

Portrait-robot du propriétaire de logement en Wallonie

La question du logement est de plus en plus débattue en Wallonie. C'est particulièrement le cas depuis l'augmentation récente des prix de l'énergie. L'IWEPS publie aujourd'hui un *Regards statistiques* qui a pour objectif d'apporter un éclairage sur le logement à travers la dimension de la propriété.

Une méthodologie qui utilise plusieurs bases de données

La richesse des résultats de cette recherche provient du **couplage de plusieurs bases de données**. Le Censur 2011, avec le croisement du cadastre, du Registre national ou encore des bases de données fiscales et de la sécurité sociale, permet de décrire finement les propriétaires de logements en Wallonie et en Belgique. Les multiples possibilités découlant de ces croisements méritent que l'on s'y investisse davantage à l'avenir. La travail actuel de Statbel d'élaboration des données du Censur 2021 nous permettra d'actualiser ultérieurement ces indicateurs, et ainsi de voir comment la propriété de logement a évolué depuis 2011.

Des biens occupés en majorité par leur propriétaire

En Wallonie, sur les 1 673 316 logements recensés dans le Censur 2011, **la majorité (56,5%) est occupée par leur propriétaire**. Plus d'un logement sur cinq (21,4%) est loué par un bailleur particulier. Les logements « vides » dont le propriétaire est un particulier représentent près d'un logement sur dix (9,1%). Un peu plus d'un logement sur vingt (6,1%) est la propriété d'une société de logement social. Les sociétés privées sont peu actives sur le marché immobilier wallon : elles ne possèdent que 4,3% du parc.

En Wallonie, la propriété des logements n'est que rarement complexe. La grande majorité des logements sont possédés par une seule personne : **près de huit logements sur dix n'ont qu'un seul propriétaire**. Les indivisions et les démembrements de propriétés sont peu fréquents : seul un logement sur huit est confronté à une indivision entre des ménages différents et seul un sur dix présente une propriété démembrée.

La complexité de la propriété ne semble pas un frein majeur à l'utilisation du logement. Même si les logements dont la propriété est complexe sont plus fréquemment vides que les logements avec un seul propriétaire, la multiplicité des propriétaires n'empêche pas toute location, car, parmi les logements avec plusieurs propriétaires, il y a nettement **plus de logements loués que de logements vides**.

Des « petits » bailleurs wallons

En Wallonie, les propriétaires de logements habitent très majoritairement en Wallonie. Si l'on exclut les logements qui sont la propriété de sociétés, **95,6% des logements ont un propriétaire wallon**. Si l'on se restreint au marché locatif, on observe une forte proximité entre le lieu de résidence des bailleurs et les logements loués. En effet, plus de la majorité (57,8%) des logements mis en location par un particulier ont un bailleur qui réside dans la même commune. Cependant, **les bailleurs résident plus souvent dans les quartiers périurbains aisés** alors que les logements mis en location se situent plus fréquemment dans les centres-villes plus pauvres.

La Wallonie est également une région de « **petits** » **bailleurs**. Parmi les 357 767 logements loués par un particulier, **43% ont un propriétaire qui ne met en location qu'un seul logement**, 19% en ont un qui en louent deux, 16% en ont un qui en louent trois ou quatre, 14% en ont un qui en louent entre cinq et dix et 7% en ont un qui en louent plus de dix.

Nous constatons également de très importantes inégalités de genre dans la propriété des logements. Ces inégalités s'observent clairement chez les bailleurs : **il y a plus de deux fois plus de logements avec un bailleur masculin qu'avec un bailleur féminin** – et cette part s'accroît chez les grands bailleurs. Ces inégalités ne sont pas non plus exemptes chez les propriétaires occupants, où, parmi les couples, l'homme est très souvent l'unique propriétaire du logement familial. Il est cependant nécessaire de nuancer : en l'absence d'information sur les contrats de mariage, ces indicateurs peuvent surestimer les inégalités.

Les bailleurs sont plus âgés que l'ensemble de la population wallonne, sans cependant être majoritairement des « seniors ». En Wallonie, en 2011, un quart des logements loués a un bailleur de moins de 44 ans, un autre quart a un bailleur âgé de plus de 67 ans, et la moitié restante se situe entre ces deux âges. Il s'agit aussi très largement de **personnes bénéficiant d'autres revenus**. En termes de statut professionnel, chez les bailleurs, on observe une surreprésentation des indépendants, et en particulier des chefs d'entreprise.

Des résultats qui infirment deux préjugés opposés sur les bailleurs

D'un côté, les bailleurs ne font pas majoritairement partie des « très riches » (par exemple les 1% les plus riches). La Wallonie est une région de « petits » bailleurs. Ils constituent d'ailleurs un groupe social numériquement non négligeable : 13,6% des ménages wallons sont des bailleurs. **De l'autre côté, les bailleurs ne sont pas « pauvres »**. Ils n'ont pas « besoin » de leurs loyers pour « survivre » ou même « vivre dignement ». Celui-ci constitue avant tout un supplément ou un « bonus » par rapport à d'autres revenus qu'ils perçoivent (salaires, revenus d'une activité indépendante, pensions, allocations, etc.). Même sans leurs revenus locatifs, leurs revenus sont en moyenne (un peu) supérieurs à ceux de la population de l'ensemble de la Wallonie. Du point de vue du patrimoine, ils sont aussi plus riches qu'un ménage médian. En effet, dans la très grande majorité ils possèdent leur résidence principale en plus des ou du logement(s) mis en location : en Wallonie, 84% des ménages bailleurs sont propriétaires du logement qu'ils occupent.

Retrouvez le rapport complet sur notre site :

- <https://www.iweps.be/publication/la-structure-de-la-propriete-des-logements-en-wallonie-et-en-belgique/>

Personne de contact :

Aurélie Hendrickx, chargée de communication

0471/17.77.79

a.hendrickx@iweps.be

L'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS) est un institut scientifique public d'aide à la prise de décision à destination des pouvoirs publics. Autorité statistique de la Région wallonne, il fait partie, à ce titre, de l'Institut Interfédéral de Statistique (IIS) et de l'Institut des Comptes Nationaux (ICN).

Par sa mission scientifique transversale, il met à la disposition des décideurs wallons, des partenaires de la Wallonie et des citoyens, des informations diverses qui vont des indicateurs statistiques aux études en sciences économiques, sociales, politiques et de l'environnement. Par sa mission de conseil stratégique, il participe activement à la promotion et la mise en œuvre d'une culture de l'évaluation et de la prospective en Wallonie. Plus d'infos : <https://www.iweps.be>

IWEPS – Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique

Route de Louvain-la-Neuve, 2
B-5001 Namur

E-mail : info@iweps.be
Tél : 081/468 411 – Fax : 081/468 412