



RAPPORT SUR LA COHÉSION SOCIALE EN WALLONIE

DROIT À UN LOGEMENT DÉCENT - 2020



COLOPHON :

Auteures :

- Anne Van Coppenolle (DiCS - SPW)
- Christine Mainguet et Christine Ruyters (IWEPS) (chapitre 3)

Coordination de la publication :

- Carine Jansen (DiCS - SPW)

Édition, mise en page et communication web :

- Boris Lonnew (DiCS - SPW)

Illustrations originales :

- Oli (alias Olivier Pirnay)

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

Contribution à l'Etat des lieux statistique des institutions suivantes :

Centre d'Études en Habitat Durable (CEHD), Cadastre, SPF Finances, Institut des Comptes Nationaux (ICN), Société Wallonne de Logement (SWL) et Société de Logement de service public (SLSP)

Remerciements pour leur contribution à l'Etat des lieux statistiques :

Marie-Noëlle Anfrie et Stéphanie Casilde (CEHD), François Ghesquière, Isabelle Reginster et Yves Tilman (IWEPS)

Contribution à l'inventaire des dispositifs et à la rédaction des fiches, aux groupes de travail de l'atelier évaluatif et prospectif et à la relecture de ce chapitre :

- SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie
- Fonds du Logement de Wallonie (FLW)
- Société Wallonne du Logement (SWL)
- Société Wallonne du crédit social (SWCS)
- Agence Wallonne pour une vie de qualité (AViQ)
- Administration générale de l'aide à la jeunesse (AGAJ)

CONTACTS

DiCS

Direction de la Cohésion sociale

SPW Intérieur & Action sociale
Avenue Gouverneur Bovesse, 100
5100 Namur (Jambes)

<http://cohesionsociale.wallonie.be>
dics@spw.wallonie.be

Téléphone - 081/32.73.45

IWEPS

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

Route de Louvain-La-Neuve, 2
5001 Belgrade - Namur

<http://www.iweps.be>
info@iweps.be

Téléphone - 081/46.84.11

Fax - 081/46.84.12

FWB

Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles

Boulevard Léopold II, 44
1080 Bruxelles

www.federation-wallonie-bruxelles.be
info@cfwb.be

Téléphone - 0800/20.000



Table des matières - Droit à un logement décent

1.	Fondements du droit	4
2.	Finalité du droit	5
3.	Etat des lieux statistique de la cohésion sociale au regard de ce droit	6
	Démographie et logements	6
	Le statut d'occupation du logement	7
	L'offre de logements privés sous l'angle des ventes	8
	L'offre de logements privés sous l'angle des locations	10
	L'offre de logements privés par les agences immobilières sociales (AIS)	13
	L'offre de logements publics et de logements sociaux	14
	Le coût du logement pour les ménages	17
	Les discriminations à l'accès au logement et le sans-abrisme	21
	Logements inoccupés et taux d'occupation	25
	Offre de logement en termes de qualité	26
4.	Instruments mis en oeuvre en Wallonie qui contribuent à rencontrer ce droit	28
	Le développement de l'offre de logements (en particulier de logements publics)	28
	L'octroi d'aides (financières)	28
	La sensibilisation, information, éducation, formation, accompagnement individuel	29
	La mise en réseau et la création de liens	29
	La réglementation	29
5.	Regard "critique"	29
	En ce qui concerne l'accès à la propriété	30
	En ce qui concerne le logement d'utilité publique (locatif surtout)	30
6.	Enjeux et perspectives au regard de ce droit	32
7.	En conclusion	34
8.	Synthèse	35



1. Fondements du droit¹

Les différents textes qui évoquent ce droit se fondent sur différents postulats :

- ♦ **Le niveau de vie nécessaire et/ou suffisant pour assurer son logement (en particulier pour les personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes) :**

Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer son bien-être et celui de sa famille, ce qui se concrétise, notamment, par l'accès au logement.

Le droit au logement est étroitement lié aux autres droits fondamentaux. Dans la mesure où le loyer (ou le remboursement de l'achat d'un logement) constitue, pour la plupart des ménages wallons, un poste financier important, compromettre le droit à un revenu digne ou le droit au travail revient souvent à compromettre l'accès à un logement décent. Ce sont les ménages précarisés qui vivent le plus souvent dans un logement insalubre, étant ainsi les plus exposés à un risque pour leur santé.

Depuis les années '80, le logement est une compétence cogérée par l'autorité fédérale et les Régions. La fiscalité liée au logement est partagée entre le fédéral (TVA, fixation du revenu cadastral) et les Régions (droits d'enregistrement, précompte immobilier) tandis que des pans importants de la politique du logement, tels que le logement d'utilité publique, le bail d'habitation ainsi que le régime des aides aux particuliers (primes), ont été intégralement régionalisés. Malgré la régionalisation, les politiques menées au niveau régional suivent les mêmes orientations que celles menée par l'ancienne politique fédérale. L'accès

à la propriété et la faible régulation du marché locatif privé constituent des axes essentiels de ces politiques bien qu'avec des intensités variables selon les Régions.

Néanmoins, les données nécessaires pour cerner de manière systématique les formes les plus aiguës du déni au droit au logement (sans-abrisme, habitat illégal, hébergement instable, ...) font cruellement défaut à ce jour.

- ♦ **L'accès à un logement "de niveau suffisant"² (notamment pour des personnes ayant peu de ressources et afin d'éviter le sans-abrisme) :**

Ce n'est pas tout d'avoir un logement, encore faut-il qu'il soit vivable et viable. La Belgique, à l'article 23 de sa Constitution, reconnaît "le droit à un logement décent".

L'expression "logement décent" conçoit la qualité du logement par rapport à une norme sociale générale, l'idée étant qu'une personne doit pouvoir vivre dans de bonnes conditions sous un toit. Le Code wallon de l'Habitation durable définit d'ailleurs le "logement décent" en termes de "lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles". Ce code met également l'accent sur l'importance de favoriser la cohésion sociale et la mixité sociale. Quant au niveau international, la Déclaration universelle des droits de l'homme, adoptée en 1948, reconnaît le droit à un logement "convenable".

En vue d'assurer l'effectivité du droit au logement, des mesures doivent donc être prises pour favoriser l'accès à un logement de qualité suffisante, pour prévenir et réduire le risque de sans-abrisme et rendre le coût du logement accessible aux personnes qui disposent de peu de ressources.

1 Les références des textes réglementaires nationaux et des conventions internationales mentionnés sont consultables dans la [rubrique "publications" du portail de la Cohésion sociale](#)

2 Article 31 de la Charte sociale européenne.

♦ Le droit à la propriété :

En vertu de la **Déclaration universelle des droits de l'homme** (articles 17 et 25) :

"Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété".

"Nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété".

Et l'article 17 de la **Charte des Droits fondamentaux** de l'Union européenne, de compléter :

"Toute personne a le droit de jouir de la propriété des biens qu'elle a acquis légalement, de les utiliser, d'en disposer et de les léguer. Nul ne peut être privé de sa propriété, si ce

n'est pour cause d'utilité publique, dans des cas et des conditions prévus par une loi et moyennant en temps utiles une juste indemnité pour sa perte. L'usage des biens peut être réglementé par la loi dans la mesure nécessaire à l'intérêt général".

2. Finalités du droit³

La finalité de ce "droit" pourrait s'exprimer comme suit :

"Tous les citoyens wallons ont droit à un logement décent, adapté à la taille du ménage et financièrement accessible".

3 Telle qu'exprimée par les participants à l'atelier évaluatif et prospectif sur ce droit. La méthodologie est présentée dans l'introduction.

3. Etat des lieux statistique de la cohésion sociale au regard de ce droit (IVEPS)

◆ Démographie et logement

L'évolution des besoins en logement dépend des évolutions démographiques et, plus particulièrement, des évolutions relatives à la démographie des ménages puisque ceux-ci constituent l'unité de population occupant un logement⁴.

Au 1^{er} janvier 2018, la Wallonie comptait 1.571.850 ménages privés, soit 6% de plus qu'au 1^{er} janvier 2008 (1.487.722)⁵.

Cette augmentation du nombre de ménages privés va de pair avec une diminution de la taille moyenne de ces ménages (qui s'élève actuellement à 2,3 personnes). Ainsi, on observe un nombre de plus en plus élevé de personnes isolées, mais aussi de ménages de deux personnes. Au 1^{er} janvier 2018, les ménages composés d'une personne seule représentent 35,7% des ménages wallons, suivis par les couples avec enfants (27,8%), les couples sans enfant (22,5%), les familles monoparentales (12,2%) et les autres types de ménages (1,8%).

Par ailleurs, l'enquête réalisée par le Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD) en 2017⁶ auprès de 2.407 familles nombreuses de Wallonie permet d'estimer qu'en Wallonie 11,4% des noyaux familiaux⁷ (environ 112.000 familles) comptent au moins 3 enfants. La prise en compte des enfants "intermittents" (domiciliés ou non) accroît le nombre de familles considérées comme nombreuses mais également la taille de ces familles. Ainsi, avec les enfants "intermittents"⁸, la proportion de familles de très grande taille (5 enfants et plus) parmi les familles nombreuses s'accroît de 6,3% à 10,7%.

Ces différents types de ménages sont inégalement répartis sur le territoire wallon. Les isolés sont principalement concentrés le long de la dorsale wallonne, notamment dans les villes, ainsi que dans la moitié sud de la Wallonie, à l'exception du sud-est de la Province du Luxembourg⁹.

Selon les perspectives d'évolution des ménages 2018-2033¹⁰, une croissance du nombre de ménages wallons de +9,0% est attendue entre 2018 et 2033. Cette croissance aura des conséquences sur la demande en logements et nécessitera une adaptation de l'offre afin de mieux répondre à l'évolution de la taille des ménages¹¹.

4 Dans certaines situations, par choix, ou contraints par le manque de logements, plusieurs ménages peuvent se partager un même logement.

5 Pour une présentation de l'indicateur et une évolution sur le long terme, voir : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/nombre-et-taille-des-menages/>

Un ménage se définit comme l'ensemble des personnes occupant habituellement un même logement et vivant en commun. On distingue deux grandes catégories de ménages : les ménages privés et les ménages collectifs. On dénombre en Wallonie 1 930 ménages collectifs (maisons de repos, orphelinats, ...).

Pour une typologie des ménages privés, voir <https://walstat.iweps.be/fichiers/metadonnees/meta-244400.pdf>

6 Godart, P., Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2017), "Étude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement : état des lieux et prospective. Partie 2. Enquête sur les conditions de logement des familles nombreuses en Wallonie", Centre d'Etudes en Habitat Durable, Rapport, Charleroi, 321 pages.

Téléchargeable : https://www.cehd.be/media/1169/flw_rapport2_cehd_final.pdf

7 Un noyau familial est formé par un couple marié légalement, et/ou ayant une relation parent/enfant, avec ou sans enfant(s) non marié(s) ou par un père ou une mère avec un ou plusieurs enfant(s) non marié(s). Un noyau familial peut donc être seulement une partie d'un ménage.

8 Du point de vue du logement, lorsqu'un enfant, dont les parents sont séparés, est accueilli dans le cadre de la garde alternée et qu'il réside de manière "intermittente" dans deux logements, il utilise deux chambres, une dans chacun des logements parentaux. 22,5% des familles nombreuses sont concernées par ce phénomène.

9 https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?theme_id=2%20&sel_niveau_catalogue=T

10 Perspectives de population et des ménages des communes wallonnes à l'horizon 2033, mars 2019, Rapport de recherche n°24 – <https://www.iweps.be/publication/perspectives-de-population-menages-communes-wallonnes-a-lhorizon-2033/> Les évolutions selon les communes varient de +0,2% à +31,1%.

11 Par ailleurs, on voit se développer des formes d'habitats alternatifs pour lesquels il n'existe pas encore de recensement exhaustif. Voir par exemple <https://www.habitat-groupe.be/>



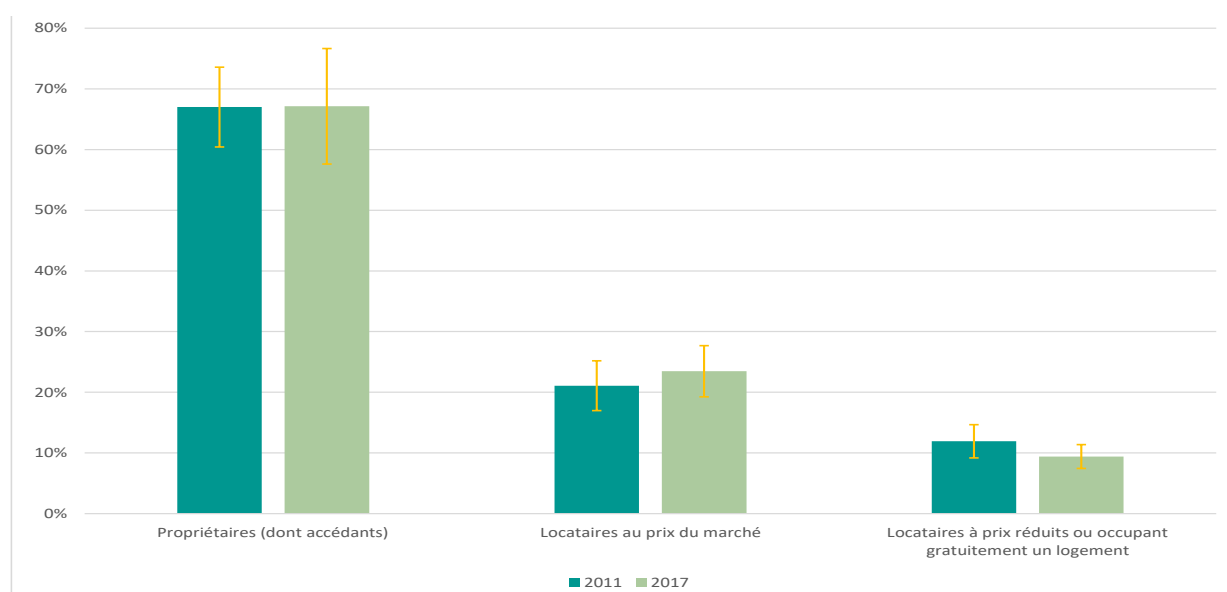
◆ Le statut d'occupation du logement

Globalement, quelles que soient l'approche adoptée et la source utilisée, **deux ménages wallons sur trois sont propriétaires** (y compris les copropriétaires et les usufruitiers) de leur logement et cette proportion reste stable dans le temps (67% selon l'enquête-SILC de 2011 et de 2017)¹². **Les locataires**, qui représentent un tiers des ménages, **se répartissent**

proportionnellement entre **23% de locataires au prix du marché et 10% de locataires à prix réduit** - qui comprennent essentiellement des locataires de logement social - mais aussi quelques locataires louant pour un loyer réduit un logement à des proches ou à leur employeur. Ces proportions évoluent peu depuis plus de quinze ans.

Le statut d'occupation du logement varie fortement selon le niveau de revenus équivalents¹⁴.

Graphique 1 : Répartition des ménages wallons selon le statut d'occupation en 2011 et 2017



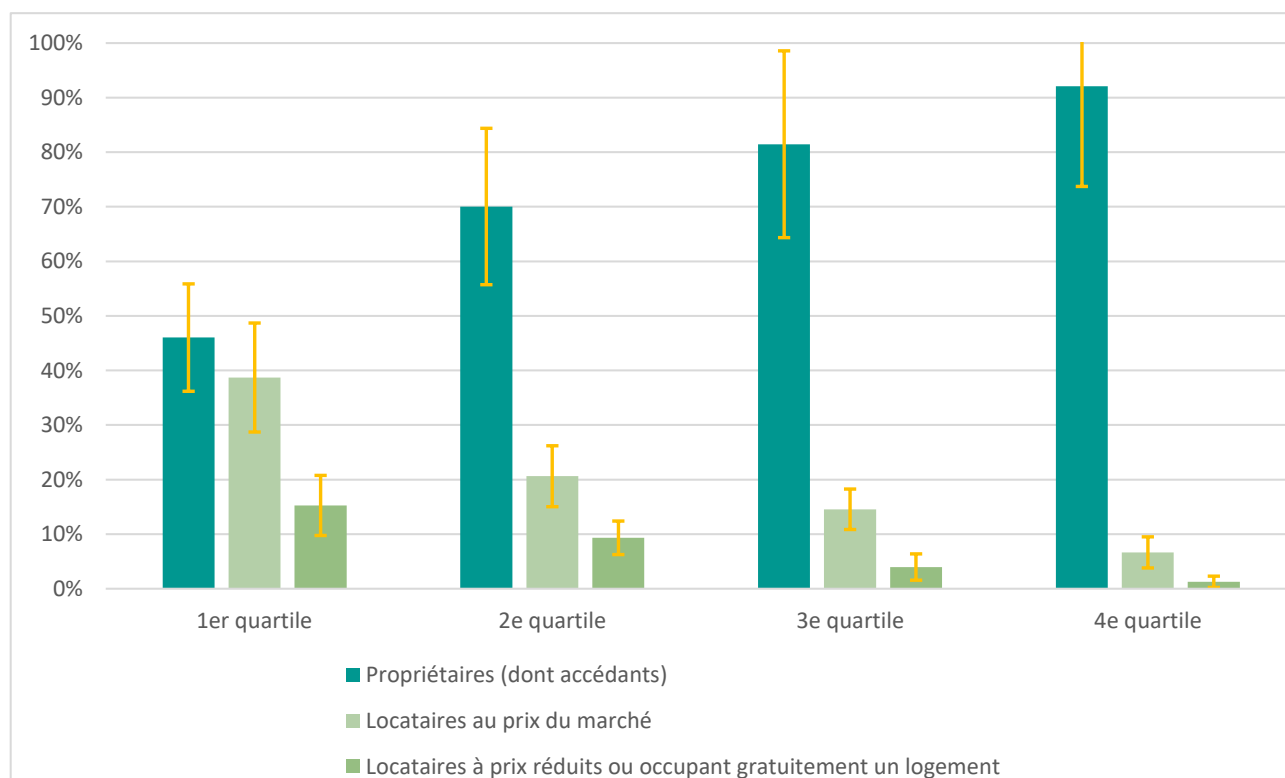
Source : SILC 2011 et 2017 ; Calculs : IWEPS

¹² 66% selon les données du recensement de 2001, 64,6% selon le Censur 2011.

¹³ Etant donné que la répartition des ménages wallons selon le statut d'occupation est mesurée à l'aide d'une enquête, les intervalles de confiance sont nécessaires pour rendre compte des imprécisions statistiques découlant du processus d'échantillonnage. Dans 19 cas sur 20, les "vraies" valeurs associées à cet indicateur se situent à l'intérieur des marges indiquées en jaune sur le graphique. Ainsi, on peut affirmer avec 95% de certitude qu'en Wallonie, en 2017, le pourcentage de propriétaires se situait entre 57,6% et 76,6%.

¹⁴ Les revenus nets sont totalisés au niveau du ménage. Le revenu du ménage est ensuite pondéré selon des conventions internationales pour tenir compte des économies d'échelles ; on obtient ainsi le revenu net équivalent de chaque membre du ménage.

Graphique 2 : Répartition des Wallons selon le statut d'occupation, par quartile de revenus, 2017



Source : Sources : SILC 2017 (revenus 2016) ; Calculs : IWEPS¹⁵

Ainsi, **les propriétaires sont proportionnellement deux fois plus nombreux (92%) parmi les 25 % les plus riches (4^e quartile) comparés aux 25% les plus pauvres (1^{er} quartile) (46%)**. Et l'écart tend à augmenter durant la dernière décennie (88,5% contre 46% en 2011).

A l'inverse, **les locataires sont majoritaires parmi les 25% les plus pauvres** (39% pour les locataires au prix du marché et 15% pour les locataires à prix réduit en 2017 contre respectivement 35% et 19% en 2011).

Plus de trois quarts des locataires disposent d'un revenu inférieur au revenu médian de la population (74% pour les locataires au prix du marché et 82% pour les locataires à prix réduit contre 40% pour les propriétaires).

Concernant le type de logement, les ménages wallons occupent très majoritairement une

maison (quelque 85% d'entre eux) et 15% environ occupent un appartement (que ce soit dans un immeuble à appartements ou dans un bâtiment divisé en plusieurs unités de logements).

"Les familles nombreuses sont plus fortement représentées dans les maisons (92,5%) que les autres familles (autour de 80%). Concernant les familles avec un ou deux enfants, leur proportion dans les maisons (87,4%) est proche de celle des familles nombreuses, mais néanmoins un peu inférieure à elle"¹⁶.

♦ L'offre de logements privés sous l'angle des ventes

Les prix de l'immobilier, en Wallonie, se situent, en moyenne, bien en-dessous de ceux pratiqués dans les deux autres Régions, quel que soit le type de biens vendus ...

15 Cfr note de bas de page 4

16 Anfrie, M.-N., Godart, P., Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2017), "Étude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement : état des lieux et prospective. Partie 1. Grands indicateurs", Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, p. 25.

Selon Statbel¹⁷, en 2018, en Wallonie, le prix médian¹⁸ des maisons d'habitation de 2 ou 3 façades s'élève à 140.000 euros (resp. 226.000 euros en Flandre et 375.000 euros à Bruxelles). Le prix médian des maisons de 4 façades ou plus s'élève à 232.500 euros (resp. 318.900 euros en Flandre et 847.500 euros à Bruxelles) et celui des appartements à 144.000 euros (resp. 185.000 euros en Flandre et 199.000 euros à Bruxelles).

Le Brabant wallon est la province la plus chère de Wallonie dans toutes les catégories : le prix médian des maisons de 2 ou 3 façades y est de 255.000 euros, celui des maisons de 4 façades ou plus est de 365.000 euros et celui des appartements atteint un prix de 195.000 euros. Le Hainaut est la province la moins chère pour les maisons de 2 ou 3 façades (125.000 euros) et les appartements (120.000 euros). La Pro-

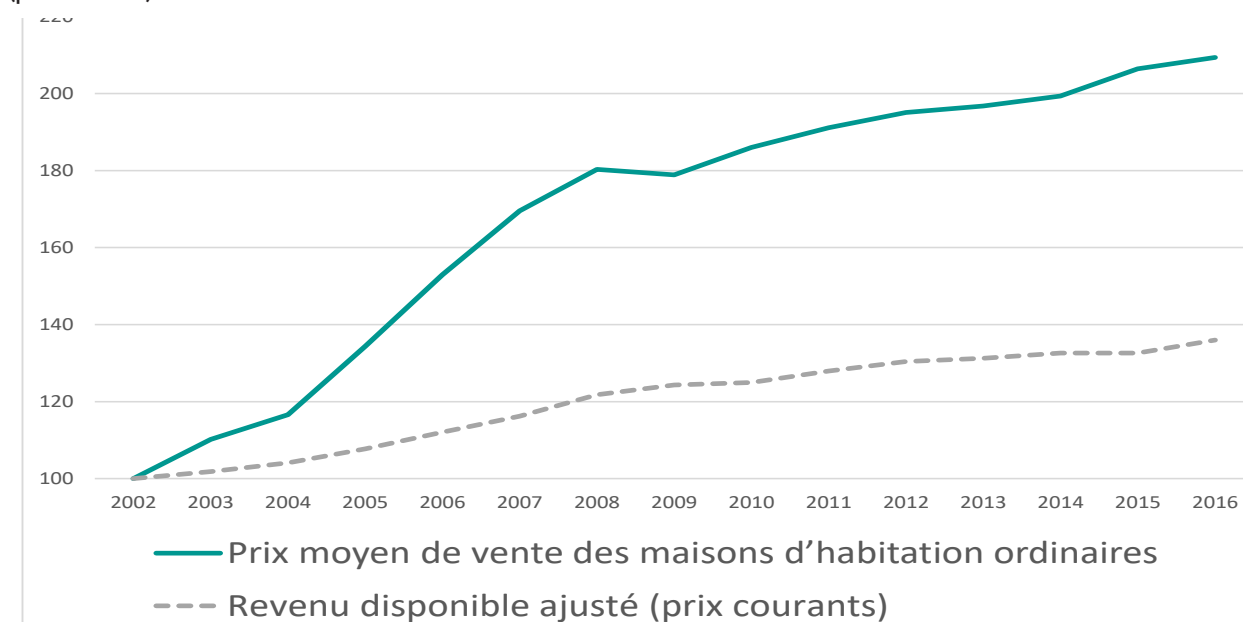
vince de Luxembourg est la moins chère pour les maisons de 4 façades ou + (184.000 euros).

Les maisons wallonnes les plus chères se situent à Lasne (550.000 euros) et les moins chères à Hastière (67.500 euros). Les prix tiennent compte du type de bien, de ses caractéristiques¹⁹, mais aussi de sa localisation, de l'accessibilité aux zones d'activité économiques et à divers services²⁰.

... mais néanmoins l'accès des Wallons à la propriété est de plus en plus difficile.

En Wallonie, le prix moyen de vente des maisons ordinaires a crû beaucoup plus que le revenu disponible ajusté ; ce qui traduit un accès de plus en plus difficile des Wallons à la propriété. L'effet de la crise de 2008 sur le prix de vente des maisons a été de courte durée²¹.

Graphique 3 : Evolution du prix moyen de vente des maisons ordinaires (hors villa et bungalows) et du revenu disponible ajusté (prix courants). Wallonie 2002 Base 100²²



Source : Cadastre, SPF Finances et ICN Institut des Comptes Nationaux ; Calculs : IWEPS

17 Statbel, Prix de l'immobilier : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier>

18 Le prix médian est le prix par rapport auquel 50% des maisons vendues sont moins chères et 50% plus chères. Le résultat obtenu est plus solide et mieux comparable au fil du temps. Les prix médians subissent en effet moins d'impact de prix de vente extrêmes.

19 Les habitations 4 façades reprennent tant les villas que les secondes résidences, habitats de vacances, voire habitats permanents dans les zones touristiques, ce qui peut expliquer les prix médians extrêmement bas dans certaines communes wallonnes.

20 Voir aussi prix moyen du terrain à bâtir par commune https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=1&indicateur_id=234000&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0

21 Une analyse plus détaillée demanderait de prendre en compte d'autres paramètres : l'évolution des conditions d'octroi des prêts hypothécaires et le niveau des taux d'intérêt notamment.

22 Le revenu disponible ajusté tient compte des transferts entre ménages et des transferts sociaux en nature (enseignement, soins de santé, ...). Voir <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/revenus-menages-habitant/>



♦ L'offre de logements privés sous l'angle des locations

Les locataires se concentrent davantage dans les aires densément peuplées

Le statut d'occupation du logement est spatialement déterminé. Dans les aires densément peuplées, il y a proportionnellement moins de propriétaires (55,1%) et proportionnellement plus de locataires (et notamment plus de locataires payant un loyer au prix du marché qui représentent 35,5% des ménages dans ces zones) que dans les aires intermédiaires et dans les aires faiblement peuplées. La proportion la plus élevée de ménages propriétaires est enregistrée dans les aires faiblement peuplées, où elle atteint presque trois quarts des ménages²³.

L'étude réalisée par François Ghesquière en 2018²⁴ à partir du croisement entre les données issues de l'enregistrement des baux et celles issues des statistiques provenant des annonces immobilières postées sur Immoweb, met en évidence des informations inédites concernant les possibilités d'accès au logement à travers le type de logement, le montant des loyers²⁵, leur évolution et leur distribution géographique.

Plus de deux logements proposés à la location sur trois sont de petits appartements (une ou deux chambres)

L'évolution des différents types d'annonces Immoweb montre une grande stabilité dans la proportion de chaque catégorie de logements au fil des ans. Deux évolutions peuvent néanmoins être remarquées : **la diminution régulière de la proportion des grandes maisons**, qui passe de 9,7% en 2006 à 5,9% en 2016 et la **légère augmentation de la part des appartements de deux chambres**, qui passe de 33,5% à 38,0% sur la période.

La répartition géographique locale des différents types de biens proposés à la location est loin d'être uniforme. Elle varie selon le niveau de richesse de la population de la commune et selon le caractère rural-urbain. Ainsi, les petits appartements sont surtout surreprésentés dans les villes, les appartements de deux chambres se retrouvent un peu partout, les petites maisons (une ou deux chambres) font plutôt ressortir les zones de pauvreté rurale alors que les maisons moyennes (trois chambres) sont distribuées de façon assez uniforme dans les communes rurales au sens large. Quant aux grandes maisons (quatre chambres ou plus), elles sont principalement localisées dans les communes riches de la périphérie au sud-est de Bruxelles).

Sur le marché locatif, les loyers sont élevés

L'étude relève que les loyers des nouveaux baux et des annonces sur Immoweb sont élevés comparativement aux loyers versés par les locataires actuels, d'une part, et au montant des allocations sociales, d'autre part. Ce qui explique la **grande difficulté pour les ménages précarisés de (re)trouver un logement à un prix équivalent à leur loyer actuel**. Dès lors, ils peuvent être **contraints de rester dans un logement inadapté** en regard de leur situation actuelle (localisation, taille, confort, salubrité...). Plusieurs hypothèses peuvent aider à comprendre cette différence entre loyers actuels et loyers des biens proposés à la location : par exemple, certains logements loués depuis longtemps ont un loyer qui n'a pas (ou peu) été actualisé, les logements les moins chers sont occupés pendant une longue durée par les locataires – de sorte qu'ils sont moins souvent disponibles à la location.

Les loyers proposés pour les biens les plus modestes croissent plus vite

En termes d'évolution, l'étude révèle que si

23 Voir Anfrue MN. (coord.), Cassilde S., Gobert O., Kryvobokov M., Pradella S. (2017), "Chiffres clés du logement en Wallonie – Troisième édition", Centre d'Etudes en Habitat Durable, Rapport de recherche, Charleroi, pp. 94-95.

24 Ghesquière (F.) (2018), Le marché locatif sous la loupe. Mesurer les loyers dans les communes belges et wallonnes, Regards statistiques N°2, IWEPS, Téléchargeable : https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2018/12/RS_2_Loyers.pdf

25 A noter que les loyers mesurés ici se réfèrent au loyer des nouveaux baux et des annonces. Ils sont à interpréter comme des indicateurs du prix que doivent déboursier les (futurs) locataires qui cherchent un logement et non comme le coût du logement mesuré sous l'angle des dépenses des locataires actuels telles qu'appréhendées à partir des enquêtes qui interrogent les locataires sur la mensualité qu'ils versent à leur bailleur.



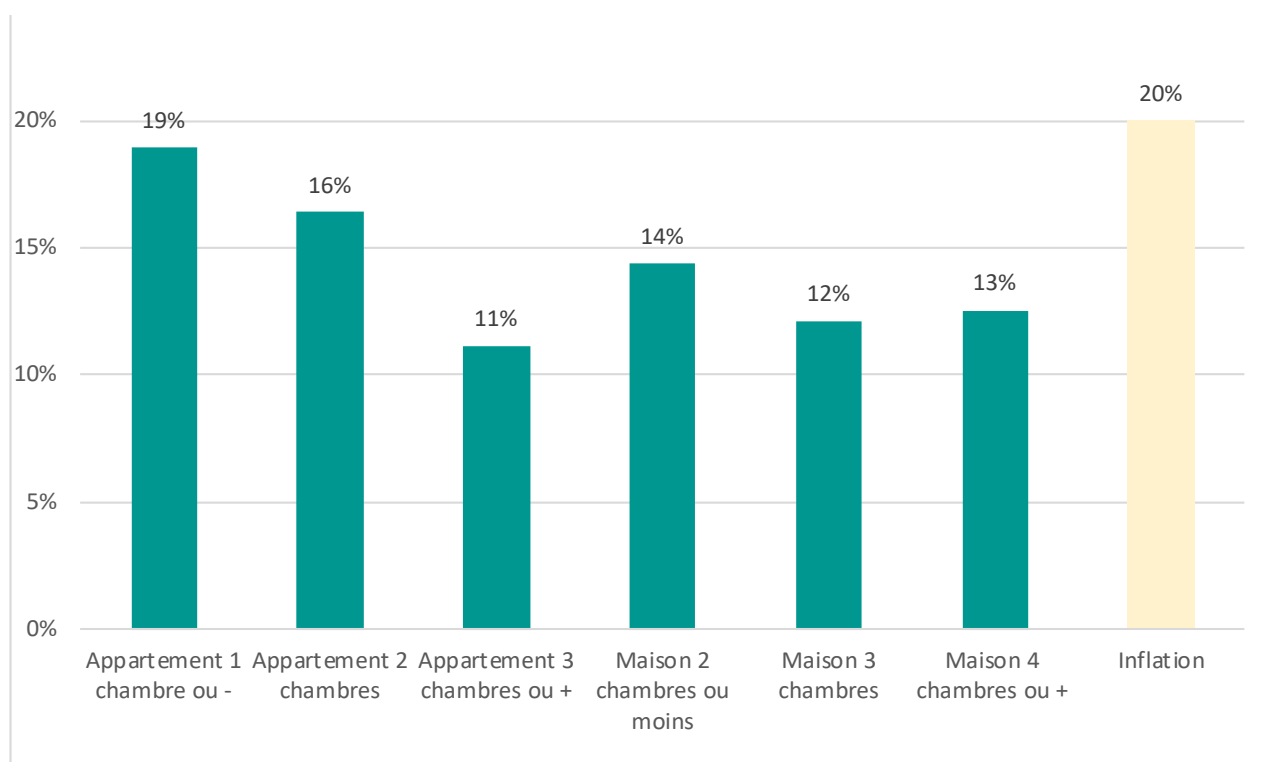
globalement le montant des loyers proposés à la location reste assez stable durant la période 2011-2015, cette relative stabilité masque des écarts importants selon les types de logements.

Les loyers élevés des logements de prestige et ceux des logements de grande taille augmentent plus lentement (voire diminuent) que les loyers les moins élevés et ceux des logements de petite taille. Ce constat est préoccupant pour les ménages les plus précaires qui n'ont d'autre choix que de louer

de (petits) logements bon marché. Ainsi, en Wallonie, le prix moyen annoncé sur Immoweb pour un appartement d'une chambre a crû de 19% entre 2006 et 2016, alors que celui des appartements de 3 chambres ou plus n'a augmenté que de 11% sur la même période.

Note de lecture pour le tableau ci-dessous : le taux de croissance de 19% des appartements une chambre indique que le prix moyen annoncé sur Immoweb en 2016 équivaut à 119% du prix moyen sur Immoweb en 2006.

Graphique 4 : Taux de croissance total entre 2006 et 2016 des loyers des biens proposés à la location, selon le type de logement



Source : Immoweb ; Calculs : IWEPS

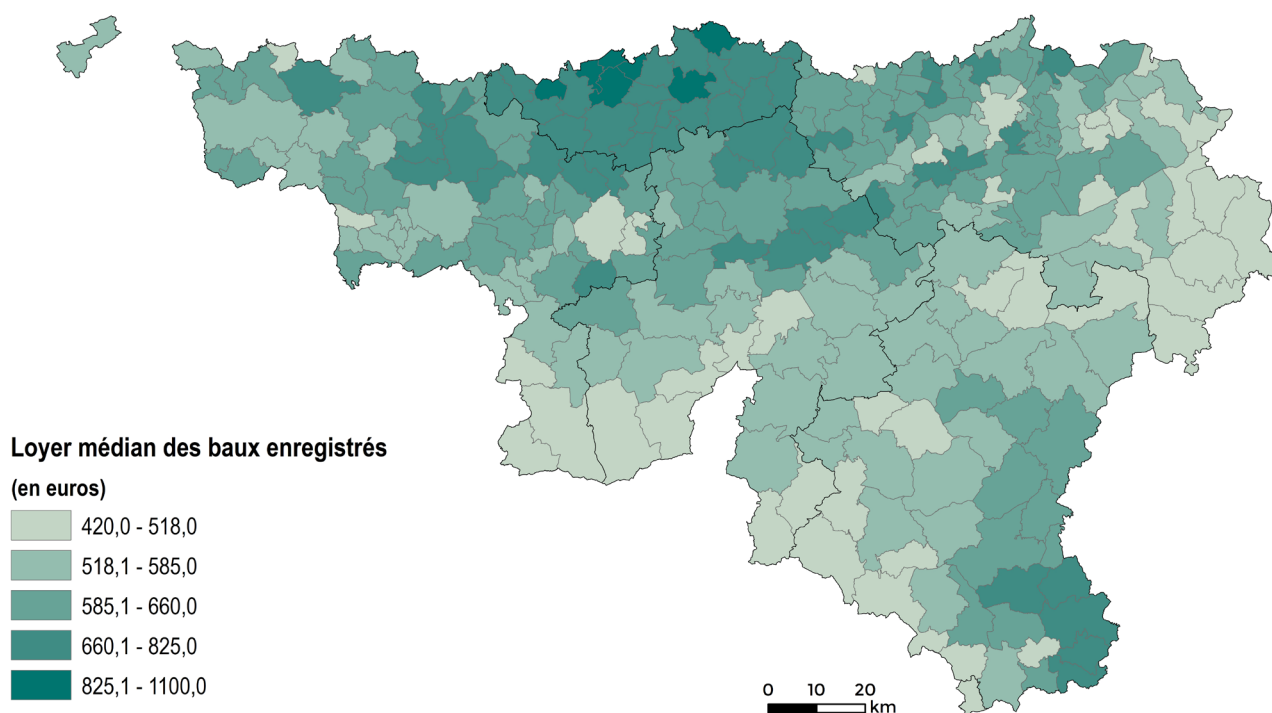
26. Les indicateurs sont calculés sur des données pondérées de manière à donner un poids plus important aux annonces Immoweb qui appartiennent à des communes où on trouve moins d'annonces Immoweb qu'attendu (selon le nombre d'emménagements de ménages locataires en 2010) : voir Ghesquière 2018.

Les prix sont fortement différenciés d'une commune à l'autre.

Le loyer moyen des baux résidentiels enregistrés varie fortement selon les communes et, au sein de celles-ci, selon les quartiers. Par exemple, en 2015, le loyer moyen est estimé à 519 € à Charleroi, 613 € à Namur et 783 € à Wavre. Ces différences semblent s'expliquer par trois effets : le type de logements, une opposition centre-périphérie et un gradient selon le niveau de richesse de la population de la commune (vs quartier). Les loyers sont plus élevés pour les logements plus grands ; situés à proximité de centres (principalement Bruxelles, mais aussi le Luxembourg) et dans les communes les plus riches. Les différences

de loyers ne dépendent donc pas uniquement des différences de types de logements. La logique des "pôles" semble bien plus prégnante que celle du niveau moyen de richesse de la population. Ainsi, pour un type de bien donné, des communes pauvres mais centrales peuvent avoir des loyers moyens égaux ou supérieurs à ceux des communes riches plus éloignées. Les grandes villes, le sillon industriel wallon et les communes rurales de l'Entre-Sambre-et-Meuse et de la vallée de la Semois ont des loyers relativement faibles. Au contraire, les communes périurbaines plus riches ont des loyers plus élevés. La carte ci-dessous montre que la moyenne communale des loyers des baux enregistrés varie du simple au triple selon les communes.

Carte 1 : Loyer médian des baux enregistrés en 2015 par commune



Source : Baux enregistrés ; Calculs : IWEPS

Disparités urbaines

Les villes belges, et en particulier les grandes villes wallonnes, sont confrontées à de grandes disparités sociales et sociospatiales. La plupart d'entre elles se caractérisent par la concentration des difficultés socioéconomiques dans certains quartiers de leur territoire : faibles revenus moyens, taux de chômage importants, faibles niveaux de diplôme, cadre de vie et services publics parfois dégradés voire inaccessibles, ... Cette concentration géographique des difficultés socioéconomiques tendrait à aggraver les difficultés sociales des individus. Raison qui motive et justifie des actions coordonnées en faveur de ces quartiers les plus fragiles.

Ainsi, à la demande du SPP Intégration sociale, une identification de ces quartiers défavorisés dans les régions urbaines belges a été réalisée en 2015, sous la direction de l'Université libre de Bruxelles (ULB), en collaboration avec la Katholieke Universiteit Leuven (KUL)²⁷. Les analyses se sont basées sur 23 indicateurs représentatifs de différentes dimensions de la précarité : marché du travail, origine nationale, revenu et importance des transferts sociaux. Sur cette base, un indice synthétique de difficulté a été construit pour tous les quartiers de plus de 50 habitants dans 22 régions urbaines. D'autres indicateurs liés à la santé et à l'éducation ont également été développés. En revanche, faute de données disponibles sur le logement, l'étude n'est pas en mesure d'estimer l'impact du prix, du statut et de la qualité des logements sur les dynamiques urbaines.

Les conclusions tirées de cette étude soulignent quelques traits forts de la répartition

de la pauvreté dans ces quartiers. D'une part, l'opposition entre centre urbain paupérisé et périphéries aisées, qui se retrouve dans l'ensemble des régions urbaines. La périurbanisation des classes aisées se poursuit à un rythme soutenu, et les processus locaux de gentrification de quartiers urbains ne constituent pas une contre-tendance à ce processus, même si localement leurs effets peuvent être importants²⁸. D'autre part, l'ampleur des différences entre les villes wallonnes et Bruxelles, d'une part, et les villes flamandes, d'autre part, est mise en évidence. Confrontées à une crise structurelle depuis les années 1970, les grandes villes wallonnes souffrent particulièrement de la pauvreté.

Nous reviendrons plus en détail sur les résultats de cette étude dans le chapitre relatif au "Droit à un environnement et un cadre de vie adaptés".

♦ L'offre de logements privés par les agences immobilières sociales (AIS)

Les agences immobilières sociales gèrent pour le compte de propriétaires bailleurs des logements salubres qu'elles mettent en location, pour des loyers modérés, prioritairement à des ménages à revenus précaires ou modestes. Elles proposent un accompagnement aux propriétaires et aux locataires dans le respect de leurs droits et obligations.

Au 31 décembre 2018, la Wallonie comptait 32 agences immobilières sociales actives sur 237 communes et gérant ensemble 5 989 logements. La couverture territoriale est presque

27 Grippa, T. (ULB), Marissal, P. (ULB), May, X. (ULB), Wertz, I. (ULB), Loopmans, M. (KUL), sous la direction de Van Hamme, G. (2015), Dynamiques des quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges, février 2015, 87p.

Téléchargeable : http://forms.mi-is.be/Atlas_FR.pdf. Cette étude met à jour l'édition 2006 de l'atlas. Elle vise notamment à identifier les quartiers en difficulté afin d'y soutenir des projets dans le cadre des contrats Ville durable et de déterminer les villes qui recevront une aide financière dans le cadre de ces contrats.

Marissal, P., May, X., Lombillo, D.M., sous la supervision de Vandermotten ; Ch. et Loopmans, M., (2013), Pauvreté rurale et urbaine – Stedelijke en plattelandsarmoede, Rapport final, Programme Agora de la Politique scientifique fédérale, 11 janvier 2013, 104 p.

Téléchargeable : https://www.belspo.be/belspo/organisation/Publ/pub_ostc/agora/ragKK152_2.pdf

28 La gentrification est un processus multiforme d'embourgeoisement de la composition sociale et de transformation des morphologies urbaines (paysages bâtis, espaces publics, structures commerciales) de quartiers d'habitat populaire. Voir Harou, R., Fontaine, P., Marissal, P., van Hamme, G. (2013) Etude des recompositions territoriales et démographiques des villes wallonnes et de leurs impacts sociaux

<https://cpdt.wallonie.be/recherches/finalisees/annee-2012-2013/entre-relegation-et-risques-de-gentrification-ri6>



complète²⁹. Les agences sont majoritairement présentes en Province de Hainaut (39%), en Province de Liège (25%), 16% et en Province de Namur. Le solde se répartit entre la Province de Luxembourg (11%) et celle du Brabant wallon (9%).

Sur les dix dernières années, le parc de logements pris en gestion ou en location à travers une AIS a plus que doublé (2 520 logements gérés en 2008). Il accueille majoritairement des ménages disposant de petits revenus : 78% d'entre eux disposent de revenus de remplacement, 19% de revenus du travail et 2,5% de revenus mixtes (travail + remplacement). On relève que 44 % de ces ménages sont des personnes seules, 30,5% des familles monoparentales, 19,6% des couples avec enfants et 6% des couples sans enfant (chiffres de 2017).

♦ L'offre de logements publics et de logements sociaux

Au 1^{er} janvier 2018, en moyenne, 6,2% des ménages wallons louaient un logement social auprès d'une des Sociétés de logement de service public (SLSP)³⁰.

Ce pourcentage est en légère baisse sur les dix dernières années (6,8 en 2008) en raison notamment de la diminution du nombre de logements sociaux due notamment aux importants

programmes de rénovation³¹ des logements publics entrepris dans les provinces de Hainaut et de Liège, - provinces qui représentent à elles deux la majorité du parc locatif social (47,7% dans le Hainaut et 35% à Liège). En revanche, dans les provinces du Brabant wallon, de Namur et de Luxembourg, le nombre de logements sociaux, propriétés des SLSP et gérés par elles, n'a cessé d'augmenter au cours des quinze dernières années, portant la proportion de logements sociaux à 6% dans le Brabant wallon, 7,8% dans la Province de Namur et 3,5% dans la Province du Luxembourg³².

Les femmes isolées (avec ou sans enfants) sont fortement surreprésentées dans le logement social.

Au 31/12/2017, les ménages wallons locataires d'un logement social se distribuent entre 25,7% de couples dont 16,1% sont des couples avec enfants et 74,3% de personnes isolées; 29,2% sont des personnes isolées avec enfants. Le groupe le plus important en effectifs est constitué de femmes isolées sans enfants (27,8%). En comparaison, dans l'ensemble des ménages wallons, les couples représentent plus de la moitié des ménages privés tandis que les isolés en représentent 48% (12% sont des isolés avec enfants)³³.

29 https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=6&indicateur_id=812100&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0

30 Les SLSP louent plusieurs types de logements : logement "social", logement "moyen", logement "d'insertion", logement "de transit", logement "à loyer d'équilibre" et logement "étudiant". Les conditions d'accès et de location varient d'un type à l'autre. A noter que seuls les logements dont les SLSP sont propriétaires et gestionnaires sont comptabilisés ici. D'autres opérateurs publics (CPAS, communes, ou ASBL (AIS, ...), ...) louent également des logements à destination de publics similaires. Remarque : le numérateur ne reprend donc pas uniquement des logements sociaux stricto sensu et ne reprend pas toute l'offre de logement de type social. Cependant, les SLSP occupent une place très importante parmi les propriétaires de logements de type social et cela permet de calculer un indicateur qui estime la part de ménages vivant dans un logement de type social. Le dénominateur est le nombre de ménages privés.

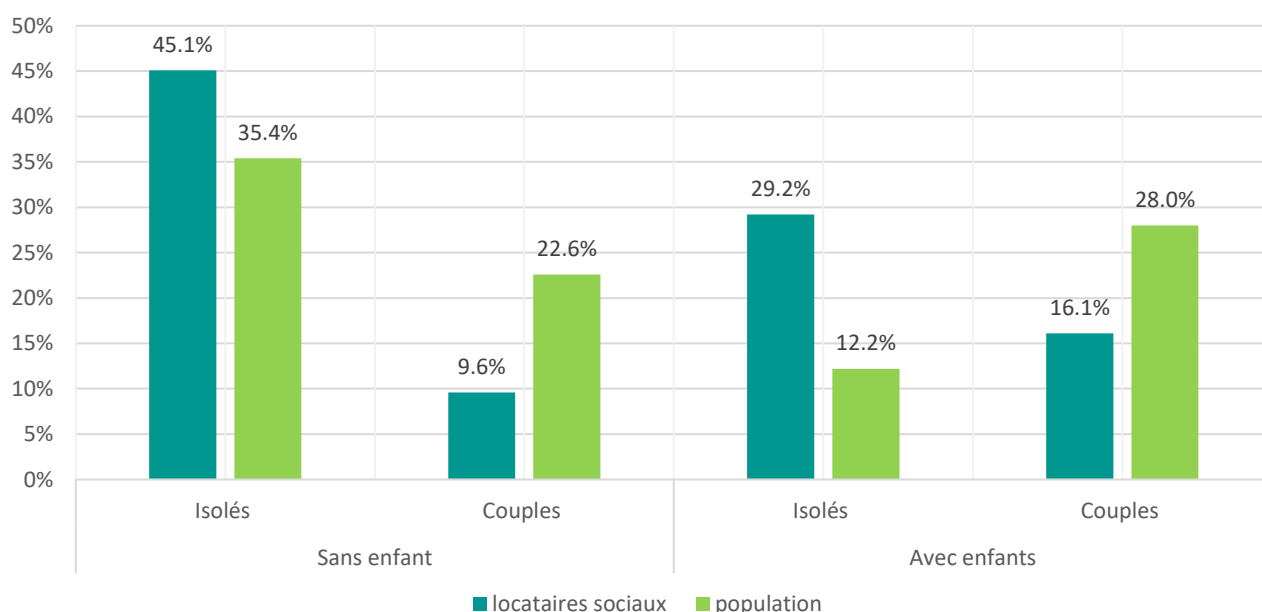
31 "Dans le cadre de ces programmes, un nombre important de logements ne répondant plus aux critères actuels de confort et de salubrité ont été "déconstruits" dans l'optique de recréer, par après, des logements conformes aux normes actuelles" (Anfrie MN. (coord) & Gobert O. (2016), page 19. Ces 10 dernières années, le nombre de logements non loués au des SLSP en Wallonie a varié, selon les années, de 3 100 à 4 400. Certains logements ont aussi été mis en vente et ont donc été retirés du solde mis en location.

32 Pour des statistiques communales, voir https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=6&indicateur_id=244200&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0

33 Anfrie MN. (coord.), & Gobert O. (2016), Les chiffres clés du logement public en Wallonie – 2016, Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, pp. 88-90. Téléchargeable : https://www.cehd.be/media/1105/chiffres-cl%C3%A9s-du-logement-public-en-wallonie-2016-final_19052017.pdf
Pour l'actualisation des données, voir Portail de données du CEHD <https://cehd.be/portail-de-donn%C3%A9es/>



Graphique 5 : Répartition des ménages locataires d'un logement social auprès d'une SLSP selon le type de ménage et comparaison avec la répartition des types de ménages privés dans la population totale wallonne (2017).



Source : SWL – CEHD (Données au 31/12/2017) et SPF Economie – Statbel (données au 01/01/2017) ; Calculs : IWEPS

Sur la période 2009-2017, le type de ménage qui connaît la plus forte évolution est celui des couples avec enfants (+29,5%), suivi des femmes seules avec enfants (+22%) et des femmes seules sans enfants (+20,4%). A l'in-

verse, les ménages constitués d'hommes seuls avec enfants connaissent une forte diminution (-53,6%) ainsi que ceux composés d'hommes seuls sans enfant (-29,5%). Le nombre de couples sans enfant reste stable.

Tableau 1 : Nombre de ménages locataires d'un logement social en Wallonie par type de ménage en 2009 et 2017 et évolution³⁴

	Total	Sans enfant				Avec enfants			
		Hommes isolés	Femmes isolées	Total Isolés	Couples	Hommes isolés	Femmes isolées	Total Isolés	Couples
2009	96 293	23 251	21 797	45 048	9 204	12 447	17 858	30 305	11 736
2017	94 472	16 383	26 247	42 630	9 086	5 774	21 782	27 556	15 200
Evolut° 2009-2017	-1,9%	-29,5 %	20,4 %	-5,4 %	-1,3 %	-53,6 %	22,0 %	-9,1 %	29,5 %

Source : SWL ; Calculs : IWEPS

Les évolutions au cours des dernières années montrent également une tendance au **vieillissement progressif des chefs de ménage dans le logement social** : la part des ménages dont le chef de ménage est âgé de + de 60 ans est passée de 38,4% en 2012 à 41,4% en 2017 ; la

part des chefs de ménage âgés de 30 à 60 ans est restée stable (environ 55%) ; celle dont le chef de ménage a moins de 30 ans a diminué, passant de 5,7% à 4,0%. Ce vieillissement est peut-être lié à un **renouvellement limité des ménages bénéficiant d'un logement social**.

34 Anfrie MN. (coord.), & Gobert O. (2016), op. cit., p.90.

Pour l'actualisation des données, voir Portail de données du CEHD <https://cehd.be/portail-de-donn%C3%A9es/>

Au 1^{er} janvier 2017, il y avait **39.464 ménages candidats au logement public³⁵ en Wallonie³⁶**, qui se répartissent sur le territoire wallon proportionnellement à la taille de la population par commune³⁷. Les types de ménages les plus fréquemment rencontrés dans les candidatures sont les ménages composés d'une personne (1 ménage candidat sur 2) et les ménages constitués d'une mère célibataire avec au moins un enfant de moins de 25 ans (1 ménage candidat sur 5). La majorité des ménages candidats choisissent en premier choix soit leur commune de résidence actuelle, soit une commune limitrophe. Les communes les plus attractives sont les communes morphologiquement urbaines : les villes et leur périphérie.

L'analyse de l'adéquation entre la taille des logements nécessaire pour répondre à la demande et la taille des logements du parc existant indique une **forte dichotomie entre le parc composé majoritairement de logements à 3 chambres et la demande majoritairement composée de logements à 1 chambre**. Le délai d'attente entre l'admission de la candidature d'un ménage et l'attribution d'un logement à ce ménage est en moyenne d'un an, huit mois et 8 jours. Le délai d'attente varie fortement selon les caractéristiques du ménage. Les familles monoparentales ont un délai d'attente plus court que celui des couples, lui-même plus court que celui des ménages d'une personne. En raison du grand

nombre de logements trois chambres au sein du parc, les ménages qui ont besoin de ce type de logements ont un temps d'attente moins long que les autres.

Les ménages précaires ont un délai d'attente plus long que celui des ménages modestes, lui-même plus long que celui des ménages moyens³⁸. La principale explication de cet état de fait est la grande différence d'effectifs pour ces différentes catégories de candidats et la différence dans la proportion de logements qui est réservée à chacune de ces catégories. Enfin, plus un ménage possède de points de priorité, plus court est son délai d'attente. **Les trois difficultés les plus fréquemment rencontrées par les ménages candidats qui leur ouvrent le droit à des points de priorité sont :**

- 1) Être un ménage dont les revenus n'excèdent pas les revenus modestes et sont issus au moins en partie d'un travail ;
- 2) Être handicapé ou personne à mobilité réduite ;
- 3) Être reconnu sans abri par un CPAS.

Selon la présentation du CEHD et du SPW, en 2016, seules 39 communes wallonnes sur 262 atteignaient 10% de logements publics sur leur territoire (au sens de la stratégie communale d'actions en matière de logement 2007-2012) et 56 communes se situaient sous la barre des 1% (en % des ménages privés)³⁹.

35 Cette information est issue de la base de données des candidatures au logement public de la Société wallonne du Logement qui centralise l'ensemble des candidatures enregistrées par les Sociétés de Logement de Service public. (voir Anfré MN. (coord.), & Gobert O. (2016), op ; cit., pp. 8 et 11.

36 Anfré M.-N. (coord.) & Gobert O. (2017), Les ménages candidats à un logement public en Wallonie au 1er janvier 2017, Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, 110 pages.
Téléchargeable : <https://www.cehd.be/media/1120/rapport-cehd-candidatures-final-corrige%C3%A9-17-11-2017.pdf>

37 Pour une information par commune, voir : https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=6&indicateur_id=244202&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0

38 Les différents types de ménages susceptibles de bénéficier d'un logement dans le secteur public sont définis par le Code wallon du logement et de l'habitat durable fixe. Selon ce Code, le ménage en état de précarité est le ménage dont les revenus annuels imposables globalement sont inférieurs à 10 000 euros pour une personne seule et inférieurs à 13 650 euros pour "plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté". Sont également considérés comme en état de précarité "les ménages faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes agréé par le Gouvernement et dont les ressources mensuelles ne dépassent pas un plafond fixé par le Gouvernement". Le ménage à revenus modestes est celui qui dispose de moins de 20 000 euros de revenus annuels imposables globalement pour une personne seule et de moins de 25 000 euros pour "plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté". Le ménage à revenus moyens est celui qui dispose de moins de 31 000 € de revenus annuels imposables globalement pour une personne seule et de moins de 37 500 € pour "plusieurs personnes unie ou non par des liens de parenté". Ces plafonds indiqués pour ces différentes catégories sont augmentés de 1 860 euros par enfant à charge. Un enfant à charge est défini par le Code comme étant "la personne pour laquelle des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à un membre du ménage demandeur ou l'enfant qui, sur présentation de preuve, est considéré à charge par le Gouvernement".

39 CEHD, SPW. (janvier 2018) Carnet de bord pour une exposition: "Le logement: hier, aujourd'hui et demain."
http://files.expositions-wallonie.be/200005293-023eb0338b/Carnet_expo%20logement.pdf



♦ Le coût du logement pour les ménages

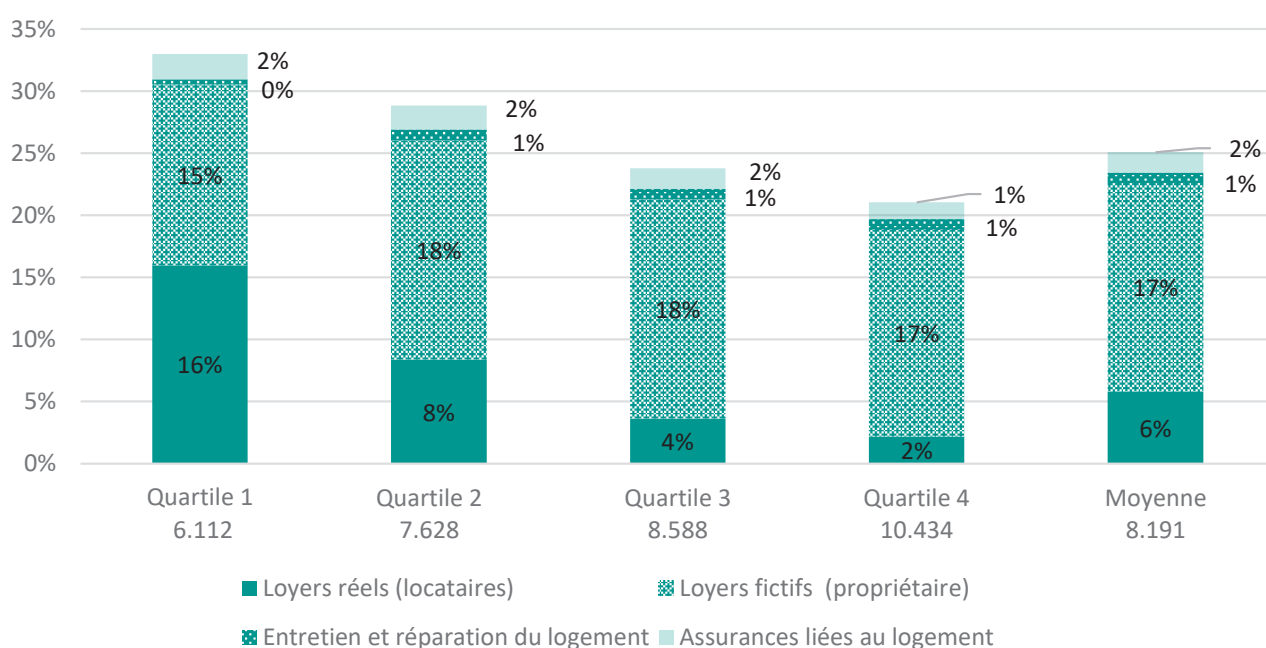
Les frais de logement représentent le poste le plus important dans les dépenses de consommation des ménages wallons.

Selon l'enquête sur le budget des ménages, en 2016, les ménages wallons ont consacré, en moyenne, 25% de leur budget (soit 8.191 € par an) au logement en lui-même : le loyer (réellement payé pour les locataires ou un montant estimé (fictif) pour les propriétaires), l'entretien et la réparation du logement, les assurances liées au logement.

Pour les 25% des ménages wallons disposant des plus faibles revenus (quartile 1), la part du budget consacrée aux frais de logement équivaut à un tiers (33%) de leur budget annuel (soit 6.112 euros), alors qu'elle représente un cinquième (21%, mais 10.434 euros) du budget des ménages disposant des revenus les plus élevés (quartile 4). Cet écart concerne surtout les loyers réels des locataires, plus nombreux parmi les bas revenus.

En évolution temporelle, entre 2005 et 2018, l'augmentation observée des loyers à partir des données de l'enquête SILC⁴⁰ est significativement plus rapide que celle de l'indice des prix à la consommation.

Graphique 6 : Répartition des dépenses moyennes en logement des ménages, par quartile de revenus en pourcentage de la consommation totale – Wallonie en 2016

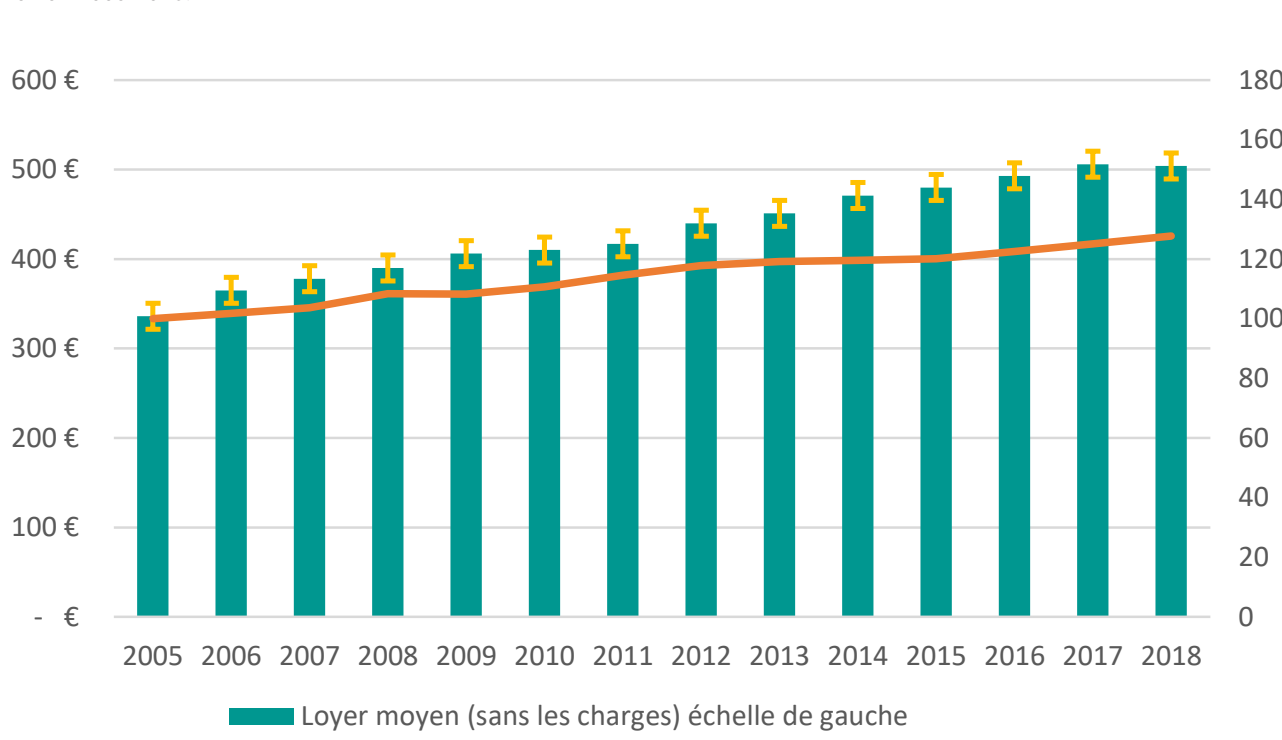


Source : Enquête sur les budgets des ménages EU-HBS, Statbel, calculs IWEPS

40 Ghesquière (F.) 2019, Loyers en Wallonie, dans Les chiffres clés de la Wallonie, Fiche I016-LOYERS, mise à jour 01/06/2019,

Téléchargeable : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/loyers-en-wallonie/>

Graphique 7 : Evolution des loyers moyens (marché privé et logements sociaux) et de l'indice des prix à la consommation ; Wallonie - 2005-2018.



Source : SILC et Statbel ; Calculs : IWEPS⁴¹

D'autre part, l'étude de Philippe Defeyt (2018)⁴² réalisée à partir des données de l'enquête SILC 2015 à 2017 (moyenne sur les 3 années⁴³) pour l'ensemble de la Belgique indique que **l'augmentation de la charge des coûts du logement semble concerner surtout les locataires du secteur privé et, en particulier, les personnes seules et les familles monoparentales.**

En témoignent, par exemple le nombre de demandes d'un logement social pour personne seule qui, en Wallonie en tout cas, excède très largement l'offre, mais aussi ici la proportion élevée de personnes vivant dans un ménage

monoparental dont "les coûts totaux de logement (après déduction des allocations de logement) représentent plus de 40 % du revenu disponible".

L'enquête réalisée en 2017 par le CEHD auprès des familles nombreuses⁴⁴ met, quant à elle, en avant les difficultés financières d'accès au logement des familles nombreuses. Ainsi, elles consacrent en moyenne 38% de leurs revenus mensuels nets aux dépenses liées au logement, et pour une famille nombreuse sur cinq (20,7%), ces dépenses absorbent plus de 50% de leurs revenus.

41 Etant donné que l'évolution des loyers est mesurée à l'aide d'une enquête, les intervalles de confiance sont nécessaires pour rendre compte des imprécisions statistiques découlant du processus d'échantillonnage. Dans 19 cas sur 20, les "vraies" valeurs associées à cet indicateur se situent à l'intérieur des marges indiquées en jaune sur le graphique. Ainsi, on peut affirmer avec 95% de certitude qu'en Wallonie, en 2018, le loyer moyen (sans les charges) se situait entre 480 € et 528 €.

42 Defeyt Ph. (2018), Ménages et logements – Evolutions 1995-2017- Belgique, régions et communes, Institut pour un Développement Durable, avril 2018.
Téléchargeable : <http://www.iddweb.eu/docs/LogMen.pdf>

43 La moyenne sur trois ans est calculée sur trois années consécutives. Ainsi, les données de 2010 sont le résultat de la moyenne des données pour les années 2009-2010 et 2011 ; les données de 2016 sont le résultat de la moyenne des données pour les années 2015, 2016 et 2017. Ce type de moyenne dite 'mobile' ou 'glissante' permet de supprimer les fluctuations transitoires dans une série temporelle de manière à en souligner les tendances à plus long terme.

44 Godart, P., Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2017), Partie 2 op. cit.

Tableau 2 : Pourcentage de la population vivant dans un ménage consacrant plus de 40% de son revenu au logement – par type de ménage – Belgique – Moyennes sur trois ans

	2010	2016
Personne seule	26,9	28,0
Personne seule avec enfants dépendants	22,3	22,4
Deux adultes avec un enfant dépendant	6,5	7,2
Deux adultes avec deux enfants dépendants	4,7	3,9
Deux adultes avec trois enfants dépendants ou plus	4,9	5,1
Ménages sans enfant dépendant	13,0	12,8
Ménages avec enfants dépendants	7,4	7,1
Tous les ménages	10,0	9,8

Source : SILC-Eurostat ; Calculs : IDD

L'étude de F. Ghesquière sur les loyers en Belgique (2019)⁴⁵ approfondit encore la question. Elle examine la part de leurs revenus que doivent être prêts à déboursier deux types de ménages bénéficiaires du revenu d'intégration sociale (RIS) qui cherchent à se loger sur Immoweb en 2016, selon les différentes provinces : un ménage composé d'un isolé qui cherche un appartement d'une chambre et une mère seule avec deux enfants en bas âge qui cherche un appartement de deux chambres.

Le tableau ci-dessous met en relation, dans chaque province wallonne, en 2016, le loyer moyen des logements proposés en location avec le revenu de types de ménages usagers du CPAS. On peut y observer que la part du revenu que ces ménages doivent consacrer au loyer est très élevée et ce qui leur reste pour faire face à toutes les autres dépenses (y compris les frais connexes liés au logement comme les charges, les assurances et les petites réparations) est très faible.

Tableau 3 : Mise en relation du loyer des logements proposés en location dans chaque province wallonne avec le revenu du ménage, en 2016, pour deux types de ménages : un ménage isolé sans enfant et un ménage monoparental, chacun bénéficiant du RIS

	Isolé, RIS, cherchant un appartement d'une chambre				Famille monoparentale (2 enfants de – 6 ans), RIS et allocations familiales majorées, cherchant un appartement de deux chambres			
	Loyer moyen	Revenu	Part du revenu à consacrer au loyer	Autres dépenses	Loyer moyen	Revenu	Part du revenu à consacrer au loyer	Autres dépenses
Brabant wallon	617 €	867 €	71%	250 €	817 €	1.42 €	58%	602 €
Hainaut	513 €	867 €	59%	354 €	639 €	1.42 €	45%	780 €
Liège	490 €	867 €	56%	377 €	632 €	1.42 €	45%	787 €
Luxembourg	516 €	867 €	59%	351 €	657 €	1.42 €	46%	762 €
Namur	513 €	867 €	59%	354 €	668 €	1.42 €	47%	751 €

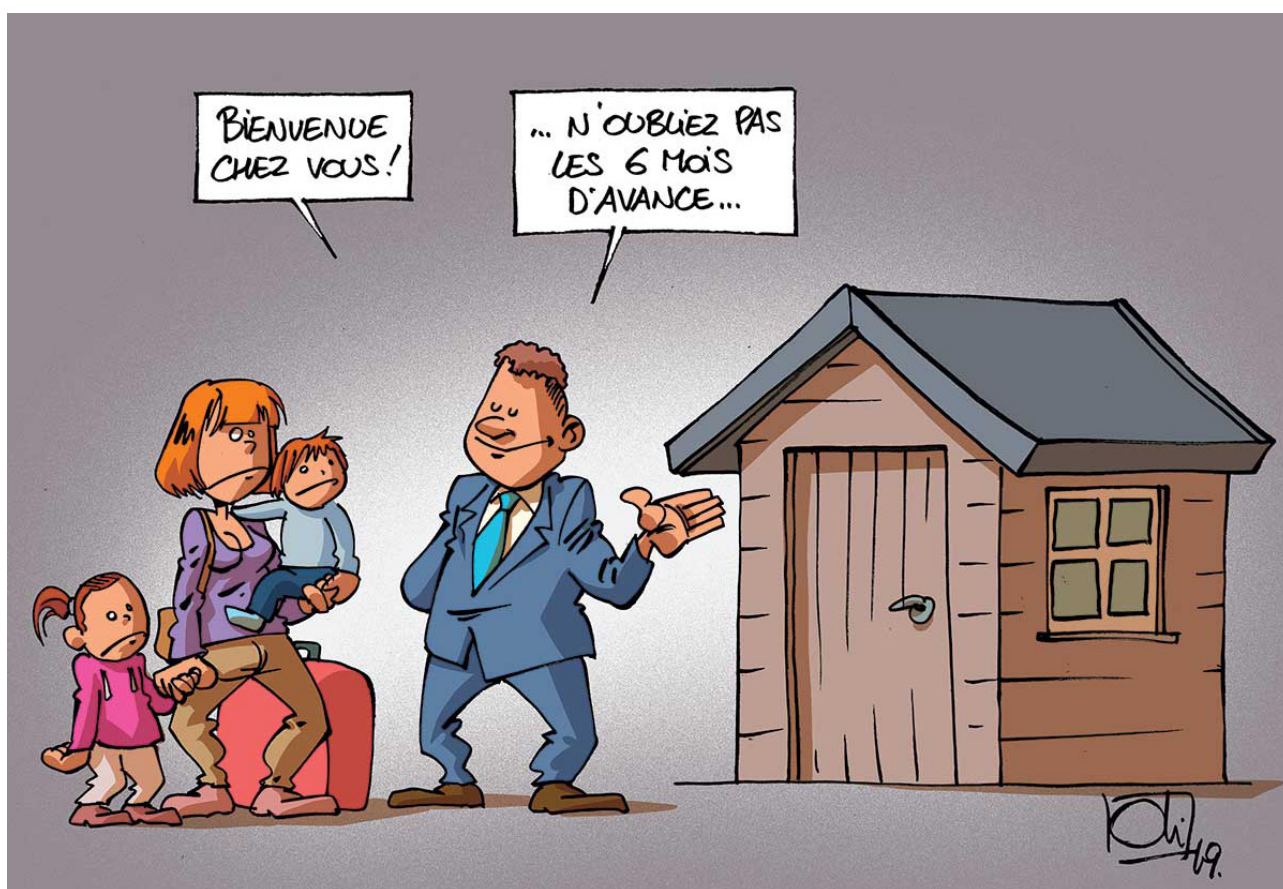
Source : Immoweb 2016. Calculs IWEPS

45 Voir Ghesquière (F.) (2018), op.cit. Ghesquière (F.) (2019), op.cit.

A titre d'exemple, on voit que, dans la Province de Namur, le loyer d'un appartement d'une chambre était annoncé en moyenne à 513 €. Le revenu d'intégration d'un isolé en juin 2016 valait 867 €. Ainsi, un isolé bénéficiaire du RIS devait consacrer 59% de son revenu à son loyer et il lui restait 354 € pour ses autres dépenses (y compris les autres frais liés au logement). La part du revenu consacrée au loyer est plus faible pour les familles monoparentales bénéficiant d'un RIS. Cependant, en regard de leurs plus grandes dépenses, leur situation n'est guère plus favorable que celle des isolés. Tous les candidats locataires ne dépendent pas du RIS, mais vu le faible nombre de logements sociaux disponibles (voir supra), la plupart des personnes précaires doivent recourir au marché privé pour se loger.

Pour conclure ce point, François Ghesquière (2019)⁴⁶ met en évidence, à partir des données

SILC 2018 (revenus 2017), les différences très importantes de risque de pauvreté monétaire entre les locataires et les propriétaires (y compris les accédants) pour différents types de revenus. Si on se rapporte au revenu équivalent net de frais de logements, sauf remboursement, **le risque de pauvreté monétaire est trois à quatre fois plus important pour les locataires** (60% en 2018 pour les locataires au prix du marché et 65% pour les locataires à prix réduit⁴⁷) que pour les propriétaires (19% pour les propriétaires et 10% pour les accédants) et il augmente avec le temps (+ 10 points de pourcentage entre 2008 et 2018 pour les locataires au prix du marché et + 2 points de pourcentage pour les locataires à prix réduit) alors qu'il diminue pour les propriétaires (- 1 point de pourcentage entre 2008 et 2018) et pour les accédants (+ 5 points de pourcentage entre 2008 et 2018)⁴⁸.



46 Voir Ghesquière (F.) (2019), Taux de pauvreté selon le statut du logement, dans Les chiffres clés de la Wallonie, Fiche I017-PAUV.STA.LOG, mise à jour 01/03/2019, téléchargeable : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/taux-de-pauvrete-selon-statut-logement/>

47 Les locataires à prix réduit comprennent principalement des locataires de logement social, mais aussi quelques locataires louant pour un loyer réduit un logement à des proches ou à leur employeur.

48 Pour des éléments de comparaison européenne, voir aussi https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/fr#Type_de_logement

◆ Les discriminations à l'accès au logement et le sans-abrisme

Le Centre UNIA, en collaboration avec la ministre fédérale pour l'Egalité des chances, les trois ministres régionaux en charge du Logement et l'Institut pour l'égalité entre les femmes et les hommes, a initié un programme de recherche visant à évaluer l'ampleur de la discrimination dans le secteur du logement tant public que privé. Les résultats de cette recherche ont été publiés en octobre 2014 dans **"Le baromètre de la diversité dans le logement"⁴⁹** et les résumés analytiques des deux études menées concernant le secteur du logement privé en Belgique⁵⁰ et le secteur du logement public en Belgique⁵¹.

L'étude concernant le secteur du logement privé en Belgique porte sur l'analyse de la discrimination sur le marché locatif privé belge dans les différentes étapes du processus de location. Elle relève que la problématique de la discrimination sur le marché immobilier belge est principalement structurelle dans la mesure où il est fortement soumis à une logique de marché. "L'offre et la demande s'accordent via le prix : plus le prix est élevé, plus les offerants privilégieront la qualité du logement, et plus la qualité est élevée, plus le prix que les demandeurs sont prêts à donner pour cela est élevé. Ce qui rend difficile l'accès à un logement de qualité pour un loyer abordable pour les populations à faible revenu. Ils ne sont pas en position de force sur le marché immobilier pour négocier, ce qui les rend vulnérables à la discrimination⁵²". L'étude analyse également les motivations et les discours des bailleurs en matière de discrimination ainsi que les expériences et les réactions de locataires discrimi-

nés. Elle propose également des recommandations méthodologiques pour la poursuite du Baromètre ainsi que des recommandations politiques pour la mise en place d'actions visant à réduire les discriminations dans l'accès au logement privé.

L'étude concernant le secteur du logement public en Belgique a pour objectif de "poser les jalons d'un Baromètre de la diversité dans le logement public en identifiant des situations typiques ou des mécanismes généraux qui s'avèrent (potentiellement) problématiques au regard de la législation antidiscrimatoire ou de critères de justice plus généraux⁵³". Elle s'articule autour de **trois axes de recherche** :

- Une analyse de l'offre existante et des projets en cours de développement ;
- Une analyse des réglementations et pratiques (locales et régionales) en matière de gestion de la demande et des attributions, avec identification du potentiel discriminatoire de certaines dispositions ou pratiques ;
- L'élaboration de pistes de recommandations dans la perspective de construction d'un baromètre de la diversité.

Elle propose également des recommandations politiques pour la mise en place d'actions visant à réduire les discriminations dans l'accès au logement public. La présentation des résultats est organisée en trois grands volets. Le premier volet examine les risques de discrimination liés à l'état de l'offre de logements publics, et plus particulièrement à l'organisation, à la répartition, au volume et à la conception du patrimoine locatif public dans les différentes régions du pays. Le deuxième volet présente une analyse des rapports entre l'offre

49 Centre interfédéral pour l'égalité des chances, Baromètre de la diversité – Logement, Bruxelles, octobre 2014, 279 p. Téléchargeable : <https://www.unia.be/fr/publications-et-statistiques/publications/barometre-de-la-diversite-logement>

50 EES-HIVA (KULeuven), Sint Lucas Hoogeschool, LEMA (ULg), IPSOS (2014), Etude concernant le secteur du logement privé en Belgique, dans le cadre du Baromètre de la diversité – Résumé analytique, 14 p. Téléchargeable : https://www.unia.be/files/Z_ARCHIEF/executive_summary_baro_priv_fr_8-10.pdf

51 BRAT sprl, COSMOPOLIS, Vrije Universiteit Brussel METICES (2014), Université Libre de Bruxelles, Etude concernant le secteur du logement public en Belgique, dans le cadre du Baromètre de la diversité – Résumé analytique, 21 p. Téléchargeable : https://www.unia.be/files/Z_ARCHIEF/executive_summary-baro-publi_fr_8-10.pdf

52 EES-HIVA (KULeuven), Sint Lucas Hoogeschool, LEMA (ULg), IPSOS (2014), op. cit., p.4.

53 BRAT sprl, COSMOPOLIS, Vrije Universiteit Brussel METICES (2014), op. cit., p. 4.

et la demande de logement public, et précise les inégalités qui y sont associées. Le troisième volet examine les risques de discrimination liés aux modalités de gestion de la demande de logements publics (conditions et pratiques en matière d'information, d'inscription, d'attribution et de radiation des candidats locataires).

Parmi les principaux constats problématiques, citons :

- La segmentation institutionnelle de l'offre de logements publics ;
- Une couverture territoriale incomplète et inégale ;
- Une offre en cours de rationalisation ;
- La production de nouveaux logements publics et les effets pervers associés ;
- Un parc structurellement insuffisant pour satisfaire une demande importante ;
- Des traitements différenciés des ayants-droits aux logements publics selon qu'ils correspondent ou non au public-cible défini par chaque opérateur ;
- La (non)-maîtrise de l'information par le candidat-locataire ;
- Les délais d'attente et les exigences de renouvellement de la demande.

Les **expulsions locatives** offrent un autre point de vue sur les discriminations à l'œuvre sur le marché du logement. Une politique ciblée sur la prévention des expulsions domiciliaires requiert des données précises, homogènes et périodiques. Actuellement, les données sur les expulsions sont floues, peu harmonisées et collectées de façon irrégulière. En outre, les données sont partielles et éparpillées auprès d'une multiplicité d'acteurs intervenant à différentes étapes des procédures d'expulsion administratives ou judiciaires. Les données sur les différentes étapes des expulsions judiciaires ou administratives ne sont pas facilement ac-

cessibles. Cette situation conduit à une vision morcelée des expulsions et limite la fixation d'objectifs politiques permettant de les prévenir au niveau régional.

A l'initiative du Conseil supérieur du logement, un premier état des lieux, quantitatif et qualitatif, a été réalisé par l'IWEPS, publié en 2015⁵⁴. Le volet quantitatif a permis de dresser un état des lieux quantitatif des expulsions judiciaires (dans le cadre d'un conflit locatif) et des expulsions administratives (suite à la prise d'arrêts d'inhabitabilité, de surpeuplement, d'insalubrité) grâce à l'exploitation de différentes sources de données récoltées aux niveaux fédéral, régional et local. En 2012, 1.119 logements auraient été déclarés inhabitables ou surpeuplés par les 262 Bourgmestres wallons. Ces décisions auraient mené à 73 expulsions et 388 offres de relogement.

Le volet qualitatif croisant les regards des principaux acteurs impliqués dans les expulsions domiciliaires (locataires, propriétaires privés et publics (SLSP, AIS), syndicat de propriétaires, syndicat de locataires, CPAS, juges de paix et huissiers) a permis de saisir les processus en œuvre, les pratiques locales et les représentations sociales des acteurs concernés. Il met notamment en avant le caractère récurrent des expulsions et des menaces d'expulsion dans le parcours de certains ménages qui transitent ou s'établissent plus définitivement dans des équipements touristiques.

La situation des **personnes qui résident de manière permanente dans les équipements touristiques** repris dans le Plan Habitat Permanent (Plan HP) porté par le Gouvernement wallon en partenariat avec les communes adhérentes fait l'objet d'états des lieux et d'évaluations régulières, dont les rapports sont accessibles sur le site de la Direction de la Cohésion sociale du SPW⁵⁵. La troisième aborde notamment le relogement des ménages dans des logements privés et publics.

54 Deprez, A., Gérard, V., avec la collaboration de Mosty, M. (2015), Les expulsions domiciliaires en Wallonie : Premier état des lieux, Etude commanditée par Monsieur Jean-Marc Nollet, Vice-Président et Ministre du développement durable, de la fonction publique, de l'énergie, du logement et de la recherche, rapport final, IWEPS, janvier 2015, 170 p. Téléchargeable : https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2017/01/exp_rapportversion28janv15.pdf

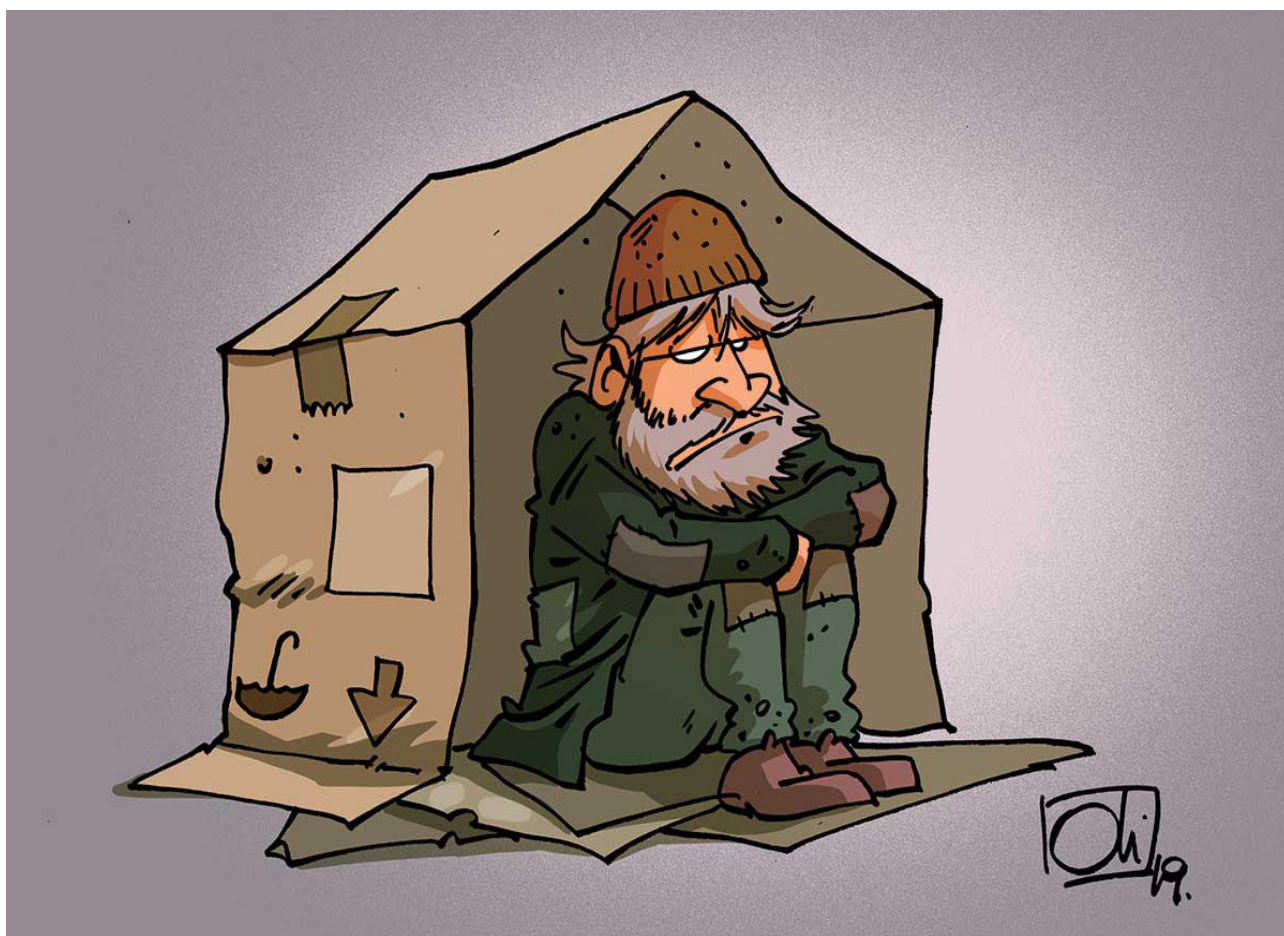
55 Voir le portail de la cohésion sociale du SPW : <http://cohesionsociale.wallonie.be/actions/PHPEvaluation>

Il n'existe pas de statistiques récentes sur le nombre de ménages qui vivent de manière permanente dans les équipements touristiques. La dernière donnée connue date de l'état des lieux 2018 : au 31.12.2018, 4.990 ménages étaient recensés dans les 150 équipements inscrits dans le Plan et comptant des habitants permanents.

A la demande du Gouvernement wallon, une enquête a été réalisée par l'asbl RTA dans le cadre d'une procédure de marché public lancée par l'IWEPS en 2013. S'appuyant sur les témoignages d'une trentaine de personnes, l'approche qualitative et compréhensive développée par RTA⁵⁶ analyse les stratégies et les tactiques développées par les personnes pour "s'en sortir". Elle rend compte des motivations, des ressources, des valeurs, des doléances, des rêves de personnes aux parcours

aussi atypiques que variés, qui ont connu, ou connaissent la précarité. L'hétérogénéité des parcours et des identités se manifeste notamment dans la capacité ou l'incapacité à s'organiser et à défendre ses droits. Les récits confirment l'enjeu que constitue pour chacun l'accès à un logement et la difficulté pour les pouvoirs publics d'assurer l'effectivité de ce droit. Le manque de logements sociaux accessibles est très souvent pointé du doigt. L'aide au (re)logement reste une intervention complexe, qui nécessite d'intégrer des dimensions multiples, et en particulier les aspirations et les valeurs défendues par les résidents⁵⁷.

D'autres témoignages relevés dans l'étude menée par RTA pointent les épisodes de sans-abrisme et les passages en abri de nuit ou en squat de certains résidents.



56 RTA asbl (2014) Enquêtes auprès des personnes résidant dans les équipements à vocation touristique (Plan Habitat Permanent), Rapport de recherche de l'IWEPS n°13, octobre 2014, 125 p.

Téléchargeable : https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2017/02/r13_iwepsenligne.pdf

57 Une évaluation de la mesure relogement a été publiée fin 2019.

Le sans-abrisme

En Belgique, il n'existe aucun chiffre officiel concernant le nombre de personnes sans abri. Malgré les efforts des décideurs et des travailleurs de terrain en Flandre, en Wallonie et en Région bruxelloise, les informations sont peu comparables et, en conséquence, ne permettent pas de se prononcer sur l'ampleur du sans-abrisme au niveau national. Pour pallier cette carence, la recherche MEHOBEL programmée par le Service Public de Programmation Politique Scientifique (Belspo) (2015-2018)⁵⁸ avait pour objectif le développement d'une stratégie globale de mesure et de suivi du sans-abrisme en Belgique. Dans cette recherche, le sans-abrisme est défini au moyen d'ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion), qui distingue les sans-toit, les sans-logement, les logements précaires et les logements inadéquats. "Une première conclusion importante [de cette étude] est que la mesure du sans-abrisme ne peut être faite avec un instrument ou une méthode unique. Pour un suivi global du problème, il est nécessaire de mettre en œuvre une combinaison de méthodes. Une deuxième conclusion est que la stratégie doit comporter un équilibre entre l'obtention de résultats à court terme et une vision à long terme qui envisage le sans-abrisme dans son intégralité. Une troisième conclusion est que la stratégie de suivi doit se baser sur 13 principes de base qui ont été identifiés avec l'ensemble des acteurs concernés⁵⁹".

En Wallonie, en partenariat avec le SPW Intérieur et Action sociale et les Relais sociaux urbains (RSU), une collecte de données harmonisées au niveau wallon a été initiée en 2012 afin d'avoir une vue d'ensemble tant de l'offre et de l'utilisation des services coordonnés par les Relais sociaux que des profils des utilisateurs de ces services⁶⁰. L'analyse apporte un éclairage sur la grande précarité en milieu urbain ainsi que sur l'application des mesures de lutte contre la précarité et le développement des partenariats publics/privés au sein des grandes villes wallonnes. Le projet contribue non seulement à harmoniser les variables reprises dans les rapports d'activité produits par chacun des Relais sociaux, mais aussi à développer la mission d'observatoire de la précarité dévolue par décret aux Relais sociaux.

Depuis lors, la collecte de données est réalisée chaque année par les services partenaires des sept RSU de Wallonie. Sur la base des fichiers transmis par les RSU, l'IWEPS réalise l'assemblage des données sous la forme de bases de données exploitables au niveau de la Wallonie⁶¹.

Au cours de l'année 2017, les services d'hébergement d'urgence, partenaires des Relais sociaux urbains, ont hébergé 5 241 personnes⁶² qui sont majoritairement des hommes (80,7%) répartis entre les classes quinquennales d'âge situées entre 18 et 44 ans dans un intervalle s'étendant de 13% à 15%. Pour les femmes, la catégorie des "18-24 ans" est particulièrement concernée (19,3%). Les autres classes

58 Demaerschalk, E., Italiano, P., Mondelaers, N., Steenssens, K., Schepers, W., Nicaise, I., Van Regenmortel, T., & Hermans, K. (2018) Measuring Homelessness in Belgium - Final Report. Brussels: Belgian Science Policy 2018 – 250 p. (BRAIN-be - (Belgian Research Action through Interdisciplinary Networks).
Téléchargeable : https://www.belspo.be/belspo/organisation/doc/Press/Communiqu%C3%A9%20de%20presse_MEHOBEL_FR.pdf

59 Demaerschalk, E., Italiano, P., Mondelaers, N., Steenssens, K., Schepers, W., Nicaise, I., Van Regenmortel, T., & Hermans, K. (2018) op cit., p. 11.

60 Deprez, A. et Simon (C.) (2015), La prise en charge de la grande précarité et du sans-abrisme dans six grandes villes wallonnes en 2012 – Premier exercice de collecte harmonisée des données auprès des services partenaires des Relais sociaux de Wallonie, Working Paper de l'IWEPS, n°20, novembre 2015, 214 p.
Téléchargeable : <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2017/01/RR15.pdf>

61 Colicis, O., Simon, C. (2018), Statistiques des relais sociaux urbains wallons – 2015, dans Regards statistiques – Inégalités sociales, n°1, IWEPS, 211 p.
Téléchargeable : <https://www.iweps.be/publication/statistiques-relais-sociaux-urbains-wallons-2015/>

62 Colicis, O. (2019), Hébergement d'urgence réalisé par les services partenaires des relais sociaux, dans Les chiffres clés de la Wallonie, Fiche I004-REL.SOC, mise à jour 01/06/2019,
Téléchargeable : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/hebergement-durgence-caracteristiques-beneficiaires/>



quinquennales situées entre 25 et 44 ans gravitent chacune dans une fourchette allant de 13% à 15%. Parmi les bénéficiaires de l'hébergement d'urgence en 2017, quasiment la moitié d'entre eux est sans revenu (48,5%). L'autre moitié (48,4%) dispose, à titre de revenu principal, d'allocations sociales : revenu d'intégration (22,4%), indemnités de mutuelle (10,4%), allocations de chômage (7,8%), allocations pour personnes handicapées (5,2%) ou encore pensions (de retraite, ...) (2,6%). La grande majorité des bénéficiaires de l'hébergement d'urgence est composée d'isolés vivant sans enfant (83%). Presque 7% (6,7%) des bénéficiaires de l'hébergement d'urgence vivent dans des situations de ménage composé d'un ou plusieurs enfants.

◆ Logements inoccupés et taux d'occupation

Dans un contexte de difficultés croissantes de la population, en particulier les ménages précarisés, pour trouver un logement et vu l'augmentation attendue du nombre de ménages⁶³, un relevé des logements actuellement inoccupés apparaît pertinent. De nombreux logements repris au cadastre sont dans les faits indisponibles pour diverses raisons : logement insalubre, logement en cours de vente, logement en travaux, seconde résidence, logement étudiant, etc.

Dans son récent rapport d'audit sur la politique publique d'amélioration de la qualité de l'habitat privé en Région wallonne⁶⁴, la Cour des comptes relève que, selon diverses sources

disponibles, il y aurait quelque 40.000 logements vides en Région wallonne, soit 2,5% du parc immobilier.

Des méthodologies d'estimation du volume de la vacance immobilière résidentielle privée 'structurelle' (logements restant vacants 6 mois ou plus⁶⁵) viennent d'être testées par le CEHD sur les territoires de Charleroi et Namur. Les résultats confirment qu'au minimum 2,7% des logements dans ces communes sont restés inoccupés sur une longue durée.

L'offre actuelle ne correspond pas nécessairement à la structure des ménages (notamment manque de logements pour personnes isolées, alors que la demande ira croissant, cfr supra).

D'après les chiffres de l'administration wallonne cités dans le rapport de la Cour des comptes, 71% des ménages wallons habitent dans un logement qui ne correspond pas à sa composition : 65% des ménages disposeraient de plus de chambres que nécessaire alors que 6% manqueraient au moins d'une chambre.

Ces chiffres confortent les résultats obtenus à partir de l'enquête wallonne sur la qualité de l'habitat de 2012-2013⁶⁶, en particulier l'indicateur de sur/sous-occupation des logements construit par le CEHD, qui évalue l'adéquation ou l'inadéquation entre le nombre de chambres effectif dans le logement et le nombre de chambres nécessaires au vu de la composition du ménage⁶⁷. Selon cet indicateur, dans l'ensemble, les ménages wallons disposent majoritairement, soit du nombre de chambres adéquat par rapport à la composi-

63 <https://www.iweeps.be/indicateur-statistique/nombre-et-taille-des-menages/>

64 Cour des comptes (2019), La politique publique d'amélioration de la qualité de l'habitat privé en Région wallonne, Rapport de la Cour des comptes transmis au Parlement wallon, Bruxelles, mars 2019. Téléchargeable sur le site : www.courdescomptes.be

65 Estimations établies essentiellement à partir des relevés de consommation d'eau et d'électricité. L'étude, qui a été réalisée partiellement aussi sur le territoire de Seraing, a aussi permis de dresser des profils de propriétaires et de mieux comprendre les différentes raisons de la vacance.

66 Centre d'Etudes en Habitat Durable (2014), "Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie – Résultats clés", Charleroi, janvier 2014, 71 pages. Téléchargeable : https://cehd.be/media/1166/14_01_30_eqh_r%C3%A9sultats_cles_final.pdf

67 Le nombre nécessaire de chambres pour chaque ménage est basé sur la combinaison de l'âge des membres du ménage (pour déterminer les adultes, les enfants et les adolescents), du statut familial des adultes (en couple ou non), et du sexe des enfants et adolescents. L'indicateur de peuplement ne prend pas en compte l'habitabilité des chambres ainsi que les normes du Code wallon du logement et de l'habitat durable concernant l'éclairage naturel des chambres et la suffisance de leur taille.

tion de leur ménage, soit de plus de chambres que nécessaire⁶⁸.

A l'inverse, le phénomène de **surpeuplement des logements concernerait 5,9% des ménages wallons**, parmi lesquels les familles nombreuses, dont il apparaît que 25,5% de leurs logements manquent au minimum d'une chambre⁶⁹.

Au sein de l'ensemble des ménages propriétaires, une majorité (plus de 37%) dispose d'au moins une chambre en plus par rapport à la composition de leur ménage. Seule une minorité de ces ménages (3,2%) sont en surpeuplement. Au sein des ménages locataires, 44,5% disposent exactement du nombre de chambres adéquat. 33,7% sont en sous-occupation légère⁷⁰. Un peu plus du dixième (11,4%) disposent d'au moins deux chambres en plus. Enfin, il manque une chambre à 9,2% d'entre eux.

♦ Offre de logement en termes de qualité

Selon l'audit de la Cour des comptes, le parc immobilier wallon est, en partie à cause de sa vétusté, peu adapté aux standards actuels. Ainsi, 60% des logements ont plus de 50 ans et ne répondent pas aux standards énergétiques actuels et plus de 20% des logements seraient en mauvais état⁷¹. Ces logements seraient insalubres en raison, notamment, de l'absence de confort de base, de problèmes d'humidité ou de la présence d'éléments toxiques. Et, dans certaines parties de la Province du Hainaut, ce sont près de 40% des logements qui

seraient dépourvus du confort de base⁷².

La Cour constate que peu d'informations précises sont disponibles sur le nombre de logements insalubres en Région wallonne et sur les causes de cette insalubrité.

Problèmes d'humidité dans le logement

Selon les résultats de l'enquête EU-SILC 2016 et 2018⁷³, en Wallonie, 22,5 % des personnes vivent dans un logement qui présente au moins un problème d'humidité, parmi les suivants : une fuite dans la toiture, un mur ou un sol humide, ou encore des boiserries attaquées par des moisissures.

Ces résultats témoignent d'une situation préoccupante, tant d'un point de vue absolu que relatif.

La prévalence des problèmes d'humidité varie fortement selon le statut d'occupation du logement. Ainsi, les locataires, qu'ils louent sur le marché privé ou qu'ils occupent un logement social, sont plus souvent confrontés à ce type de problème. Parmi les propriétaires, les accédants semblent rencontrer plus souvent ces problèmes d'humidité que les propriétaires qui n'ont plus ou pas d'emprunt hypothécaire, même si la différence n'est pas statistiquement significative.

Problèmes de luminosité dans le logement

Selon les données SILC 2016 analysées par le CEHD⁷⁴, quelque 10% de la population wallonne vivent dans des logements qui ont des problèmes de luminosité.

68 Cet indicateur surestime la sous-occupation pour plusieurs raisons :

- il ne se base que sur la composition de ménage pour comptabiliser les habitants, ce qui ne correspond pas nécessairement à la réalité. Ainsi, par définition, la moitié des ménages avec des gardes partagées sont en sous-occupation.
- il ne prend pas en compte d'autres besoins spécifiques pour des raisons particulières (parfois nécessité d'utiliser une chambre comme bureau, d'avoir une chambre d'amis...).

69 Anfrue, M.-N., Godart, P., Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2017), Partie 1 op.cit.

Téléchargeable : https://cehd.be/media/1167/flw_rapport1_cehd_final.pdf

70 On parle de surpeuplement léger ou de sous-occupation légère du logement lorsque la différence n'est que d'une chambre.

71 Cour des comptes (2019), op. cit., p. 14

72 Voir aussi Schéma de développement de l'espace régional, "carte 4. Logement : pressions et opérations".

73 Ghesquière (F.), (2019) Part de la population vivant dans un logement humide, dans Les chiffres clés de la Wallonie, Fiche I010-POP.PROB.LOG.

Téléchargeable : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/part-de-population-vivant-logement-humide/>

74 Anfrue MN. (coord.), Cassilde S., Gobert O., Kryvobokov M., Pradella S. (2017), op.cit.op.cit.



Problèmes liés à la présence de radon dans le sol

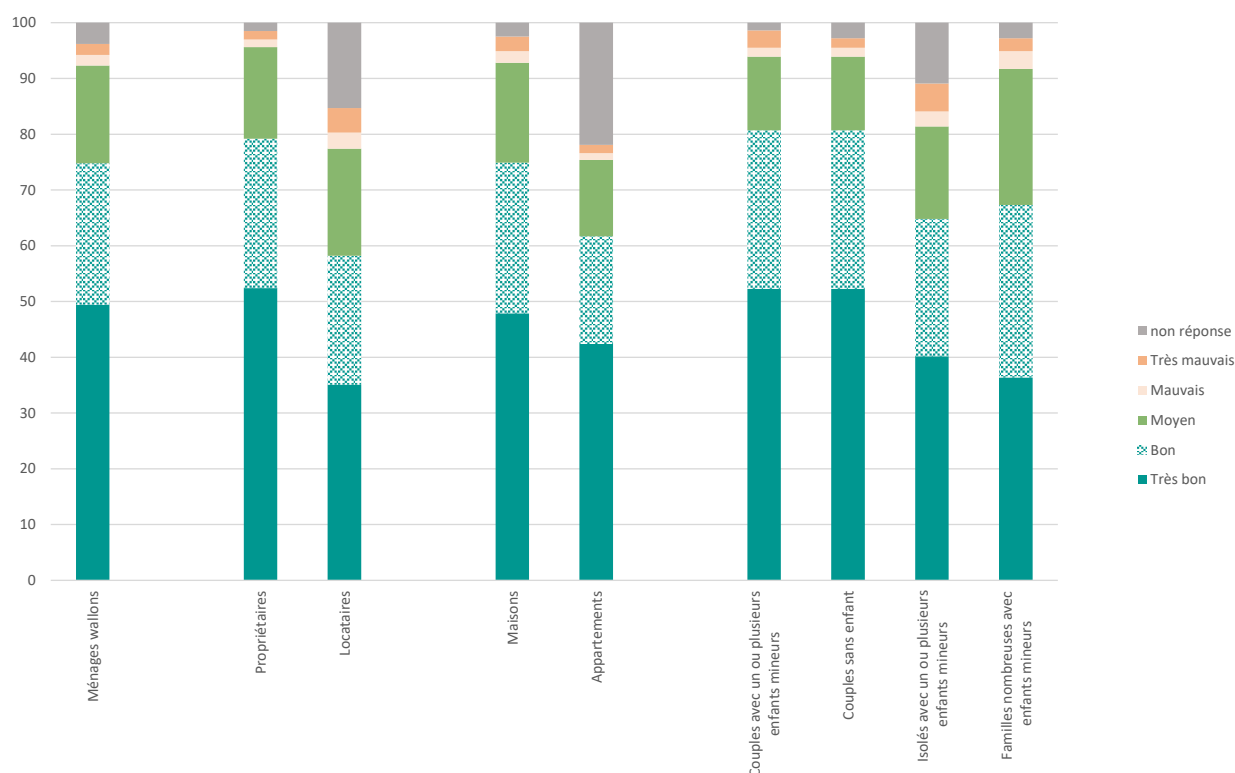
En Wallonie, le radon se retrouve dans le sous-sol en quantités variables selon les caractéristiques géologiques et peut s'infiltrer dans les bâtiments. Dans de nombreuses communes de la Province de Liège et du Luxembourg, entre 10% et 31% des logements sont pollués par le radon⁷⁵.

L'indice de salubrité du logement développé par le Centre d'Etude en Habitat Durable

Cet indice est construit à partir des résultats des enquêtes sur la qualité de l'habitat 2006-2007 et 2012-2013⁷⁶. Il comporte cinq modalités selon le niveau de salubrité estimé par les

répondants de leur logement : très mauvais, mauvais, moyen, bon et très bon. Il s'exprime donc en pourcentage des ménages ayant un logement dont la salubrité est jugée très bonne, bonne, moyenne, mauvaise ou très mauvaise. Les critères de salubrité y sont abordés sous deux angles : la salubrité du bâtiment dans lequel se trouve le logement (stabilité de la charpente, état global de la toiture, état global des murs extérieurs et stabilité du plancher) et la salubrité du logement lui-même (présence d'éclairage naturel, présence de ventilation dans la cuisine et la salle de bain, absence d'humidité, validité de l'installation électrique).

Graphique 8 : Répartition des ménages wallons selon l'indice de salubrité du logement occupé, selon le statut d'occupation du logement, le type de logement et la composition des ménages. Wallonie 2012-2013



Source : CEHD – EQH 2006-2007 et EQH 2012-2013 ; Calculs CEHD

75 <https://afcn.fgov.be/fr/dossiers-dinformation/radon-et-radioactivite-dans-votre-habitation/radon/taux-de-radon-moyen-dans>

76 Cassilde, S. (2014), "Enquêtes sur la qualité de l'habitat – Evolution des indices de salubrité et de qualité entre 2006 et 2012", Centre d'Etudes en Habitat Durable, Cahier d'Etudes et de Recherches / 2014-02, Charleroi, 48 pages. Téléchargeable : https://www.cehd.be/media/1130/cer-2014-02_eqh.pdf.

L'échantillon d'étude concerne les ménages privés pour lesquels l'ensemble des éléments permettant de calculer les indices sont disponibles, soit de 80% à 90% de l'échantillon total, à savoir 5.559 observations pour l'indice de salubrité calculé pour l'EQH 2006-2007 et 5.638 observations pour l'indice de salubrité calculé pour l'EQH 2012-2013. Pour plus d'informations sur la représentativité des échantillons, voir Cassilde, S. (2014), op. cit., p.6.

Selon cet indice, en 2012-2013, plus de 70% des ménages de l'échantillon d'étude déclarent habiter dans un logement dont la salubrité est estimée bonne ou très bonne, 17,5% disent vivre dans un logement dont la salubrité est moyenne et un peu moins de 5% dans un logement dont la salubrité est jugée mauvaise à très mauvaise.

Une amélioration de la salubrité a été par ailleurs observée entre 2006-2007 et 2012-2013. Cette amélioration provient à la fois d'une diminution de la proportion de ménages habitant un logement dont la salubrité est très mauvaise, mauvaise ou moyenne, et d'une augmentation de la proportion de ménages habitant un logement dont la salubrité est très bonne. Cette amélioration concerne particulièrement les ménages habitant en appartement, les ménages locataires (sans rattraper cependant le niveau de salubrité des ménages propriétaires-occupants) et les ménages monoparentaux (qui rejoignent ainsi le niveau de salubrité des autres ménages). Dans certains cas, c'est, en revanche, une diminution du niveau de salubrité qui est observée : cela concerne particulièrement les ménages comportant une ou plusieurs personnes handicapées ainsi que les familles nombreuses avec enfants mineurs⁷⁷.

4. Instruments mis en oeuvre en Wallonie qui contribuent à rencontrer ce droit

Les actions répertoriées en Wallonie, favorisant le droit à un logement décent, adapté à la taille du ménage et financièrement accessible pour tous les citoyens, sont réparties essentiellement entre :

Le développement de l'offre de logements (en particulier de logements publics)

Il s'agit de créer de l'offre de logements en

suffisance (en particulier pour des publics en situation de précarité) et/ou de les rendre décents. Ces instruments ciblent "la brique" à travers la création ou la rénovation du "parc existant". **Par exemple :**

- la rénovation / création de logements
- les aménagements pour adapter les logements aux personnes handicapées
- la création et la mise à disposition de logement d'urgence, de transit et d'insertion pouvant, entre autres être dédiés au du relogement de ménages expulsés pour cause d'insalubrité, ...
- la Wallonie soutient le développement de sociétés à finalité sociale actives dans le domaine de l'aménagement, la rénovation et l'isolation de logements. Certaines d'entre elles sont reconnues comme entreprises d'insertion.

La reconnaissance de l'habitat léger (caravane, roulotte, yourte, cabane, tiny house, ...) permet également à quelques milliers de Wallons (suivant les associations de terrain estimés à plus de 20.000 en Wallonie) d'évoluer dans un cadre légal.

L'octroi d'aides (financières)

L'objectif est de faciliter l'accès au logement par des mesures essentiellement financières. Cette catégorie d'instruments vise plutôt des publics spécifiques et notamment à travers leur profil socio-économique.

Parmi ces actions, **on retrouve, notamment :**

- Le loyer plafonné en fonction du revenu, mesure financière en faveur des locataires sociaux (dans les logements SLSP).
- Les prêts / allocations / garanties / primes / bonus.
- L'allocation-loyer par les agences immobilières sociales (AIS) et les associations de promotion du logement, aide octroyée aux

77 GODART, P., KRYVOBOKOV, M. & PRADELLA, S. (2017), op.cit.

AIS qui leur permet de répercuter aux bénéficiaires par une déduction dans le calcul du loyer demandé.

- L'accès aux services résidentiels (AVIQ)

Une autre façon d'accroître l'offre de logements est de lutter contre l'inoccupation et de favoriser l'encouragement à la remise sur le marché (secteur privé) via des mesures financières :

- La taxation des immeubles inoccupés
- Les mécanismes de sécurisation des bailleurs (agences immobilières sociales)
- Les mécanismes de réquisition/prise en gestion unilatérale (sur le papier)
- Les prêts et primes pour la remise en état

Quelques actions visent également d'autres objectifs à travers :

La sensibilisation, information, éducation, formation, accompagnement individuel

Ces mesures visent à venir en aide et proposer un éventail de services tels que :

- Les associations de promotion du logement (APL).
- Le référent social en logement (1 par SLSP).

La mise en réseau et la création de liens

Différentes actions sont spécifiquement destinées à renforcer la mixité sociale et la vie dans les quartiers :

- La mixité sociale via les SLSP ou les AIS ou l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie.
- Les régies des quartiers (+ formation).

La réglementation

Ces actions visent à **réguler le marché locatif** :

- L'attribution des logements d'utilité publique (règles de priorité, dérogations urgence et cohésion sociale).

- Le droit du bail, devenu compétence régionale depuis la 6ème réforme de l'Etat
- Le permis de location.

D'autres mesures s'apparentent davantage à des sanctions

- Les amendes administratives (logement inhabitable, défaut de permis de location) (Code de l'Habitation durable)
- Les poursuites pénales (logement inhabitable, défaut de permis de location – rares) (Code de l'Habitation durable)
- Les poursuites pénales sur base de l'infraction "marchand de sommeil" (art. 443 de- cides du Code pénal) (rares)

5. Regards critiques⁷⁸

En ce qui concerne le droit (ou l'accès) au logement, les compétences de la Wallonie se focalisent essentiellement sur le logement d'utilité publique⁷⁹, avec un prisme évident sur la "précarité" (en lien avec les revenus).

A l'analyse, il y a deux grands volets à travers l'action régionale :

- La facilitation de l'accès (taux, Fonds du logement wallon, bonus logement, ...) ou au maintien à la propriété. En effet, les sociétés de logement de service public permettent l'accès à la propriété à leurs locataires. Les règles de vente des logements d'utilité publique prévoient un ordre de priorité permettant l'accès prioritaire des locataires et des candidats locataires.
- La mise à disposition, l'entretien, la performance du logement locatif (d'utilité publique) et son fonctionnement dans la société, avec notamment, des objectifs, théoriques, de maintien d'une mixité sociale.

Il y a, par contre, peu d'actions et peu de

⁷⁸ Les éléments d'évaluation qui suivent ont été mis en évidence, à titre individuel et en toute liberté, par les participants à l'atelier évaluatif et prospectif consacré au droit au logement et n'engagent donc pas les institutions dont ils relèvent.

⁷⁹ Dans un futur proche, la Wallonie étendra également ses compétences en matière de logement privé.

moyens pour le secteur locatif privé alors que cela représente une demande importante. Dès lors, des difficultés persistent sur ce marché (logements insalubres ou précaires mis sur le marché, logements sans bail, gîtes à la semaine, marchands de sommeil). Toutefois les problèmes restent limités dans la mesure notamment où une politique régionale est désormais menée en matière de lutte contre les logements insalubres (amendes administratives régionales, formation d'agents pour visiter les logements afin de s'assurer de leur salubrité).

En ce qui concerne l'accès à la propriété

L'accompagnement social doit être renforcé, dès l'entrée dans le logement locatif, pour les personnes précarisées, candidates à la propriété, qui ne sont pas toujours conscientes de leurs devoirs et de ce que coûtent l'entretien, les assurances, ... d'un bien immobilier et pour savoir dans quoi elles s'engagent. Il y a le poids du mythe de "l'accès à la propriété". Or, l'accès à la propriété pour tous n'est justement qu'un mythe voire un leurre.

L'outil du bonus logement a fait l'objet d'une réforme dont l'évolution pourrait générer un effet de renforcement de l'accès au plus démunis : il est pensé, tout comme certaines aides à la performance énergétique d'ailleurs, pour aider ceux qui en ont le plus besoin et pour diminuer le soutien à ceux qui en ont le moins besoin (et qui pouvaient y prétendre auparavant). La mesure est donc devenue plus ciblée plus sociale et moins "généraliste".

En Wallonie (et ailleurs en Belgique), les solutions d'habitat groupé ou collectif se heurtent à la législation relative à l'emploi et au statut de la personne. Être cohabitant génère en effet un accès diminué voire nul, à certains droits, ce qui ouvre un débat intéressant sur l'individualisation des droits. Sur un plan global, le système social génère une inflation de

besoins en logements individuels, lesquels ne sont parfois "que" des boîtes aux lettres ou des logements peu occupés. D'un niveau de pouvoir à l'autre, voire d'une commune à l'autre, ces situations sont gérées de manière non harmonisée.

En ce qui concerne le logement d'utilité publique (locatif surtout)

Du point de vue de la demande, il existe peu d'informations quant au profil des demandeurs potentiels et peu de visibilité ou compréhension entre demande potentielle et demande explicite⁸⁰.

Dès lors, en ce qui concerne l'offre, on constate qu'il existe un manque de logements pour certaines catégories de personnes tels que les personnes âgées (7 % de ménages avec des personnes de plus de 65 ans⁸¹), les personnes handicapées, les familles nombreuses ou, au contraire, des petits logements. En effet, l'offre se centre surtout sur des structures de 2 ou 3 chambres dont la cible est réduite (environ 40% des demandeurs ont besoin d'un logement à une chambre seulement). Ces logements ne sont, par ailleurs, pas les plus flexibles en termes d'évolution dans le temps. Et les coûts d'aménagement et/ou de rénovation sont difficilement supportables par les SLSP.

Le cadre réglementaire des SLSP prévoit une égalité de traitement entre les demandeurs en ce qui concerne, par exemple, les loyers, l'attribution des logements sociaux,... Les priorités vont globalement dans le sens d'une réponse aux besoins des ménages rencontrant les situations les plus précaires (cf. tableau des priorités). Cependant, l'offre de logements d'utilité publique n'étant pas suffisante, il n'est pas possible de répondre à la totalité des demandes ; Par ailleurs, le financement des slsp est assuré majoritairement par les recettes locatives. Le fait que le montant des loyers soit

80 La demande formelle est bien connue. Tous les éléments (revenus, composition de ménage, choix posés, âges...) sont enregistrés dans la base de données de gestion de la candidature unique. Les principaux constats ont fait l'objet d'une publication élaborée en collaboration entre la swl et le cehd : <https://cehd.be/media/1120/rapport-cehd-candidatures-final-corrige-17-11-2017.pdf>

81 Ce qui est beaucoup moins que dans la population wallonne en général. Même si les personnes âgées sont peu représentées parmi les candidats, elles sont surreprésentées parmi les locataires. Cela nécessiterait de trouver une solution appropriée à leurs besoins (mobilité, santé...) permettant par ailleurs de libérer leurs logements actuels au profit de familles.



lié à la hauteur des revenus ne favorise pas le développement des slsp qui doivent faire face à la demande provenant de ménages à faibles revenus à qui elles se doivent d'offrir un logement à un prix accessible. Pour développer le parc locatif et assurer la rénovation des logements existants tout en continuant à garantir un filet social pour les plus démunis, il conviendrait de renforcer les sources extérieures de financement des slsp.

Le contexte sociétal occasionne une évolution croissante de la précarité tant en Belgique qu'en Europe. Le logement public, à loyer modéré, est une piste accessible et permet aussi aux ménages d'évoluer dans leur trajectoire de vie, notamment avec l'appui d'un accompagnement social adapté. Le taux de rotation est donc faible, limitant les possibilités d'accès aux demandeurs.

En outre, la rénovation de logements en milieu urbain, pour en faire des logements sociaux, représente un coût élevé. Cela peut provoquer l'éloignement des familles des centres urbains, là où elles peuvent plus facilement trouver à se loger à hauteur de leur budget. Or, habiter hors ville nécessite de disposer d'une voiture, suscite davantage de difficultés pour accéder à d'autres droits (travail, santé, culture, ...) et coûte donc plus cher. Dès lors, la politique actuelle est de développer les logements sociaux dans les centres urbains pour éviter les coûts et impacts environnementaux liés aux transports, notamment pour l'accès aux services. Mais le coût de ces logements, correspondant mieux aux besoins des ménages, est plus élevé.

Parallèlement, on assiste à une gentrification de certains quartiers en ville, ce qui augure d'un changement structurel de l'habitat en dépit du passé. Dans un souci de cohésion terri-

toriale, il y aurait pourtant lieu de lutter contre la ghettoïsation (urbaine, rurale).

D'un point de vue plus qualitatif, les exigences ne correspondent pas aux besoins quantitatifs. D'une part, il y a une demande pour que le logement soit en meilleur état mais, d'autre part, cela laisse des personnes sur le carreau. En effet, la rénovation d'un logement entraîne une augmentation de son prix sur le marché locatif, ce qui empêche l'accès à des ménages à revenus précaires. L'augmentation des exigences de qualité a, à budget constant, un impact sur la quantité de nouveaux logements susceptibles d'être mis à disposition. Il y a dès lors pression sur l'attribution des logements.

Pour certains, ce n'est pas tant qu'on manque de logements, mais c'est plutôt qu'on manque de logements de qualité à prix modéré !

Beaucoup d'investissements dans le parc locatif public, de la part des SLSP, se font à perte. Se pose dès lors la question de la durabilité financière d'un tel système. Dans le même temps, il y a un tiers d'abandon dans la réalisation des projets du parc de logement locatif public.

Finalement, comment évaluer l'efficacité d'un système multi-critères ? Il est difficile de faire le lien entre la mise en œuvre d'une action et le résultat car il y a beaucoup de facteurs qui interagissent.

Enfin, la question de l'efficacité du système de primes à la rénovation/isolation se pose, bien qu'il soit trop tôt pour se prononcer sur le "nouveau" système mis en place. Sera-t-on amené à constater le même effet d'aubaine que dans l'ancien système qui était peu discriminant ?

6. Enjeux et perspectives au regard de ce droit

Le groupe de travail, réuni dans le cadre de la réflexion évaluative et prospective sur le droit à un logement décent, a mis en évidence **quelques tendances dont certaines :**

Portent sur le mode ou type d'habitat

- On constate une diminution générale de la surface habitable par habitant, notamment pour des raisons d'efficacité énergétique et de coût du logement lui-même.
- La moitié des logements construits depuis 2000 ne sont plus des maisons unifamiliales mais des appartements, ce qui a des conséquences, notamment, au niveau de la consommation de l'énergie et de l'approvisionnement en eau.
- Il semble qu'on assiste à un retour en ville et à une attractivité renforcée de l'appartement en milieu urbain.
- La spéculation immobilière dans certains centres villes a pour conséquence des tensions pour les grandes familles. A contrario, les grandes maisons périurbaines relativement anciennes deviennent pénalisées sur le marché de l'immobilier. On se souviendra que ce marché est cependant relativement volatile.
- L'évolution sociologique des ménages (la multiplication et le fractionnement des ménages, le vieillissement de la population...), les ruptures de parcours de vie et le nomadisme ont une incidence quantitative et qualitative sur les types de logements.
- L'émergence d'initiatives citoyennes, solidaires ou alternatives voire "contre systémiques" se traduit par de nouvelles formes d'habiter, par exemple l'habitat groupé, des formes d'habitat différencié, l'habitat permanent en équipement touristique, ...

(pour pallier le manque de logements à prix accessible, notamment).

- Il y a une augmentation de l'habitat intergénérationnel et du cohabitat.
- Le décalage entre emploi et accès au logement se traduit par exemple par une croissance de la colocation qui permet d'attendre avant de passer à un acte acquisitif ou locatif individuel.
- L'évolution de la fonction de logement (pour les personnes qui ne travaillent pas), usage différent du logement si on y vit toute la journée ou si on travaille en dehors.
- Le passage d'une logique de soins et de prise en charge institutionnelle à une logique de soins de proximité, a une incidence sur le maintien à domicile avec tout ce que cela comporte en termes d'aménagement de l'habitat.

Reflètent des progrès

- Les technologies, la domotique, l'électronique et le numérique envahissent les maisons ce qui rend l'électroménager, notamment, moins consommateur, sans forcément diminuer la consommation totale.
- La lutte contre l'obsolescence des objets et des équipements (directive écodesign).
- Plus les logements deviennent passifs, moins ils sont occupés "correctement", ou alors, cela nécessite un accompagnement relativement important. En effet, les logements passifs (et surtout ayant été rénovés sur un plan énergétique) nécessitent une utilisation spécifique et donc la mise en place d'un accompagnement adapté aux nouveaux équipements pour tous types de publics.

Ont trait à des évolutions sociologiques

- On assiste à une paupérisation croissante et une dualisation de la société.

- Il y a une augmentation démographique ainsi qu'une évolution dans la taille des ménages : diminution, fragmentation, re-composition, ...
- Un vieillissement de la population.
- L'adaptation des valeurs portées par des classes dominantes.
- L'immigration communautarisation ?

Concernent des aspects administratifs, institutionnels, réglementaires ou normatifs

- La fermeture de (grands) bâtiments insalubres, ce qui pose les questions du relogement et de la spéculation.
- L'augmentation des normes environnementales et des normes de performances énergétiques des bâtiments.
- De plus en plus de normalisation des cadres (inflation de normes et codifications ?) / de contrôle. Cela est parfois dû à une mauvaise rédaction des normes ou un manque de confiance dans le système.
- La diminution des moyens publics.
- Le resserrement des critères économiques et une grande prudence du secteur bancaire à l'égard des emprunteurs (bailleurs et garanties locatives, hypothèques encadrées sévèrement).
- Depuis, notamment, la crise des subprimes, une société orientée par la gestion du risque (parapluie), qui multiplie les mécanismes de protection qui s'imposent au particulier.

Après avoir décrit un système, dans lequel on observe des tendances, il s'agit d'identifier les questions que cela pose à la Wallonie sur la manière dont le système doit évoluer, quels sont les "champs de bataille" (à perdre ou à gagner) pour demain :

- Comment, par l'aménagement du territoire, favoriser des investissements publics

plus efficaces et sortir d'une logique de renforcement (moins on a de revenus, plus on est enclin à habiter dans un environnement dégradé et, de manière perverse, à s'en satisfaire) ?

- Comment "ré-installer" encore plus de collectif et de mixité dans les modes d'organisation du logement d'utilité publique même s'il semble que la cohésion et les actions collectives sont plus prégnantes dans le logement public que dans les quartiers privés ?
- Comment soutenir la mixité économique des quartiers ?
- Comment basculer vers une plus grande modularité du logement / adaptabilité des bénéficiaires ?
- Comment favoriser l'innovation et la créativité dans les modes d'habiter sans se heurter aux normes ?
- Comment adapter l'évolution de l'offre de logement aux évolutions démographiques et familiales (dans la mesure où, la brique dure en moyenne un siècle, la démographie augmente, un ménage dure en moyenne dix ans et un prêt dure en moyenne huit ans (à cause des divorces/séparations)) ?
- Comment sensibiliser et soutenir les initiatives des plus démunis (écouter les plus précaires qui ne manquent pas d'intelligence et qui vivent dans la débrouille) pour leur permettre de construire leur modèle d'habiter ?
- Comment dissuader, quand cela est nécessaire, la volonté d'accéder à la propriété, à un logement "mythifié" ? Comment donner du temps à l'écoute, créer du lien avec le candidat locataire / propriétaire pour comprendre d'où viennent les clichés, croyances ?

- Comment permettre un accompagnement social dans la durée sur le terrain pour notamment induire une utilisation plus durable de son logement ?
- Comment concilier ou mieux articuler l'accompagnement social avec des solutions de relogement (sinon cela crée des frustrations) ?
- Comment éviter que des décisions prises à un autre niveau de pouvoir impactent l'organisation de l'accès au logement ? (cf. des décisions au niveau fédéral de pénaliser les personnes selon leur statut de co-habitant).

7. En conclusion

C'est bien connu, le Belge a une brique dans le ventre et aspire à devenir propriétaire (selon le CEHD, 65 % des habitations sont occupées par un propriétaire). Le mythe de la propriété est encore très prégnant, bien qu'en diminution. En effet, il s'éloigne le temps où l'on achète un bien et où l'on y reste toute sa vie. Une habitation (selon le CEHD, environ 80 % des logements sont des maisons unifamiliales et 20 % des appartements) a, aujourd'hui, plus de chances de changer de mains et il y a dès lors plus de "turn over" en fonction des épisodes de la vie.

Dans une société duale entre ceux qui réalisent ce rêve et les autres, la Région wallonne propose des aides, essentiellement en ce qui concerne le logement d'utilité publique. Toutefois, on constate un écart entre l'offre et la demande. Des logements ne trouvent pas preneurs et restent vides tandis que certains publics ont des difficultés à trouver le loge-

ment correspondant à leurs besoins. En réalité, ce n'est pas tant qu'il manque de logements (même si c'est bien le cas) mais qu'il en manque en qualité satisfaisante et/ou à prix modéré. Il reste une frange du parc inoccupée qui pourrait contribuer à la réalisation de cet objectif.

L'analyse de ce droit met en évidence le lien entre qualité du logement (logement décent) et situations économiques et familiales. A défaut d'une adéquation harmonieuse entre ces paramètres, c'est l'ère de la débrouille et de l'innovation, à travers des "nouvelles" formes d'habitat (colocation, petit habitat léger, intergénérationnel, ...). Mais ces solutions se heurtent parfois à la réglementation qui a une longueur de retard sur les évolutions démographiques et sociétales, même si cela évolue (décret sur l'habitat léger).

Dans ce contexte, un enjeu, identifié comme crucial, est de concilier une approche collective de la politique du logement - à travers un renforcement du lien social - avec un monde très individualisé et où la technologie n'est pas toujours favorable à la reconstruction du lien social, physiquement, en tous cas.

La cohésion sociale sera assurée si chaque citoyen wallon a la possibilité de vivre dans l'environnement qui lui convient, le quartier de son choix, le logement décent qui correspond aux besoins de sa famille et à ses capacités financières et si, à l'échelle wallonne, on favorise la mixité et le bien vivre ensemble en évitant la ghettoïsation.

Globalement, la politique wallonne en matière de logement aborde peu les enjeux de précarité et de salubrité, voire d'exploitation, que l'on peut trouver dans le fonctionnement du marché locatif privé.

8. Synthèse

INSTRUMENTS

La plupart des instruments wallons porte sur le **développement de l'offre** :

- Création d'offre de logements en suffisance (notamment de logements sociaux)
- Rénovation de logements, en vue de les rendre décents et/ou en vue de les adapter à des besoins spécifiques (PMR)
- Mise à disposition de logements d'urgence, de transition et d'insertion de logement (ménages expulsés, ...)

Une autre catégorie d'instruments concerne **les aides financières** :

- Sous forme de loyers plafonnés en fonction des revenus
- Sous forme de prêts / allocations / garantie / primes / bonus
- Sous forme d'allocation, loyer

Sensibilisation, information, éducation, formation, accompagnement individuel à un éventail de services (association de promotion du logement, référent social dans les slsp, initiative locale d'accueil, ...)

Mise en réseau et création de liens via les régies de quartiers, la mixité sociale (slsp, ais, ...)

La réglementation notamment en ce qui concerne les règles d'attribution des logements sociaux, le permis de location

REGARD « CRITIQUE »

Les compétences wallonnes se focalisent sur le logement social (et peu sur le secteur locatif privé qui représente une demande importante et se développe parfois au détriment des plus précarisés).

En ce qui concerne **l'accès à la propriété** :

- Le Belge a une brique dans le ventre et il existe un mythe de l'accès à la propriété comme ce vers quoi tout le monde devrait accéder. Or, les personnes précarisées, candidates à la propriété, ne sont pas toujours conscientes des devoirs et coûts, ... d'un bien immobilier.
- Par ailleurs, le statut de la personne est un frein à d'autres formes d'habitat (cohabitation, ...)

En ce qui concerne **le logement social** :

- Inadéquation entre la demande dont les besoins sont mal connus et l'offre en déficience pour les personnes âgées, handicapées, familles nombreuses ou petits logements, ce qui occasionne des logements vides III
- subsiste une fracture sociale entre ceux qui peuvent utiliser et ceux qui ne peuvent pas
- Tension entre prix très bas des loyers pour les personnes précaires et le coût d'investissement de travaux pour les sociétés de logement => dans un souci d'efficacité et d'efficience, les sociétés de logements sont peu enclines à la flexibilité
- Vu le coût de rénovation pour le logement social, on constate un éloignement des familles précaires des centres urbains, ce qui implique, pour elles, encore + de frais (mobilité, ...) => gentrification, ghettoïsation
- Tension entre besoins qualitatifs (bon état du logement) et coût que les personnes précaires peuvent mettre pour leur loyer

TENDANCES

A propos du **mode ou type d'habitat** :

- Diminution de la surface habitable par habitant, diminution des maisons unifamiliales au profit des appartements, habitats groupés et colocations => efficience énergétique
- Nomadisme et ruptures dans le parcours de vie qui influent sur le type d'habitat
- Émergence de nouveaux types d'habitats (solidaires, alternatifs, "contre-système") et intergénérationnels, en "avance" sur la législation
- Le logement comme usage de lien de vie pour les personnes sans emploi, pour les personnes en fin de vie

A propos des **progrès et de la technologie** :

- Domotique, électronique, robotique, numérique envahissent les maisons
- Obsolescence des objets
- Logements passifs => mais sont-ils correctement occupés ?

A propos de **l'évolution sociologique** :

- Dualisation de la société par une paupérisation croissante, gentrification, immigration
- Augmentation démographique et évolution de la taille des ménages (seul, fragmenté, recomposé, décomposé, ...) + vieillissement de la population
- Les classes "dominantes" inspirent (mode de vie, valeurs, ...)

A propos des **aspects administratifs** :

- Inflation de normes et codifications notamment avec les normes environnementales et énergétiques
- Fermeture de bâtiments pour cause de salubrité => relogement, spéculation
- Diminution des moyens publics et resserrement des critères économiques + prudence du secteur bancaire à l'égard des emprunteurs => + de mécanismes de protection pour le particulier

FONDEMENTS DU DROIT

Le **droit à un logement décent** signifie :

- Un niveau de vie nécessaire et/ou suffisant pour assurer son logement
- L'accès à un logement de niveau suffisant, viable et vivable
- Le droit à la propriété et à jouir des biens acquis légalement, de les utiliser, d'en disposer et de les léguer

ÉTAT DES LIEUX

- Deux wallons sur trois sont propriétaires. La part des propriétaires augmente parmi les ménages plus riches, mais n'est que de 46% parmi les plus précaires.
- Le parc de logements est peu adapté à l'évolution des types de ménages
- Ce sont les loyers proposés pour les biens les plus modestes qui croissent le plus vite. Les coûts du logement sont particulièrement élevés pour les locataires du secteur privé, en particulier les personnes seules et les familles monoparentales qui ne trouvent pas place dans le logement public
- La salubrité des habitations s'améliore mais de nombreux problèmes subsistent
- Offres très différenciées selon les communes, et les quartiers

CONCLUSION

Le modèle dominant (= le rêve de l'accès à la propriété pour toute la vie) s'effrite : une "maison" changera plusieurs fois de "familles" et une "famille" changera plusieurs fois de "maison".

L'écart :

- entre l'offre de logements social qui ne trouvent pas preneurs et la demande qui a des besoins non satisfaits.
- entre le modèle "traditionnel" (maison 4 façades avec jardin) et les nouveaux modes d'habitat
- entre les exigences de qualité et énergétique et les situations économiques et familiales

...montre la difficulté d'anticiper les besoins qui évoluent + vite que la brique

Du point de vue de la CS :

La CS sera mieux rencontrée si chaque citoyen peut vivre dans l'environnement qui correspond aux besoins de sa famille au temps T et si, à l'échelle wl, on favorise la mixité et le bien vivre ensemble en évitant la ghettoïsation.

ENJEUX

- L'efficience des investissements publics (par l'aménagement du territoire)
- Le vivre en collectivité et la mixité dans l'organisation du logement social
- La modularité du logement et adaptabilité aux besoins des bénéficiaires, à l'évolution démographique, la longévité du parc immobilier, la durée de vie des ménages, ... à la créativité et l'innovation dans les modes d'habiter
- La vigueur du mythe de la propriété et des clichés / croyances
- L'accompagnement social par rapport à une préoccupation "durable" des logements, par rapport au relogement, ...
- L'harmonisation des décisions qui impactent l'accès au logement entre les différents niveaux de pouvoir

DROIT AU LOGEMENT

Finalité

"Tous les citoyens wallons ont droit à un logement décent :

- adapté à la taille du ménage
- et financièrement accessible"

