

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



Propriété des logements en Wallonie

Futurama, IWEPS – 30 janvier 2025

François Ghesquière IWEPS

Introduction – pourquoi étudier la propriété des logements?

Nombreux **débats autour du logement** : rénovation, économies d'énergie, accès à la propriété, taxation, encadrement des loyers...

Pas d'informations sur la propriété de logement, en particulier sur le profil des bailleurs, contrairement à d'autres thèmes (profil des locataires ou des propriétaires occupants, qualité du logement, etc.).

Etudier la structure de la propriété permet d'**apporter un premier éclairage**.

Les données **Census 2011** ont été utilisées

- Données les plus **récentes**
- **Croisement** de nombreuses bases de données (cadastre, RN, données fiscales et sociales, BCE...)
- Définition du logement différente de celle du cadastre (création de **logements virtuels** quand le RN montrait la présence récurrente de plusieurs ménages dans un seul logement mais avec des n° d'étage ou de boîte au lettre différents)



1. Les types de propriétaires
2. La complexité de la propriété de logement
3. Les logements « vides »
4. Le lieu de résidence des propriétaires
5. Le portefeuille immobilier des bailleurs
6. Les caractéristiques socio-économiques des bailleurs

Pour en savoir plus :

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

Le type de propriétaire

	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
Total	100,0%		100,0%	

NB : définition ad hoc du propriétaire centrée sur le droit d'usage (pleine-propriété, usufruit, emphytéote)



Une majorité de propriétaires occupants (mais moins dans les villes)

Beaucoup de logement vides avec un propriétaire particulier, mais utilisations diverses : logement vide, logement loué à des personnes ne s'y domiciliant pas, seconde résidence, logement de vacances, logement en travaux, erreur dans le cadastre

Peu de sociétés privées possèdent du logement, très peu ont un but locatif explicite, les utilisations sont diverses : investissements, logements de fonction, bâtiments acquis pour être transformés...

La complexité de la propriété : indivisions, démembrement...

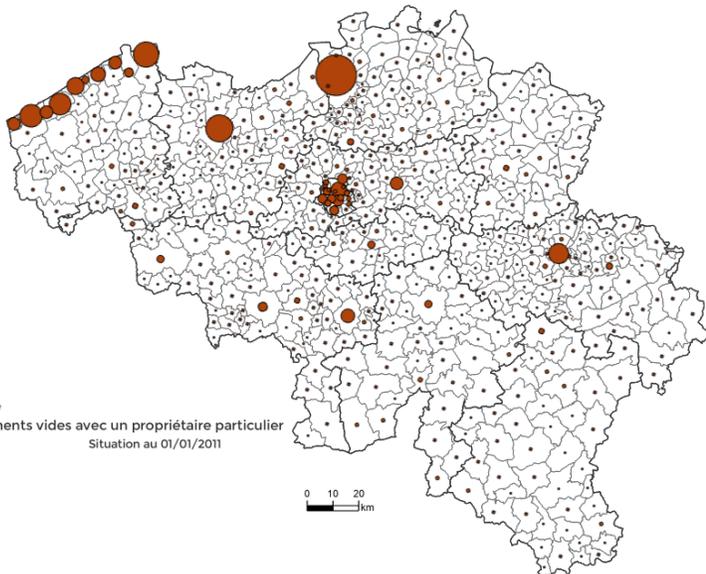
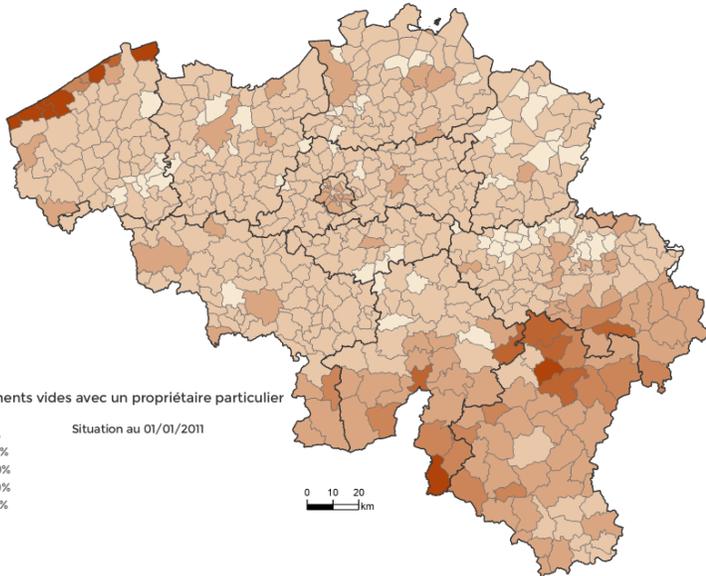
Les logements dont la propriété est **complexe** sont **peu fréquents** :

- 88,1% des logements n'ont qu'un seul (ménage) propriétaire
- 16,6% des logements loués par un particulier sont en indivision et 9% en démembrement. Ces deux situations se combinent souvent (5,3% combinent les deux).

La **complexité de la propriété ne semble pas** être le **frein majeur à la location** : 36% des logements avec plusieurs propriétaires particuliers non occupant sont vides, contre 64% qui sont loués.

La **copropriété est peu fréquente** (10,6% des logements, contre 75,1% de logements individuels et 12,3% de logement en immeubles de rapports) et est **souvent associée à une location**. La copropriété forcée n'est donc probablement pas le seul frein à la rénovation énergétique dans ces cas (divergence d'intérêt entre le propriétaire et le locataire).

Les logements vides : une réalité difficile à interpréter



Les réalités des logements « vides » (où personne n'est domicilié) sont diverses, mais on peut en identifier certaines :

- Les **logements de vacances** et/ou les **secondes résidences** en Ardenne et à la Côte
- Les **logements universitaires** à Ottignies-Louvain-la-Neuve

Les **fréquences** élevées (il y a proportionnellement beaucoup de logements vides dans les communes rurales et touristiques) **diffèrent** des **nombre absolus** (de nombreux logements vides sont situés en ville)

Il y a vraisemblablement des **erreurs dans le cadastre** (nombre de logements mentionnés incorrect, remembrement d'un immeuble...)

Les sociétés privées sont plus actives à la Côte qu'en Ardenne.

Le lieu de résidence des propriétaires : une proximité

	Bâtiment	Secteur	Commune	Arrondissement	Province	Région	Belgique	Belgique et Étranger
Logements loués par un bailleur particulier	10,9%	29,7%	57,8%	76,1%	83,7%	89,8%	94,2%	100,0%
Logements vides avec un propriétaire particulier	10,2%	31,9%	52,1%	68,1%	74,7%	82,1%	92,6%	100,0%
Total des logement loués, vides et occupés par leur propriétaire ayant un propriétaire particulier	68,7%	75,6%	84,6%	90,8%	93,4%	95,6%	97,8%	100,0%

Le logement wallon est **majoritairement détenu par des Wallons** (mais présence d'effets de frontière)

Les **bailleurs résident à proximité** des logements mis en location

Les logements vides sont plus fréquemment détenus par des Belges résidant hors de l'Arrondissement, la Province ou la Région (**effet de seconde résidence**)

Le portefeuille immobilier des bailleurs : des « petits » propriétaires

Type de bailleur	Nombre de logements loués possédés par le propriétaire						Total
	1	2	3-4	5-10	11-50	>50	
Personne physique	43%	19%	16%	14%	7%	0%	100%
Société Immobilière privée	5%	4%	8%	16%	39%	28%	100%
Autre société privée	19%	10%	13%	18%	24%	17%	100%
Société de logement social	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Institution d'enseignement	9%	5%	5%	3%	7%	71%	100%
Administration publique	0%	1%	2%	8%	29%	60%	100%
Total	31%	14%	12%	12%	7%	21%	100%

NB : Le tableau **dénombre des logements** et non des bailleurs. Un bailleur possédant 10 logements sera donc comptés 10 fois.

Le portefeuille immobilier des bailleurs : des « petits » propriétaires



La Wallonie (comme la Belgique) est une terre de « **petits** » **bailleurs** : 43% des logements mis en location par des particuliers le sont par des uni-bailleurs.

Mais il y a une **diversité** : plus d'un logement loué sur cinq l'est par un bailleur louant au moins 5 logements.

Les logements des « **grands** » et « **moyens** » **bailleurs** se retrouvent plus fréquemment dans les **zones urbaines**

Les bailleurs constituent un groupe social non négligeable : **13,6% des ménages wallons sont bailleurs**

La grande majorité (**84%**) **des ménages bailleurs est propriétaire** de son logement

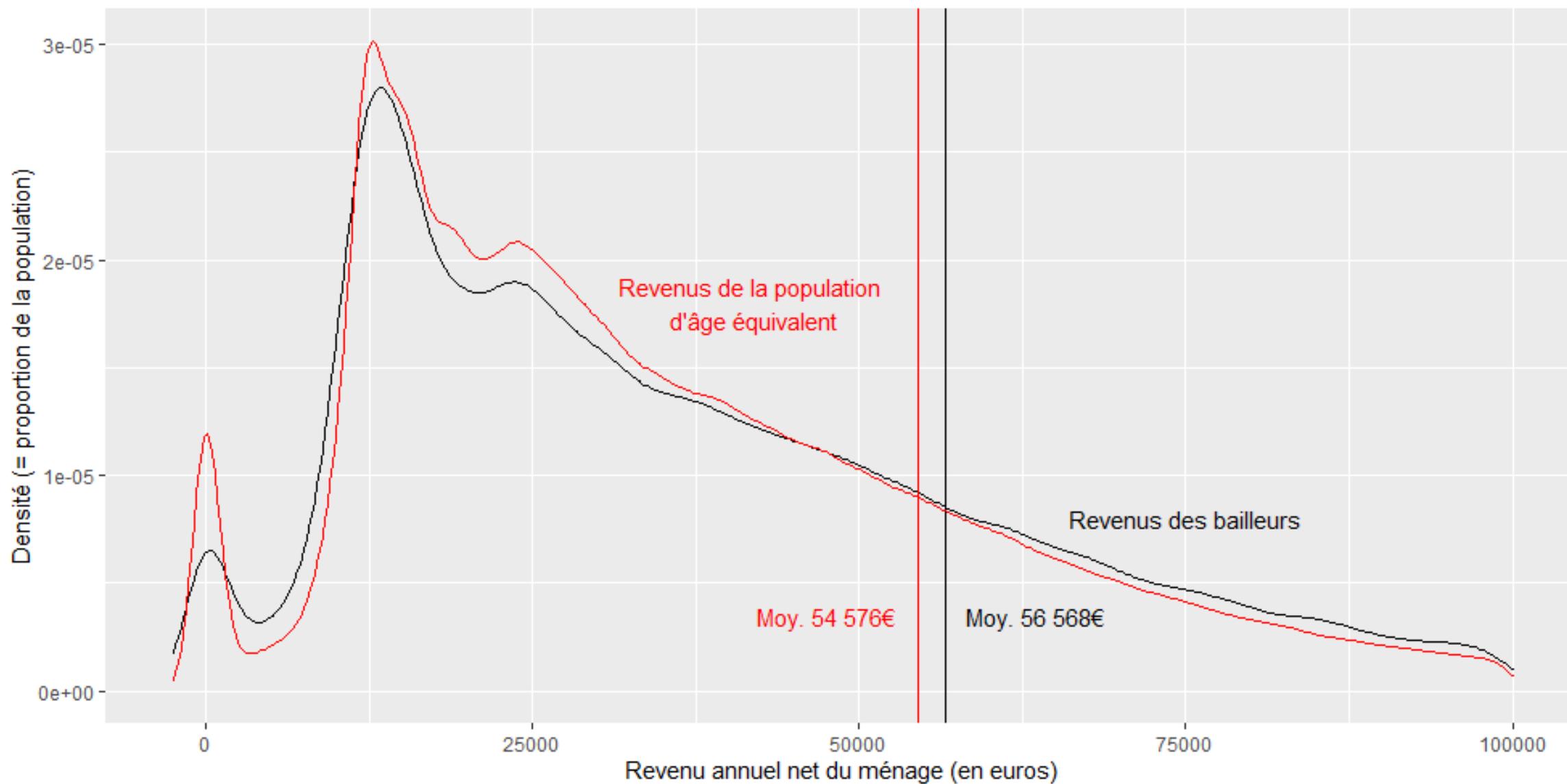


Les bailleurs sont plus âgés que l'ensemble de la population, **mais sans être majoritairement des seniors** : le 1^{er} quartile est à 44 ans, la médiane à 55 ans et le 3^e quartile à 67 ans.

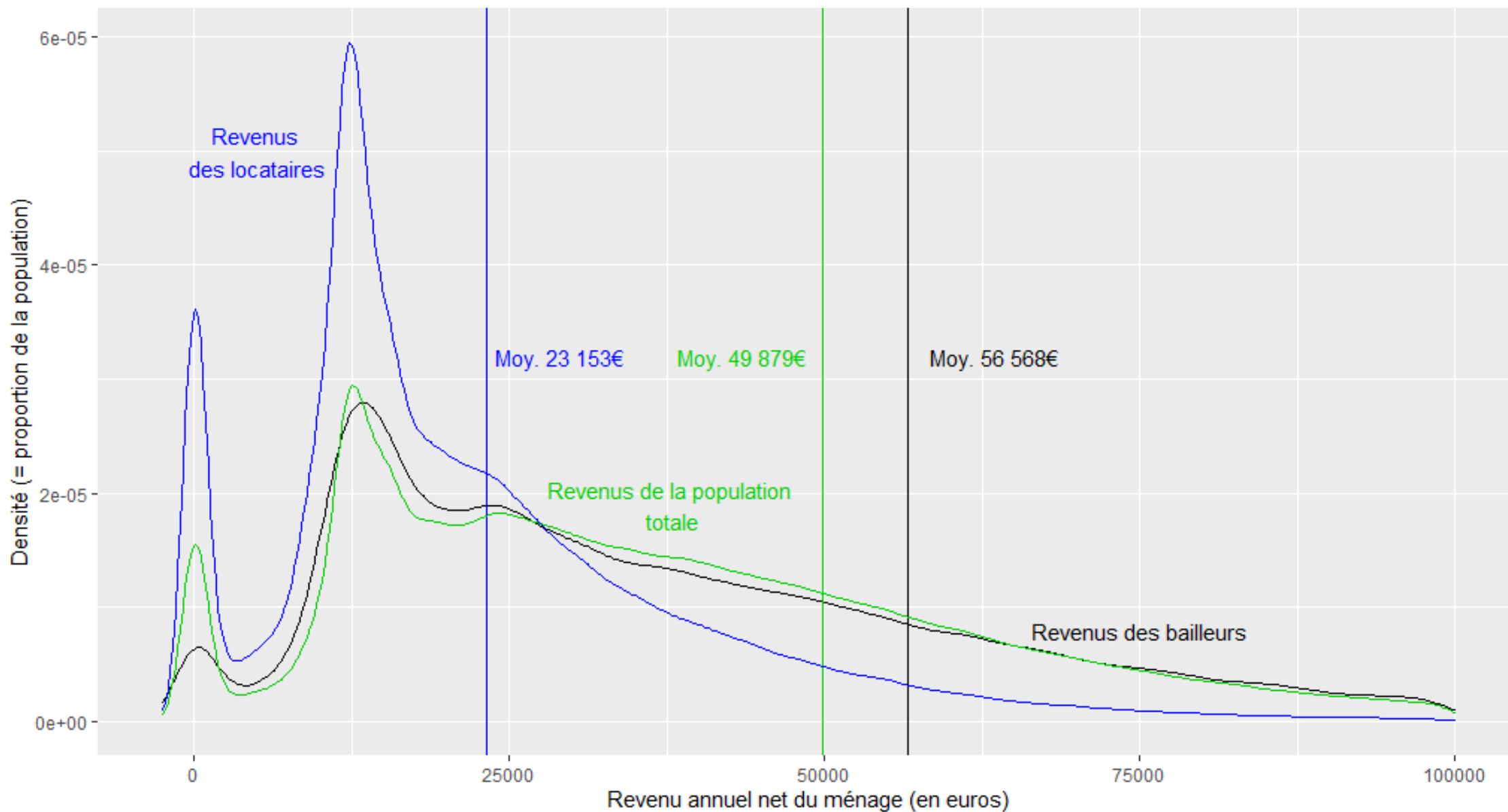
Les bailleurs sont majoritairement des hommes (58,7%, vs 28,5% de femmes), en particuliers quand ils possèdent de nombreux logements (90,3% des bailleurs louant plus de 50 logements sont des hommes), mais biais lié à l'enregistrement de la propriété des couples dans le cadastre.

Les indépendants (11,7% contre 5,2% dans la population générale standardisée par âge) **et les chefs d'entreprise** (9,6% contre 2,3% dans la population générale standardisée par âge) **sont surreprésentés** chez les bailleurs

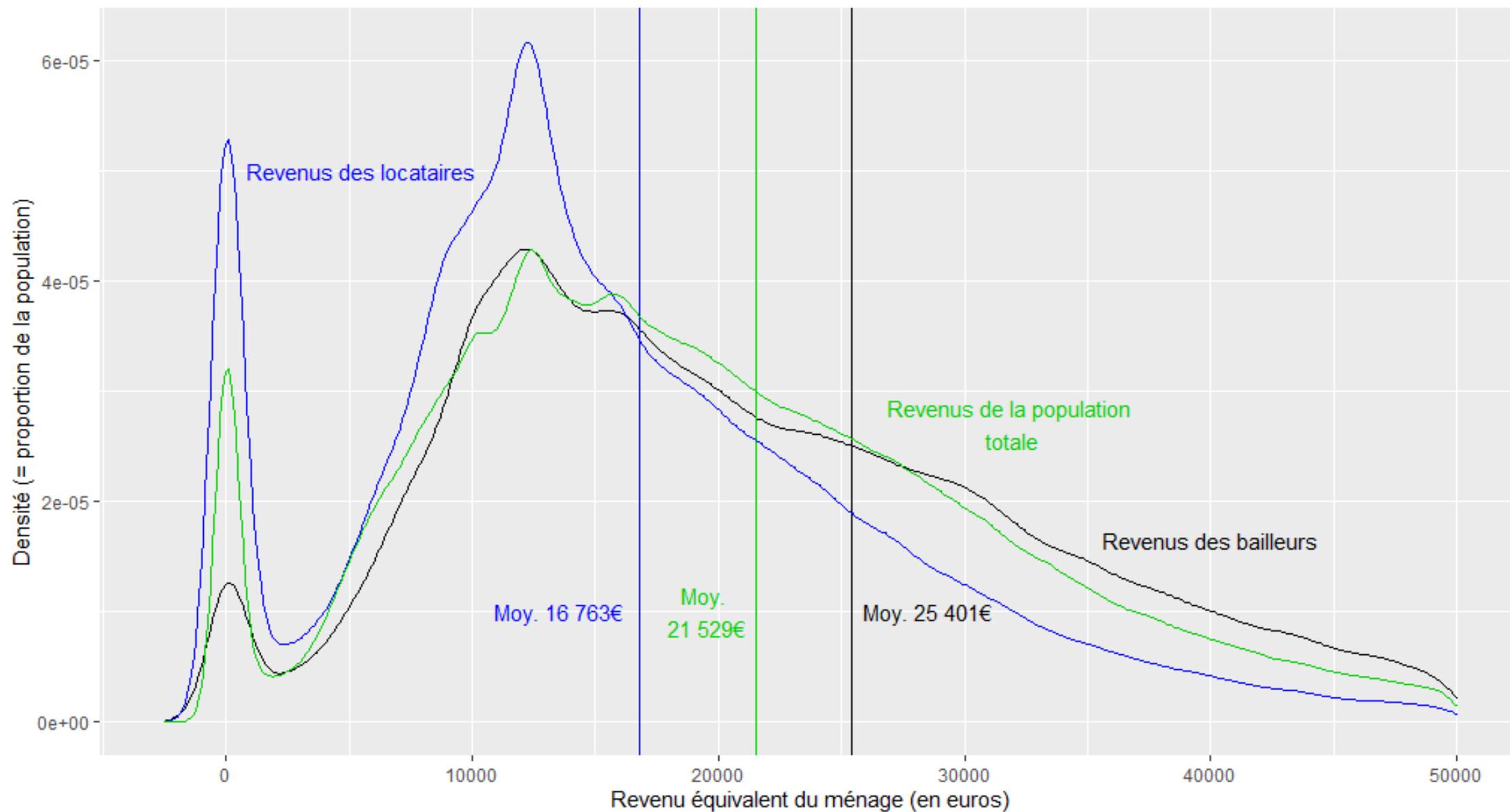
Les caractéristiques socio-économiques des bailleurs : les revenus



Les caractéristiques socio-économiques des bailleurs : les revenus



Les caractéristiques socio-économiques des bailleurs : les revenus





Sans compter les loyers, la distribution des **revenus des bailleurs** est **proche de celle de la population** de même âge

Les **revenus locatifs** doivent s'interpréter comme un **supplément et non comme un complément**, car les bailleurs possèdent d'autres revenus (salaires, revenus d'une activité indépendante, pension)

Les **locataires sont**, eux, nettement plus **pauvres** : avant le versement et la perception du loyers, près de la moitié (46%) gagne moitié moins que le bailleur.



L'analyse statistique contredit deux préjugés que l'on peut avoir sur les bailleurs :

- 1. Les bailleurs feraient partie d'une petite élite très aisée** (les 1% les plus riches, des sociétés multinationales, etc.).
- 2. Les bailleurs seraient pauvres** et auraient besoin de leur loyers pour vivre (dignement), car il remplacerait ou compléterait un revenu professionnel ou une pension insuffisante.

En réalité, les bailleurs ont plutôt les caractéristiques d'une **classe moyenne supérieure**. Leur **activité locative est annexe** par rapport à leur profession. Mais cette catégorie n'est pas homogène du point de vue du revenu ou du patrimoine.

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

