

Un aperçu du logement en Wallonie

Quelques indicateurs, freins et enjeux

David Praile – Coordinateur du RWDH

RWLP – Namur le 17/10/19

Introduction

- Le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat:
une plate-forme associative régionale
- Un Plan et une Campagne Logement
 - Identifier des mesures qui peuvent faire la différence
 - Les mettre en débat et les faire connaître (associations, citoyens, habitants)
 - Inspirer la Politique Régionale et l'action



Un aperçu du logement en Wallonie

- I. Première partie: quelques indicateurs
 1. Logement et population
 2. Statut d'occupation: locataires et propriétaires
 3. Logement privé, logement public
 4. Coût du logement
 5. Pauvreté et logement
 6. Qualité du logement
 7. Jeunes et mal logement
 8. Publics qui rencontrent le plus de difficultés à se loger
- II. Deuxième partie: freins, nouvelles données

1. Logements et population

1 689 075 logements

(+6,9% depuis 2007)

1 345 968 maisons (79%)

250 710 appartements (15%)
($<$ Flandre= 25%)

*Augmentation de la part
d'appartements (+3,4%)*

1 563 401 ménages

(+6% janvier 2007)

35% = isolés (1 pers)

50 % Couples
(28% avec enfants)

12 % familles monoparentales

Augmentation de la part d'isolés

1. Logements et population

1 689 075 logements

1 563 401 ménages

Croissance démographique

3.614.473 habitants (1/1/2017)

Projection 2061 : 4.115.185 habitants

Surtout +

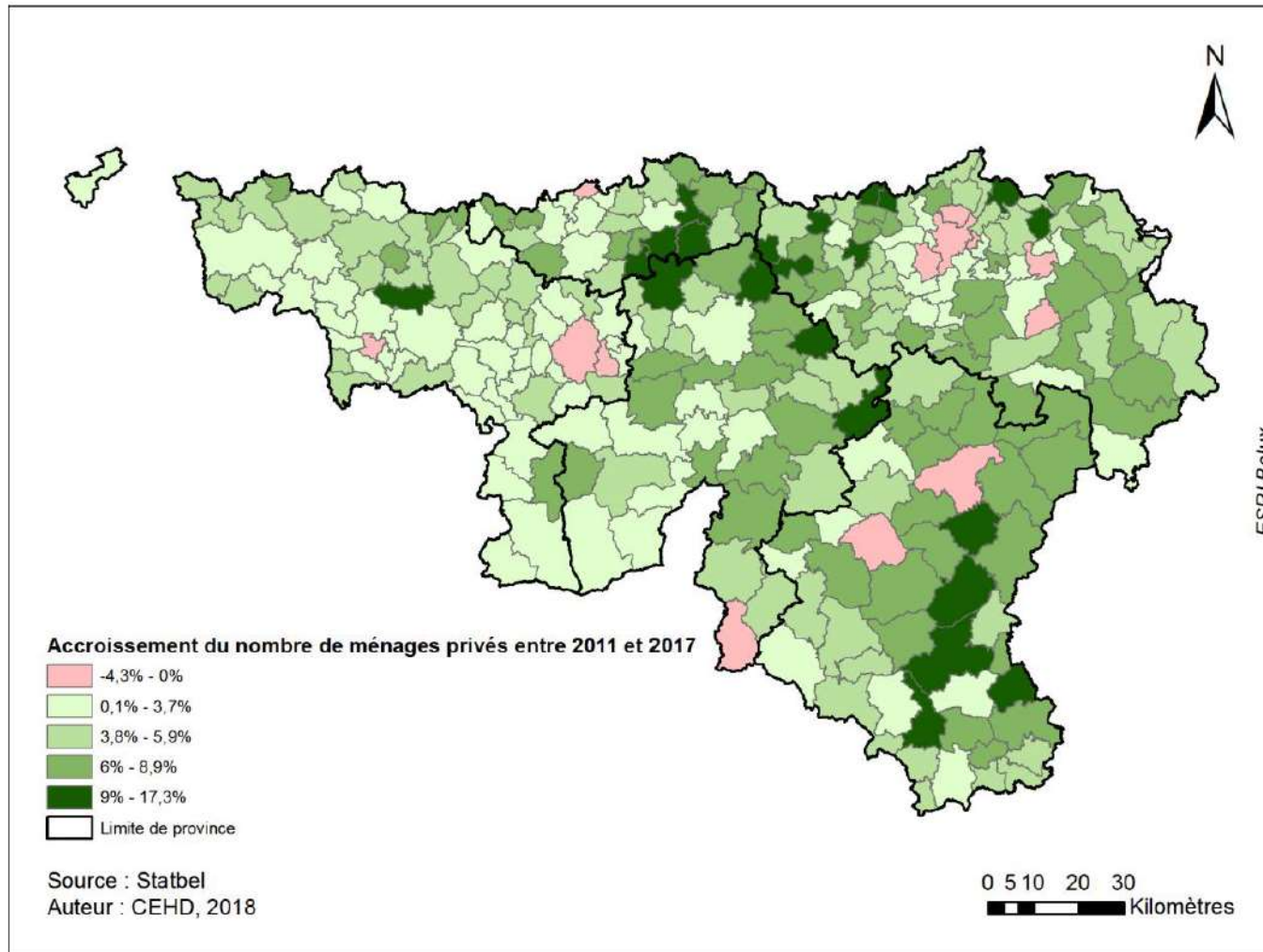
Ménages isolés (44,1%)

Familles monoparentales (19,7%)

Besoins en augmentation

1. Logement et population

Carte 1 : Accroissement du nombre de ménages privés entre 2011 à 2017



Augmentation les plus fortes

Brabant wallon
Luxembourg
(Namur et Liège)

Diminutions

Charleroi- Châtelet
Liège et périphérie
Verviers
Communes rurales: Spa,
Vresse...

Source: CEHD, chiffres clés 2017

2. Statut d'occupation

	Wallonie	Flandre	Bruxelles- Capitale
Propriétaires/copropriétaires/usufructiers	65,9%	73,0%	38,1%
Locataires payant un loyer correspondant au prix du marché	24,5%	18,2%	49,2%
Locataires louant un logement social	6,7%	6,1%	9,0%
Locataires payants un loyer inférieur au prix du marché car leurs employeurs leur accordent une diminution de loyer	0,3%	0,4%	0,1%
Locataires payants un loyer inférieur au prix du marché car leurs familles ou leurs amis leur accordent une diminution de loyer	0,9%	1,1%	2,2%
Occupants d'un logement à titre gratuit	1,7%	1,2%	1,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

Source SILC 2016
Calcul CEHD

Proportion inversée Locataires/propriétaires (Wall= Flandre | Bruxelles)

Proportion similaire logement social (Wall =Flandre)

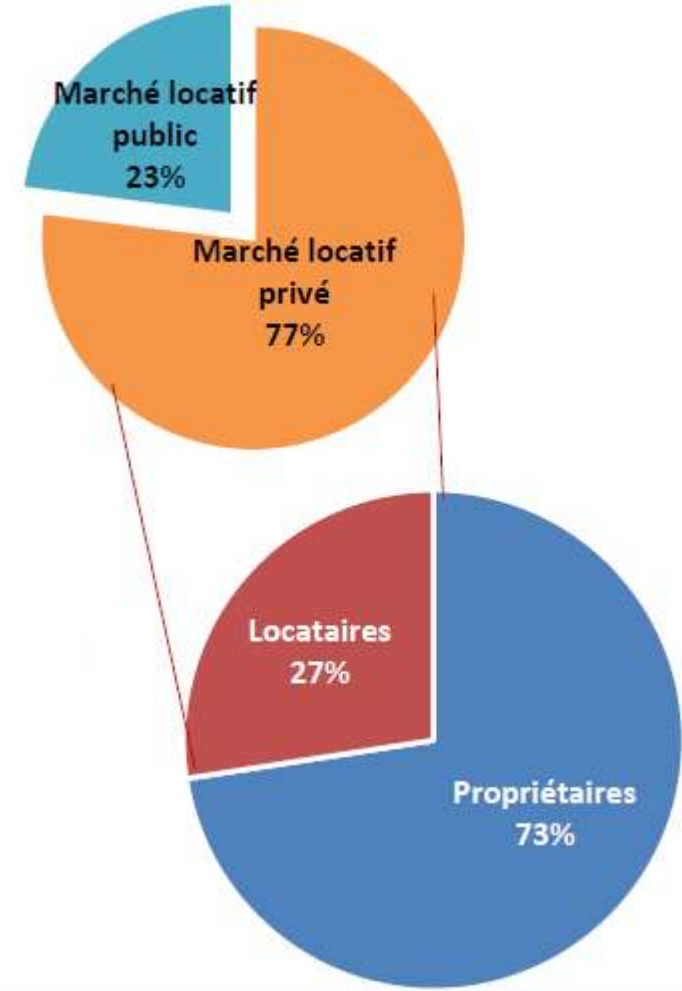
3. Logements privés et publics

73% propriétaires | 27% locataires(2018)

Parmi les locataires:

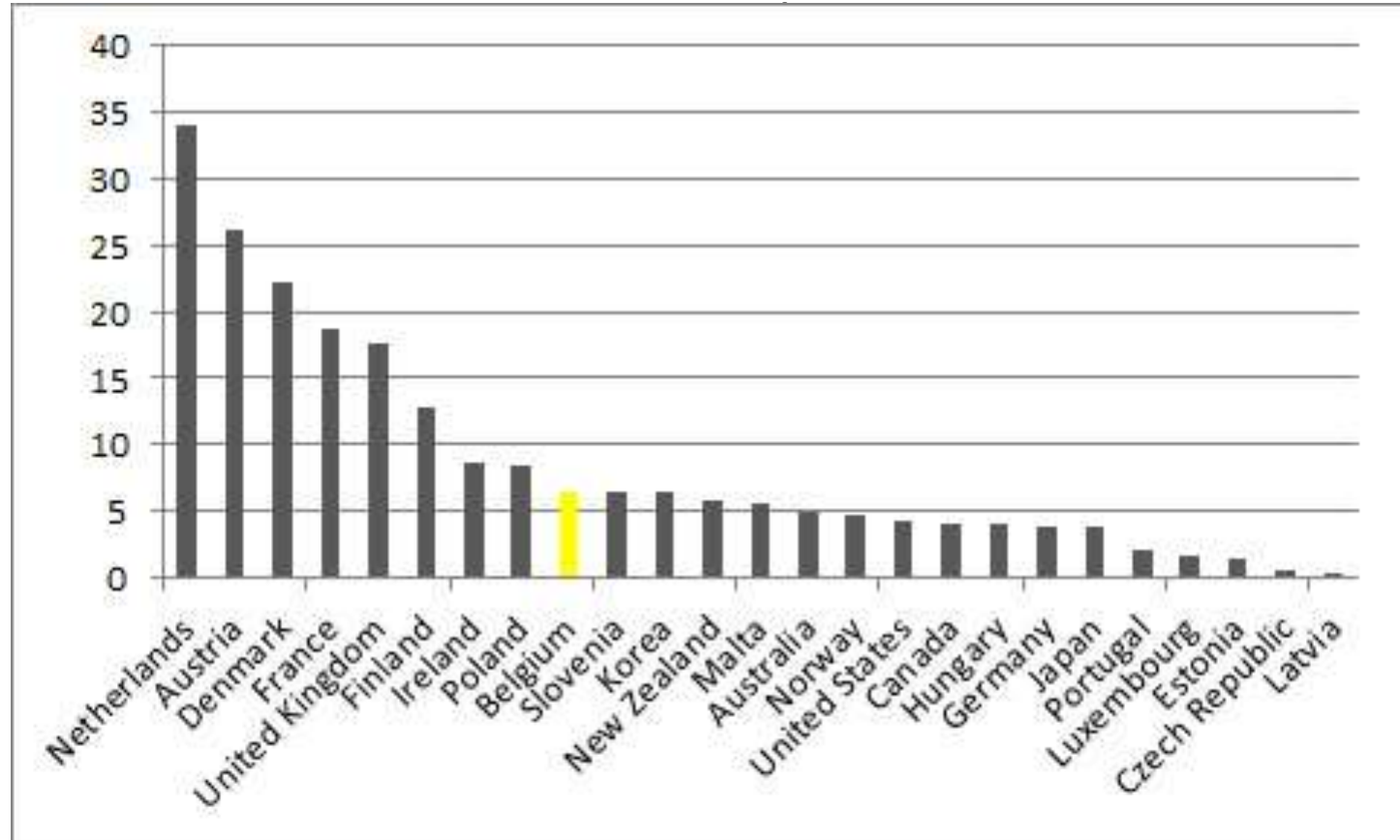
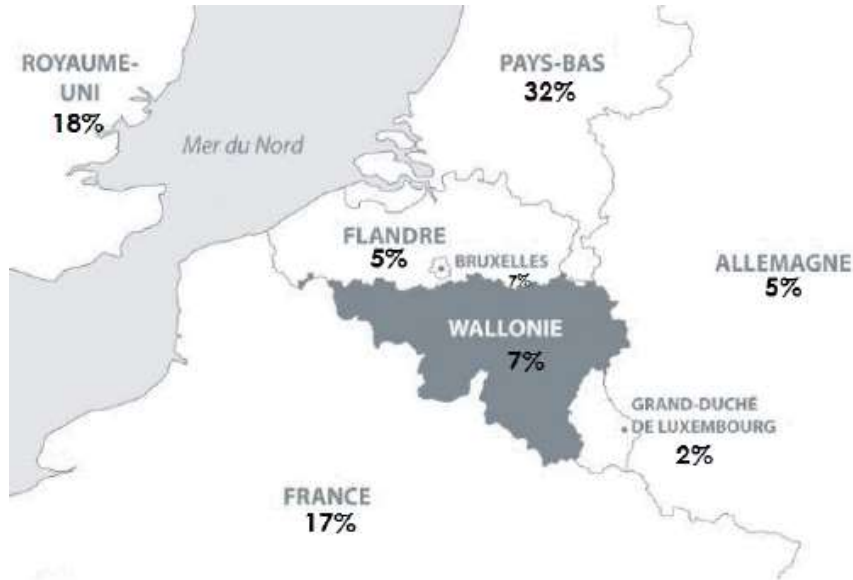
77% dans secteur **privé**

23% dans le logement **public** (social)



Source: Société wallonne du Logement SWL 2017-2018

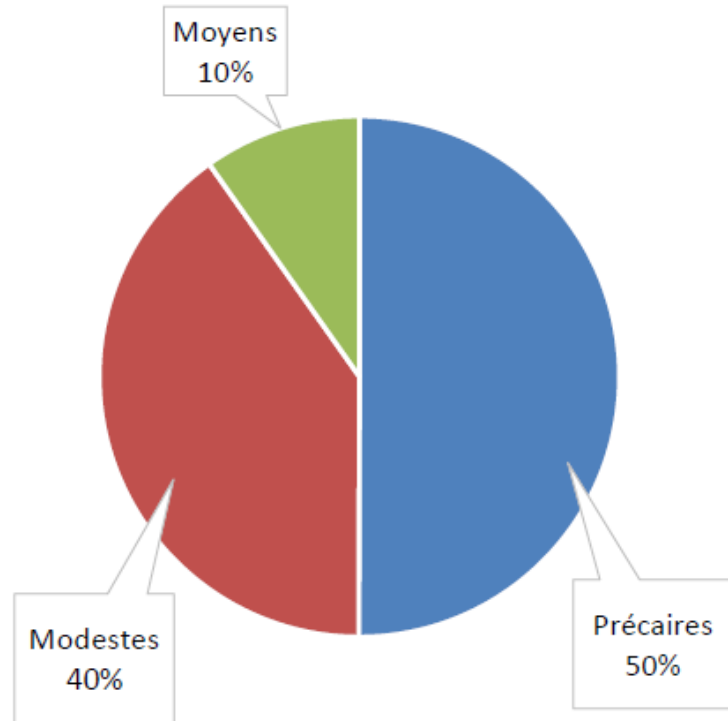
3. Logement public



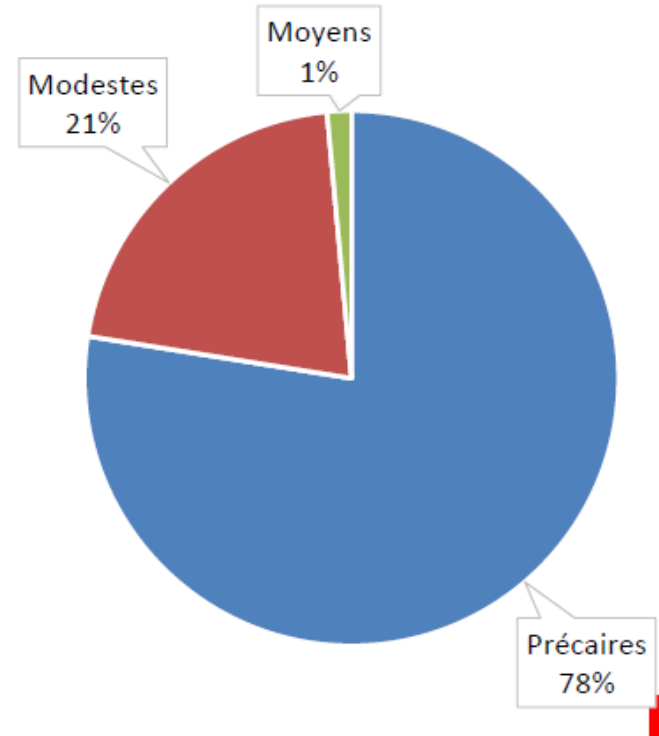
Pourcentage de logement social - pays OCDE - 2015
Source: OCDE, [La base de données sur le logement abordable](#)

3. Logement public: niveaux de revenus des locataires et des candidats

Locataires d'un logement social



Candidats au logement public



Source: SWL – CEHD 2018

4. Coût du logement

Loyers moyens

Privé 616€

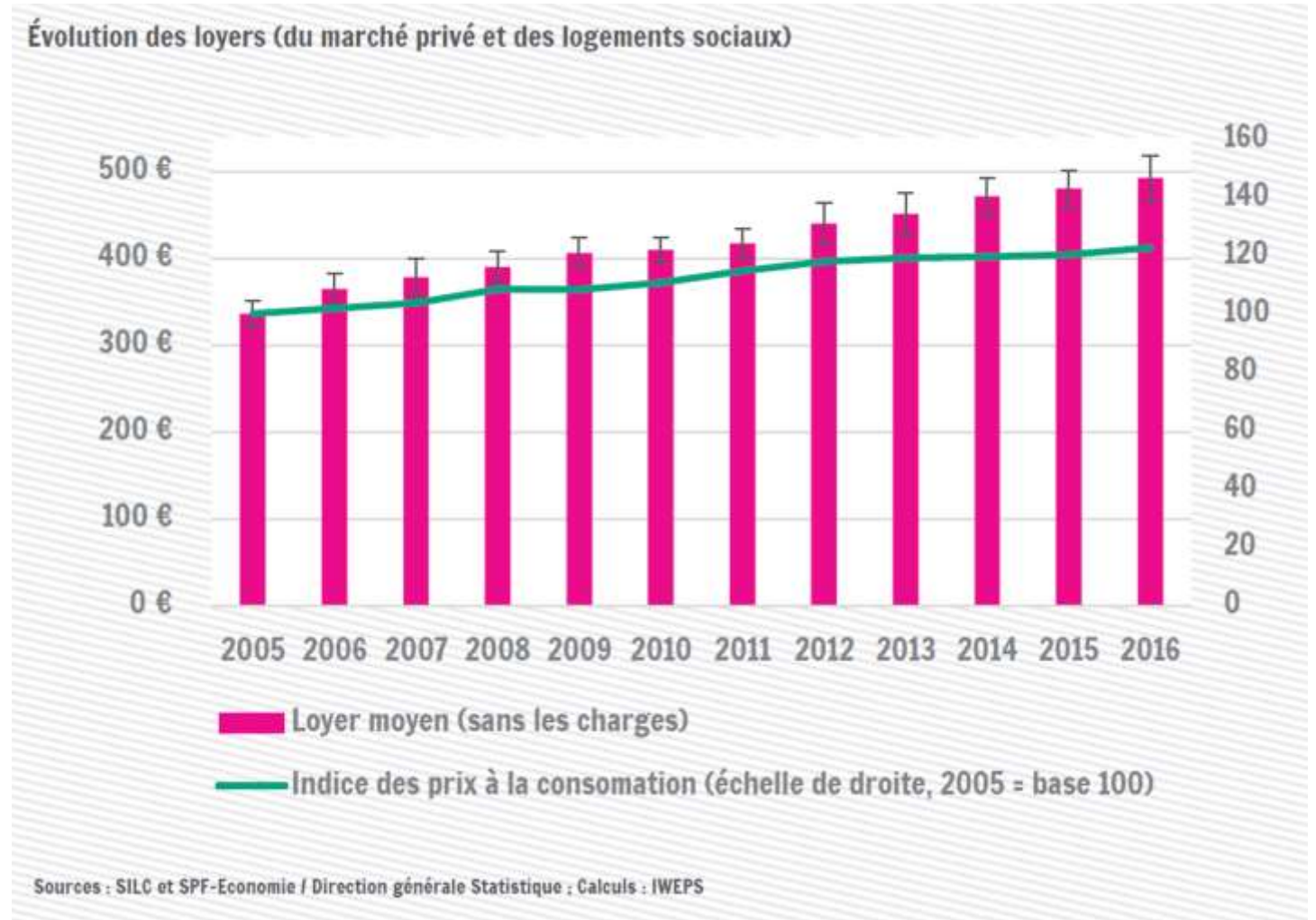
(CEHD OWL 2018)

Public 267€

(SWL 2018)

Augmentation plus rapide
que l'indice des prix

Source CEHD- IWEPS- SWL



4. Coût du logement

Part du loyer/revenus (locataires)

2016

1 ménage sur 2

loyer >26% des revenus

1 ménage sur 4

loyer >38% des revenus

1 ménage sur 4

Loyer < 20% des revenus

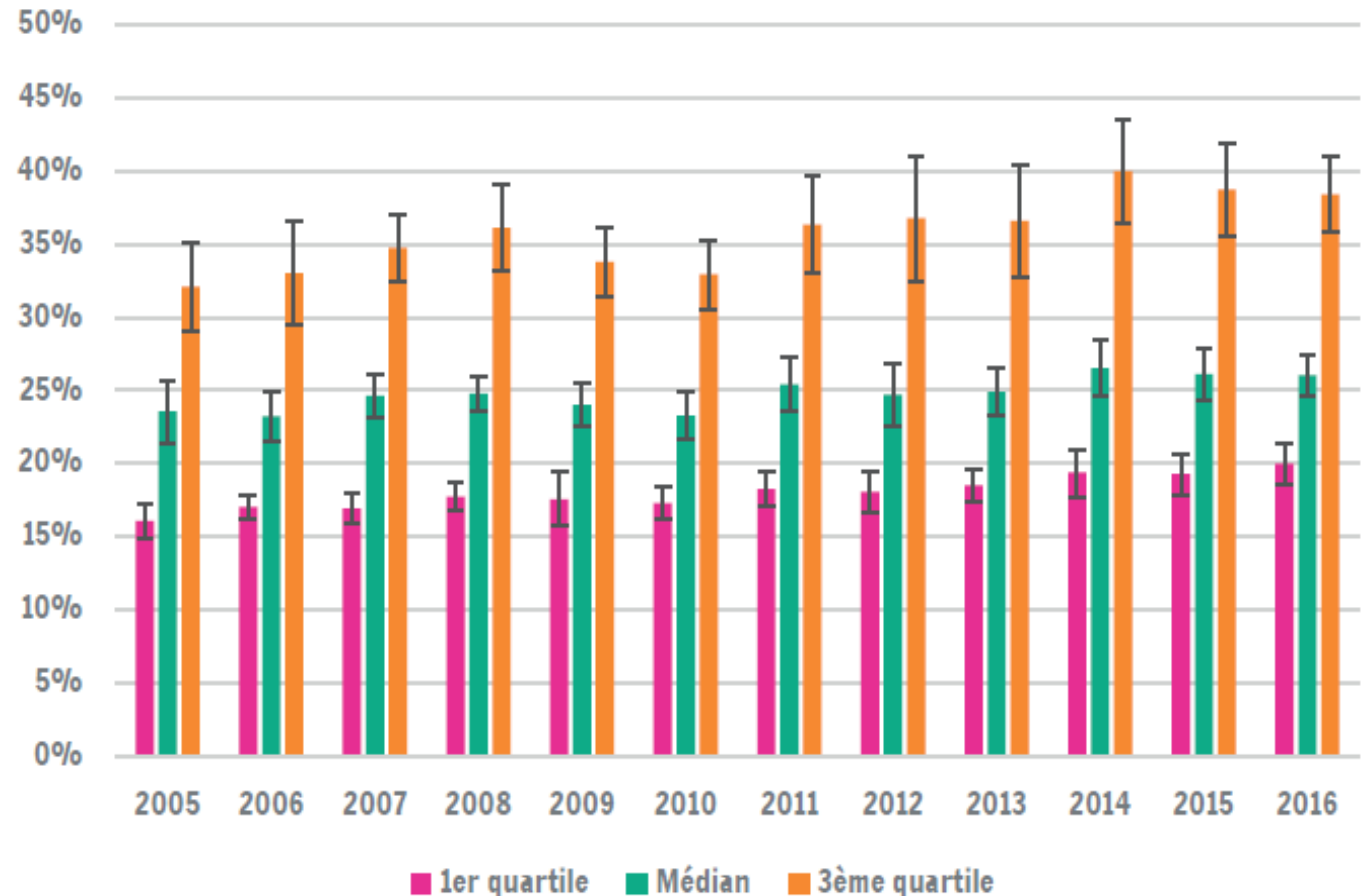
2005

>24%

>32%

<16%

Evolution de la part des revenus consacrée au loyer



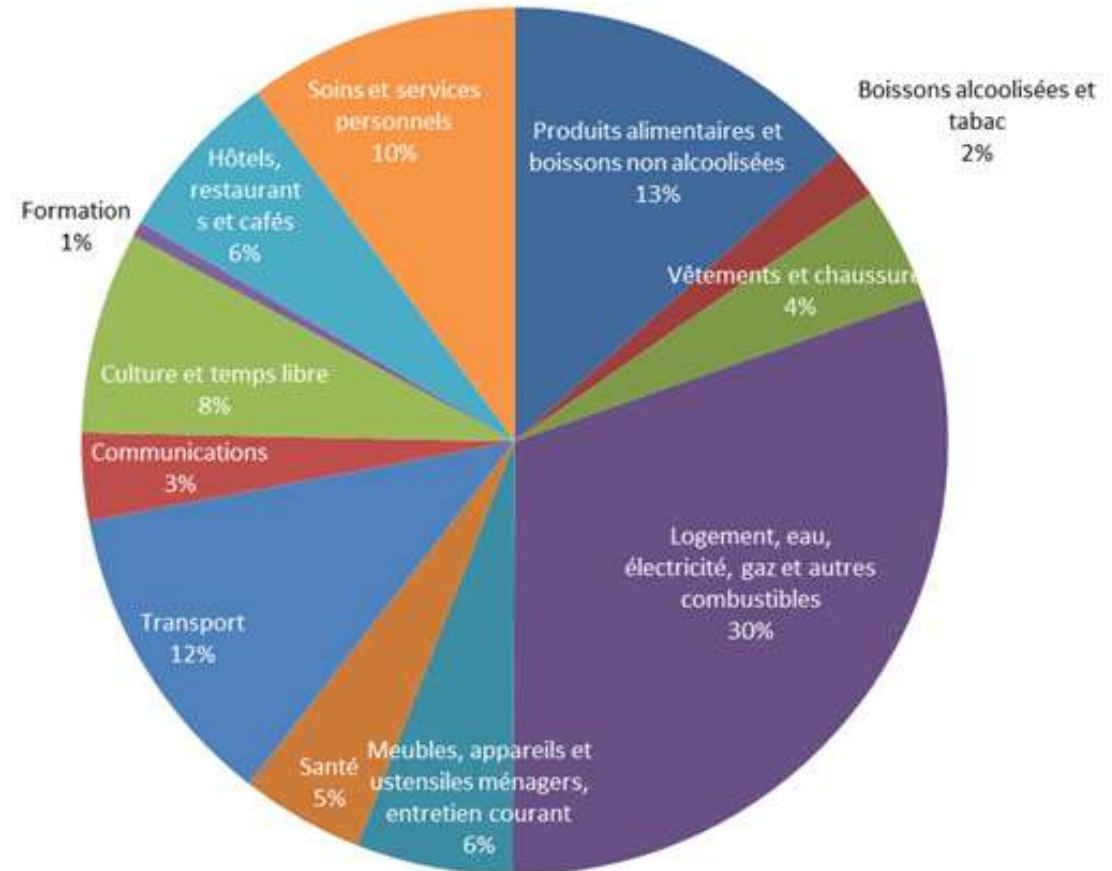
4. Dépenses moyennes des ménages

Répartition des dépenses des ménages belges (2016)

**Part « normale »
du logement dans
les dépenses?**

30%

**ICI= la moyenne
des dépenses!**



Source: Statbel – Budget des ménages 2017



1/3 de 910,52€ (R.I. isolé 1/9/18) = c'est "BEAUCOUP PLUS" qu'1/3 de 2.500€

4. Dépenses moyennes des ménages (% dépenses totales)

	Flandre	Wallonie	Bruxelles
Produits alimentaires et boissons non alcoolisées	13,3%	13,5%	13,8%
Vêtements et chaussures	4,7%	3,6%	4,3%
Logement, eau, électricité, gaz et autres combustibles	29,5%	31,2%	33,8%
(dont Électricité, gaz et autres combustibles)	4,8%	5,7%	4,1%
Meubles, appareils et ustensiles ménagers, entretien courant	6,4%	5,0%	5,1%
Santé	4,4%	4,9%	4,7%
Transport	11,4%	12,9%	8,0%
Communications	3,3%	3,2%	3,4%
Culture et temps libre	7,7%	7,2%	7,4%
Hôtels, restaurants et cafés	7,1%	5,0%	6,7%

Enquête budget des ménages 2017 SPF Economie (revenus 2016)

<https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/budget-des-menages#panel-12>>

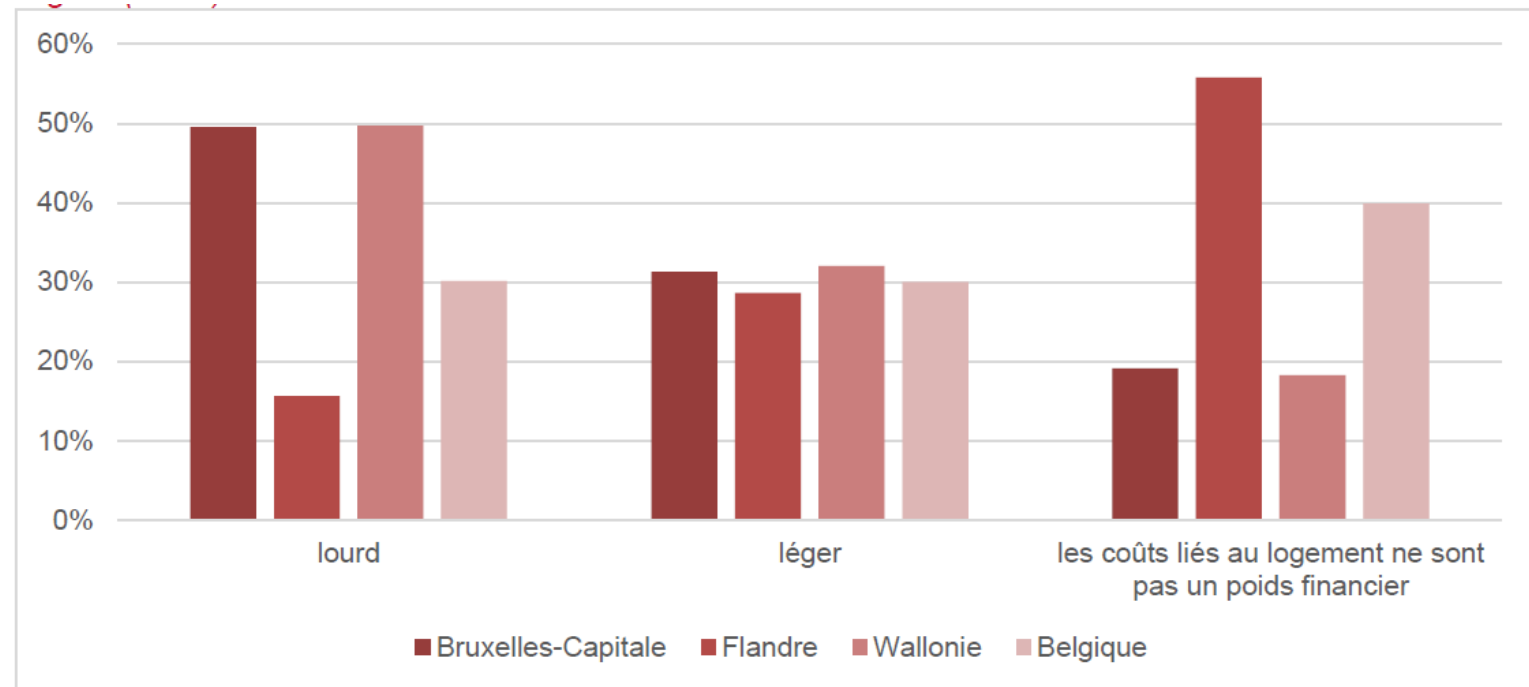
4. Poids des coûts liés au logement

Personnes déclarant des difficultés à supporter le coût de leur logement

39% des travailleurs
56% des chômeurs
66% des familles monoparentales (2 sur 3)

*IWEPS, Les facteurs de précarités.
Photographie statistique de la situation des femmes et des hommes en Wallonie, 2008*

Ampleur du poids financier des coûts liés au logement selon la région



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD

1 Wallon sur 2 le juge lourd! (49,7%)

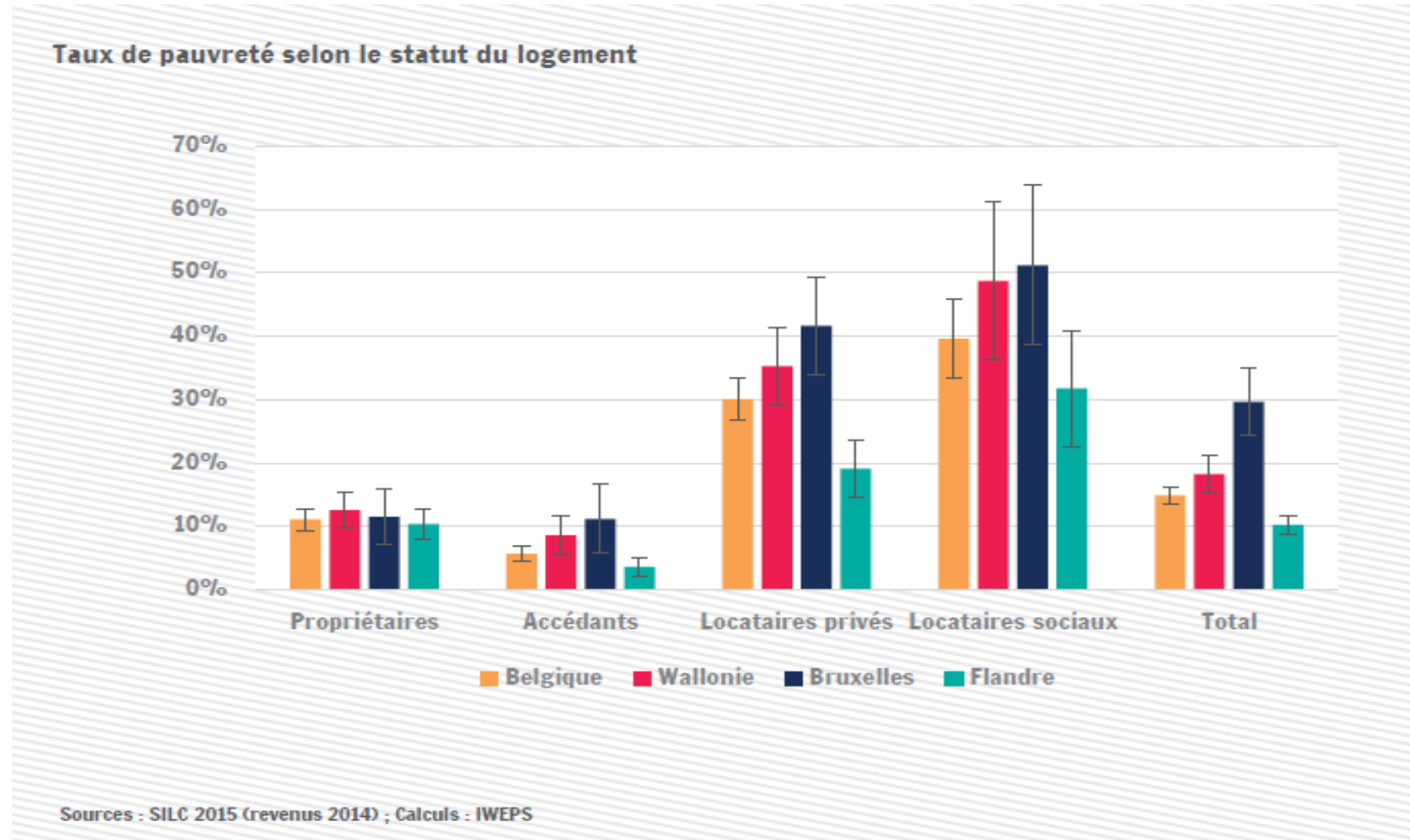
5. Taux de pauvreté/statut du logement

Le risque de pauvreté des **locataires** (36,4 %) est presque cinq fois supérieur à celui des propriétaires (8,8 %)

Etre propriétaire « protège »
de la pauvreté ?

ou

*Etre en situation de pauvreté
empêche de devenir
propriétaire?*



5. Taux de risque de pauvreté selon l'âge

Taux de risque de pauvreté selon l'âge (Belgique, revenus 2016)

		Risque de pauvreté
Les 16-24 ans présentent le taux de risque de pauvreté le plus élevé	Total	15,9
	0-15	17,9
	16-24	22,1
	25-49	14,0
	50-64	13,9
	65 et +	16,0

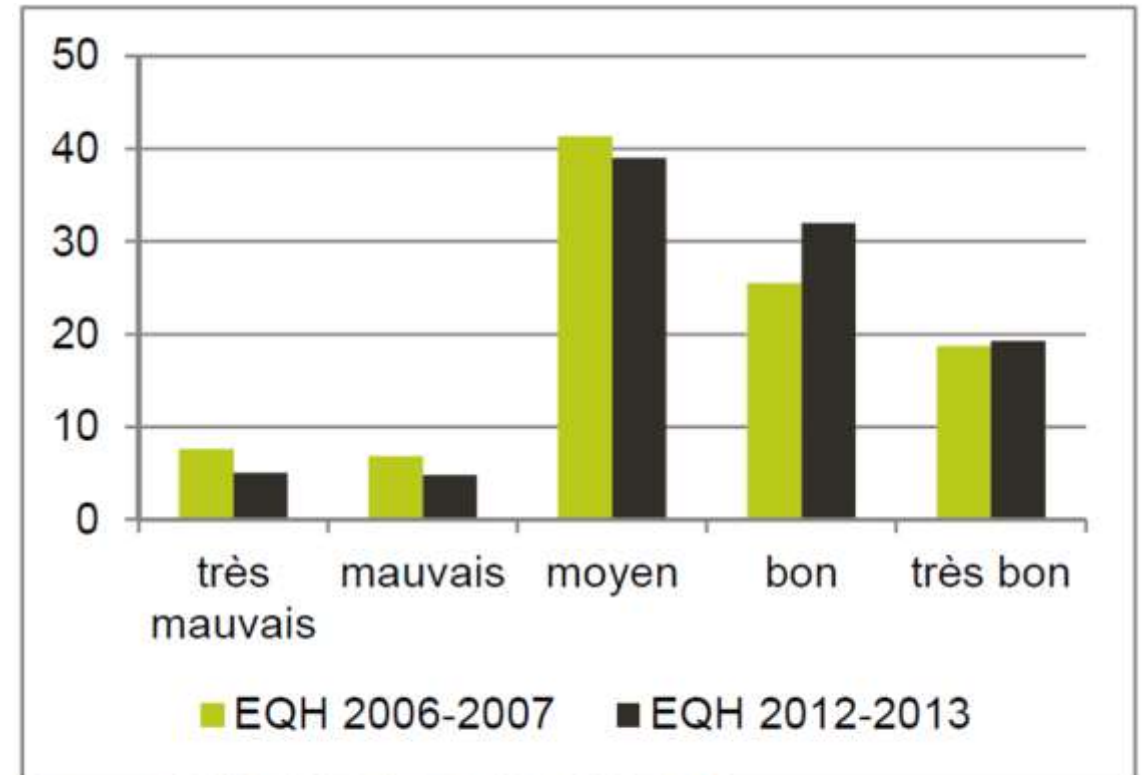
Source : [Statbel \(Direction générale Statistique - Statistics Belgium\)](#) : [EU-SILC 2017](#)

6. Qualité du logement

Répartition indice de salubrité Wallonie (%) – évolution 2006 - 2012

La majorité des wallons vit dans un habitat qualifié de **moyen**

Amélioration de la qualité?
En partie
(méthodologie)

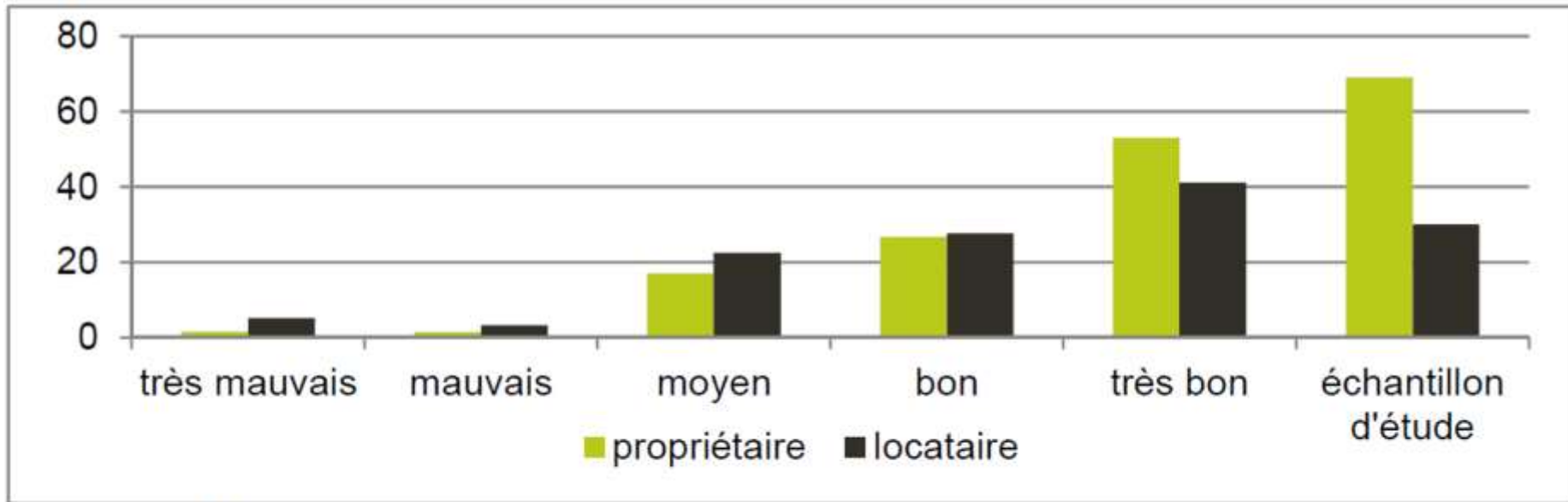


Source : EQH 2006-2007 et EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

6. Qualité du logement

Répartition indice de salubrité selon le statut d'occupation (2012)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Situation des propriétaires globalement meilleure

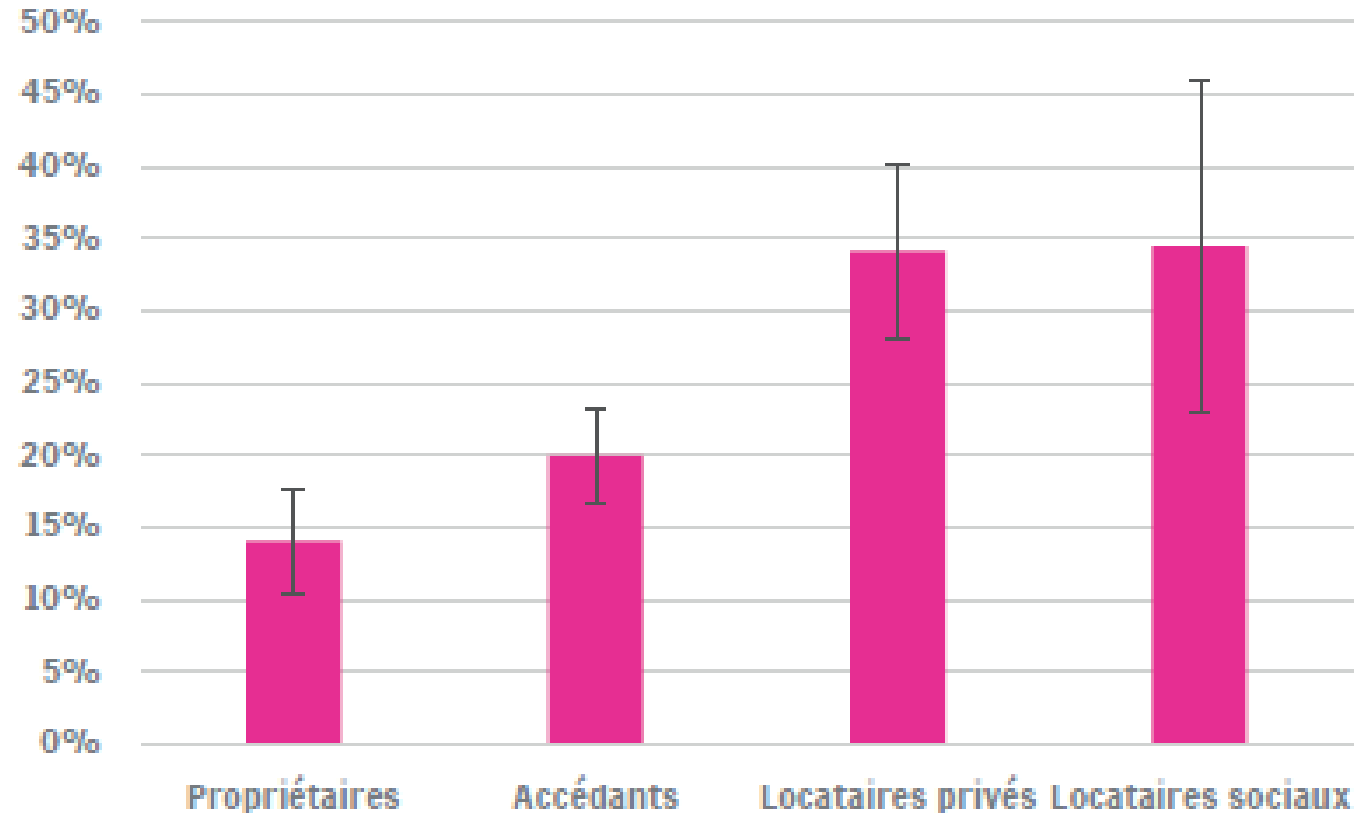
Amélioration relative de la qualité pour les locataires (2006->2012)

6. Qualité du logement

**1 ménage
sur 4 vit dans
un logement
humide
(22,5%)**

Les locataires
2X plus que les
propriétaires!

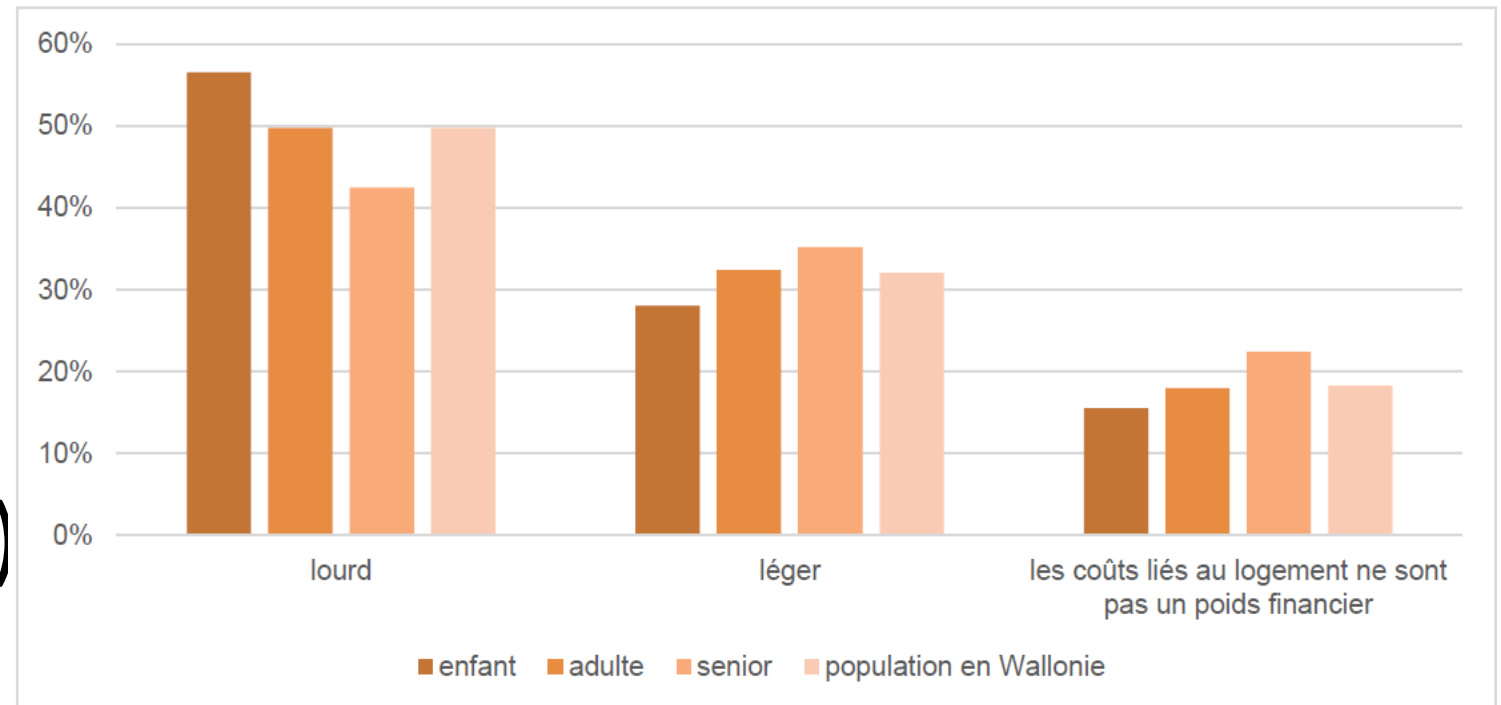
Proportion de personnes vivant dans des logements humides



7. Jeunes et mal logement

Le poids du logement plus lourd pour les plus jeunes! (enfants -16 ans)

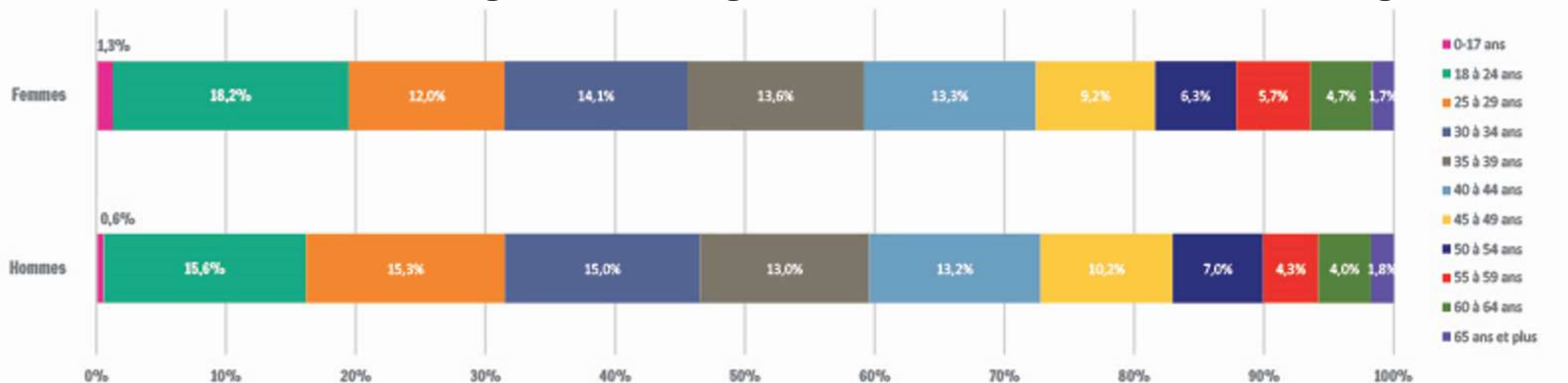
Graphique 192 : Ampleur du poids financier des coûts liés au logement en Wallonie et selon la tranche d'âge (en %)



Source : SILC 2016.
Calcul : CEHD

7. Jeunes et mal logement

Bénéficiaires de l'hébergement d'urgence en Wallonie – Tranches d'âge (2016)



5 638 personnes - majorité d'hommes (75,7 %)

« 18-24 ans » = les plus nombreux (18,2 % des femmes et 15,6 % des hommes)

« 18-29 ans » = 1/3 32,2 % des femmes et 30,9% des hommes

Sources : IWEPS, Relais Sociaux Urbains & services partenaires des Relais Sociaux Urbains de Wallonie ; Calculs : IWEPS

7. Jeunes et mal logement

Raisons de l'absence de logement

	N = 41	%
Sors d'une institution d'aide à la jeunesse	4	9.8%
Sors de prison	3	7.3%
Mes parents m'ont mis dehors	6	14.6%
J'ai quitté mon domicile familial	9	22%
J'ai perdu mon dernier logement	9	22%
J'ai quitté mon dernier logement	8	19.5%
Autres	2	4.9%

Sources : Jeunes en errance, Questionnaire Relais social Pays de Charleroi, 2017

Parcours en institutions (perte d'autonomie)

Faiblesse réseaux relationnels et familiaux, rupture des liens (désaffiliation)

Assuétudes

Faible niveau de formation, peu ou pas d'expérience d'emploi

8. Publics qui ont le plus de difficulté à se loger

- **Jeunes**
- **Ménages isolés** (en augmentation) – revenus/petits logements
- **Grandes familles** (4-5 chambres) et dégradation de leur situation
- **Familles monoparentales** (un seul revenu)
- **Femmes seules** (avec ou sans enfants): inégalité des revenus, confiance, harcèlement, etc.
- **Personnes sans-abri**
- **Personnes sans-papiers, en parcours d'intégration (I.L.A.)**

II. Accès au logement : freins, nouvelles donnes

Freins:

1. La pénurie
2. La cherté
3. La durée
4. Le territoire
5. La complexité et la rigidité

Nouvelles donnes:

6. Statuts et besoins évoluent
7. Besoins et demandes évoluent
8. Instabilité et institutionnalisation
9. Difficulté d'habiter
10. Faits de société et discriminations

1. La pénurie

- **Faiblesse de l'offre par rapport à la demande** de logements de qualité à prix abordables
- En particulier, **offre publique limitée** par rapport à la demande
- **Inoccupation** et vacance immobilière
- Manque de solutions d'urgence et d'hébergement

➔ Développement de ***Pratiques de "gestion de la pénurie"***

- Responsabilisation individuelle des habitants de l'absence/la faiblesse des solutions structurelles
- Sélectivité accrue des candidat.e.s/aide aux plus « méritant.e.s »
- Source de dérives « incidiieuses » (conditionnalité accrue, postures peu bienveillantes,...)

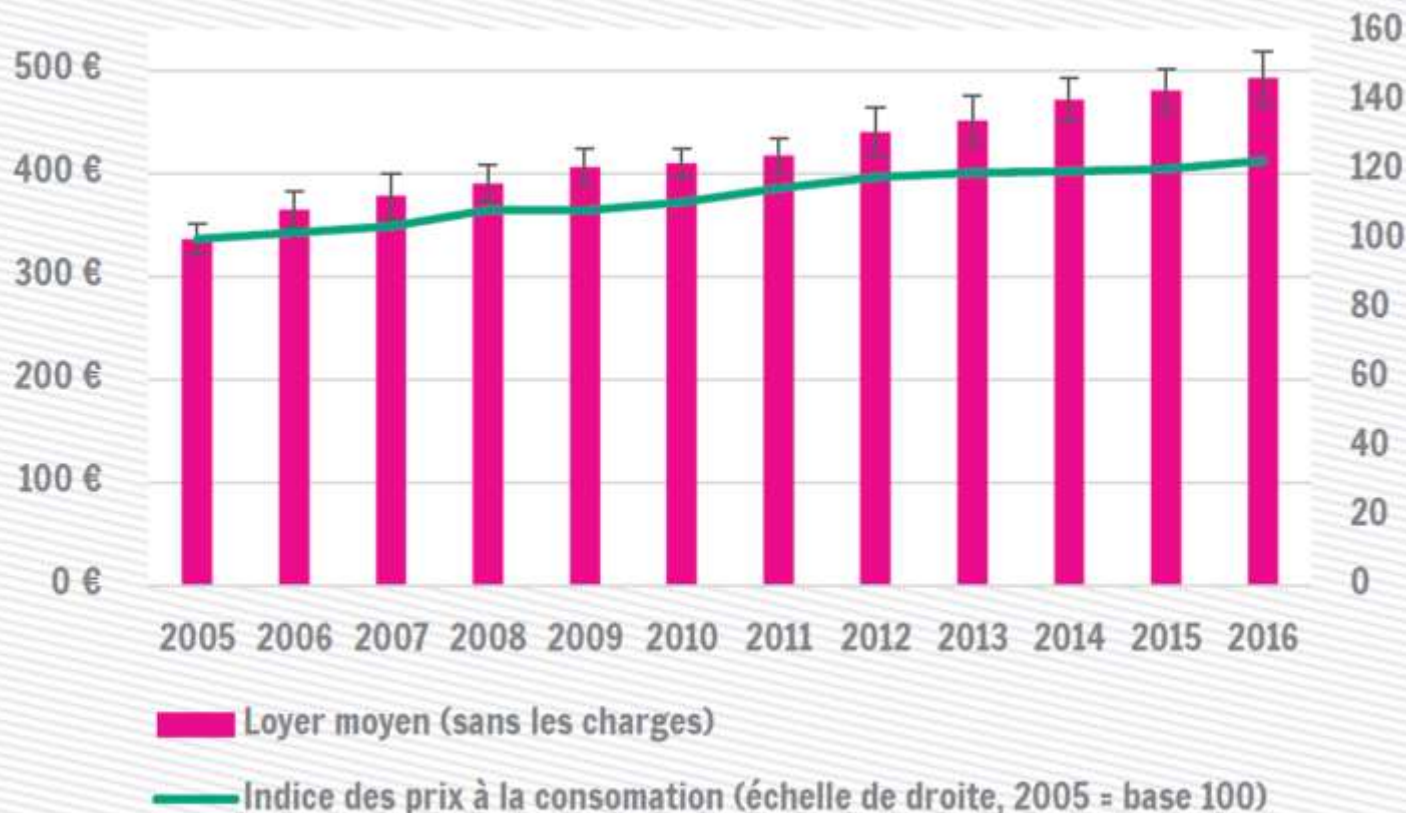
2. La cherté

- Pression immobilière et foncière:
 - **augmentation des prix**
 - **limite d'accès à l'acquisition**
 - **Difficultés d'accès croissantes:**
 - *Les prix augmentent plus vite que les revenus*
 - *Difficulté à supporter les charges d'emprunt (durée, poids grandissant du foncier >intérêts)*
 - *Lié à l'instabilité des statuts (point 6)*

2. La cherté: augmentation des loyers

**Augmentation
des loyers plus
rapide que
l'indice des prix
à la
consommation**

Évolution des loyers (du marché privé et des logements sociaux)



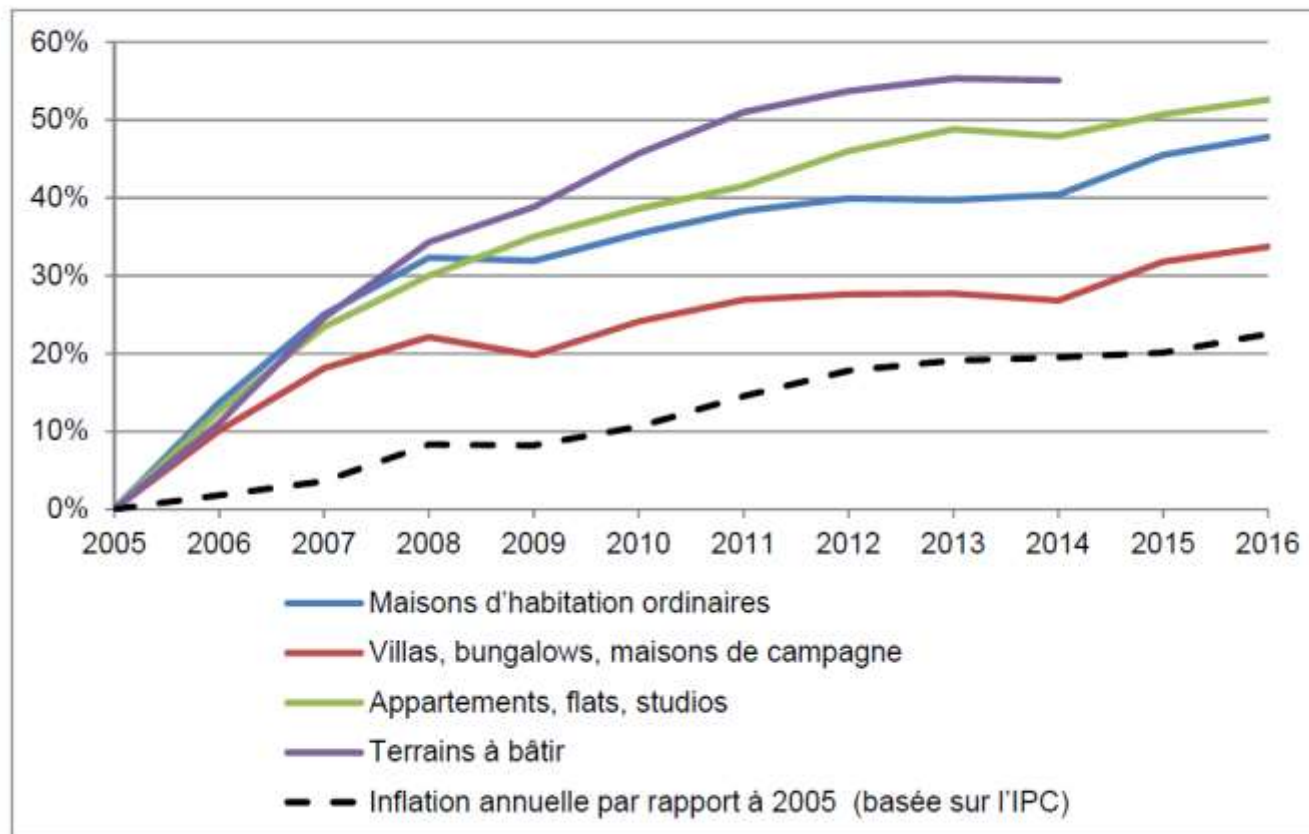
Sources : SILC et SPF-Economie / Direction générale Statistique ; Calculs : IWEPS

2. La cherté: augmentation des prix immobiliers

Augmentation des prix de l'immobilier (% a l'inflation)

Source: CEHD Observatoire
prix immobiliers résidentiels
2018

Graphique 15 : Augmentations annuelles des prix immobiliers selon le modèle de régression et les inflations annuelles par rapport à l'année 2005

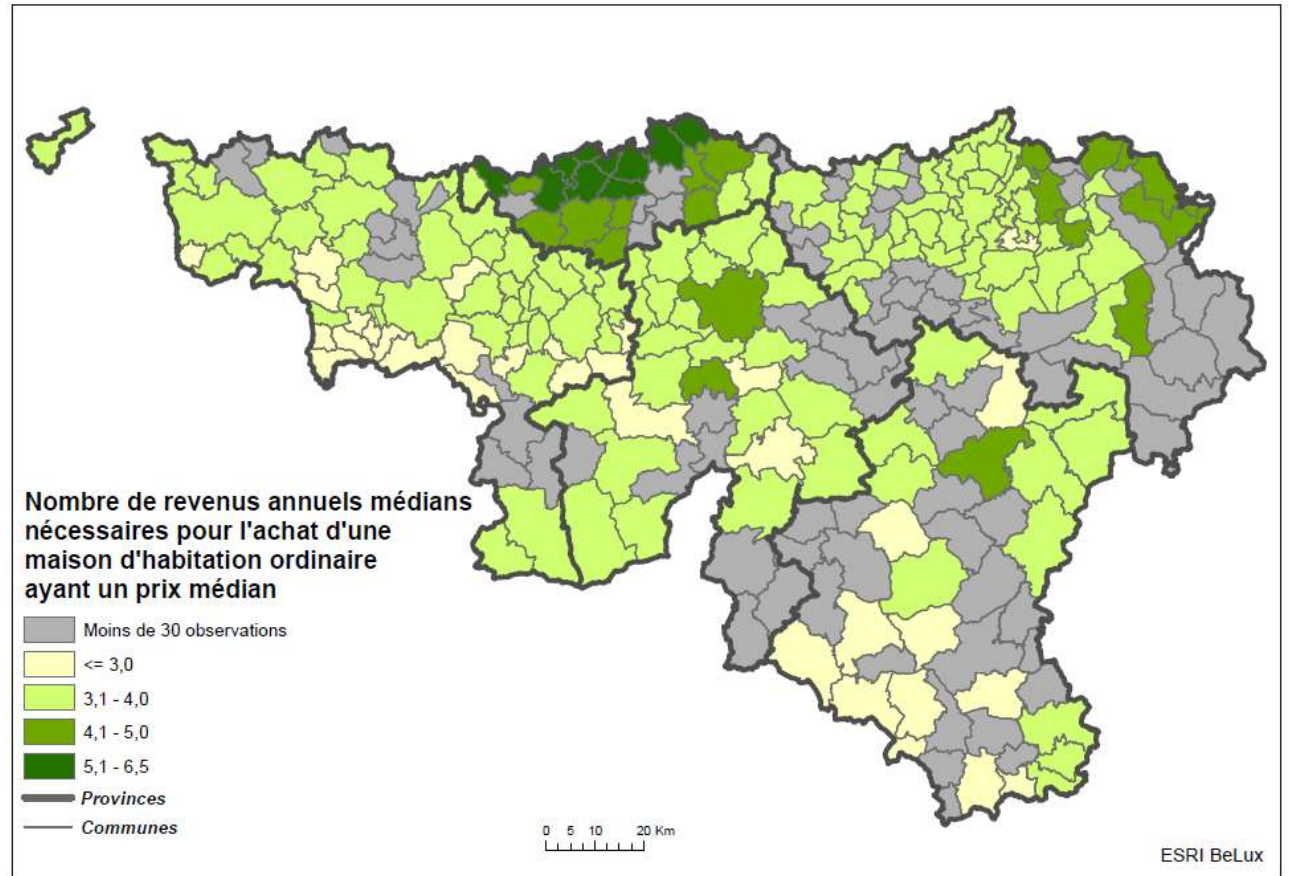


Source : DGS.
Traitement : CEHD

2. La cherté: charge d'emprunt

Nombre de revenus annuels
nécessaires pour l'achat

Source: CEHD Observatoire
prix immobiliers résidentiels
2018



Source : DGS
Traitement : CEHD
Nota bene : Le prix médian est divisé par le revenu net imposable médian annuel (par déclaration commune).

2. La cherté: durée d'emprunt % niveau de revenus

Tableau 11 : Durée de l'emprunt hypothécaire par décile de revenus en Wallonie en 2015, en années

- Charge d'emprunt insupportable (durée) pour la majorité des revenus

	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Décile 10
Maison d'habitation ordinaire	-	-	-	46	34	26	20	15	11	6
Villa, bungalow, maison de campagne	-	-	-	-	-	-	45	31	21	10
Appartement, flat, studio	-	-	-	-	39	29	23	17	12	6

Source : DGS

Traitement : CEHD

Nota bene : Les ménages ayant une déclaration fiscale remplie par deux personnes (déclaration commune).

Source: CEHD Observatoire prix immobiliers résidentiels 2018

2. La cherté

- **Poids du logement** dans les revenus des ménages (loyers et charges), particulièrement pour les personnes précarisées (voir plus haut)
- Différentiel de loyer entre le secteur privé et le logement public: 350€ en moyenne!
- Constitution de la **garantie locative**: de 2 à 3 mois de loyers selon la formule (en plus du premier mois de loyer).
= un frein considérable à l'accès!

3. La durée, les temporalités

- Temps d'attente excessivement long pour accéder au logement public
Temps d'attente moyen: 4 ans (2017)
- Difficulté à faire coïncider les temporalités:
Ex. « Après 6 ans d'attente, ma vie est ici maintenant... »
Fin de bail/nouvelle location;
Temps et étapes de vie (temps professionnel, familial, ...)

4. Le territoire

- Dispersion de l'offre (axe industriel) distances, mobilité



Répartition des logements publics en Wallonie

4. Le territoire

- Dispersion de l'offre, distances, mobilité
- Faire coïncider **lieu de socialisation, d'activités** (dont professionnelles) **et de citoyenneté**, de formation, de consommation....
- Particulièrement vrai **en milieu rural** sur un vaste territoire (assez) peu desservi

5. La complexité et la rigidité

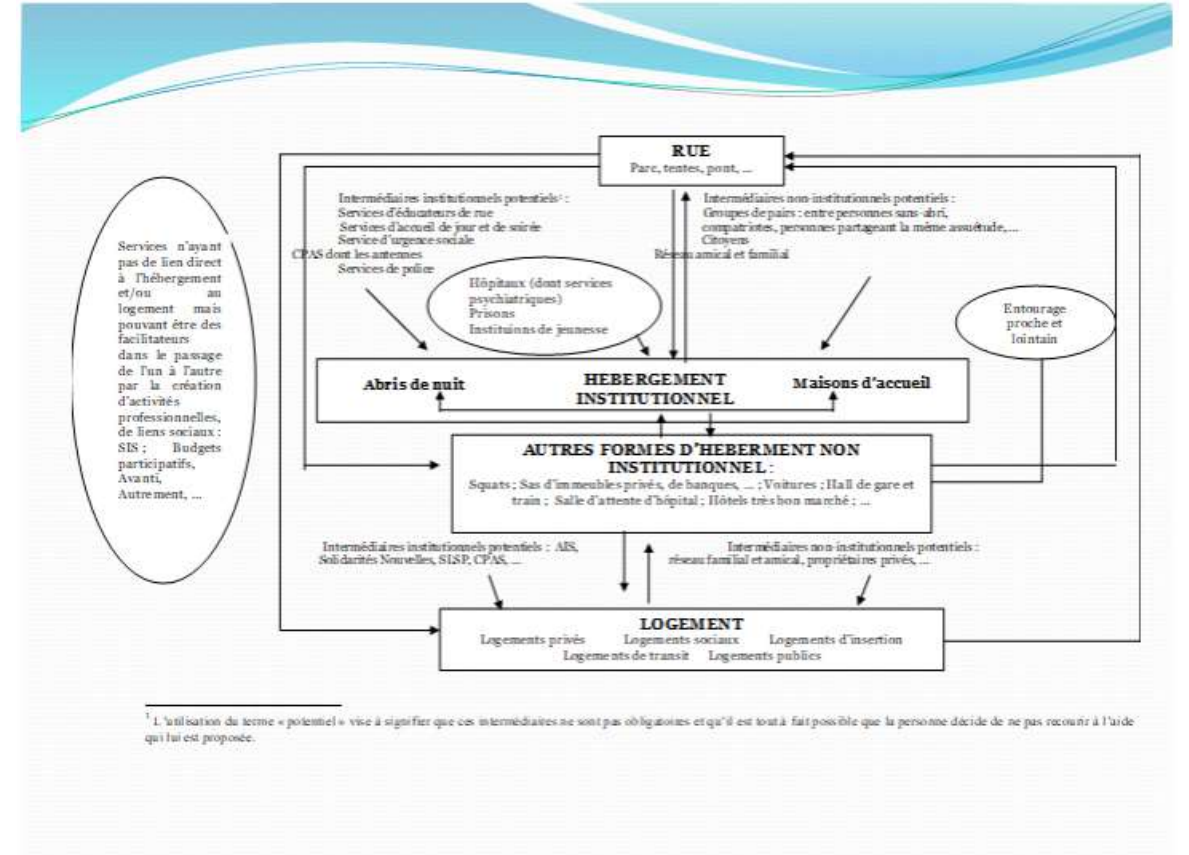
La complexité

S'y retrouver dans les réglementations

et les procédures

Faire les bons choix dans les démarches

- ex: attestation « de sans-abri » dites "de complaisance"
- Ex: refus d'un logement public attribué...
- Ex: procédures en cas d'insalubrité (procédures administrative/judiciaire)



La rigidité voire les effets pervers: pénalisation des solidarités élémentaires

(cohabitation); vis-à-vis des formes « alternatives » d'habitat et d'habiter, ...

5. La complexité

- **Des réglementations, des filières, des procédures,**... de plus en plus spécialisées qui demandent une expérience et une expertise considérables.
- **Disparité des pratiques entre acteurs:**
 - *Entre acteurs différents* sur un même territoire (ex.logement social, AIS, FLW)
 - *Entre mêmes acteurs* sur des territoires différents (ex. AIS, CPAS...)
- Conditions d'accès, procédures et fonctionnements **difficiles à concilier,** parfois incompatibles!
- **Manque d'articulation « en filières »** (ex. logement public/associatif, création de « passerelles »)

6. Des statuts moins stables, plus flexibles

Evolutions sociologiques et démographiques:

- Modèle linéaire « historique » (trente glorieuses):

- Cohabitation familiale
- Location (prise d'autonomie)
- Accession à la propriété et nouveau noyau familial = emprunt + épargne pension

1. Ce modèle linéaire d'ascension/accession est remis en question: plusieurs changements de statuts au cours de la vie, aller-retour, précarisation, trajectoires plus complexes, etc.

2. Accroissement du nombre de **petits ménages** (isolés, monoparentaux) aussi plus fragiles économiquement

3. Les **statuts économiques sont moins stables** (marché de l'emploi)

-> flexibilisation et statuts plus précaires (intérim, CCD,...)

Les statuts résidentiels deviennent plus flexibles

- « Effet miroir » du marché de l'emploi sur le marché du logement (idem *pénurie, obligation de rechercher,...*)
- Mobilité résidentielle
- « Plasticité » des ménages et de leurs besoins: séparation, décohabitation, garde alternée, recomposition...

7. Les besoins et demandes évoluent



Namur, 17/10/2019



Un aperçu du logement en Wallonie

7. Les besoins et demandes évoluent

- **Développement d'autres modes d'habiter et d'autres rapports à l'habitat.** Pour des raisons économiques mais pas que...
- **Aspirations à habiter « autrement »/recherche de nouvelles réponses à la crise du logement**
 - **Habiter léger:** accès à la propriété de biens (jusqu'ici) socialement disqualifiés (habitat en chalet et caravane – zones de loisirs, gens du voyage – yourte, roulotte, cabane, tiny house, kerterre...)
Récente reconnaissance des habitations légères (Décret 2/5/19)
 - **Habiter collectif/partagé :** co-locations, Habitat groupé, habitat solidaire, collectif, coopératif, intergénérationnel ...
 - **Occuper (squatter):** personne fragilisées, en projets alternatifs, personnes sans-papiers

8. Nouvelles donnes: parcours instables , parcours institutionnels

- **Complexité croissante des parcours marqués par l'instabilité:**
évolution des habitudes de vie, des modèles sociaux historiques, ("décohabitation", recompositions familiales,...), rupture, accident,
- Des parcours individuels **marqués par l'institutionnalisation** : longs séjours en institution (carcérale, d'aide à la jeunesse, de santé mentale...) -> cumul de difficultés,
 - > Souvent faible autonomie.
 - > faiblesse des dispositifs de réinsertion

8. Nouvelles donnes: des « difficultés d'habiter »

Des difficultés :

- D'appropriation du logement et d'autonomisation
- De gestion et de maintien dans le logement, dont paiement régulier des loyers et charges(-> impact déterminant des conditions socio-économiques!)
- D'entretien, d'occupation raisonnable...
- "désenchantement institutionnel" (M. Lelubre): *de toute façon, on ne pourra rien pour moi* -> non recours

Des difficultés individuelles ou des faits de société?

9. Faits de société et discrimination

Faits de société

- Violences conjugales, séparations,...
- Expulsions judiciaires, expulsions administratives (insalubrité), expulsions sauvages
- Relation de confiance bailleurs/locataires mise à mal

Discrimination à l'accès

- Stigmates et préjugés
- Sélectivité accrue des bailleurs privés et parfois publics (« gestion de la pénurie »)

Enjeux

Un Plan Logement

17 Mesures



Mesure 1 Un **Fonds de garantie** locative régional, universel et public

Mesure 2 Une **grille qui encadre** les loyers

Mesure 3 En finir avec les **logements inoccupés!**

Mesure 4 Revoir la fiscalité, **taxer les loyers** réels

Mesure 5 Instaurer une **véritable allocation loyer**

Mesure 6 Un secteur du **logement social** rénové, refinancé, qui évolue

Mesure 7 *Vers un bail à durée indéterminée?*

Mesure 8 Inciter massivement à la **rénovation énergétique**, garantir le **droit à l'énergie**

Mesure 9 *En finir avec les expulsions?* Ouvrir un débat public

Mesure 10 Lutter contre le **sans-abrisme**

Mesure 11 Soutenir et **reconnaitre l'habitat léger**

Mesure 12 Effectivité du **droit et** accès à la **justice**

Mesure 13 Soutenir les **modes alternatifs d'habitat** et d'habiter

Mesure 14 Lutter **contre l'insalubrité** avec et dans *l'intérêt direct des habitants*

Mesure 15 Développer et financer **l'accompagnement social**

Mesure 16 Individualiser les droits, ne plus sanctionner la **cohabitation**

Mesure 17. Lutter plus efficacement contre toutes les formes de **discrimination**

Merci pour votre attention!

d.praile@rwdh.be