



2023

TERRITOIRE

## REGARDS STATISTIQUES

N° 8

La structure de la propriété  
des logements en Wallonie et  
en Belgique

## COLOPHON

Auteur : **François GHESQUIERE** (IWEPS)

Édition : **Evelyne Istace** (IWEPS)

Éditeur responsable : **Sébastien Brunet**  
(Administrateur général, IWEPS)

Dépôt légal : D/2023/10158/2

Création graphique : **Deligraph** <http://deligraph.com>

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

---

### IWEPS

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

Route de Louvain-La-Neuve, 2  
5001 BELGRADE - NAMUR

Tel : 081 46 84 11

<http://www.iweps.be>

[info@iweps.be](mailto:info@iweps.be)

# Remerciements

Cette recherche n'aurait pas été possible sans les données du Censur 2011 transmises par Statbel. Nous tenons à remercier l'équipe du Censur, et en particulier Pieter Dewitte, pour le travail de couplages et de croisements de données qui ont permis la construction du Censur 2011, ainsi que pour leur disponibilité. Les échanges avec les membres du SLA Censur logements de l'Institut interfédéral de statistique ont également nourri la réflexion.

Ce *Regard statistique* a également bénéficié de la relecture avisée et critique de Sébastien Brunet, Julien Charlier et Frédéric Vesentini. Nous les remercions vivement pour leurs apports et suggestions.

# Table des matières

<b>1</b>	<b>Introduction : Pourquoi étudier la structure de la propriété des logements ?</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Préambule méthodologique : identifier les logements et caractériser leur propriétaire principal.</b>	<b>7</b>
2.1.	Comment comptabiliser et identifier les logements ?	7
2.2.	Définir le type de propriétaires du logement : la typologie du Censur 2011 et une typologie <i>ad hoc</i> de l'IWEPS	9
<b>3</b>	<b>La complexité de la propriété des logements</b>	<b>21</b>
3.1.	La complexité de la propriété de logements : indivisions, démembrements et autres droits de propriété	21
3.2.	La complexité dans les bâtiments résidentiels : immeubles de rapport ou copropriétés forcées	29
<b>4</b>	<b>Les logements vides</b>	<b>35</b>
<b>5</b>	<b>Le lieu de résidence des propriétaires</b>	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>Le portefeuille immobilier des bailleurs particuliers</b>	<b>50</b>
6.1.	Des choix méthodologiques à poser	50
6.2.	Propriétaires, bailleurs et locataires au niveau du ménage	52
6.3.	La distribution des logements selon le nombre de logements détenus par le propriétaire	64
<b>7</b>	<b>Les caractéristiques socio-économiques des bailleurs</b>	<b>71</b>
7.1.	L'âge et le sexe des bailleurs	71
7.2.	Le niveau de diplômes et le statut professionnel des bailleurs	73
7.3.	Les revenus des bailleurs	75
7.4.	Le type de ménages des bailleurs	81
7.5.	Le cas des bailleurs âgés	82
7.6.	Différences et similitudes des bailleurs par rapport à la population générale	84
7.7.	Les caractéristiques des bailleurs selon le nombre de logements mis en location	85
<b>8</b>	<b>Une question de genre : la répartition de la propriété de la résidence principale dans les couples</b>	<b>92</b>
<b>9</b>	<b>Conclusion générale</b>	<b>95</b>
	<b>Bibliographie</b>	<b>98</b>

# 1. Introduction : Pourquoi étudier la structure de la propriété des logements ?

L'objectif de ce Regards statistiques est de proposer un éclairage sur la structure de la propriété des logements en Wallonie, dans un contexte où, si la statistique publique présente plusieurs informations sur les logements, leurs occupants et leurs caractéristiques<sup>1</sup>, il en existe assez peu sur les propriétaires et notamment les propriétaires bailleurs. Qui possède les logements en Wallonie ? Quels sont leurs revenus ou leur âge ? S'agit-il de particuliers ou de sociétés privées ? Résident-ils majoritairement en Wallonie, à Bruxelles, en Flandre ou à l'étranger ? Est-ce que la propriété des logements est concentrée par un petit nombre de grands propriétaires immobiliers ou, à l'inverse, s'agit-il d'une multitude de petits propriétaires ? Éclairer cette situation constitue un enjeu essentiel pour l'aide à la décision dans un contexte où la taxation des revenus immobiliers, l'encadrement des loyers, la rénovation énergétique du bâti, le droit au logement et l'accès à la propriété demeurent des enjeux de politique publique récurrents depuis plusieurs années et particulier en ce qui concerne les politiques de transition juste.

De manière plus spécifique, étudier la structure de la propriété en Wallonie est utile à plus d'un titre.

Premièrement, de nombreuses dimensions du logement sont devenues des matières régionales. Ainsi, c'est la Région qui peut déterminer les différents types de baux, une taxation ou un encadrement des loyers, la mise en place d'un système de garantie locative, etc. Or, il est difficile de prendre des décisions à ce sujet en ayant une connaissance limitée sur les locataires et leurs caractéristiques, mais aussi sans avoir aucune information sur qui sont les bailleurs.

Deuxièmement, du point de vue de la rénovation énergétique, il est intéressant d'en savoir un peu plus sur les propriétaires de logements, non seulement pour caractériser les bailleurs mais aussi pour identifier les situations où la complexité de la propriété peut être un frein à la rénovation (y compris chez les propriétaires occupants) : indivision, démembrement de la propriété, présence de copropriété forcée...

Troisièmement, étudier la structure de la propriété permet d'apporter un éclairage sur les inégalités de patrimoine, dans la mesure où l'immobilier résidentiel est une dimension importante de celui-ci. Or, la répartition du patrimoine selon les ménages est inconnue en Wallonie. On peut aussi croiser cette approche avec la question du genre, en particulier sur deux points. D'une part, les revenus locatifs bénéficient-ils davantage aux hommes ou aux femmes ? Connaître cette information pourrait améliorer la construction d'indicateurs d'inégalités de revenus entre hommes et femmes, car si les revenus du travail et de la sécurité sociale sont assez bien connus pour les deux sexes, ce n'est pas le cas pour les revenus du patrimoine. D'autre part, concernant les couples propriétaires occupants, on n'a généralement pas d'information sur qui (au sein du couple) est propriétaire du logement. La propriété du logement est-elle partagée ? Est-ce de manière équitable ? Ou l'un ou l'autre des partenaires possède-t-il tout le logement ?

Pour répondre à ces questions, la suite de ce Regards statistiques est structurée en sept chapitres.

Le premier chapitre est essentiellement méthodologique. Il détaille les données utilisées (le Censur 2011), la manière dont sont définis les logements dans ces données et aborde la question du type de

<sup>1</sup> Ces informations proviennent de données administratives, comme le cadastre, ou d'enquêtes comme l'enquête Qualité de l'habitat (disponible ici : [https://cehd.be/media/1166/14\\_01\\_30\\_eqh\\_r%C3%A9sultats\\_cles\\_final.pdf](https://cehd.be/media/1166/14_01_30_eqh_r%C3%A9sultats_cles_final.pdf)) ou SILC (*Statistics on Income and Living Conditions*, voir : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/pauvrete-et-conditions-de-vie>). Elles ont le mérite d'exister même si elles sont imparfaites : les données issues du cadastre ne sont pas toujours très fiables car pas nécessairement à jour et produites dans un but administratif et non statistique, les données d'enquête ont les limites propres à ce mode de collecte (déclaration, non-réponse, erreur d'échantillonnage, etc.).

propriétaires des logements (particulier, société privée, société de logement social, etc.). Le deuxième chapitre aborde la question de la complexité de la propriété des logements en traitant des questions d'indivision, des démembrements ainsi que des copropriétés forcées. Le troisième chapitre traite des logements identifiés comme « inoccupés » ou « vides » dans les données. Le quatrième chapitre s'intéresse à la distance entre la résidence des bailleurs particuliers et les logements qu'ils mettent en location. Le cinquième chapitre étudie le portefeuille immobilier des bailleurs en discutant la question de la concentration des propriétés. Le sixième chapitre fournit des informations sur les caractéristiques sociales et économiques des bailleurs particuliers. Enfin, le septième et dernier chapitre explore brièvement la question de la répartition de la propriété de l'habitation principale chez les couples qui sont propriétaires de leur logement.

## 2. Préambule méthodologique : identifier les logements et caractériser leur propriétaire principal

Les données utilisées dans ce Regards statistiques proviennent du Censur 2011<sup>2</sup>. Le Censur a remplacé les recensements décennaux, en procédant non pas à une enquête exhaustive auprès de la population, mais plutôt en croisant plusieurs bases de données administratives (Registre national, cadastre, bases de données fiscales, etc.). Il permet ainsi d'apporter une photographie de la population, des ménages et des logements à différentes échelles géographiques, dont la commune et le secteur statistique. Précisons que des modifications ont été apportées aux données par Statbel dans le but de protéger la vie privée des citoyens. Ainsi, les données étant légèrement altérées, il est possible que certains petits chiffres très locaux ne reflètent pas la réalité, mais qu'ils soient le produit de cette transformation visant à protéger les citoyens. Par contre, les tendances générales ne sont pas affectées par ce procédé. Le dernier Censur date du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Les données étant extraites en 2011, ce sont les limites des découpages territoriaux en vigueur à ce moment-là qui sont utilisés dans la suite du document. Pour la Wallonie, les modifications territoriales ultérieures concernent quelques secteurs statistiques, un échange de territoire entre les communes de Manage et Seneffe et une modification des arrondissements en province de Hainaut<sup>3</sup>. Les données utilisées couvrent toute la Belgique et ne se limitent donc pas à la Wallonie. Nous avons pris le parti d'exploiter l'ensemble des données. Ce choix se justifie pour trois raisons. Premièrement, il est plus pertinent de construire certains indicateurs sur la base des données belges et non des données par région. C'est par exemple le cas quand on veut dénombrer le nombre de logements possédés par un propriétaire, il est plus logique de considérer tous les logements qu'il ou elle possède en Belgique et non de se limiter aux seuls logements wallons. Deuxièmement, il paraît également pertinent de comparer la structure de la propriété en Wallonie à celle des deux autres régions et de la Belgique dans son ensemble, pour voir si les constats observés sont propres à notre région ou pas. Troisièmement, d'un point de vue géographique, il est intéressant de voir si les phénomènes observés traversent les régions ou s'arrêtent aux frontières de celles-ci. On remarque par exemple un lien fort entre la Wallonie et Bruxelles en termes de bassins résidentiels<sup>4</sup>. Ainsi, les cartes présentées ici ne se limiteront pas à la Wallonie, mais engloberont toute la Belgique.

### 2.1. COMMENT COMPTABILISER ET IDENTIFIER LES LOGEMENTS ?

Avant de rentrer dans le détail, il est nécessaire de faire le point sur la manière dont sont définis et identifiés les logements dans le Censur 2011. La base de données principalement utilisée pour les identifier est issue de la documentation patrimoniale, communément appelée « cadastre »<sup>5</sup>, et gérée par le SPF Finances/Administration générale de la documentation patrimoniale (AGDP)<sup>6</sup>. Cepen-

<sup>2</sup> Pour plus d'informations, voir le site web du Censur 2011 : <https://census2011.fgov.be/>

<sup>3</sup> Voir : <https://statbel.fgov.be/fr/propos-de-statbel/methodologie/classifications/geographie>

<sup>4</sup> Voir Charlier J., Debuissin M., Duprez J.-P. & Reginster I., « Mouvements résidentiels en Wallonie (1994-2014) : analyses des migrations intercommunales et construction de bassins résidentiels », *Working paper de l'IWEPS*, n°21, 2016 : <https://www.iweps.be/publication/mouvements-residentiels-wallonie-1994-2014-analyses-migrations-intercommunales-construction-de-bassins-residentiels/>

<sup>5</sup> Cette documentation se compose du plan cadastral et de la base de données des informations patrimoniales. Le plan parcellaire cadastral est une reproduction graphique des parcelles avec leurs limites et leurs bâtiments.

La base de données des informations patrimoniales est un registre qui indique pour chaque propriétaire :

- les droits ;
- les parcelles qu'il possède ;
- les contenances et les revenus de ces parcelles ;
- la nature du bien (maison, jardin...) et l'année de construction des bâtiments.

<sup>6</sup> [https://finances.belgium.be/fr/sur\\_le\\_spf/structure\\_et\\_services/administrations\\_generales/documentation\\_patrimoniale](https://finances.belgium.be/fr/sur_le_spf/structure_et_services/administrations_generales/documentation_patrimoniale)

dant, il apparaît que cette base de données n'est pas toujours à jour. Par exemple, des maisons unifamiliales ont été divisées en plusieurs logements, parfois depuis longtemps, sans que cette division n'ait été enregistrée dans le cadastre. Pour y remédier, certains logements doivent être ajoutés à partir des données du Registre national<sup>7</sup>. Ces logements additionnels sont appelés logements virtuels. Statbel a créé un ou des logements virtuels quand il y a, à une même adresse, la présence de plusieurs ménages pendant douze mois consécutifs et quand ce nombre de ménages est plus grand que le nombre de logements enregistré dans le cadastre à cette adresse. Ce laps de temps est nécessaire pour éviter de créer des logements virtuels là où la cohabitation de plusieurs ménages ne résulte en réalité que de déménagements pour lesquels l'inscription à une autre adresse du ménage sortant prendrait plus de temps que l'inscription à l'adresse du ménage entrant. Notons qu'il semblerait que les personnes qui déménagent vers l'étranger peuvent rester longtemps domiciliées à leur ancienne adresse, car contrairement à la domiciliation en Belgique, la domiciliation à l'étranger (quand elle existe) ne supprime pas la domiciliation à l'ancienne adresse (en Belgique). Dans le Censu 2011, il y a aussi une autre condition pour créer des logements virtuels : pour qu'un logement virtuel soit créé, il faut qu'il corresponde à un étage ou un numéro de boîte différent (selon le Registre national). Dans le cas où les numéros de boîte ou d'étage sont identiques (ou absents) pour plusieurs ménages, on considère que ces différents ménages partagent effectivement un même logement et qu'il n'y a donc pas lieu de conserver le logement virtuel. Il existe aussi des logements virtuels créés quand on ne peut relier l'adresse du ménage avec un logement identifié comme tel dans le cadastre, de manière que, dans le Censu 2011, chaque ménage ait un logement. Ces cas sont cependant bien moins nombreux.

Pour l'ensemble de la Belgique, les logements virtuels correspondent à environ 3,5% de la totalité des logements. En Wallonie, ceux-ci représentent une part un peu plus importante car ils constituent 4,4% des logements, avec des variations géographiques importantes. Par exemple, à Verviers et à Charleroi, la part de logements virtuels atteint les 8%. Notons que les logements virtuels peuvent être « vides » (au 1<sup>er</sup> janvier 2011, la date du Censu 2011), à condition d'avoir été occupés précédemment.

Les logements sont définis comme « vides » quand aucune personne n'y est domiciliée. En réalité, cette catégorie peut comprendre des situations de fait très différentes (ce qui justifie l'usage des guillemets) : seconde résidence, logement en cours de rénovation, logement à l'abandon, logement occupé par des personnes qui ne s'y sont pas domiciliées (étudiants encore domiciliés chez leurs parents, personnes sans titre de séjour valable...), logement classique loué comme habitation de vacances...

Pour résumer, retenons que la définition des logements dans la base de données du Censu 2011, qui sera utilisée tout au long de ce Regards statistiques, est donc plus large que celle du cadastre, puisque certains logements « virtuels » sont « identifiés » quand on soupçonne que le cadastre est incomplet. La relation entre les ménages et les logements fait qu'il y a des logements vides et des logements où plusieurs ménages sont domiciliés. Cette dernière situation peut être temporaire (au 1<sup>er</sup> janvier 2011, suite à un déménagement, le ménage entrant est déjà domicilié dans le logement alors que le ménage sortant y est encore domicilié) ou résulter d'une non-identification d'un logement manquant au cadastre faute d'indices suffisamment solides.

---

<sup>7</sup> <https://www.ibz.rm.fgov.be/fr/registre-national/>

## 2.2. DÉFINIR LE TYPE DE PROPRIÉTAIRES DU LOGEMENT : LA TYPOLOGIE DU CENSUS 2011 ET UNE TYPOLOGIE AD HOC DE L'IWEPS

Les microdonnées du Censur 2011 fournissent une variable « régime de propriété détaillé » comprenant six modalités mutuellement exclusives : logement vide, logement occupé par son propriétaire, logement loué par une personne physique, logement loué par une société de logement social, logement loué par une autre société publique et logement loué par une société privée.

Comme nous l'avons vu, les logements sont considérés comme « vides » dès qu'aucune personne n'y est domiciliée, ce qui peut correspondre à des réalités très diverses.

Les logements sont définis comme occupés par leur propriétaire si au moins une personne du ménage domicilié dans le logement dispose d'un droit de propriété sur le logement. Ce droit de propriété peut être de nature diverse : pleine propriété, usufruit, nue-propriété, locataire ou bailleur emphytéotique, etc. Il peut aussi se limiter à une partie de la propriété (présence d'indivision). On considère aussi la propriété indirecte (à travers une société dont un des membres est administrateur ou fondateur) pour identifier les ménages de propriétaires occupants. Cette définition des logements occupés par leur propriétaire est donc suffisante pour pouvoir prendre en compte diverses situations d'occupation de logement.

Les logements loués comprennent tous les logements dans lesquels au moins une personne est domiciliée et pour lesquels aucun occupant ne dispose d'un droit de propriété. Il peut s'agir de logements effectivement loués, mais aussi de logements mis gratuitement à disposition d'un ménage (par exemple un logement de fonction ou un logement prêté par un proche). Cependant, cette dernière situation est peu fréquente. De l'ordre de 2% des ménages déclarent occuper gratuitement un logement<sup>8</sup>. Ces logements loués sont distingués selon le type de propriétaires : particulier, société de logement social, autre société publique, société privée. Les sociétés de logement social et les autres sociétés publiques sont identifiées par la nomenclature NACE<sup>9</sup> : présence de l'activité 68.202 (« Location et exploitation de logements sociaux ») pour les sociétés de logement social et appartenance aux catégories administration publique (code NACE O) ou enseignement (code NACE P) pour les autres sociétés publiques. La NACE est identifiée grâce à un couplage entre le cadastre et la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) qui contient une information sur les activités des entreprises. Les autres personnes morales sont considérées comme des sociétés privées. En cas de présence de propriétaires de différents types (par exemple suite à une indivision ou un démembrement de la propriété), l'ordre de priorité est le suivant : société de logement social, autre société publique, particulier, société privée. Par exemple, si un logement (occupé par un ménage qui n'en est pas propriétaire) combine un propriétaire de type société logement social et un propriétaire de type société privée, ce logement sera considéré comme loué par une société de logement social.

À côté de ces modalités principales, il y a quelques logements dont le statut est inconnu, des logements collectifs (dans lesquels résident des ménages collectifs tels que définis par le Registre national – c'est-à-dire des institutions comme des maisons de retraite ou des prisons) et des logements non classiques (par exemple, une personne résidant dans un moulin). Ces deux derniers types de logements sont très peu fréquents dans le Censur et ne sont repris que quand des personnes y sont domiciliées.

Pour la Wallonie et pour la Belgique, le tableau 1 reprend le nombre et le pourcentage des différents types de logements. On y observe qu'en Wallonie plus d'un logement sur deux est occupé par son

<sup>8</sup> Cette estimation provient de calculs propres issus des données SILC 2019. On estime à environ 2,3% la part de ménages disposant gratuitement d'un logement en Wallonie et à 1,5% en Belgique.

<sup>9</sup> La NACE est une nomenclature des activités des entreprises. Pour plus d'informations, voir : <https://statbel.fgov.be/fr/prop-de-statbel/methodologie/classifications/nace-bel-2008>

propriétaire, un logement sur cinq est loué par un bailleur particulier, un logement sur huit est « vide » et un logement sur vingt est loué par une société de logement social. On remarquera l'importance des logements « vides » et la faiblesse du parc de logements que possèdent les sociétés de logement social : en Wallonie, il y a 2,3 fois plus de logements « vides » que de logements « sociaux ». La faiblesse du logement social dans notre Région et plus généralement en Belgique est bien connue des comparaisons internationales<sup>10</sup>. Il faut cependant rappeler deux points essentiels à une interprétation correcte de ces chiffres. D'une part, cette variable (et les autres que nous construirons ultérieurement) est construite à partir des données du cadastre portant sur les propriétaires. Elles ne disent rien sur le contrat de bail. Ainsi, les logements loués par des sociétés de logement social ne sont pas nécessairement tous des logements sociaux. Il peut aussi s'agir de logements moyens, voire de logements loués au prix du marché. À l'opposé, certains logements loués par des particuliers peuvent l'être à un prix réduit (par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale (AIS), par exemple). D'autre part, les logements « vides » ne sont pas nécessairement inutilisés, comme nous l'avons vu. Leur utilisation peut être diverse, il s'agit juste de logements où personne n'est domicilié.

**Tableau 1 : Répartition des logements identifiés par le Censur 2011 selon le type de propriété en Wallonie et en Belgique**

	Wallonie (en chiffres absolus)	Belgique (en chiffres absolus)	Wallonie (en %)	Belgique (en %)
Vide	207 589	745 295	12,4	14,0
Occupé par son propriétaire	945 404	2 964 165	56,5	55,7
Loué par un particulier	349 350	1 090 370	20,9	20,5
Loué par une société de logement social	91 560	255 309	5,5	4,8
Loué par une autre société publique	16 801	53 395	1,0	1,0
Loué par une société privée	37 592	156 919	2,2	3,0
Inconnu	22 175	43 493	1,3	0,8
Ménage collectif	2 142	6 771	0,1	0,1
Logement non classique	703	2 200	0,0	0,0
<b>Total</b>	<b>1 673 316</b>	<b>5 317 917</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

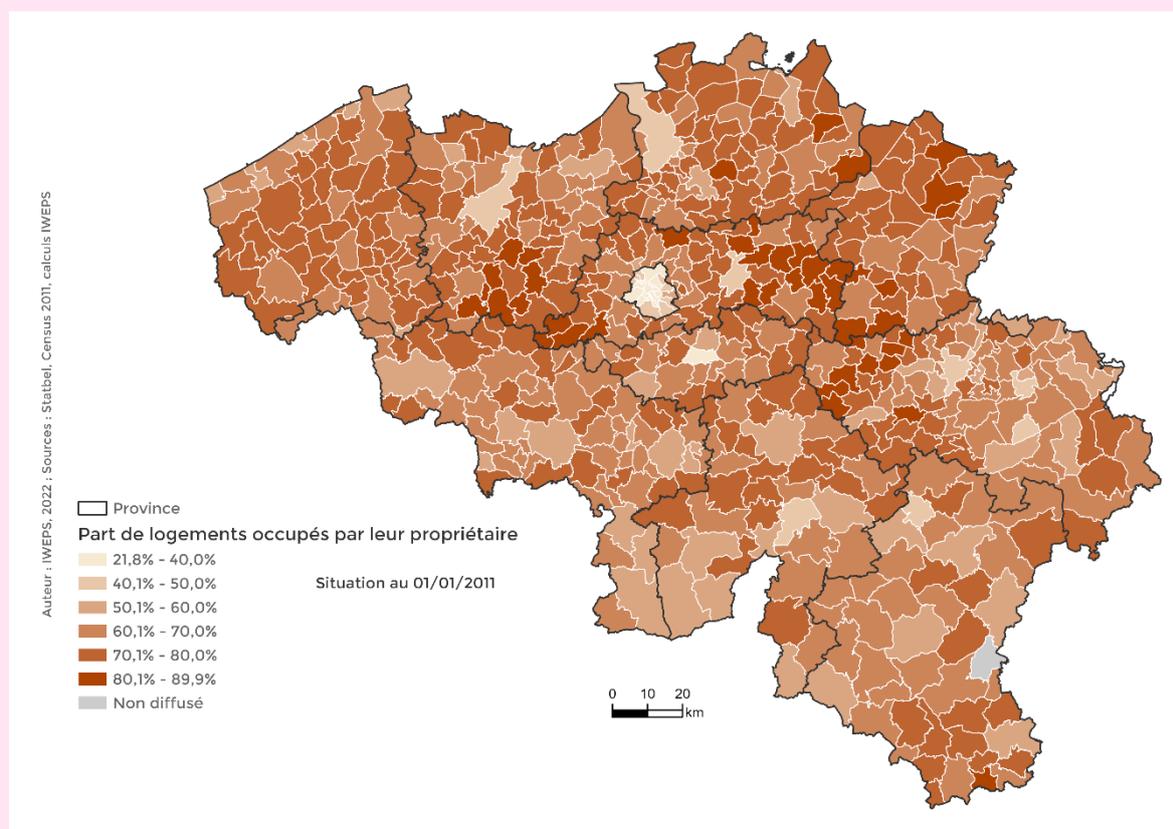
<sup>10</sup> Voir par exemple les chiffres d'Eurostat sur le sujet : [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics/fr&oldid=334005](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/fr&oldid=334005)

## Encadré 1 : Les difficultés de la représentation cartographique des logements

Il existe deux manières de représenter sur une carte des données relatives à la présence de logements.

Premièrement, on peut appliquer aux différentes communes une couleur dont la saturation varie selon la fréquence d'un certain type de logements sur le territoire communal. La carte permet de visualiser les communes où la proportion d'un certain type de logements y est plus ou moins fréquente. En comparant la situation des communes, elle pointe les zones où le type de logements est sous- ou surreprésenté. Cette manière de procéder est pertinente quand on s'intéresse à la distribution (relative) des fréquences des logements au sein des communes.

### Carte 1 : Part de logements occupés par leur propriétaire



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

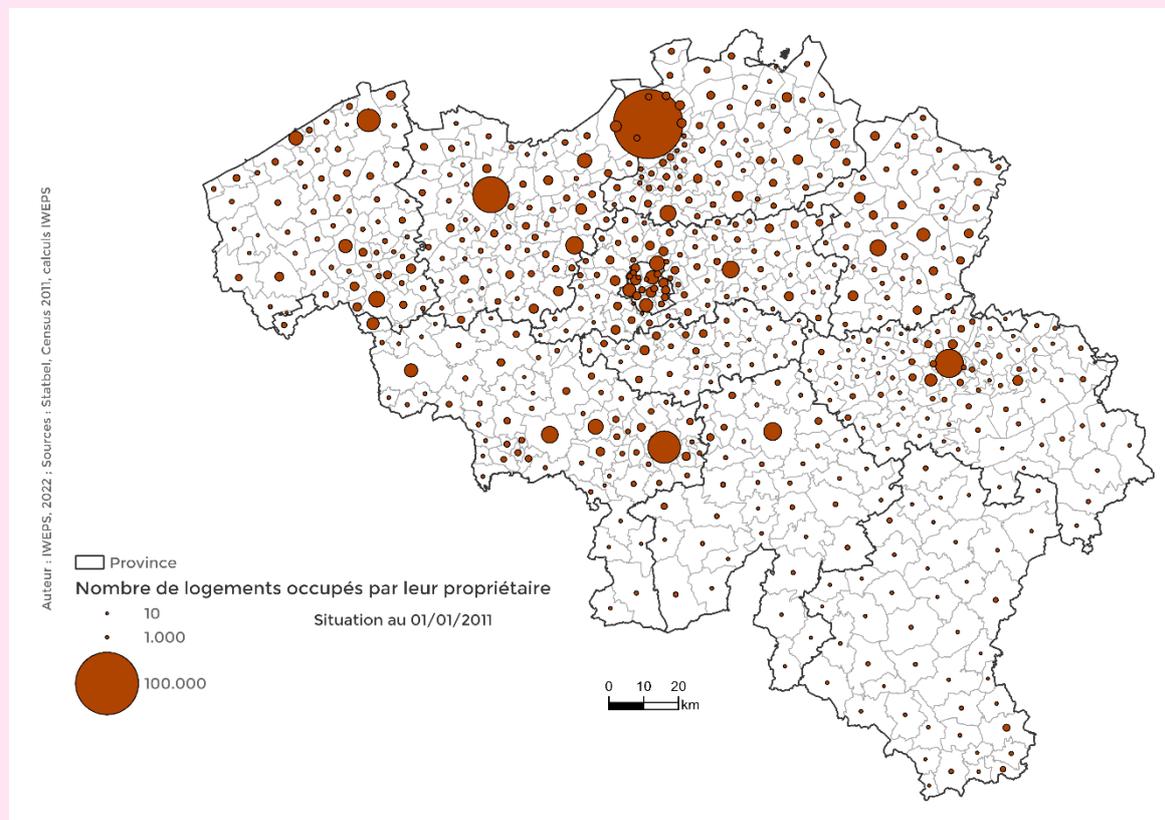
Note : le pourcentage est calculé en faisant le ratio entre le nombre de logements occupés par leur propriétaire sur la totalité des logements occupés. Les logements vides sont exclus de cet indicateur. Par exemple, à Namur, on a une part de 50%. Cela veut dire que, dans cette ville, la moitié des logements occupés le sont par leur propriétaire. Les teintes foncées mettent en évidence les communes où les logements sont plus fréquemment occupés par leur propriétaire. À l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où les logements sont plus fréquemment loués. En raison de biais locaux liés au couplage des données, la valeur pour la commune de Fauvillers n'est pas indiquée sur la carte.

Par exemple, on observe dans la carte 1 que les communes urbaines ont relativement moins de logements occupés par leur propriétaire (sur le total des logements occupés) que les communes rurales. En Wallonie, les villes de Tournai, Mons, Charleroi, Nivelles, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Namur, Dinant, Ciney, Huy, Seraing, Liège et Eupen se détachent dans un ton plus clair sur la carte. Dans le reste du pays, on peut aussi identifier facilement Bruxelles, Gand, Anvers, Louvain, Hasselt et Genk.

Deuxièmement, on peut projeter sur une carte des disques dont la surface est proportionnelle au nombre de logements d'un certain type. La carte permet ainsi de visualiser où se situent ces lo-

gements. Cette manière de procéder est pertinente quand on s'intéresse à la distribution géographique du nombre absolu de logements ou d'un type de logements. Il est aussi possible de fragmenter les disques pour montrer également la distribution des différents types de logements dans les communes.

## Carte 2 : Nombre de logements occupés par leur propriétaire



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

On observe dans la carte 2 que de nombreux logements occupés par leur propriétaire se situent en ville. Ainsi, dans l'absolu, un nombre important de propriétaires occupants résident en ville.

Les deux représentations géographiques diffèrent fortement pour la simple raison que les logements ne sont pas uniformément répartis sur le territoire : ils sont beaucoup plus nombreux dans les communes urbaines très peuplées que dans les communes rurales peu peuplées. Par exemple, en Wallonie, plus d'un tiers des logements se situent dans quinze communes (Liège, Charleroi, Namur, Mons, La Louvière, Tournai, Seraing, Verviers, Mouscron, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Châtelet, Herstal, Braine-l'Alleud et Binche) parmi les 262 communes. En outre, quand on s'intéresse plus particulièrement au marché locatif, on doit savoir que les logements loués sont bien plus fréquents dans les villes que dans les campagnes. Le marché locatif se concentre donc fortement dans certaines communes. Par exemple, huit villes (Liège, Charleroi, Namur, Mons, Seraing, Tournai, La Louvière et Verviers) concentrent à elles seules plus de 35% des logements loués sur l'ensemble de la Wallonie.

Cette concentration des logements complexifie les deux types de représentations cartographiques.

D'une part, les cartes en aplat de couleur (comme dans la carte 1) risquent de montrer un visuel « intuitivement biaisé », puisque de grandes zones (avec une superficie importante) peuvent éclipser les zones plus réduites mais bien plus importantes en termes de nombre de logements. Ces cartes ne seront pas biaisées ou fausses en elles-mêmes, mais une lecture rapide de celles-

ci risque de conduire à une interprétation erronée. D'autre part, les cartes avec disques risquent d'être peu lisibles, certains disques, très grands, éclipsant les autres (cas d'Anvers par exemple). Les représentations en cercle sont aussi fortement dépendantes du découpage utilisé. Ainsi, le cercle représentant Tournai, une commune géographiquement très étendue, ne se limite pas à l'agglomération, mais reprend aussi les logements des villages environnants qui ont été administrativement intégrés à la ville en 1977 lors de la fusion des communes. À l'opposé, le cercle de la ville de Bruxelles ne représente qu'une partie de l'agglomération bruxelloise. En outre, ne représentant que les nombres absolus, les cartes avec disques ne permettent pas d'identifier les sur ou sous-représentations de certains types de logements.

Dans ce Regards Statistiques, nous combinerons les différents types de cartes pour rendre les chiffres les plus lisibles possible, mais le lecteur ne devra pas oublier, en particulier face à des cartes en aplat, que la distribution des logements n'est pas du tout uniforme en Wallonie.

Si cette typologie est très intéressante, elle pose néanmoins deux problèmes.

D'une part, les logements vides peuvent correspondre à des situations très différentes. Une ventilation de ces logements selon le type de propriétaires pourrait déjà apporter quelques hypothèses sur la situation du logement. Par exemple, un logement vide possédé par un particulier peut être une seconde résidence, alors que ce n'est très probablement pas le cas pour les logements vides possédés par une société de logement social.

D'autre part, on observe un problème spécifique dans la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve. En effet, on décompte un nombre très important de logements loués par une autre société publique dans cette commune : 3 334 logements, soit plus de 15% des logements situés sur la commune, comparé à 1% pour l'ensemble de la Wallonie. Cette importante proportion s'explique par une particularité de cette commune : l'Université y est propriétaire de la plupart des logements situés sur son site qu'elle loue sous bail emphytéotique à des particuliers. Selon la méthode de construction de l'indicateur, de tels logements quand ils ne sont ni vides ni occupés par un propriétaire (ici le locataire emphytéotique) sont classés dans la catégorie des logements loués par une autre société publique – parce qu'en cas de plusieurs types de propriétaires, l'ordre de priorité privilégie les autres sociétés publiques aux particuliers et que l'Université étant active dans le secteur de l'enseignement, elle est considérée comme une société publique. Même si ces logements ont un propriétaire public, il nous semble problématique de les inclure dans le logement « public » car ils ne sont en rien gérés comme des logements publics. C'est évidemment le propriétaire privé (locataire emphytéotique) qui donne le bien en location, perçoit le loyer, est l'interlocuteur du locataire, etc. La relation locative est donc parfaitement identique à une relation locative privée et totalement différente d'une location publique. C'est là une limite importante dans la manière dont est construite la variable « type de propriété » dans le Censur 2011.

Ceci étant, il est nécessaire de reconnaître que les croisements avec d'autres décomptes semblent plutôt conforter les chiffres du Censur. Ainsi, alors que, comme nous l'avons vu dans le tableau 1, le Censur identifie 108 361 logements publics en Wallonie, dont 91 560 logements sociaux, les chiffres de la Société wallonne du Logement (SWL)<sup>11</sup> identifient, pour 2011, 96 256 logements gérés par des

<sup>11</sup> La SWL est la société qui chapeaute les multiples sociétés de logement de service public de Wallonie (SLSP). Ces données sont publiées sur notre portail de statistiques locales Walstat (<https://walstat.iweps.be/>) et nous sont transmises par la SWL (<https://www.swl.be/>).

sociétés de logement social en Wallonie et le SPW<sup>12</sup> a recensé 116 676 logements publics en 2013<sup>13</sup>, à partir des déclarations des communes.

Le nombre de 96 256 est à comparer à celui de 91 560, car ces chiffres ne reprennent que des logements loués par des sociétés de logement social. Plusieurs hypothèses peuvent être formulées pour interpréter le sens de cette légère différence : certaines sociétés de logement social chapeautées par la SWL pourraient ne pas être ainsi reconnues comme telles dans la NACE, des ménages louant des logements à une SLSP pourraient ne pas s'y être domiciliés, certains logements loués par des SLSP pourraient ne pas être reconnus comme logements dans le Censu (car pas inscrits tels quel dans le cadastre et pas repris dans les logements virtuels)...

Le nombre de 116 676 doit, quant à lui, être comparé à celui de 108 361 car il comprend tous les logements publics : les logements loués par des sociétés de logement social mais aussi les logements directement gérés par les communes et même les logements loués par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale (AIS). Ici aussi quelques hypothèses peuvent être formulées pour expliquer le sens de cette petite différence : les logements loués par des agences immobilières sociales sont inclus dans les données du SPW mais pas dans celles du Censu, certains propriétaires publics (dont de logement social) ne sont peut-être pas identifiés comme tels à travers les codes NACE, certains logements « vides » peuvent être déclarés par les communes au SPW, le décalage temporel peut être en faveur des chiffres du SPW (si de nouveaux logements publics sont construits entre-temps)...

Compte tenu des différentes définitions des logements publics, des différentes sources de données, de la diversité des modes de collectes et d'enregistrements, ces légères différences confirment la validité des différentes sources plutôt qu'elles ne les remettent en question. En effet, si l'on calcule les coefficients de corrélation entre les nombres de logements sociaux et publics identifiés par commune dans les différentes sources, on obtient des corrélations très élevées. Le coefficient de corrélation entre le nombre de logements sociaux identifiés dans le Censu 2011 et le nombre de logements sociaux recensés par la SWL dépasse 99,8%. Le coefficient de corrélation entre le nombre de logements publics identifiés dans le Censu 2011 et le nombre de logements publics déclarés au SPW dépasse quant à lui les 97,8%. Les coefficients de corrélations sont un peu plus faibles si l'on se base sur des proportions de logements sociaux et publics et non sur des nombres absolus (les grandes communes ayant par « définition » plus de logements sociaux et publics), puisqu'ils s'élèvent respectivement à 98,8% pour le logement social et à 93,7% pour le logement public<sup>14</sup>. La corrélation plus faible pour le logement public que pour le logement social peut s'expliquer par la situation spécifique à Ottignies-Louvain-la-Neuve (qui concerne le logement public mais pas le logement social), plus de divergence dans les concepts mesurés et peut-être des problèmes de déclarations dans les chiffres des communes. Notons que même si les corrélations sont très fortes, il peut y avoir des divergences importantes dans certaines communes spécifiques. C'est par exemple le cas à Verriers où le SPW recense 1 986 logements publics, alors que le Censu n'en identifie que 1 491, ou à La Calamine où les mêmes dénombremens s'élèvent respectivement à 401 et 11. À l'inverse, à La Bruyère, le SPW n'identifie que 19 logements publics, alors que le Censu en comptabilise 397. Les grandes divergences dans les estimations des logements sociaux sont moins fréquentes, mais on peut en pointer quelques-unes. Ainsi, à Stoumont, le Censu identifie 94 logements sociaux, alors

<sup>12</sup> Ces données sont publiées sur notre portail de statistiques locales Walstat (<https://walstat.iweps.be/>) et nous sont transmises par le SPW (Service public de Wallonie) Logement ([https://lampsfw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/](https://lampsfw.wallonie.be/dgo4/site_logement/))

<sup>13</sup> Ce décompte n'étant pas réalisé chaque année, nous avons choisi l'année disponible (2013) la plus proche de 2011 pour la comparaison.

<sup>14</sup> Les taux de logement social et public ont été obtenus en divisant les nombres de logements (quelle que soit la source) par le nombre total de logements (logements non classiques et collectifs exclus) de la commune recensé par le Censu 2011.

que la SWL en comptabilise moins de 4. Au contraire, à Quiévrain, le Census n'identifie aucun logement social alors que la SWL en comptabilise 215.

Les deux limites présentées plus haut nous ont conduit à proposer une nouvelle typologie des logements selon le type de propriétaires. Elle s'en distingue sur plusieurs points.

Premièrement, seuls les droits de propriété de pleine propriété, d'usufruit ou de location emphytéotique sont pris en compte pour identifier le propriétaire. Les nus-propriétaires, les bailleurs emphytéotiques et les autres types de propriétaires<sup>15</sup> ne sont pas pris en compte. Ainsi, seuls les droits de propriété qu'on pourrait appeler « d'usage » sont pris en compte. Cette manière de procéder présente un double avantage. D'une part, elle permet d'éviter la part très élevée de logements publics à Ottignies-Louvain-la-Neuve. D'autre part, elle permet de circonscrire les propriétaires aux « bailleurs » dans le cas de logements donnés en location – entendus comme les personnes (physiques ou morales) qui perçoivent le loyer, signent le bail, etc. Cette définition est donc plus pertinente quand on étudie la structure de la propriété dans un objectif de mieux comprendre le marché locatif (et en particulier les bailleurs), ce qui est un des objectifs de cette recherche. Il faut néanmoins pointer un inconvénient de cette manière de procéder : quelques logements n'auront pas de propriétaire identifié. Il s'agit des logements pour lesquels seuls des propriétaires ayant la nue-propriété, des bailleurs emphytéotiques ou d'autres droits de propriétés sont identifiés dans le cadastre. Dans la suite du texte, quand nous mentionnerons les propriétaires, sauf avis contraire, nous nous restreindrons aux « droits d'usage ».

Deuxièmement, les logements vides ne seront pas regroupés ensemble dans une seule catégorie, mais d'abord caractérisés par leur type de propriétaires.

Troisièmement, trois nouveaux types de propriétaires ont été introduits : les sociétés immobilières privées, les sociétés inconnues (étrangères) et les institutions d'enseignement. Les sociétés immobilières privées comprennent toutes les personnes morales qui ont le code NACE 68.201 (« location et exploitation de biens immobiliers résidentiels propres ou loués, sauf logements sociaux ») dans leurs activités. Cette manière de procéder permet de distinguer les logements possédés dont on peut être presque sûr qu'ils sont mis en location (car une des activités de la société qui possède le logement est de mettre des logements en location) à des logements dont la destination est plus incertaine (mise en location, mais aussi logement de fonction, logement en attente d'être transformé en un immeuble à autre finalité...). La catégorie « société inconnue (étrangère) » reprend les propriétaires, dont on sait qu'il s'agit d'une personne morale, à partir des données du cadastre, mais qu'on ne peut pas relier à une entreprise dans la BCE. On suppose que dans la plupart des cas, il s'agit d'une société étrangère. La catégorie institution d'enseignement comprend les personnes morales dont le code NACE est P. Cela permet de distinguer les propriétaires qui sont des administrations publiques (dans la catégorie autre société publique) des propriétaires qui sont des institutions d'enseignement, en faisant l'hypothèse que leur gestion, leur rôle sur le marché immobilier ne sont pas les mêmes. Pour ces logements, il s'agit probablement majoritairement de logement étudiant, même si d'autres logements sont possibles (logement de fonction, etc.).

Dans le processus d'identification du type de propriétaires du logement, nous avons dû faire des choix d'ordre de priorité, en cas de plusieurs propriétaires de types différents pour un même logement. L'ordre de priorité a été le suivant : société de logement social, institution d'enseignement, autre société publique, personne physique, société privée immobilière, autre société privée, personne morale inconnue, situation inconnue. Ainsi, dans le cas d'un logement possédé par une société privée immobilière et une personne physique (à condition que ces deux acteurs aient un « droit

---

<sup>15</sup> Ces derniers comprennent tous les droits de propriété qui ne correspondent pas à la pleine propriété, l'usufruit, la nue-propriété ou à un bail emphytéotique (en tant que locataire ou bailleur). Il s'agit de situations juridiquement complexes et peu fréquentes, nous y reviendrons.

d'usage sur le logement »), le logement sera considéré comme possédé par une personne physique. Le choix de cet ordre a été posé pour suivre l'ordre repris dans la variable construite par le Censur. Précisons que l'ordre de priorité est aussi utilisé pour identifier le type de personne morale quand celle-ci combine plusieurs codes NACE.

Le tableau 2 croise la variable « type de propriétaires » ainsi construite avec la variable « régime de propriété détaillé » directement disponible pour le Censur, en se limitant aux seuls logements situés en Wallonie. On peut en tirer plusieurs observations intéressantes.

**Tableau 2 : Répartition des logements en Wallonie selon les typologies Censur « Régime de propriété détaillée » et IWEPS « Type de propriétaires », en %**

	Type de propriétaires (droit d'usage uniquement)								Total
	Inconnu <sup>1</sup>	Société inconnue (étrangère)	Autre société privée	Société immobilière privée	Personne physique	Autre société publique	Institution scolaire	Société de logement social	
Vide	0,0	0,4	1,6	0,1	9,1	0,4	0,2	0,6	<b>12,4</b>
Occupé par son propriétaire	0,0	0,6	0,4	0,0	55,4	0,0	0,0	0,0	<b>56,5</b>
Loué par un particulier	0,0	0,6	0,1	0,0	20,2	0,0	0,0	0,0	<b>20,9</b>
Loué par une société de logement social	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,4	<b>5,5</b>
Loué par une autre société publique	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,7	0,1	0,0	<b>1,0</b>
Loué par une société privée	0,1	0,0	2,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>2,2</b>
Logement non classique ou occupé par un ménage collectif	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	<b>0,2</b>
Inconnu	0,0	0,0	0,1	0,0	1,0	0,0	0,0	0,1	<b>1,3</b>
<b>Total</b>	<b>0,1</b>	<b>1,8</b>	<b>4,5</b>	<b>0,2</b>	<b>85,9</b>	<b>1,1</b>	<b>0,3</b>	<b>6,1</b>	<b>100,0</b>

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Note : <sup>1</sup> pas de pleine propriété, usufruit ou locataire emphytéotique.

Premièrement, logiquement, les deux typologies se recouvrent largement sur certains points : les logements occupés par leur propriétaire et les logements loués par un particulier ont très majoritairement des propriétaires personnes physiques et les logements loués par une société de logement social ont un propriétaire de type société de logement social. On observe néanmoins quelques exceptions. Par exemple, certains logements occupés par leur propriétaire ont un propriétaire de type « autre société privée » ou « inconnu ». Plusieurs raisons peuvent expliquer ces différences. En effet, nous n'avons pas pu prendre en compte le fait que certains indépendants occupent un logement qui est la propriété de leur société pour identifier les propriétaires occupants, alors que c'est le cas dans la typologie du Censur. Une autre différence concerne les types de droits de propriété : nous n'avons pris en compte que les pleins propriétaires, les usufruitiers et les locataires emphytéotiques pour identifier les types de propriétaires alors que la typologie du Censur se base sur tous les droits de « propriété », quels qu'ils soient.

Deuxièmement, on comptabilise très peu de logements possédés par des sociétés immobilières privées. Seul 0,2% des logements situés en Wallonie sont possédés par ce type de sociétés. En comparaison avec la part de logements loués par des autres sociétés privées, on peut supposer que certaines sociétés qui louent des logements de manière professionnelle n'apparaissent pas dans la nomenclature NACE. En effet, en comparaison avec la part de ménages occupant gratuitement un logement (de l'ordre de 2% pour la Wallonie<sup>16</sup>), qui comprend pour partie, mais pas uniquement les logements de fonction, le taux plus élevé de logements loués par des sociétés privées ne se limite visiblement pas aux logements de fonction.

Troisièmement, les logements vides se retrouvent inégalement dans les différents types. Ainsi, près de trois quarts (9,1% sur 12,4%) de ceux-ci ont un propriétaire personne physique. Réciproquement certains types de propriétaires ont plus fréquemment des logements vides. Ainsi, la part des logements vides est majoritaire pour les logements dont le propriétaire est une institution scolaire, probablement des kots où les étudiants ne se domicilient pas. Il y a presque autant de logements vides que de logements loués quand le propriétaire est une autre société privée ou une autre société publique. Le taux est aussi très important pour les particuliers et les sociétés immobilières privées pour lesquels environ un tiers des logements non occupés par leurs propriétaires sont vides. Le taux est nettement moins important pour les sociétés de logement social pour lesquelles seulement un logement sur dix est vide. Ces différences ne doivent pas trop vite nous amener à tirer la conclusion d'une inefficacité des acteurs privés. En effet, certains usages classés comme vides sont plus spécifiques à certains acteurs : les secondes résidences sont généralement possédées par un propriétaire particulier ; les logements en attente de transformation vers un bâtiment avec une autre finalité sont probablement possédés par des « autres sociétés privées ou publiques » ; les segments du marché locatif envers des locataires qui ne s'y domicilient pas (étudiants, logements de vacances, location à des personnes sans-titre de séjour) sont probablement le fait de certains types de propriétaires.

Cette nomenclature des propriétaires de logements nous a permis de construire une typologie des logements en la combinant avec la variable « Régime de propriété détaillé » du Censur. Nous présentons dans le tableau 3 la répartition des logements en Wallonie et en Belgique selon cette nouvelle typologie. Les catégories propriétaires occupants et logements non classiques ou collectifs sont directement reprises de la variable « Régime de propriété détaillé ». Les autres logements sont distingués selon leur type de propriétaires (nouvelle nomenclature), en distinguant les logements occupés des logements vides. Logiquement, il n'est pas possible d'avoir des logements occupés par leur propriétaire et en même temps vides. L'absence de logements non classiques ou collectifs vides provient de la nature des données du Censur 2011 qui n'identifient ces logements que quand ils sont occupés. Par rapport au tableau 2, la catégorie « société étrangère (inconnue) » a été regroupée avec la catégorie « autre société privée ». Dans la suite des analyses, nous regrouperons parfois la catégorie « institution scolaire » avec « autre société publique », car ce type de propriétaires n'est significativement présent qu'à Ottignies-Louvain-la-Neuve, où 17% des logements ont ce type de propriétaires (respectivement 4,1% de logements occupés et 12,9% de logements « vides »)<sup>17</sup>. La catégorie « société immobilière » sera aussi souvent regroupée avec la catégorie « autre société privée », car elle est peu fréquente<sup>18</sup>, et sans distribution géographique particulière. En outre, parfois nous ne distinguerons pas les logements occupés des logements « vides ».

<sup>16</sup> Estimation basée sur des calculs propres réalisés à partir des données SILC.

<sup>17</sup> Dans les autres villes, ce type de propriétaires est quasiment absent. La seconde ville de Belgique où ce taux est le plus important est Louvain, avec 3,4% de logements possédés par une institution universitaire. Dans quelques autres communes bruxelloises et flamandes (Woluwe-Saint-Lambert, Auderghem, Etterbeek et Gand), le taux dépasse 1%, mais pour le reste, ce type de logements est négligeable.

<sup>18</sup> Les seules communes wallonnes où cette catégorie atteint 1% sont La Hulpe, Arlon et Namur.

**Tableau 3 : Répartition des logements en Wallonie et en Belgique selon le type de propriétaires (typologie IWEPS) et le statut d'occupation du logement, en %**

	Wallonie		Belgique	
	Occupés	Vides	Occupés	Vides
Propriétaire occupant	56,5	NA	55,7	NA
Particulier	21,4	9,1	20,2	9,8
Société Immobilière	0,1	0,1	0,3	0,2
Autre société privée	2,4	1,7	2,9	2,3
Société de logement social	5,4	0,6	4,8	0,6
Autre société publique	0,8	0,6	0,8	0,5
Inconnu	0,8	0,4	1,0	0,7
Logement non classique ou collectif	0,2	NA	0,2	NA
<b>Total</b>	<b>100,0</b>		<b>100,0</b>	

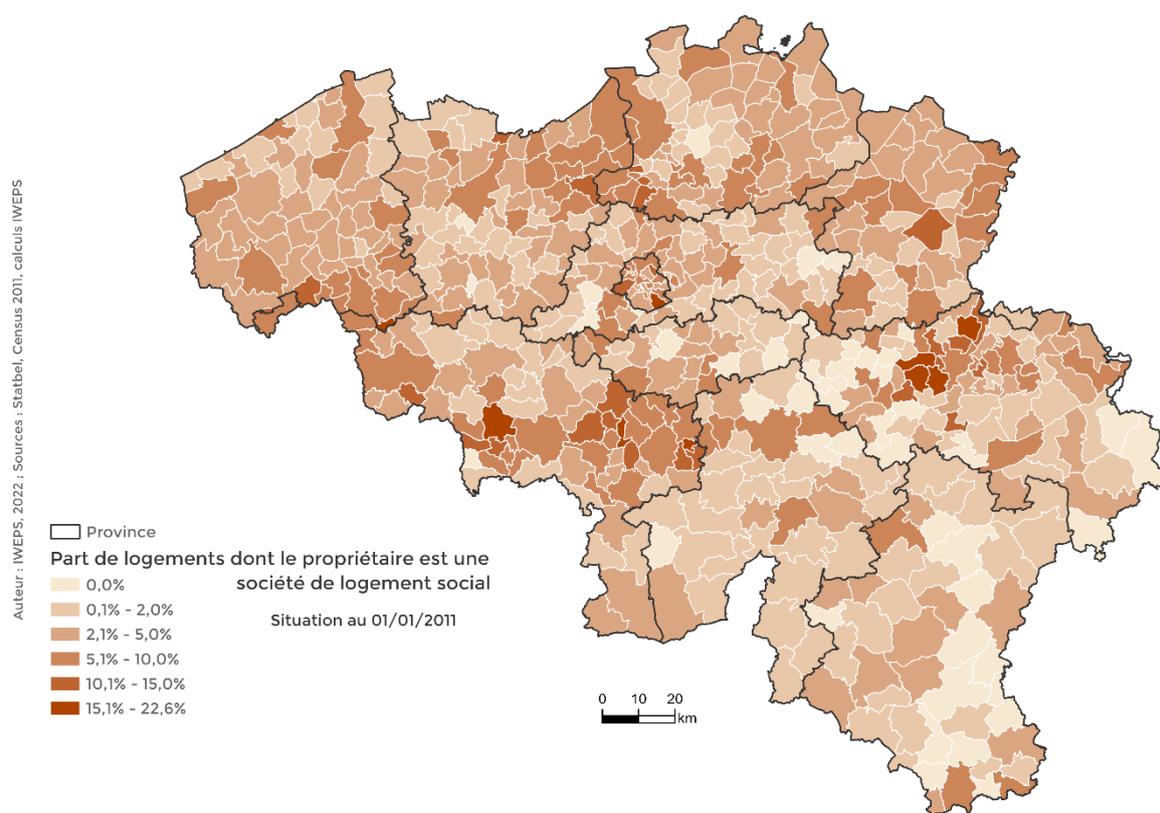
Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Note : ces pourcentages sont calculés sur les 5 317 917 logements belges identifiés dans le Censur 2011, dont 1 673 316 logements wallons.

D'un point de vue géographique, on observe des différences assez importantes. Comme nous l'avons vu, dans les villes, il y a beaucoup moins de logements occupés par leurs propriétaires, au contraire des campagnes et zones périurbaines où les logements occupés par leurs propriétaires sont très largement majoritaires.

La répartition du logement loué par des sociétés de logement social est aussi loin d'être uniforme, comme nous pouvons le voir dans la carte 3. Ces logements sont plus fréquents dans les zones urbaines, en particulier du sillou industriel, mais la situation est très variable d'une commune à l'autre. Par exemple, ce n'est pas dans les villes wallonnes (Mons, Charleroi, Namur, Liège...) que l'on retrouve les parts de logement social les plus élevées mais dans les communes urbaines et plutôt pauvres qui les entourent (par exemple Saint-Ghislain, Chapelle-lez-Herlaimont, Farciennes, Grâce-Hollogne, Seraing...). Ces variations proviennent probablement aussi de déterminants historiques. Cela pourrait éventuellement s'expliquer par des prix fonciers plus élevés dans les centres urbains que dans ces communes périphériques.

### Carte 3 : Part de logements dont le propriétaire est une société de logement social

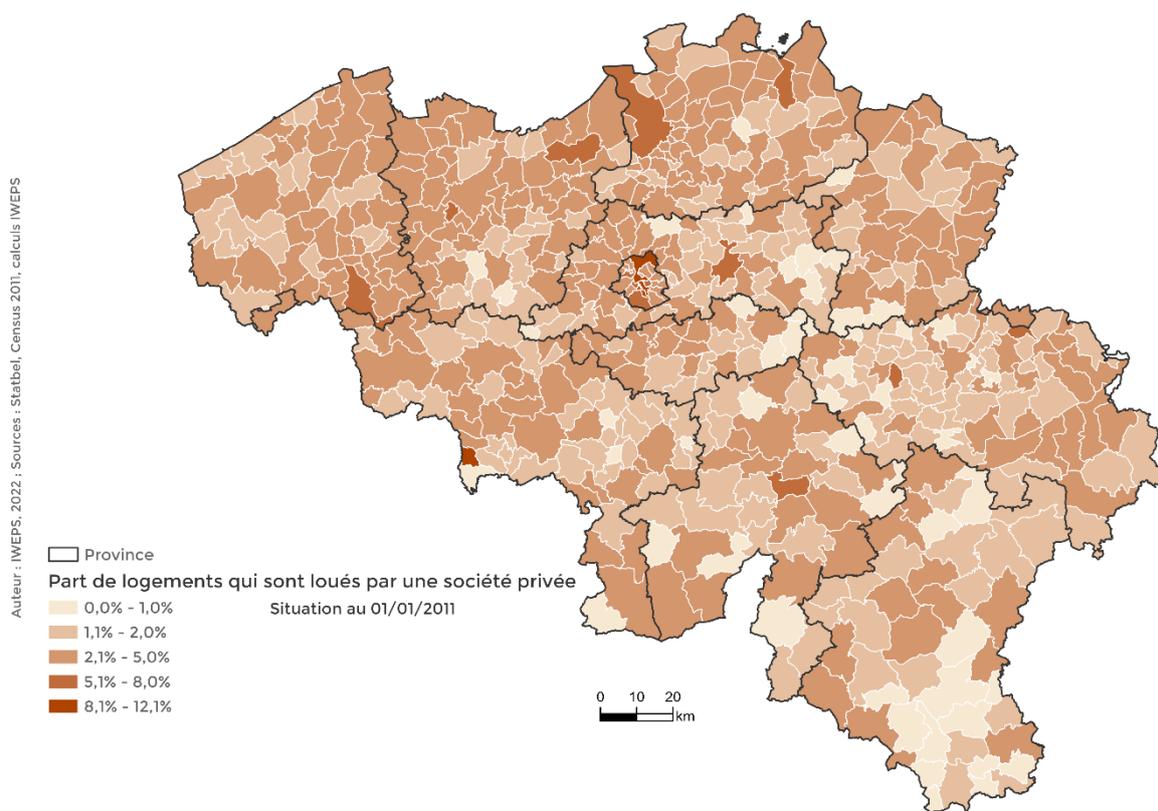


Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Note : le pourcentage est calculé en faisant le ratio entre le nombre de logements (occupés et vides) dont le propriétaire est une société de logement social sur la totalité des logements (occupés et vides). Par exemple, à Namur, on a une part de 6,8%. Cela veut dire que, dans cette ville, un logement sur quinze est la propriété d'une société de logement social. Les teintes foncées mettent en évidence les communes où les logements appartiennent plus fréquemment à des sociétés de logement social. À l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où les logements sociaux sont plus rares.

Le logement loué par des sociétés privées, bien que très peu présent, présente une distribution géographique particulière que nous pouvons voir dans la carte 4. Ce type de logements a tendance à être plus fréquent dans les villes : en Wallonie, on peut clairement identifier Mouscron, Tournai, Mons, Charleroi, Namur, Dinant, Huy, Liège et Verviers. Cependant, le lien est loin d'être total car des communes plus petites ressortent aussi : Quiévrain, Erquelines, Ittre, Yvoir, Saint-Georges-sur-Meuse, Aubel... Précisons que les logements vides possédés par des sociétés privées ne sont pas repris sur la carte, car, comme nous le verrons dans le chapitre portant sur le logement vide, leur distribution géographique est différente : outre les villes, ces logements « vides » sont surreprésentés dans les zones touristiques que sont la Côte et les Ardennes (en particulier Durbuy).

#### Carte 4 : Part de logements qui sont loués par une société privée



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Note : le pourcentage est calculé en faisant le ratio entre le nombre de logements occupés dont le propriétaire est une société privée (y compris une société immobilière) sur la totalité des logements (occupés et vides). Par exemple, à Namur, on a une part de 4,5%. Cela veut dire que, dans cette ville, près d'un logement sur vingt est mis en location par une société privée. Les teintes foncées mettent en évidence les communes où les logements loués par des sociétés privées sont plus fréquents. À l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où les logements loués par des sociétés privées sont plus rares.

## 3. La complexité de la propriété des logements

Ce chapitre entend étudier la question de la complexité de la propriété selon deux angles. D'abord, on peut l'aborder au niveau des logements. La propriété est-elle fréquemment complexe ? Par exemple, y a-t-il beaucoup de logements en indivision ou de logements dont la propriété est démembrée entre un usufruitier et un nu-propiétaire ? C'est l'objet de la première partie de ce chapitre. Ensuite, on peut l'aborder au niveau des bâtiments. La propriété des immeubles de logements est-elle plutôt organisée en immeuble de rapport avec un propriétaire qui possède l'ensemble des logements du bâtiment ? Ou, au contraire, y a-t-il plus de copropriétés forcées avec des propriétaires différents pour chaque logement de l'immeuble ? C'est l'objet de la seconde partie de ce chapitre.

### 3.1. LA COMPLEXITÉ DE LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS : INDIVISIONS, DÉMEMBREMENTS ET AUTRES DROITS DE PROPRIÉTÉ

La complexité de la propriété des logements constitue un enjeu important de cette étude, tant pour des raisons méthodologiques que d'un point de vue analytique.

D'un point de vue méthodologique, une propriété complexe rend plus difficile les analyses. En effet, quand un logement a plusieurs propriétaires, un choix s'impose si l'on veut étudier les caractéristiques des propriétaires de logements : le type de personne morale, les caractéristiques sociales et démographiques des personnes physiques (âge, type de ménages, diplôme, revenu, proximité de résidence avec le locataire...). Quand il n'y a qu'un seul propriétaire, le choix est plus simple. Quantifier l'ampleur de la propriété complexe permettra de mieux cerner l'ampleur des conséquences des choix méthodologiques opérés dans la suite de cette étude.

D'un point de vue analytique, la complexité constitue en elle-même un objet intéressant. En effet, elle est parfois pointée comme une source de difficulté. Un logement avec plusieurs propriétaires pourrait être plus difficilement mis en location, si les différents propriétaires ne sont pas d'accord sur la gestion locative. De même la complexité de la propriété peut être un frein à la réalisation de travaux, notamment énergétiques, en cas de désaccords entre propriétaires. Ainsi, la complexité de la propriété est vue comme une source potentielle de mauvaise gestion en cas de conflits ou de divergence de vues entre les différents propriétaires.

La complexité de la propriété peut être analysée de plusieurs manières différentes.

La manière la plus simple est de comptabiliser le nombre de propriétaires par logement. Cette manière de procéder peut être complétée en identifiant les propriétaires qui résident dans des ménages différents. En effet, on peut supposer que les divergences et sources de conflits entre propriétaires sont moins fréquentes quand les propriétaires constituent un couple que quand il s'agit de deux personnes complètement étrangères l'une à l'autre.

D'autres manières de procéder peuvent s'intéresser à la manière dont les droits de propriété sont répartis entre les différents propriétaires. Ainsi, on peut distinguer les présences d'indivision (quand chaque partie possède un pourcentage du logement, mais avec des types de droits de propriété identiques) des présences de démembrements de la propriété et autres droits de propriété complexe (dans les données, outre la pleine propriété, on identifie les droits de nue-propiété, les droits d'usufruit, les droits de bailleur emphytéotique, les droits de locataire emphytéotique et les autres droits complexes).

## Encadré 2 : Les différents droits de propriété

La pleine propriété peut être démembreée en usufruit et nue-propriété, dont chaque partie possède des droits différents sur le bien immobilier. L'usufruitier a l'usage du bien : il peut l'habiter ou le louer pour percevoir un loyer mais doit l'entretenir et supporter les dépenses ordinaires. Le nu-propriétaire ne peut pas utiliser le bien mais il en dispose. Il peut le vendre, le transmettre le donner, l'hypothéquer, mais le droit d'utiliser le bien reste à l'usufruitier. Les réparations majeures et les dépenses extraordinaires sont à charge du nu-propriétaire. L'emphytéose est une autre forme de démembrement : l'emphytéote « loue » un bien immobilier sur une longue durée (entre 27 et 99 ans) moyennant une (modeste) redevance. Au terme du contrat, le bailleur emphytéotique récupère son bien (y compris les améliorations apportées par l'emphytéote entre temps). L'emphytéose peut être considérée comme une forme de démembrement car l'emphytéote dispose de la pleine jouissance du bien. Il existe aussi d'autres droits réels plus complexes, mais ils sont moins fréquents. Au contraire, l'indivision est une situation où la propriété est divisée entre plusieurs personnes sans être démembreée (sauf si elle se conjugue à un démembrement) : chaque personne possède une part du bien en pleine propriété.

Les tableaux 4 et 5 présentent le nombre de propriétaires par logement, selon le type de propriétaires. Le premier tableau reprend tous les propriétaires alors que le second ne comptabilise des propriétaires différents que lorsqu'ils sont domiciliés dans des ménages différents (tous les propriétaires personnes morales sont considérés comme différents). Ces deux tableaux sont construits uniquement sur la base des logements situés en Wallonie, mais la situation est similaire pour l'ensemble de la Belgique.

**Tableau 4 : Nombre de propriétaires par logement en Wallonie, en %**

	Nombre de propriétaires				
	1	2	3	4 et +	Total
<b>Totaux</b>					
Total des logements occupés	76,8	15,0	3,2	5,0	<b>100,0</b>
Total des logements vides	79,8	13,3	2,9	4,0	<b>100,0</b>
Total des logements	77,2	14,8	3,2	4,9	<b>100,0</b>
<b>Par type de propriétaires</b>					
Propriétaire occupant	71,6	18,5	3,6	6,3	<b>100,0</b>
Bailleur particulier	81,5	11,4	3,2	3,9	<b>100,0</b>
Logement vide avec un propriétaire particulier	75,4	15,7	3,5	5,4	<b>100,0</b>
Société privée (logement loué ou vide)	94,8	4,3	0,7	0,2	<b>100,0</b>
Institution publique (logement loué ou vide)	97,5	2,4	0,1	0,1	<b>100,0</b>
Société de logement social (logement loué ou vide)	99,2	0,8	0,0	0,0	<b>100,0</b>

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

La grande majorité des logements n'ont qu'un unique propriétaire. Ainsi, tout type de logements confondu, moins d'un logement sur quatre (22,8%) a plus d'un propriétaire et moins d'un logement sur huit (11,9%) a plus d'un propriétaire résidant dans des ménages différents. Les situations pour lesquelles la propriété est très fragmentée sont aussi très peu fréquentes : moins d'un logement sur vingt a plus de trois propriétaires et moins d'un logement sur quarante en a plus de trois, résidant dans des ménages différents. D'un point de vue analytique, cela veut dire que les situations de propriété complexe, qui peuvent être source de difficulté de gestion (obtention de primes énergétiques, réalisation de travaux, mise en location, etc.), sont peu fréquentes, même si elles ne sont pas absentes. En outre, cela a une conséquence heureuse du point de vue méthodologique pour la suite : la propriété complexe étant limitée, il sera d'autant plus aisé de caractériser les propriétaires de logements. En effet, les cas où la question du choix de la personne propriétaire retenue pour analyser les caractéristiques du propriétaire du logement seront peu nombreux. On sera ainsi peu confronté à la question de quel propriétaire retenir pour décrire une caractéristique du propriétaire d'un logement telle que le revenu, le diplôme, l'âge, le sexe, le nombre de logements possédés, la localisation, etc. Les choix posés n'influenceront donc les résultats que de manière limitée.

**Tableau 5 : Nombre de propriétaires par logement résidant dans des ménages différents en Wallonie, en %**

	Nombre de propriétaires de ménages différents				
	1	2	3	4 et +	Total
<b>Totaux</b>					
Total des logements occupés	88,3	6,6	2,8	2,2	<b>100,0</b>
Total des logements vides	86,2	9,0	2,6	2,2	<b>100,0</b>
Total des logements	88,1	6,9	2,8	2,2	<b>100,0</b>
<b>Par type de propriétaires</b>					
Propriétaire occupant	87,0	7,0	3,3	2,7	<b>100,0</b>
Bailleur particulier	87,9	7,5	2,7	1,9	<b>100,0</b>
Logement vide avec un propriétaire particulier	84,0	9,8	3,2	3,0	<b>100,0</b>
Société privée (logement loué ou vide)	94,8	4,7	0,3	0,1	<b>100,0</b>
Institution publique (logement loué ou vide)	97,5	2,5	0,0	0,0	<b>100,0</b>
Société de logement social (logement loué ou vide)	99,2	0,8	0,0	0,0	<b>100,0</b>

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

La présence de logements avec plusieurs propriétaires varie fortement selon le type de propriétaires. Typiquement, quand un propriétaire est institutionnel (société de logement social, institution publique et société privée), les situations où il y a une multiplicité de propriétaires sont marginales<sup>19</sup>.

<sup>19</sup> La situation de multiples propriétaires semble légèrement moins marginale quand une société privée est propriétaire du logement. En outre, au vu de la classification logements selon leur propriétaire (voir plus haut), quand un logement comprend un propriétaire de type « société privée » et un propriétaire « personne physique », le logement est classé dans la catégorie « propriétaire personne physique » ; alors que quand la propriété est partagée entre un particulier et une institution publique (société de logement social ou autre), le logement est considéré comme ayant un propriétaire « institution publique ». Autrement dit, les situations de multiples propriétaires dans les catégories institutions publiques ou société de logement social comprennent probablement quelques situations où un particulier et une institution publique sont conjointement propriétaires

À l'opposé, les situations de partage de la propriété sont plus fréquentes lorsque les propriétaires sont des personnes physiques.

Chez les propriétaires occupants, on observe fréquemment une situation où la propriété est partagée entre différents membres du ménage (le plus souvent deux, probablement un couple). Nous reviendrons ultérieurement et plus longuement sur la question du partage de la propriété de la résidence principale au sein des couples, mais on observe déjà que cette situation est loin d'être majoritaire. En effet, dans la majorité des ménages propriétaires occupants, précisément sept ménages sur dix, une seule personne est propriétaire du logement – mais il peut s'agir de ménages d'une seule personne ou d'un seul adulte. En outre, une part non négligeable de ménages de propriétaires occupants, un peu plus d'un sur huit, voient la propriété de leur logement partagée avec une personne extérieure à leur ménage. Par exemple, une personne veuve qui bénéficie de l'usufruit du logement qu'elle occupe mais dont les enfants ont la nue-propriété.

Parmi les logements avec un (ou des) propriétaire(s) personne physique non occupant, la part de logements avec plusieurs propriétaires est aussi importante, sans être majoritaire. En effet, un peu moins d'un logement loué sur cinq par un particulier et un peu moins d'un logement « vide » avec un propriétaire particulier sur quatre ont plusieurs propriétaires. Si l'on ne considère que les propriétaires résidant dans des ménages différents, la part de logements avec plusieurs propriétaires diminue moins que quand on regarde les logements occupés par leur propriétaire. Il est probablement plus fréquent que des couples possèdent ensemble leur résidence principale que d'autres logements : un peu moins d'un logement sur huit loué par un particulier a au moins deux propriétaires domiciliés séparément et un peu moins d'un logement « vide » avec un propriétaire particulier sur six a au moins deux propriétaires domiciliés séparément. Ceci dit, le profil en termes de nombre de propriétaires du logement ne diffère pas radicalement pour les logements qui ont un propriétaire particulier, que le logement soit occupé par son propriétaire, qu'il soit mis en location ou « vide ». La grande majorité de ces logements n'ont qu'un seul propriétaire, mais une minorité non négligeable en a plusieurs. Le fait que la grande majorité des logements loués par des particuliers n'aient qu'un seul propriétaire facilite l'analyse du point de vue méthodologique, puisque les choix pour déterminer le type de propriétaires dont les caractéristiques seront retenues pour caractériser le logement ne se poseront que pour une minorité des logements loués.

On peut aussi se poser la question de l'influence de la complexité de la propriété sur la mise sur le marché locatif des logements. En effet, comme nous l'avons vu, on peut imaginer qu'une propriété plus complexe est potentiellement source de conflits sur la gestion du bien, ce qui peut freiner la location. La réponse à cette question est nuancée. D'une part, il est vrai que les logements « vides » dont le ou les propriétaires sont un particulier sont plus fréquemment possédés par plusieurs personnes que les logements mis en location par un ou plusieurs propriétaires particuliers<sup>20</sup>. Ceci tend à confirmer cette hypothèse. Mais la majorité des logements « vides » n'ont pas plusieurs propriétaires. Ainsi, la complexité de la propriété est loin d'être le seul frein à la location des logements. Par exemple, en termes d'effectifs, en Wallonie, il y a plus de logements « vides » avec un seul propriétaire de type société privée (27 002 logements) que de logements vides avec plusieurs propriétaires particuliers résidant dans des ménages différents (24 325 logements). De surcroît, parmi les logements avec plusieurs propriétaires particuliers, il y en a presque deux fois plus qui sont loués que ceux qui sont vides : 36% de ces logements sont vides, contre 64% qui sont loués<sup>21</sup>. Le frein à la

---

du logement ; au contraire, les situations où un particulier et une société privée sont conjointement propriétaires d'un logement se retrouvent plutôt dans la catégorie propriétaire particulier.

<sup>20</sup> Pour la totalité des logements (quel que soit le type de propriétaires), cette affirmation n'est pas valable. Cela s'explique, entre autres, par le fait que de nombreux logements occupés par leur propriétaire ont plusieurs propriétaires (résidant ou non dans le ménage) et qu'une part non négligeable des logements vides qui n'ont qu'un seul propriétaire sont possédés par des sociétés privées.

<sup>21</sup> Étonnamment, ce pourcentage est presque identique que l'on prenne en compte tous les différents propriétaires ou uniquement les propriétaires domiciliés dans des ménages différents.

location que peut constituer la complexité de la propriété est donc loin de constituer un blocage total. L'image serait en outre un peu différente si l'on pouvait circonscrire les logements réellement vides, c'est-à-dire inutilisés, en excluant les logements loués à des personnes ne s'y domiciliant pas, les logements en travaux, les logements de vacances et secondes résidences. En faisant l'hypothèse que les logements « vides » mais utilisés (avec un propriétaire particulier) ont une structure de nombre de propriétaires proche de celle des logements loués par des particuliers, on aurait probablement une proportion de logements réellement vides avec plusieurs propriétaires plus importantes que dans les données disponibles (24,6% si l'on compte tous les propriétaires différents et 16,0% si l'on se limite aux propriétaires résidant dans des ménages différents), mais on aurait une proportion des logements avec plusieurs propriétaires personnes physiques non occupants le logement qui sont vides plus faible que dans les données disponibles (36%). En résumé, malgré les difficultés méthodologiques, et en particulier l'impossibilité d'identifier les logements réellement inutilisés, il semble que la complexité de la propriété soit un frein à la mise en location de logements mais que ce frein n'est ni le seul frein ni un blocage total empêchant toute location.

Au-delà du nombre de propriétaires, il est intéressant de voir comment la propriété est divisée. S'agit-il d'indivisions, de démembrements, de baux emphytéotiques, d'autres relations de propriété, d'une combinaison de plusieurs types de fractionnement de la propriété ? Le tableau 6 reprend, en ventilant par type de propriétaires, la part de logements pour lesquels on identifie une indivision, un démembrement et une conjugaison de ces deux manières de diviser la propriété d'un logement. Le tableau 7 est identique, à l'exception du fait qu'il ne reprend que les indivisions entre des ménages différents.

On observe plusieurs éléments intéressants permettant de compléter les conclusions tirées de l'observation du nombre de propriétaires par logement.

De manière générale, les indivisions sont de loin la première manière de fractionner la propriété des logements. Près de la moitié d'entre elles concernent des personnes appartenant au même ménage. Les démembrements constituent la seconde manière la plus commune de diviser la propriété du logement. Ces derniers sont cependant très fréquemment conjugués à une indivision : quatre démembrements sur cinq se combinent à une situation d'indivision (80% = 7,8% / 9,8%). L'inverse n'est pas vrai, la majorité des indivisions ne se conjuguent pas avec un démembrement : seule une indivision sur trois (34% = 7,8% / 23,0%) relève d'un démembrement. Cependant, ce lien est plus fort quand on se limite aux indivisions dans des ménages différents, puisque plus de la moitié des indivisions dans des ménages différents (55% = 6,9%/12,5%) se conjuguent à un démembrement.

Ces combinaisons d'indivision, très souvent dans des ménages différents, et de démembrement correspondent très probablement à des héritages où le conjoint survivant hérite de l'usufruit et où la nue-propriété est partagée avec les enfants. Quand un parent décède, la norme juridique veut que le conjoint survivant hérite typiquement de l'usufruit et continue à habiter son logement, dont ses enfants se partagent (en indivision) la nue-propriété. Bien qu'il existe des situations différentes, en cas de contrat de mariage spécifique ou de testament par exemple, ce cas est typique d'une succession classique avec un conjoint survivant et des enfants communs. Ces situations expliquent la forte fréquence de la conjugaison des démembrements et des indivisions dans des ménages différents quand le propriétaire, souvent l'usufruitier, habite le logement. Ultérieurement, quand le conjoint survivant décède, les enfants se partagent la pleine propriété et mettent le logement en location ou le logement reste vide. Ce qui explique le fait que pour les logements loués ou vides, les démembrements sont moins fréquents mais que les indivisions entre ménages différents sont plus fréquentes ; la part des indivisions qui se conjuguent avec un démembrement y est donc logiquement nettement plus faible.

**Tableau 6 : Indivision et démembrement de la propriété des logements en Wallonie, en %**

	Pas d'indivision ni de démembrement	Indivision sans démembrement (a)	Démembrement sans indivision (b)	Indivision et démembrement (c)	Total	Total indivision (a+c)	Total démembrement (b+c)
<b>Totaux</b>							
Total occupés	74,7	15,2	2,0	8,0	<b>100,0</b>	23,3	10,0
Total vides	76,7	15,3	2,2	5,9	<b>100,0</b>	21,2	8,1
Total	75,0	15,2	2,0	7,8	<b>100,0</b>	23,0	9,8
<b>Par type de propriétaires</b>							
Propriétaire occupant	71,4	17,3	1,8	9,5	<b>100,0</b>	26,8	11,3
Bailleur particulier	74,7	16,3	2,6	6,3	<b>100,0</b>	22,6	9,0
Logement vide avec un propriétaire particulier	70,7	20,5	2,0	6,8	<b>100,0</b>	27,3	8,8
Société privée (logement loué ou vide)	96,0	1,5	1,8	0,7	<b>100,0</b>	2,2	2,5
Institution publique (logement loué ou vide)	99,6	0,4	0,0	0,0	<b>100,0</b>	0,4	0,0
Société de logement social (logement loué ou vide)	100,0	0,0	0,0	0,0	<b>100,0</b>	0,0	0,0

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

**Tableau 7 : Indivision entre ménages différents et démembrement de la propriété des logements en Wallonie, en %**

	Pas d'indivision entre ménages différents ni de démembrement	Indivision entre ménages différents sans démembrement (a)	Démembrement sans indivision entre ménages différents (b)	Indivision entre ménages différents et démembrement (c)	Total	Total indivision entre ménages différents (a+c)	Total démembrement (b+c)
<b>Totaux</b>							
Total occupés	85,0	5,0	2,9	7,1	<b>100,0</b>	12,1	10,0
Total vides	82,0	9,9	3,0	5,1	<b>100,0</b>	15,0	8,1
Total	84,6	5,6	2,9	6,9	<b>100,0</b>	12,5	9,8
<b>Par type de propriétaires</b>							
Propriétaire occupant	85,3	3,4	2,8	8,5	<b>100,0</b>	11,9	11,3
Bailleur particulier	79,8	11,3	3,7	5,3	<b>100,0</b>	16,6	9,0
Logement vide avec un propriétaire particulier	78,0	13,2	3,0	5,8	<b>100,0</b>	19,0	8,8
Société privée (logement loué ou vide)	96,0	1,5	2,2	0,3	<b>100,0</b>	1,8	2,5
Institution publique (logement loué ou vide)	99,6	0,4	0,0	0,0	<b>100,0</b>	0,4	0,0
Société de logement social (logement loué ou vide)	100,0	0,0	0,0	0,0	<b>100,0</b>	0,0	0,0

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Si l'on s'attarde sur la comparaison entre les logements avec un propriétaire personne physique qui sont loués et ceux qui sont vides, on observe que le démembrement n'est clairement pas un frein à la mise en location : puisque la part de ce type de logements loués en démembrement (9,0%) est supérieure à celle de ceux qui sont vides (8,8%). Il s'agit ainsi surtout des indivisions qui sont plus fréquentes dans ces logements vides, et qui constituent potentiellement un frein à la mise en location. Ce phénomène peut s'interpréter aisément. Le démembrement ne divise pas la décision de mettre en location un bien : l'usufruitier (parfois le conjoint survivant suite à un décès) peut décider de louer son bien sans avoir l'accord du ou des nu(s)-propriétaire(s). Par ailleurs, de manière un peu surprenante, on observe aussi plus d'indivisions restreintes à un seul ménage dans les logements vides (8,1%) que dans les logements loués (6,1%). Il n'y a donc pas que l'indivision entre des ménages différents, potentiellement plus conflictuelle, qui constitue un frein à la location. Cependant il est possible que ces logements « vides » indivis entre membres d'un même ménage relèvent de situations différentes, par exemple une seconde résidence ou un logement de vacances possédé par le ménage plutôt qu'un logement inutilisé en raison de conflits entre propriétaires.

Pour terminer, mentionnons brièvement les baux emphytéotiques et les autres relations de propriétés. Ces deux formes juridiques sont très peu fréquentes : elles ne concernent chacune qu'un logement sur cent. Les baux emphytéotiques sont néanmoins largement surreprésentés chez les propriétaires institutionnels (privés ou publics). On remarquera en particulier l'importance de ceux-ci (près d'un sur dix) pour les logements vides qui ont un propriétaire de type société privée. Il s'agit peut-être d'une autre utilisation que du logement.

**Tableau 8 : Baux emphytéotiques et autres droits complexes de propriété en Wallonie, en %**

	Pas d'emphytéose ni d'autre droit de propriété complexe	Présence d'une emphytéose mais pas d'un autre droit de propriété complexe (a)	Présence d'un autre droit de propriété complexe mais pas d'emphytéose (b)	Présence d'une emphytéose et d'un autre droit de propriété complexe (c)	Total	Total emphytéose (a+c)	Total autres droits de propriété complexe (b+c)
<b>Totaux</b>							
Total occupés	98,4	0,7	0,9	0,0	<b>100,0</b>	0,7	1,0
Total vides	95,0	3,4	1,4	0,2	<b>100,0</b>	3,6	1,6
Total	98,0	1,0	1,0	0,1	<b>100,0</b>	1,1	1,0
<b>Par type de propriétaires</b>							
Propriétaire occupant	98,8	0,2	1,0	0,0	<b>100,0</b>	0,2	1,0
Bailleur particulier	99,4	0,5	0,1	0,0	<b>100,0</b>	0,6	0,1
Logement vide avec un propriétaire particulier	98,2	1,7	0,1	0,0	<b>100,0</b>	1,7	0,1
Bailleur société privée	95,7	4,3	0,0	0,0	<b>100,0</b>	4,3	0,0
Logement vide avec un propriétaire société privée	90,6	9,3	0,0	0,1	<b>100,0</b>	9,4	0,1
Bailleur institution publique	96,0	4,0	0,0	0,0	<b>100,0</b>	4,0	0,0
Logement vide avec un propriétaire institution publique	96,0	4,0	0,0	0,0	<b>100,0</b>	4,0	0,0
Bailleur société de logement social	97,8	2,2	0,0	0,0	<b>100,0</b>	2,3	0,0
Logement vide avec un propriétaire société de logement social	96,1	3,9	0,0	0,0	<b>100,0</b>	3,9	0,0

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

### 3.2. LA COMPLEXITÉ DANS LES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS : IMMEUBLES DE RAPPORT OU COPROPRIÉTÉS FORCÉES

Une autre manière d'étudier la complexité de la propriété est d'explorer la question des copropriétés, particulièrement au sein des immeubles qui accueillent plusieurs logements (appartements). Le fait que des immeubles soient en copropriété peut constituer un frein à la rénovation, notamment énergétique, parce que les propriétaires des différentes parties de l'immeuble peuvent avoir des avis divergents quant à la gestion des parties communes, telles que les toitures. Dans le cas d'une maison individuelle ou d'un immeuble de rapport – c'est-à-dire un immeuble dans lequel tous les appartements sont possédés par le même propriétaire – ces divergences n'apparaissent pas, car il n'y a pas une pluralité de propriétaires. L'objectif de cette section est d'en savoir un peu plus sur les copropriétés : Combien sont-elles ? Où se situent-elles ? Concernent-elles plutôt de grands ou de petits immeubles ? Sont-elles associées à certains types de propriétaires (occupants, unibailleurs, multi-bailleurs...) ? Concernent-elles plutôt des logements anciens ou des logements plus récents ? Telles sont les questions que nous tenterons d'éclairer ici.

Pour débiter, il faut définir les copropriétés. Nous nous sommes basés sur la structure de propriété pour les identifier. Ainsi, un logement fait partie d'une copropriété si au sein du bâtiment dans lequel se situe ce logement au moins deux logements ont des propriétaires ou des combinaisons de propriétaires différents. Nous utilisons le terme de combinaisons de propriétaires, car plusieurs personnes (physiques ou morales) peuvent se partager la propriété d'un même logement, mais dans ce cas il ne s'agit pas d'une copropriété mais d'une indivision, d'un démembrement ou encore d'une autre forme plus rare de division de la propriété. Ainsi, si A et B possèdent chacun un logement dans l'immeuble X, on aura affaire à une copropriété. Par contre, si A et B possèdent ensemble (par exemple, en indivision) chaque logement de l'immeuble X, on n'aura pas affaire à une copropriété mais à un immeuble de rapport. La variable ainsi construite permettra de classer tous les logements en quatre catégories : une copropriété quand le bâtiment comprend plusieurs logements et qu'au moins deux logements ont des propriétaires différents ; un immeuble de rapport quand le bâtiment comprend plusieurs logements possédés par un même propriétaire ; un logement individuel quand le bâtiment ne comprend qu'un seul logement ; et, enfin, les logements situés dans un bâtiment non résidentiel, par exemple une conciergerie dans un immeuble de bureaux. Dans certains cas, nous différencierons les catégories des copropriétés et des immeubles de rapport selon le nombre de logements qu'ils contiennent pour différencier les « gros » immeubles des « petits » immeubles.

Nous devons cependant apporter trois précisions méthodologiques à la manière dont nous avons identifié les copropriétés.

Premièrement, nous nous sommes basés uniquement sur les logements présents dans le bâtiment et non sur les parties du bâtiment qui ont un usage non résidentiel (par exemple un commerce), car nous ne disposons pas de telles données. Ainsi, il est possible que certains logements soient classés comme immeubles de rapport alors qu'ils font partie de copropriété associant des unités de logement à d'autres unités. Par exemple, un immeuble comprenant deux logements et un commerce au rez-de-chaussée et dont le propriétaire des deux logements est différent du propriétaire du commerce sera considéré comme un immeuble de rapport (il n'y a qu'un seul propriétaire pour tous les logements) alors que la situation réelle est plus celle d'une copropriété.

Deuxièmement, notre manière de procéder est uniquement basée sur la propriété. Aucune information sur l'existence d'une association de copropriétaires officielle et de son enregistrement à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) n'est nécessaire pour qu'un logement soit considéré comme en copropriété. Ainsi, la gestion quotidienne des copropriétés peut être très différente de l'une à l'autre : présence d'un syndic professionnel ou gestion plus ou moins informelle de l'immeuble.

Troisièmement, le terme immeuble de rapport est généralement associé à la location, mais dans notre cas, ce n'est pas une condition nécessaire. Ainsi, ces immeubles de rapport peuvent comprendre des logements loués, des logements vides et des logements occupés par leur propriétaire.

Par exemple, un bâtiment composé de deux logements et possédé par une personne qui occupe un des deux logements sera considéré comme un immeuble de rapport (même si le deuxième logement est vide). On peut même imaginer une situation théorique d'un immeuble de rapport habité exclusivement par des propriétaires occupants : A, B et C possèdent ensemble en indivision un immeuble de trois logements, le premier est occupé par A, le second par B et le troisième par C.

Le tableau 9 répartit les logements des trois régions selon leur caractéristique de copropriété<sup>22</sup>. Les logements en copropriété sont aussi distingués selon la taille de cette dernière. Précisons qu'il s'agit bien d'un dénombrement de logements et non d'immeubles, l'image serait nettement différente si l'on dénombrait les immeubles. On y observe de grandes différences entre régions. En Wallonie, les logements individuels<sup>23</sup> sont très nettement majoritaires : trois logements sur quatre sont de ce type. Les immeubles de rapport et les copropriétés sont bien moins fréquents : ils concernent respectivement un logement sur huit et un logement sur dix. Parmi ces dernières, ce sont les petites propriétés qui sont plus fréquentes : un logement sur vingt se situe dans une copropriété associant moins de cinq copropriétaires contre un logement sur vingt-cinq qui se situe dans une copropriété associant plus de dix copropriétaires. Sur ces points, la Wallonie se distingue nettement de Bruxelles – ce qui n'est pas étonnant au vu du caractère purement urbain de cette Région – mais aussi de la Flandre. Ainsi, contrairement à la Wallonie, en Flandre, les logements en copropriétés sont plus fréquents que ceux en immeuble de rapport et parmi ceux-ci, les grosses copropriétés sont plus fréquentes. Le caractère plus « rural » de la Wallonie par rapport à la Flandre explique probablement cette différence. Ces chiffres diffèrent de ceux issus directement du cadastre<sup>24</sup> : en Wallonie, au 1<sup>er</sup> janvier 2011, les logements se répartissaient en 13% de logements situés dans des buildings ou immeubles à appartements, 30% de maisons de type fermées (deux façades), 24% de maisons de type demi-fermées (trois façades) et 33% de maisons de type ouvertes (quatre façades). En effet, certaines maisons (probablement plutôt de type fermées) comprennent plusieurs logements. Quoi qu'il en soit, les données sur les types de logements du cadastre confirment le caractère plus rural de l'habitat wallon par rapport aux deux autres régions : en 2011, les logements situés dans des buildings et immeubles à appartements ne concernaient que 13% des logements en Wallonie, alors que cette part était de 24% en Flandre et de 57% à Bruxelles.

Ces différences entre régions s'expliquent par des types de bâtiments différents, comme nous pouvons le voir dans le tableau 10, qui est identique au tableau 9, mais qui ventile les copropriétés et les immeubles de rapport par le nombre de logements dans le bâtiment. Ainsi, en Wallonie, tant les immeubles de rapport que les copropriétés concernent plus des bâtiments relativement petits – même si c'est un peu moins vrai pour ces dernières. Par exemple, en Wallonie, un tiers des logements faisant partie d'un immeuble de rapport sont situés dans des bâtiments de seulement deux logements (= 4,0% / 12,3%). Cette proportion est nettement moindre en Flandre et à Bruxelles. Cette spécificité wallonne concerne aussi les copropriétés, puisqu'en Wallonie, 16% des logements en copropriété se situent dans des bâtiments de deux logements, contre seulement 8% en Flandre et 6% à Bruxelles. Cette importance des petits bâtiments en Wallonie peut y expliquer en partie le fait que le nombre de logements dans des immeubles de rapport dépasse celui des logements dans des copropriétés : les bâtiments étant plus petits, il est plus facile pour un propriétaire de posséder la totalité des logements qui le composent.

<sup>22</sup> Si les logements non classiques et collectifs ne sont pas repris dans les chiffres présentés ci-dessous, ils sont pris en compte pour le calcul des copropriétés et des immeubles de rapport.

<sup>23</sup> Ces logements individuels sont des logements situés dans des bâtiments résidentiels avec un seul logement. Il s'agit très souvent de maisons unifamiliales. Cependant, on compte aussi dans cette catégorie des cas d'un immeuble dans lequel un logement cohabite avec une autre fonction : par exemple une maison avec un commerce au rez-de-chaussée et un seul logement au premier étage.

<sup>24</sup> Les chiffres cités proviennent de Statbel et sont directement accessibles ici : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/parc-des-batiments#news>.

**Tableau 9 : Répartition des logements entre logements individuels, immeubles de rapport et copropriétés selon le nombre de copropriétaires dans les différentes régions, en %**

	Bruxelles	Flandre	Wallonie	Belgique
Logements individuels	15,3	69,4	75,1	65,3
Immeubles de rapport	34,2	11,4	12,3	14,1
Copropriétés, dont :	47,0	17,6	10,6	18,6
<i>2 copropriétaires</i>	11,3	3,6	3,9	4,5
<i>3-4 copropriétaires</i>	8,1	2,8	1,3	2,9
<i>5-10 copropriétaires</i>	6,5	3,6	1,3	3,2
<i>11-20 copropriétaires</i>	6,1	2,8	1,4	2,7
<i>21 et plus copropriétaires</i>	15,0	4,8	2,7	5,3
Bâtiments non résidentiels	3,5	1,7	2,0	2,0
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

**Tableau 10 : Répartition des logements entre logements individuels, immeubles de rapport et copropriétés et selon le nombre de logements dans le bâtiment dans les différentes régions, en %**

	Bruxelles	Flandre	Wallonie	Belgique
Logements individuels	15,3	69,4	75,1	65,3
Immeubles de rapport dont :	34,2	11,4	12,3	14,1
<i>2 logements par bâtiment</i>	4,8	2,5	4,0	3,2
<i>3-4 logements par bâtiment</i>	15,5	3,1	3,1	4,5
<i>5-10 logements par bâtiment</i>	6,3	2,4	2,6	2,9
<i>11-20 logements par bâtiment</i>	2,2	1,0	1,0	1,1
<i>21 et plus logements par bâtiment</i>	5,4	2,3	1,5	2,4
Copropriétés, dont :	47,0	17,6	10,6	18,6
<i>2 logements par bâtiment</i>	2,7	1,3	1,8	1,6
<i>3-4 logements par bâtiment</i>	10,8	2,6	1,7	3,2
<i>5-10 logements par bâtiment</i>	9,4	4,6	2,1	4,3
<i>11-20 logements par bâtiment</i>	7,3	3,1	1,7	3,1
<i>21 et plus logements par bâtiment</i>	16,9	6,0	3,3	6,3
Bâtiments non résidentiels	3,5	1,7	2,0	2,0
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Mais cet effet du « type d'habitat » n'explique pas tout, car pour des bâtiments avec un même nombre de logements, les immeubles de rapport sont plus fréquents en Wallonie que dans les autres régions, comme on peut le voir dans le tableau 11. On observe ainsi qu'en Wallonie parmi les logements situés dans des immeubles avec au moins deux logements 46% se situent dans des copropriétés (les 54% restants se situant dans des immeubles de rapport), contre 58% à Bruxelles et 51% en Flandre. Ces écarts sont toujours présents, quoique de moindre ampleur, pour des catégories spécifiques de logements : 31% des logements situés dans les bâtiments de deux logements font partie d'une copropriété en Wallonie, contre 35% à Bruxelles et 34% en Flandre.

**Tableau 11 : Part de copropriété selon le nombre de logements dans le bâtiment dans les différentes régions, en %**

	Bruxelles	Flandre	Wallonie	Belgique
Part de copropriété dans les logements situés dans des bâtiments d'au moins deux logements	57,9	60,8	46,3	56,8
2 logements par bâtiment uniquement	35,5	34,5	30,9	33,3
3-4 logements par bâtiment uniquement	41,2	45,5	34,7	41,7
5-10 logements par bâtiment uniquement	60,0	65,5	45,1	60,0
11-20 logements par bâtiment uniquement	77,0	76,1	62,4	73,5
21 et plus logements par bâtiment uniquement	75,7	72,0	68,0	72,3

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

La fréquence des copropriétés peut aussi être variable selon le type de propriétaires de logements. Les tableaux 12, 13 et 14 détaillent dans chaque région du pays les fréquences des copropriétés selon leur type de propriétaires. Les logements non classiques, collectifs ou à statut inconnu ne sont pas repris et la distinction entre logements vides et occupés non plus, car on observe peu de différences par rapport à cette caractéristique. On observe des similitudes entre les trois régions. Par exemple, les immeubles de rapport sont bien plus fréquents chez les propriétaires institutionnels (et particulièrement les propriétaires publics). Les propriétaires occupants vivent très souvent dans des logements individuels. À l'exception de Bruxelles, ils sont peu concernés par la question de la copropriété. En Wallonie, près de onze propriétaires occupants sur douze vivent dans un logement individuel. On observe cependant deux différences importantes entre Régions. D'une part, Bruxelles, par son caractère urbain, comprend moins de logements individuels, mais cela se retrouve pour toutes les catégories de propriétaires et cela ne semble pas influencer les relations entre les différents types de propriétaires et la situation de copropriété. D'autre part, la Wallonie se distingue vraiment des deux autres régions sur la question des copropriétés chez les propriétaires particuliers qui n'occupent pas leur logement. Il s'agit de la seule région où dans cette catégorie, on a (un peu) plus d'immeubles de rapport que de copropriétés. Dans les autres régions, les copropriétés y sont nettement surreprésentées. Comme nous l'avons vu, cela pourrait s'expliquer partiellement par le fait qu'il y aurait plus de petits bâtiments en Wallonie.

**Tableau 12 : Présence de copropriété selon le type de propriétaires en Wallonie, en %**

	Propriétaire occupant	Propriétaire particulier	Société privée	Société publique	Société de logement social
Bâtiment non résidentiel	0,4	1,6	18,5	27,2	0,4
Copropriété	5,4	19,9	11,4	3,7	1,8
Immeuble de rapport	2,6	21,2	32,1	33,7	40,2
Logement individuel	91,6	57,2	38,0	35,3	57,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

**Tableau 13 : Présence de copropriété selon le type de propriétaires en Flandre, en %**

	Propriétaire occupant	Propriétaire particulier	Société privée	Société publique	Société de logement social
Bâtiment non résidentiel	0,4	0,9	11,4	30,1	0,6
Copropriété	10,1	34,5	16,3	2,5	2,0
Immeuble de rapport	1,6	20,4	40,4	34,3	46,0
Logement individuel	87,9	44,2	31,9	33,1	51,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

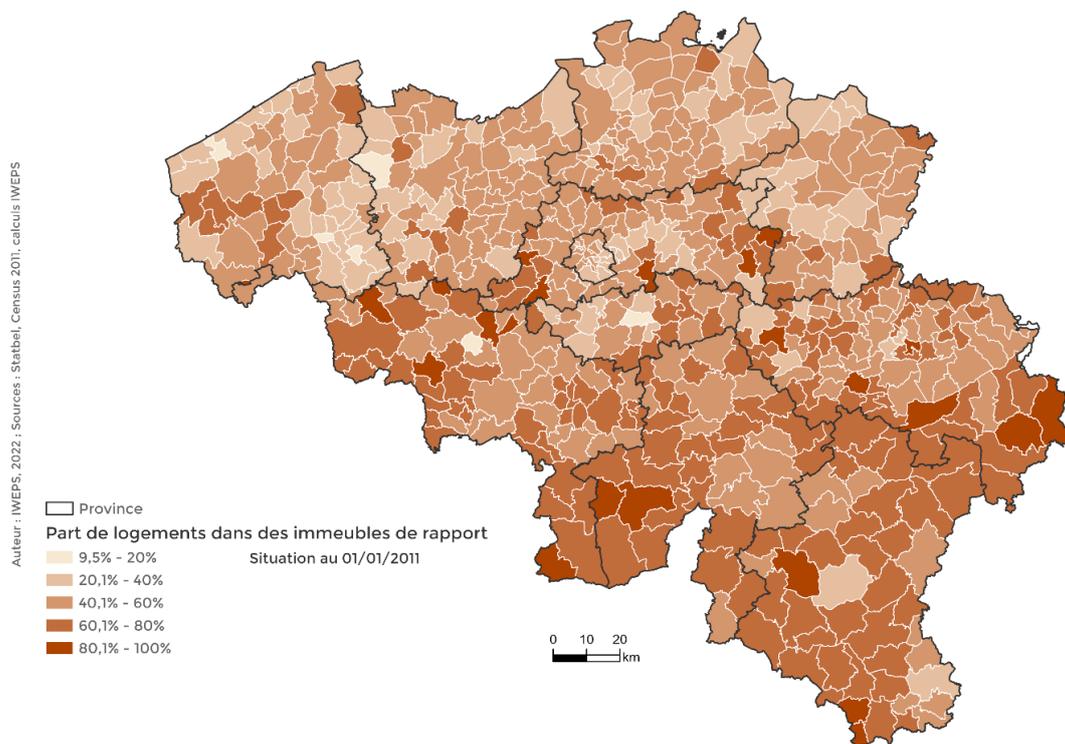
**Tableau 14 : Présence de copropriété selon le type de propriétaires à Bruxelles, en %**

	Propriétaire occupant	Propriétaire particulier	Société privée	Société publique	Société de logement social
Bâtiment non résidentiel	0,3	1,0	20,7	27,1	1,2
Copropriété	55,4	52,2	20,3	6,1	4,3
Immeuble de rapport	11,9	39,8	50,6	60,9	81,5
Logement individuel	32,4	7,0	8,4	6,0	13,1
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

La carte 5 permet de voir dans quelles communes les immeubles de rapport sont plus fréquents que les copropriétés, parmi les logements qui ont un propriétaire personne physique non occupant, c'est-à-dire que le logement est loué ou vide. Il semblerait que la différence entre la Wallonie et la Flandre soit plus marquée dans les communes périurbaines, rurales ou dans les petites villes que dans les grandes villes, dont les teintes diffèrent moins entre la Flandre et la Wallonie.

**Carte 5 : Part de logements dans des immeubles de rapport (logements individuels, dans des bâtiments non résidentiels, occupés par leur propriétaire ou propriété d'une personne morale exclus)**



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Note : Le pourcentage est calculé en faisant le ratio du nombre de logements avec un propriétaire particulier non occupant et situé dans des immeubles de rapport par le nombre de logements avec un propriétaire particulier non occupant et situé dans des immeubles de rapport ou des copropriétés. Ainsi, les communes avec une teinte foncée sont celles où il y a relativement plus d'immeubles de rapport que de copropriété alors que les communes claires sont celles où, à l'inverse, il y a plus de copropriétés que d'immeubles de rapport.

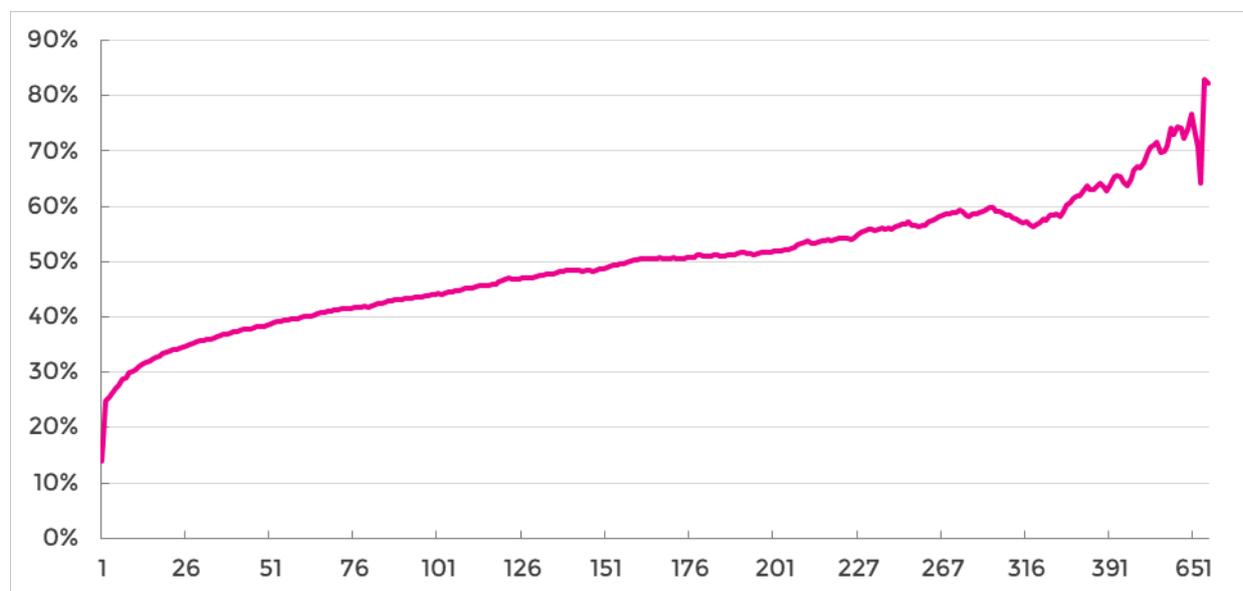
Pour conclure, revenons à la question initiale des copropriétés comme freins aux rénovations énergétiques. Sur la base des chiffres, on doit nuancer cette idée pour deux raisons. D'une part, en Wallonie, les copropriétés ne représentent que 10,6% des logements. Les immeubles de rapport (12,3% des logements) et surtout les logements individuels (75,1% des logements) sont bien plus fréquents. D'autre part, en Wallonie, les copropriétés sont plus souvent associées à des logements loués par des particuliers. Les copropriétés avec des propriétaires occupants sont très peu fréquentes. Ainsi, en Wallonie, si 53% des logements en copropriété ont un propriétaire particulier non occupant, seuls 12% sont occupés par leur propriétaire. Or ces logements, situés dans des copropriétés et mis en location par des particuliers, présentent une autre contraction d'intérêt qui peut limiter la rénovation : celle entre le bailleur et le locataire. Le bailleur qui est responsable des travaux n'en bénéficiera pas (sauf s'il augmente le loyer). Au contraire, le bénéficiaire direct n'en est pas responsable et, si les travaux conduisent à une augmentation de loyer, ce dernier n'y a pas forcément d'intérêt. Ainsi, en Wallonie, si les copropriétés peuvent constituer souvent un frein supplémentaire à la rénovation énergétique, elles semblent rarement être le seul point de blocage potentiel.

## 4. Les logements vides

Comme nous l'avons vu, les logements « vides » représentent une part importante des logements (12,4% des logements en Wallonie et 14,0% des logements en Belgique) et ils peuvent relever de situations très différentes. Dans ce chapitre, nous allons tenter de mieux comprendre de quoi ils relèvent, en décrivant notamment le type de propriétaires de ces logements.

Avant de détailler et d'analyser la distribution des logements vides, il est nécessaire d'apporter une précision méthodologique sur un risque de comptabilisation de logements vides qui n'existeraient pas dans la réalité. Il s'agit de logements artéfactuels erronés comptabilisés comme tels dans le cadastre. En effet, on observe, dans la base de données du Censur 2011, qu'une proportion importante des logements situés dans des grands bâtiments sont vides. Comme nous le voyons dans le graphique 1, la part de logements vides croît avec le nombre de logements recensés par bâtiment. Ainsi, en Belgique, 52% des logements situés dans des bâtiments de plus de 200 logements sont vides et même 73% des logements situés dans des bâtiments de plus de 500 logements sont vides. Pour l'ensemble des logements en Belgique, ce pourcentage vaut 14% (même si l'on ne garde que les logements situés dans des bâtiments d'au moins deux logements, cette part n'est que de 25%). Limités à la Wallonie, ces chiffres sont similaires (56% des logements dans des bâtiments de plus de 200 logements sont vides contre 12% pour tous les logements et 22% pour tous les logements dans des bâtiments avec plusieurs logements), à l'exception du fait qu'il n'y a pas de très grands bâtiments (c'est-à-dire comprenant plus de 500 logements) dans les données wallonnes.

**Graphique 1 : Part cumulée « inverse » de logements vides selon la taille du bâtiment en Belgique**



Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Note : La courbe indique (en ordonnée) pour chaque point la part de logements vides dans l'ensemble des logements qui sont situés dans un bâtiment qui comprend au moins autant de logements (en abscisse). On peut y observer, par exemple, que dans les bâtiments d'au moins 100 logements, 44% des logements sont vides.

On peut émettre deux hypothèses explicatives de cette observation. D'une part, cette surreprésentation de logements vides dans les grands bâtiments est réelle. Elle pourrait s'expliquer par divers facteurs : les grands immeubles abriteraient plus de petits logements loués à des personnes ne s'y domiciliant pas, ou dont les habitants (locataires) seraient moins stables, ce qui entraînerait des vides locatifs réguliers... Mais à l'exception d'une différence entre les logements dans des bâtiments avec un seul logement (majoritairement des maisons individuelles) et les logements dans des bâtiments abritant de multiples logements, on n'observe pas de relation entre le nombre de logements dans

le bâtiment et la taille des logements (estimée par le nombre de pièces)<sup>25</sup> ni entre le nombre de logements dans le bâtiment et la fréquence de déménagement des habitants (mesurée par la part de ménages ayant emménagé au cours de l'année).

D'autre part, cette surreprésentation pourrait provenir de logements artéfactuels – c'est-à-dire de logements repris dans le Censur 2011, parce que repris dans le cadastre, mais n'existant pas dans la réalité. Ces logements seraient plus fréquents dans les grands bâtiments, car l'ajout de ces logements artéfactuels dans les données augmenterait le nombre de logements d'un bâtiment. Ce serait des situations dans un bâtiment où il y aurait dix logements (dans la réalité), le cadastre y aurait identifié 110 logements par une erreur d'encodage. Par construction, ces logements artéfactuels se retrouveraient dans de grands bâtiments. Par définition, ils ne peuvent pas se trouver dans des bâtiments avec un seul logement enregistré au cadastre. Quelques éléments étonnants semblent plaider en faveur de cette hypothèse. Par exemple, plusieurs grands bâtiments sont situés à cheval sur de multiples secteurs statistiques<sup>26</sup>, certains bâtiments comprennent uniquement des logements vides sauf un seul logement occupé par le propriétaire de tout le bâtiment, ou encore la part de logements avec des informations manquantes (comme le nombre de pièces) est plus importante dans les logements situés dans les grands bâtiments.

Il est difficile de trancher avec certitude entre les hypothèses réalistes et artéfactuelles sur l'importance des logements vides dans ces grands logements. En outre, même si l'explication artéfactuelle est plausible, elle ne concerne *certainement pas tous* les grands logements. De manière générale, même s'il existe certaines erreurs dans les logements vides, ces logements vides dans de grands bâtiments (qui ne sont pas tous erronés) ne constituent qu'une faible partie du parc de logements identifiés dans le Censur 2011. Ainsi, pour l'ensemble de la Belgique, le nombre de logements vides situés dans des bâtiments de plus de 200 logements s'élève à 31 968, soit 0,60% de tous les logements et 4,29% de tous les logements vides. En Wallonie, ce problème est encore moins prégnant, car seuls 3 233 logements vides sont situés dans des bâtiments de plus de 200 logements, ce qui équivaut à 0,22% de tous les logements wallons et 1,56% des logements vides wallons. Cependant, quand on s'intéresse au niveau local – et même en Wallonie – ces logements vides « potentiellement » erronés peuvent avoir une influence importante car, concentrés dans un même lieu (bâtiment), ils peuvent constituer une partie importante des logements vides d'une commune.

Si ce problème des logements vides est visible pour les grands bâtiments, il est tout aussi possible que ce problème existe pour des plus petits bâtiments : par exemple deux logements sont mentionnés dans le cadastre à une adresse alors qu'en réalité, il n'y a qu'un seul logement. Cela pourrait s'expliquer par une erreur d'enregistrement dans le cadre ou un remembrement d'un immeuble qui n'aurait pas été enregistré : quelqu'un acquiert un immeuble composé de deux appartements et il effectue des travaux pour transformer ces deux petits appartements en une seule maison unifamiliale, sans que cette transformation ne soit enregistrée dans le cadastre. Il s'agit en quelque sorte d'une situation inverse à celle des logements virtuels, que nous avons abordée plus haut : ici les logements existent dans la base de données du cadastre mais pas dans la réalité alors que les logements virtuels sont des logements non repris dans le cadastre mais qui existent vraiment. Quoiqu'il en soit, il apparaît que l'identification (et donc le dénombrement et la caractérisation) des logements vides est moins fiable que celle des logements occupés. En effet, si certains logements vides peuvent n'exister que sur papier, cette situation est moins plausible pour les logements occupés : comme quelqu'un y est domicilié, le logement doit bien exister dans la réalité.

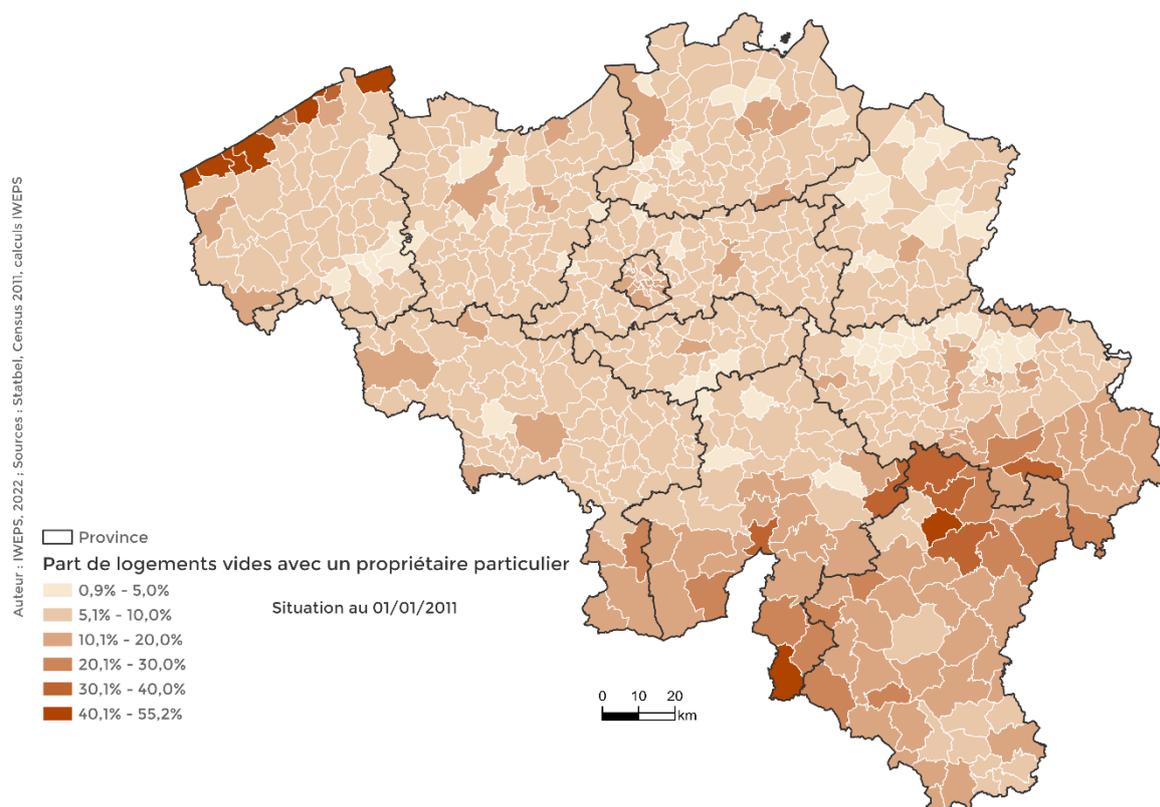
---

<sup>25</sup> Il s'agit d'une variable présente dans le Censur 2011 et construite à partir d'informations issues du cadastre.

<sup>26</sup> On a parfois un « même » bâtiment qui comprend des logements localisés dans 40 secteurs statistiques différents, mais cela pourrait s'expliquer par les modifications apportées aux données par Statbel pour protéger la vie privée des citoyens.

La carte 6 montre que les logements vides dont le propriétaire est une personne physique sont surreprésentés dans les Ardennes, à la Côte et dans quelques villes (en particulier à Ottignies-Louvain-la-Neuve et Louvain). Les écarts sont parfois très importants avec les moyennes : en Belgique, 9,8% de tous les logements sont des logements vides dont le propriétaire est un particulier ; en Wallonie, ce pourcentage est de 9,1%<sup>27</sup>. La carte 7 montre aussi que ces logements « vides » en Ardenne (probablement des secondes résidences ou des logements de vacances) ne constituent pas la majorité des logements « vides » avec un propriétaire particulier en Wallonie, de nombreux logements vides possédés par un particulier se situent dans d'autres communes, dont Liège et Charleroi.

### Carte 6 : Part de logements vides avec un propriétaire particulier

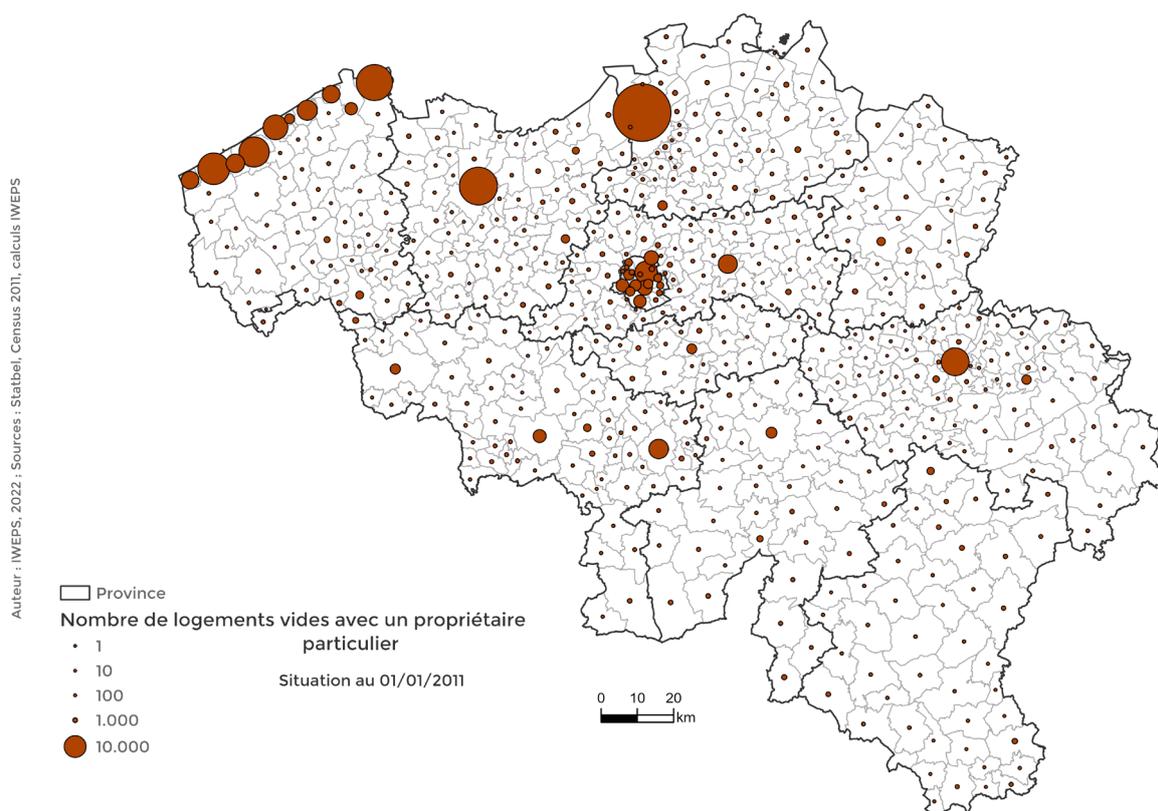


Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Note : La part est calculée en faisant le ratio du nombre de logements vides avec un propriétaire particulier sur le nombre total de logements (vides et occupés, quel que soit leur propriétaire). Par exemple, à Namur, on a une part de 8%. Cela veut dire que, dans cette ville, près d'un logement sur douze appartient à un propriétaire particulier qui ne le loue pas et ne l'occupe pas personnellement. Les teintes foncées mettent en évidence les communes où les logements vides appartenant à des particuliers sont plus fréquents. À l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où les logements vides appartenant à des particuliers sont plus rares. Rappelons que les logements vides peuvent avoir des utilisations variées : logement inoccupé, seconde résidence, logement en travaux, logement loué à des personnes qui ne s'y domicilent pas...

<sup>27</sup> Ces chiffres sont disponibles dans le tableau 3.

## Carte 7 : Nombre de logements vides avec un propriétaire particulier

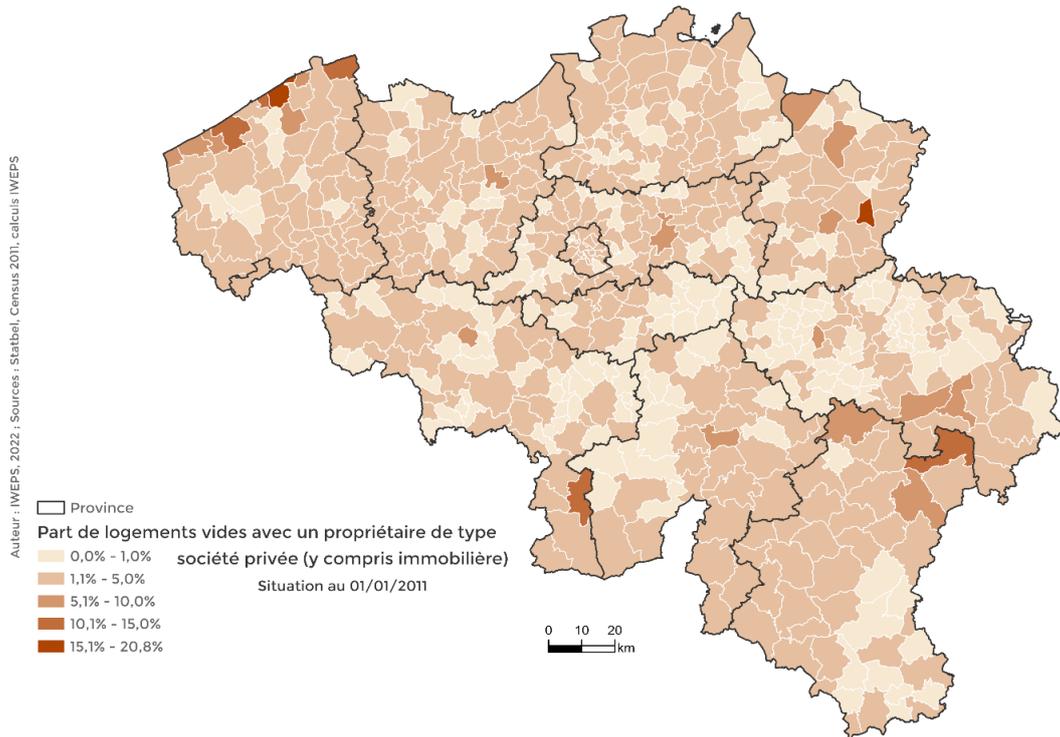


Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Les cartes 8 et 9 montrent la part et le nombre de logements vides dont le propriétaire est une société privée. Cette situation est bien moins fréquente que celle des logements vides détenus par un particulier : en Belgique, seuls 2,4% des logements (occupés et vides) sont dans cette situation ; en Wallonie ce pourcentage n'est que de 1,7%. On observe une certaine surreprésentation de ce type de logements dans les zones touristiques : à la Côte principalement, mais aussi dans les Ardennes (en particulier les communes de Vielsalm, Durbuy, Houffalize ou encore Froidchapelle où se trouvent les lacs de l'Eau d'Heure). La carte des effectifs nuance quelque peu l'effet « zone touristique » mis en évidence pour la Wallonie : en effet, la plupart des logements vides possédés par des sociétés privées se situent en ville, car les communes touristiques, en particulier des Ardennes, comprennent peu de logements dans l'absolu.

Pour terminer, précisons que nous ne montrons pas les cartes des logements vides ayant un propriétaire de type autre société publique ou société de logement social, car leur distribution présente peu d'intérêt : elle est similaire à celle des logements mis en location par ce type de propriétaires. La seule observation intéressante que l'on peut en tirer est l'importante part de logements vides avec un propriétaire de type institution d'enseignement à Ottignies-Louvain-la-Neuve en raison du parc immobilier que l'UCLouvain met en location en partie à des personnes qui ne s'y domicilient pas (ex. étudiants).

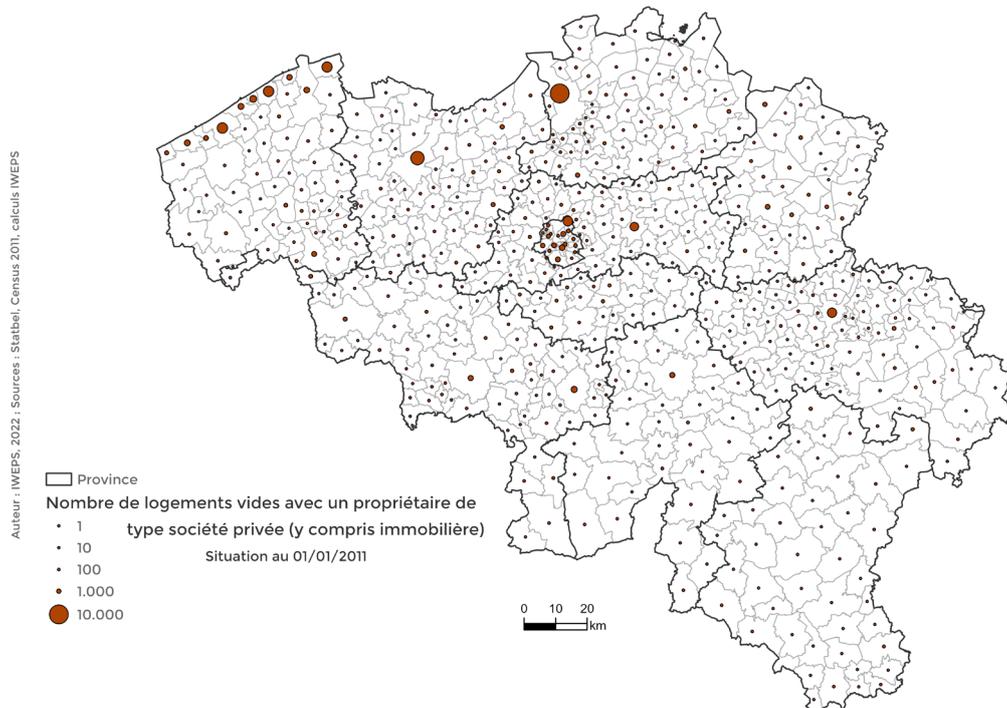
## Carte 8 : Part de logements vides avec un propriétaire de type société privée (y compris immobilière)



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Note : La part est calculée en faisant le ratio du nombre de logements vides avec un propriétaire de type société privée (y compris immobilière) sur le nombre total de logements (vides et occupés, quel que soit leur propriétaire). Par exemple, à Namur, on a une part de 2,7%. Cela veut dire que, dans cette ville, un peu plus d'un logement sur quarante est vide et appartient à une société privée. Les teintes foncées mettent en évidence les communes où les logements vides appartenant à des sociétés privées sont plus fréquents. À l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où les logements vides appartenant à des sociétés privées sont plus rares.

## Carte 9 : Nombre de logements vides avec un propriétaire société privée (y compris immobilière)



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

## 5. Le lieu de résidence des propriétaires

Analyser la proximité entre le propriétaire et son logement est intéressant à plus d'un titre. D'abord, pour les logements loués, cela permet de fournir des indices sur la manière dont la gestion locative est réalisée. Un propriétaire qui habite le même immeuble ou la même rue que le locataire gèrera différemment son bien et aura probablement une relation différente avec son locataire qu'un propriétaire qui habite à plusieurs centaines de kilomètres de son bien immobilier. Ensuite, pour les logements vides, la proximité, ou plutôt l'éloignement, peut être un indice du fait que le logement soit une résidence secondaire. En effet, il est peu probable qu'un logement situé dans le même immeuble, la même rue ou la même commune que son propriétaire soit utilisé comme seconde résidence. Le caractère de seconde résidence est par contre plus probable si le propriétaire réside dans un lieu plus éloigné. Enfin, il est aussi intéressant de savoir, sur un territoire donné, quelle est la proportion de logements qui sont possédés par des résidents de ce territoire et la proportion qui l'est par des « extérieurs ». Cela peut être important pour la mise en place de politique ou la communication envers les bailleurs. À titre d'exemple, il pourrait être intéressant pour les politiques wallonnes de savoir à quel point les propriétaires de logements en Wallonie sont wallons ? Ou s'agit-il plutôt de personnes résidant à l'étranger, à Bruxelles ou en Flandre ? Une commune pourrait aussi être intéressée par une information similaire : les logements loués ou vides situés sur sa commune sont-ils possédés par ses propres habitants ?

Pour mesurer cette proximité, nous devons poser plusieurs choix méthodologiques. Le premier est de n'étudier la proximité que pour les propriétaires personnes physiques. En effet, si les personnes morales ont un siège social, il nous semble moins pertinent par rapport à la gestion du bien et ne dit rien sur la résidence des éventuels actionnaires de la société. Pour rappel, comme nous l'avons vu dans le tableau 2, les sociétés étrangères semblent présentes sur le marché immobilier belge. Le deuxième choix méthodologique est de se baser uniquement sur les propriétaires qui exercent un droit d'usage sur le logement (pleine propriété, usufruit ou locataire emphytéotique). Cela permet d'être cohérent avec la manière dont nous avons défini le type de propriétaires du logement et de considérer que c'est la personne qui bénéficie du logement qui va le gérer. Quelques croisements exploratoires (non publiés ici) ont cependant montré que ce choix avait peu d'influence sur les résultats : dans l'ensemble, cela ne pourrait modifier certains indicateurs que de l'ordre d'un point de pourcentage. Le troisième choix méthodologique est de choisir, dans le cas où il y a plusieurs propriétaires d'un logement, celui qui habite au plus près du logement. Ainsi, on fait l'hypothèse que le propriétaire le plus proche est celui qui gère le logement. Ici aussi ce choix n'influence pas très fortement les résultats car, comme nous l'avons vu, les situations où il y a une indivision de partage en plusieurs ménages sont loin d'être majoritaires – et il faut que ces ménages résident dans des zones différentes pour que cela ait un impact sur les résultats<sup>28</sup>.

Nous avons évalué la proximité entre le logement et son propriétaire selon le fait qu'ils se situent (ou non) dans une même zone. Ces zones sont : le bâtiment, le secteur statistique, la commune, l'arrondissement administratif, la province, la région et la Belgique. Précisons qu'il y a des situations où un même bâtiment se situe sur plusieurs secteurs statistiques. Pour que les niveaux soient considérés comme strictement hiérarchiques, nous avons considéré que quand un logement a son propriétaire qui habite dans le même bâtiment, il habite dans le même secteur statistique, commune, etc. Notons aussi que la catégorie « hors Belgique » reprend tous les propriétaires personnes physiques qui ne

<sup>28</sup> Par exemple, si deux ménages sont propriétaires en indivision d'un logement et que chacun de ces ménages réside dans une commune différente de celle du logement loué, mais que ces trois communes sont situées dans le même arrondissement administratif, le choix du ménage n'aura aucun impact sur la mesure de proximité, car le bailleur sera considéré comme ne résidant pas dans la même commune mais résidant dans le même arrondissement.

peuvent être reliés au Registre national. Il peut s'agir de propriétaires résidant à l'étranger mais aussi d'erreur d'encodages ou de données qui ne sont plus à jour.

Le tableau 15 reprend pour la Wallonie et les deux autres régions de Belgique la répartition des logements selon la proximité de résidence de leur propriétaire. On y distingue les logements loués par des bailleurs particuliers, les logements vides ayant un propriétaire particulier et le total des logements avec des propriétaires personnes physiques, y compris donc les propriétaires occupants (qui par définition habitent le bâtiment de leur logement). Il s'agit d'un tableau de fréquence cumulée : dans la colonne commune par exemple, on trouve tous les logements dont le propriétaire habite dans la commune, y compris ceux qui habitent dans le même secteur statistique et le même bâtiment.

**Tableau 15 : Répartition cumulée des logements selon la proximité de résidence du propriétaire dans les différentes régions, en %**

		Dans le même bâtiment	Secteur statistique	Commune	Arrondissement	Province	Région	Belgique	Belgique et Étranger
Wallonie	Logements loués	10,9	29,7	57,8	76,1	83,7	89,8	94,2	100,0
	Logements vides	10,2	31,9	52,1	68,1	74,7	82,1	92,6	100,0
	Total des logements loués, vides et occupés par leurs propriétaires	68,7	75,6	84,6	90,8	93,4	95,6	97,8	100,0
Flandre	Logements loués	11,9	29,0	58,4	76,8	84,8	93,3	95,7	100,0
	Logements vides	14,1	28,7	47,3	60,7	69,1	87,1	94,4	100,0
	Total des logements loués, vides et occupés par leurs propriétaires	73,2	78,2	85,9	91,0	93,5	97,2	98,5	100,0
Bruxelles	Logements loués	29,3	34,5	44,4	65,2	65,2	65,2	92,2	100,0
	Logements vides	42,5	49,5	57,9	73,8	73,8	73,8	92,6	100,0
	Total des logements loués, vides et occupés par leurs propriétaires	59,4	62,7	68,5	80,3	80,3	80,3	95,4	100,0
Belgique	Logements loués	15,0	30,3	55,4	74,3	80,6	86,6	94,5	100,0
	Logements vides	16,4	32,2	50,0	64,5	71,3	84,0	93,7	100,0
	Total des logements loués, vides et occupés par leurs propriétaires	70,4	75,8	83,8	89,9	92,1	95,0	98,0	100,0

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Note : Seuls les logements ayant un propriétaire personne physique sont repris dans ce tableau.

On peut tirer plusieurs observations intéressantes de ce tableau.

Si l'on s'intéresse plus particulièrement à la Wallonie, on observe que les propriétaires résident souvent dans un lieu proche de leur logement. Ainsi, si l'on se limite aux logements ayant un propriétaire particulier qui n'occupe pas personnellement le logement, près d'un logement sur trois a un propriétaire qui habite dans le même secteur statistique et plus d'un logement sur deux a un propriétaire qui habite la même commune. De manière plus générale, l'immobilier résidentiel wallon est possédé par des Wallons, puisque moins d'un propriétaire personne physique sur vingt habite hors de la Wallonie<sup>29</sup>. Rappelons que ce dernier chiffre prend en compte les logements occupés par leur propriétaire, qui par définition habitent la Région, mais pas les logements possédés par des personnes morales. Mais, comme nous l'avons vu, ces dernières n'occupent qu'une place limitée dans l'immobilier résidentiel et une majorité d'entre elles sont des sociétés de logement social qui ont un ancrage local.

Toujours en Wallonie, on observe néanmoins une différence de proximité entre les logements loués et les logements vides. Ces derniers sont plus fréquemment possédés par des personnes résidant plus loin du logement : près d'un tiers des logements vides sont possédés par des personnes résidant en dehors de l'arrondissement, un quart par des personnes résidant en dehors de la province et près d'un cinquième par des personnes résidant en dehors de la région ; contre respectivement un quart, un sixième et un dixième pour les logements loués. Cela peut s'expliquer par la présence de secondes résidences, ou de difficultés à mettre en location un logement quand on réside loin de celui-ci. L'hypothèse des secondes résidences semble plus vraisemblable. En effet, cette différence est surtout observée au niveau de ces trois degrés de proximité mais pas vraiment quand on s'intéresse aux logements dont le propriétaire réside dans le même bâtiment, le même secteur statistique, la même commune ou quand il réside en dehors de la Belgique. Or, si la proximité complexifiait la mise en location, elle devrait aussi, et même surtout, avoir un effet fort sur les propriétaires résidant hors du pays. Il n'y a pas de différence importante entre la part de logements vides dont le propriétaire réside à l'étranger (7,4%) et la part de logements loués dont le propriétaire réside à l'étranger (5,8%). La différence est plus importante quand on compare la part de logements vides dont le propriétaire réside à Bruxelles ou en Flandre (10,5%) et la part de logements loués dont le propriétaire réside à Bruxelles ou en Flandre (seulement 4,4%)<sup>30</sup>.

Si l'on compare la Wallonie avec les autres régions du pays, on observe une très grande similarité avec la Flandre. La seule petite différence concerne les logements vides qui, en Flandre, sont un peu plus souvent possédés par des Flamands mais qui habitent un peu plus souvent en dehors de l'arrondissement du logement. Ce contraste témoigne peut-être d'une légère différence dans les secondes résidences entre les deux Régions : en Wallonie, plus de secondes résidences seraient possédées par des Belges d'autres régions (Bruxellois ou Flamands), alors qu'en Flandre, ces secondes résidences seraient plus prisées par les Flamands.

*A contrario*, la situation à Bruxelles est très différente, et plus typique d'une ville. On y trouve beaucoup plus de logements qui ont un propriétaire qui réside dans le même bâtiment. La relative faiblesse de cette proportion en Wallonie et en Flandre s'explique par le caractère moins urbain de ces deux régions, autrement dit par le fait qu'il y a un nombre important de bâtiments qui n'ont qu'un seul logement. À Bruxelles, la proportion très élevée de logements vides qui ont un propriétaire dans le même bâtiment semble un peu mystérieuse. Il pourrait s'agir de logements artéfactuels, comme nous l'avons vu à la section 3. Cependant, cette proportion ne change pas fortement si l'on supprime les logements vides situés dans des grands bâtiments de l'analyse. On pourrait aussi imaginer qu'il

<sup>29</sup> Le fait que 95,6% des logements situés sur le territoire wallon et avec un propriétaire personne physique ont un propriétaire domicilié en Wallonie veut dire que moins de 5% (= moins d'un sur vingt) des propriétaires (personnes physiques) de logements wallons ne résident pas dans la région.

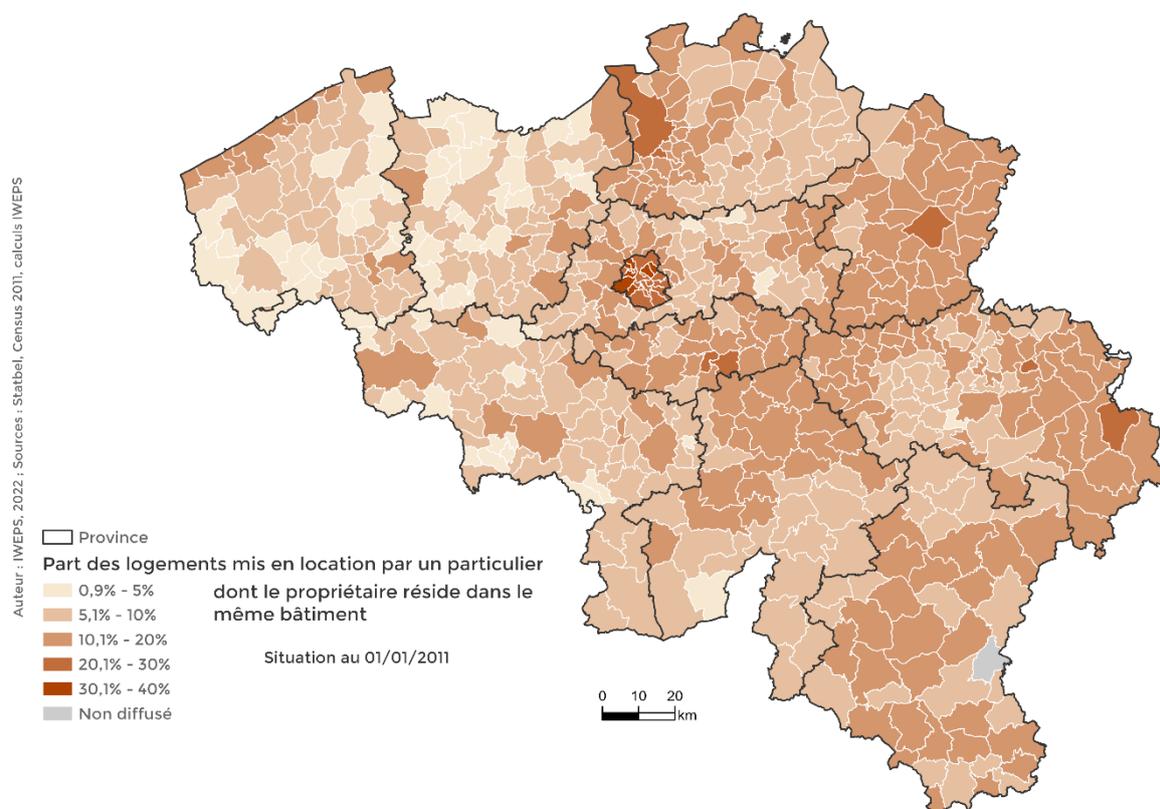
<sup>30</sup> Le 10,5% se calcule en soustrayant 82,1% à 92,6% et le 4,4% en soustrayant 89,8% à 94,2%.

s'agit plus fréquemment de petits logements loués en majorité à des ménages ne s'y domiciliant pas (étudiants, jeunes, etc.). À Bruxelles, on retrouve également plus fréquemment qu'en Wallonie et qu'en Flandre des propriétaires habitant hors de la commune du logement et, surtout, en dehors de la région : un tiers des logements loués à Bruxelles appartiennent à des personnes extérieures à la région contre un dixième en Wallonie ou en Flandre. Cependant, ces deux constats doivent être interprétés avec prudence. D'une part, la taille et les frontières des communes bruxelloises font qu'il est tout à fait possible que de nombreux propriétaires résident dans une autre commune que leur logement tout en étant géographiquement proches de celui-ci. D'autre part, la plupart des propriétaires de logements bruxellois habitant en dehors de cette Région résident à proximité de celle-ci : plus de la moitié de ces logements ont un propriétaire qui réside en Brabant wallon ou en Brabant flamand. De manière générale, ce faible taux à Bruxelles ne doit donc pas infirmer le constat que dans toutes les régions, les propriétaires sont relativement proches de leurs logements. Une dernière différence entre Bruxelles et les deux autres régions s'observe dans le contraste entre les logements vides et les logements loués. Alors qu'en Wallonie et en Flandre les logements vides ont des propriétaires plus éloignés que les logements loués, en raison très probablement des secondes résidences, c'est l'inverse qu'on observe à Bruxelles : les logements vides ont des propriétaires plus proches que les logements occupés. La faible présence des secondes résidences à Bruxelles pourrait expliquer pour partie cette différence.

Pour terminer cette section, nous présentons quelques cartes permettant d'analyser l'aspect géographique de cette question de la distance entre propriétaires et logements. Toutes les cartes utilisent la commune comme niveau de découpage. Les trois premières cartographient les logements mis en location par des particuliers selon le lieu du logement loué. Rappelons que, comme il est nécessaire que le ménage locataire se domicilie dans le logement pour que ce dernier ne soit pas considéré comme vide, les locations à vocation touristique ou de très courtes durées sont exclues de ces cartes. La dernière cartographie les logements « vides » qui ont un propriétaire particulier, ici aussi selon le lieu du logement « vide ».

La carte 10 montre pour chaque commune la part de logements mis en location par des particuliers pour lesquels le propriétaire réside dans le même bâtiment que le logement loué. Sans grande surprise, on y observe un effet urbain. Les villes ressortent parce que c'est là qu'il y a moins de logements individuels. Cependant, cet effet urbain est moins net que l'on aurait pu l'imaginer. Certaines villes ressortent fortement (Bruxelles et Anvers par exemple), mais d'autres moins. C'est particulièrement le cas en Wallonie où l'on peut à peine distinguer Liège, Charleroi, Mons et Tournai sur la carte. En Wallonie, certaines zones rurales présentent des taux particulièrement élevés, notamment en Hesbaye et dans l'Est de la province de Liège.

## Carte 10 : Part des logements mis en location par un particulier dont le propriétaire réside dans le même bâtiment



Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

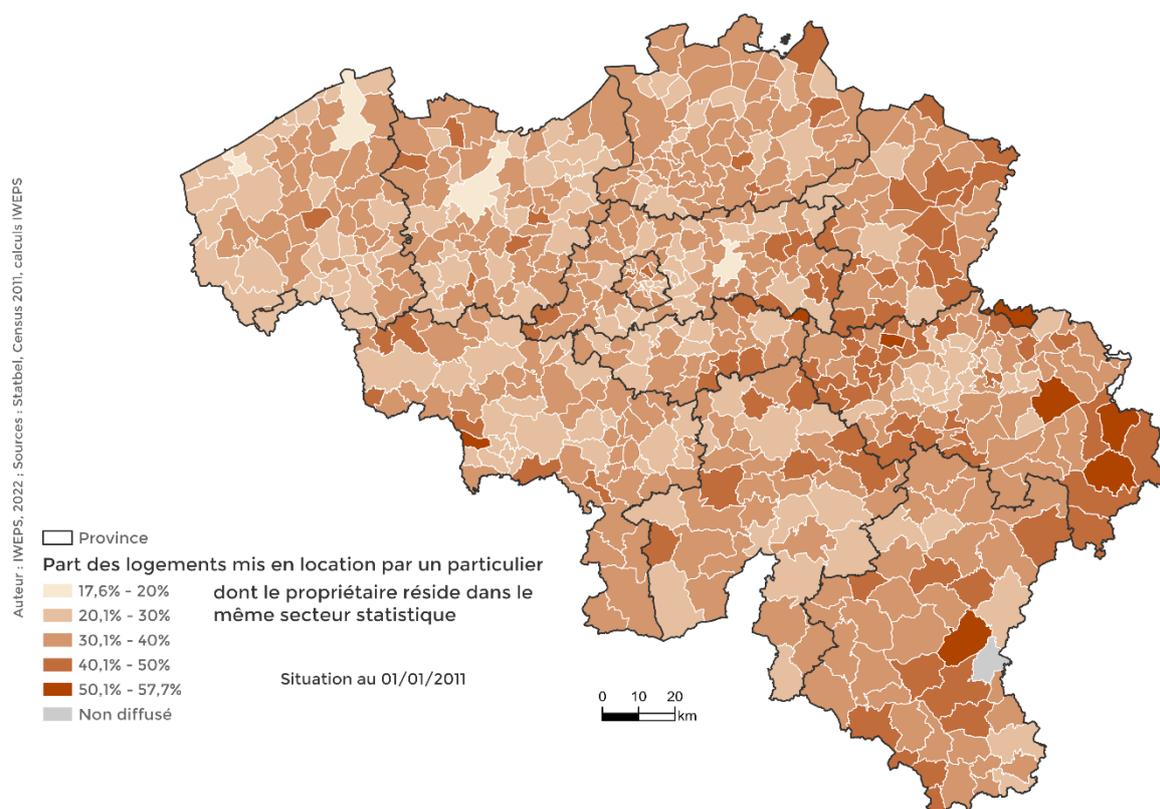
Note : La part est calculée en faisant le ratio du nombre de logements loués par un particulier et dont le propriétaire réside dans le même bâtiment que le logement par le nombre total de logements loués par un particulier. Les logements vides, occupés par leur propriétaire ou dont le propriétaire est une personne morale, ne sont pas pris en compte ici. Par exemple, à Namur, on a une part de 12,5%. Cela veut dire que, dans cette ville, un logement mis en location par un particulier sur huit a un propriétaire qui réside dans le même bâtiment. Les teintes foncées mettent en évidence les communes où l'on retrouve plus fréquemment des logements loués qui ont un propriétaire qui réside dans le même bâtiment. À l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où les logements loués qui ont un propriétaire résidant dans le même bâtiment sont plus rares. En raison de biais locaux liés au couplage des données, la valeur pour la commune de Fauvillers n'est pas indiquée sur la carte.

La carte 11 présente une certaine inversion par rapport à la carte 10 : ce sont dans les villes que la part des logements loués dont le propriétaire habite le secteur statistique est la plus faible. Cet effet est particulièrement marqué en Wallonie, où l'on distingue nettement Tournai, Mons, La Louvière, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Charleroi (avec Châtelet), Namur, Huy, Liège (avec Seraing et Herstal) et même les villes plus petites de Dinant, Bastogne et Arlon. À Bruxelles, on n'observe pas tellement cet effet et en Flandre, il semble moins marqué (même si Gand, Anvers et Louvain ont toutes une teinte claire sur la carte).

Deux hypothèses pourraient expliquer cet effet. Premièrement, un élément méthodologique : en ville, les secteurs statistiques sont plus petits du point de vue de leur superficie. Il serait donc possible que pour une même distance physique en ville, le bailleur réside dans un autre secteur statistique que son logement. Deuxièmement, on peut imaginer que cet effet résulte d'une sorte de tension entre les facteurs proximité et richesse dans la structure de la propriété. D'une part, on observe globalement une certaine proximité entre le bailleur et le logement qu'il loue (c'est ce que nous venons de constater globalement). D'autre part, il faut être suffisamment riche pour être bailleur. Or, les quar-

tiers centraux des villes sont ceux où la pauvreté est la plus fréquente et où il y a le plus de logements mis en location<sup>31</sup>. Il n'y aurait peut-être pas assez de « riches » pour devenir bailleurs dans ces quartiers. Selon cette hypothèse, les logements mis en location dans les centres-villes seraient possédés par des personnes résidant dans des quartiers plus périphériques.

### Carte 11 : Part des logements mis en location par un particulier dont le propriétaire réside dans le même secteur statistique



Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

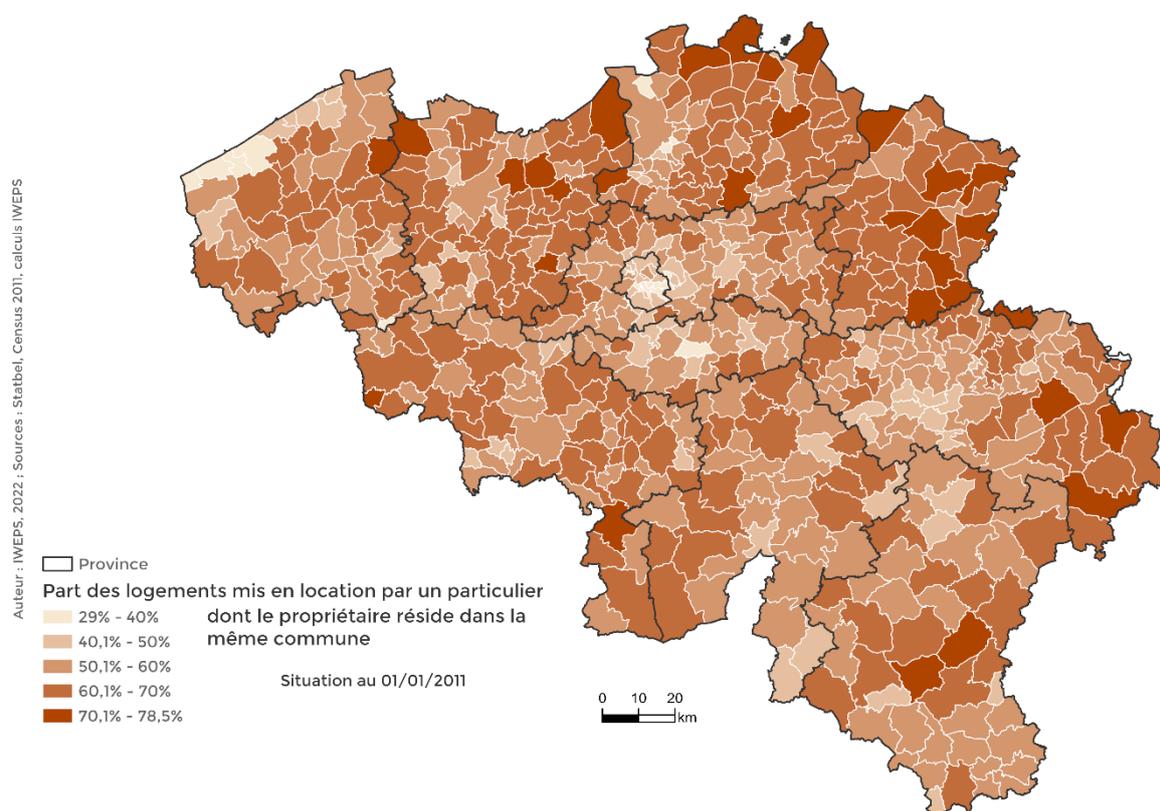
Note : La part est calculée en faisant le ratio du nombre de logements loués par un particulier et dont le propriétaire réside dans le même secteur statistique que le logement par le nombre total de logements loués par un particulier. Les logements vides, occupés par leur propriétaire ou dont le propriétaire est une personne morale ne sont pas pris en compte ici. Les logements mis en location par un particulier dont le propriétaire réside dans le même bâtiment sont considérés comme résidant dans le même secteur statistique. Par exemple, à Namur, on a une part de 23%. Cela veut dire que, dans cette ville, près d'un quart des logements mis en location par des particuliers ont un propriétaire qui réside dans le même secteur statistique. Les teintes foncées mettent en évidence les communes où les logements loués qui ont un propriétaire résidant dans le même secteur statistique sont plus fréquents. À l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où l'on rencontre plus fréquemment des logements loués pour lesquels le propriétaire réside dans un autre secteur statistique. En raison de biais locaux liés au couplage des données, la valeur pour la commune de Fauvillers n'est pas indiquée sur la carte.

La carte 12 est différente de la carte 11. On n'observe plus de réelle spécificité urbaine, à l'exception des villes universitaires d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et de Louvain (et dans une certaine mesure des communes bruxelloises). Ainsi, dans les villes, il y a une part importante de bailleurs qui résident dans un secteur statistique différent de leur bien, mais dans la même commune. On observe aussi que la taille (entendue comme superficie) de la ville semble avoir un effet sur la part de bailleurs résidant en dehors de la commune. Dans les villes avec une plus grande superficie, la part de bailleurs résidant dans la commune est plus importante que dans les villes dont le territoire est plus réduit au cœur urbain. Ce phénomène est très marqué si l'on compare Tournai à Liège. À Tournai, qui est une commune très étendue comprenant le centre-ville mais aussi de nombreux villages et

<sup>31</sup> Voir les indicateurs par quartiers présents sur notre portail de statistiques locales [www.walstat.be](http://www.walstat.be)

zones périurbaines aux alentours, 69% des logements loués ont un propriétaire résidant dans la commune. À l'opposé, à Liège, qui est une commune bien plus urbaine, seul 51% des logements loués ont un propriétaire résidant sur le territoire de la commune. Ces constats tendent à confirmer l'hypothèse selon laquelle les propriétaires des nombreux logements loués situés en centre-ville résident dans des quartiers plus périphériques de l'agglomération<sup>32</sup>, mais sans autant résider dans une autre agglomération.

### Carte 12 : Part des logements mis en location par un particulier dont le propriétaire réside dans la même commune



Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Note : La part est calculée en faisant le ratio du nombre de logements loués par un particulier et dont le propriétaire réside dans la même commune que le logement par le nombre total de logements loués par un particulier. Les logements vides, occupés par leur propriétaire ou dont le propriétaire est une personne morale ne sont pas pris en compte ici. Par exemple, à Namur, on a une part de 63%. Cela veut dire que, dans cette ville, près de deux tiers des logements mis en location par des particuliers ont un propriétaire qui réside sur le territoire de ville de Namur. Les teintes foncées mettent en évidence les communes où les logements loués pour lesquels le propriétaire réside dans la commune sont plus fréquents. À l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où les logements loués pour lesquels le propriétaire réside dans une autre commune sont plus fréquents.

La carte 13 montre, pour chaque commune, la part des logements loués dont le bailleur réside en dehors de la région du logement. On y observe plusieurs éléments intéressants.

D'abord, on remarque un effet frontière : ce sont dans les communes frontalières (qu'il s'agisse de frontières régionales ou nationales) que ces taux sont plutôt bas. Ainsi, on peut imaginer que dans ces communes, une part non négligeable de bailleurs résident à proximité de leur bien mais de l'autre côté de la frontière. Par rapport au fait qu'on avait identifié précédemment que 10% des bailleurs de logements wallons ne résidaient pas en Wallonie, on doit mentionner que parmi ces 10%

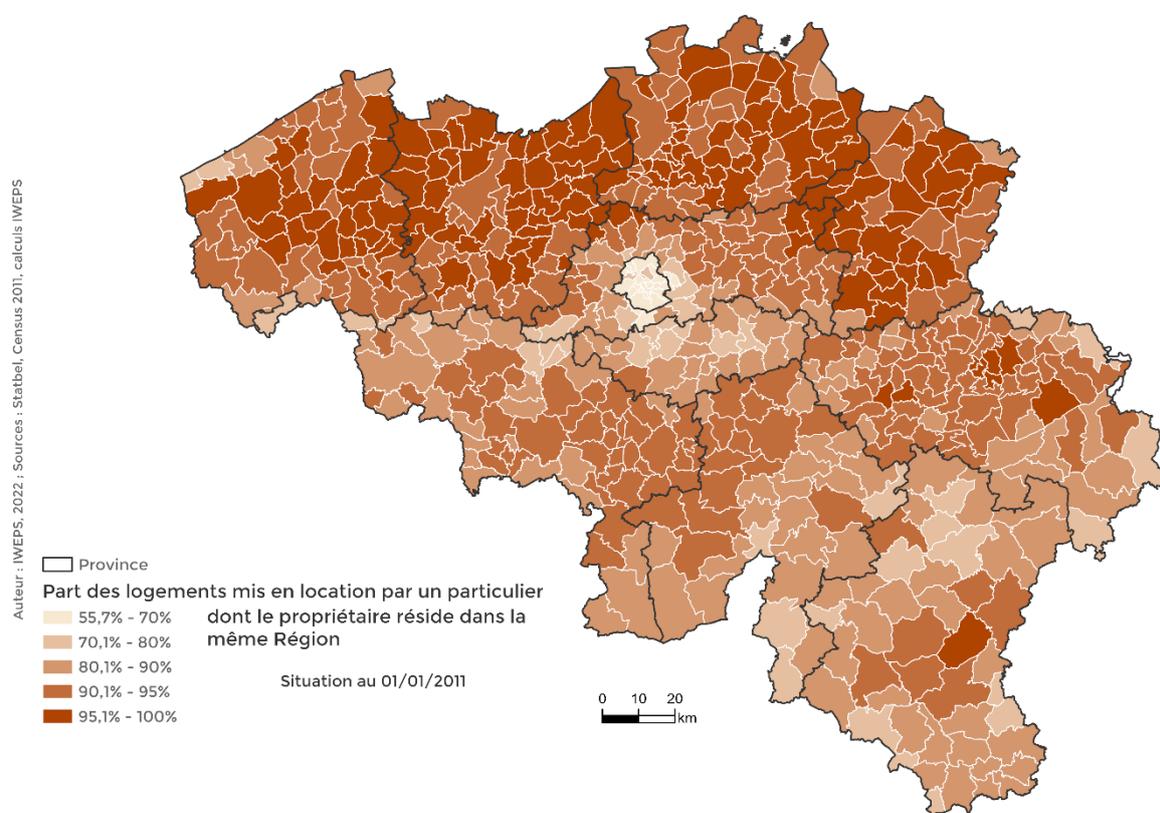
<sup>32</sup> Le terme agglomération est utilisé ici car il ne s'agit pas que de l'entité administrative (ville ou commune), mais il peut s'agir d'un ensemble géographique plus large.

une part importante réside très probablement dans un lieu situé à proximité de leur bien. Cette carte renforce donc le constat d'une proximité entre le bailleur et le logement.

Ensuite, Bruxelles ressort particulièrement sur la carte. Comme nous l'avons vu, en région bruxelloise, plus d'un tiers des logements loués ont un bailleur qui ne réside pas à Bruxelles. Cependant, cela s'explique en partie par le territoire limité, et donc des effets frontière plus directs, car plus de la moitié de ces logements ont un propriétaire qui réside en Brabant wallon ou en Brabant flamand.

Enfin, on observe des taux assez bas dans certaines communes des Ardennes. On peut imaginer qu'il s'agisse d'anciennes secondes résidences possédées par des Bruxellois ou des Flamands qui ont à un moment donné été mises en location de manière plus classique. Cet effet, que l'on peut qualifier de « seconde résidence louée », est également très légèrement visible à la Côte.

### Carte 13 : Part des logements mis en location par un particulier dont le propriétaire réside dans la même région



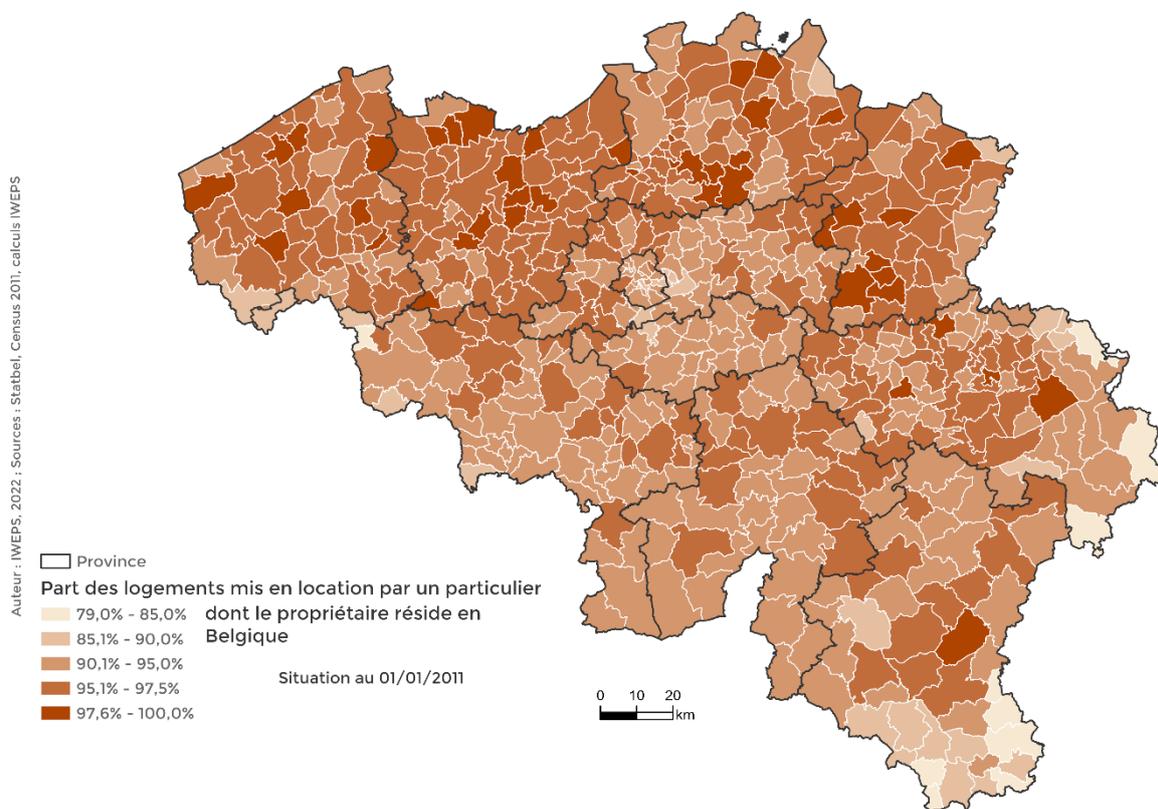
Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Note : La part est calculée en faisant le ratio du nombre de logements loués par un particulier dont le propriétaire réside dans la même Région que le logement par le nombre total de logements loués par un particulier. Les logements vides, occupés par leur propriétaire ou dont le propriétaire est une personne morale ne sont pas pris en compte ici. Par exemple, à Namur, on a une part de 92%. Cela veut dire que, dans cette ville, plus de neuf logements mis en location par des particuliers sur dix ont un propriétaire qui réside en Wallonie. Les teintes foncées mettent en évidence les communes où les logements loués pour lesquels le propriétaire réside dans la Région sont plus fréquents. À l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où l'on retrouve plus fréquemment des logements loués dont le propriétaire réside dans une autre Région (ou à l'étranger).

Précisons que, comme nous pouvons le voir sur la carte 14, dans les communes touristiques des Ardennes ou de la Côte, on a assez peu de bailleurs résidant à l'étranger. Les communes avec une proportion non négligeable (mais toujours loin d'être majoritaires) de bailleurs habitant en dehors de la Belgique sont principalement les communes frontalières, les communes bruxelloises et certaines

communes du Brabant wallon ou du Brabant flamand. Pour Bruxelles et les Brabant, on peut imaginer que l'aspect « international » de la capitale, la présence d'organisations internationales, comme l'Union européenne notamment, expliquent cette part relativement élevée de bailleurs résidant à l'étranger.

### Carte 14 : Part des logements mis en location par un particulier dont le propriétaire réside en Belgique

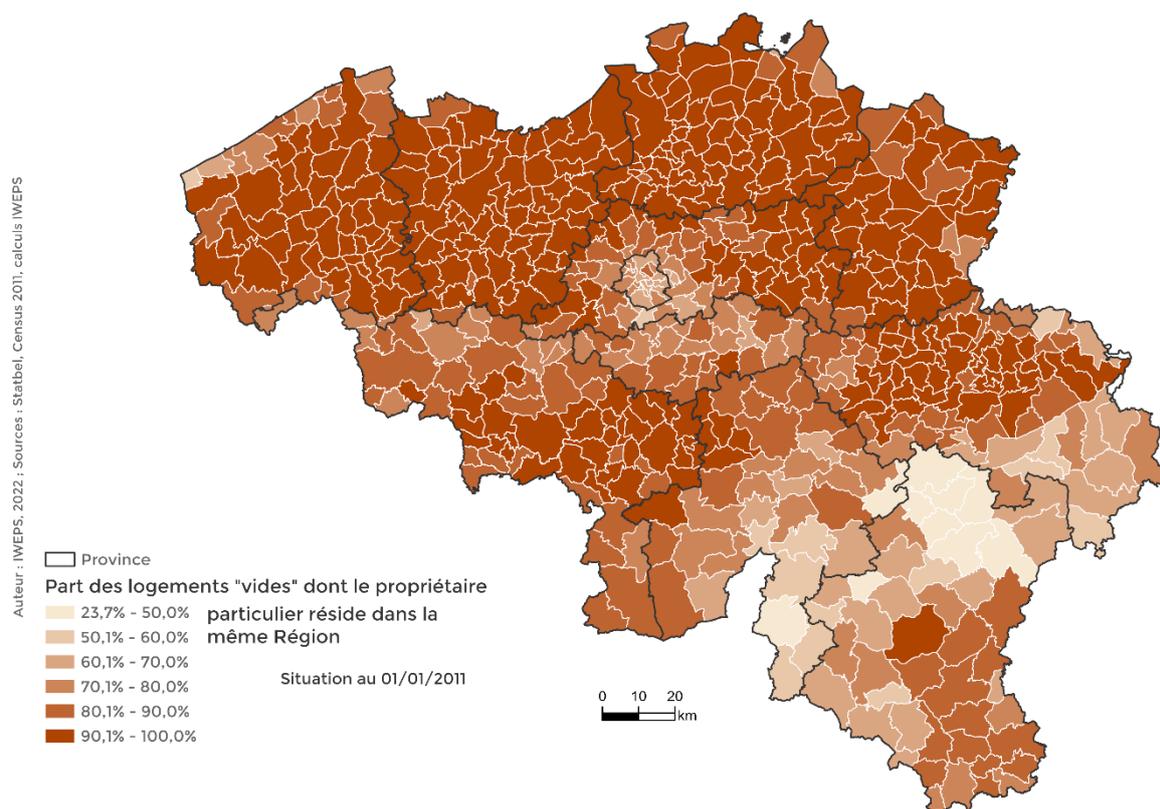


Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Note : La part est calculée en faisant le ratio du nombre de logements loués par un particulier et dont le propriétaire réside en Belgique par le nombre total de logements loués par un particulier. Les logements vides, occupés par leur propriétaire ou dont le propriétaire est une personne morale ne sont pas pris en compte ici. Par exemple, à Namur, on a une part d'un peu plus de 95%. Cela veut dire que, dans cette ville, dix-neuf logements mis en location par des particuliers sur vingt ont un propriétaire qui réside en Belgique. Les teintes foncées mettent en évidence les communes où l'on retrouve plus fréquemment des logements loués dont le propriétaire réside en Belgique. À l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où l'on retrouve plus fréquemment des logements loués dont le propriétaire réside à l'étranger.

La carte 15 est identique à la carte 13, sauf qu'elle cartographie les logements « vides » au lieu des logements loués. À côté d'un effet « frontière », on y observe un effet seconde résidence particulièrement marqué dans certaines communes ardennaises où la majorité des logements vides ont un propriétaire qui ne réside pas en Wallonie, donc qui réside à Bruxelles, en Flandre ou à l'étranger (Pays-Bas notamment)<sup>33</sup>. Cet effet est aussi visible à la Côte, mais de manière bien moins forte.

### Carte 15 : Part des logements « vides » avec un propriétaire particulier qui réside dans la même région



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Note : La part est calculée en faisant le ratio du nombre de logements vides avec un propriétaire qui réside dans la même région que le logement par le nombre total de logements vides avec un propriétaire particulier. Les logements occupés ou dont le propriétaire est une personne morale ne sont pas pris en compte ici. Par exemple, à Namur, on a une part de près de 90%. Cela veut dire que, dans cette ville, plus de neuf logements vides avec un propriétaire particulier sur dix ont un propriétaire qui réside en Wallonie. Les teintes foncées mettent en évidence les communes où l'on retrouve plus fréquemment des logements vides qui ont un propriétaire résidant dans la Région. À l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où les logements « vides » pour lesquels le propriétaire réside dans une autre Région (ou à l'étranger) sont plus fréquents. Rappelons quand même que les logements vides peuvent avoir des utilisations variées : logement inoccupé, seconde résidence, logement en travaux, logement loué à des personnes qui ne s'y domicilient pas...

<sup>33</sup> On sait par ailleurs qu'en 2019 les touristes néerlandais et flamands représentent 53% des nuitées touristiques en Wallonie, voir le rapport : « La Wallonie touristique en chiffres » de l'Observatoire wallon du tourisme, 2019 : <https://owt.tourismewallonie.be/telechargement/wallonie-2019/>

## 6. Le portefeuille immobilier des bailleurs particuliers

Ce chapitre traite de la taille du portefeuille immobilier des propriétaires de logements. Le terme « taille » renvoie au nombre de logements que le propriétaire possède. Il peut y avoir des propriétaires possédant de nombreux logements ou des propriétaires n'en possédant qu'un seul.

Quantifier la taille du portefeuille présente plusieurs intérêts. Il permet de distinguer les bailleurs en fonction de leur patrimoine. Certains n'ont qu'un ou deux logements, dont les loyers ne constituent qu'un revenu supplémentaire par rapport à leur revenu principal issu d'une activité professionnelle actuelle ou passée, alors que d'autres possèdent bien plus de logements dont les loyers constituent leur principale source de revenus. On peut supposer qu'il y a des différences de comportements entre ces deux types de bailleurs : les premiers sont peut-être moins au fait des réglementations, des aides et des différentes obligations que les seconds qui gèrent au quotidien leurs biens. Les petits bailleurs peuvent aussi avoir des comportements différents dans la mise en location de leur logement, car ils ne peuvent pas distribuer le risque de non-paiement de loyers entre différents locataires. Les gros bailleurs, au contraire, sont probablement plus au fait des diverses réglementation ou délèguent probablement plus souvent la gestion de leurs multiples biens à des professionnels (agences, etc.). La taille du portefeuille est donc un indicateur d'inégalité du patrimoine immobilier. Ce dernier est-il fortement concentré, aux mains d'un nombre relativement réduit de propriétaires très riches, ou au contraire, le patrimoine immobilier est-il plus diffusé au sein d'une classe moyenne supérieure plus étendue ?

### 6.1. DES CHOIX MÉTHODOLOGIQUES À POSER

Pour quantifier cette concentration du patrimoine immobilier, il faut, pour chaque logement, pouvoir attribuer un nombre de logements que le(s) propriétaire(s) de ce logement possède. Concrètement, cela nécessite plusieurs choix méthodologiques : quelles relations de propriété prend-on en compte pour identifier les logements qu'on considère dans le portefeuille d'une personne (physique ou morale) ? Quel propriétaire choisir quand un logement a plusieurs propriétaires ? Faut-il prendre en compte ensemble tous les logements ou faut-il distinguer les logements loués, vides ou occupés par leur propriétaire ?

Concernant les relations de propriété à prendre en compte, il nous a semblé plus pertinent de ne conserver que les logements envers lesquels les propriétaires ont un droit d'usage pour considérer la taille de leur portefeuille immobilier. Ce choix se justifie pour deux raisons. D'une part, il est important d'être cohérent avec la manière dont nous avons défini le type de propriétaires (seules ces relations étaient prises en compte, comme nous l'avons vu). D'autre part, quand on s'intéresse au marché locatif, il nous a semblé plus pertinent de prendre en compte uniquement les propriétaires qui bénéficient du bien, c'est-à-dire qui perçoivent le loyer, peuvent signer (ou non) un contrat de bail, peuvent décider d'habiter le logement. Précisons que la prise en compte d'autres relations de propriété (nue-propriété, bailleur emphytéotique ou autre droit de propriété) n'aurait très probablement pas modifié significativement les résultats, car environ neuf logements sur dix ne sont pas concernés par ces autres relations.

Concernant le propriétaire à retenir pour le logement, quand il y a plusieurs propriétaires, nous avons choisi de conserver celui qui possède le portefeuille de logements le plus important. Les indicateurs pourront donc avoir tendance à surreprésenter légèrement les multipropriétaires que si un autre choix avait été posé. Ceci dit, comme nous l'avons vu, la grande majorité des logements (près de

quatre sur cinq) n'ont qu'un seul propriétaire<sup>34</sup>. En outre, nous le verrons, les logements possédés par de grands propriétaires ont rarement plusieurs propriétaires. Ainsi, pour cette question, il est fort probable qu'un choix posé différemment n'aurait pas influencé nettement les résultats.

Concernant la distinction entre les logements loués, vides ou occupés par leur propriétaire, la question est plus complexe parce qu'elle renvoie à deux sous-questions : celle des logements vides et celle des propriétaires occupants.

Traiter séparément ou ensemble les logements loués et les logements vides a été l'objet d'un long questionnement. Il nous semblait de prime abord important de ne pas les exclure, car il s'agit tout compte fait de logements dont la concentration ou non de la propriété témoignait de dynamiques immobilières plus générales. Cependant, en fin de compte, nous avons opté pour une analyse distincte, tant pour des raisons théoriques que pratiques. D'un point de vue théorique, leur inclusion posait problème, car on ne connaît pas l'usage concret de ces logements. Pour les utilisations autres que la location à des personnes qui ne s'y domicilient pas – résidence de vacances, logement en rénovation ou transformation, logement à l'abandon, etc. – les localisations, types de propriétaires, modes de fonctionnements et autres déterminants peuvent être très différents. Il nous a donc paru pertinent d'isoler les logements loués pour pouvoir construire des indicateurs sur la base des données pour lesquelles on est presque<sup>35</sup> certain qu'elles concernent le marché locatif. D'un point de vue pratique, nous avons vu qu'on pouvait avoir certains doutes sur l'existence de certains logements vides situés dans de très grands bâtiments. Même si leur influence sur les indicateurs au niveau régional était très limitée, car ces logements sont peu nombreux, leur localisation très concentrée influencerait certains indicateurs plus locaux. Une carte des logements possédés par de « grands » propriétaires serait nettement différente en les incluant. Pour que les interprétations soient moins équivoques, plus aisées et portent directement – et uniquement – sur le marché locatif, nous avons donc décidé de traiter séparément les logements vides des logements loués. Cependant, notre choix présente l'inconvénient de sous-estimer la concentration de la propriété et des revenus locatifs qui en découlent car les logements loués à des personnes qui ne s'y domicilient pas (kots, logements touristiques, etc.) ne sont pas repris.

La question des logements occupés par leur propriétaire est moins problématique, car la prise en compte du nombre de logements du propriétaire ne pourra qu'être augmentée au maximum d'une unité si le propriétaire bailleur est propriétaire de son propre logement, car par définition on ne peut pas être propriétaire occupant de plusieurs logements simultanément. Cette prise en compte ne conduirait vraisemblablement qu'à un léger décalage vers la droite de la distribution des logements par le nombre de logements que possède leur propriétaire.

Par contre, d'un point de vue plus conceptuel, la question des propriétaires occupants et celle des propriétaires bailleurs diffèrent par le niveau d'observation considéré. Généralement, la distinction entre locataire et propriétaire occupant se fait au niveau du ménage et non de l'individu<sup>36</sup>. En effet, il suffit qu'un membre du ménage soit propriétaire du logement pour que l'on considère que la totalité du ménage est propriétaire occupant. En réalité, il est très peu fréquent que tous les membres d'un ménage soient chacun propriétaire de leur logement, ne fût-ce que parce que les enfants ne sont que très rarement propriétaires du logement dans lequel ils habitent. À l'opposé, les données sur lesquelles nous nous basons sont construites sur la base des individus : ce sont des individus et non des ménages qui sont propriétaires de logements, et cela est plus conforme à la réalité juridique. Il

---

<sup>34</sup> Si l'on mesure le nombre de propriétaires ayant un droit d'usage sur le logement pour calculer ce chiffre, la part de logements avec un unique propriétaire est encore (un peu) plus élevée.

<sup>35</sup> Nous écrivons presque car les logements mis gratuitement à disposition de tiers (logements prêtés à un proche, logements de fonction...) ne peuvent pas être distingués des logements loués dans les données utilisées.

<sup>36</sup> C'est ce qui est fait dans les données publiées par le Censur 2011 (voir [https://www.census2011.be/idk/idk2\\_fr.html](https://www.census2011.be/idk/idk2_fr.html)) et par les enquêtes (par exemple, SILC, voir : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/taux-de-pauvrete-selon-statut-logement/>).

aurait été possible de regrouper les relations de propriété par ménage, mais cela conduit à une perte d'information sur les caractéristiques individuelles des propriétaires (âge, sexe, statut sur le marché du travail, revenu personnel) et nécessite des choix et opérations techniques complexes : comment traiter le fait que certains membres d'un ménage peuvent posséder ensemble un même logement ? Est-il pertinent de regrouper ensemble toutes les possessions d'un ménage, même de ceux qui ne forment pas un couple ? Parce que la pertinence de la question des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs relève de niveaux d'observation différents, nous avons décidé de les traiter séparément, et donc de ne prendre en compte que les logements loués pour calculer la taille du portefeuille des propriétaires bailleurs.

## 6.2. PROPRIÉTAIRES, BAILLEURS ET LOCATAIRES AU NIVEAU DU MÉNAGE

Il nous semble cependant intéressant d'ouvrir une parenthèse maintenant pour aborder les liens entre ces deux questions. Le tableau 16 distingue les ménages en croisant trois variables : le fait qu'ils soient propriétaires ou locataires de leur logement, le fait qu'ils soient bailleurs ou non, le fait qu'ils possèdent un logement « vide » ou non. Pour identifier le propriétaire de logements loués, seuls les propriétaires ayant un droit d'usage sont repris.

**Tableau 16 : Part de ménages croisant les dimensions de locataire/propriétaire-occupant, de propriétaire bailleur et de propriétaire de logement vide, en %**

	Wallonie	Flandre	Bruxelles	Belgique
Ménages locataires uniquement	33,0	28,0	60,1	33,3
Ménages locataires avec logement vide	1,2	1,0	1,0	1,0
Ménages locataires bailleurs (a)	1,8	1,1	1,7	1,4
Ménages locataires bailleurs avec (b) logement vide	0,4	0,3	0,5	0,4
Ménages propriétaires uniquement de leur logement	48,6	54,9	20,2	48,9
Ménages propriétaires avec logement vide	3,6	4,7	3,7	4,2
Ménages propriétaires bailleurs (c)	9,0	7,4	9,4	8,2
Ménages propriétaires bailleurs avec logement vide (d)	2,5	2,5	3,4	2,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Total ménages bailleurs (=a+b+c+d)	13,6	11,4	15,0	12,5
Part des bailleurs qui sont locataires (=a+b) / (a+b+c+d)	16,0	12,6	14,6	14,1

Source : Censuses 2011 – Calculs : IWEPS

On observe dans le tableau 16 que les ménages bailleurs constituent une part relativement réduite de la population : entre 10 et 15% des ménages selon la région, soit environ un ménage sur huit met en location un logement. La grande majorité des bailleurs sont propriétaires de leur propre logement, mais les bailleurs locataires ne sont pas inexistantes, car ils représentent entre un et deux bailleurs sur dix (16%). Les différences de la part de bailleurs entre régions sont relativement faibles, surtout si on la compare aux différences bien plus importantes de part de ménages locataires. Néanmoins, il

semble que dans les régions où la part de locataires est plus élevée (Bruxelles et, mais dans une bien moindre mesure, la Wallonie), la part de bailleurs l'est aussi.

Concernant les ménages propriétaires de logements vides, on observe aussi peu de différences entre régions. Ils semblent légèrement plus fréquents en Flandre, en particulier chez les propriétaires de leurs logements non bailleurs. Il s'agit peut-être de logements de vacances mis en location ou utilisés comme secondes résidences. Les propriétaires de logements « vides » sont aussi plus souvent (mais pas majoritairement) aussi propriétaires de logements loués. Il pourrait s'agir de logements en attente d'une location ou loués à des ménages ne s'y étant pas (encore) domiciliés.

Précisons que ces données ne sont basées que sur les logements situés en Belgique. En effet, le Censur 2011 ne contient aucune information portant sur les logements que possèdent les ménages belges à l'étranger. Cependant, les données du SPF Finances<sup>37</sup> semblent indiquer que peu de Belges possèdent des logements à l'étranger. En effet, pour l'exercice d'imposition de 2021, sur les 6 962 242 déclarations fiscales<sup>38</sup> remplies en Belgique (dont 2 258 328 en Wallonie), seules 124 344 (dont 47 376 en Wallonie) mentionnent un bâtiment possédé à l'étranger. Cela correspond à 1,8 % des déclarations en Belgique (et 2,1% des déclarations en Wallonie), ce qui n'est pas beaucoup et en tout cas beaucoup plus faible que la part de ménages qui possède un logement en Belgique.

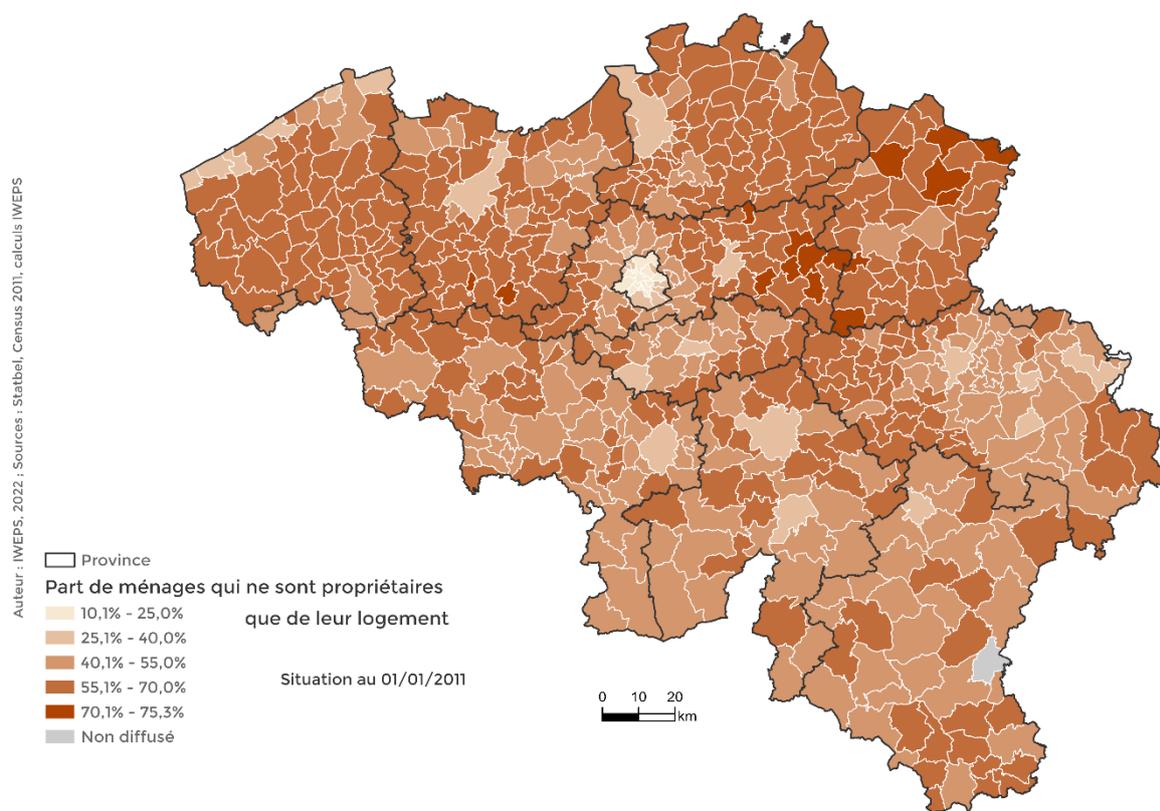
On observe aussi une forte variation de la part des ménages qui ne sont pas directement concernés par le marché locatif – c'est-à-dire, les ménages uniquement propriétaires, qui ne sont donc ni locataires ni bailleurs et qui ne possèdent pas de logement vide. Ceux-ci représentent près de la moitié des ménages en Wallonie, un peu plus de la moitié des ménages en Flandre mais seulement un ménage sur cinq à Bruxelles – où la majorité des ménages sont locataires. Dans les villes wallonnes, la part de ces ménages qui ne sont propriétaires que du logement qu'ils occupent tourne souvent autour de 40%, ce qui est plus faible que dans l'ensemble de la région mais supérieur au taux observé à Bruxelles. Le fait qu'elle ne concerne pas une grande partie de la population explique peut-être que la « question locative » semble moins débattue en Wallonie, même dans les villes, qu'à Bruxelles.

---

<sup>37</sup> Ces données nous ont été directement transmises par le SPF Finances. Il s'agit des déclarations pour lesquelles les codes 1123, 2123, 1130, 2130 du cadre 3 ont été remplis. Il n'est pas possible de distinguer au sein des bâtiments, les logements des autres bâtiments. Cependant on peut imaginer que la plupart des bâtiments situés à l'étranger et possédés par des résidents belges sont des logements, les autres types de bâtiments étant probablement plus fréquemment possédés par des sociétés que par des particuliers. Précisons également que les bâtiments utilisés dans le cadre de la profession du déclarant ne sont pas repris. Les terrains ne sont par contre pas repris dans les chiffres. Tant les bâtiments situés dans des pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention préventive de double imposition que ceux avec lesquels ce n'est pas le cas sont repris. On ne peut cependant pas exclure des phénomènes de sous-déclaration. On observe d'ailleurs une augmentation récente du nombre de déclarations dans lesquelles on mentionne des bâtiments détenus à l'étranger : pour l'ensemble de la Belgique, on est passé de 57 120 déclarations avec des bâtiments à l'étranger en 2015 à 124 344 en 2021.

<sup>38</sup> La déclaration fiscale est une unité de décompte différente de celle du ménage et de celle de l'individu puisque chaque personne remplit une déclaration individuelle à l'exception des couples mariés ou cohabitants légaux.

## Carte 16 : Part de ménages qui ne sont propriétaires que de leur logement



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Note : La part de ménages qui ne sont propriétaires que de leur logement est calculée en faisant le ratio du nombre de ménages qui possèdent leur logement mais aucun autre logement sur le nombre total de ménages. Par exemple, à Namur, on a une part de 39%. Cela veut dire que, dans cette ville, près de quatre ménages sur dix possèdent uniquement le logement qu'ils occupent. Les teintes foncées mettent en évidence les communes où les ménages propriétaires de leur logement qui ne possèdent pas d'autres logements sont plus fréquents. À l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où ils sont plus rares : on y retrouve davantage de ménages locataires et/ou propriétaires de logements qu'ils n'occupent pas. En raison de biais locaux liés au couplage des données, la valeur pour la commune de Fauvillers n'est pas indiquée sur la carte.

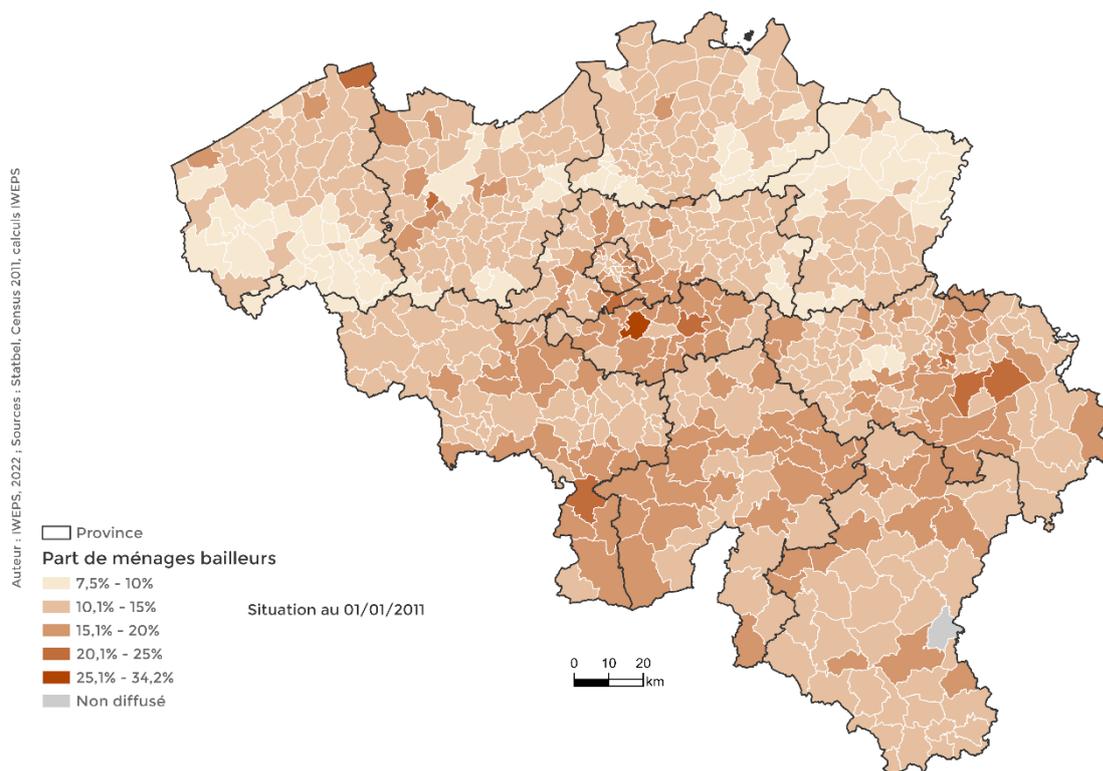
La répartition communale des bailleurs diffère de la répartition entre régions de ceux-ci. En effet, il n'y a pas proportionnellement plus de bailleurs dans les zones urbaines où il y a plus de locataires. La part de bailleurs est par contre plus importante dans les zones périurbaines. Toutefois, en chiffres absolus, de nombreux bailleurs résident dans les communes urbaines, parce que celles-ci ont une population plus importante. Ainsi, en Wallonie, un tiers des ménages bailleurs résident dans dix-sept communes urbaines<sup>39</sup>.

Du point de vue relatif, la carte 17 montre que l'on a une surreprésentation des ménages bailleurs dans les communes où la population a des revenus élevés : le Brabant wallon (où Lasne ressort particulièrement), les communes au Sud de Charleroi et de Liège, les communes autour de Namur... En Wallonie, le « coefficient de corrélation Pearson » entre le revenu médian par déclaration (de 2011) et la part de ménages bailleurs pondérée par le nombre de logements par commune s'élève à 0,69 ; ce qui indique une relation importante mais pas totale. On observe en effet quelques différences entre les cartes du revenu imposable et celle des ménages bailleurs. En Wallonie, les communes à proximité de Luxembourg-ville et les communes germanophones ont une proportion de

<sup>39</sup> Il s'agit, par ordre d'importance, des communes de Liège, Charleroi, Namur, Mons, La Louvière, Tournai, Verviers, Seraing, Wavre, Braine-l'Alleud, Waterloo, Mouscron, Herstal, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Binche, Nivelles, Châtelet. En Wallonie, plus de la moitié des bailleurs se concentrent dans 44 communes parmi les 262 communes wallonnes. Dans l'ensemble de la Belgique, la concentration est similaire : un tiers des ménages bailleurs résident dans 34 communes et la moitié dans 88 communes, sur les 589 communes belges (en 2011).

ménages bailleurs plus faible que celle à laquelle on pourrait s'attendre au vu du niveau de revenu de la population résidant dans ces communes. Cela pourrait s'expliquer par le fait que contrairement au Brabant situé près de Bruxelles et aux communes périurbaines situées par définition proche des villes, ces communes frontalières de l'Allemagne et du Luxembourg sont assez éloignées des zones avec beaucoup de logements loués dans lesquelles les ménages aisés pourraient acquérir des logements avec un but locatif. On pourrait aussi imaginer que les ménages résidant dans ces communes frontalières possèdent des logements de l'autre côté de la frontière, mais ceux-ci ne sont pas pris en compte dans les chiffres.

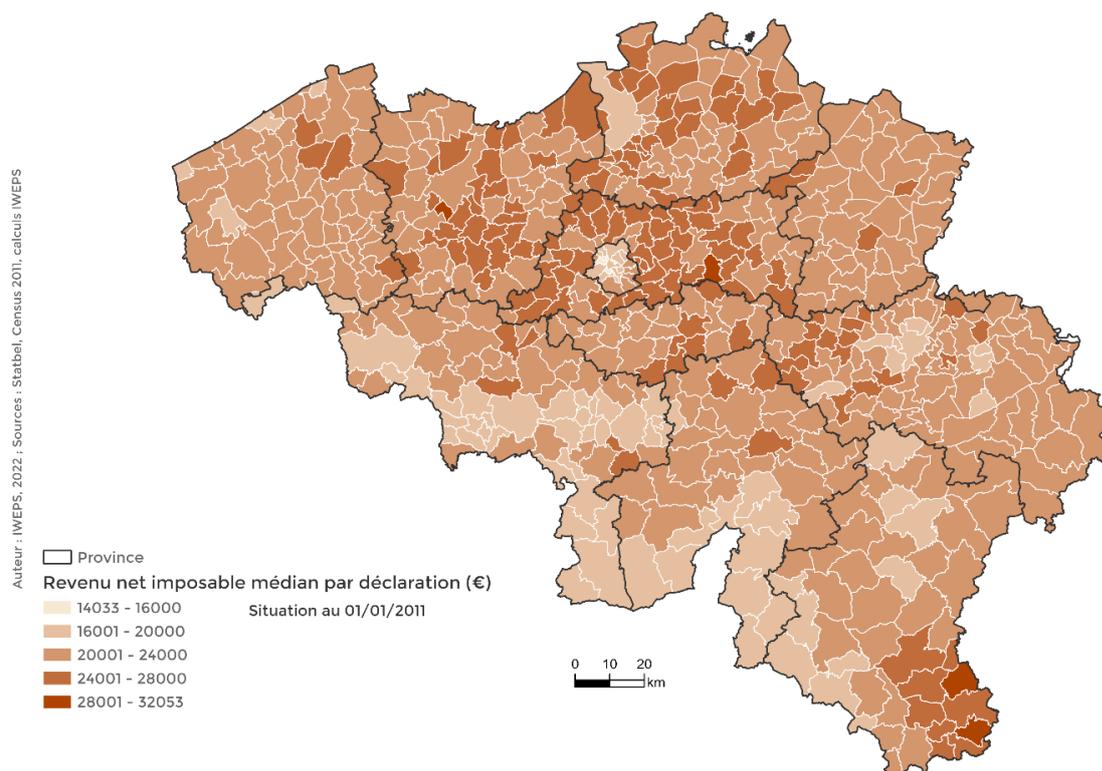
### Carte 17 : Part de ménages bailleurs



Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Note : La part de ménages bailleurs est calculée en faisant le ratio du nombre de ménages qui possèdent un logement dans lequel un autre ménage est domicilié sur le nombre total de ménages. Par exemple, à Namur on a une part de 13%. Cela veut dire que, dans cette ville, plus d'un ménage sur huit met en location un logement. Les teintes sombres mettent en évidence les communes où les ménages bailleurs sont plus fréquents. A l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où ils sont plus rares. En raison de biais locaux liés au couplage des données, la valeur pour la commune de Fauvillers n'est pas indiquée sur la carte.

## Carte 18 : Revenu net imposable médian par déclaration, 2011



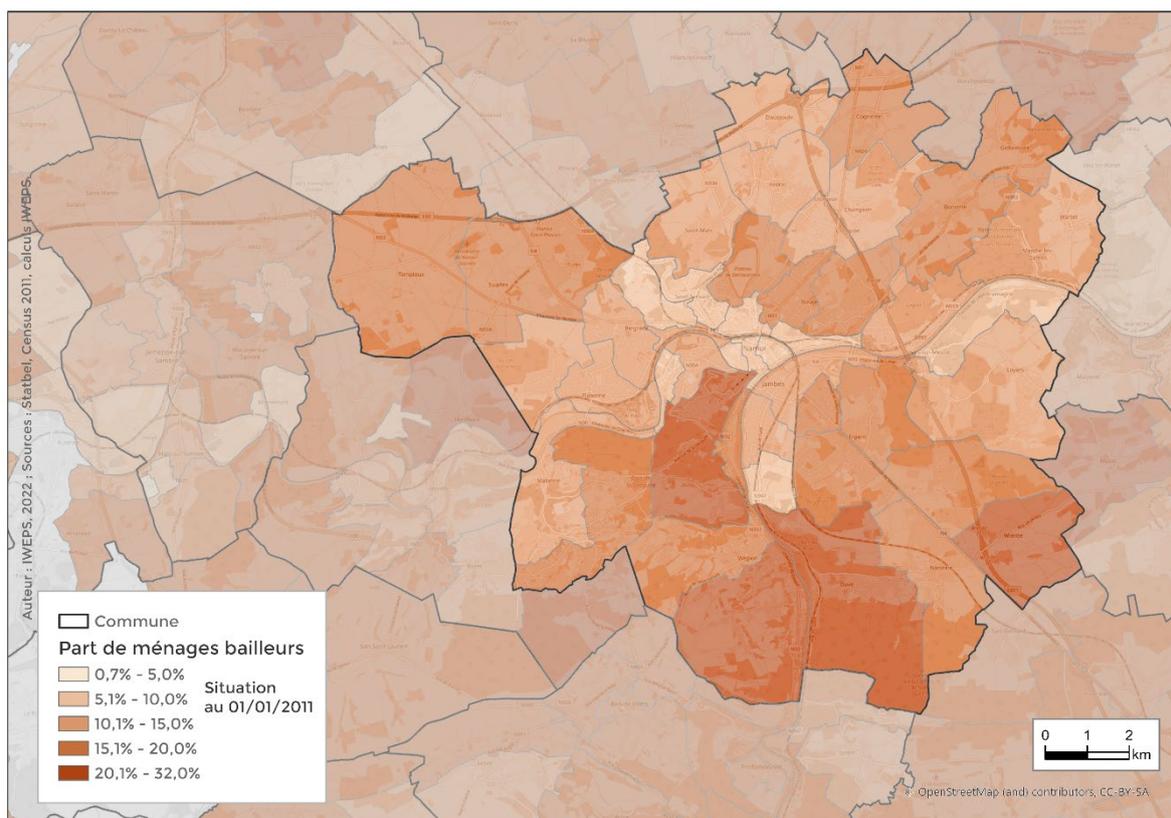
Source : Statbel, données fiscales, revenus de 2011

Pour l'ensemble de la Belgique, ce même coefficient de Pearson est plus faible : il n'atteint que 0,30. Cela s'explique par le fait que les variations entre régions de proportion de ménages bailleurs diffèrent aussi des écarts de revenus : la Wallonie présente un revenu net imposable par habitant plus faible qu'en Flandre et plus élevé qu'à Bruxelles, mais une part de ménages bailleurs plus élevée qu'en Flandre et plus faible qu'à Bruxelles. Ces divergences peuvent s'expliquer par la coexistence de déterminants contradictoires. D'abord, ce sont dans les zones où il y a beaucoup de locataires qu'il peut y avoir beaucoup de bailleurs – en l'absence de locataires, point de bailleur possible. Ensuite, les bailleurs résident dans les zones plus riches que les locataires – il faut être suffisamment riche pour pouvoir placer ses avoirs dans un logement. Enfin, les bailleurs ont tendance à résider à proximité de leurs biens – probablement pour faciliter sa gestion, mais en l'absence de données longitudinales, on ne peut savoir s'ils achètent des biens immobiliers proches de leur résidence, choisissent d'habiter près de leurs biens, ou encore habitent près de leurs parents, et ainsi héritent de biens à proximité de leur lieu de résidence. Ces trois explications plaident pour d'importantes parts de bailleurs résidant dans les communes périurbaines, qui sont généralement riches et se situent à proximité des villes où il y a plus de locataires.

Ces déterminants conduisent également à une moindre polarisation géographique au niveau communal de la répartition des bailleurs que de celle des locataires. Ainsi, alors qu'en Wallonie la quasi-totalité des communes comprend entre 10% et 20% de ménages bailleurs, la part de ménages locataires varie selon les communes plutôt d'environ 15% à 50%.

Si l'on regarde la distribution des bailleurs au niveau du quartier statistique, on observe une plus grande polarité géographique. Mais c'est aussi le cas pour les ménages locataires, avec par exemple la présence de quartiers de logements sociaux où (presque) tous les ménages sont locataires.

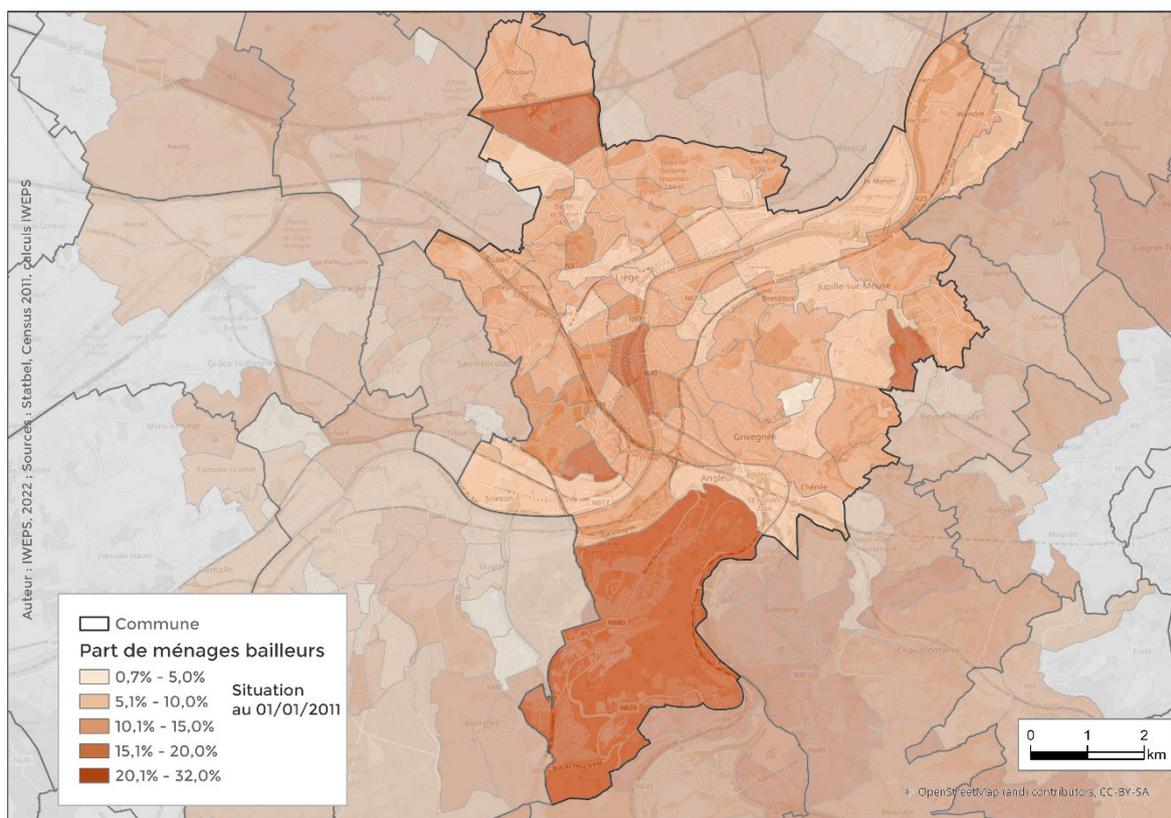
Carte 19 : Part de ménages bailleurs au niveau du quartier, zoom sur Namur



Source : Censuses 2011 – Calculs : IWEPS

Généralement, les ménages bailleurs se situent plus dans les quartiers périphériques, périurbains et aisés. C'est très net à Namur, où les bailleurs sont très présents dans les quartiers aisés de la périphérie sud de la commune et dans le quartier de la Citadelle. Les quartiers plus centraux sont plus pauvres, les locataires y sont plus fréquents et les bailleurs moins présents.

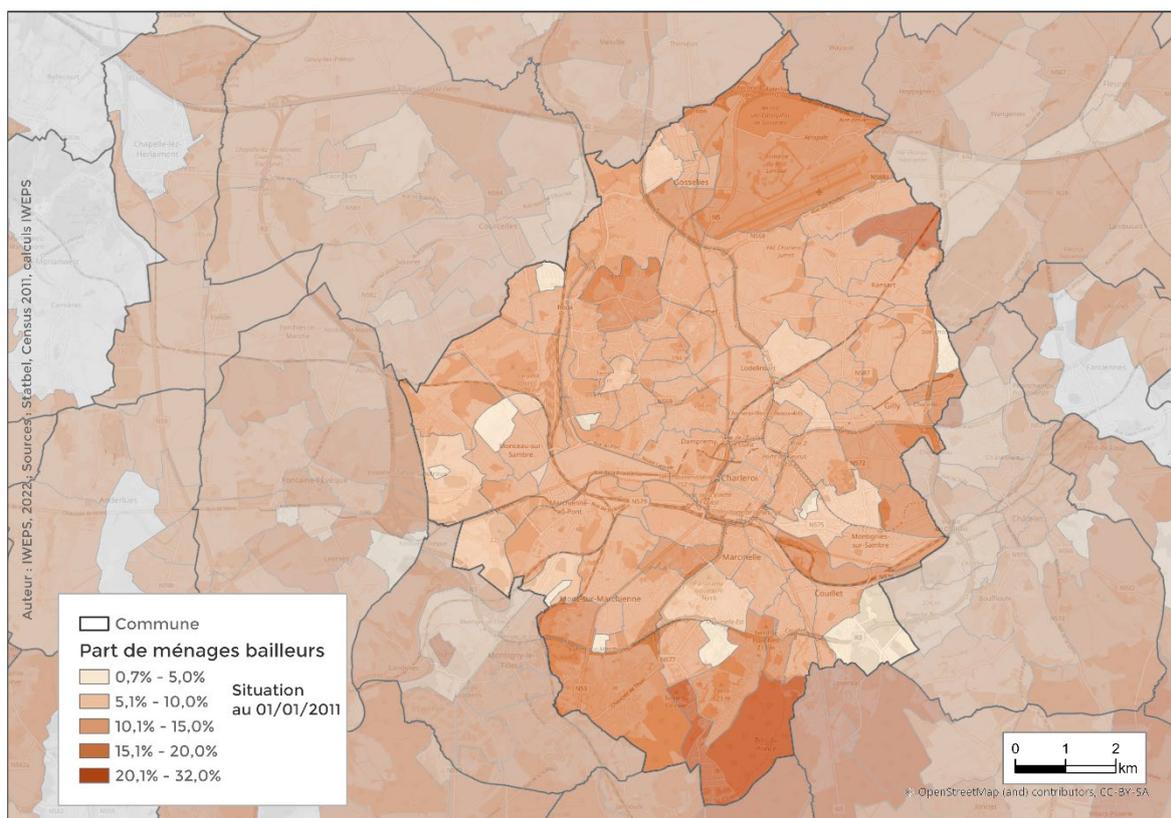
## Carte 20 : Part de ménages bailleurs au niveau du quartier, zoom sur Liège



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

À Liège, on observe que les bailleurs sont plus présents dans les quartiers plus aisés et plus périphériques : le Sart-Tilman, Fayembois ou Cointe (en particulier son Parc). Mais certains quartiers centraux ont aussi une part importante de ménages bailleurs : la Boverie, Terrasses ou le quartier de la Cathédrale Saint-Paul.

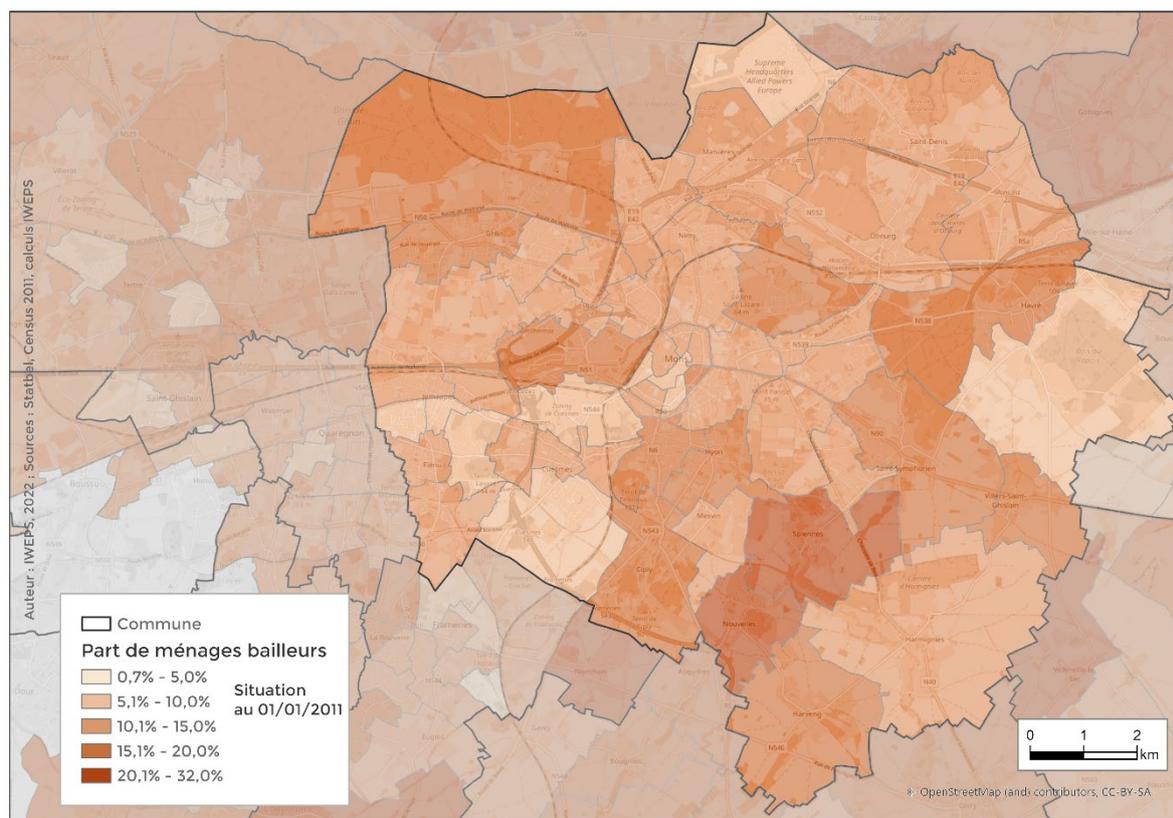
## Carte 21 : Part de ménages bailleurs au niveau du quartier, zoom sur Charleroi



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

À Charleroi, on observe également que les bailleurs sont plus présents dans les quartiers plus aisés situés dans la périphérie sud de la commune et à Montignies-le-Tilleul.

## Carte 22 : Part de ménages bailleurs au niveau du quartier, zoom sur Mons



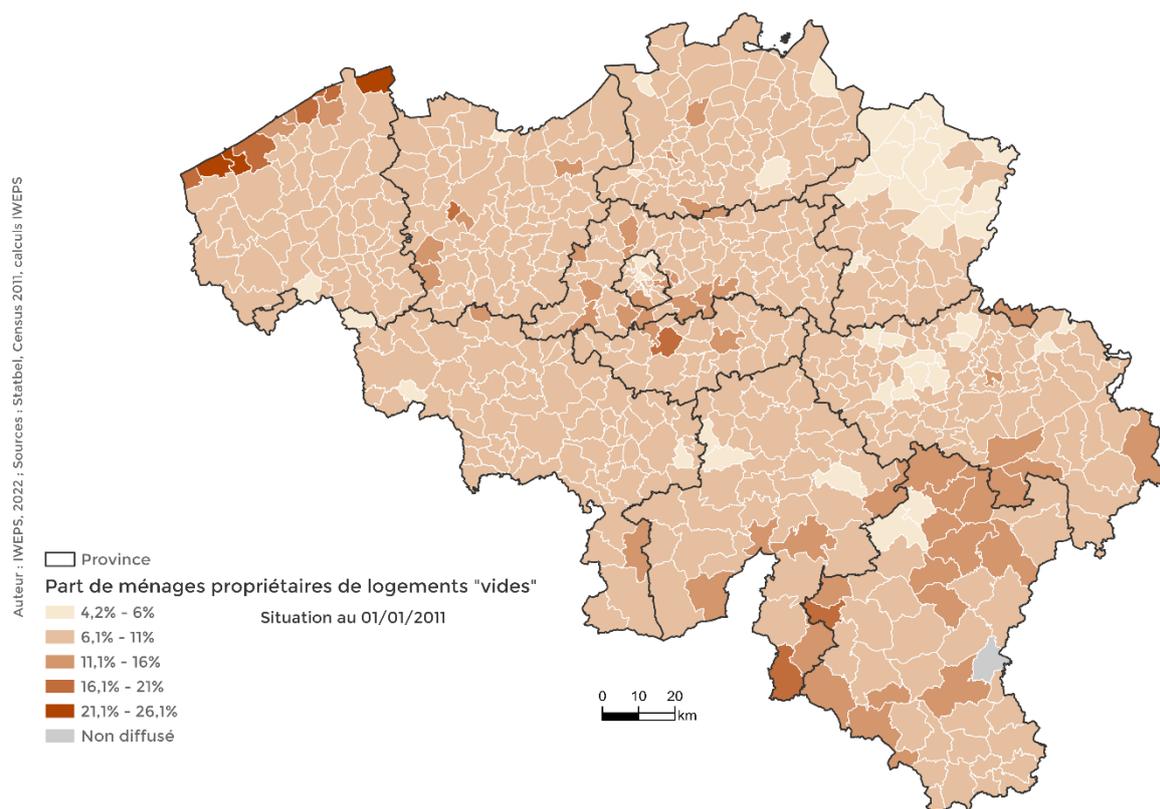
Source : Census 2011 – Calculs : IWEPs

À Mons, la situation est un peu différente. Si le centre semble avoir globalement moins de bailleurs que les quartiers périphériques, la relation est très loin d'être parfaite. Certains quartiers centraux ont une part importante de bailleurs et certains quartiers plus périphériques en ont très peu.

Ainsi, comme pour d'autres caractéristiques (part de locataires, revenus, etc.), on observe des différences locales assez importantes dans les grandes villes wallonnes. On retrouve plus fréquemment des bailleurs dans les quartiers aisés périurbains, alors que les centres-villes où résident des populations plus pauvres et plus fréquemment locataires comprennent proportionnellement moins de bailleurs. Cependant, cette relation est très loin d'être systématique.

La répartition de la part des ménages propriétaires de logements vides est assez proche de celle des ménages bailleurs, avec néanmoins une petite différence. La part de propriétaires de logements vides est particulièrement importante à la Côte et dans les Ardennes, il s'agit probablement de personnes résidant sur place et mettant en location comme logement de vacances un logement situé proche de leur domicile. Ici aussi, la sous-représentation des propriétaires habitant dans les villes ne doit pas nous faire oublier l'importance en chiffres absolus de cette population : en Wallonie, dix-sept communes urbaines concentrent un tiers des propriétaires de logements vides.

### Carte 23 : Part de ménages propriétaires de logements « vides »

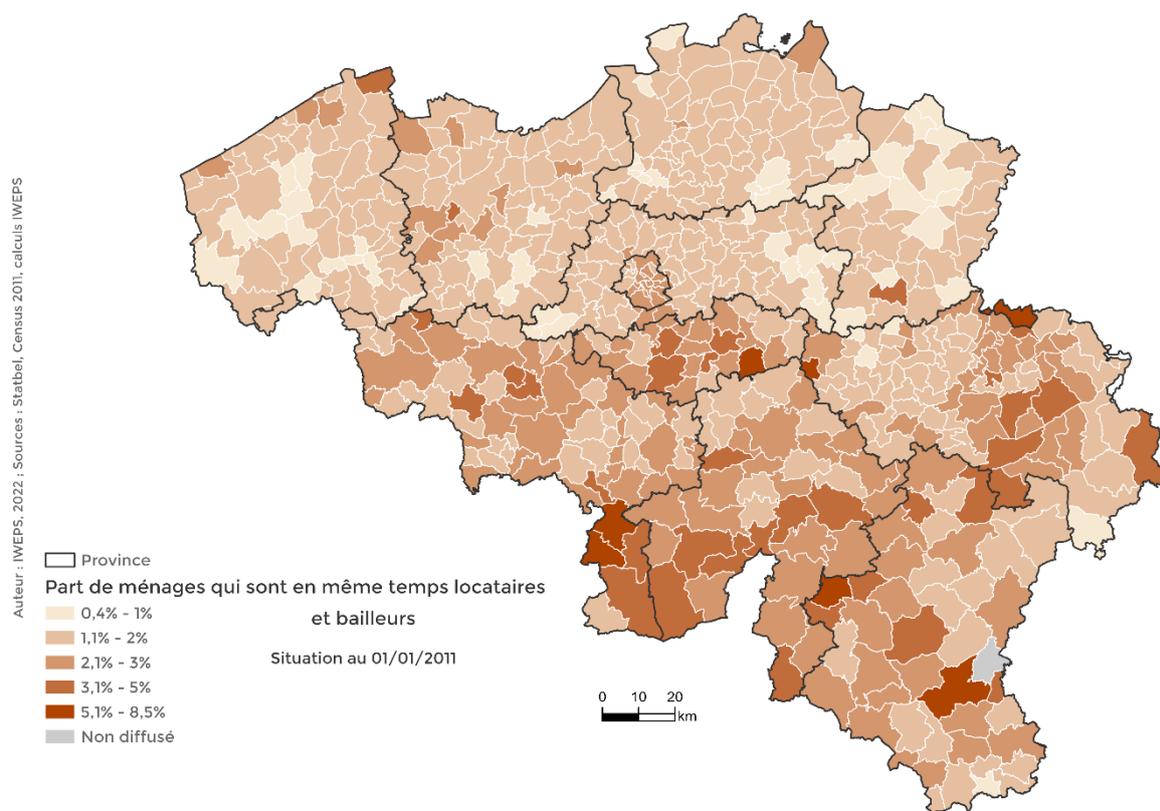


Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Note : La carte représente la part de ménages qui possèdent au moins un logement vide. Par exemple, à Namur on a une part de 6,6%. Cela veut dire que, dans cette ville, près d'un ménage sur quinze possède un logement vide. Les teintes sombres mettent en évidence les communes où les ménages propriétaires de logements vides sont plus fréquents. A l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où ils sont plus rares. Rappelons que les logements « vides » peuvent avoir des utilisations variées : logement inoccupé, seconde résidence, logement en travaux, logement loué à des personnes qui ne s'y domicilient pas... En raison de biais locaux liés au couplage des données, la valeur pour la commune de Fauvillers n'est pas indiquée sur la carte.

La répartition des fréquences de ménages qui sont à la fois locataires et bailleurs est aussi un peu différente de celle des bailleurs dans la totalité. En effet, les zones périurbaines ressortent moins. Il y a plus de locataires bailleurs dans les villes ou dans les zones rurales plus pauvres, comme l'Entre-Sambre-et-Meuse, la vallée de la Semois ou le Nord et l'Ouest de la province de Luxembourg. Ces derniers habitent des zones un peu plus pauvres que les propriétaires occupants bailleurs. Rappelons aussi que, tout en étant rare, ce type de ménages n'est pas inexistant. En Wallonie, ils représentent 2% de tous les ménages et 16% des ménages bailleurs.

## Carte 24 : Part de ménages qui sont en même temps locataires et bailleurs

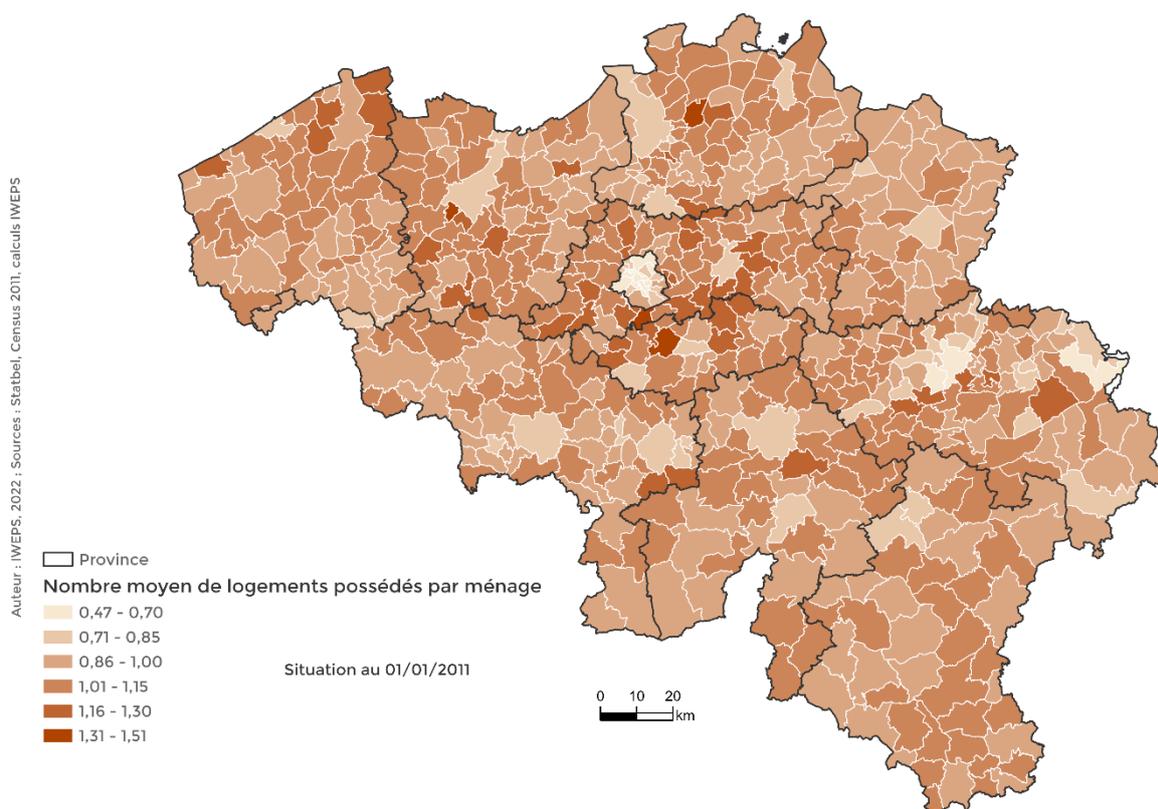


Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Note : La part de ménages qui sont en même temps locataires et bailleurs est calculée en faisant le ratio du nombre de ménages qui ne possèdent pas le logement qu'ils occupent mais qui possèdent un autre logement dans lequel un autre ménage est domicilié sur le nombre total de ménages. Par exemple, à Namur on a une part de 2,2%. Cela veut dire que, dans cette ville, moins d'un ménage sur quarante est, en même temps, locataire et bailleur. Les teintes sombres mettent en évidence les communes où les ménages qui sont simultanément locataires et bailleurs sont plus fréquents. A l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où ils sont plus rares. En raison de biais locaux liés au couplage des données, la valeur pour la commune de Fauvillers n'est pas indiquée sur la carte.

Pour terminer cette section, nous présentons une dernière carte. Il s'agit de représenter, par commune, le nombre moyen de logements possédés par ménage. Pour ce faire, nous n'avons pris en compte que les droits d'usage des personnes (pleine propriété, usufruit ou location emphytéotique) et nous avons additionné pour chaque ménage tous les droits de propriété de logement de tous les membres de celui-ci. Les indivisions ont été considérées au prorata pour chaque propriétaire. Par exemple, si dans un ménage de deux personnes l'une possède en pleine propriété 25% d'un logement en indivision et l'autre possède 100% de l'usufruit d'un logement, on considérera que le ménage possède 1,25 logement. Dans le calcul de cet indicateur, tous les logements dont le propriétaire est une personne physique sont pris en compte, qu'ils soient occupés par leur propriétaire, loués ou « vides ». Cette carte montre ainsi la répartition du patrimoine immobilier résidentiel des ménages. Elle permet de fournir un éclairage géographique sur les inégalités de distribution du patrimoine entre ménages.

## Carte 25 : Nombre moyen de logements possédés par ménage



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Note : le nombre moyen de logements possédés par ménage est calculé en prenant en compte tous les droits de pleine propriété, d'usufruit et de location emphytéotique des membres des ménages sur des logements, quel qu'en soit l'usage (occupé par son propriétaire, vide, loué). En situation d'indivision, la propriété du logement est comptabilisée au prorata pour chaque propriétaire. Par exemple, à Namur on a une moyenne de 0,78. Cela veut dire que, dans cette ville chaque ménage possède, en moyenne, 0,78 logement. Les teintes sombres mettent en évidence les communes où les ménages possèdent en moyenne plus de logement. On y retrouve donc plus de ménages propriétaires occupant, bailleurs et/ou possédant un logement vide. A l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où les ménages possèdent en moyenne moins de logements. On y retrouve plus de ménages locataires, qui ne sont pas bailleurs et/ou qui ne possèdent pas de logement vide.

On y observe une certaine similarité avec la distribution spatiale des revenus. Ainsi, les communes urbaines (en particulier dans le sillon industriel) ont une population pauvre, tant du point de vue du revenu que du patrimoine immobilier résidentiel. Parmi les communes pauvres selon les deux critères (mais dans une moindre mesure), on retrouve également certaines communes rurales le long de la frontière française (Entre-Sambre-et-Meuse, vallée de la Semois...). À l'opposé, les communes riches selon les deux critères sont les communes périurbaines et la plupart des communes du Brabant wallon. Par contre, certaines communes ont une position non congruente : il s'agit des communes frontalières de l'Allemagne et de Luxembourg qui sont riches du point de vue du revenu, mais plutôt pauvres du point de vue du patrimoine immobilier. Cela pourrait s'expliquer par le fait que des logements de ces communes appartiennent à des propriétaires résidant de l'autre côté des frontières plutôt qu'à des propriétaires locaux, ou comme expliqué plus haut, par l'éloignement des zones urbaines où il y a beaucoup de logements à louer...

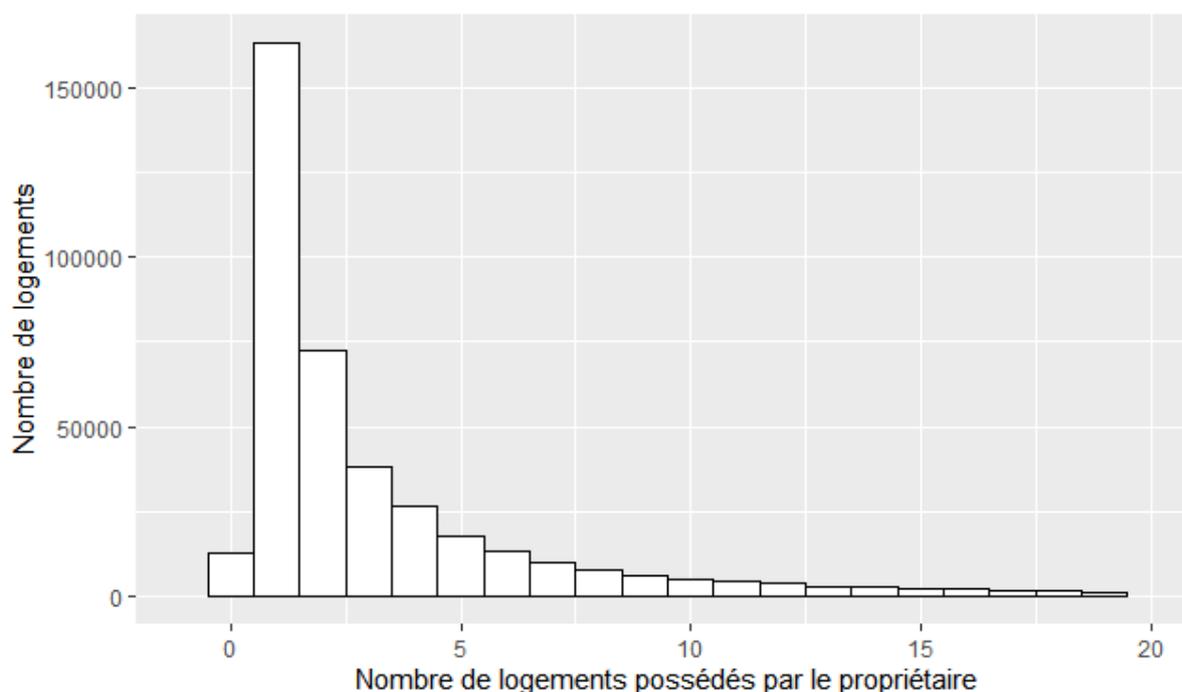
Enfin, on observe également sur cette carte une certaine asymétrie : les communes avec moins d'un logement possédé par ménage sont moins nombreuses mais souvent plus peuplées (des villes) et avec des taux parfois relativement bas. À l'opposé, les communes avec plus d'un logement possédé par ménage sont plus nombreuses, moins peuplées et ne dépassent pas de beaucoup le seuil d'un

logement par ménage. Cela tient au fait que, comme nous l'avons vu, la distribution géographique communale des locataires est plus polarisée que celle des bailleurs. Cette différence de polarisation des bailleurs est quelque peu paradoxale quand on sait que la polarisation peut être inverse d'un point de vue non géographique : il y a plus de ménages locataires que de ménages bailleurs, car par définition un locataire ne peut louer qu'un seul logement (pour sa résidence principale) alors qu'un bailleur peut posséder plusieurs logements qu'il met en location.

### 6.3. LA DISTRIBUTION DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE LOGEMENTS DÉTENUS PAR LE PROPRIÉTAIRE

Refermons cette parenthèse et revenons à la question du nombre de logements que possèdent les propriétaires bailleurs et les propriétaires de logements vides. Comme nous l'avons expliqué ci-dessus, pour chaque logement vide ou loué, nous déterminons séparément le nombre de logements que possède le propriétaire du logement en ne conservant que les droits d'usage et en conservant le propriétaire qui possède le plus de biens en présence de plusieurs propriétaires. Le graphique 2 montre, sous la forme d'un histogramme, la distribution des logements loués selon le nombre de logements que possède son propriétaire en Wallonie<sup>40</sup>. Rappelons qu'il s'agit bien d'un dénombrement de logements et non de propriétaires, ainsi un propriétaire qui possède dix logements sera repris dix fois alors qu'un propriétaire qui n'en possède qu'un sera repris une fois. Précisons aussi que le nombre de logements possédés par le propriétaire est calculé à partir des logements de l'ensemble de la Belgique (mais pas des logements détenus à l'étranger), et pas uniquement des logements wallons. Par souci de lisibilité, le graphique 2 est limité aux logements dont le propriétaire possède moins de 20 logements.

**Graphique 2 : Distribution des logements loués en Wallonie selon le nombre de logements loués possédés par leur propriétaire (limitée aux logements dont le propriétaire possède moins de 20 logements)**



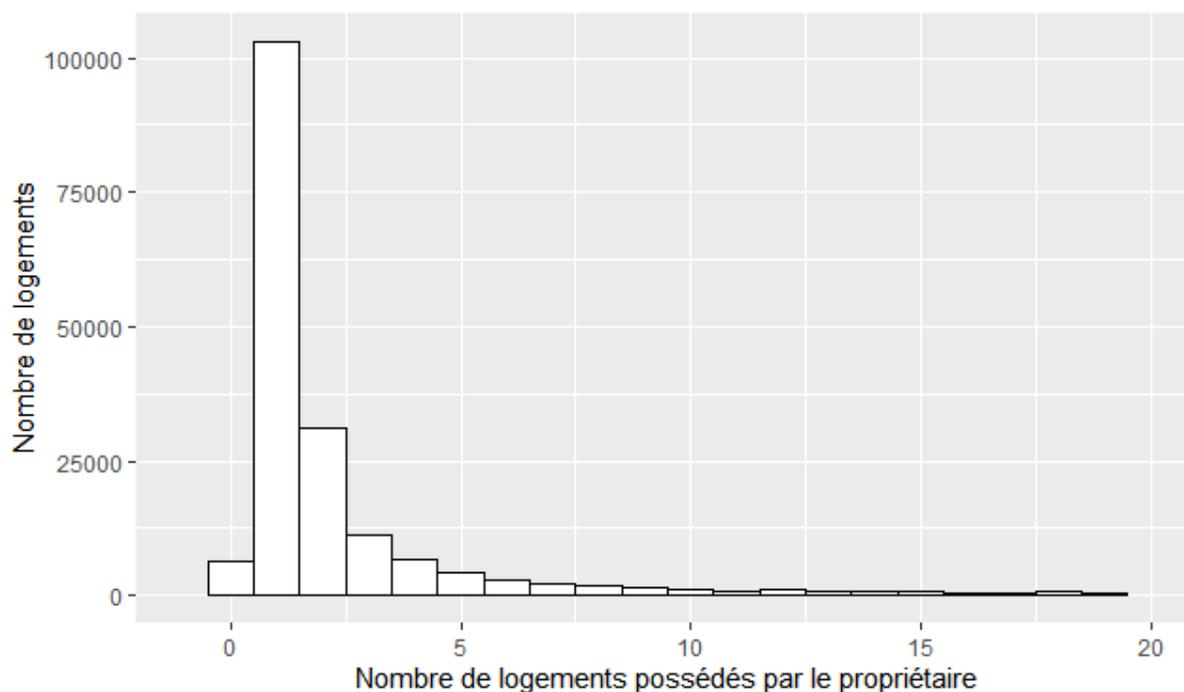
Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

On y observe que la forme de la distribution s'approche d'une fonction inverse. La plupart des logements sont possédés par des « petits » (ou « moyens ») propriétaires. Les « grands » propriétaires

<sup>40</sup> La distribution de cette variable pour l'ensemble de la Belgique est très similaire à ce qu'on observe en Wallonie.

sont peu présents sur le marché locatif. Il y a des propriétaires qui possèdent beaucoup de logements (non visibles sur le graphique 2), mais il s'agit surtout de propriétaires institutionnels (sociétés privées, société de logement social, institutions publiques). Précisons aussi que les logements dont le propriétaire possède « zéro logement » ne sont pas une erreur. Il s'agit de logements avec des droits de propriété complexes et pour lesquels aucun propriétaire n'est identifié comme ayant la pleine propriété, l'usufruit ou un bail emphytéotique. L'importance des « petits » propriétaires est cohérente avec les études sur la distribution du patrimoine entre classes sociales de Thomas Piketty<sup>41</sup>. En effet, la propriété immobilière est plutôt l'apanage de la « classe moyenne supérieure » (les 10% les plus riches) alors que chez la « grande bourgeoisie » (1%, voire 0,1% les plus riches) ce sont les actifs financiers et industriels qui sont plus prisés. Nous y reviendrons. Ce n'est pas parce qu'il y a une prépondérance de « petits » propriétaires que ces derniers sont pauvres : ils sont généralement plus riches que la majorité de la population. Avoir un, deux ou trois logements en plus de sa propre habitation, c'est déjà un patrimoine conséquent et supérieur à la moyenne. C'est en ce sens qu'on peut parler de classe moyenne supérieure.

**Graphique 3 : Distribution des logements vides en Wallonie selon le nombre de logements vides possédés par leur propriétaire (limitée aux logements dont le propriétaire possède moins de 20 logements)**



Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

La distribution des logements vides est encore plus concentrée vers les petits propriétaires. La plupart des logements vides sont possédés par un propriétaire qui n'a qu'un seul logement vide. Cela se comprend aisément. Les situations de transitions des logements vides (ex. en transformation, en attente de location...) ne sont pas faites pour durer et il ne semble pas très utile d'accumuler de nombreuses secondes résidences. Seuls les logements loués à des personnes ne s'y domiciliant pas pourraient avoir du sens en termes d'accumulation d'un grand portefeuille de logements.

Pour la suite et par facilité d'analyse, nous avons découpé cette distribution en catégories selon le nombre de logements que possède le propriétaire : 0 logement ; 1 logement ; 2 logements ; 3-4 logements ; 5-10 logements ; 11-50 logements et plus de 50 logements. Le tableau 17 distribue les

<sup>41</sup> Piketty Th. *Le Capital au XXIe siècle*, Seuil, Paris, 2013.

logements dans ces catégories et selon le type de propriétaires, en Wallonie. Le tableau pour toute la Belgique est très similaire. Rappelons que l'on calcule le nombre de logements que loue le propriétaire sur l'ensemble de la Belgique et uniquement sur la Wallonie. Faute de sources, les logements possédés à l'étranger ne sont pas pris en compte.

**Tableau 17 : Nombre de logements loués possédés par le propriétaire selon le type de propriétaires du logement loué en Wallonie, en %**

Type de bailleurs	Nombre de logements loués possédés par le propriétaire								Moyenne (en chiffres absolus)
	0	1	2	3-4	5-10	11-50	>50	Total	
Personne physique	0	43	19	16	14	7	0	<b>100</b>	3,8
Société Immobilière privée	0	5	4	8	16	39	28	<b>100</b>	130,4
Autre société privée	0	19	10	13	18	24	17	<b>100</b>	80,3
Société de logement social	0	0	0	0	0	0	100	<b>100</b>	1 951,6
Institution d'enseignement	0	9	5	5	3	7	71	<b>100</b>	685,2
Administration publique	0	0	1	2	8	29	60	<b>100</b>	481,0
Logement collectif ou non classique	5	33	14	13	13	13	8	<b>100</b>	54,7
Inconnu	100	0	0	0	0	0	0	<b>100</b>	-
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>31</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>21</b>	<b>100</b>	<b>363,0</b>

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Logiquement, les différences de taille du portefeuille immobilier varient fortement selon le type de propriétaires. Les particuliers sont majoritairement des petits propriétaires louant un ou deux logements. Au contraire, les bailleurs institutionnels possèdent plus de logements. C'est particulièrement le cas pour les sociétés de logement social qui louent presque toujours plus de 50 logements. Les administrations publiques sont aussi majoritairement de grands bailleurs (à près de 90% des bailleurs de plus de dix logements). La situation des institutions d'enseignement est plus diversifiée. La grande majorité est constituée de logements appartenant à de grands bailleurs, mais on y retrouve aussi des plus petits acteurs : 13,4% de leurs logements sont possédés par des propriétaires louant un ou deux logements. Cette diversité est encore plus marquée dans les sociétés immobilières privées, où l'on retrouve tant des petits bailleurs (près d'un logement sur cinq est possédé par un bailleur ne louant qu'un seul logement) que des grands bailleurs (plus d'un logement sur six est possédé par une société louant plus de 50 logements). Cette grande variété illustre probablement le fait que cette catégorie comprend une diversité d'acteurs : des entreprises proposant l'un ou l'autre logement de fonction, des entreprises ayant acheté d'importants immeubles de logements en attente de transformation future, des entreprises immobilières non mentionnées comme telles dans la BCE... Quant aux sociétés immobilières, bien qu'elles soient diverses du point de vue de leur taille, on y retrouve

un peu plus de grands propriétaires. Si on les compare aux bailleurs particuliers, on peut émettre l'hypothèse que plus le portefeuille de logements est important, plus les bailleurs particuliers ont tendance à passer en société. Cependant, même dans les grands logements, le recours à la société est minoritaire. En effet, parmi les logements possédés par un bailleur louant plus de 50 logements, il y a (un peu) plus de propriétaires personnes physiques que de propriétaires sociétés immobilières<sup>42</sup>.

On observe aussi une forte asymétrie des distributions, comme on a déjà pu le voir sur les graphiques 2 et 3. Cela se marque dans les différences entre les moyennes et les médianes (et les modes). Par exemple, alors que la médiane du nombre de propriétaires par logement loué par une personne physique se situe à 2, la moyenne s'élève à 3,8 ; alors que la médiane du nombre de propriétaires par logement loué par une société immobilière se situe entre 11 et 50 logements, la moyenne s'élève à 130 logements.

Le tableau 18 est similaire au tableau 17, mais en présentant la concentration de la propriété de logements vides. Les différences entre types de propriétaires sont assez similaires à celles qu'on observe pour les logements loués. On y observe cependant un peu plus de particuliers qui ne possèdent qu'un seul logement vide. Il pourrait s'agir de particuliers non bailleurs possédant une seconde résidence – nous avons vu que plus de ménages possèdent des logements vides sans être bailleurs que de ménages combinant logements vides et loués au sein de leur portefeuille immobilier – ou de bailleur dont un seul logement destiné à la location est temporairement inoccupé.

**Tableau 18 : Nombre de logements vides possédés par le propriétaire selon le type de propriétaires de logements vides en Wallonie, en %**

Type de propriétaires	Nombre de logements vides possédés par le propriétaire							Total	Moyenne (en chiffres absolus)
	0	1	2	3-4	5-10	11-50	>50		
Personne physique	0,0	63,4	18,3	9,5	5,9	2,2	0,7	<b>100,0</b>	3,0
Société Immobilière privée	0,0	10,5	7,9	7,4	19,8	27,4	27,0	<b>100,0</b>	114,0
Autre société privée	0,0	23,8	10,9	11,8	12,7	17,9	22,9	<b>100,0</b>	72,6
Société de logement social	0,0	0,1	0,1	0,1	0,3	5,2	94,3	<b>100,0</b>	437,5
Institution d'enseignement	0,0	4,5	2,0	1,9	1,1	3,2	87,4	<b>100,0</b>	2422,0
Administration publique	0,0	1,3	1,3	4,6	15,4	27,5	49,9	<b>100,0</b>	146,4
<b>Total</b>	<b>3,1</b>	<b>49,7</b>	<b>15,0</b>	<b>8,8</b>	<b>6,6</b>	<b>5,4</b>	<b>11,4</b>	<b>100,0</b>	<b>78,1</b>

Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Le tableau 19 reprend la première ligne du tableau 17, mais en la comparant à la situation à Bruxelles, en Flandre et dans la Belgique dans son ensemble. On y observe que la distribution des logements selon le nombre de logements loués par le bailleur est quasiment identique entre la Wallonie et la Flandre. Elle est un peu différente à Bruxelles où la propriété des logements loués est un peu plus concentrée. Mais la situation bruxelloise est proche de ce qu'on retrouve dans les villes wallonnes, nous allons le voir prochainement. On ne peut pas dire que le fait que la Wallonie soit une terre de petits propriétaires est une exception en regard de la situation en Belgique dans son ensemble. C'est, par contre, différent dans d'autres pays. Par exemple, en France, la propriété des logements loués

<sup>42</sup> Ce dernier chiffre n'est pas visible dans le tableau 17, mais il est issu des effectifs.

est bien plus concentrée qu'en Belgique : les ménages propriétaires d'au moins cinq logements y détiennent la moitié du parc locatif privé<sup>43</sup>, alors qu'en Belgique ceux-ci ne possèdent qu'une minorité du marché locatif privé.

**Tableau 19 : Nombre de logements loués possédés par les bailleurs particuliers propriétaires selon les régions, en %**

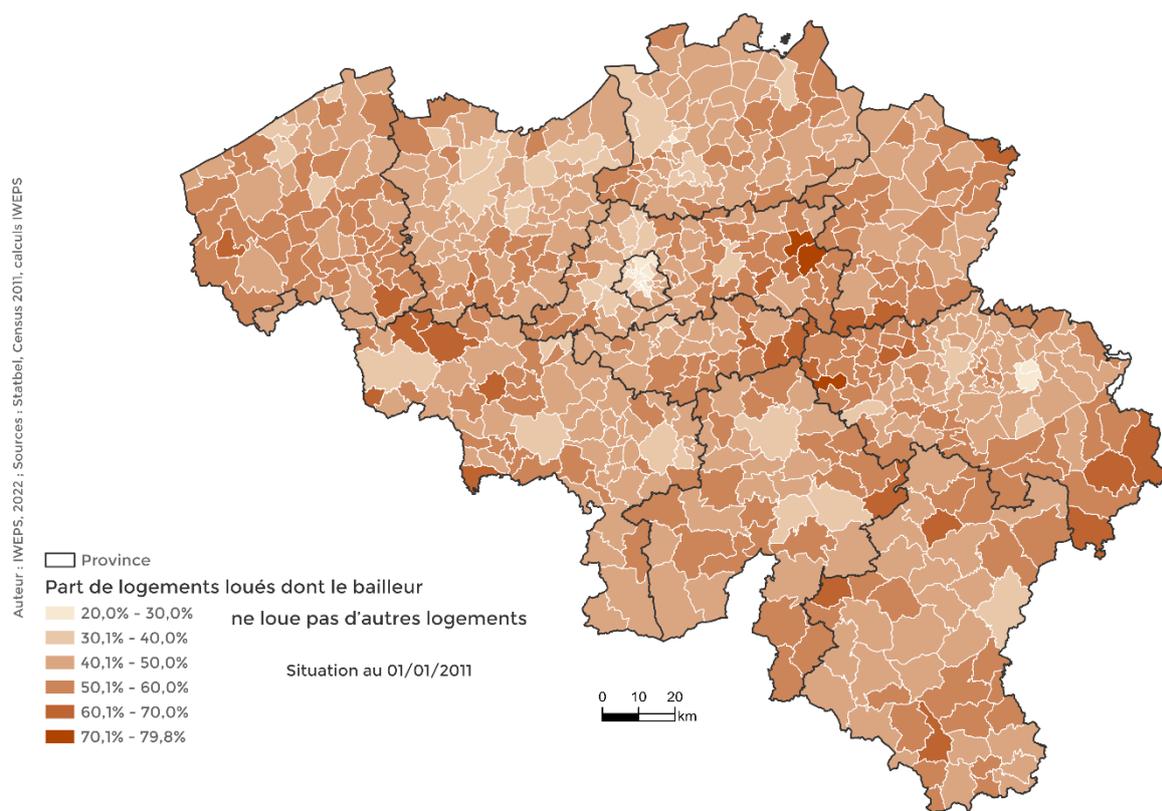
	Nombre de logements loués possédés par le bailleur particulier								Moyenne (en chiffres absolus)
	0	1	2	3-4	5-10	11-50	>50	Total	
Bruxelles	0	32	17	20	19	11	1	100	6,5
Flandre	0	43	18	16	15	8	1	100	4,4
Wallonie	0	43	19	16	14	7	0	100	3,8
Belgique	0	41	18	17	16	8	1	100	4,6

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

La distribution géographique des logements selon la taille du propriétaire est également intéressante. Les cartes 26 et 27 se limitent aux logements loués par des particuliers. À titre d'exemple, nous avons repris pour chacun la part de logements mis en location dont le propriétaire ne possède qu'un seul logement ou possède entre 11 et 50 logements loués. On peut y observer une certaine différence entre les villes et les zones plus rurales. Dans les premières, à côté de logements possédés par les petits propriétaires, on retrouve également des logements possédés par des bailleurs plus importants. Dans les zones rurales, les grands bailleurs sont presque absents, on y retrouve très majoritairement des petits propriétaires. Remarquons cependant que même dans les villes, il y a plus de petits propriétaires que de grands propriétaires.

<sup>43</sup> André M., Arnold C. et Meslin O. « 24% des ménages détiennent 68% des logements possédés par des particuliers », *INSEE Références*, 2021, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5432517?sommaire=5435421#onglet-1>. Précisons que ce chiffre ne doit pas être directement comparé à ceux du tableau, car dans l'étude les chercheurs de l'INSEE incluent aussi la résidence principale (et les secondes résidences) pour estimer le nombre de logements possédés. Mais, quoi qu'il en soit, la concentration de la propriété immobilière semble bien moins forte en Wallonie (et en Belgique) qu'en France.

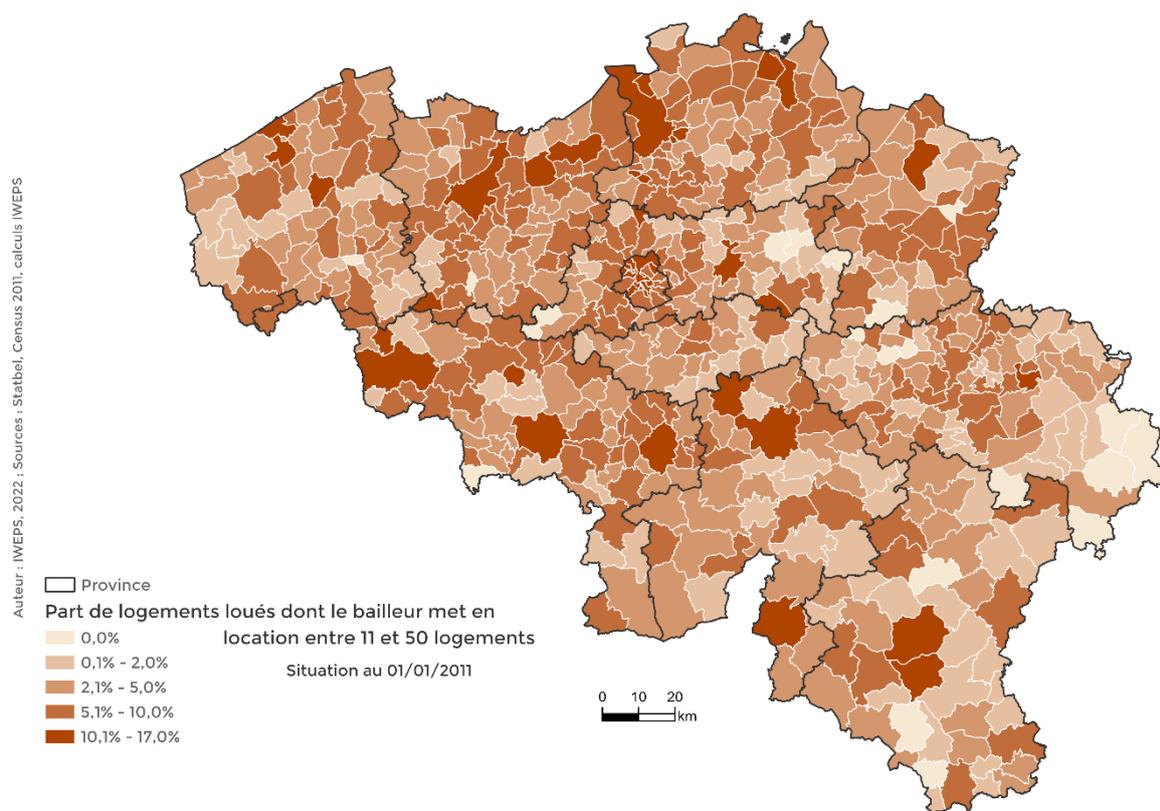
## Carte 26 : Part de logements loués dont le bailleur particulier ne loue pas d'autres logements



Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Note : La part de logements loués dont le bailleur ne loue pas d'autres logements est calculée en faisant le ratio entre le nombre de logements loués dont le bailleur particulier ne met pas d'autres logements en location sur le nombre total de logements mis en location par un bailleur particulier. Les logements inoccupés, occupés par leur propriétaire ou dont le propriétaire est une personne morale ne sont pas pris en compte. Par exemple à Namur, on a une part de 35%. Cela veut dire que, dans cette ville, un peu plus d'un tiers des logements loués par des particuliers ont un propriétaire qui met en location que ce seul logement (il ne loue pas d'autres logements). Les teintes sombres mettent en évidence les communes où le marché locatif privé des particuliers est dominé par des "petits" bailleurs. Les teintes claires mettent en évidence au contraire les zones où les "petits" bailleurs sont relativement moins présents.

## Carte 27 : Part de logements loués dont le bailleur particulier met en location entre 11 et 50 logements



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Note : La part de logements loués dont le bailleur met en location entre 11 et 50 logements est calculée en faisant le ratio entre le nombre de logements loués dont le bailleur met en location entre 11 et 50 logements sur le nombre total de logements mis en location par un bailleur particulier. Les logements inoccupés, occupés par leur propriétaire ou dont le propriétaire est une personne morale ne sont pas pris en compte. Par exemple à Namur, on a une part de 11%. Cela veut dire que dans cette ville, un peu plus d'un logement loué par un particulier sur dix a un propriétaire qui met en location entre 11 et 50 logements. Les teintes sombres mettent en évidence les communes où les "grands" bailleurs sont plus présents sur le marché locatif privé. A l'opposé, les teintes claires mettent en évidence les zones où ils sont très peu présents.

## 7. Les caractéristiques socio-économiques des bailleurs

Pour mieux comprendre qui sont les propriétaires bailleurs en Wallonie, nous allons maintenant les décrire selon des caractéristiques telles que l'âge, le sexe, le revenu, le statut professionnel ou encore le type de ménages.

Comme pour les analyses précédentes, nous ne nous sommes basés que sur les droits d'usage pour identifier les propriétaires. Dans le cas où plusieurs propriétaires étaient identifiés pour un même logement, nous avons posé des choix différents selon les variables étudiées pour retenir une valeur. Pour l'âge, nous avons retenu l'âge moyen des différents propriétaires. Pour le sexe, qui est une variable nominale individuelle, nous avons créé une catégorie spécifique pour les logements ayant plusieurs propriétaires. Pour le type de ménages, nous avons aussi créé une modalité résiduelle, pour les situations où il y a plusieurs propriétaires qui appartiennent à des ménages différents (si les propriétaires résident dans le même ménage, on peut aisément reprendre le type de ménages de celui-ci). Pour les revenus ou les diplômes, nous retenons celui qui est le plus élevé. Rappelons que ces opérations complexes ne concernent qu'une minorité de logements, car comme nous l'avons vu seulement environ un logement loué par un bailleur particulier sur cinq a plusieurs propriétaires et seul un sur huit a plusieurs propriétaires appartenant à des ménages différents.

### 7.1. L'ÂGE ET LE SEXE DES BAILLEURS

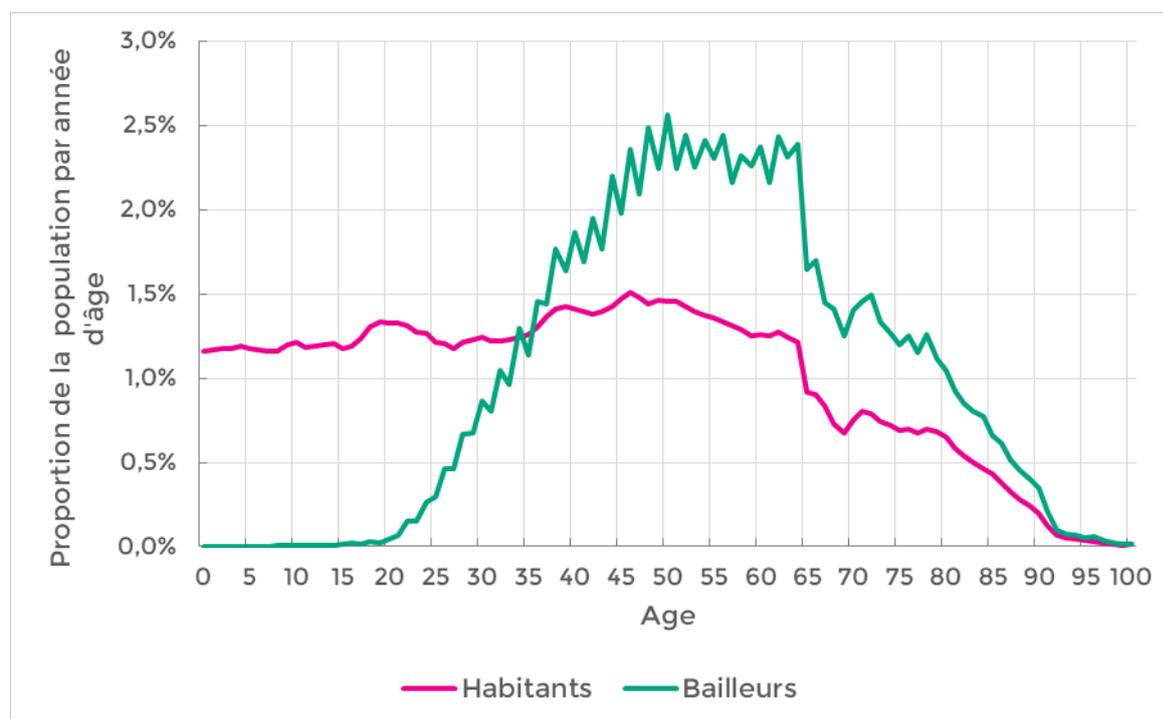
Le graphique 4 compare la distribution de l'âge des bailleurs en Wallonie avec celle de la population wallonne totale. Précisons que la première distribution n'est pas partie de la seconde. En effet, il existe des bailleurs de logements wallons qui ne résident pas en Wallonie, même si cette situation est peu fréquente : elle ne concerne que 5,8% des logements loués par des particuliers<sup>44</sup>. En outre, les bailleurs sont comptabilisés autant de fois qu'ils possèdent de logements, alors que chaque habitant n'est compté qu'une seule fois. On y observe que la population des bailleurs est tendanciellement plus âgée. L'âge moyen des bailleurs est de 56 ans et leur âge médian est de 55 ans. Les propriétaires ne sont cependant pas majoritairement des pensionnés, car la moitié des logements mis en location ont un propriétaire âgé entre 44 ans et 67 ans. Seul un logement sur quatre a un propriétaire de plus de 67 ans.

Rappelons que l'âge est mesuré en 2011. L'âge moyen de 56 ans correspond à des personnes nées en 1955. Ainsi, la moitié de bailleurs (délimitée par les quartiles) sont nés entre 1944 et 1967. Quand elles seront disponibles, les données du Censur 2021 permettront de voir s'il s'agit plutôt d'un effet d'âge ou de génération. Les bailleurs vendent-ils ou donnent-ils leurs biens quand ils arrivent à un certain âge, après les avoir acquis à un autre âge (effet d'âge) ? Ou, au contraire, observe-t-on plutôt des facilités d'acquisition de l'immobilier résidentiel locatif dans la génération d'après-guerre (effet de génération) ?

---

<sup>44</sup> Dans les graphiques et tableaux de cette section, les bailleurs résidant à l'étranger ne sont pas pris en compte car nous ne disposons d'aucune information sur leur profil.

**Graphique 4 : Comparaison de la distribution de l'âge des Wallons et des bailleurs de logements situés en Wallonie**



Source : Censuses 2011 – Calculs : IWEPS

Cette distribution d'âge est importante pour la suite des analyses. En effet, étant donné que la plupart des autres variables (type de ménages, diplôme, revenu et statut professionnel) sont liées à l'âge des personnes, il est important de tenir compte de celui-ci quand nous comparerons la distribution de ces variables dans la population des bailleurs et celle dans la population générale, dans l'objectif de savoir si les bailleurs sont plus ou moins riches, diplômés ou membres de certains types de ménages par rapport à la population en général. Par conséquent, nous présenterons à côté de la distribution de la variable chez les bailleurs, la distribution dans la population wallonne, mais pondérée de manière à avoir une structure d'âge identique à celle de la population des bailleurs. Le poids de chaque personne est donc calculé en divisant le nombre de propriétaires bailleurs de cette classe d'âge par le nombre de personnes de cette classe d'âge dans la population totale. Chaque classe d'âge regroupe les personnes d'une même année de naissance. Avec cette manière de procéder, les personnes jeunes (par exemple les enfants) auront un poids presque nul et les personnes plus âgées auront un poids plus important. Ces valeurs théoriques ont été calculées pour la population wallonne et pour la population belge, en se basant respectivement sur la structure d'âge des bailleurs de logements situés en Wallonie et la structure d'âge des bailleurs de logements situés en Belgique.

Nous comparerons aussi la situation à celle des locataires de manière à montrer les deux parties du contrat de bail. Mais pour cette dernière, nous ne contrôlons pas la structure d'âge, car nous voulons comparer la situation réelle des bailleurs avec celle des locataires. Pour les locataires, seules des variables liées au ménage sont reprises, des variables purement individuelles (âge, sexe, etc.) ne sont pas exploitables. Dans les quelques cas où plusieurs ménages locataires occupent un même logement, nous avons repris la valeur la plus élevée (pour le plus haut diplôme obtenu ou pour le revenu) ou créé une catégorie spécifique (pour le type de ménages).

**Tableau 20 : Sexe des bailleurs, en %**

	Région	Femme	Homme	Plusieurs propriétaires	Total
Sexe des bailleurs	Wallonie	26,5	58,7	14,8	<b>100,0</b>
	Flandre	23,9	62,6	13,5	<b>100,0</b>
	Bruxelles	27,4	61,8	10,8	<b>100,0</b>
	Belgique	25,5	61,2	13,4	<b>100,0</b>
Sexe de la population à structure d'âge équivalente à celle des bailleurs	Wallonie	52,1	47,9	-	<b>100,0</b>
	Flandre	52,9	47,1	-	<b>100,0</b>
	Bruxelles	51,6	48,4	-	<b>100,0</b>
	Belgique	53,0	47,0	-	<b>100,0</b>

Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

On observe dans le tableau 20 une très forte inégalité selon le genre. En Wallonie, parmi les bailleurs, il y a plus de deux fois plus d'hommes que de femmes. Dans les autres régions, l'inégalité est similaire, même si elle est légèrement plus forte. Cette inégalité est d'autant plus marquée qu'étant donné que les bailleurs sont plus âgés, ils atteignent un âge où, dans la population totale, on observe un peu plus de femmes que d'hommes. Les logements loués qui ont plusieurs propriétaires, pour lesquels il n'est pas possible d'identifier le sexe du propriétaire, concernent près de 15% des logements loués. Cette forte inégalité de genre pourrait néanmoins être surestimée par l'absence d'information sur les contrats de mariage. Même si dans le cas de régimes de la communauté des biens, les deux époux devraient normalement être mentionnés comme propriétaires dans le cadastre, on peut exclure des acquisitions anciennes et des problèmes d'enregistrement au cadastre qui font que même si seul le propriétaire mentionné est l'époux, l'épouse pourrait faire valoir certains droits sur l'immeuble en cas de séparation ou de veuvage.

## 7.2. LE NIVEAU DE DIPLÔMES ET LE STATUT PROFESSIONNEL DES BAILLEURS

Le tableau 21 reprend les bailleurs selon leur niveau de diplôme, que l'on compare à la population totale à même structure d'âge et à leurs locataires. Les situations où il n'y a pas de diplôme connu ne sont pas reprises dans ce tableau. Ces dernières reprennent une absence de diplôme connu du Census (souvent des diplômes obtenus à l'étranger et non enregistrés dans diverses bases de données administratives en Belgique) ou des situations de bailleurs résidant à l'étranger. En Wallonie, cela concerne environ 10% des situations<sup>45</sup>. En cas de plusieurs bailleurs ou plusieurs locataires, le plus haut diplôme est retenu. On observe dans le tableau que les bailleurs sont plus diplômés que leur population d'âge équivalent. En Wallonie, 35% ont un diplôme de l'enseignement supérieur contre 25% pour la population de même âge ; 35% des bailleurs n'ont pas un diplôme du secondaire contre 47% dans la population d'âge équivalent. On observe aussi que les bailleurs ont plus souvent des diplômes du supérieur (35% en Wallonie) que les locataires (25,2% en Wallonie). Cependant, cette différence est plus marquée pour les hauts diplômes que pour les bas diplômes. En Wallonie, 35% des bailleurs n'ont pas un diplôme du secondaire, contre 38% des locataires, la différence est très faible. Cette différence s'explique probablement par un effet générationnel. Les bailleurs appartenant à des générations plus anciennes où le fait de suivre des études était moins fréquent, on y

<sup>45</sup> Précisément, 12% des bailleurs, 9% de la population d'âge des bailleurs et 8% des locataires. En Flandre, ces proportions sont similaires (respectivement 9%, 8% et 10%), mais elles sont bien plus élevées à Bruxelles (respectivement 17%, 23% et 26%).

observe plus de personnes peu diplômées ; alors que la fréquence des peu diplômés chez les locataires s'explique par le fait que ceux-ci appartiennent plus souvent à des classes sociales plus pauvres. Par exemple, en Wallonie, 30,5% des locataires (hors logement social) ont un revenu sous le seuil de pauvreté<sup>46</sup>. Ces constats pour la Wallonie s'observent aussi en Flandre et à Bruxelles, excepté le fait qu'à Bruxelles les diplômés du supérieur sont globalement plus fréquents, tant parmi les bailleurs, que dans la population d'âge des bailleurs et que chez les locataires.

**Tableau 21 : Niveau de diplôme des bailleurs**

	Région	Secondaire inférieur ou moins	Secondaire supérieur	Supérieur (tous types confondus)	Total
Plus haut diplôme des bailleurs	Wallonie	35,4	29,6	35,0	<b>100,0</b>
	Flandre	34,2	31,8	34,0	<b>100,0</b>
	Bruxelles	30,4	24,8	44,8	<b>100,0</b>
	Belgique	33,9	29,8	36,3	<b>100,0</b>
Diplôme de la population à structure d'âge équivalente à celle des bailleurs particuliers	Wallonie	46,8	28,0	25,2	<b>100,0</b>
	Flandre	43,9	30,5	25,6	<b>100,0</b>
	Bruxelles	43,1	23,2	33,7	<b>100,0</b>
	Belgique	44,9	29,0	26,0	<b>100,0</b>
Plus haut diplôme des locataires de logements avec bailleur particulier	Wallonie	38,4	36,6	25,0	<b>100,0</b>
	Flandre	33,8	38,8	27,5	<b>100,0</b>
	Bruxelles	33,6	29,6	36,9	<b>100,0</b>
	Belgique	35,4	36,5	28,2	<b>100,0</b>

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Le tableau 22 détaille le statut socioprofessionnel des bailleurs<sup>47</sup>. En Wallonie, un peu plus de la moitié des bailleurs travaillent, près d'un sur trois est pensionné, moins d'un sur vingt est demandeur d'emploi et un sur dix est un autre inactif (dont au foyer). La quasi-totalité des bailleurs perçoit donc un revenu en raison d'une activité professionnelle actuelle ou antérieure.

Par rapport à la population de même âge, on observe une très forte surreprésentation des indépendants avec et sans personnel : près d'un bailleur sur dix est un indépendant avec personnel (un employeur), ce qui est quatre à cinq fois plus que dans la population d'âge équivalent ; plus d'un bailleur sur neuf est indépendant sans personnel, ce qui est deux fois plus que dans la population de même âge. À l'opposé, les salariés et surtout les autres inactifs sont moins fréquents chez les bailleurs que dans la population de même âge. Les retraités et les chômeurs se retrouvent dans les proportions proches dans les deux populations. C'est un peu moins vrai pour les chômeurs (cette dernière catégorie est un peu moins fréquente chez les bailleurs), mais cette catégorie est peu fréquente dans la

<sup>46</sup> Ghesquière F., Tableau de bord de la pauvreté en Wallonie, IWEPS, Regards Statistiques n° 7, 2022 : <https://www.iweps.be/publication/tableau-de-bord-de-la-pauvrete-en-wallonie/>

<sup>47</sup> Les logements avec plusieurs propriétaires ou dont le statut socio-économique du propriétaire est inconnu sont exclus du tableau. Le statut est obtenu en croisant et recodant les variables CAS et SIE du Censur. Les catégories peu fréquentes « travailleurs familiaux collaborant à une entreprise familiale » et les « membres de coopératives de producteurs » sont regroupés avec les indépendants. La catégorie « autre inactif » comprend très majoritairement des personnes classifiées par le Censur comme « s'occupant du foyer et autres » et quelques rares étudiants.

catégorie d'âge des bailleurs. Si l'on compare la Wallonie aux autres régions, on observe des constats similaires. Si les chiffres ne sont pas identiques, les ordres de grandeur et les sur- et sous-représentations sont similaires.

**Tableau 22 : Statut professionnel des bailleurs, en %**

	Statut professionnel du bailleur particulier				Statut professionnel de la population à structure d'âge équivalente à celle des bailleurs particuliers			
	Wallonie	Flandre	Bruxelles	Belgique	Wallonie	Flandre	Bruxelles	Belgique
Indépendant avec personnel	9,6	10,3	8,8	9,8	2,3	2,6	2,0	2,4
Indépendant sans personnel	11,7	14,2	13,6	13,3	5,2	6,1	5,9	5,8
Salarié	31,5	28,2	27,3	29,1	37,4	40,2	30,1	38,2
Retraité	32,1	37,0	28,6	33,7	31,4	32,8	27,9	32,0
Chômeur	4,6	1,9	6,6	3,7	5,6	2,5	7,1	3,9
Autre inactif	10,4	8,5	15,2	10,4	18,1	15,8	27,0	17,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

On peut émettre quelques hypothèses pour expliquer ces différences. Premièrement, les chefs d'entreprises et indépendants transposent peut-être une attitude d'entrepreneur dans la gestion de leur épargne (acquisition de logements pour être mis en location) alors que les salariés qui ont les moyens préfèrent d'autres formes d'épargne, par exemple des actifs financiers (obligations, actions, bons d'état, sicav, etc.) nécessitant peut-être moins de gestion quotidienne (réaliser des réparations, trouver un locataire, s'assurer que le loyer est bien perçu...). On peut aussi supposer que l'investissement résidentiel chez les indépendants constitue une forme de pension pour une catégorie sociale pour laquelle les pensions de retraite sont faibles. Deuxièmement, les investissements dans l'immobilier sont peut-être simplement le fait de travailleurs gagnant suffisamment bien leur vie pour acquérir un ou des biens immobiliers à mettre en location. Or, la distribution du revenu des indépendants est plus inégalitaire que celle des salariés : ceux-ci sont à la fois surreprésentés dans les travailleurs à bas revenus (petit indépendant, coursier à vélo, etc.) que dans ceux à hauts revenus (patron d'une entreprise florissante, consultant très pointu, etc.)<sup>48</sup>. Parmi les travailleurs à (très) hauts revenus qui peuvent acheter un bien immobilier avec leur épargne, on observe une surreprésentation d'indépendants. Troisièmement, la sous-représentation des autres inactifs chez les bailleurs tient probablement au fait que, sauf si on le reçoit (par héritage ou donation), il faut avoir un revenu assez élevé pour constituer une épargne suffisante permettant d'acquérir un bien immobilier, même si on peut financer une grande partie du prix d'achat d'un logement à l'aide d'un emprunt, un apport personnel issu d'une épargne facilite certainement l'accès au crédit immobilier.

### 7.3. LES REVENUS DES BAILLEURS

Il est possible de fournir un éclairage à ces questions à l'aide des graphiques de distribution des revenus présentés ci-dessous. Ils reprennent successivement, pour la Wallonie, les distributions de revenu personnel, des ménages et « équivalent ». Le revenu équivalent est un revenu ajusté en

<sup>48</sup> Ghesquière, F. & O'Dorchai, S. (2016). « Travail indépendant et inégalités de genre en Belgique. » *Reflets et perspectives de la vie économique*, LV, 23-40. <https://doi.org/10.3917/rpve.554.0023>

fonction de la taille du ménage pour prendre en compte les économies d'échelle : pour atteindre un même niveau de vie, un ménage de quatre personnes a besoin d'un revenu supérieur à un ménage d'une personne mais pas à un revenu égal à quatre ménages d'une personne. Il s'obtient en divisant le revenu total du ménage par le nombre d'unités de consommation (UC) de celui-ci. Ces dernières sont définies comme suit : le premier adulte du ménage vaut 1 UC, les autres adultes valent 0,5 UC et les enfants de moins de 14 ans valent 0,3 UC. Cette manière de procéder permet d'ajuster les revenus à la taille des ménages en prenant en compte les économies d'échelle réalisées par les plus grands ménages<sup>49</sup>. Le terme équivalent est mis entre guillemets, car le revenu utilisé pour le calculer est incomplet et ne correspond pas au revenu équivalent utilisé notamment pour calculer le seuil de risque de pauvreté. En effet, de nombreux revenus (notamment les loyers perçus) ne sont pas comptabilisés dans les données du Censur 2011.

Pour les revenus des ménages et équivalents<sup>50</sup>, nous présenterons deux graphiques. Le premier compare les revenus des bailleurs particuliers (en noir) à celle de la population wallonne d'âge identique (en rouge). Ces graphiques permettent de voir comment se situent les revenus des bailleurs par rapport aux personnes de même âge. Le second compare les revenus des bailleurs particuliers (toujours en noir) à ceux de leurs locataires (en bleu) et à ceux de la population wallonne non pondérée (en vert). Contrairement aux premiers graphiques, ces seconds graphiques ne comparent que des populations réelles et non des populations théoriques ou contrôlées pour l'âge. Précisons que les locataires pris en compte ici sont limités à ceux qui louent un logement auprès d'un particulier : les locataires auprès d'une société de logement social, d'une société privée ou d'une institution publique ne sont pas repris. Cela permet de comparer le revenu des bailleurs à celui de « leurs » locataires et non de la totalité des locataires. Enfin, dans tous les graphiques, les lignes verticales indiquent les revenus moyens.

Pour terminer, nous insistons sur le fait que les revenus sont calculés sur la base des revenus du travail et de la sécurité sociale. Ils n'incluent donc pas les revenus locatifs des bailleurs (et ne déduisent pas les loyers versés pour les locataires). Par souci de lisibilité, seules les courbes concernant la Wallonie sont présentées, mais la distribution des revenus pour Bruxelles et la Flandre sont assez similaires, surtout sur la forme des distributions. Sur ce point, les situations des régions ne sont pas très différentes en Belgique.

Le graphique 5 reprend le revenu personnel. On y observe que le revenu individuel des bailleurs est proche de celui de la population d'âge équivalent, avec une exception cependant, les personnes à revenu nul se retrouvent moins fréquemment chez les bailleurs. Le revenu moyen des bailleurs est donc supérieur (26 276 € par an) à celui de la population d'âge équivalent (20 551 € par an). La faiblesse des revenus nuls chez les bailleurs (qui ne sont pas en société) confirme le constat précédent du faible nombre de bailleurs rentiers purs qui tirent tous leurs revenus de leur(s) loyer(s) et qui n'ont pas d'autre activité professionnelle ou de pension d'une activité professionnelle antérieure. La différence entre les deux proportions de revenus nuls peut s'expliquer par un effet de genre : les femmes qui sont moins fréquentes chez les bailleurs sont aussi celles qui ont le plus souvent des revenus personnels nuls (quand elles sont au foyer)<sup>51</sup>.

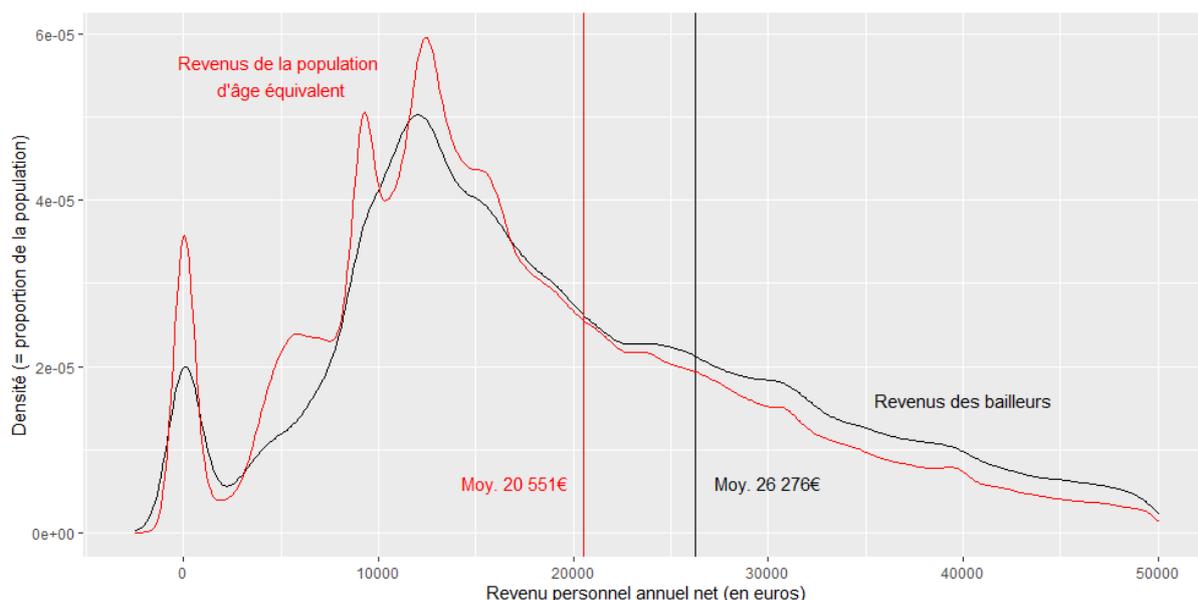
---

<sup>49</sup> Accardo, J. « Du bon usage des échelles d'équivalence. L'impact du choix de la mesure », *Informations sociales*, vol. 137, no. 1, 2007, pp. 36-45.

<sup>50</sup> Pour les revenus personnels, nous ne présentons que le premier graphique. En effet, les locataires étant des ménages et non des individus, il ne nous est pas possible de comparer le revenu personnel ou individuel du bailleur à celui du ménage.

<sup>51</sup> Voir par exemple, Ghesquière F. & O'Dorchai S., *Égalité entre les femmes et les hommes en Wallonie : Revenus, pauvreté et dépendance financière des Wallonnes et Wallons*, IWEPS, 2019.

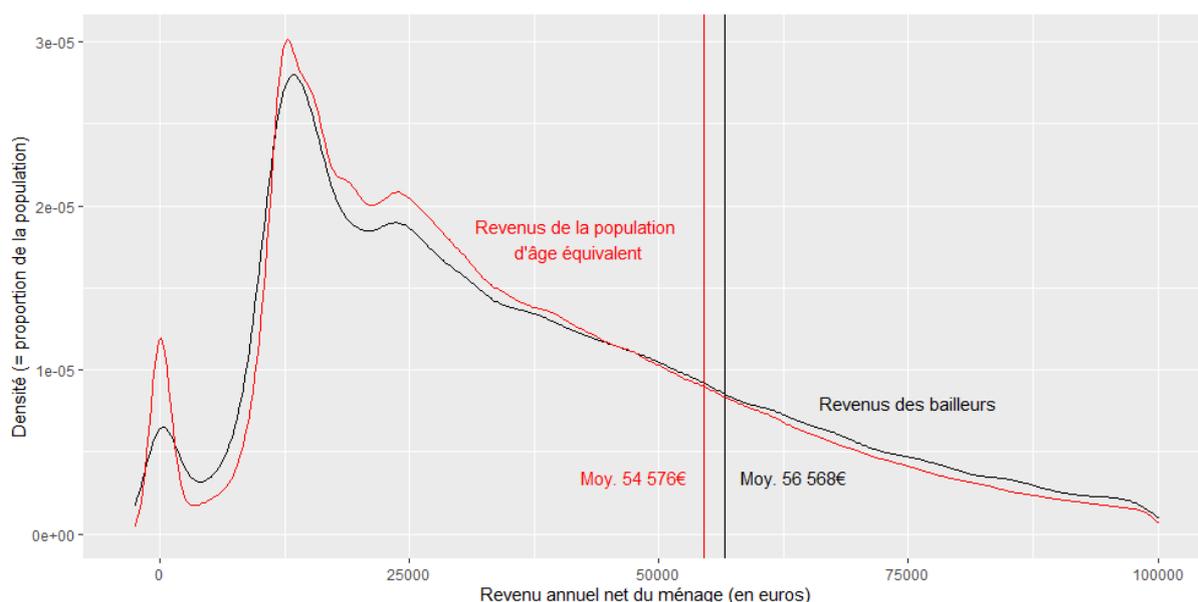
### Graphique 5 : Distribution du revenu personnel annuel des bailleurs et de la population d'âge équivalent en Wallonie



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Le graphique 6 reprend les revenus totaux du ménage. Si plusieurs ménages sont bailleurs ou locataires d'un même logement, le revenu le plus élevé est retenu. On y observe que les revenus des ménages des bailleurs (en noir) sont quasiment identiques à ceux des ménages de la population de même âge (en rouge).

### Graphique 6 : Distribution du revenu annuel du ménage des bailleurs et de la population d'âge équivalent en Wallonie



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

La différence observée avec le graphique 5 s'expliquerait donc bien par un effet de genre : les hommes qui sont les bailleurs perçoivent un salaire, un revenu d'activité indépendante ou une pension de retraite, alors que certaines femmes de même âge n'ont rien : ni loyer perçu, ni salaire, ni pension. Cependant, quand on regarde les revenus au niveau du ménage, cette inégalité n'est plus visible.

Cette quasi-équivalence entre les revenus des bailleurs et ceux de la population de même âge pousse à penser à une certaine indépendance entre les revenus locatifs et ceux du travail et de la sécurité sociale. Les bailleurs ne seraient pas ceux qui épargnent le plus. À l'inverse, les bailleurs ne diminuent pas non plus leurs autres revenus (par une diminution du temps de travail par exemple), parce qu'ils en auraient moins besoin. Les revenus locatifs semblent plutôt être une sorte de « bonus », ou de supplément, qui vient en plus du revenu du travail ou de la retraite.

Nous insistons sur le fait que nous mettons ce terme de « bonus » entre guillemets : nous n'avons pas d'information sur le montant de celui-ci, qu'il soit brut (le loyer perçu) ou net (le loyer déduit des frais tels que les rénovations ou le remboursement d'un emprunt hypothécaire). Selon les situations, il peut être élevé ou faible. Le loyer (généralement net) peut même être négatif dans le cas où le montant mensuel de remboursement de l'emprunt hypothécaire est plus élevé que le loyer perçu. Dans ce cas, ce « bonus » constitue une forme d'épargne forcée dont les revenus seront reportés ultérieurement. Le terme de « bonus » est donc avant tout utilisé pour pointer le fait *a priori* surprenant qu'il semble y avoir une indépendance entre les revenus du travail et de la sécurité sociale avec le fait d'être bailleur. Cette indépendance tend à infirmer deux hypothèses que l'on aurait pu poser *a priori*. D'une part que les bailleurs constituent une classe sociale « très riche » dont les revenus du travail seraient largement supérieurs à ceux de la population générale (à âge contrôlé). D'autre part, que les loyers perçus par les bailleurs constitueraient un substitut à un revenu du travail ou de la sécurité sociale (par exemple, une pension). Dans ce cas, on aurait observé des revenus plus faibles chez les bailleurs que ceux de la population générale (à âge contrôlé).

Cette relative indépendance entre les revenus immobiliers et ceux de la sécurité sociale semble indiquer que l'acquisition de biens immobiliers à des fins locatives est indépendante de la carrière professionnelle. Selon cette hypothèse, elle procéderait donc plutôt par donation, héritage ou achat suite à une donation ou un héritage en argent que par achat suite à une épargne issue d'un revenu du travail. Cependant, en l'absence de données directes sur le mode d'acquisition des logements, cette hypothèse n'est qu'une conjecture. D'autres données pointent, nous l'avons vu, une spécificité de la situation d'emploi des bailleurs : davantage d'indépendants et d'employeurs. On pourrait aussi imaginer que les logements sont acquis non par héritage mais sur la base de l'épargne d'un revenu du travail quel qu'il soit, mais que les logements achetés diffèrent en quantité, taille et qualité selon les revenus disponibles des ménages. Les interprétations sont donc largement ouvertes, mais le constat d'un revenu du ménage des bailleurs (loyers perçus exceptés) presque identique à la population de même âge semble solide – sauf si les revenus des indépendants et des employeurs sont trop biaisés dans les données<sup>52</sup>. Ce constat semble infirmer l'hypothèse évoquée plus haut selon laquelle ce sont les travailleurs riches qui deviennent des bailleurs, mais que la surreprésentation des employeurs et des indépendants résulte d'une sorte de préférence « entrepreneuriale » envers l'immobilier pour ces travailleurs-là.

Le graphique 7 permet de comparer le revenu des bailleurs à celui de leurs locataires et à celui de la population wallonne totale non pondérée par âge. On y observe qu'en comparaison à celle des bailleurs, la situation des locataires est très différente. Si les bailleurs ne semblent pas particulièrement riches – du point de vue du revenu et avant perception des loyers, car leur richesse serait plus marquée en prenant en compte les loyers perçus ou le patrimoine qu'ils possèdent –, les locataires sont nettement plus pauvres. Le revenu moyen du ménage des locataires vaut moins de la moitié

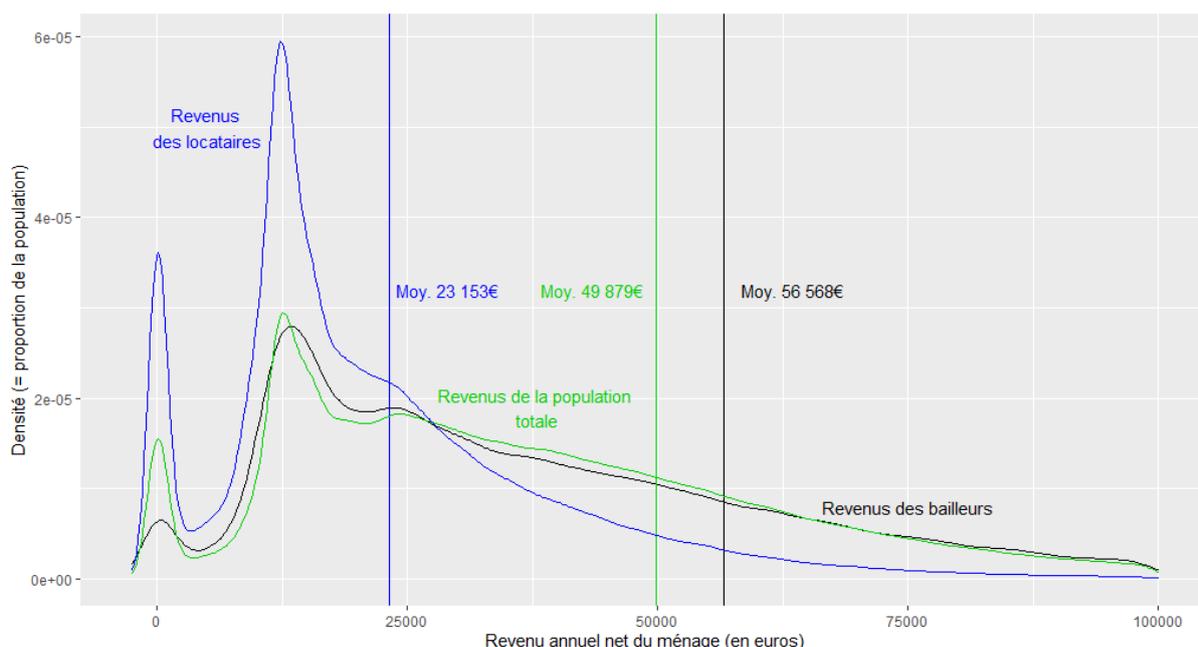
---

<sup>52</sup> Les revenus déclarés des indépendants sont moins fiables que ceux des salariés car une partie des revenus peut être non déclaré (travail au noir), une partie des revenus déduits comme frais professionnel et, pour les indépendants en société, une partie des profits de la société qui peut ne pas être versé à l'indépendant. Voir : De Schrijver A., *Données fiscales dans l'enquête sur les revenus et les conditions de vie (SILC) : une voie pour le futur ?* Statbel, Analyse n°8, 2020 <https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/documents/Analyse/FR/Analyse%20SILC-donn%C3%84ges%20fiscales.pdf>

du revenu moyen des bailleurs. La courbe de densité du revenu des locataires est clairement décalée vers la gauche par rapport aux deux autres courbes. On observe aussi de nombreux locataires avec des revenus nuls. Cette dernière situation, si elle peut témoigner d'une certaine précarité peut aussi être le fait de revenus non enregistrés dans les données, comme un travailleur pour une organisation internationale ou un bénéficiaire d'une bourse de doctorat. La correction pour de tels revenus pourrait augmenter un peu le revenu moyen des locataires, mais très probablement sans que cela ne change fondamentalement les résultats. Le fait que la pauvreté est plus présente chez les locataires est d'ailleurs largement constaté par d'autres statistiques, comme nous l'avons vu.

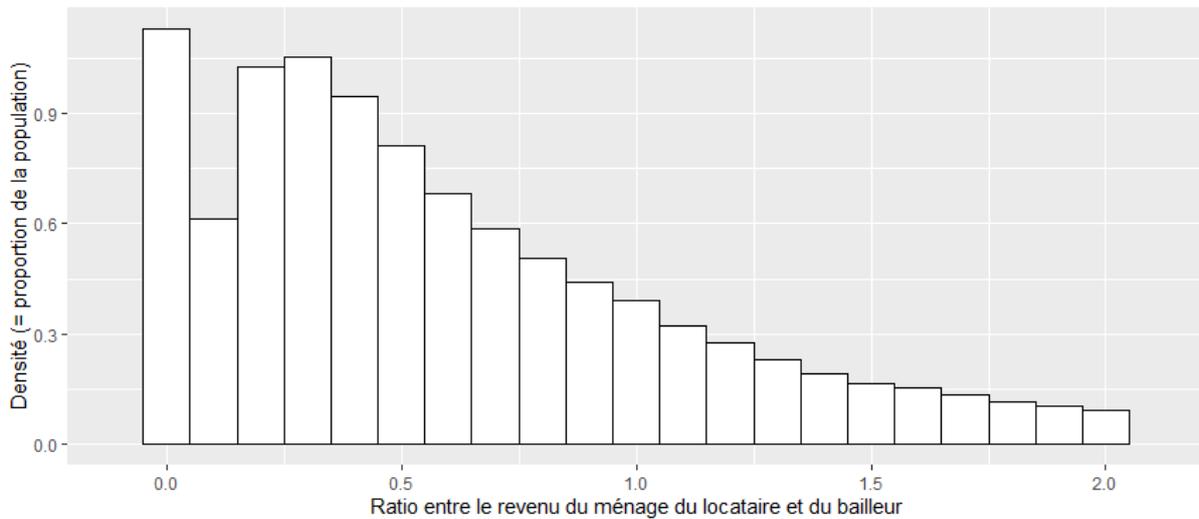
On peut illustrer ce décalage entre revenus des locataires et des bailleurs dans le graphique 8 qui présente, pour la Wallonie, le ratio entre le revenu du ménage du locataire et celui du bailleur. Précisons que ces données appartiennent bien, pour chaque logement loué, le bailleur et son locataire. Il ne s'agit pas d'approximations réalisées sur la base de moyennes agrégées. On peut y observer que près de la moitié des locataires (46%) gagnent moitié moins que leur bailleur. Un quart de locataires (25%) se contentent d'un quart des revenus de son bailleur. Néanmoins, un peu moins d'un sur trois (29%) gagne plus que son bailleur. Une meilleure connaissance des revenus nuls pourrait légèrement rehausser ces pourcentages, mais si l'on calculait les revenus après le versement et la perception du loyer, ces pourcentages seraient inévitablement encore plus faibles.

### Graphique 7 : Distribution du revenu annuel du ménage des bailleurs, de la population totale et des locataires, en Wallonie



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

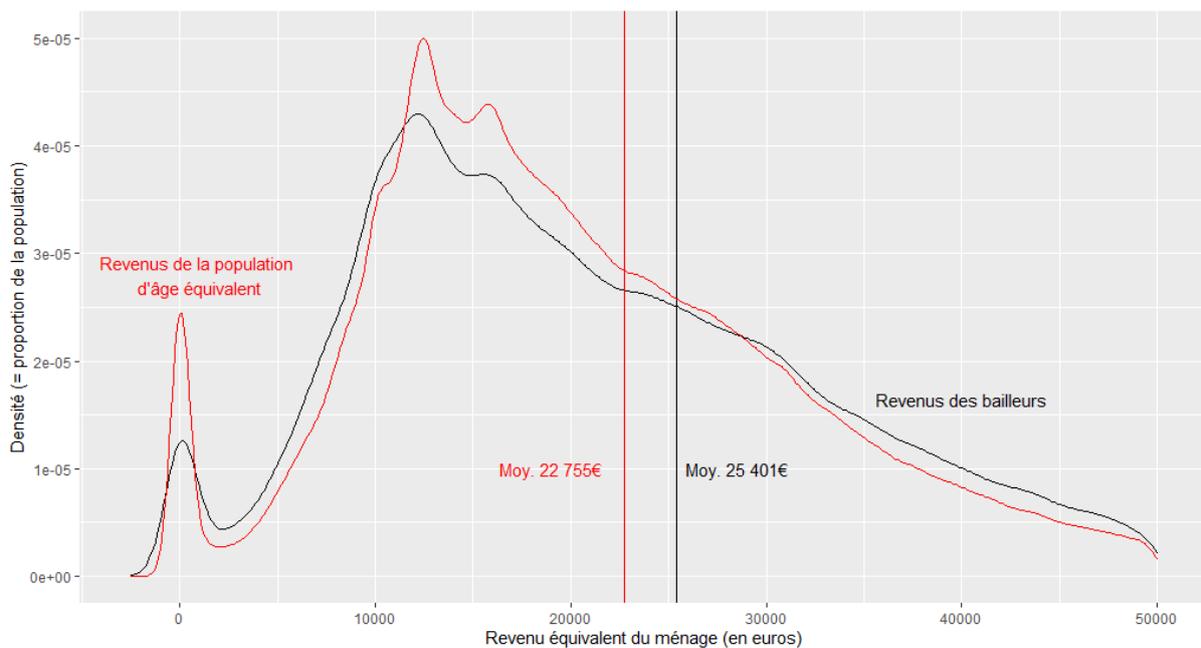
### Graphique 8 : Ratio entre le revenu du ménage du locataire et celui du bailleur en Wallonie



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

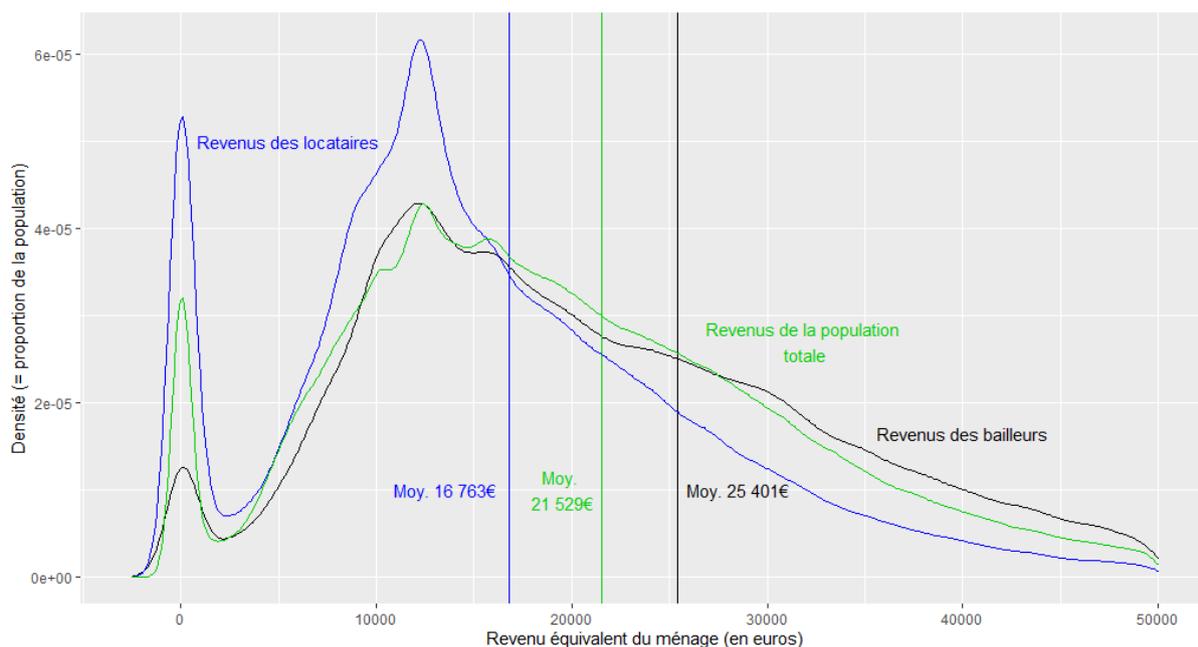
Pour terminer l'analyse des revenus des bailleurs, on peut utiliser le revenu « équivalent ». Ce qu'on observe dans les graphiques 9 et 10 tend à confirmer ce qu'on a constaté précédemment : les revenus des bailleurs sont proches de ceux de la population de même âge alors que les locataires sont nettement plus pauvres. On remarque cependant quelques différences par rapport aux distributions de revenus nets des ménages présentées dans les graphiques 7 et 8. Les revenus équivalents des bailleurs sont légèrement supérieurs à ceux de la population de même âge. Les bailleurs doivent donc appartenir en moyenne à des ménages de plus petite taille que ceux de la population de même âge. La courbe des revenus des locataires se rapproche aussi des deux autres, témoignant du fait que les ménages locataires sont de petite taille.

### Graphique 9 : Distribution du revenu « équivalent » des bailleurs et de la population d'âge équivalent, en Wallonie



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

**Graphique 10 : Distribution du revenu « équivalent » des bailleurs, de la population totale et des locataires, en Wallonie**



Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

#### 7.4. LE TYPE DE MÉNAGES DES BAILLEURS

On peut éclairer ces différences à l'aide du tableau 23 qui reprend les types de ménage des bailleurs, de la population d'âge équivalente à celle des bailleurs et des locataires. On observe très peu de différences entre le type de ménages des bailleurs et celui de la population de même âge. La présence d'un peu plus d'isolés chez les bailleurs pourrait expliquer l'écart de revenu équivalent entre ces deux populations – bien que d'autres facteurs pourraient jouer comme le nombre et l'âge des enfants dans les ménages avec enfants, ou la composition des ménages de type « autres ». Le type de ménages des locataires est par contre nettement différent. La majorité y est constituée d'isolés ou de familles monoparentales. Ces ménages sont plus de deux fois plus fréquents chez les locataires que chez les bailleurs, alors que les couples, avec et sans enfants, y sont deux fois moins fréquents.

**Tableau 23 : Type de ménages des bailleurs, de la population d'âge équivalent et des locataires, en %**

		Isolé	Monoparental	Couple avec enfants	Couple sans enfants	Autres	Total
Type de ménages des bailleurs particuliers	Wallonie	23,7	7,4	34,6	30,7	3,5	<b>100,0</b>
	Flandre	20,5	5,5	32,7	37,6	3,8	<b>100,0</b>
	Bruxelles	25,2	7,4	38,3	24,2	4,8	<b>100,0</b>
	Belgique	22,5	6,5	34,6	32,5	3,9	<b>100,0</b>
Type de ménages de la population à structure d'âge équivalente à celle des bailleurs particuliers	Wallonie	22,0	9,5	33,4	31,2	3,9	<b>100,0</b>
	Flandre	18,2	6,4	34,3	37,2	3,9	<b>100,0</b>
	Bruxelles	32,8	10,0	28,2	24,1	5,0	<b>100,0</b>
	Belgique	20,8	7,8	33,4	34,0	4,0	<b>100,0</b>
Type de ménages des locataires de logements avec bailleur particulier	Wallonie	49,3	16,8	15,3	15,8	2,7	<b>100,0</b>
	Flandre	47,0	12,4	16,4	20,8	3,4	<b>100,0</b>
	Bruxelles	54,0	12,4	16,3	13,0	4,2	<b>100,0</b>
	Belgique	49,1	13,9	16,0	17,7	3,3	<b>100,0</b>

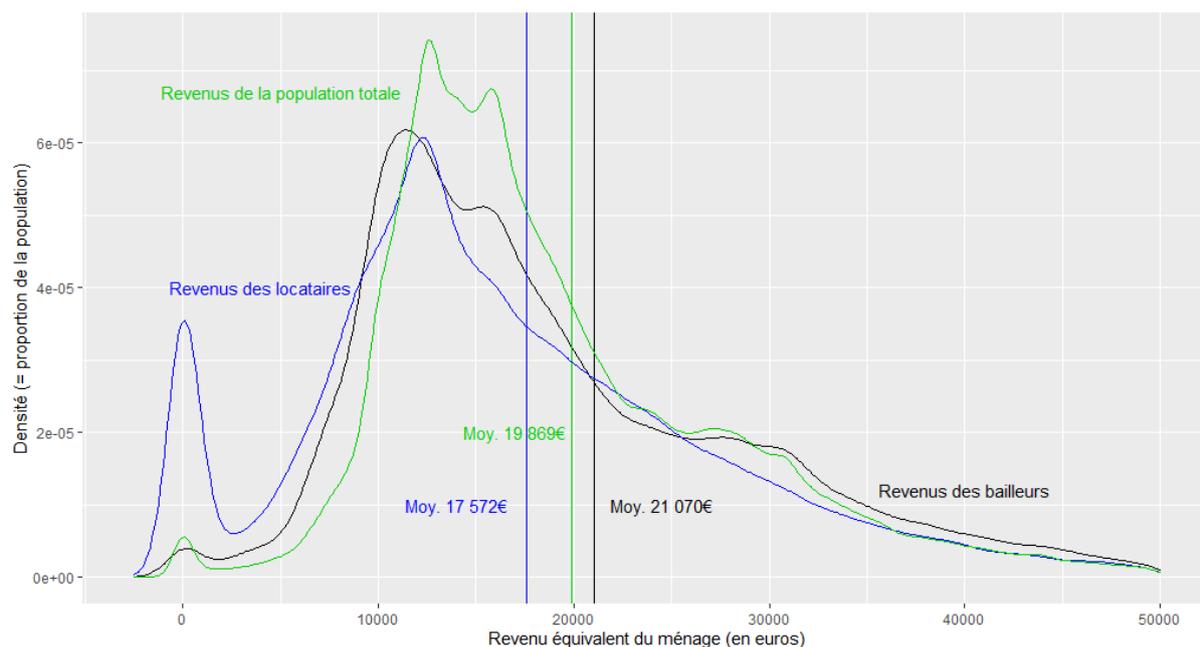
Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

## 7.5. LE CAS DES BAILLEURS ÂGÉS

Avant de conclure ce chapitre, nous allons explorer brièvement la question spécifique du revenu des bailleurs âgés. En effet, on conçoit parfois le loyer perçu par les personnes âgées comme un revenu permettant de compléter (voire de se substituer à) une pension de retraite insuffisante. Cette hypothèse peut sembler plausible *a priori* quand on sait que de nombreux bailleurs exercent un emploi comme indépendant et que les indépendants bénéficient généralement de pensions plus faibles. Pour ceux-ci, l'épargne acquise au cours de leur vie professionnelle pourrait leur permettre d'acheter un ou plusieurs logements mis en location pour que les loyers perçus puissent compléter une pension trop basse. Il faut cependant nuancer cette hypothèse : malgré leur surreprésentation, les bailleurs indépendants (21,4% des logements) sont quand même moins fréquents en nombres absolus, que les bailleurs salariés (31,5% des logements). Le graphique 11 présente les revenus équivalents des bailleurs d'âgés d'au moins 65 ans<sup>53</sup>, de leurs locataires et de la population d'au moins 65 ans en Wallonie. Ce graphique est donc identique au graphique 10, mais en se limitant aux logements dont le bailleur est âgé d'au moins 65 ans. Précisons que les locataires repris ici ne sont pas les locataires âgés mais les ménages qui louent leur logement à un bailleur âgé d'au moins 65 ans. Rappelons également que comme pour les graphiques précédents, ce sont bien des logements que l'on dénombre et non des individus, les personnes mettant en location plusieurs logements sont donc comptabilisées autant de fois qu'elles ne louent de logements en Wallonie.

<sup>53</sup> Quand un logement comprend plusieurs propriétaires, c'est l'âge moyen qui est retenu pour déterminer si le logement est conservé ou exclu des données. Nous ne reprenons qu'un seul graphique par économie de place. La pondération de l'âge pour la population totale nous semble moins nécessaire ici, car c'est surtout pour les plus jeunes (avant 40 ans) que la pondération s'avère nécessaire (il n'y a que très peu de bailleurs plus jeunes). Pour les autres types de revenus, les résultats sont similaires.

## Graphique 11 : Revenus « équivalents » des bailleurs d'au moins 65 ans, de leurs locataires et de la population d'au moins 65 ans, en Wallonie



Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Comparativement au graphique 10, on observe moins de différences entre les trois distributions. Le revenu des bailleurs, bien que supérieur en moyenne à celui de la population de 65 ans et plus<sup>54</sup>, a une distribution proche de celui-ci. Elle semble cependant plus « étirée » : il y a proportionnellement plus de bailleurs avec un revenu plus faible que dans la population générale et plus avec des revenus plus élevés, mais il y a proportionnellement moins de bailleurs avec un revenu « médian » que dans la population générale. On observe aussi que les différences entre les revenus des locataires, des bailleurs et de la population totale sont moindres dans ce graphique que dans le graphique 10.

De ces observations, on peut deviner un léger effet de loyer comme complément à une faible pension. En effet, par rapport à la population générale, la distribution des revenus des bailleurs âgés est un peu gonflée à gauche. Cependant, cet effet semble très léger. Si certains bailleurs âgés ont des revenus faibles hors loyers, d'autres ont des revenus plus élevés et en moyenne leurs revenus sont toujours supérieurs à ceux de la population générale et à ceux de leurs locataires.

En outre, les bailleurs âgés ont une autre spécificité : la majorité d'entre eux ne doit probablement plus payer d'emprunt hypothécaire, que ce soit sur leur résidence principale ou sur les logements en location. Ces plus faibles frais de logement peuvent expliquer chez les 65 ans et plus la différence entre leur taux de pauvreté monétaire (proche de celui des autres tranches d'âge) et leur taux de privation matérielle et sociale (nettement inférieur)<sup>55</sup>. Ils ont donc moins de frais de logement et leurs loyers sont directement disponibles (et ne constituent pas une épargne forcée). La moindre différence entre, d'une part, les revenus des locataires de bailleurs âgés et, d'autre part, les revenus des bailleurs âgés et de la population âgée doit aussi s'interpréter à la lumière de ce constat. Parmi les 65 ans et plus (qu'ils soient bailleurs ou non), la majorité a des frais de logement plus faibles (car plus d'emprunt ou de loyer à payer). Même si leurs revenus ne sont pas aussi élevés que ceux des plus

<sup>54</sup> Le revenu moyen net des ménages bailleurs est, en revanche, légèrement inférieur au revenu moyen net des ménages de la population de 65 ans et plus.

<sup>55</sup> Ghesquière F., Tableau de bord de la pauvreté en Wallonie, IWEPS, Regards Statistiques n° 7, 2022 : <https://www.iweeps.be/publication/tableau-de-bord-de-la-pauvrete-en-wallonie/>

jeunes, leur niveau de vie l'est probablement<sup>56</sup>. Les écarts entre les courbes bleue, verte et noire sur le graphique 11 sous-estiment donc probablement les écarts de niveaux de vie en comparaison à ce qu'on peut observer sur le graphique 10.

Pour conclure la question des bailleurs âgés, on doit reconnaître que, même si elles peuvent être légèrement nuancées, les conclusions tirées de l'observation des revenus de l'ensemble des bailleurs restent valables pour la sous-population des bailleurs d'au moins 65 ans : leurs revenus (hors loyers) sont très proches de (et même légèrement supérieurs à) ceux de la population générale de cet âge. Il y a très peu de bailleurs qui n'ont aucun autre revenu, leurs revenus locatifs peuvent être qualifiés de suppléments. Enfin, si sans compter les loyers, ils ont des revenus similaires à ceux de la population générale, leurs locataires sont quant à eux nettement plus pauvres.

## 7.6. DIFFÉRENCES ET SIMILITUDES DES BAILLEURS PAR RAPPORT À LA POPULATION GÉNÉRALE

Les différents résultats présentés ci-dessus montrent que les bailleurs sont à la fois similaires et différents du reste de la population. Du point de vue de l'âge, de manière non surprenante, ils sont plus âgés que la majorité de la population, sans cependant être très âgés – seule une minorité de ceux-ci dépassent l'âge de la retraite.

Pour certaines caractéristiques, leur situation est relativement similaire à celle de la population wallonne de même âge. C'est notamment le cas pour le type de ménages ou les revenus – à condition de ne pas prendre en compte les loyers perçus. Si l'on prenait en compte ceux-ci, les revenus des bailleurs ne seraient pas légèrement supérieurs à ceux de la population de même âge, mais largement supérieurs. Ces constats semblent soutenir l'hypothèse que les mécanismes d'acquisition d'un capital immobilier sont relativement indépendants de ceux déterminant d'autres revenus, notamment le marché du travail.

Pour d'autres caractéristiques, on pointe une spécificité des bailleurs. Ainsi, ceux-ci sont très majoritairement des hommes, ont des diplômes supérieurs à la population de leur âge et exercent plus fréquemment une activité professionnelle en tant que chefs d'entreprises ou indépendants. Relativement à leur âge, les salariés et les autres inactifs y sont moins fréquents.

Que l'on insiste sur les spécificités ou sur la « normalité » des bailleurs, il y a un élément qui ressort, c'est le caractère non professionnel de leur activité locative. La très grande majorité des bailleurs ont une autre source de revenus professionnels (salaire, revenu d'indépendant, pension) qui n'est pas négligeable. Les loyers perçus peuvent donc être considérés comme un « bonus » – que ce soit un supplément de revenu disponible immédiatement ou une forme d'épargne forcée – et non comme le revenu principal des bailleurs et de leur ménage. Cette image du bailleur confirme les constats sur le fait que la majorité des logements loués sont la possession de petits bailleurs résidant à proximité de leur bien. Ce caractère de petit bailleur ne veut pas dire que ceux-ci sont pauvres. Du point de vue du patrimoine, ce n'est certainement pas le cas, car ils possèdent très souvent leur résidence principale en plus du (ou des) logement(s) mis en location. Du point de vue du revenu, leurs rentrées hors loyers sont légèrement supérieures à celles de la population de même âge et d'autres caractéristiques (diplôme, surreprésentation des chefs d'entreprises) indiquent qu'ils sont relativement privilégiés. Si l'on pouvait comptabiliser le montant des loyers perçus dans leur revenu, on aurait très certainement des revenus nettement supérieurs à la moyenne.

---

<sup>56</sup> D'autres éléments peuvent avoir un effet opposé car engendrant des frais importants : problèmes de santé, de dépendance, besoin d'aide extérieure, voire de résidence en maison de repos.

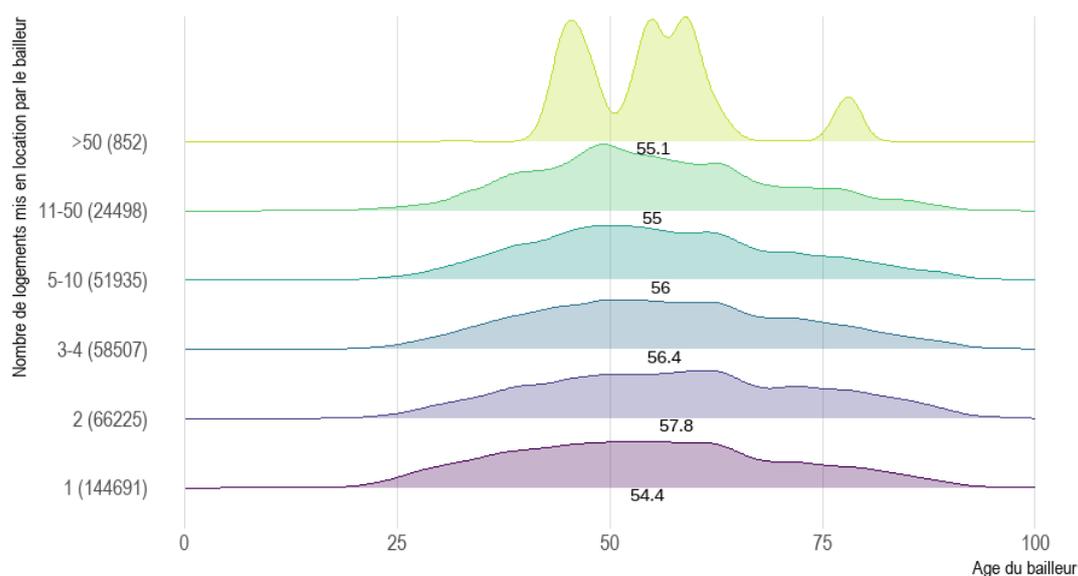
Si la question de la spécificité et du niveau de richesse des bailleurs est sujette à discussion, il y en a une qui ne l'est pas, c'est celle des locataires. Ceux-ci sont très largement plus pauvres. Ce contraste est particulièrement frappant si on compare leur situation à celle de leur bailleur : leurs revenus sont largement inférieurs – près de la moitié ont un revenu moitié moindre que celui de leur bailleur, avant prise en compte du paiement du loyer –, leurs diplômes sont globalement plus faibles, alors que leur âge devrait leur donner un avantage sur ce point, et ils font généralement partie de ménages typiquement plus précaires comme les isolés ou les familles monoparentales.

## 7.7. LES CARACTÉRISTIQUES DES BAILLEURS SELON LE NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN LOCATION

Il est intéressant de croiser les caractéristiques des propriétaires présentées ci-dessus avec la taille du portefeuille de celui-ci. Cela permet de voir si les « grands » bailleurs ont des caractéristiques différentes des « petits » bailleurs. Nous allons passer en revue les différentes caractéristiques présentées ci-dessus. Rappelons que tous les calculs sont effectués sur les logements, les bailleurs sont repris plusieurs fois s'ils possèdent plusieurs logements. Pour identifier les catégories de bailleurs, nous avons repris les catégories développées plus haut. La catégorie la plus élevée (bailleur louant plus de 50 logements) comprend peu de logements (environ 850 logements), les chiffres de cette dernière doivent être interprétés avec prudence : s'ils ne sont pas faux pour décrire la situation en Wallonie en 2011, leur valeur peut résulter plus de contingences et de singularités que de mécanismes sociaux généraux.

En termes d'âge, il y a très peu de différences entre les types de bailleurs. On note cependant que l'âge moyen a tendance à très légèrement diminuer avec le nombre de biens possédés, à l'exception des bailleurs ne louant qu'un seul logement qui sont plus jeunes. Ce caractère distinct des unibailleurs se retrouvera dans d'autres indicateurs. On observe aussi que la variable d'âge pour les très grands bailleurs (plus de 50 logements mis en location) est relativement contingente, car ces derniers se limitent probablement à quelques personnes.

**Graphique 12 : Âge des bailleurs selon leur portefeuille immobilier**



Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Note : Les courbes de densité décrivent la distribution en Wallonie des logements loués selon l'âge des bailleurs en répartissant les logements selon le nombre de logements mis en location par le bailleur. Les chiffres sous chaque courbe de densité indiquent l'âge moyen de la distribution. Les chiffres entre parenthèses sur l'échelle des ordonnées indiquent le nombre de logements de la catégorie.

Concernant le sexe, on observe que la part de femmes est encore plus faible parmi les grands bailleurs que parmi les petits – même si parmi ces derniers elles sont déjà minoritaires. La part des logements avec plusieurs propriétaires tend aussi à diminuer avec le nombre de logements possédés. On peut émettre une hypothèse permettant d'expliquer ce constat : quand on possède beaucoup de logements, on n'a pas « besoin » de partager la propriété de ceux-ci. D'ailleurs, on a pu constater que, parmi les couples, plus les revenus sont importants, plus la gestion financière a tendance à être séparée (gestion séparée des revenus, contrat de mariage en séparation de biens, etc.)<sup>57</sup>. On observe, par contre, une spécificité : la part de copropriétaires est plus faible chez les bailleurs qui possèdent un seul logement que chez ceux qui en possèdent deux. On peut émettre une hypothèse explicative liée à la mise en couple. Quand deux personnes décident d'habiter ensemble alors qu'elles sont déjà chacune propriétaires de leur logement, l'une peut mettre son ancien domicile (dont elle est seule propriétaire) en location. Les situations de multibailleurs pourraient inclure plus fréquemment d'autres situations : couples décidant de placer ensemble leurs avoirs dans l'immobilier, frères et sœurs conservant une gestion commune en indivision d'un patrimoine immobilier hérité, etc.

**Tableau 24 : Sexe des bailleurs selon leur portefeuille immobilier, en %**

Nombre de logements loués par le bailleur	Femme	Homme	Plusieurs propriétaires	Total
1	34,2	53,9	11,9	<b>100,0</b>
2	24,5	52,1	23,4	<b>100,0</b>
3-4	23,2	61,4	15,5	<b>100,0</b>
5-10	18,8	68,5	12,8	<b>100,0</b>
11-50	11,9	77,0	11,1	<b>100,0</b>
>50	0,0	90,3	9,7	<b>100,0</b>

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Concernant le niveau d'instruction, comme pour l'âge et contrairement au sexe, on observe peu de différences entre grands et petits bailleurs. La spécificité des très grands bailleurs pourrait n'être qu'un simple effet de contingence.

<sup>57</sup> Voir Ghesquière F. « Le revenu au sein des couples en Belgique : analyses de la mise en commun et des écarts de revenus à partir de SILC 2010 », *9<sup>e</sup> journée d'études juridiques Jean Renauld*, 2022, Louvain-la-Neuve et Frémeaux N. & Leturcq M. (2019). « Individualisation du patrimoine au sein des couples : quels enjeux pour la fiscalité ? » *Revue de l'OFCE*, 161, 145-175. <https://doi.org/10.3917/reof.161.0145>

**Tableau 25 : Niveau de diplôme des bailleurs selon leur portefeuille immobilier, en %**

Nombre de logements loués par le bailleur	Secondaire inférieur ou moins	Secondaire supérieur	Supérieur	Total
1	35,5	29,7	34,8	<b>100,0</b>
2	37,1	28,4	34,5	<b>100,0</b>
3-4	34,7	29,9	35,5	<b>100,0</b>
5-10	33,8	30,2	36,0	<b>100,0</b>
11-50	34,4	31,8	33,8	<b>100,0</b>
>50	19,7	21,2	59,1	<b>100,0</b>

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Concernant le statut socioprofessionnel, on observe un certain gradient. Les grands bailleurs sont plus souvent employeurs, indépendants ou autres inactifs et moins souvent salariés et retraités que les petits bailleurs. La différence est particulièrement nette pour les employeurs, les indépendants et les salariés : parmi les bailleurs de 11 à 50 logements un sur cinq est employeur, un sur cinq est indépendant et un sur six est salarié, alors que chez les unibailleurs, ces proportions s'élèvent respectivement à un sur vingt, un sur douze et deux sur cinq. Quand un bailleur travaille, son statut professionnel est donc clairement différent selon la taille de son portefeuille locatif. L'augmentation des autres inactifs dans la catégorie des bailleurs avec 11 à 50 logements s'explique probablement par la présence de quelques « rentiers », c'est-à-dire de personnes vivant exclusivement de leurs revenus locatifs. Enfin, précisons que contrairement à d'autres indicateurs, ici, la catégorie des unibailleurs ne ressort pas comme étant très différente des autres : si la différence entre la part d'employeurs, d'indépendants et de salariés est la plus importante avec les autres catégories, il n'y a pas de renversement du gradient, comme c'est le cas pour l'âge ou la présence de plusieurs propriétaires du logement.

**Tableau 26 : Statut professionnel des bailleurs selon leur portefeuille immobilier, en %**

Nombre de logements loués par le bailleur	Chômeur	Indépendant avec personnel	Autre inactif	Indépendant sans personnel	Pensionné	Salarié	Total
1	4,2	4,9	10,0	8,5	33,0	39,4	<b>100,0</b>
2	4,4	8,9	10,2	11,9	33,5	31,1	<b>100,0</b>
3-4	5,0	12,2	10,2	13,5	31,8	27,3	<b>100,0</b>
5-10	5,8	16,4	11,0	15,6	29,3	21,9	<b>100,0</b>
11-50	6,5	19,8	13,9	18,9	25,2	15,8	<b>100,0</b>
>50	0,0	33,9	1,7	58,5	5,9	0,0	<b>100,0</b>

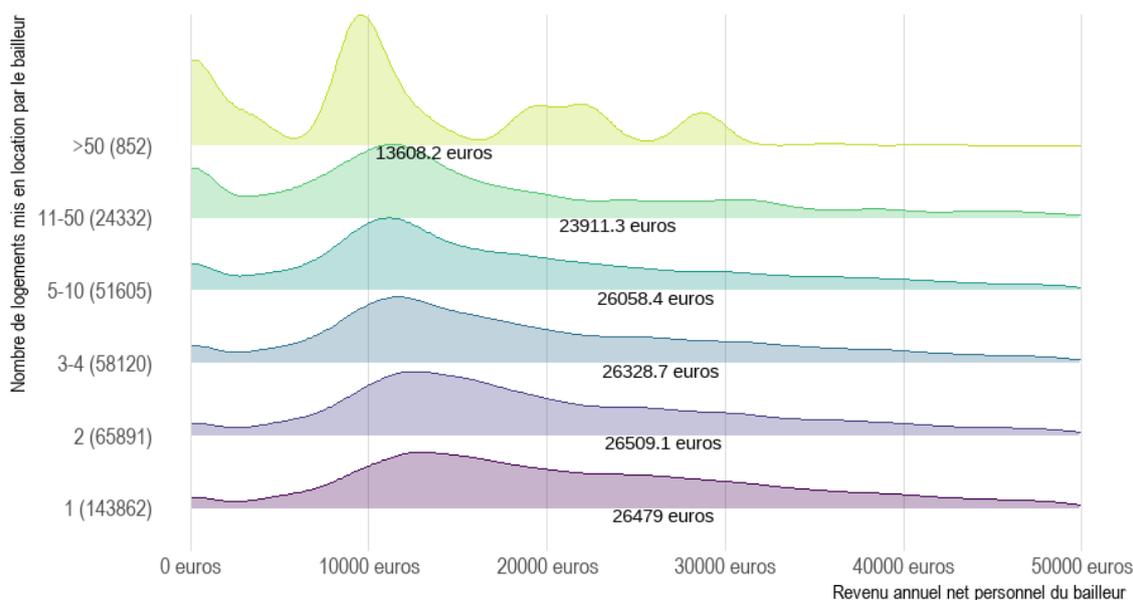
Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Les graphiques 13, 14 et 15 permettent de détailler les revenus – successivement, le revenu personnel, le revenu du ménage et le revenu équivalent – des bailleurs selon la taille de leur portefeuille immobilier locatif.

Concernant le revenu personnel (cf. graphique 13), même si les différences ne sont pas très importantes, on observe deux éléments intéressants. D'une part, la part des bailleurs à revenus nuls augmente avec la taille du portefeuille immobilier. Ainsi, logiquement, même si les bailleurs purement professionnels sont globalement peu fréquents, on en retrouve proportionnellement plus chez les « grands » bailleurs que chez les « petits ». En effet, il faut avoir un patrimoine immobilier conséquent pour pouvoir vivre de ses rentes. D'autre part, les revenus moyens – hors revenus immobiliers – ont tendance à baisser légèrement avec la taille du portefeuille immobilier. Cela s'explique en partie par une plus forte présence des revenus nuls chez les multibailleurs. Cela ne veut pas dire que les « gros » bailleurs sont plus pauvres que les petits, mais que leurs revenus immobiliers, non pris en considération ici, leur permettent d'avoir des revenus du travail (directs et indirects) plus faibles. En prenant en compte tous les revenus (patrimoine immobilier compris), on observerait certainement une tendance inverse. Précisons aussi que l'on ne peut pas exclure une sous-estimation des revenus du travail chez les grands bailleurs. En effet, comme nous l'avons vu, ceux-ci sont plus fréquemment indépendants que les petits bailleurs. Or, le revenu des indépendants dans les bases de données administratives est moins fiable que les revenus des salariés : possibilité accrue de travail non déclaré, revenu capitalisé par la société et non versé directement à l'indépendant, possibilité de déduire de nombreux frais professionnels...

Le gradient de revenus selon la taille des bailleurs diffère aussi aux extrêmes. Ainsi, l'écart est particulièrement marqué chez les très grands bailleurs. Même si l'on ne peut exclure un effet de contingence, avec un tel portefeuille immobilier, il est clair que l'on arrive à une situation de « rentier » où le revenu professionnel devient minoritaire par rapport aux revenus immobiliers. Par contre, ce gradient ne s'observe pas quand on compare les bailleurs d'un logement aux bailleurs de deux logements : les premiers ont des revenus du travail et de la sécurité sociale légèrement plus faibles que les seconds. Ici aussi, on observe donc une petite spécificité des unibailleurs.

**Graphique 13 : Revenu personnel des bailleurs selon leur portefeuille immobilier**

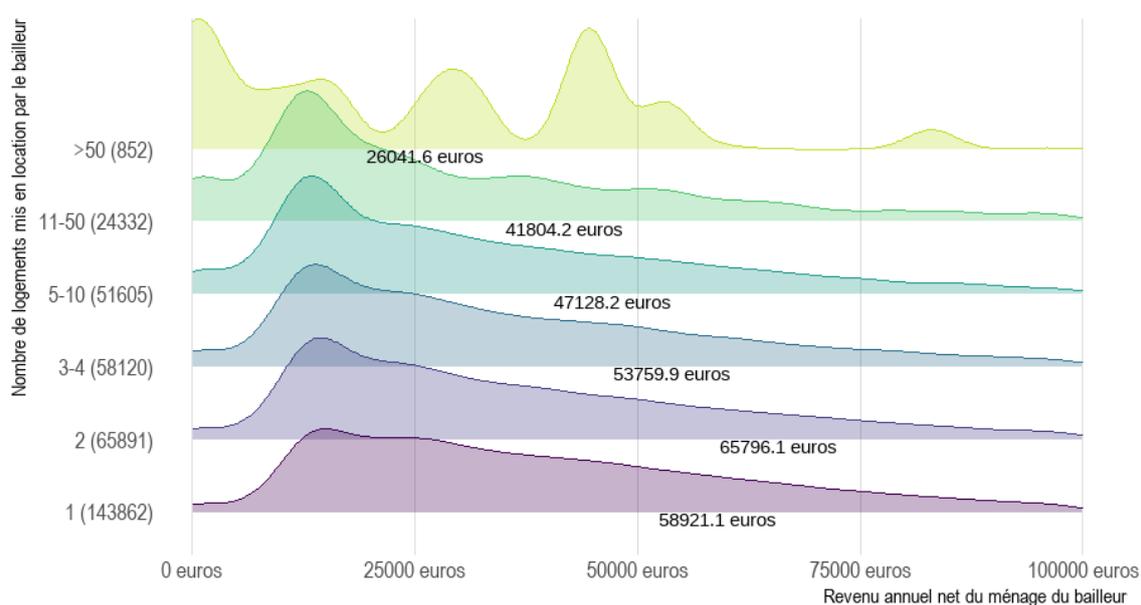


Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Note : Les courbes de densité décrivent la distribution en Wallonie des logements loués selon le revenu annuel net personnel des bailleurs en répartissant les logements selon le nombre de logements mis en location par le bailleur. Les chiffres sous chaque courbe de densité indiquent le revenu annuel net personnel moyen de la distribution. Les chiffres entre parenthèses sur l'échelle des ordonnées indiquent le nombre de logements de la catégorie.

Les observations faites sur les distributions des revenus personnels sont confirmées et même plus marquées quand on regarde les revenus des ménages (cf. graphique 14). On observe ainsi une diminution progressive des revenus des ménages moyens et une augmentation de la part des revenus nuls avec la taille du portefeuille immobilier du bailleur, un revenu très bas pour les très grands bailleurs et une situation spécifique pour les unibailleurs dont le revenu est plus faible que celui des bailleurs de deux logements. Le caractère plus marqué des différences quand on mesure le revenu des ménages est étonnant. On pourrait l'expliquer par le fait que les revenus du conjoint du bailleur (ou des autres membres de son ménage) sont plus faibles que ceux du bailleur (revenu de l'activité salariée plutôt que d'une activité d'indépendant, absence de loyers perçus) et/ou que le revenu du conjoint « s'adapte » à celui du bailleur : quand le bailleur perçoit d'importants loyers, son conjoint a tendance à moins travailler ; les conjoints d'unibailleurs gagnent des revenus plus faibles que ceux des bailleurs de deux logements, probablement parce qu'ils appartiennent à des milieux moins aisés.

**Graphique 14 : Revenu du ménage des bailleurs selon leur portefeuille immobilier**

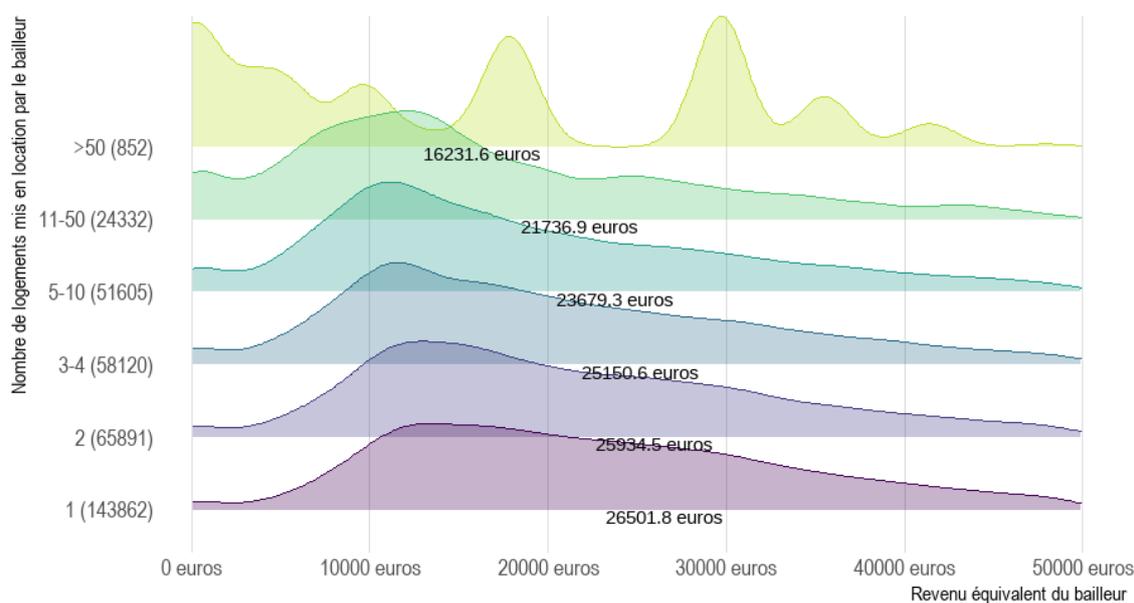


Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Note : Les courbes de densité décrivent la distribution en Wallonie des logements loués selon le revenu annuel net du ménage du bailleur en répartissant les logements selon le nombre de logements mis en location par le bailleur. Les chiffres sous chaque courbe de densité indiquent le revenu moyen annuel net des ménages des bailleurs de la distribution. Les chiffres entre parenthèses sur l'échelle des ordonnées indiquent le nombre de logements de la catégorie.

Quand on regarde le revenu équivalent, les résultats diffèrent quelque peu. Si le gradient est toujours bien visible, il semble se réduire. La réelle originalité provient de la situation des unibailleurs (qui ne louent qu'un seul logement) : leurs revenus équivalents sont légèrement supérieurs aux bi-bailleurs. Cela doit s'expliquer par des compositions familiales différentes. Cependant, comme on peut l'observer au tableau 27, les types de ménages de ces types de bailleurs ne diffèrent pas sensiblement, les isolés sont même plus présents chez les bi-bailleurs que chez les unibailleurs. La différence ne peut dès lors s'expliquer que par le nombre et l'âge des enfants. De manière générale, on observe dans le tableau 27 que le type de ménages n'est pas très lié à la taille du portefeuille immobilier du bailleur, à l'exception des très grands bailleurs, mais il peut s'agir d'un effet de contingence.

## Graphique 15 : Revenu équivalent des bailleurs selon leur portefeuille immobilier



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Note : Les courbes de densité décrivent la distribution en Wallonie des logements loués selon le revenu équivalent du bailleur en répartissant les logements selon le nombre de logements mis en location par le bailleur. Les chiffres sous chaque courbe de densité indiquent le revenu équivalent moyen des bailleurs de la distribution. Les chiffres entre parenthèses sur l'échelle des ordonnées indiquent le nombre de logements de la catégorie.

**Tableau 27 : Répartition des logements loués selon le type de ménages du bailleur et le nombre de logements mis en location par celui-ci, en %**

Nombre de logements loués par le bailleur	Isolé	Monoparental	Couple avec enfant(s)	Couple sans enfant	Autres	Total
1	22,9	8,0	34,2	31,4	3,6	<b>100,0</b>
2	25,3	7,9	32,6	30,6	3,6	<b>100,0</b>
3-4	23,1	7,1	36,1	30,2	3,4	<b>100,0</b>
5-10	24,0	6,9	37,7	28,0	3,3	<b>100,0</b>
11-50	24,1	5,3	38,1	28,0	4,6	<b>100,0</b>
>50	29,1	0,0	24,3	46,6	0,0	<b>100,0</b>

Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

Le tableau 28 présente pour la Wallonie les pourcentages cumulés de proximité du bailleur des logements loués par des particuliers selon le nombre de logements loués par le bailleur. Il se lit de la manière suivante. Parmi les logements loués par des particuliers ne mettant en location qu'un seul logement, 59% des logements ont un bailleur qui réside dans la même commune (y compris les 34% dans le même secteur statistique).

En termes de proximité entre le bailleur et le locataire, on observe quelques différences. Il y a plus de petits bailleurs qui sont très proches du logement (dans le même bâtiment ou dans le même secteur par exemple) que de grands bailleurs. Par contre, quand on regarde la proximité à un niveau plus large, par exemple celui de l'arrondissement, on n'observe plus de différences et la relation

semble quelque peu s'inverser pour les niveaux les plus grands que sont la province, la région et la Belgique. On peut analyser ces constats par une préférence pour la proximité. Les bailleurs préfèrent louer des logements proches de leur propre domicile. Cependant, s'ils ont un grand portefeuille immobilier, il n'est pas possible de trouver tous les biens qu'ils désirent acquérir à une proximité directe de leur logement. Ainsi, les grands bailleurs possèdent – par « défaut » – aussi des biens plus éloignés. La sous-représentation des unibailleurs en termes de proximité à large échelle pourrait s'expliquer par un effet de mesure. Ne connaissant pas le nombre de logements possédés à l'étranger, il est possible que des bailleurs, résidant souvent à l'étranger, soient identifiés erronément comme unibailleurs simplement parce que l'on ne peut pas prendre en compte les biens qu'ils possèdent dans leur propre pays. Comme nous l'avons vu, cependant, peu de ménages semblent posséder un logement à l'étranger.

**Tableau 28 : Répartition des logements loués selon la proximité géographique entre le logement et son propriétaire et selon le nombre de logements mis en location par celui-ci, en %**

Nombre de logements loués par le bailleur	Bâtiment	Secteur	Commune	Arrondissement	Province	Région	Belgique	Belgique et étranger
1	14,5	34,1	59,3	75,4	82,2	88,0	92,1	100,0
2	10,5	31,5	59,3	77,2	84,6	90,8	95,0	100,0
3-4	7,6	26,5	56,9	77,3	85,5	91,7	96,0	100,0
5-10	5,8	21,8	53,6	75,5	84,9	91,4	96,4	100,0
11-50	4,7	16,3	52,0	75,6	84,7	91,4	97,1	100,0
>50	1,8	1,9	33,5	65,3	66,9	86,4	90,4	100,0

Source : Censur 2011 – Calculs : IWEPS

Pour conclure cette section sur les caractéristiques des bailleurs selon la taille de leur portefeuille, synthétisons les principaux résultats en trois enseignements.

Premièrement, on observe que certaines caractéristiques ne semblent pas ou très peu liées au portefeuille immobilier du bailleur. Il s'agit du diplôme, du type de ménages et, mais un peu moins, de l'âge.

Deuxièmement, certaines caractéristiques sont corrélées, positivement ou négativement, avec la taille du portefeuille immobilier du bailleur : le sexe, la situation professionnelle, le revenu du travail (et en particulier celui du ménage du bailleur) et la proximité avec le logement loué. Ainsi, les grands bailleurs sont bien plus fréquemment des hommes qui possèdent seuls leurs logements, occupent un emploi d'indépendant ou de chef d'entreprises et sont moins souvent salariés ou pensionnés, ont des revenus du travail plus faibles (mais certainement plus que compensés par les revenus locatifs) et résident moins souvent très proche de leur logement (mais ayant plusieurs logements, il est difficile d'habiter proche de chacun d'eux).

Troisièmement, on observe une spécificité pour les bailleurs d'un seul logement. En effet, pour certaines variables, ils s'écartent des gradients observés avec la taille du portefeuille immobilier. Par exemple, ils ont un revenu du travail (au niveau du ménage) plus faible et sont plus fréquemment propriétaires seuls du logement loué. Ainsi, si une distinction dichotomique devait être opérée, ce serait entre les uni- et les multibailleurs.

## 8. Une question de genre : la répartition de la propriété de la résidence principale dans les couples

Les données du Censur 2011 permettent également d'explorer les inégalités de genre à travers les inégalités dans la propriété de la résidence principale : parmi les couples propriétaires, quel est le conjoint qui possède la résidence principale du couple ? La réponse à cette question fournit un éclairage sur le fonctionnement actuel du couple (le conjoint qui habite chez l'autre est probablement dans une situation défavorable) et sur les difficultés potentielles en cas de séparation (le conjoint n'ayant pas de droit de propriété sur le logement est probablement celui qui devra partir).

L'analyse présentée ici se limite aux couples hétérosexuels propriétaires de leurs logements. Les couples retenus sont les couples mariés, les cohabitants légaux et les personnes vivant en union libre. Pour ces derniers, comme les données ne proviennent pas d'une enquête où l'on peut demander aux personnes vivant ensemble si elles se considèrent comme un couple, c'est un algorithme (basé sur divers éléments, notamment les différences d'âge entre conjoints potentiels) qui détermine si des cohabitants qui ne sont ni mariés, ni cohabitants légaux, constituent un couple en union libre. Comme précédemment, les couples sont considérés comme propriétaires de leur logement si l'un des occupants du logement possède un droit réel, quel qu'il soit (pleine propriété, usufruit, nue-propriété, etc.) sur le logement occupé ou s'il est administrateur d'une société possédant un tel droit sur le logement.

Tous les couples propriétaires ainsi identifiés ont été classés en sept catégories selon qui possède le logement occupé :

1. La femme est seule propriétaire (en pleine propriété) du logement.
2. La femme et l'homme sont seuls propriétaires en indivision du logement mais la part de la femme est supérieure à celle de l'homme.
3. La femme et l'homme sont seuls propriétaires en indivision du logement à parts égales.
4. La femme et l'homme sont seuls propriétaires en indivision du logement mais la part de l'homme est supérieure à celle de la femme.
5. L'homme est seul propriétaire (en pleine propriété) du logement.
6. Des droits de propriété autres que de la pleine propriété sont identifiés : démembrement, bail emphytéotique ou une autre relation de propriété.
7. Il apparaît que le couple partage la propriété avec d'autres personnes (physiques ou morales), qui peuvent faire partie ou non du ménage<sup>58</sup>.

Ces deux derniers cas sont plus complexes et ne permettent pas de bien classer la situation des couples et donc d'analyser la répartition de la propriété au sein de ceux-ci. En cas de coexistence du cas 6 et du cas 7, ce qui est fréquent, c'est le 6 qui est retenu.

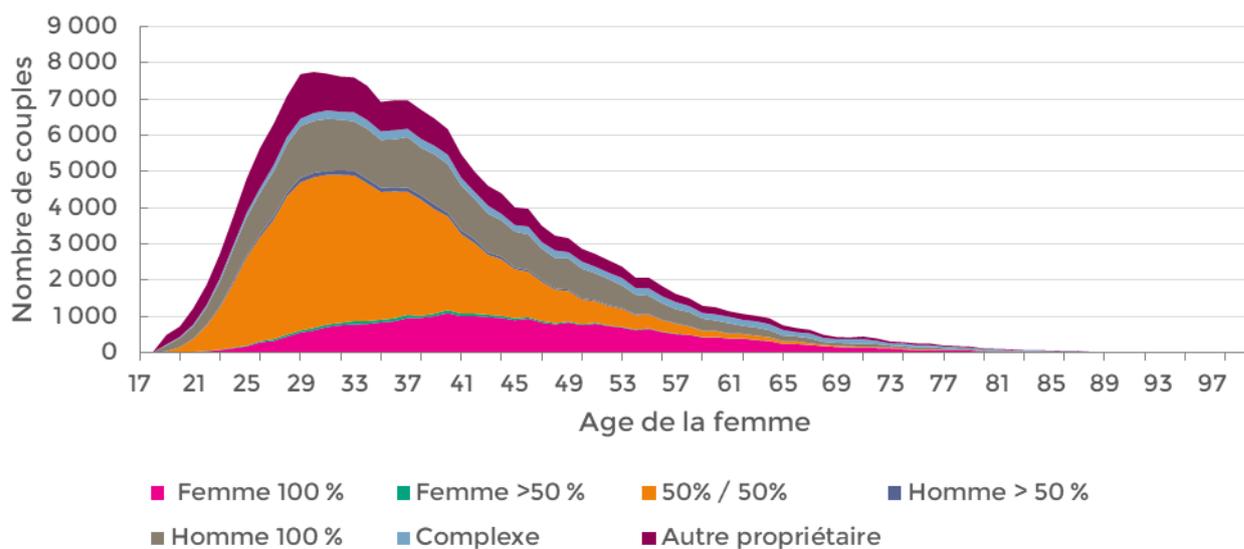
Les graphiques 16, 17 et 18 répartissent les couples propriétaires occupants selon les sept catégories ainsi identifiées. Les graphiques sont distingués selon le type de lien juridique qui unit les conjoints (mariage, cohabitation légale ou union libre). Dans chaque graphique, les proportions sont ventilées

---

<sup>58</sup> Il est possible qu'à cause d'erreurs dans les données, certaines situations soient erronément classifiées dans cette catégorie car elle reprend toutes les situations où la part de pleine propriété totale des conjoints est inférieure à 100% et où il n'y a pas d'autres droits de propriété enregistrés dans le cadastre que la pleine propriété.

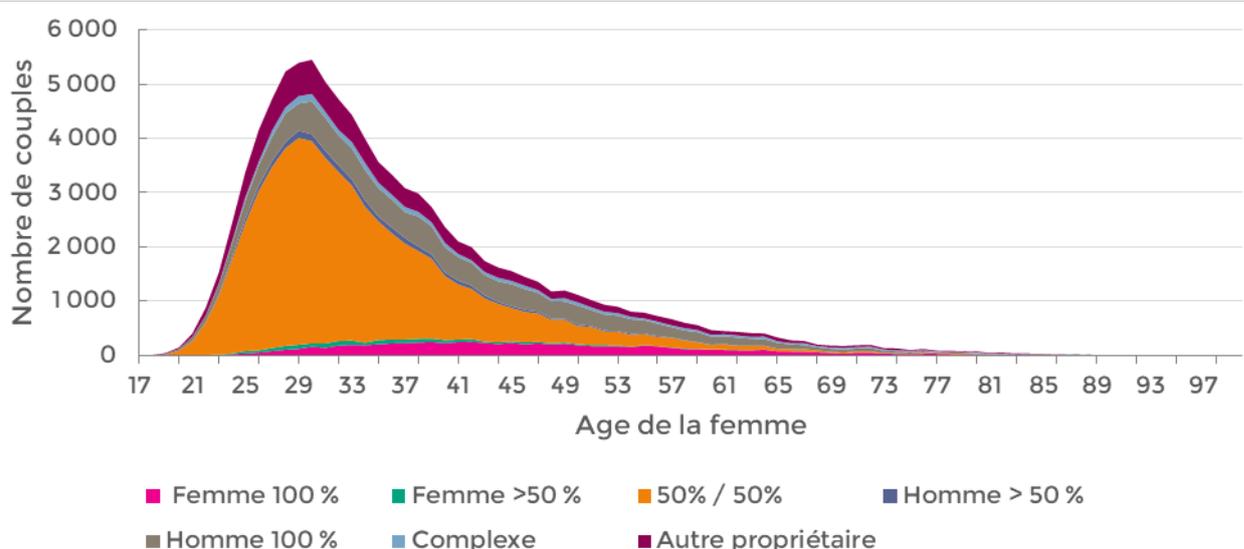
selon l'âge de la femme. On y observe que les couples mariés sont bien plus inégalitaires (en défaveur de la femme) que les couples en cohabitation légale ou en union libre. Les couples jeunes (même parmi les mariés) sont en général plus égalitaires que les couples plus âgés. La fréquence des unions libres âgées où un seul conjoint est propriétaire du logement (souvent la femme) illustre peut-être des situations de deuxième union peu formalisée où l'un des conjoints est venu habiter chez l'autre sans qu'il y ait un désir de modifier la situation de propriété, notamment en présence d'enfants d'une première union.

**Graphique 16 : Type de propriété du logement familial parmi les couples propriétaires occupants en union libre, selon l'âge de la femme**



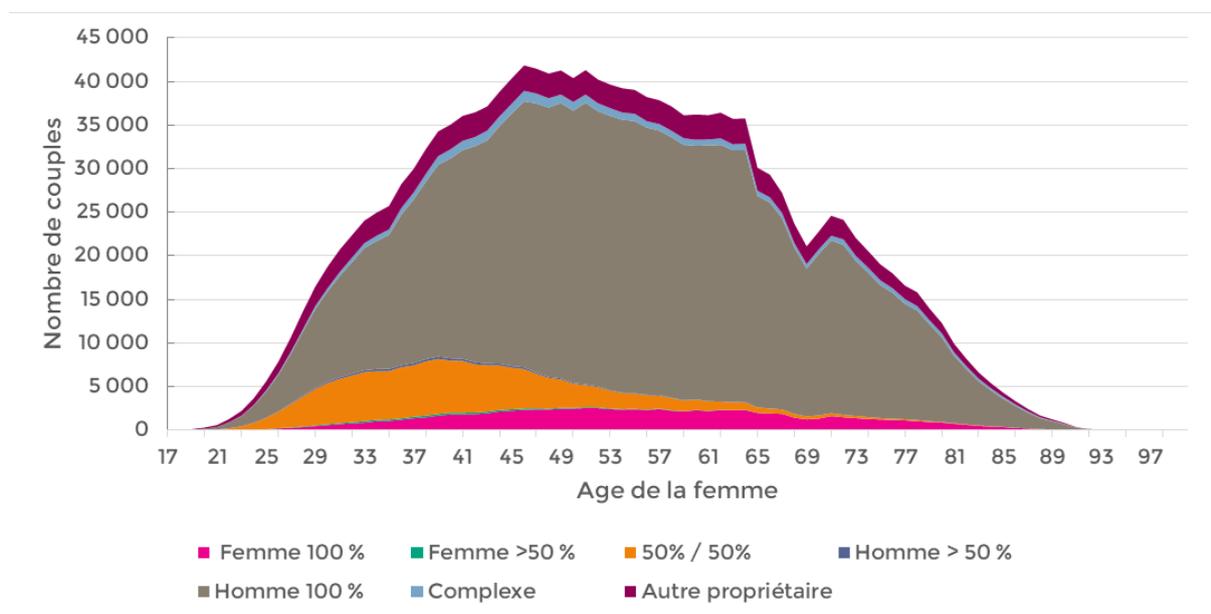
Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

**Graphique 17 : Type de propriété du logement familial parmi les couples propriétaires occupants en cohabitation légale, selon l'âge de la femme**



Source : Census 2011 – Calculs : IWEPS

**Graphique 18 : Type de propriété du logement familial parmi les couples propriétaires occupants mariés, selon l'âge de la femme**



Il est cependant nécessaire d'émettre une réserve à cette analyse : nous ne pouvons pas classer les couples mariés selon le contrat de mariage (c'est-à-dire l'application ou pas du régime légal de la communauté des acquêts). Or, on peut imaginer que, dans le cas d'une communauté (même partielle) des biens, le cadastre n'ait pas enregistré parfaitement qui est le propriétaire du bien. Concrètement, on pourrait avoir des logements qui sont la propriété des deux conjoints car appartenant à la communauté, mais qui sont enregistrés uniquement au nom de l'homme dans le cadastre. La pratique de l'enregistrement dans le cadastre pourrait aussi être moins fiable pour les données plus anciennes. Rappelons que les couples dont la femme est âgée de 60 ans en 2011 se sont probablement mariés et ont probablement acheté leur résidence commune dans les années 1970. Il serait en effet étonnant que parmi les couples plus âgés, la quasi-totalité des couples mariés et propriétaires vit dans un logement dont la propriété est exclusivement celle de l'homme, ce serait en tout cas différent de ce qu'on trouve dans d'autres pays européens, par exemple en France<sup>59</sup>. Quoiqu'il en soit, même si ces résultats sont biaisés, ils illustrent une forte division sexuelle symbolique du patrimoine (le logement familial étant au nom de l'homme dans les couples mariés) et une situation plus difficile pour la femme en cas de divorce (celle-ci devant probablement plus argumenter que l'homme pour faire valoir ses droits sur le logement).

<sup>59</sup> Bessière C. & Gollac S. *Le genre du Capital*, La découverte, 2019

## 9. Conclusion générale

La richesse des résultats de cette recherche provient du couplage de plusieurs bases de données. Avec le Censur 2011, 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. Cependant, basées sur des enregistrements administratifs, ces données peinent à identifier la réalité qui échappe aux administrations. C'est, par exemple, le cas des logements « vides », pour lesquels il est difficile de comprendre la situation réelle, même si certaines pistes ont pu être mises en évidence comme le logement étudiant dans les villes universitaires, les secondes résidences ou les logements de vacances dans les Ardennes. Les données administratives ne sont pas toujours parfaitement fiables pour un usage statistique, c'est notamment le cas pour le cadastre, qui présente même des manquements dans le dénombrement de logements. Pour éclairer ces réalités non enregistrées, les enquêtes et les recensements dans lesquels on interroge directement la population s'avèrent nécessaires.

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%). Cependant cette catégorie comprend des réalités très différentes : logements loués à des personnes ne s'y domiciliant pas (ex. des étudiants), logements de vacances, secondes résidences, logements en travaux, erreurs dans le cadastre, etc. 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 outre, ces logements semblent correspondre à des réalités aussi diverses : location de logements dans un but lucratif, mais aussi acquisition de logements en vue de transformer l'usage du bâtiment, logements de fonction, etc. En Wallonie, seul un logement sur quatre cents (0,2% du parc) appartient à une société dont l'objectif, tel qu'enregistré à la BCE, est explicitement la location de logements à des fins lucratives. Ces différents types de propriété de logements ne sont pas uniformément répartis sur le territoire. Par exemple, les logements loués sont bien plus fréquents en ville que dans les zones rurales.

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<sup>60</sup>. 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. Ces deux situations se conjuguent plus fréquemment qu'elles ne se rencontrent isolément. En outre, 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. Enfin, en Wallonie, la présence de copropriété au sein des immeubles ne semble pas constituer un frein majeur à la rénovation énergétique. En effet, les logements en copropriété sont peu fréquents (10,6% des logements), la majorité des logements sont individuels (75,1%) ou en immeuble de rapport (12,3%)<sup>61</sup>. La copropriété se combine par ailleurs souvent avec une location (seuls 12% des logements en copropriété sont occupés par leur propriétaire),

<sup>60</sup> Il s'agit bien ici des logements qui n'ont qu'un seul propriétaire (que celui-ci soit une personne physique ou une personne morale). Si l'on s'intéresse aux logements qui n'ont qu'un seul ménage propriétaire, on s'approche de 90% des logements wallons pour lesquels la propriété n'est pas partagée entre des ménages différents.

<sup>61</sup> Les 2% restant sont des logements situés dans des bâtiments non résidentiels.

ce qui engendre d'autres potentielles difficultés de rénovation, dues aux divergences d'intérêt entre bailleurs et locataires.

En Wallonie, les propriétaires de logements habitent très majoritairement en Wallonie. Si l'on exclut les logements qui sont la propriété de sociétés<sup>62</sup>, 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 n'habitent pas majoritairement dans le même immeuble ou dans la même rue que leurs logements mis en location : seuls 10,9% des logements loués ont un propriétaire résidant dans le même bâtiment et 29,7% dans le même secteur statistique<sup>63</sup>. 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. Les très grands propriétaires sont très peu fréquents : seul 0,2% des logements loués par un particulier ont un bailleur mettant en location plus de 50 logements. Il est possible qu'à partir d'un certain portefeuille immobilier, les bailleurs particuliers créent une société pour gérer leur activité de location. Cependant, peu de logements appartiennent à des sociétés déclarant explicitement la location de logements dans leurs activités : ce type de propriété ne concerne que 0,2% de tous les logements en Wallonie. En réalité, les logements qui sont la propriété de sociétés privées semblent avoir des utilisations plus diverses : logements de fonction, immeuble de logements en l'attente d'être transformé pour un autre usage, logements de vacances, etc.

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.

Ces 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. Si l'on ne prend pas en compte les loyers perçus, leurs revenus sont légèrement supérieurs à ceux de la population wallonne de même âge. En termes de statut professionnel, chez les bailleurs, on observe une surreprésentation des indépendants, et en particulier des indépendants avec personnel. En effet, alors que 21,4% des logements loués ont un bailleur qui travaille comme indépendant (et même 9,6% qui est indépendant avec personnel), cette même catégorie ne correspond qu'à 7,4% de la population wallonne d'âge équivalent (et il n'y a que 2,3% des Wallons de cet âge qui sont des indépendants avec personnel)<sup>64</sup>.

<sup>62</sup> 12,9% des logements wallons sont la propriété de personnes morales et se répartissent de la manière suivante : 6,1% appartiennent à des sociétés de logement social ; 1,4% à d'autres institutions publiques ; et les 5,5% restant à d'autres sociétés, principalement privées.

<sup>63</sup> Ces 29,7% comprennent les 10,9% des logements loués dont un propriétaire réside dans le même bâtiment.

<sup>64</sup> Les 21,4% d'indépendants chez les bailleurs comprennent les 9,6% d'indépendants avec personnel, de même que les 7,4% d'indépendants dans la population d'âge équivalente aux bailleurs comprennent les 2,3% d'indépendants avec personnel.

Si, du point de vue des revenus, les bailleurs se distinguent assez peu de la population de même âge, ce n'est pas le cas des locataires. Ceux-ci sont généralement beaucoup plus pauvres que la population dans son ensemble, et *a fortiori* que les bailleurs. Ainsi, à titre d'exemple, en Wallonie, près de la moitié des locataires (46%) gagnent moitié moins que leur bailleur – et cette différence est calculée sans tenir compte des loyers versés et perçus.

Ces résultats qui éclairent le profil des bailleurs tendent à infirmer 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. L'immobilier résidentiel locatif est plutôt la propriété d'une « classe moyenne supérieure » que de la « grande bourgeoisie »<sup>65</sup>. 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 »<sup>66</sup>. 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<sup>67</sup>.

À l'heure où l'on se pose la question de la contribution des bailleurs face à l'envolée du coût de la vie, que ce soit à travers un blocage des loyers, une limitation de leur indexation ou une taxation de ceux-ci, nos résultats suggèrent la double conclusion suivante – qui fait d'ailleurs écho à la littérature<sup>68</sup>. D'une part, il ne nous semble pas pertinent de « faire payer » spécifiquement les bailleurs. En effet, tant au niveau du patrimoine qu'au niveau des revenus, il existe des ménages bien plus riches que ceux-ci. D'autre part, il n'est pas non plus pertinent d'immuniser les bailleurs de toute contribution financière. Les bailleurs appartiennent généralement à des catégories sociales « aisées » et ils bénéficient d'autres revenus qui sont « suffisants » pour vivre. Ainsi, plutôt qu'une taxe uniforme des loyers ou un blocage de ceux-ci, une taxation plus globale et progressive des revenus locatifs – de préférence nette de frais – ou même mieux de l'ensemble des revenus du capital (loyers, mais aussi revenus du patrimoine financier) semble plus juste socialement car les ménages plus aisés – notamment les grands bailleurs – seraient proportionnellement plus mis à contribution que dans une taxation unique et identique de chaque loyer – qui toucherait uniformément les grands et les petits bailleurs.

---

<sup>65</sup> Les termes ci-dessus sont mis entre guillemets, car il est difficile d'avoir une définition univoque des « très riches », d'un « petit » bailleur, de la « classe moyenne supérieure » ou encore de la « grande bourgeoisie ». Il faut aussi rappeler que ce constat relève d'une tendance statistique et qu'il existe des réalités individuelles qui s'en écartent. Il y a très certainement quelques bailleurs « très riches » comme il peut y avoir des bailleurs « pauvres ».

<sup>66</sup> Ce constat se base sur une observation statistique : la distribution des revenus des bailleurs est légèrement supérieure à celle de l'ensemble de la population. Cela ne veut pas dire qu'il n'existe pas des bailleurs qui ont besoin de leurs loyers pour vivre. Mais ces situations individuelles sont plutôt des exceptions que la règle. En outre, ce constat ne prend pas en compte les frais engendrés par le bien mis en location, notamment le remboursement d'une hypothèque grevant le logement loué. Vraisemblablement, pour une partie des bailleurs, le remboursement d'un emprunt hypothécaire n'est possible que grâce au loyer perçu. En l'absence de données portant sur les crédits et sur le montant des loyers, il n'est pas possible d'éclairer cette question.

<sup>67</sup> Parmi les bailleurs qui ne sont pas propriétaires de leur logement, il peut y avoir des situations temporaires. Par exemple, une personne achète un logement dans le but d'accéder à la propriété et d'y habiter mais le logement est loué. En attendant que le locataire quitte le logement (résiliation du bail, etc.), le propriétaire est un bailleur qui n'est pas propriétaire de son logement. Mais cette situation n'est que temporaire.

<sup>68</sup> Par exemple, Thomas Piketty, dans *Le Capital au XXI<sup>e</sup> siècle*, montre bien que si les actifs financiers, professionnels et industriels sont dominants chez les très riches (ex. les 1% des ménages dont le patrimoine net est le plus élevé), les actifs immobiliers sont plutôt dominants chez les classes moyennes supérieures.

# Bibliographie

Accardo, J. « Du bon usage des échelles d'équivalence. L'impact du choix de la mesure », *Informations sociales*, vol. 137, no. 1, 2007, pp. 36-45.

André M., Arnold C. et Meslin O. « 24% des ménages détiennent 68% des logements possédés par des particuliers », *INSEE Références*, 2021 : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5432517?sommaire=5435421#onglet-1>

CEHD, *Enquête sur la Qualité de l'Habitat e Wallonie – Résultats clés*, 2014 [https://cehd.be/media/1166/14\\_01\\_30\\_eqh\\_r%C3%A9sultats\\_clés\\_final.pdf](https://cehd.be/media/1166/14_01_30_eqh_r%C3%A9sultats_clés_final.pdf)

Charlier J., Debuisson M., Duprez J.-P. & Reginster I., « Mouvements résidentiels en Wallonie (1994-2014) : analyses des migrations intercommunales et construction de bassins résidentiels », *Working paper de l'IWEPS*, n°21, 2016 : <https://www.iweps.be/publication/mouvements-residentiels-wallonie-1994-2014-analyses-migrations-intercommunales-construction-de-bassins-residentiels/>

De Schrijver A., *Données fiscales dans l'enquête sur les revenus et les conditions de vie (SILC) : une voie pour le futur ?* Statbel, Analyse n°8, 2020 : <https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/documents/Analyse/FR/Analyse%20SILC-donn%C3%A9es%20fiscales.pdf>

Ghesquière F., *Tableau de bord de la pauvreté en Wallonie*, IWEPS, Regard Statistique n° 7, 2022 : <https://www.iweps.be/publication/tableau-de-bord-de-la-pauvrete-en-wallonie/>

Ghesquière, F. & O'Dorchai, S. « Travail indépendant et inégalités de genre en Belgique. » *Reflets et perspectives de la vie économique*, LV, 2016, pp.23-40. <https://doi.org/10.3917/rpve.554.0023>

Ghesquière F. & O'Dorchai S., *Égalité entre les femmes et les hommes en Wallonie : Revenus, pauvreté et dépendance financière des Wallonnes et Wallons*, IWEPS, 2019 : <https://www.iweps.be/publication/egalite-entre-les-femmes-et-les-hommes-en-wallonie-2019-cahier4/>

Observatoire wallon du Tourisme, *La Wallonie touristique en chiffres. Données 2019* : <https://owt.tourismewallonie.be/telechargement/wallonie-2019/#>

Piketty Th. *Le Capital au XXIe siècle*, Seuil, Paris, 2013.



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>



2023