%. Le taux de familles monoparentales est également plus faible que la moyenne wallonne (9,1% et 11,9% à Stavelot-Malmedy contre 12,3% en Wallonie). Ces ménages dont l'accès au logement est souvent plus difficile (car ils sont considérés comme moins solvables que les couples par les bailleurs et les banques) sont donc moins présents sur le territoire qu'ailleurs en Wallonie. La part d'isolés, soit l'autre type de ménage ayant des difficultés à se loger sur le marché privé, est très proche de la moyenne régionale (37,9% dans le bassin contre 37,2% en Wallonie).

Demande et parc de logements publics

Il y a eu, en moyenne, 206 candidatures au logement public par an dans le bassin sur la période 2020 à 2024, soit une demande deux fois moins importante en moyenne qu'en Wallonie (1,2 candidature pour 100 ménages privés contre 2,5 en Wallonie). Le parc public comprend 450 logements propriétés ou gérés par les SLSP et représente 2,7% du parc occupé du bassin de Stavelot-Malmedy, soit nettement moins que la moyenne wallonne (6,2% du parc occupé).

Comme ailleurs, les deux types de ménages les plus présents parmi les candidats au logement public dans le bassin sont les isolés et les familles monoparentales. Cependant, ces ménages sont un peu moins présents parmi les candidats à l'échelle du bassin qu'à l'échelle wallonne, à l'inverse des couples avec enfants et des couples sans enfants. La distribution des ménages candidats, par ordre d'importance, est la suivante : 44,9% d'isolés (contre 45,5% en Wallonie), 25,3% de familles monoparentales (28,4% en Wallonie), 21,3% de couples avec enfants (18,9% en Wallonie), 7,4% de couples sans enfants (5,9% en Wallonie) et enfin, 1,1% de types « autres » (1,3% en Wallonie).

Concernant l'âge des candidats, ce sont les classes intermédiaires (de 35 à 64 ans) qui sont le mieux représentées, comme partout en Wallonie, mais cette prédominance est accentuée dans le bassin. Ces classes d'âge représentent ainsi 68% des candidats contre 62% en Wallonie. Les moins de 35 ans et les 65 ans et plus sont moins présents parmi les candidats que dans l'ensemble de la Wallonie. Ils représentent respectivement 25% et 7% des candidats du bassin contre 28,2% et 9,7% des candidats wallons.

Le bassin de Stavelot-Malmedy est l'un des plus touchés par la problématique du handicap. Les ménages dont au moins un membre est porteur de handicap représentent 23,2% des ménages candidats sur le bassin (contre 14,7% en Wallonie). Il semble donc opportun d'avoir une stratégie pour répondre à cette demande (grâce à des logements adaptés) sur ce territoire.

Du point de vue des revenus, le bassin se distingue par une part très importante de candidats dont les revenus les classent en catégorie 1 (les revenus les plus faibles). Certes, ces candidats sont très largement majoritaires, quel que soit le bassin considéré. Cependant, ils représentent ici 78,3% des candidats contre 70,1% en Wallonie. Il s'agit de la plus forte proportion de candidats ayant des revenus de catégorie 1 parmi tous les bassins. Les candidats en situation précaire économiquement sont donc proportionnellement plus nombreux sur le bassin de Stavelot-Malmedy qu'ailleurs. Fort logiquement, la proportion de catégorie 2 est moins élevée : 19,1% contre 27,8% en Wallonie. La proportion de catégorie 3 est similaire à la moyenne wallonne.

Pour ce qui concerne l'adéquation du parc à la demande, les candidats ayant besoin d'un petit logement (1 ou 2 chambres) ou d'un très grand logement (5 chambres et plus) sont désavantagés par rapport aux candidats ayant besoin d'un logement 3 ou 4 chambres. Les 3 chambres représentent en effet 34,6% du parc et les 4 chambres, 20,6% alors que ces tailles de logements ne rassemblent, respectivement, que 16% et 9,4% de la demande. Ces tailles de logements sont donc largement surreprésentées dans le parc par rapport à la demande. Pour ce qui concerne les 2 chambres, l'offre et la demande sont mieux équilibrées (25,6% du parc et 29,1% des candidatures). Par contre, les logements 1 chambre ne représentent que 18,8% alors que 43,3% des candidats ont besoin de ce type de logement. Ils n'ont donc que peu de chances de voir leur demande aboutir. Il en va de même pour les candidats ayant besoin d'un 5 chambres ou plus. Certes, ils ne représentent que 2,3% des candidatures, mais les logements qui leur conviendraient ne constituent que 0,5% du parc ; autant dire qu'ils n'existent pas dans le parc. Afin de rééquilibrer les chances de tous les candidats d'accéder au logement public et réduire les files d'attente, il conviendrait donc de créer des petits logements (1 et 2 chambres) ainsi que quelques grands logements (5 chambres et plus).

Le bassin de Stavelot-Malmedy a vu son parc augmenter de 14,2% sur la période 2013-2023, soit bien plus que la moyenne wallonne (3,6%). Soulignons que cette bonne performance est partiellement due aux faibles effectifs de départ. En termes d'effectifs, l'augmentation se chiffre à 56 logements en plus. Pour terminer sur l'évolution du parc public, notons que la « libération naturelle » du parc public dans le bassin (soit la part de logements qui seront remis en location suite au décès du locataire ou à son départ en maison médicalisée) est semblable à la moyenne wallonne (10,9% contre 11,2% en Wallonie).

2.13. Sud-Luxembourg



Arlon, Attert, Aubange, Bertrix, Bièvre, Bouillon, Chiny, Daverdisse, Etalle, Florenville, Gedinne, Habay, Herbeumont, Léglise, Libin, Libramont-Chevigny, Martelange, Meix-devant-Virton, Messancy, Musson, Neufchâteau, Paliseul, Rouvroy, Saint-Hubert, Saint-Léger, Tintigny, Virton, Vresse-sur-Semois

Agglomérations

Banlieues

Zones des migrants alternants

Hors complexes résidentiels

28 communes

Le poids du bassin en quelques chiffres...

| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|---|-----------|--|--------------------------|
|  Population 2023 | 190.855 | 5,3% | 9 |
|  Ménages privés 2023 | 82.445 | 5,2% | 10 |
|  Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 1.284 | 3,2% | 9 |
|  Logements publics 2023 | 2.302 | 2,2% | 10 |

Démographie**Évolution 2013 - 2023**

+ 7.950 ménages,
soit + 10,7%

Wallonie

+5,6%



+ 11.858
personnes, soit
+ 6,6%

+3,3%

Taille moyenne des ménages 2023

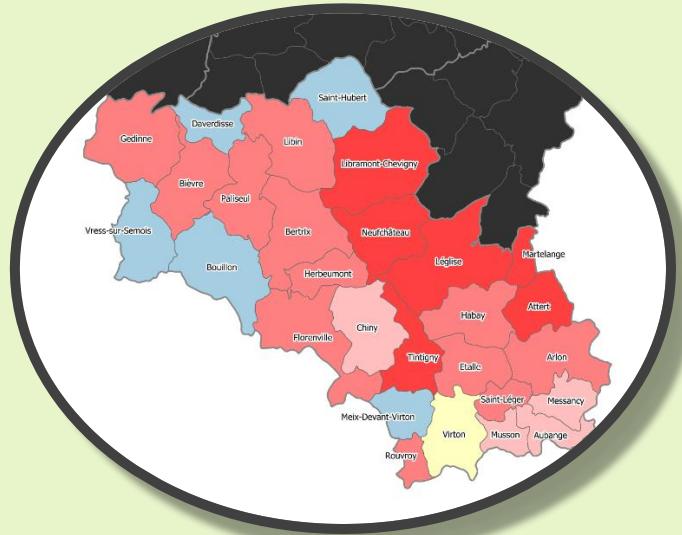
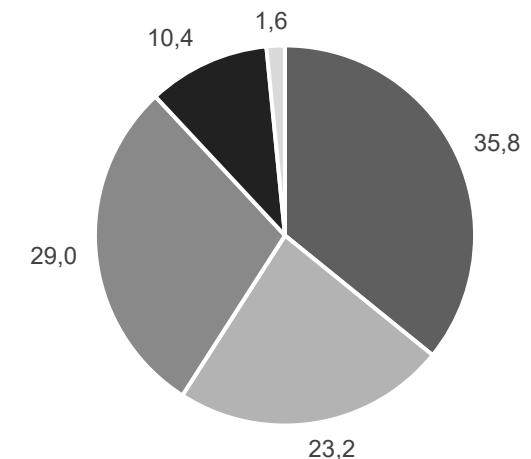
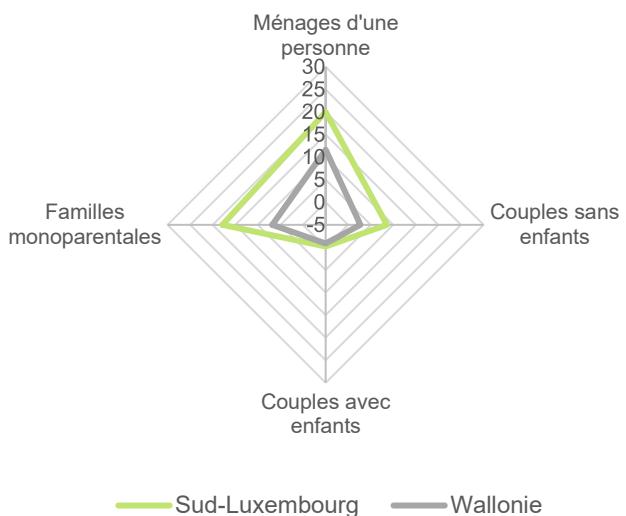
2,31

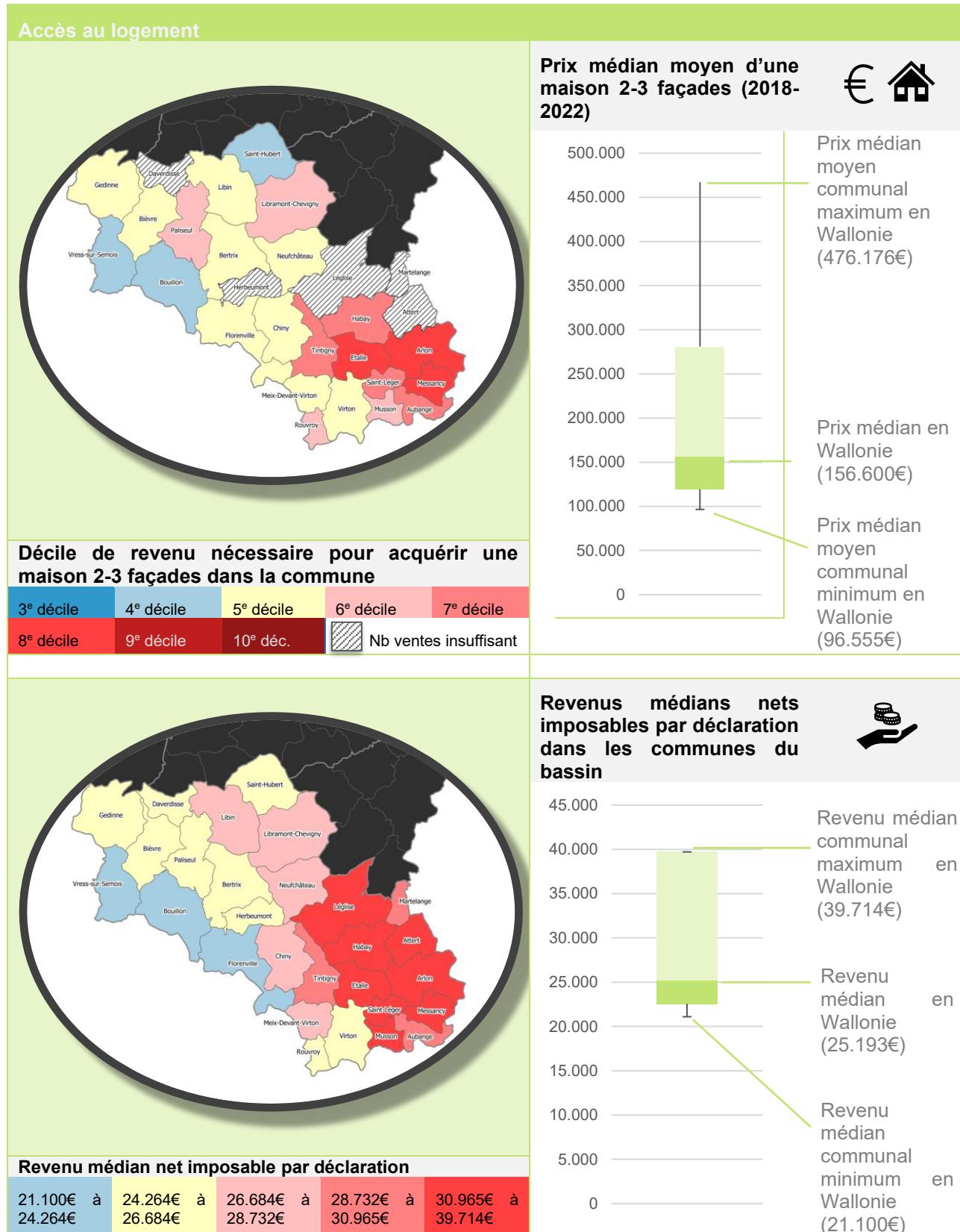
2,27

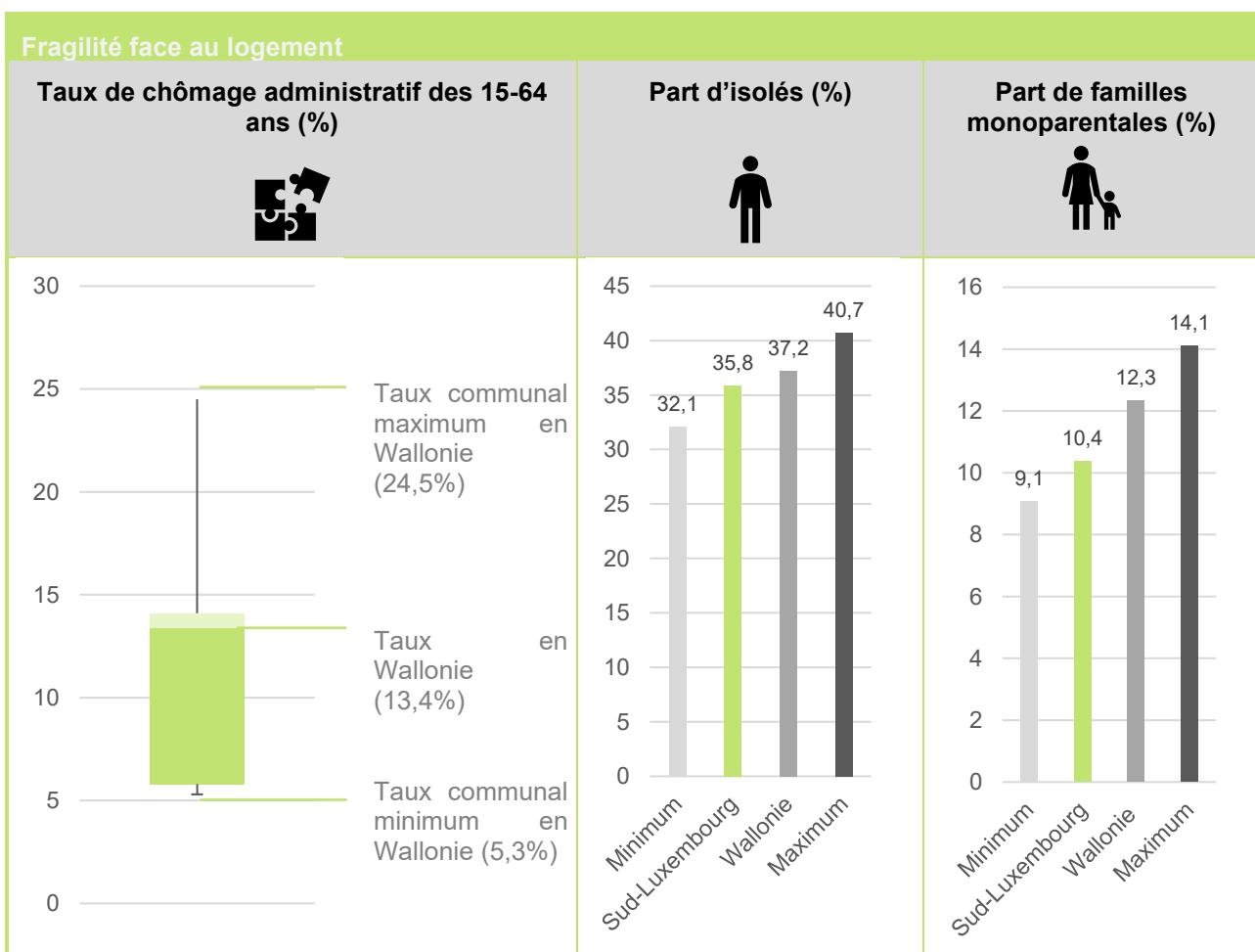
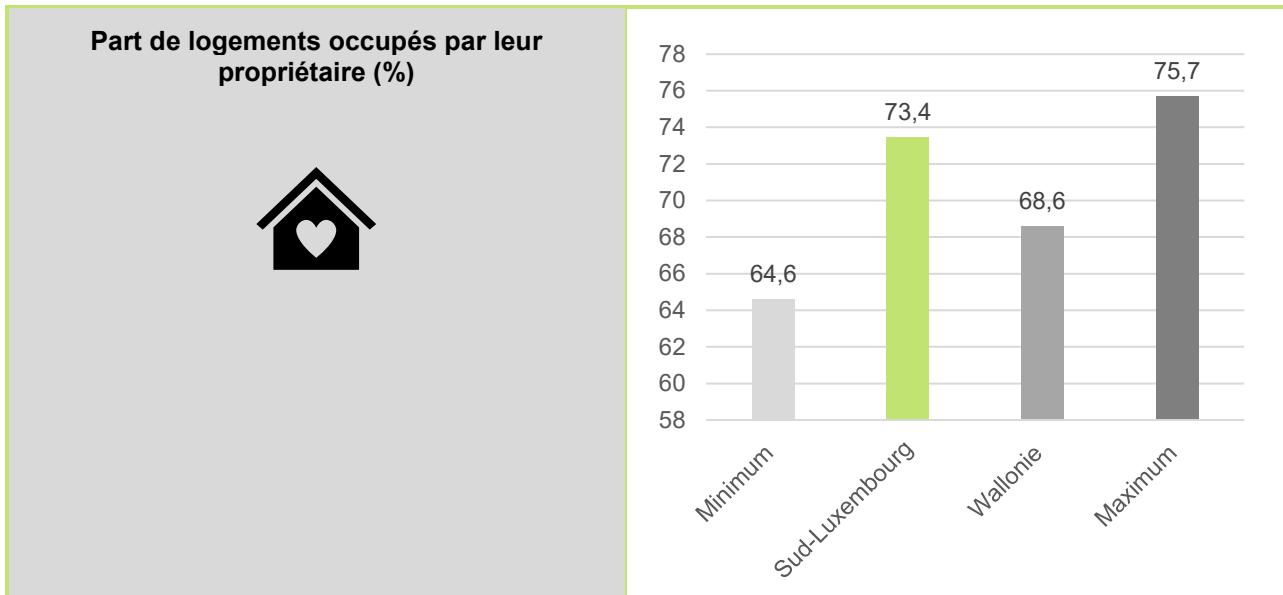
Indice de vieillissement 2023

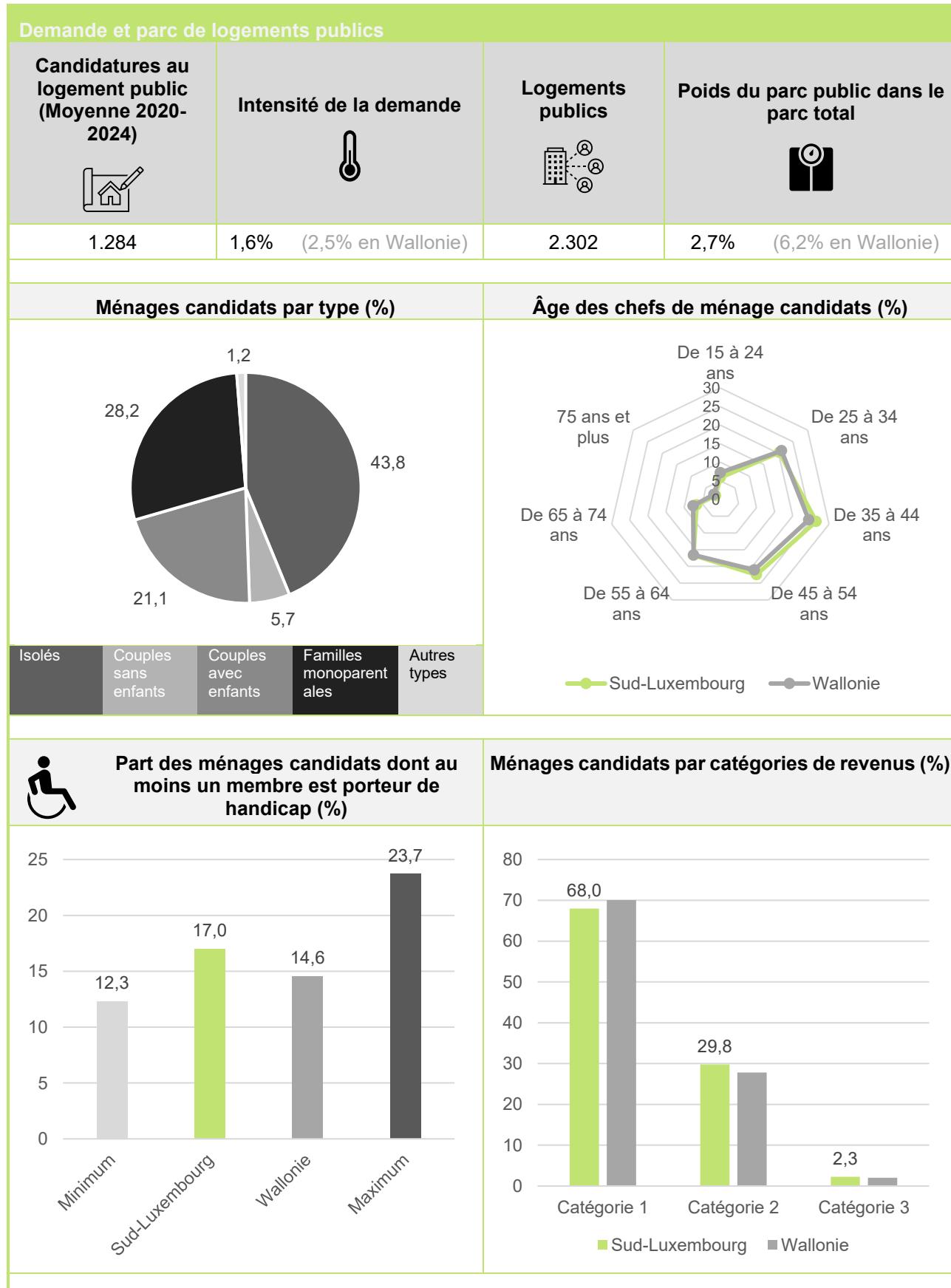
74,4

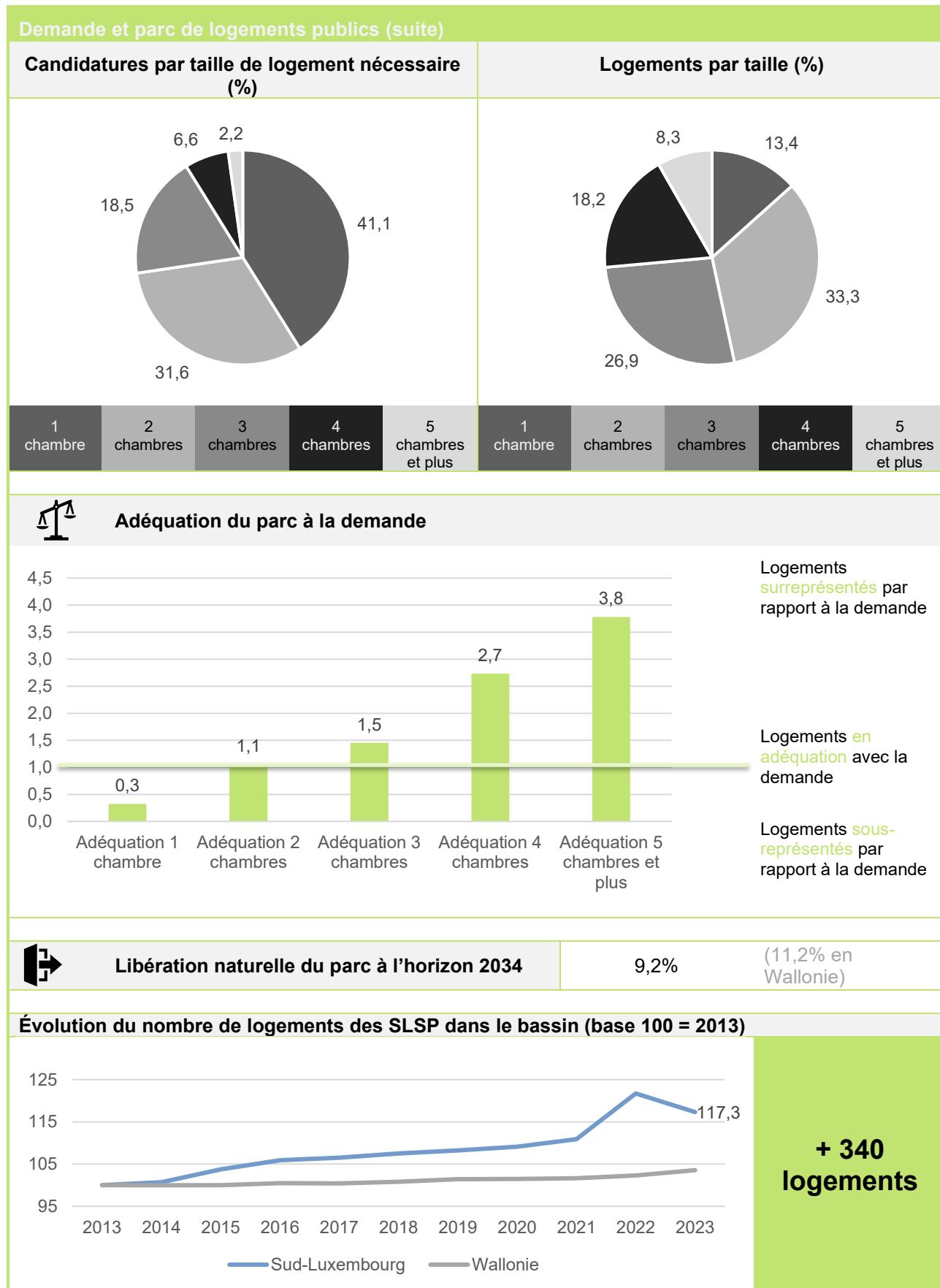
85,9

**Évolution du nombre de ménages entre 2013 et 2023 (%)**De -4%
à
+3,7%De +3,7%
à +6%De 6% à
9,2%De 9,2% à
14,8%De 14,8% à
23,6%**Ménages par type en 2023 (en%)****Évolution du nombre de ménages par type 2013 - 2023**









Synthèse

Le poids du bassin en quelques chiffres

Le bassin du Sud-Luxembourg est composé de vingt-huit communes qui, selon la classification des communes belges, sont toutes classées « hors complexes résidentiels », donc en communes rurales.

En termes de poids démographique, Sud-Luxembourg se place dans la moyenne basse des bassins de logements publics wallons. Il représente 5,3% de la population wallonne (190.855 personnes) et 5,2% des ménages privés wallons (82.445 ménages privés). Sur le plan du logement public, son poids est plus faible. Avec 1.284 candidatures en moyenne par an sur la période 2020 à 2024, il ne représente que 3,2% de la demande de logements publics en Wallonie et son parc, comportant de 2.302 logements, n'équivaut qu'à 2,2% des logements propriétés des SLSP et gérés par elles.

Démographie

Entre 2013 et 2023, la croissance de la population et du nombre des ménages privés équivaut au double de la croissance wallonne. Ainsi, sa population a connu une évolution de +6,6% contre +3,3% en Wallonie. Le nombre de ménages a quant à lui augmenté de 10,7% dans le bassin contre 5,6% en Wallonie. Cette croissance du nombre de ménages n'est pas uniforme sur le bassin. Les communes situées à proximité de l'axe autoroutier allant de Bruxelles à Luxembourg ont connu une plus forte croissance que les communes situées sur les marges du bassin, près de la frontière française ou en bordure du bassin du Pays de Famenne. On remarque aussi que la croissance est plus forte lorsque l'on se rapproche du Grand-Duché du Luxembourg, témoignant du tropisme positif qu'exerce celui-ci. Ainsi, plusieurs communes situées sur les bordures du bassin ont connu une évolution négative du nombre de leurs ménages ou inférieure à l'évolution moyenne wallonne. Inversement, les communes de Libramont-Chevigny, Neufchâteau, Léglise, Martelange, Tintigny et Attert, plus proches de l'autoroute et du Luxembourg, ont toutes connu une évolution supérieure à +14,8%, soit nettement plus que la moyenne wallonne. Cette forte croissance a nécessairement des répercussions sur le marché du logement puisqu'elle génère forcément une augmentation de la demande.

Le bassin de Sud-Luxembourg est l'un des deux plus jeunes en Wallonie. Il y a en effet « que » 74,4 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. En Wallonie, le rapport est de 86 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. Les ménages du bassin sont légèrement plus grands que la moyenne wallonne : 2,31 personnes par ménages dans le bassin contre 2,27 en Wallonie.

Comme partout ailleurs, les isolés constituent le type de ménages le plus fréquent en Sud-Luxembourg : 35,8% (contre 37,2% en Wallonie). Ils sont suivis, par ordre d'importance, des couples avec enfants (29% contre 26,6% en Wallonie), des couples sans enfants (23,2% contre 22% en Wallonie), des familles monoparentales (10,4% contre 12,3%) et des ménages « autres » (1,6% contre 1,9% en Wallonie). Comme on le voit, cette distribution diffère très peu de celle de la Wallonie. On constate une proportion un peu plus faible d'isolés et de familles monoparentales sur le bassin qu'en Wallonie, mais cette situation est en train de changer. En effet, sur la dernière décennie, ces deux types de ménages ont connu de fortes augmentations : +20% pour les isolés et +17,9% pour les familles monoparentales. Ces évolutions, qui se placent parmi les plus élevées pour ces types de ménages à l'échelle des bassins, montrent que Sud-Luxembourg tend à se rapprocher de la moyenne wallonne. En matière de logement, cela signifierait sans doute une augmentation de la fragilité de la population face au logement. En effet, les isolés et les familles monoparentales, souvent jugés moins solvables par les bailleurs et les banques, ont plus de mal à entrer sur le marché acquisitif ou le marché locatif privé. Pour finir, notons que les couples sans enfants ont également connu une assez forte progression de leur nombre (+8,6% contre +2,7% en Wallonie) et les couples avec enfants stagnent (-0,2% contre -0,9% en Wallonie).

Accès au logement

De manière liminaire, notons que nous ne disposons pas de données sur les prix de l'immobilier pour l'ensemble des communes du bassin. Statbel n'a pas publié d'informations concernant les communes de Daverdisse, Herbeumont, Léglise, Martelange et Attert, sans doute en raison d'un nombre insuffisant de transactions.

En matière d'accès au logement, la situation est très contrastée dans le bassin de Sud-Luxembourg, car, dans certaines communes du bassin les prix pratiqués sont très bas alors que dans d'autres, ils sont très élevés. Ainsi, les prix médians moyens par commune pour une maison deux ou trois façades sont compris entre 119.441 € (soit moins que le prix médian wallon s'élevant à 156.600 €) et 281.015 €. Sud-Luxembourg est ainsi l'un des trois seuls bassins où l'on trouve des prix aussi élevés.

D'après les données disponibles, il apparaît que l'accès au logement est beaucoup plus difficile dans la partie sud-est du bassin que dans la partie nord et ouest. En effet, dans cette dernière partie, il est possible d'acquérir une maison deux ou trois façades en ayant des revenus situés dans le quatrième décile (c'est-à-dire supérieurs aux 30% des revenus les plus bas). C'est le cas à Saint-Hubert, Bouillon ou encore Vresse-sur-Semois. Dans la plupart des autres communes de la moitié nord et de la frange ouest du bassin, on peut acquérir un tel bien en faisant partie du cinquième décile (donc avec des revenus supérieurs à 40% des revenus les plus bas) et, dans trois cas (Paliseul, Libramont-Chevigny, Rouvroy), en faisant partie du sixième décile. Par contre, dans la partie sud-est, à proximité directe du Grand-Duché, il faut avoir des revenus compris entre le sixième décile (Musson) et le huitième décile (Etalle, Arlon, Messancy), soit des revenus supérieurs à 70% des revenus les plus bas.

La cartographie de l'accessibilité au logement s'accorde assez bien avec celle des revenus. En effet, d'après les chiffres publiés par le SPF Finances, les revenus médians nets imposables par déclaration des communes situées dans le sud-ouest du bassin font partie des plus élevés en Wallonie. On voit là l'influence du Grand-Duché et des revenus des frontaliers. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne du Grand-Duché du Luxembourg, les revenus médians par commune diminuent, jusqu'à figurer parmi la catégorie la plus faible (inférieurs à 24.264 €) dans la frange sud-ouest du bassin, le long de la frontière française (à Vresse-sur-Semois, Bouillon, Florenville). Cependant, si ces cartographies s'accordent, cela ne signifie pas qu'il n'y ait pas de problème d'accessibilité au logement dans le bassin, notamment dans la partie sud-est.

Dans le bassin, le taux de propriétaires-occupants est de 73,4%, soit davantage que la moyenne wallonne (68,6%).

Fragilité face au logement

En termes de fragilité face au logement, la situation du bassin de Sud-Luxembourg semble relativement bonne d'après les indicateurs que nous avons choisis.

Le taux de chômage des communes du bassin est compris entre 5,8% (soit proche du minimum en Wallonie, 5,3%) et 14,1% (soit un peu au-dessus de la moyenne wallonne, 13,4%). De plus, la part des ménages qui sont les plus fragiles face au logement, car le plus fréquemment en situation de pauvreté, à savoir les isolés et les familles monoparentales, est moindre en Sud-Luxembourg. Ainsi, la part d'isolés y est de 35,8% (contre 37,2% en Wallonie) et celle de familles monoparentales de 10,4% (contre 12,3% en Wallonie).

Demande et parc de logements publics

Le nombre moyen de candidatures au logement public en Sud-Luxembourg s'élève à 1.284 candidatures par an sur la période 2020-2024. Ceci correspond à 1,6 candidature pour 100 ménages, soit une intensité de la demande moindre qu'à l'échelle de la Wallonie (2,5 candidatures pour 100 ménages). Avec 2.302 logements propriétés ou gérés par les SLSP, le parc public représente 2,7% du parc occupé du bassin de Sud-Luxembourg, soit nettement moins que la moyenne wallonne (6,2% du parc occupé).

La distribution des ménages candidats en Sud-Luxembourg est très semblable à la distribution de ceux-ci à l'échelle de la Wallonie. Les ménages les plus fréquents parmi les candidats sont les isolés (43,8% contre 45,5% en Wallonie), suivis des familles monoparentales (28,2% contre 28,4%), des couples avec enfants (21,1% contre 18,9%), des couples sans enfants (5,7% contre 5,9%) et des ménages de type « autres » (1,2% contre 1,3%). La seule différence notable entre ces deux distributions consiste en une part légèrement plus faible des isolés en Sud-Luxembourg, au profit des couples avec enfants.

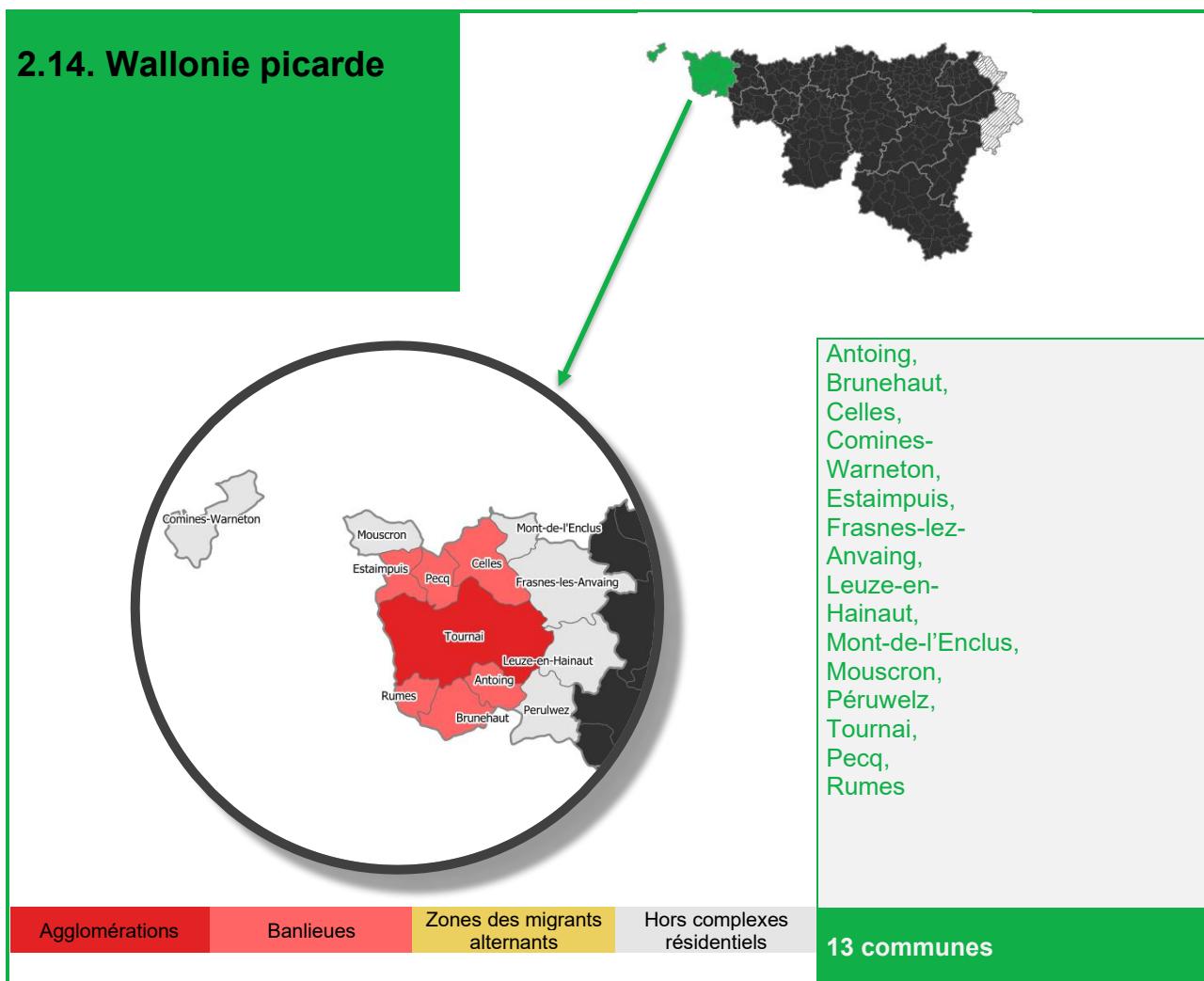
Concernant l'âge des candidats, les distributions dans le bassin et en Wallonie sont également très semblables. On constate une très légère surreprésentation des classes d'âges intermédiaires (de 35 à 64 ans) en Sud-Luxembourg par rapport à la Wallonie (65,6% contre 62% en Wallonie). Cette surreprésentation se fait au détriment des 65 ans et plus (6,5% contre 7,5%) et surtout des moins de 35 ans (26,2% contre 28,2%).

La problématique du handicap est un peu plus présente dans le bassin du Sud-Luxembourg que dans l'ensemble de la Wallonie. En effet, 17% des ménages comportent au moins un membre porteur de handicap (contre 14,7% en Wallonie). Il semble donc opportun d'avoir une stratégie pour répondre à cette demande (par des logements adaptés) sur ce territoire.

Du point de vue des revenus, la part des ménages ayant des revenus de catégorie 2 ou de catégorie 3 est plus élevée que la moyenne régionale. Ils sont respectivement 29,8% et 2,3% dans le bassin contre 27,8% et 2% en Wallonie. La part des candidats de catégorie 1 (c'est-à-dire ayant les revenus les plus bas) est de 68% contre 70,1% en Wallonie. La population des candidats dans le bassin est de ce point de vue un peu plus hétérogène qu'à l'échelle de la région.

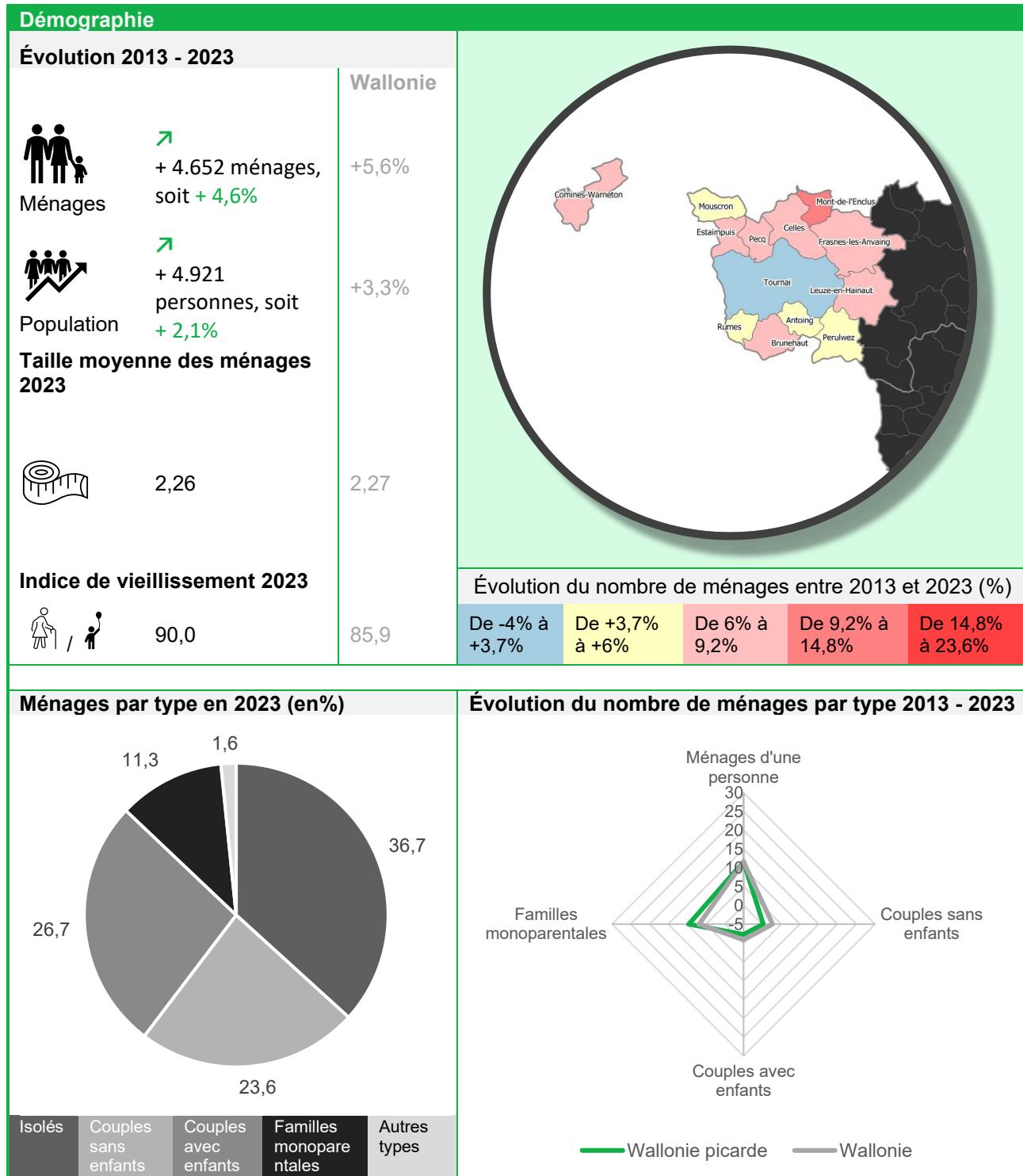
Pour ce qui concerne l'adéquation du parc à la demande, les logements 1 chambre sont sous-représentés par rapport à la demande comme dans tous les autres bassins. Les 1 chambre ne représentent en effet que 13,4% du parc alors que 41,1% des candidats ont besoin de logements de cette taille. Pour les logements 2 chambres, il y a adéquation presque parfaite : ils constituent 33,3% du parc pour 31,6% des candidatures. Par contre, pour les logements plus grands, il y a « suroffre » et celle-ci s'accentue au fur et à mesure que la taille des logements augmente. Ainsi, l'indice d'adéquation des 3 chambres est de 1,5, celui des 4 chambres de 2,7 et celui des 5 chambres et plus de 3,8 (ce qui signifie que la part des logements de cette taille dans le parc est égale 3,8 fois la part des candidatures ayant besoin de cette taille de logement parmi les candidatures). Pour rééquilibrer les chances des ménages d'accéder au logement public et réduire les files d'attente, il conviendrait de créer du logement 1 chambre.

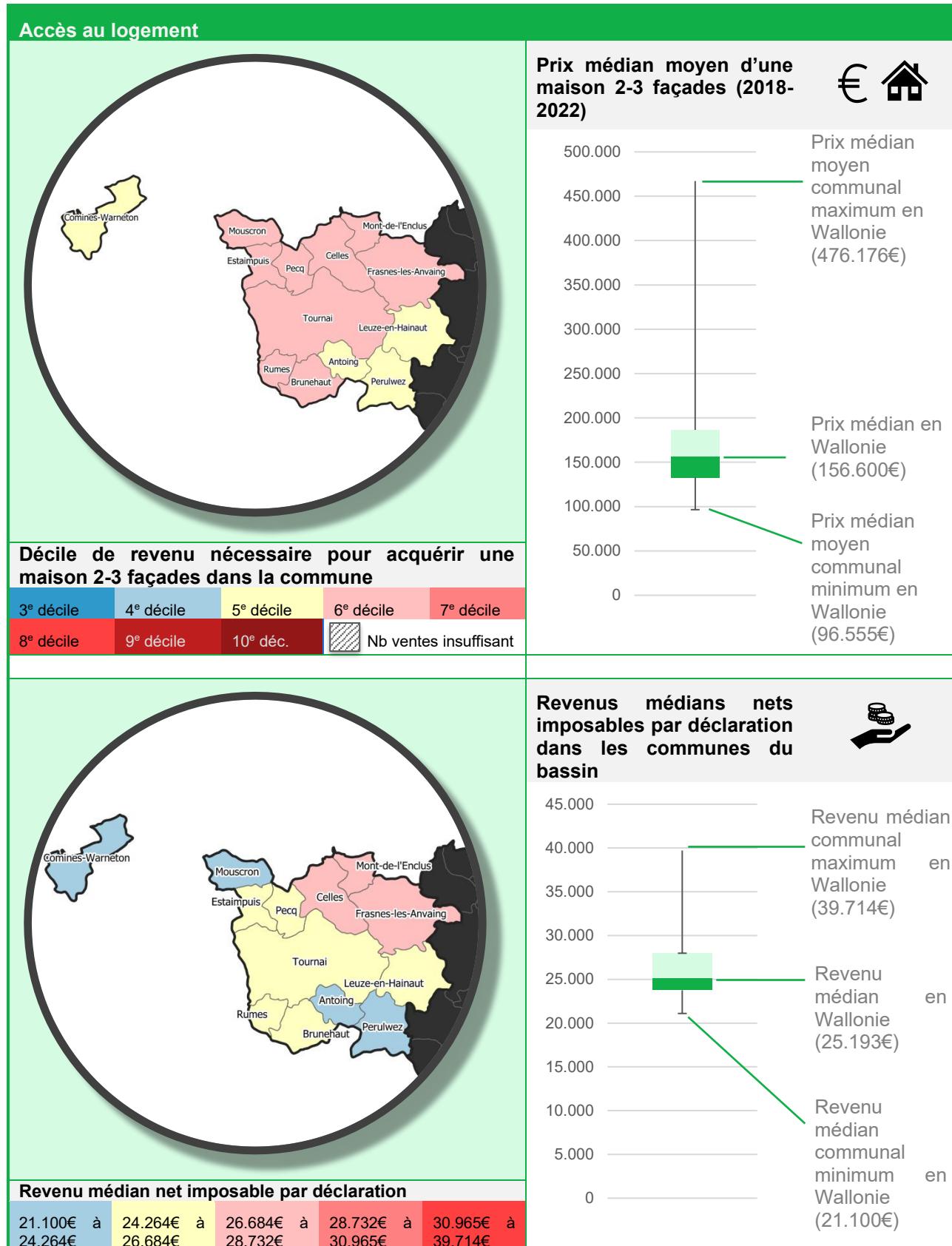
Le bassin de Sud-Luxembourg a vu son parc augmenter de 17,3% sur la période 2013-2023, soit bien plus que la moyenne wallonne (3,6%), soit 340 logements en plus. Pour terminer sur l'évolution du parc public, notons que la « libération naturelle » du parc public dans le bassin (soit la part de logements qui seront remis en location suite au décès du locataire ou à son départ en maison médicalisée) est inférieure à la moyenne wallonne (9,2% contre 11,2% en Wallonie).

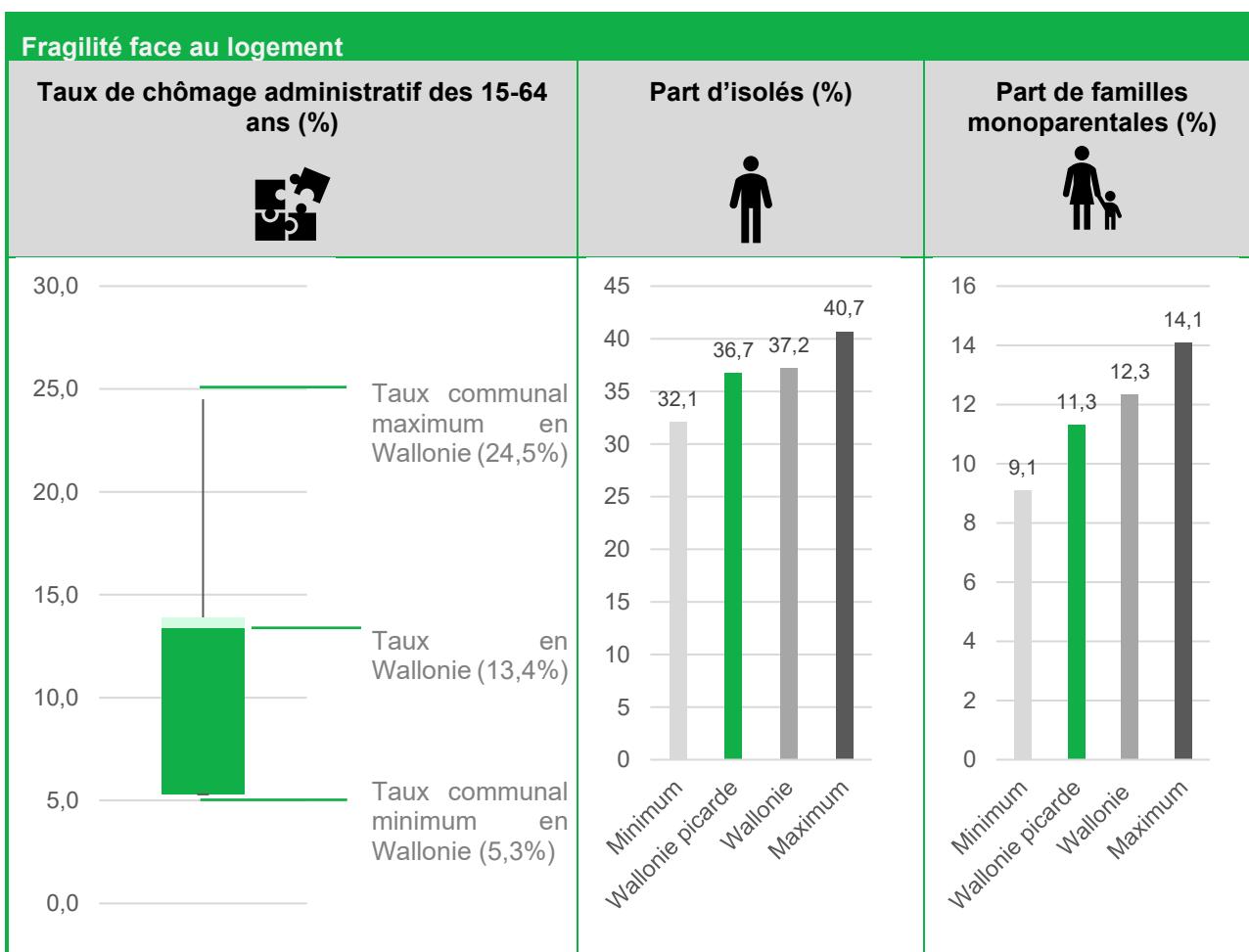
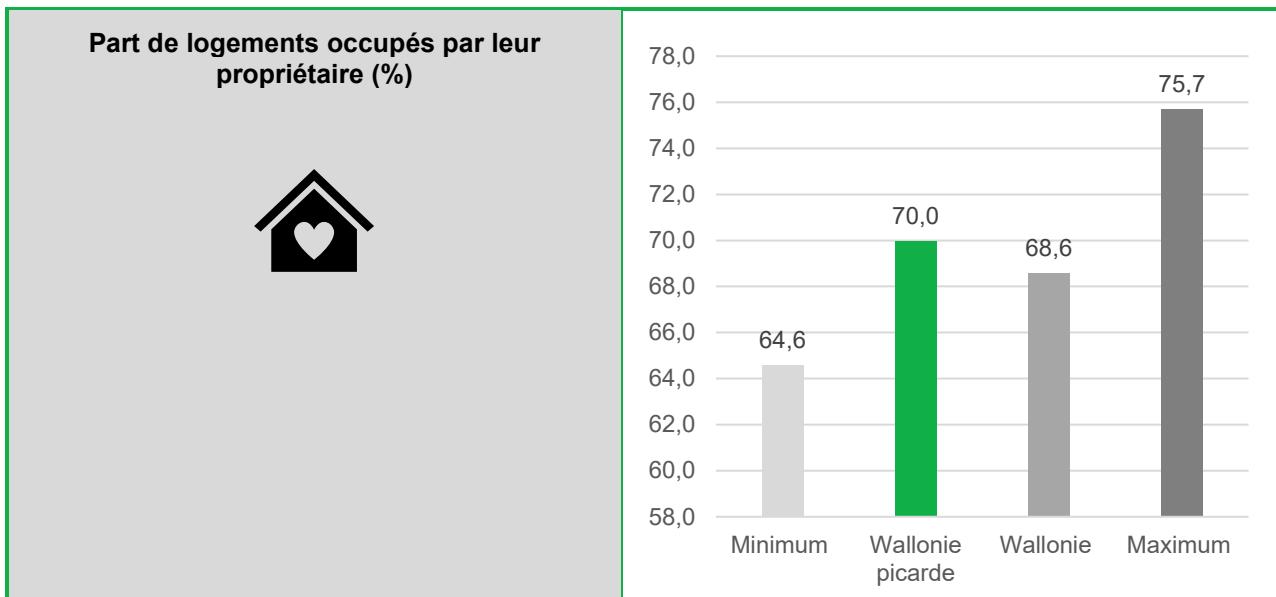


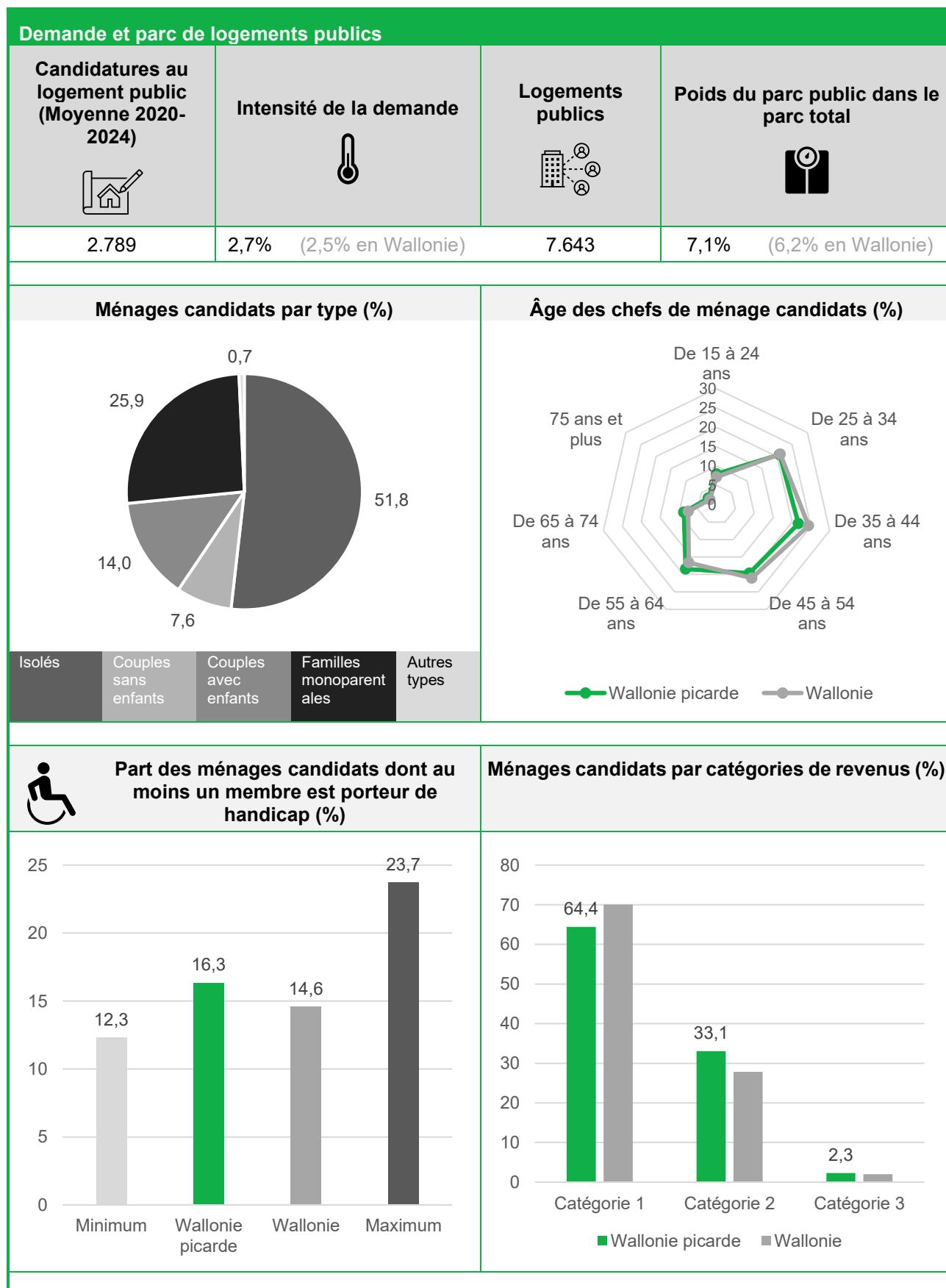
Le poids du bassin en quelques chiffres...

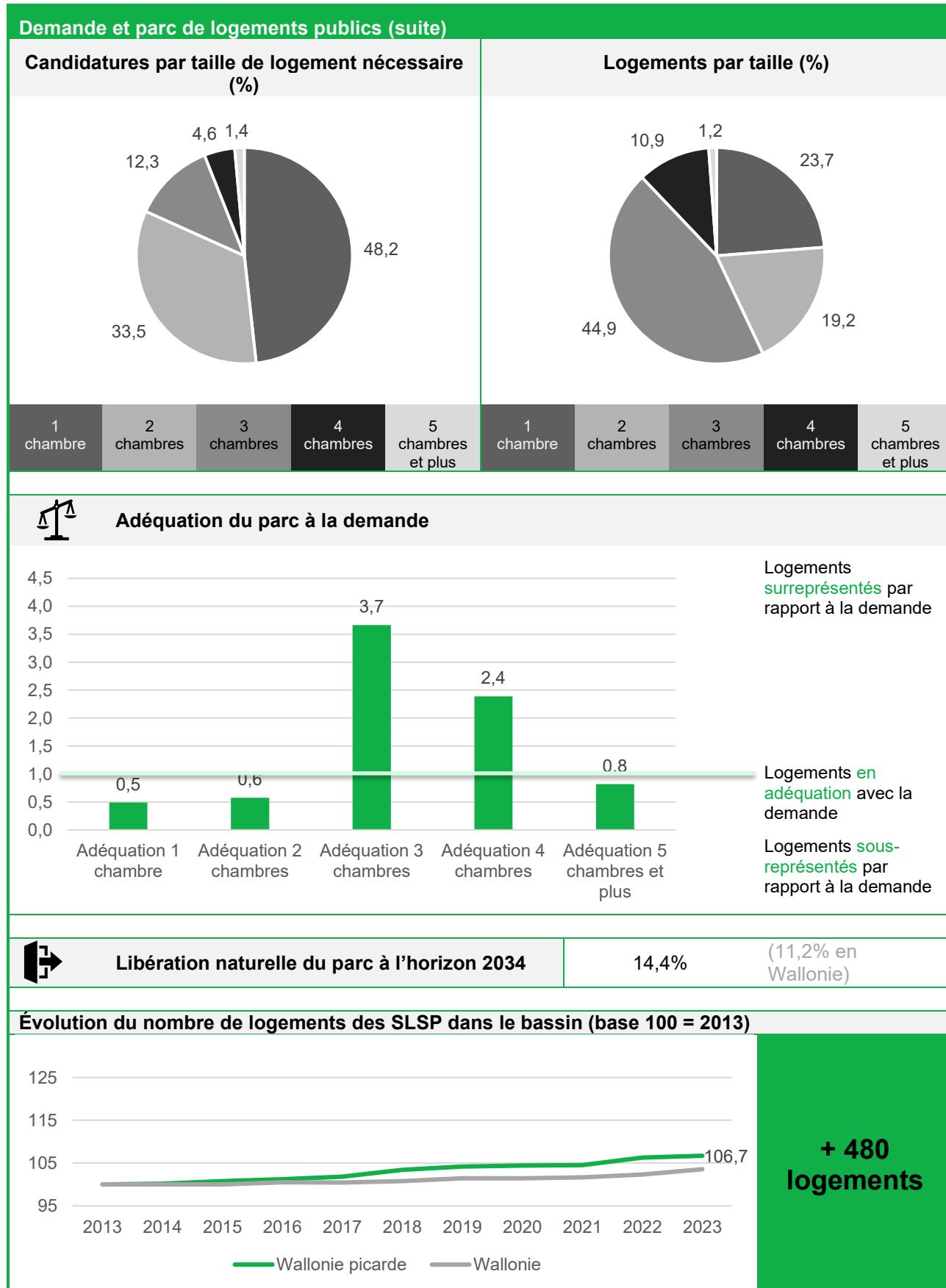
| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|---|-----------|--|--------------------------|
|  Population 2023 | 237.141 | 6,6% | 7 |
|  Ménages privés 2023 | 104.958 | 6,6% | 8 |
|  Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 2.789 | 6,9% | 6 |
|  Logements publics 2023 | 7.643 | 7,4% | 5 |











Synthèse

Le poids du bassin en quelques chiffres

Treize communes composent le bassin de Wallonie picarde. Selon la classification des communes belges, sept de ces communes composent l'agglomération et la banlieue de Tournai. Les six autres sont toutes classées « hors complexes résidentiels », donc en communes rurales.

En termes de poids démographique, la Wallonie picarde se place dans la moyenne des bassins de logement publics wallons. Elle représente 6,6% de la population et des ménages privés de Wallonie (237.141 habitants et 104.958 ménages privés). Son poids en matière de logement public est un peu plus élevé. Elle représente en effet 6,9% des candidatures par an (2.789 candidatures en moyenne par an sur 2020-2024) et 7,4% du parc wallon (7.643 logements propriétés des SLSP et gérés par elles).

Démographie

Entre 2013 et 2023, la Wallonie picarde a connu une croissance démographique plus faible que l'ensemble de la Wallonie. Sa population n'a augmenté que de 2,1% (contre 3,3% en Wallonie) et le nombre de ses ménages que de 4,6% (contre 5,6% en Wallonie). Notons qu'en ce qui concerne le nombre de ménages, les communes du bassin ont connu des évolutions différentes. Ainsi, Tournai a connu une évolution de +2%, soit inférieure à la moyenne régionale. Cependant, la majeure partie des communes du bassin ont eu une évolution supérieure à la moyenne régionale. Il y a donc un contraste entre la ville centre et ses alentours, la demande en logements se faisant plus fortement ressentir à l'extérieur de l'agglomération.

Le bassin de Wallonie picarde est plus fortement concerné par le vieillissement que l'ensemble de la Wallonie. Pour 100 jeunes de moins de 20 ans, il y a en effet 90 personnes âgées de 65 ans ou plus. En Wallonie, le rapport est de 86 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. Cette forte présence des personnes âgées suggère qu'il serait bon de développer une offre de logement adaptée à cette tranche d'âge.

La distribution des ménages par type en Wallonie picarde est très proche de la distribution wallonne. Comme partout ailleurs, les isolés constituent le type de ménages le plus fréquent : 36,7% (contre 37,2% en Wallonie). Ils sont suivis, par ordre d'importance, des couples avec enfants (26,7% contre 26,6% en Wallonie), des couples sans enfants (23,6% contre 22% en Wallonie), des familles monoparentales (11,3% contre 12,3%) et des ménages « autres » (1,6% contre 1,9% en Wallonie). L'évolution de ces types de ménages sur la dernière décennie dans le bassin est également très proche de celle de la Wallonie : le nombre de ménages de chaque type a évolué à peu près dans les mêmes proportions qu'en Wallonie. On perçoit juste une évolution un peu plus forte des familles monoparentales sur le bassin qu'en Wallonie (+9,5% en Wallonie picarde contre +6,8% en Wallonie) et un peu moins forte en ce qui concerne les couples sans enfants (+0,3% contre +2,7%).

Accès au logement

Les prix médians moyens d'une maison deux ou trois façades dans les communes du bassin se situent autour du prix médian wallon pour ce type de bien (156.600 €). Ils sont compris entre 133.009 € et 186.460 €. Ce niveau de prix rend l'accès à la propriété relativement abordable dans le bassin au regard de la situation en Wallonie. Ainsi, on peut acquérir une maison deux ou trois façades en ayant des revenus situés dans le cinquième décile (soit supérieurs aux 40% des revenus les plus bas) dans quatre communes du bassin (Comines-Warneton, Antoing, Leuze-en-Hainaut et Péruwelz). Dans le reste du bassin, il faut avoir des revenus situés dans le sixième décile (soit supérieurs aux 50% des revenus les plus bas).

Si ces prix semblent relativement raisonnables en comparaison à d'autres régions de la Wallonie, il n'en reste pas moins qu'ils semblent un peu en décalage par rapport aux revenus des ménages du bassin. En effet, le revenu médian de nombreuses communes du bassin est très proche du revenu médian wallon, voire en dessous. Ceci signifie forcément qu'une part importante de leur population a des revenus inférieurs au revenu médian wallon et donc ne se situe pas dans le décile permettant d'accéder aux logements dans le bassin. C'est notamment le cas à Tournai dont le revenu médian est inférieur au revenu médian wallon, mais où il faut faire partie du sixième décile pour accéder à la propriété. Il est donc nécessaire de développer une offre locative pour permettre à l'ensemble de la population de se loger.

Dans le bassin, le taux de propriétaires-occupants est de 70%, soit davantage que la moyenne wallonne (68,6%).

Fragilité face au logement

En termes de fragilité face au logement, la situation du bassin de Wallonie picarde semble relativement bonne d'après les indicateurs que nous avons choisis.

Le taux de chômage des communes du bassin est compris entre 5,3% (soit le minimum en Wallonie) et 13,9% (soit un peu au-dessus de la moyenne wallonne, 13,4%). De plus, la part des ménages qui sont les plus fragiles face au logement, car le plus fréquemment en situation de pauvreté, à savoir les isolés et les familles monoparentales, est légèrement moindre en Wallonie picarde. Ainsi, la part d'isolés y est de 36,7% (contre 37,2% en Wallonie) et celle de familles monoparentales de 11,3% (contre 12,3% en Wallonie).

Demande et parc de logements publics

En moyenne, 2.789 candidatures ont été enregistrées annuellement entre 2020 et 2024 dans le bassin de Wallonie picarde. Cela correspond à une intensité de la demande de 2,7 candidatures pour 100 ménages privés, soit une intensité tout à fait dans la moyenne wallonne (2,5 candidatures pour 100 ménages privés). Par contre, avec un parc composé de 7.643 logements propriétés ou gérés par les SLSP, le parc public représente 7,1% du parc occupé de Wallonie picarde, soit légèrement plus que la moyenne wallonne (6,2% du parc occupé). À demande comparable, l'offre est légèrement plus forte dans le bassin qu'à l'échelle wallonne.

En Wallonie picarde, plus de la moitié des candidats au logement public sont des personnes isolées (51,8% contre 45,5% à l'échelle de la Wallonie). Le bassin est ainsi l'un des trois seuls bassins où les isolés constituent plus de la moitié des candidats. Le groupe le plus important ensuite est, comme partout ailleurs, les familles monoparentales qui représentent un peu plus du quart des candidats (25,9% contre 28,4% en Wallonie). Viennent ensuite les couples avec enfants (14% contre 18,9% en Wallonie), les couples sans enfants (7,6% contre 5,9% en Wallonie) et les ménages de type « autres ». Notons que la part de familles avec enfants (couples avec enfants et familles monoparentales) est l'une des deux plus faibles observées dans les bassins de logements publics (39,8%), ce qui a forcément des répercussions sur la taille des logements nécessaires, c'est-à-dire moins de grands logements.

La distribution selon l'âge des candidats est très semblable en Wallonie picarde et en Wallonie. Cependant, on observe que les 25 à 54 ans sont un peu moins présents en Wallonie picarde qu'à l'échelle de la région (62,2% contre 66,5% en Wallonie) et, qu'au contraire, les 65 ans et plus sont plus nombreux en Wallonie picarde (29,8% contre 26,3%). Ce fait conforme que la problématique du vieillissement est bien présente sur le bassin et qu'il conviendrait de développer une offre pour y répondre.

En Wallonie picarde, 16,3% des ménages candidats comportent au moins un membre porteur de handicap, soit un peu plus que la moyenne wallonne (14,7%). Il semble donc également nécessaire de développer une offre adaptée à ce public sur ce territoire.

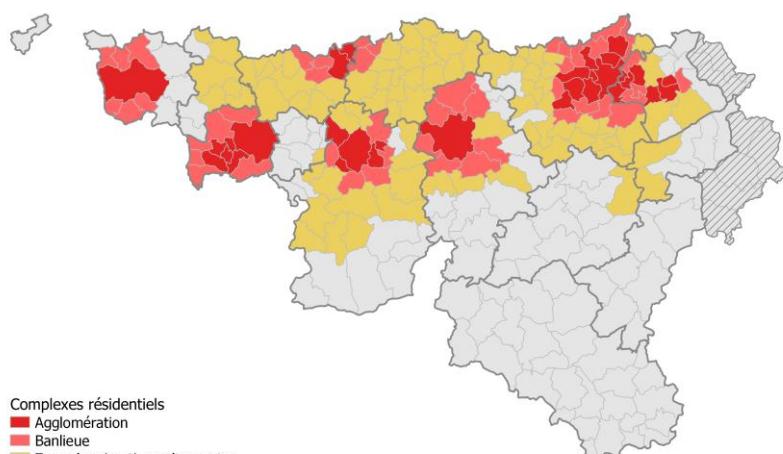
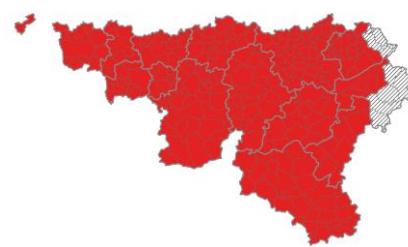
Sur le plan des revenus, la part des ménages ayant des revenus de catégorie 2 ou de catégorie 3 est plus élevée que la moyenne régionale. Ils sont respectivement 33,1% et 2,3% dans le bassin contre 27,8% et 2% en Wallonie. La part des candidats de catégorie 1 (c'est-à-dire ayant les revenus les plus bas) est de 64,4% contre 70,1% en Wallonie. La population des candidats dans le bassin est de ce point de vue un peu plus hétérogène qu'à l'échelle de la région.

Le parc de logements publics de Wallonie picarde présente un fort déséquilibre en défaveur des ménages ayant besoin de petits logements. En effet, les logements 1 chambre et 2 chambres représentent à eux deux 81,7% des candidatures, mais seulement 42,9% du parc.

À l'inverse, les 3 chambres ne représentent que 12,3% des demandeurs, mais 44,9% du parc (soit 3,7 fois la demande). Il existe également une surreprésentation des logements 4 chambres au sein du parc par rapport à la demande, mais moins forte que pour les trois chambres. Les 4 chambres ne sont en effet « que », 2,4 fois plus présents au sein du parc qu'au sein de la demande. Quant aux 5 chambres et plus, on observe une légèrement sous-représentation dans le parc. Au vu de ces chiffres, on comprend aisément que les candidats ayant besoin d'un logement 1 chambre ou 2 chambres ont moins de chances de voir aboutir leurs demandes. Pour rééquilibrer les chances des candidats, et réduire les files d'attente, il conviendrait de créer des petits logements.

Le parc du bassin de Wallonie picarde a augmenté de 6,7% sur la période 2013-2023 (+480 logements), soit plus que la moyenne wallonne (3,6%). Dans les dix années à venir, la « libération naturelle » du parc public dans le bassin (soit la part de logements qui seront remis en location suite au décès du locataire ou à son départ en maison médicalisée) sera supérieure à la moyenne wallonne (11,4% contre 11,2% en Wallonie), ce qui devrait permettre de réduire une partie de la demande, si tant est que la taille des logements libérés soit en adéquation avec la demande.

2.15. Wallonie



Complexes résidentiels
 ■ Agglomération
 ■ Banlieue
 ■ Zone de migrations alternantes
 ■ Hors complexes résidentiels
 ■ Limites de bassins

Agglomérations

Banlieues

Zones des migrants alternants

Hors complexes résidentiels

253 communes

Les 9 communes de la Communauté germanophone ne sont pas comprises dans l'étude.

La Wallonie en quelques chiffres...

| | Effectifs | Part au sein de la Wallonie (hors communauté germanophone) | Rang au sein des bassins |
|---|-----------|--|--------------------------|
|  Population 2023 | 3.602.192 | 100% | - |
|  Ménages privés 2023 | 1.588.382 | 100% | - |
|  Candidatures au logement public (Moyenne annuelle 2020-2024) | 40.357 | 100% | - |
|  Logements publics 2023 | 103.349 | 100% | - |

Démographie

Évolution 2013 - 2023

 Ménages  + 84.196 ménages  +5,6%

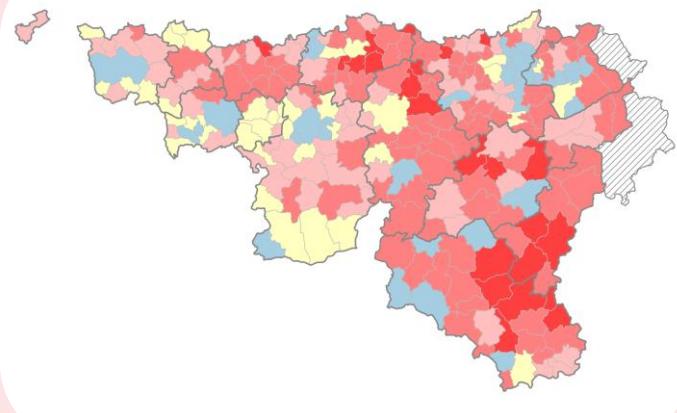
 Population  + 115.222 personnes  +3,3%

Taille moyenne des ménages

 2,27

Indice de vieillissement 2023

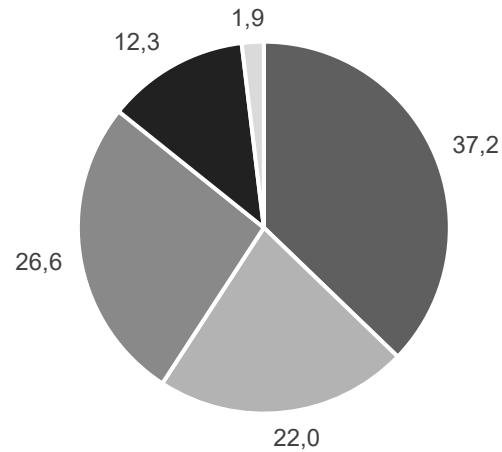
 85,9



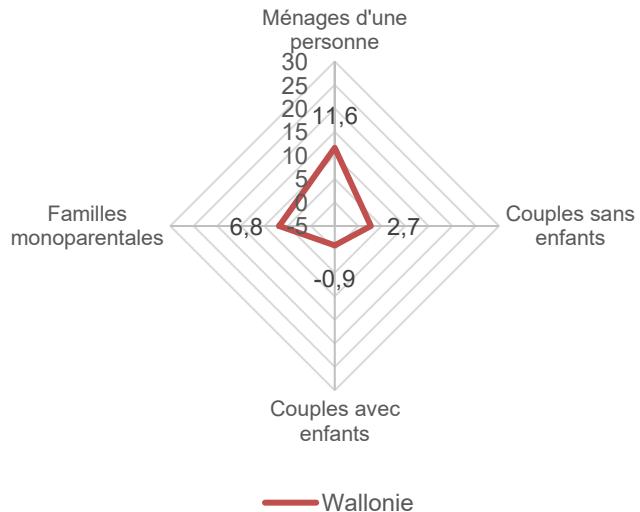
Évolution du nombre de ménages entre 2013 et 2023 (%)

| | | | | |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|
| De -4% à +3,7% | De +3,7% à +6% | De 6% à 9,2% | De 9,2% à 14,8% | De 14,8% à 23,6% |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|

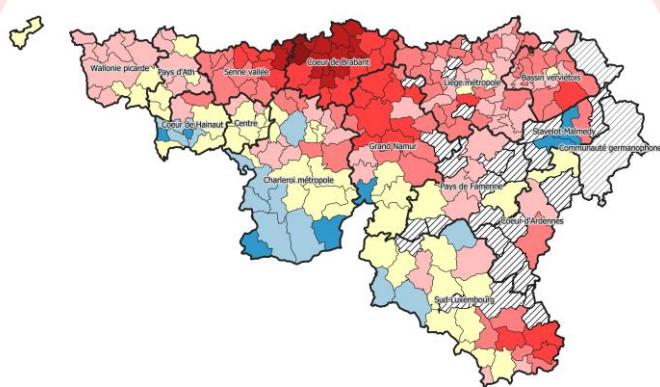
Ménages par type en 2023 (en%)



Évolution du nombre de ménages par type 2013 - 2023



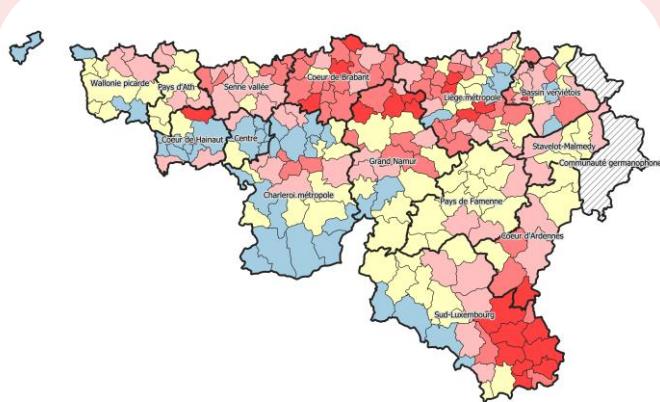
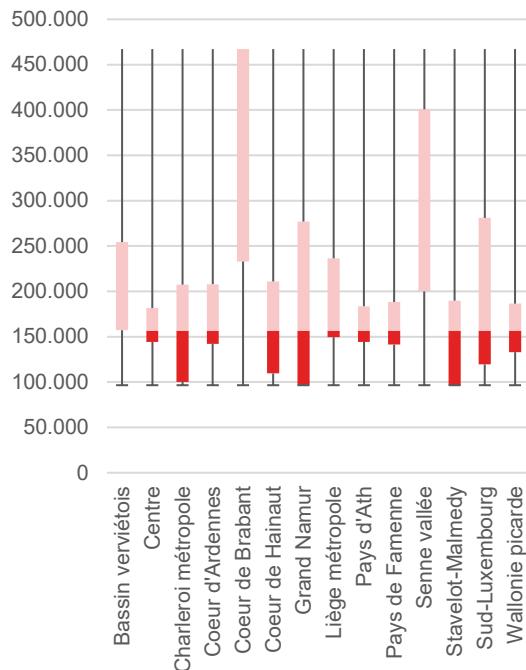
Accès au logement



Décile de revenu nécessaire pour acquérir une maison 2-3 façades dans la commune

| 3 ^e décile | 4 ^e décile | 5 ^e décile | 6 ^e décile | 7 ^e décile |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 8 ^e décile | 9 ^e décile | 10 ^e déc. | | Nb ventes insuffisant |

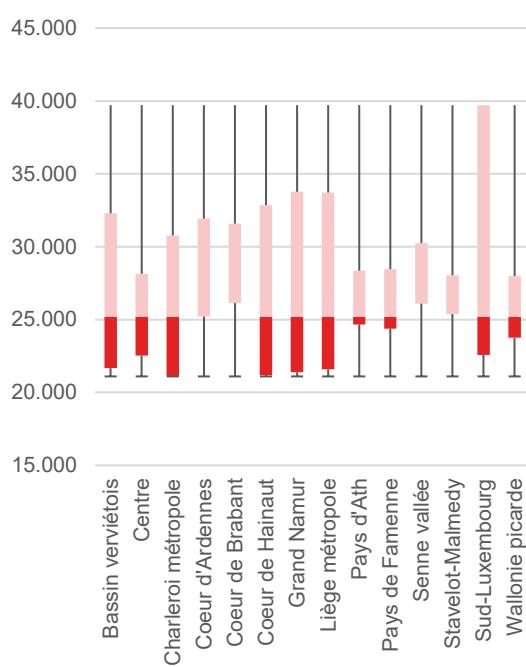
Prix médian moyen d'une maison 2-3 façades (2018-2022)

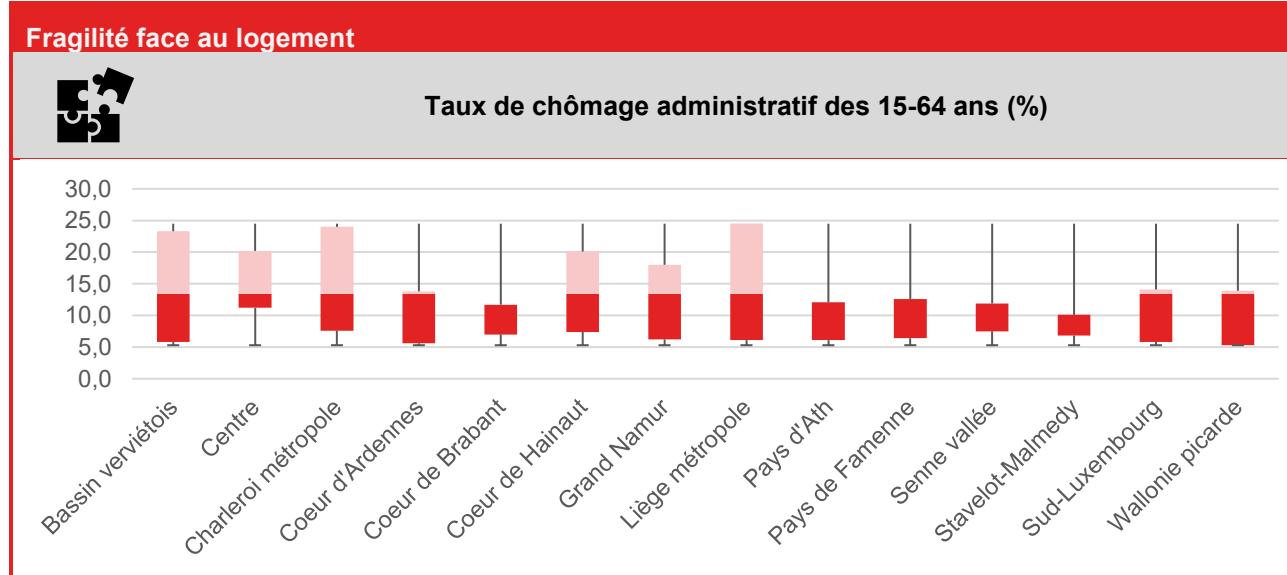
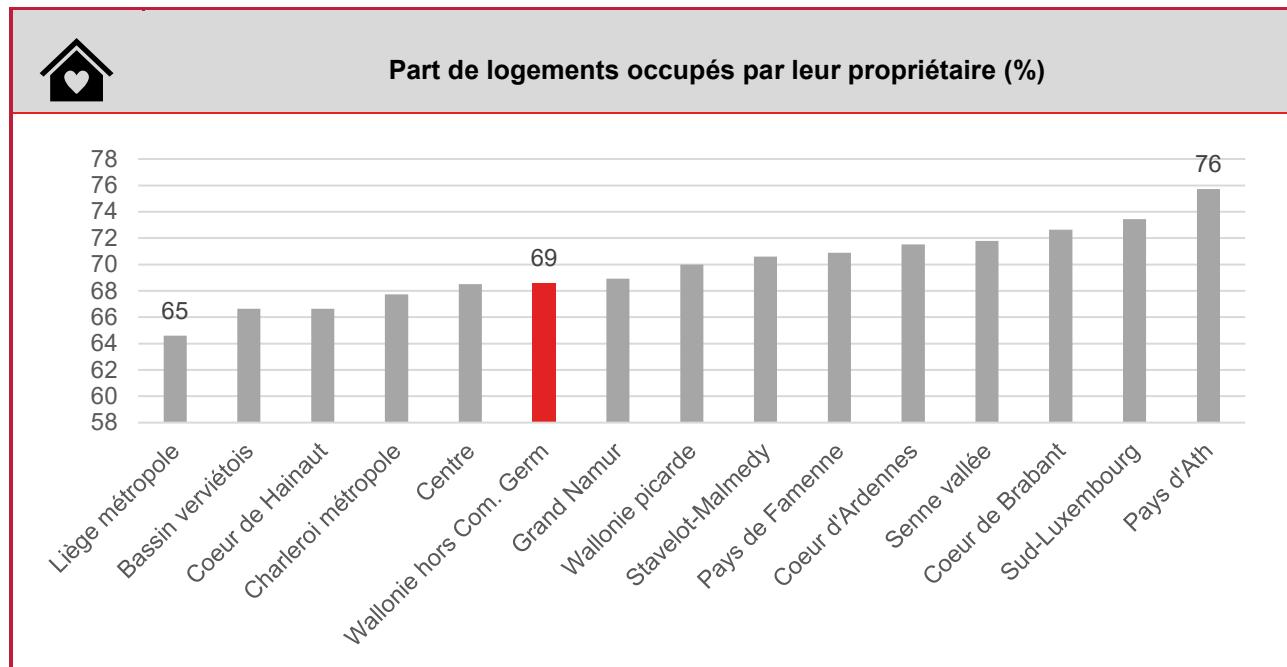


Revenu médian par déclaration

| | | | | |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 21.100€ à 24.264€ | à 24.264€ à 26.684€ | à 26.684€ à 28.732€ | à 28.732€ à 30.965€ | à 30.965€ à 39.714€ |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|

Revenus médians par déclarations – Minimum et maximum dans les communes du bassin

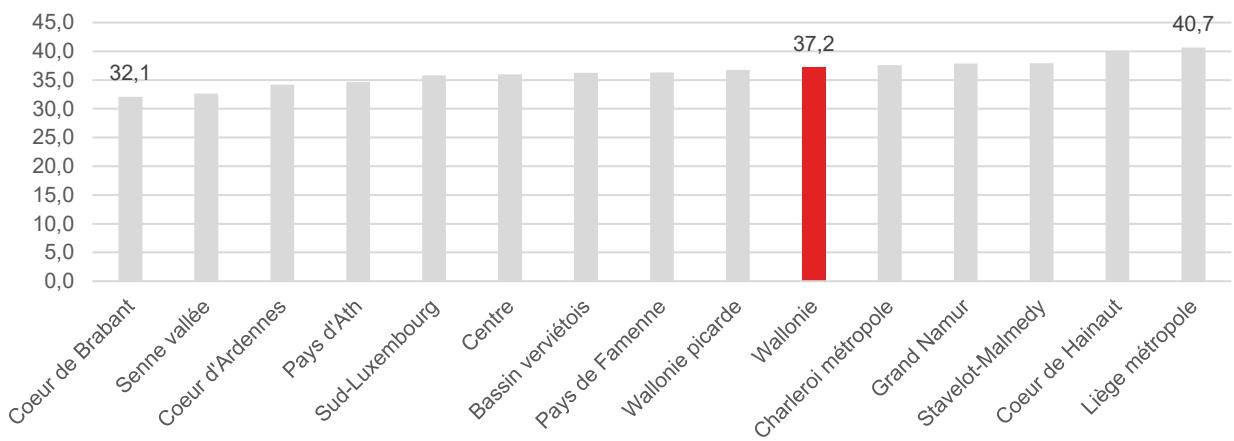




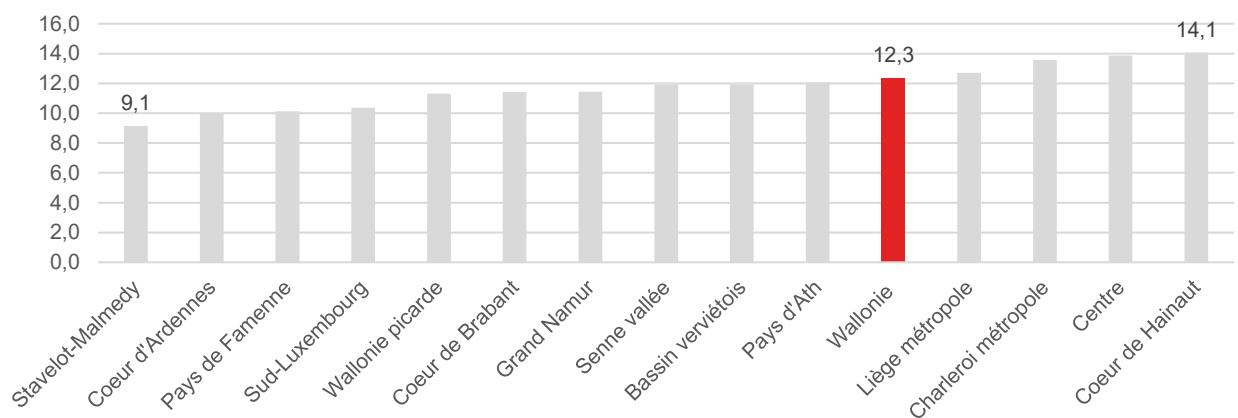
Fragilité face au logement (suite)

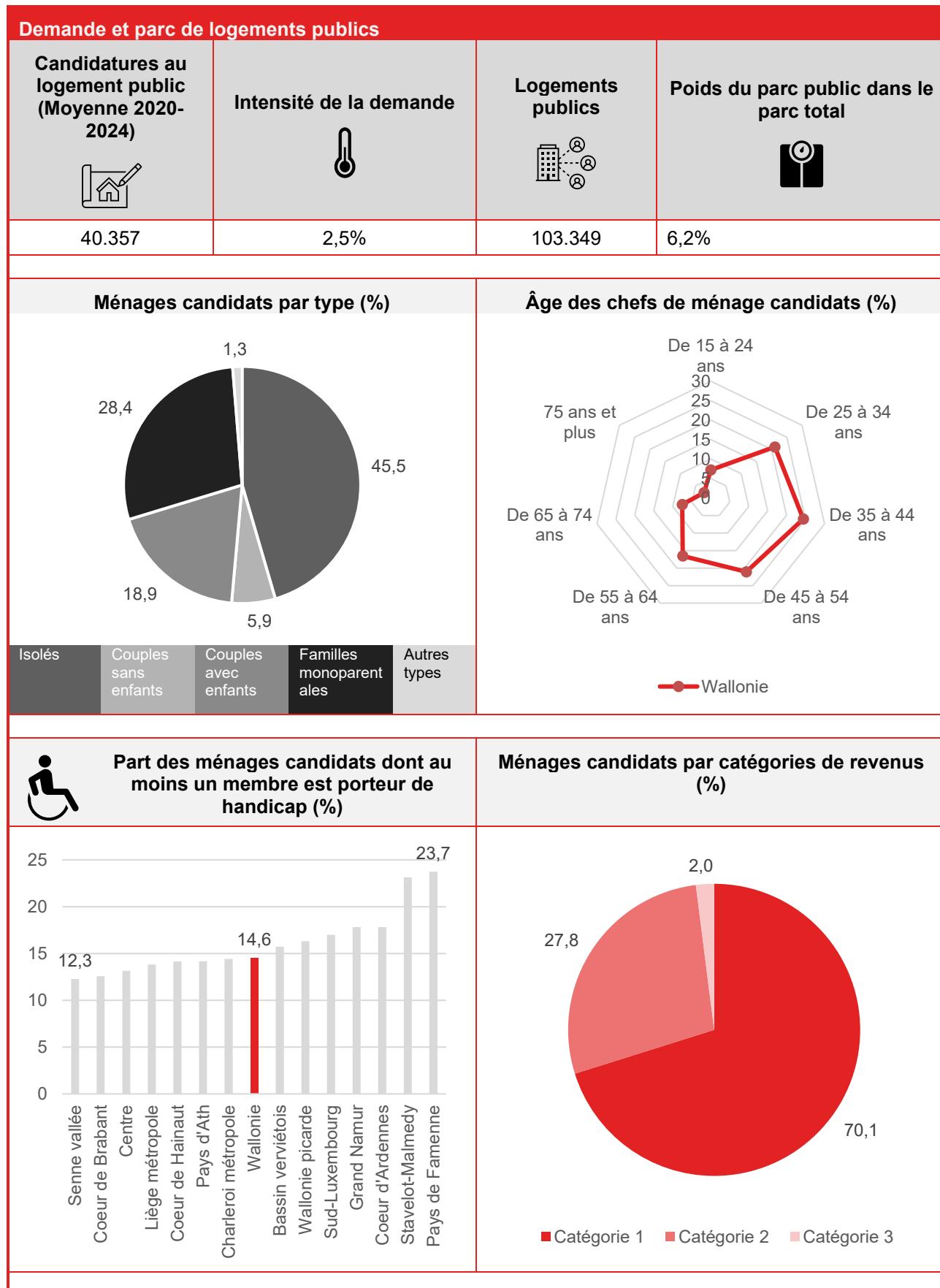


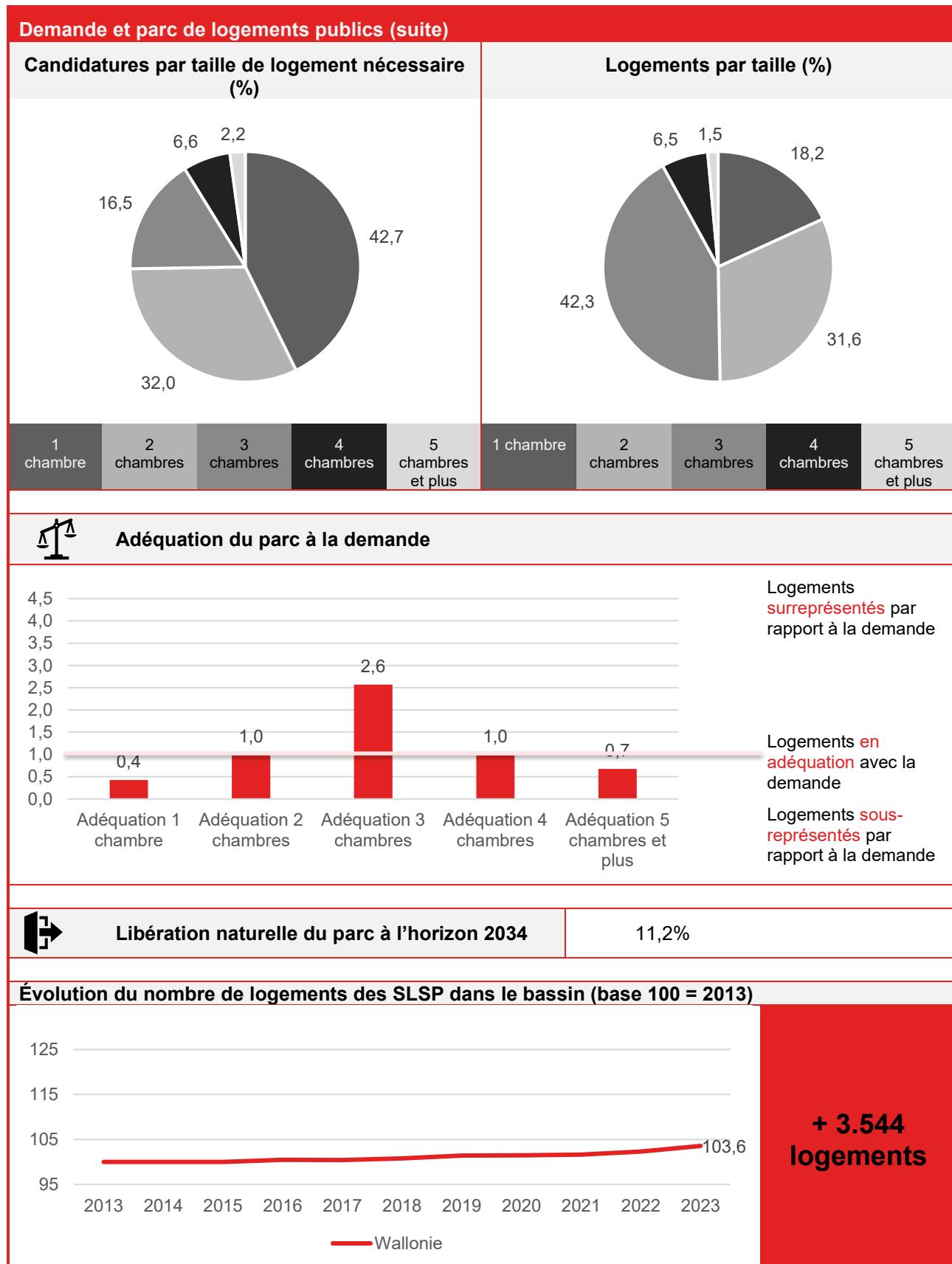
Part d'isolés (%)



Part de familles monoparentales (%)







ANNEXE 1 : ADDENDUM

Suite à la communication de la présente étude à la Ministre en charge du Logement, il a été demandé au CEHD d'ajouter un point sur la correspondance entre les zones d'intervention actuelles des opérateurs (notamment les SLSP et les Agences Immobilières Sociales (AIS)) et les bassins tels que proposés dans cette étude.

Il a été également demandé de produire un document présentant la répartition des guichets de l'énergie sur ces bassins.

Les tableaux et cartes reprises dans cet addendum ont été réalisés en réponse à cette demande.

1. Correspondance entre le territoire d'intervention des SLSP et les bassins

Les zones d'intervention des SLSP peuvent être appréhendées de deux façons différentes. La première consiste à considérer que cette zone d'intervention correspond aux communes affiliées à la SLSP. La deuxième à ne tenir compte que des communes où se situe le patrimoine de la SLSP, soit les logements qu'elle donne en location. Des tableaux synthétisant l'intégration des zones d'intervention des SLSP et des bassins selon ces deux approches sont repris en annexe.

Si l'on tient compte des communes d'affiliation, il apparaît que, sur les 62 SLSP que compte la Wallonie (hors Communauté germanophone), 52 voient leur territoire d'intervention entièrement inclus dans un seul bassin. Il n'y en a que dix qui voient leur territoire d'intervention réparti sur plusieurs bassins : neuf sur deux bassins et une sur quatre bassins. Parmi les SLSP qui sont à cheval sur deux bassins, il est important de noter que pour six d'entre elles (Haute Senne Logement, La Dinantaise, Le Foyer Cinacien, Le Foyer Namurois, Meuse Condroz Logement et Sc Habitat Solidaire de Hesbaye) au moins les trois quarts des communes qui leur sont affiliées sont situées sur un seul bassin. On peut donc considérer que leur territoire est globalement cohérent avec le découpage en bassins proposé. Seules trois SLSP voient leur zone d'intervention plus également répartie entre deux bassins (Fagnes Plateau, Les Jardins de Wallonie et Notre Maison). La zone d'intervention de la SLSP Ardenne et Lesse est, quant à elle, répartie sur quatre bassins.

Cohérence entre les communes affiliées aux SLSP et les bassins d'habitat

| COMMUNES AFFILIÉES AUX SLSP | | Bassin verviétois | Centre | Charleroi métropole | Cœur d'Ardenne | Cœur de Brabant | Cœur de Hainaut | Grand Namur | Liège métropole | Pays d'Ath | Pays de Famenne | Senne vallée | Stavelot-Malmedy | Sud-Luxembourg | Wallonie picarde | Nb de communes affiliées à la SLSP | Nb de bassins sur lesquels se situe la SLSP |
|---|-----|-------------------|--------|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------------|------------|-----------------|--------------|------------------|----------------|------------------|------------------------------------|---|
| A Chacun son Logis | | | | 100% | | | | | | | | | | | | 1 | 1 |
| Ardenne et Lesse | | | | | 8% | | | | | | | | | | | 12 | 4 |
| BH-P Logements | | | | | | 100% | | | | | | | | | | 4 | 1 |
| Centr'Habitat | | 100% | | | | | | | | | | | | | | 3 | 1 |
| Fagnes & Plateau | 45% | | | | | | | | | | | | | | | 11 | 2 |
| Habitations Sociales de Saint-Nicolas | | | | | | | 100% | | | | | | | | | 1 | 1 |
| Habitations Sociales du Roman Pays | | | | | | | | | | | 100% | | | | | 7 | 1 |
| Habitations Sud-Luxembourg | | | | | | | | | | | | 100% | | | | 5 | 1 |
| Haute Senne Logement | | | | | | | 17% | | | | | 83% | | | | 6 | 2 |
| Immobilière publique du centre et de l'est du Brabant Wallon (IPB) | | | | | | 100% | | | | | | | | | | 12 | 1 |
| Immobilière Publique Péruwelz-Leuze-Frasnes (IPPLF) | | | | | | | | | | | | | | | | 100% | 3 |
| Immobilière Sociale entre Sambre et Haine (ISSH) | | 100% | | | | | | | | | | | | | | 4 | 1 |
| La Cité des Couteliers | | | | | | 100% | | | | | | | | | | 2 | 1 |
| La Dinantaise | | | | 17% | | | | | | | | | | | | 6 | 2 |
| La Famennoise | | | | | | | | | | | 100% | | | | | 9 | 1 |
| La Joie du Foyer | | | | | | | | 100% | | | | | | | | 3 | 1 |
| La Maison des Hommes | | | | | | | | | 100% | | | | | | | 1 | 1 |
| La Maison Liégeoise | | | | | | | | | 100% | | | | | | | 1 | 1 |
| La Maison Sérésienne | | | | | | | | | 100% | | | | | | | 2 | 1 |
| La Maison Virtonnaise | | | | | | | | | | 100% | | | | | | 10 | 1 |
| La Régionale Visétoise d'Habitations | | | | | | | | | | 100% | | | | | | 3 | 1 |
| La Ruche Chapelloise | | 100% | | | | | | | | | | | | | | 1 | 1 |
| La Sambrienne | | | | 100% | | | | | | | | | | | | 3 | 1 |
| La Société de Logements du Haut Escaut | | | | | | | | | | | | | | | | 100% | 3 |
| La Société de Logements du Plateau | | | | | | | | | 100% | | | | | | | 2 | 1 |
| Le Confort Mosan | | | | | | | | | 100% | | | | | | | 2 | 1 |
| Le Foyer Centre Ardenne | | | | | | | | | | | | | | | | 100% | 7 |
| Le Foyer Cinacien | | | | | | | | | 75% | | | 25% | | | | 4 | 2 |
| Le Foyer de la Haute Sambre | | | | 100% | | | | | | | | | | | | 6 | 1 |
| Le Foyer de la Région de Fléron | | 100% | | | | | | | | | | | | | | 7 | 1 |
| Le Foyer Fontainois | | | | 100% | | | | | | | | | | | | 1 | 1 |
| Le Foyer Jambois et extensions | | | | | | | | | 100% | | | | | | | 2 | 1 |
| Le Foyer Namurois | | | | 20% | | | | | 80% | | | | | | | 5 | 2 |
| Le Foyer Wavrien | | | | | | 100% | | | | | | | | | | 1 | 1 |
| Le Home Ougréen | | | | | | | | | 100% | | | | | | | 1 | 1 |
| Le Logis Châtelettain | | | | 100% | | | | | | | | | | | | 1 | 1 |
| Le Logis Dourois | | | | | | | | | 100% | | | | | | | 1 | 1 |
| Le Logis Montagnard | | | | 100% | | | | | | | | | | | | 1 | 1 |
| Le Logis Quaregnonnais | | | | | | | | | 100% | | | | | | | 1 | 1 |
| Le Logis Saint-Ghislainois | | | | | | | | | 100% | | | | | | | 1 | 1 |
| Le Logis Social de Liège | | | | | | | | | | 100% | | | | | | 1 | 1 |
| Le Logis Tournaisien | | | | | | | | | | | | | | | | 100% | 1 |
| Les Habitations de l'Eau Noire | | | | 100% | | | | | | | | | | | | 6 | 1 |
| Les Heures Claires | | | | | | | | | | | | | | | | 100% | 4 |
| Les Jardins de Wallonie | | 67% | | | | | | | | | | 33% | | | | 3 | 2 |
| Les Logis Andennais | | | | | | | | | 100% | | | | | | | 3 | 1 |
| L'Habitat du Pays Vert | | | | | | | | | | 100% | | | | | | 9 | 1 |
| L'Habitation Jemepienne | | | | | | | | | | 100% | | | | | | 1 | 1 |
| Logivesdre | | 100% | | | | | | | | | | | | | | 8 | 1 |
| Lysco | | | | | | | | | | | | | | | | 100% | 1 |
| Meuse Condroz Logement | | | | | | | | | 14% | 86% | | | | | | 14 | 2 |
| Mon Toit Fleurusien | | | | 100% | | | | | | | | | | | | 1 | 1 |
| Notre Maison | | | | 43% | | 57% | | | | | | | | | | 14 | 2 |
| Ourthe Amblève Logement | | | | | | | | | | 100% | | | | | | 8 | 1 |
| Sambre et Biesme | | | | | | 100% | | | | | | | | | | 2 | 1 |
| Sambr'Habitat | | | | | | 100% | | | | | | | | | | 2 | 1 |
| SC HABITAT SOLIDAIRE DE HESBAYE | | | | | | | | | 8% | 92% | | | | | | 13 | 2 |
| Société de Logements de Mouscron | | | | | | | | | | | | | | | | 100% | 1 |
| Société de Logements Publics de la Haute Ardenne | | | | | | 100% | | | | | | | | | | 7 | 1 |
| Société du Logement de Grâce-Hollogne | | | | | | | | | | 100% | | | | | | 1 | 1 |
| Société Régionale du Logement de Herstal | | | | | | | | | | | 100% | | | | | 1 | 1 |
| Toit et moi, Immobilière sociale de la région montoise | | | | | | | | | 100% | | | | | | | 4 | 1 |
| Nb de communes dans le bassin | 20 | 8 | 34 | 8 | 23 | 12 | 23 | 46 | 9 | 13 | 13 | 6 | 28 | 13 | | | |
| Nb de SLSP dans le bassin | 3 | 3 | 14 | 2 | 4 | 6 | 9 | 15 | 1 | 3 | 3 | 1 | 4 | 6 | | | |
| Nb de SLSP dont toutes les communes affiliées se situent dans le bassin | 2 | 3 | 10 | 1 | 3 | 5 | 3 | 13 | 1 | 1 | 1 | 0 | 3 | 6 | | | |

La cohérence entre les zones d'intervention des SLSP et les bassins d'habitat s'améliore encore lorsqu'on l'appréhende à travers le patrimoine des SLPS et non plus les communes d'affiliation. En effet, 55 des 62 SLSP concentrent 100% de leur parc sur un seul bassin. Parmi les SLSP dont le parc est réparti entre plusieurs bassins, trois d'entre elles concentrent au moins 94% de leur parc sur un seul bassin (Haute Senne Logement, La Dinantaise, Le Foyer Cinacien) et une SLSP concentre 75% de son parc sur un bassin (Notre Maison). Seulement trois SLSP voient leur patrimoine plus également réparti sur plusieurs bassins (Fagnes Plateau, Les Jardins de Wallonie et Notre Maison).

Notons que pour quatre bassins, il y a une cohérence parfaite entre la localisation du patrimoine des SLSP et les limites du bassin. Autrement dit, la totalité du parc des SLSP présentes sur ce bassin se situe sur le bassin. Il s'agit des bassins Centre, Liège métropole, Pays d'Ath et Wallonie picarde.

Cohérence entre la répartition du parc des SLSP et des bassins d'habitat

| PARC SLSP | | Bassin verviétois | Centre | Charleroi métropole | Cœur d'Ardenne | Cœur de Brabant | Cœur de Hainaut | Grand Namur | Liège métropole | Pays d'Ath | Pays de Famenne | Senne valée | Seraing-Malmedy | Sud-Luxembourg | Wallonie picarde | Nb de logements gérés par la SLSP | Nb de bassins sur lesquels se situe la SLSP |
|---|-------------|-------------------|--------------|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------------------------|---|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A Chacun son Logis | | | | | | | | | | | | | | | | 995 | 1 |
| Ardenne et Lesse | | | | | 11% | | | | | | | | | | | 384 | 4 |
| BH-P Logements | | | | | | 100% | | | | | | | | | | 2024 | 1 |
| Centr'Habitat | | | | | | | 100% | | | | | | | | | 5478 | 1 |
| Fagnes & Plateau | | | | 55% | | | | | | | | | | | | 998 | 2 |
| Habitations Sociales de Saint-Nicolas | | | | | | | | | | | | | | | | 1495 | 1 |
| Habitations Sociales du Roman País | | | | | | | | | | | | | | | | 3182 | 1 |
| Habitations Sud-Luxembourg | | | | | | | | | | | | | | | | 964 | 1 |
| Haute Senne Logement | | | | | | | | | | | | | | | | 1354 | 2 |
| Immobilier public du centre et de l'est du Brabant Wallon (IPB) | | | | | | | | 100% | | | | | | | | 1850 | 1 |
| Immobilier Public Péruwelz-Leuze-Frasnes (IPPLF) | | | | | | | | | | | | | | | | 773 | 1 |
| Immobilier Sociale entre Sambre et Haine (ISSH) | | | | | 100% | | | | | | | | | | | 1960 | 1 |
| La Cité des Couteliers | | | | | | 100% | | | | | | | | | | 455 | 1 |
| La Dinantaise | | | | | | | 6% | | | | | | | | | 653 | 2 |
| La Famennoise | | | | | | | | | | | | | | | | 1013 | 1 |
| La Joie du Foyer | | | | | | | | | | | | | | | | 1108 | 1 |
| La Maison des Hommes | | | | | | | | | | | | | | | | 2024 | 1 |
| La Maison Liégeoise | | | | | | | | | | | | | | | | 3963 | 1 |
| La Maison Sérésienne | | | | | | | | | | | | | | | | 3103 | 1 |
| La Maison Virtonnaise | | | | | | | | | | | | | | | | 578 | 1 |
| La Régionale Visétoise d'Habitations | | | | | | | | | | | | | | | | 1328 | 1 |
| La Ruche Chapelloise | | | | | | | 100% | | | | | | | | | 1377 | 1 |
| La Sambrienne | | | | | | | | 100% | | | | | | | | 9464 | 1 |
| La Société de Logements du Haut Escaut | | | | | | | | | | | | | | | | 660 | 1 |
| La Société de Logements du Plateau | | | | | | | | | | | | | | | | 1707 | 1 |
| Le Confort Mosan | | | | | | | | | | | | | | | | 1540 | 1 |
| Le Foyer Centre Ardenne | | | | | | | | | | | | | | | | 688 | 1 |
| Le Foyer Cinacien | | | | | | | | | | | | | | | | 382 | 2 |
| Le Foyer de la Haute Sambre | | | | | | | | | | | | | | | | 1175 | 1 |
| Le Foyer de la Région de Fléron | | | | 100% | | | | | | | | | | | | 2916 | 1 |
| Le Foyer Fontainois | | | | | | 100% | | | | | | | | | | 1023 | 1 |
| Le Foyer Jambois et extensions | | | | | | | | | | | | | | | | 1544 | 1 |
| Le Foyer Namurois | | | | | | | | | | | | | | | | 1113 | 1 |
| Le Foyer Wavrien | | | | | | | | | | | | | | | | 645 | 1 |
| Le Home Ougréen | | | | | | | | | | | | | | | | 1493 | 1 |
| Le Logis Châteletain | | | | | | | | | | | | | | | | 2208 | 1 |
| Le Logis Dourois | | | | | | | | | | | | | | | | 708 | 1 |
| Le Logis Montagnard | | | | | | | | | | | | | | | | 230 | 1 |
| Le Logis Quaregnonnais | | | | | | | | | | | | | | | | 896 | 1 |
| Le Logis Saint-Ghislainois | | | | | | | | | | | | | | | | 1714 | 1 |
| Le Logis Social de Liège | | | | | | | | | | | | | | | | 3119 | 1 |
| Le Logis Tournaisien | | | | | | | | | | | | | | | | 2300 | 1 |
| Les Habitations de l'Eau Noire | | | | | | | | 100% | | | | | | | | 350 | 1 |
| Les Heures Claires | | | | | | | | | | | | | | | | 680 | 1 |
| Les Jardins de Wallonie | | | | | | | | | 55% | | | | | | | 1157 | 2 |
| Les Logis Andennais | | | | | | | | | | | | | | | | 854 | 1 |
| L'Habitat du Pays Vert | | | | | | | | | | | | | | | | 1454 | 1 |
| L'Habitation Jemepienne | | | | | | | | | | | | | | | | 1279 | 1 |
| Logivesdre | | | | 100% | | | | | | | | | | | | 3006 | 1 |
| Lysco | | | | | | | | | | | | | | | | 846 | 1 |
| Meuse Condroz Logement | | | | | | | | | | | | | | | | 1974 | 1 |
| Mon Toit Fleurusien | | | | | | | | | | | | | | | | 977 | 1 |
| Notre Maison | | | | | | | | | | | | | | | | 2173 | 2 |
| Ourthe Amblève Logement | | | | | | | | | | | | | | | | 611 | 1 |
| Sambre et Biesme | | | | | | | | | | | | | | | | 1621 | 1 |
| Sambr'Habitat | | | | | | | | | | | | | | | | 1567 | 1 |
| SC HABITAT SOLIDAIRE DE HESBAYE | | | | | | | | | | | | | | | | 638 | 1 |
| Société de Logements de Mouscron | | | | | | | | | | | | | | | | 2384 | 1 |
| Société de Logements Publics de la Haute Ardenne | | | | | | | | 100% | | | | | | | | 400 | 1 |
| Société du Logement de Grâce-Hollogne | | | | | | | | | | | | | | | | 2005 | 1 |
| Société Régionale du Logement de Herstal | | | | | | | | | | | | | | | | 1728 | 1 |
| Toit et moi, Immobilière sociale de la région montoise | | | | | | | | | | | | | | | | 5061 | 1 |
| Nb de logements dans le bassin | 6470 | 8815 | 20835 | 444 | 4579 | 10410 | 5625 | 28007 | 1454 | 1264 | 5051 | 450 | 2302 | 7643 | 103349 | | |
| Nb de SLSP dans le bassin | 3 | 3 | 13 | 2 | 4 | 6 | 7 | 15 | 1 | 3 | 3 | 1 | 4 | 6 | | | |
| Nb de SLSP dont tout le parc se situe dans le bassin | 2 | 3 | 10 | 1 | 3 | 5 | 3 | 15 | 1 | 1 | 1 | 0 | 3 | 6 | | | |

2. Correspondance entre le territoire d'intervention des AIS et les bassins

La cohérence entre les zones d'intervention des Agences Immobilières Sociales (AIS) et les bassins d'habitat est moins grande que pour les SLSP. En effet, sur les 31 AIS que compte la Wallonie, il y en a seulement seize dont toutes les communes affiliées font partie d'un seul bassin d'habitat. Si l'on considère la répartition des logements qu'elles gèrent, la situation est quasi identique : seulement dix-sept AIS concentrent tout leur parc sur un seul bassin. Cependant, neuf autres AIS ont un parc dont au moins les trois quarts sont concentrés sur un seul bassin (dont quatre ayant un parc situé à plus de 98% sur un seul bassin). **Par conséquent, la majorité des AIS ont un territoire d'intervention qui est globalement cohérent avec le découpage en bassins.** Les AIS ayant une zone d'intervention réellement en porte à faux par rapport au découpage en bassins ne sont qu'au nombre de cinq. Il s'agit des AIS Brabant wallon, Gembloux-Fosses, Haute Ardenne, L.o.G.D.Phi et Nord-Luxembourg.

Pour un bassin (Wallonie picarde), il y a cohérence parfaite entre la localisation du parc des AIS présente sur le bassin et les limites du bassin : 100% des logements des AIS présentes sur le bassin se situent dans les limites dudit bassin.

Cohérence entre les communes affiliées aux AIS et les bassins d'habitat

| COMMUNES AFFILIÉES AUX AIS | Bassin verviétois | Centre | Charleroi métropole | Cœur d'Ardenne | Cœur de Brabant | Cœur de Hainaut | Grand Namur | Liège métropole | Pays d'Ath | Pays de Famenne | Senne vallée | Stavelot-Malmédy | Sud-Luxembourg | Wallonie picarde | Nb de communes affiliées à l'AIS | Nb de bassins sur le territoire de l'AIS |
|--|-------------------|--------|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------------|------------|-----------------|--------------|------------------|----------------|------------------|----------------------------------|--|
| ABEM | | 100% | | | | | | | | | | | | | 4 | 1 |
| AIS Baye | | | | | | | | 8% | 92% | | | | | | 13 | 2 |
| AIS WAPI | | | | | | | | | | | | | | | 5 | 1 |
| Aux portes de Liège | | | | | | | | 100% | | | | | | | 3 | 1 |
| Basse-Meuse | | | | | | | | 100% | | | | | | | 4 | 1 |
| Brabant wallon | | | 74% | | | | | | | 26% | | | | | 27 | 2 |
| Centre Ardenne | | | | | | | | | 18% | | | 82% | | | 11 | 2 |
| Charleroi Logement | | 100% | | | | | | | | | | | | | 1 | 1 |
| Des Rivières | | | | 70% | | | | 30% | | | | | | | 10 | 2 |
| Gembloux - Fosses | | 50% | 25% | | 25% | | | | | | | | | | 8 | 3 |
| Gestion Logement Namur | | | | | 100% | | | | | | | | | | 1 | 1 |
| Haute Ardenne | 38% | | | | | | | | | 63% | | | | | 8 | 2 |
| L.o.G.D.Phi | | 41% | | | 41% | | | | | | | 18% | | | 17 | 3 |
| Liège logement | | | | | | 100% | | | | | | | | | 1 | 1 |
| Logeo | 100% | | | | | | | | | | | | | | 8 | 1 |
| Logesud | | | | | | | | | | 100% | | | | | 15 | 1 |
| Logicentre | | 67% | | | | | | | | 33% | | | | | 3 | 2 |
| Mons Logement | | | | 100% | | | | | | | | | | | 4 | 1 |
| Mouscron Logement | | | | | | | | | | | | 100% | | | 3 | 1 |
| Nord-Luxembourg | | 44% | | | | | | 50% | | | | 6% | | | 18 | 3 |
| Ourthe-Amblève | 15% | | | | | | | 77% | | | 8% | | | | 13 | 3 |
| Pays de Herve | 75% | | | | | | | 25% | | | | | | | 8 | 2 |
| Pays de Huy | | | | | | 17% | 83% | | | | | | | | 12 | 2 |
| Prologer | | 17% | 83% | | | | | | | 20% | 80% | | | | 6 | 2 |
| Promo-Logement | | | | | | | | | | | | | | | 5 | 2 |
| Sambre Logements | | 100% | | | | | | | | | | | | | 7 | 1 |
| Seraing | | | | | | | 100% | | | | | | | | 3 | 1 |
| Sud Hainaut | | 100% | | | | | | | | | | | | | 8 | 1 |
| Tournai Logement | | | | | | | | | | | | 100% | | | 3 | 1 |
| Un toit pour tous | | | | | | 83% | | | 17% | | | | | | 12 | 2 |
| Val de Dendre | | | | | | | | 100% | | | | | | | 5 | 1 |
| Communes hors AIS | 1 | 1 | | | | 1 | 1 | | | 1 | | | 2 | | 7 | |
| Nb de communes dans le bassin | 20 | 8 | 34 | 8 | 23 | 12 | 23 | 46 | 9 | 13 | 13 | 6 | 28 | 13 | | |
| Nb d'AIS dans bassin | 4 | 3 | 6 | 1 | 2 | 2 | 6 | 8 | 3 | 3 | 3 | 2 | 4 | 3 | | |
| Nb d'AIS dont toutes les communes affiliées se situent dans bassin | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 | 1 | 1 | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | | |

Cohérence entre la répartition du parc des AIS et des bassins d'habitat

| PARC AIS | Bassin verviétois | Centre | Charleroi métropole | Coeur d'Ardenne | Coeur de Brabant | Coeur de Hainaut | Grand Namur | Liège métropole | Pays d'Ath | Pays de Famenne | Senne vallée | Stavelot-Malmedy | Sud-Luxembourg | Wallonie picarde | Nb de logements gérés par AIS | Nb de bassins sur lesquels se situe le parc de l'AIS |
|---|-------------------|------------|---------------------|-----------------|------------------|------------------|-------------|-----------------|------------|-----------------|--------------|------------------|----------------|------------------|-------------------------------|--|
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ABEM | | 100% | | | | | | | | | | | | | 182 | 1 |
| AIS Baye | | | | | | | | 1% | 99% | | | | | | 112 | 2 |
| AIS WAPI | | | | | | | | | | | | | | | 43 | 1 |
| Aux portes de Liège | | | | | | | | 100% | | | | | | | 137 | 1 |
| Basse-Meuse | | | | | | | | 100% | | | | | | | 92 | 1 |
| Brabant wallon | | | 57% | | | | | | | | 43% | | | | 520 | 2 |
| Centre Ardenne | | | | | | | | | | | | | | | 119 | 1 |
| Charleroi Logement | | 100% | | | | | | | | | | | | | 335 | 1 |
| Des Rivières | | | | | | 84% | | | 16% | | | | | | 362 | 2 |
| Gembloux - Fosses | | 73% | 11% | | | 16% | | | | | | | | | 393 | 3 |
| Gestion Logement Namur | | | | | | 100% | | | | | | | | | 384 | 1 |
| Haute Ardenne | 55% | | | | | | | | | | 45% | | | | 168 | 2 |
| L.o.G.D.Phi | | 34% | | | | 56% | | | | | | | | | 350 | 3 |
| Liège logement | | | | | | 100% | | | | | | | | | 298 | 1 |
| Logeo | 100% | | | | | | | | | | | | | | 465 | 1 |
| Logesud | | | | | | | | | | | | | | | 146 | 1 |
| Logicentre | | 98% | | | | | | | | | 2% | | | | 403 | 2 |
| Mons Logement | | | | | | 100% | | | | | | | | | 520 | 1 |
| Mouscron Logement | | | | | | | | | | | | | | | 412 | 1 |
| Nord-Luxembourg | | | 41% | | | | | | | | 58% | | | | 442 | 3 |
| Ourthe-Amblève | | 24% | | | | | | | | | 76% | | | | 228 | 3 |
| Pays de Herve | | 77% | | | | | | | | | 23% | | | | 103 | 2 |
| Pays de Huy | | | | | | | | 1% | 99% | | | | | | 316 | 2 |
| Prologer | | 12% | 88% | | | | | | | | | | | | 229 | 2 |
| Promo-Logement | | | | | | | | | | | 1% | 99% | | | 291 | 2 |
| Sambre Logements | | 100% | | | | | | | | | | | | | 291 | 1 |
| Seraing | | | | | | | | | | | 100% | | | | 608 | 1 |
| Sud Hainaut | | | 100% | | | | | | | | | | | | 165 | 1 |
| Tournai Logement | | | | | | | | | | | | | | | 100% | 205 |
| Un toit pour tous | | | | | | | | 83% | | | 17% | | | | 306 | 2 |
| Val de Dendre | | | | | | | | | | | 100% | | | | 71 | 1 |
| Nombre de logements dans le bassin | 690 | 604 | 1396 | 180 | 340 | 824 | 903 | 1755 | 132 | 307 | 521 | 77 | 307 | 660 | 8696 | |
| Nb d'AIS ayant des logements dans le bassin | 4 | 3 | 6 | 1 | 2 | 2 | 6 | 8 | 3 | 2 | 3 | 2 | 4 | 3 | | |
| Nb d'AIS dont tout le parc se situe dans le bassin | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 | 1 | 1 | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 3 | | |

3. Répartition des guichets de l'énergie sur les bassins

Les données présentées ici tiennent compte des guichets proprement dits et des permanences que ces guichets organisent dans les communes où ils n'ont pas leur siège.

D'après le tableau ci-dessous, il apparaît qu'aucun bassin n'est totalement dénué de guichet d'énergie ou de permanence de guichets d'énergie. Cependant, certains bassins n'en comporte qu'un point d'information alors que leur territoire est étendu et leur population importante. C'est le cas notamment de Liège métropole qui n'a que deux points d'informations pour près de 730.000 habitants ou encore du Bassin verviétois (une implantation pour 261.000 habitants. De ce fait, ils dépassent largement les préconisations de la Directive européenne du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments, demandant aux états membres de veiller « à répartir les guichets uniques sur l'ensemble de la Wallonie de manière à couvrir des zones en moyenne de 80.000 habitants ».

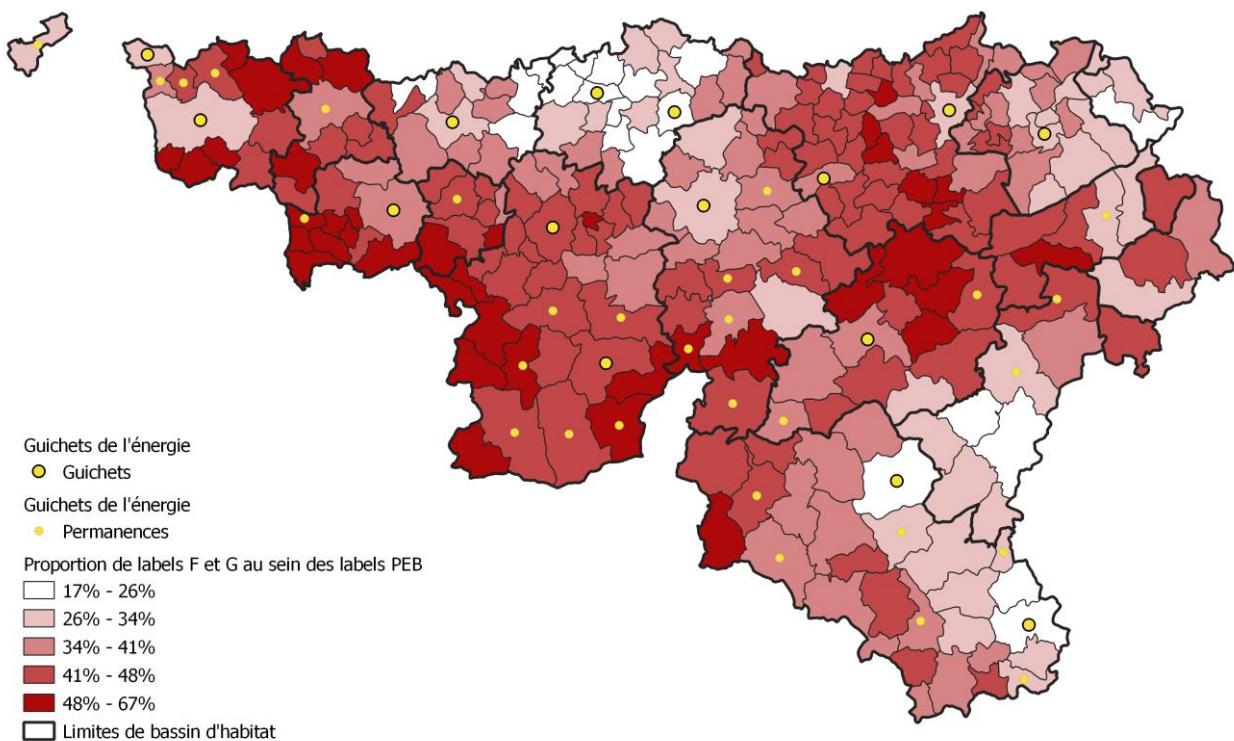
De manière plus générale, il apparaît que six bassins sont au-dessus de cette limite et 8 en dessous, voire très en-dessous. C'est notamment le cas dans des zones rurales peu peuplées où les guichets ont mis en place un système de permanences mobiles.

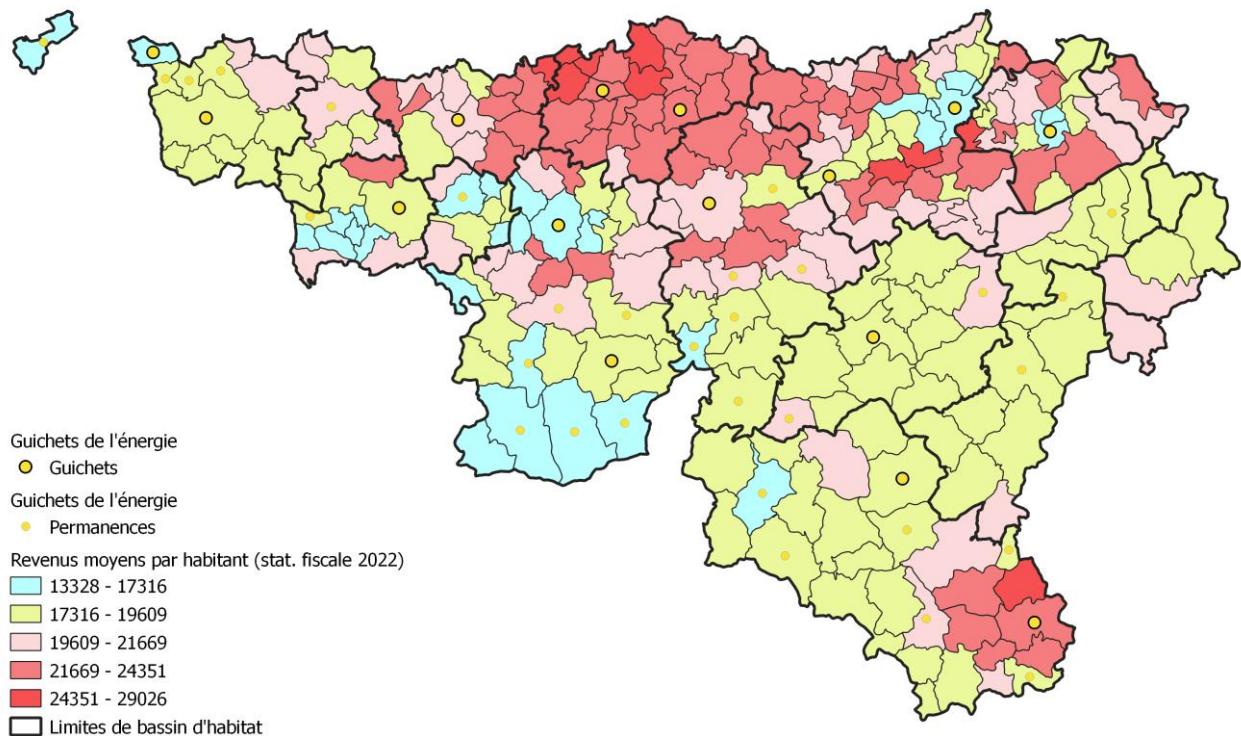
Répartition des guichets énergie sur les bassins d'habitat

| Guichets de l'énergie | Bassin verviétois | Centre | Charleroi métropole | Cœur d'Ardenne | Cœur de Brabant | Cœur de Hainaut | Grand Namur | Liège métropole | Pays d'Ath | Pays de Famenne | Senne valleé | Stavelot-Malmedy | Sud-Luxembourg | Wallonie picarde | Nb de communes desservies par le guichet | Nb de bassins sur le "territoire" du guichet |
|---|-------------------|----------------|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|--|--|
| Arlon | | | | | | | | | | | | | | 4 | 4 | 1 |
| Braine-le-Comte | 1 | | | | | | | | | 1 | | | | 2 | 2 | |
| Charleroi | | 1 | | | | | | | | | | | | 1 | 1 | |
| Huy | | | | | | | 1 | | | | | | | 1 | 1 | |
| Libramont (mobile) | | | 3 | | | | | | 1 | | | | 4 | 8 | 3 | |
| Liège | | | | | | | 1 | | | | 1 | | | 2 | 2 | |
| Marche-en-Famenne | | | | | | 2 | | | | 2 | | | | 2 | 1 | |
| Mons | | | | | | | | 1 | | | | | | 3 | 2 | |
| Mouscron | | | | | | | | | | | | | 5 | 5 | 1 | |
| Namur | | | | | | | 2 | | | | | | | 2 | 1 | |
| Ottignies | | | | 1 | | | | | | | | | | 1 | 1 | |
| Perwez | | | | | 1 | | | | | | | | | 1 | 1 | |
| Dinant-Philippeville (mobile) | | 7 | | | | | 5 | | | | | | | 12 | 2 | |
| Tournai | | | | | | | | | | | | | 1 | 1 | 1 | |
| Verviers | 1 | | | | | | | | | | | | | 1 | 1 | |
| Nb de communes dans le bassin | 20 | 8 | 34 | 8 | 23 | 12 | 23 | 46 | 9 | 13 | 13 | 6 | 28 | 13 | | |
| Population dans le bassin | 261.005 | 202.370 | 602.066 | 50.485 | 291.077 | 256.019 | 311.723 | 726.075 | 99.969 | 81.923 | 254.457 | 37.027 | 190.855 | 237.141 | | |
| Nb de guichets énergie dans bassin | 1 | 1 | 8 | 3 | 2 | 2 | 7 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 8 | 6 | | |
| Ratio nb communes/guichet | 20 | 8 | 4 | 3 | 12 | 6 | 3 | 23 | 9 | 4 | 13 | 6 | 4 | 2 | | |
| Ratio population/guichet | 261.005 | 202.370 | 75.258 | 16.828 | 145.539 | 128.010 | 44.532 | 363.038 | 99.969 | 27.308 | 254.457 | 37.027 | 23.857 | 39.524 | | |

Les cartes ci-après présentent l'implantation des guichets de l'énergie sur le territoire des bassins associée. Des informations concernant d'une part, la qualité énergétique du parc et, d'autre part, les revenus de la population ont été ajoutés afin de pouvoir appréhender la pertinence de la répartition des guichets sur ces deux critères.

D'après ces cartes, il apparaît que les guichets énergie sont assez bien répartis sur la partie ouest de la Wallonie qui est confrontée non seulement à un parc de logements de piètre qualité énergétique mais aussi des problèmes de pauvreté. Par contre, à l'est, dans la région de Liège, on ne retrouve pas une desserte équivalente en guichets de l'énergie, alors que cette région est confrontée aux mêmes problèmes.

Répartition des guichets énergie et performance énergétique du parc

Répartition des guichets énergie et revenu par habitant

ANNEXE 2 : Liste des communes composant les bassins

| | |
|----------------------------|--|
| Bassin verviétois | Aubel, Baelen, Beyne-Heusay, Blegny, Chaudfontaine, Dison, Fléron, Herve, Jalhay, Limbourg, Olne, Pepinster, Plombières, Soumagne, Spa, Theux, Thimister-Clermont, Trooz, Verviers, Welkenraedt |
| Centre | Anderlues, Binche, Chapelle-lez-Herlaimont, Estinnes, La Louvière, Le Roeulx, Manage, Morlanwelz |
| Charleroi métropole | Aiseau-Presles, Beaumont, Cerfontaine, Charleroi, Châtelet, Chimay, Courcelles, Couvin, Doische, Erquelinnes, Farciennes, Fleurus, Florennes, Fontaine-l'Évêque, Fosses-la-Ville, Froidchapelle, Gerpinnes, Ham-sur-Heure-Nalinnes, Jemeppe-sur-Sambre, Les Bons Villers, Lobbes, Merbes-le-Château, Mettet, Momignies, Montigny-le-Tilleul, Philippeville, Pont-à-Celles, Sambreville, Sivry-Rance, Thuin, Viroinval, Walcourt |
| Cœur d'Ardenne | Bastogne, Bertogne, Fauvillers, Gouvy, Houffalize, Sainte-Ode, Vaux-sur-Sûre, Vielsalm |
| Cœur de Brabant | Beauvechain, Chastre, Chaumont-Gistoux, Court-Saint-Étienne, Gembloux, Genappe, Grez-Doiceau, Hélécine, Incourt, Jodoigne, La Hulpe, Lasne, Mont-Saint-Guibert, Orp-Jauche, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Perwez, Ramillies, Rixensart, Sombreffe, Villers-la-Ville, Walhain, Wavre |
| Cœur de Hainaut | Boussu, Colfontaine, Dour, Frameries, Hensies, Honnelles, Jurbise, Mons, Quaregnon, Quévy, Quiévrain, Saint-Ghislain |
| Grand Namur | Andenne, Anhée, Assesse, Beauraing, Burdinne, Ciney, Dinant, Éghezée, Fernelmont, Floreffe, Gesves, Hamois, Hastière, Havelange, Héron, Houyet, La Bruyère, Namur, Ohey, Onhaye, Profondeville, Wasseiges, Yvoir |
| Liège métropole | Amay, Ans, Anthisnes, Awans, Aywaille, Bassenge, Berloz, Braives, Clavier, Comblain-au-Pont, Crisnée, Dalhem, Donceel, Engis, Esneux, Faimes, Ferrières, Fexhe-le-Haut-Clocher, Flémalle, Geer, Grâce-Hollogne, Hamoir, Hannut, Herstal, Huy, Juprelle, Liège, Lincent, Marchin, Modave, Nandrin, Neupré, Oreye, Ouffet, Oupeye, Remicourt, Saint-Georges-sur-Meuse, Saint-Nicolas, Seraing, Sprimont, Tinlot, Verlaine, Villers-Le-Bouillet, Visé, Wanze, Waremme |
| Pays d'Ath | Ath, Belœil, Bernissart, Brugelette, Chièvres, Ellezelles, Flobecq, Lens, Lessines |
| Pays de Famenne | Durbuy, Erezée, Hotton, La Roche-en-Ardenne, Manhay, Marche-en-Famenne, Nassogne, Rendeux, Rochefort, Somme-Leuze, Tellin, Tenneville, Wellin |

| | |
|-------------------------|---|
| Senne vallée | Braine-l'Alleud, Braine-le-Château, Braine-le-Comte, Écaussinnes, Enghien, Ittre, Nivelles, Rebécq, Seneffe, Silly, Soignies, Tubize, Waterloo |
| Stavelot-Malmedy | Lierneux, Malmedy, Stavelot, Stoumont, Trois-Ponts, Waimes |
| Sud-Luxembourg | Arlon, Attert, Aubange, Bertrix, Bièvre, Bouillon, Chiny, Daverdisse, Etalle, Florenville, Gedinne, Habay, Herbeumont, Léglise, Libin, Libramont-Chevigny, Martelange, Meix-devant-Virton, Messancy, Musson, Neufchâteau, Paliseul, Rouvroy, Saint-Hubert, Saint-Léger, Tintigny, Virton, Vresse-sur-Semois |
| Wallonie picarde | Antoing, Bruehaut, Celles, Comines-Warneton, Estaimpuis, Frasnes-lez-Anvaing, Leuze-en-Hainaut, Mont-de-l'Enclus, Mouscron, Péruwelz, Tournai, Pecq, Rumes |

ANNEXE 3 : Liste des opérateurs locaux par bassin/PLL

| Bassin verviétois | |
|--------------------------|---|
| SLSP | Fagnes & Plateau Le Foyer de la Région de Fléron Logivesdre |
| AIS | Haute Ardenne Logeo Ourthe-Amblève Pays de Herve |
| APL | Caritas Wallonie Droits Quotidiens Habitat et Participation Habitat-Service La Tanière des Tournières L'Accueil Le Cortil Maison Marie-Louise Racynes Thaïs |
| Régies de quartier | Chaudfontaine-Vaux Havre - SAC Verviers |
| Guichets énergie | — |
| Guichets SWCS | Liège - Crédissimo Siège Social Verviers - Crédit Social logement S.C.R.L. Huy - CREDIALYS Liège - Le Travailleur Chez Lui S.A. Malmedy - Société De Crédit Pour Habitations Sociales S.A. Liège - Liège-Energie |

| Centre |
|--|
| SLSP |
| Centr'Habitat |
| Immobilière Sociale entre Sambre et Haine (ISSH) |
| La Ruche Chapelloise |
| AIS |
| ABEM |
| Logicentre |
| Prologer |
| APL |
| Comme Chez Nous |
| Droits Quotidiens |
| Habitat et Participation |
| MamaBW |
| Régies de quartier |
| La Louvière-Manage |
| Guichets énergie |
| Guichet Énergie Wallonie - Braine-le-Comte |
| Guichets SWCS |
| Jumet - Building S.A. |
| Charleroi - La Maison Ouvrière de l'arrondissement de Charleroi S.A. |
| Tournai - CREDISSIMO Hainaut |
| La Louvière - La Prévoyance S.A. |
| Châtelet - Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult S.A. |
| Châtelet - Le Crédit Social & Les Petits Propriétaires Réunis S.A. |
| Erquelinnes - Tous Propriétaires S.A. |
| Ath - Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut S.C.R.L. |
| Soignies - Entité Locale FRCE Soignies |
| Charleroi - Maison de l'Energie Charleroi |
| La Louvière - Ville de La Louvière |

Charleroi métropole**SLSP**

A Chacun son Logis
La Dinantaise
La Sambrienne
Le Foyer de la Haute Sambre
Le Foyer Fontainois
Le Foyer Namurois
Le Logis Châteletain
Le Logis Montagnard
Les Habitations de l'Eau Noire
Les Jardins de Wallonie
Mon Toit Fleurusien
Notre Maison
Sambre et Biesme
Sambr'Habitat

AIS

Charleroi Logement
Gembloix - Fosses
L.o.G.D.Phi
Prologer
Sambre Logements
Sud Hainaut

APL

Abbeyfield en Wallonie
Caritas Wallonie
Château des Hamendes
Comme Chez Nous
Droits Quotidiens
GABS
Habitat et Participation
Les Trois Portes
Logement & Insertion
Loginove
Maison Internationale de Mons
MamaBW
Question Logement
Relogeas
Solidarités Nouvelles

Régies de quartier

Charleroi
Châtelet
Fontaine-l'Évêque
Insersambre
RHR en Val de Sambre
Sambr'Action

| | |
|------------------|---|
| Guichets énergie | Guichet Énergie Wallonie - Charleroi |
| Guichets SWCS | <p>Jumet - Building S.A.</p> <p>Charleroi - La Maison Ouvrière de l'arrondissement de Charleroi S.A.</p> <p>La Louvière - La Prévoyance S.A.</p> <p>Châtelet - Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult S.A.</p> <p>Châtelet - Le Crédit Social & Les Petits Propriétaires Réunis S.A.</p> <p>Erquelinnes - Tous Propriétaires S.A.</p> <p>Ath - Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut S.C.R.L.</p> <p>Soignies - Entité Locale FRCE Soignies</p> <p>Charleroi - Maison de l'Energie Charleroi</p> <p>La Louvière - Ville de La Louvière</p> <p>Arlon - Le Crédit Social du Luxembourg S.A.</p> <p>Marche en Famenne - La Terrienne du Crédit Social S.C.</p> <p>Wierde - Proxiprêt S.A.</p> <p>Sambreville - CPAS de Sambreville</p> |

| Cœur d'Ardennes | |
|------------------------|--|
| SLSP | Ardenne et Lesse Société de Logements Publics de la Haute Ardenne |
| AIS | Nord-Luxembourg |
| APL | Droits Quotidiens La Moisson-Le 210 Miroir Vagabond |
| Régies de quartier | de la Salm |
| Guichets énergie | Guichet Énergie Wallonie - Libramont (mobile) |
| Guichets SWCS | Malmedy - Société De Crédit Pour Habitations Sociales S.A. Arlon - Le Crédit Social du Luxembourg S.A. Marche en Famenne - La Terrière du Crédit Social S.C. Arlon - Province de Luxembourg |

| Cœur de Brabant | |
|---------------------------|--|
| SLSP | Immobilière publique du centre et de l'est du Brabant Wallon (IPB) La Cité des Couteliers Le Foyer Wavrien Notre Maison |
| AIS | Brabant wallon Gembloux - Fosses |
| APL | Abbeyfield en Wallonie Alodgî Droits Quotidiens GABS Habitat et Participation Les Trois Portes MamaBW La boîte à clés Un Toit à Toi |
| Régies de quartier | de la Dyle Gembloux-Sombreffe Notre Maison |
| Guichets énergie | Guichet Énergie Wallonie - Ottignies Guichet Énergie Wallonie - Perwez |
| Guichets SWCS | Jumet - Building S.A. Tournai - CREDISSIMO Hainaut La Louvière - La Prévoyance S.A. Châtelet - Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult S.A. Erquelinnes - Tous Propriétaires S.A. Ath - Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut S.C.R.L. Soignies - Entité Locale FRCE Soignies Charleroi - Maison de l'Energie Charleroi Huy - CREDIALYS Liège - Le Travailleur Chez Lui S.A. Marche en Famenne - La Terrienne du Crédit Social S.C. Wierde - Proxiprêt S.A. Sambreville - CPAS de Sambreville |

| |
|--|
| Cœur de Hainaut |
| SLSP |
| BH-P Logements |
| Haute Senne Logement |
| Le Logis Dourois |
| Le Logis Quaregnonnais |
| Le Logis Saint-Ghislainois |
| Toit et moi, Immobilière sociale de la région montoise |
| AIS |
| Des Rivières |
| Mons Logement |
| APL |
| A Toi Mon Toit |
| Compagnons |
| Droits Quotidiens |
| FEES |
| Maison Internationale de Mons |
| Régies de quartier |
| Boussu - ASBL FEES |
| Dour |
| Mons-Frameries-Colfontaine |
| Saint-Ghislain |
| Guichets énergie |
| Guichet Énergie Wallonie - Mons |
| Guichets SWCS |
| Jumet - Building S.A. |
| Mouscron - Crédit à l'Epargne Immobilière S.A. |
| Charleroi - La Maison Ouvrière de l'arrondissement de Charleroi S.A. |
| Tournai - CREDISSIMO Hainaut |
| La Louvière - La Prévoyance S.A. |
| Châtelet - Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult S.A. |
| Châtelet - Le Crédit Social & Les Petits Propriétaires Réunis S.A. |
| Erquelinnes - Tous Propriétaires S.A. |
| Ath - Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut S.C.R.L. |
| Soignies - Entité Locale FRCE Soignies |
| La Louvière - Ville de La Louvière |

| |
|--|
| Grand Namur |
| SLSP |
| Ardenne et Lesse |
| La Dinantaise |
| La Joie du Foyer |
| Le Foyer Cinacien |
| Le Foyer Jambois et extensions |
| Le Foyer Namurois |
| Les Logis Andennais |
| Meuse Condroz Logement |
| SC HABITAT SOLIDAIRE DE HESBAYE |
| AIS |
| AIS Baye |
| Gembloux - Fosses |
| Gestion Logement Namur |
| L.o.G.D.Phi |
| Pays de Huy |
| Un toit pour tous |
| APL |
| Abbeyfield en Wallonie |
| Agilis - Intendance immobilière |
| Caritas Wallonie |
| Droits Quotidiens |
| GABS |
| Habitat et Participation |
| Les Trois Portes |
| Logement & Insertion |
| Mobilise Toit |
| Régies de quartier |
| Andenne |
| Dinant |
| Namur |
| Guichets énergie |
| Guichet Énergie Wallonie - Namur |
| Guichets SWCS |
| Jumet - Building S.A. |
| Châtelet - Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult S.A. |
| Charleroi - Maison de l'Energie Charleroi |
| Liège - Crédissimo Siège Social |
| Huy - CREDIALYS |
| Liège - Le Travailleur Chez Lui S.A. |
| Liège - Liège-Energie |
| Arlon - Le Crédit Social du Luxembourg S.A. |
| Marche en Famenne - La Terrienne du Crédit Social S.C. |
| Arlon - Province de Luxembourg |
| Wierde - Proxiprêt S.A. |

Sambreville - CPAS de Sambreville

Liège métropole**SLSP**

Habitations Sociales de Saint-Nicolas
La Maison des Hommes
La Maison Liégeoise
La Maison Sérésienne
La Régionale Visétoise d'Habitations
La Société de Logements du Plateau
Le Confort Mosan
Le Home Ougréen
Le Logis Social de Liège
L'Habitation Jemepienne
Meuse Condroz Logement
Ourthe Amblève Logement
SC HABITAT SOLIDAIRE DE HESBAYE
Société du Logement de Grâce-Hollogne
Société Régionale du Logement de Herstal

AIS

AIS Baye
Aux portes de Liège
Basse-Meuse
Liège logement
Ourthe-Amblève
Pays de Herve
Pays de Huy
Seraing

APL

Abbeyfield en Wallonie
Agilis - Intendance immobilière
Caritas Wallonie
Collectif Logement
Droits Quotidiens
Fleur Service Social
Habitat et Participation
Habitat-Service
La Tanière des Tournières
La Teignouse
L'Accueil
Le Cortil
Maison Marie-Louise
Mobilise Toit
Racynes
Thaïs

Régies de quartier

Amay
Flémalle

| |
|--|
| Grâce-Hollogne |
| Herstal |
| Liège |
| Oupeye |
| Saint-Nicolas |
| Seraing |
| Waremme |
| Guichets énergie |
| Guichet Énergie Wallonie - Huy |
| Guichet Énergie Wallonie - Liège |
| Guichets SWCS |
| Liège - Crédissimo Siège Social |
| Verviers - Crédit Social logement S.C.R.L. |
| Huy - CREDIALYS |
| Liège - Le Travailleur Chez Lui S.A. |
| Malmedy - Société De Crédit Pour Habitations Sociales S.A. |
| Liège - Liège-Energie |
| Arlon - Le Crédit Social du Luxembourg S.A. |
| Marche en Famenne - La Terrienne du Crédit Social S.C. |
| Wierde - Proxiprêt S.A. |

| Pays d'Ath | |
|--------------------|--|
| SLSP | L'Habitat du Pays Vert |
| AIS | Des Rivières Promo-Logement Val de Dendre |
| APL | A Toi Mon Toit Compagnons Droits Quotidiens L'Etape |
| Régies de quartier | - |
| Guichets énergie | Guichet Énergie Wallonie - Mons |
| Guichets SWCS | Jumet - Building S.A. Mouscron - Crédit à l'Epargne Immobilière S.A. Tournai - CREDISSION Hainaut La Louvière - La Prévoyance S.A. Erquelinnes - Tous Propriétaires S.A. Ath - Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut S.C.R.L. Soignies - Entité Locale FRCE Soignies |

| Pays de Famenne | |
|------------------------|--|
| SLSP | Ardenne et Lesse La Famennoise Le Foyer Cinacien |
| AIS | Centre Ardenne Nord-Luxembourg Un toit pour tous |
| APL | Droits Quotidiens Habitat et Participation La Moisson-Le 210 Logement & Insertion Miroir Vagabond Mobilise Toit Racynes |
| Régies de quartier | Marche-en-Famenne |
| Guichets énergie | Guichet Énergie Wallonie - Libramont (mobile) Guichet Énergie Wallonie - Marche-en-Famenne |
| Guichets SWCS | Arlon - Le Crédit Social du Luxembourg S.A. Marche en Famenne - La Terrienne du Crédit Social S.C. Arlon - Province de Luxembourg Wierde - Proxiprêt S.A. |

| Senne vallée | |
|---------------------------|--|
| SLSP | Habitations Sociales du Roman Païs Haute Senne Logement Les Jardins de Wallonie |
| AIS | Brabant wallon Logicentre Promo-Logement |
| APL | Alodg ^î Droits Quotidiens Habitat et Participation Le Goéland MamaBW La boîte à clés Un Toit à Toi |
| Régies de quartier | Braine-l'Alleud Enghien |
| Guichets énergie | Guichet Énergie Wallonie - Braine-le-Comte |
| Guichets SWCS | Jumet - Building S.A. Tournai - CREDISSIMO Hainaut La Louvière - La Prévoyance S.A. Châtelet - Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult S.A. Châtelet - Le Crédit Social & Les Petits Propriétaires Réunis S.A. Erquelinnes - Tous Propriétaires S.A. Ath - Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut S.C.R.L. Soignies - Entité Locale FRCE Soignies La Louvière - Ville de La Louvière Huy - CREDIALYS Liège - Le Travailleur Chez Lui S.A. Wierde - Proxiprêt S.A. |

| Stavelot Malmedy | |
|-------------------------|---|
| SLSP | Fagnes & Plateau |
| AIS | Haute Ardenne Ourthe-Amblève |
| APL | Droits Quotidiens La Teignouse |
| Régies de quartier | - |
| Guichets énergie | Guichet Énergie Wallonie - Liège |
| Guichets SWCS | Liège - Crédissimo Siège Social Verviers - Crédit Social logement S.C.R.L. Liège - Le Travailleur Chez Lui S.A. Malmedy - Société De Crédit Pour Habitations Sociales S.A. Arlon - Province de Luxembourg |

| Sud Luxembourg | |
|---------------------------|--|
| SLSP | Ardenne et Lesse Habitations Sud-Luxembourg La Maison Virtonaise Le Foyer Centre Ardenne |
| AIS | Centre Ardenne L.o.G.D.Phi Logesud Nord-Luxembourg |
| APL | Droits Quotidiens La Moisson-Le 210 Logement & Insertion Soleil du Cœur |
| Régies de quartier | — |
| Guichets énergie | Guichet Énergie Wallonie - Arlon Guichet Énergie Wallonie - Libramont (mobile) |
| Guichets SWCS | Arlon - Le Crédit Social du Luxembourg S.A. Marche en Famenne - La Terrienne du Crédit Social S.C. Arlon - Province de Luxembourg Wierde - Proxiprêt S.A. |

| |
|--|
| Wallonie picarde |
| SLSP |
| Immobilière Publique Péruwelz-Leuze-Frasnes (IPPLF) |
| La Société de Logements du Haut Escaut |
| Le Logis Tournaisien |
| Les Heures Claires |
| Lysco |
| Société de Logements de Mouscron |
| AIS |
| AIS WAPI |
| Mouscron Logement |
| Tournai Logement |
| APL |
| A Toi Mon Toit |
| DAL |
| Droits Quotidiens |
| Habitat et Participation |
| La Source |
| L'Etape |
| Régies de quartier |
| Comines |
| Mouscron |
| Guichets énergie |
| Guichet Énergie Wallonie - Mouscron |
| Guichet Énergie Wallonie - Tournai |
| Guichets SWCS |
| Mouscron - Crédit à l'Epargne Immobilière S.A. |
| Tournai - CREDISSIMO Hainaut |
| La Louvière - La Prévoyance S.A. |
| Erquelinnes - Tous Propriétaires S.A. |
| Ath - Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut S.C.R.L. |
| Soignies - Entité Locale FRCE Soignies |

Bibliographie

Anfrie M.-N., *Portrait des locataires du logement social*, 2023, Centre d'Études en Habitat Durable, *Rapport de recherche*, Charleroi, 104 pages.

Dujardin C., Charlier J., Reginster I., *Bassins d'emploi et bassins d'enseignement secondaire en Wallonie : construction statistique et apport à la compréhension de l'organisation multifonctionnelle du territoire*, Working paper n°40, janvier 2024, IWEPS, 79p

INSEE, Les zonages d'étude de l'Insee Une histoire des zonages supracommunaux définis à des fins statistiques - Insee Méthodes n° 129 - mars 2015

Kryvobokov M. ; *Observatoire des prix immobiliers résidentiels en Wallonie*, 2018, Centre d'Etudes en Habitat durable, Charleroi, 73p.

Liste des graphiques

Graphique 1 : Nombre de logements à créer en fonction de l'objectif régional à l'horizon 2035..... 18