





# Policy brief 3

## Le marché résidentiel locatif en Région wallonne et dans ses 4 principaux centres urbains

	<p style="text-align: center;"><b>Energ-Ethic</b></p> <p style="text-align: center;">ou</p> <p style="text-align: center;"><b>Comment mobiliser les propriétaires-bailleurs pour une rénovation « énerg-éthique »</b> (améliore l'efficacité énergétique du logement sans pénaliser les locataires avec une trop forte augmentation des loyers) ?</p> <p style="text-align: center;"> </p>	
---	--	---

**Mai 2017**

<b>Organisme financeur</b>	Région wallonne – DGO4 <a href="#">Département de l'Énergie et du Bâtiment durable</a>
<b>Projet de recherche d'intérêt général</b>	Subvention recherche énergie 2015
<b>Unité de recherche</b>	Université libre de Bruxelles ( <b>ULB</b> ) SBS-EM / Centre Emile Bernheim (CEB) Centre d'Etudes Economiques et Sociales de l'Environnement ( <b>CEESE</b> )
<b>Auteurs</b>	Sandrine Meyer ( <a href="mailto:sameyer@ulb.ac.be">sameyer@ulb.ac.be</a> ) Dr. Kevin Maréchal ( <a href="mailto:kevin.marechal@ulb.ac.be">kevin.marechal@ulb.ac.be</a> )
<b>WP4</b>	Caractérisation du marché résidentiel locatif en RW et dans les 4 principaux centres urbains
<b>Site web</b>	<a href="http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&amp;categorie=11&amp;projet=145">http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&amp;categorie=11&amp;projet=145</a>

## 1. Objectif et contenu de la synthèse

Dans le cadre du projet de recherche Energ-Ethic<sup>1</sup>, s'intéressant à la rénovation énergétique des logements loués, il nous a paru essentiel de rassembler les statistiques disponibles non seulement sur le secteur résidentiel et son poids en termes de consommation d'énergie finale, d'émissions de CO<sub>2</sub>, etc. mais également de quantifier et caractériser le secteur résidentiel locatif.

Ce dernier aspect permet de mieux comprendre l'enjeu du 'split incentive'<sup>2</sup> de manière globale (niveau régional et provincial) mais surtout de **prendre conscience de son rôle majeur au niveau de la rénovation énergétique des logements urbains (communes de Liège, Charleroi, Namur et Mons) où s'y mêlent également des préoccupations plus socio-économiques relatives à la précarité énergétique<sup>3</sup>.**

**Après une analyse de type plus macro, il est également essentiel de plonger au niveau micro pour mettre en lumière les spécificités locales.** Dans le contexte d'une nécessaire massification des rénovations énergétiques du parc de logements existant, les mesures politiques de type « one fits to all » perdent en effet de leur intérêt puisqu'elles ne ciblent généralement que le segment le plus 'facile' à mobiliser, à savoir les propriétaires-occupants et les 'maisons' (bâtiment résidentiel à un seul logement).

Mieux connaître les caractéristiques du secteur résidentiel locatif et ses spécificités locales est une première démarche pour permettre d'adapter les mesures politiques au(x) contexte(s) rencontré(s) et accroître leur adéquation avec les besoins identifiés.

**Cette synthèse fera donc le point sur le contexte de la rénovation énergétique du secteur résidentiel, avant de passer à sa caractérisation plus macro (niveaux régional et provincial) en termes de parc (bâtiments, logements), de type de bâtiments, d'âge, de régime d'occupation, etc. Ensuite, nous nous focaliserons sur le secteur locatif résidentiel selon différents critères et notamment sur le secteur locatif hors logements loués par une Société**

de Logement de Service Public (sociétés wallonnes de logement social), qui est le segment ciblé par le projet Energ-Ethic. **Finalement, le dernier point se penchera spécifiquement sur les quatre grands centres urbains wallons et leurs spécificités**, reprenant en annexe une fiche synthétique pour chacun d'eux avec les principales données disponibles sur l'efficacité énergétique et leur secteur résidentiel, locatif.

## 2. Introduction et contextualisation

### a) Un secteur à la croisée de multiples enjeux

Pour atteindre les objectifs liés aux enjeux environnementaux comme le changement climatique et la transition énergétique, l'Union Européenne s'est dotée de différents outils dont les stratégies 20-20-20 puis 2030<sup>4</sup>.

Ces stratégies et leurs objectifs sous-jacents sont déclinés au niveau de chacun des pays membre (vu le profil fédéral de la Belgique par chacune des trois régions du pays et par le fédéral<sup>5</sup>) et analysés pour les principaux secteurs consommateurs d'énergie et/ou émetteurs de gaz à effet de serre (GES).

En ce qui concerne la Région wallonne, **le logement représentait plus d'1/4 de la consommation finale régionale de 2013** (soit près de 33,3 TWh). Il s'agit du **troisième secteur le plus énergivore** après l'industrie (31%) et le transport (28%)<sup>6</sup>, même si globalement depuis 1990, la consommation énergétique finale des ménages wallons au niveau du logement a diminué de 12%<sup>7</sup>.

En fonction de son tissu économique local, le secteur résidentiel de chacun des quatre grands centres urbains wallons pèse plus ou moins lourd dans sa consommation finale d'énergie et peut devenir un enjeu majeur pour certains. Si la consommation énergétique du secteur résidentiel ne s'élève qu'à 18% dans la commune de Mons où le secteur industriel prédomine encore, elle atteint jusqu'à 39% dans la commune de Liège.<sup>8</sup>

Au niveau des vecteurs énergétiques utilisés par les ménages pendant cette même période 1990-2013, la consommation électrique ne cesse de croître (+43%), alors que la consommation de combustibles diminue (-22%) avec un contraste important selon

le type de vecteur utilisé (cf. usage accru du gaz naturel, du bois et des autres combustibles au détriment des combustibles solides et des produits pétroliers)<sup>9</sup>.

**En termes d'émissions de GES, le secteur résidentiel ne représente qu'environ 13% des émissions directes**, essentiellement dues à la combustion d'énergies fossiles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Toutefois, il faut également tenir compte des **émissions indirectes liées à la production et au transport de l'électricité consommée par les ménages**, qui elles sont répertoriées au niveau industriel (cf. les sources d'émissions directes sont les centrales de production).

Par ailleurs, plusieurs études ont également démontré que le secteur résidentiel offrait **le plus large potentiel d'améliorations lié notamment à la rénovation énergétiquement efficiente des logements**<sup>10</sup>. En Wallonie, **ce parc est particulièrement ancien puisqu'il enregistre la proportion la plus élevée du pays en termes de bâtiments construits avant 1900**<sup>11</sup>. En outre, seul **1/5<sup>ème</sup> du bâti wallon date d'après 1981** et est donc soumis à quelque forme de réglementation en matière d'efficacité énergétique.

Or, vu le **faible taux de renouvellement**<sup>12</sup> (nouvelles constructions et démolitions/reconstructions) **et de rénovation**, ce parc sera encore bien présent d'ici 2050 et nécessitera d'importants investissements en termes d'amélioration de l'efficacité énergétique.

**Si l'on veut améliorer les performances énergétiques du secteur, des actions d'ampleur sont donc également nécessaires sur l'ensemble du parc existant.** Il serait en effet nécessaire de rénover/renouveler le parc de logements wallons d'environ 2,5% par an, en moyenne, et de manière ambitieuse (niveau de certificat PEB A<sup>13</sup> en moyenne sur l'ensemble des rénovations) pour pouvoir atteindre les objectifs fixés en matière de réduction de la consommation énergétique et d'émissions de GES à l'horizon 2050.<sup>14</sup>

**A côté des enjeux environnementaux et énergétiques, les ménages font également face à diverses pressions socio-économiques** qui s'exercent sur leur budget et leur potentiel

d'accessibilité à un logement de qualité, adapté à leurs besoins.

Les **évolutions démographiques** (accroissement du nombre de ménages et réduction de leur taille moyenne, vieillissement de la population) et **l'attrait grandissant de l'immobilier comme valeur-refuge pour les investisseurs induisent une tension à la hausse sur le marché de l'immobilier**<sup>15</sup>, **notamment sur les segments les plus abordables comme les maisons ordinaires ou les appartements.**

**Parallèlement à cela, les crises économique et bancaire, et leurs répercussions sur l'économie locale, limitent les moyens disponibles de la plupart des ménages**<sup>16</sup>.

Dès lors, malgré certaines circonstances favorables, telles qu'un climat doux à normal ou des prix des énergies relativement bas depuis 2013, la proportion de ménages touchés par la **précarité énergétique** reste relativement stable. Cela concerne plus d'un cinquième des ménages en Belgique<sup>17</sup>. En Région wallonne, cette proportion est encore plus importante puisque **globalement, c'est un ménage wallon sur quatre qui souffre de l'une ou l'autre forme de précarité énergétique**. La typologie des logements wallons et leur faible qualité énergétique est l'un des facteurs explicatifs.<sup>18</sup>

L'étude sur la précarité énergétique en Belgique réalisée en 2011<sup>19</sup> montre en effet que **la rénovation énergétique des logements est l'une des seules mesures durables (dans tous les sens du terme) capable d'enrayer le phénomène de précarité énergétique, mais qu'un pan de la population, particulièrement touché par la précarité et la précarité énergétique en particulier semble oublié par les mesures/incitants existants.**

Ce pan de la population concerne plus **les locataires tant du privé que du secteur social**, et plus spécifiquement ceux dont les revenus sont plus faibles (isolés, famille monoparentales). En ce qui concerne le marché locatif privé wallon, le projet Energ-Ethic a fait l'analyse des mesures existantes pour promouvoir la rénovation énergétique des logements<sup>20</sup> et a montré que soit les mesures existantes ne concernent pas directement les bailleurs / les locataires, soit elles ne sont pas

vraiment capables de les mobiliser entre autres parce que :

- elles ne résolvent pas la problématique du **'split incentive'**<sup>21</sup> ;
- elles ne prévoient pas une **protection des locataires contre un risque de gentrification** (les travaux de rénovation engendrent une hausse des loyers telle que le logement devient inaccessible aux anciens locataires) ;
- elles laissent l'opportunité au bailleur et au locataire de se mettre d'accord sur certaines modalités de bail (par exemple bail à rénovation) mais sans offrir de modèle de contrat, de balises précises, de bonnes pratiques, ou d'accompagnement dans la démarche pour aider les parties ;
- elles sont complexes à mettre en œuvre dans les **copropriétés** qui mêlent à la fois propriétaires-occupants et bailleurs, parfois de nature différente, mais qui concentrent également une part non négligeable du parc de logements loués ;
- elles concernent la rénovation en termes de **salubrité générale du logement plutôt qu'une amélioration globale et significative de son efficacité énergétique**<sup>22</sup>.

### b) Le défi de la caractérisation

Si l'on s'intéresse à la rénovation (énerg-éthique) des logements, et donc à la résolution des **'split incentives'** et à l'adéquation entre les mesures politiques existantes de soutien et les besoins découlant des divers engagements politiques (ex : lutte contre le réchauffement climatique, lutte contre la pollution de l'air, lutte contre la précarité, droit au logement, etc.), **il est primordial de pouvoir caractériser correctement et précisément l'ensemble du secteur résidentiel locatif.**

Suite à la régionalisation d'une série de compétences concernant le logement lors de la 6<sup>ième</sup> réforme de l'Etat, notamment au niveau de la fiscalité et de la réglementation du bail, **ce besoin se précise au niveau des territoires régionaux.**

Or, force est de constater qu'en Belgique cet exercice semble tout particulièrement complexe, voire même très difficilement réalisable.

Comme mentionné au point précédent, le logement est une thématique multifacette et transversale. Peu de base de données statistiques en Belgique, ou au niveau régional, sont à même de compiler, de croiser plusieurs de ses caractéristiques. **Il n'existe à vrai dire pas de réel « système d'informations foncières », ni de politique foncière intégrée qui permettent d'alimenter les réflexions stratégiques sur la réglementation ou les outils de mise en œuvre de cette politique intégrée**<sup>23</sup>.

Chaque administration, chaque enquête nationale collecte les données qui lui seront utiles dans la réalisation de son/ses objectif(s) propre(s), sans qu'il y ait une réflexion spécifique sur la possibilité de les compiler dans un système commun ou de croiser ces informations complémentaires.

Or, **ces croisements d'information seraient particulièrement utiles tant pour les pouvoirs publics régionaux et locaux pour mener à bien leurs diverses politiques dont le logement est un enjeu, que pour les acteurs privés qui pourraient identifier des marchés prometteurs, ou des niches encore inexploitées.**

Seul le **Census 2011** tente de croiser de multiples base de données (Cadastré, Registre national, Banque Carrefour des Entreprises, etc.) et **permet une certaine transversalité.** Néanmoins l'exercice n'est que ponctuel, focalisé sur l'année 2011, et ne sera réitéré qu'en 2021. Néanmoins, s'il a permis la création d'une base de données 'Logements' tenant compte du régime d'occupation des logements classiques occupés<sup>24</sup> (locataire, propriétaire-occupant), aucun indicateur ne porte sur les bailleurs de logements ou leur caractérisation.

L'illustration 1 donne un aperçu des données utiles à croiser pour une mener à bien une politique foncière intégrée, dont le logement est une des composantes.

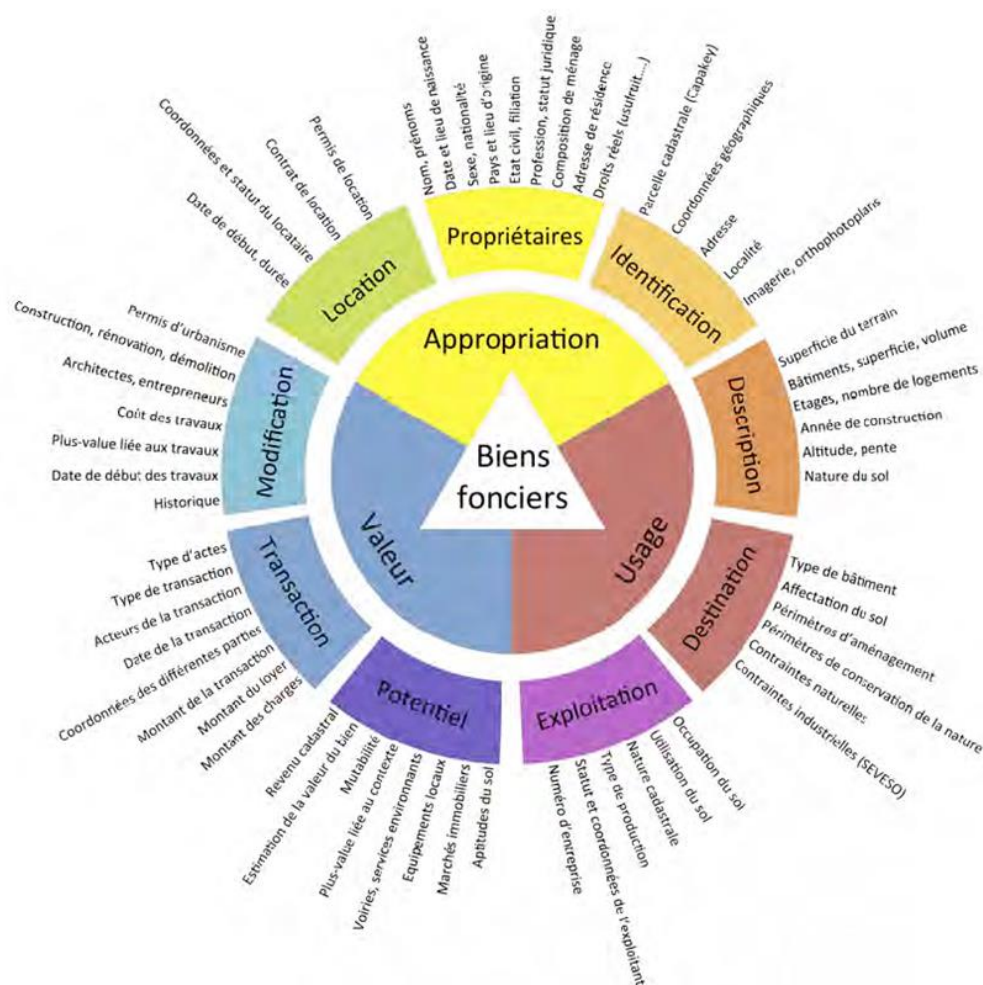


Illustration 1 : Exemples de données relatives à l'information foncière (van der Kra et al., 2015/17)

### 3. Caractérisation du parc de logements wallons

#### a) Bâti et parc de logements

Le parc wallon comptait 1.662.102 logements répartis dans 1.641.150 bâtiments en 2015 selon les données du SPF Finances – AG Documentation patrimoniale (cadastre)<sup>25</sup>.

Comme le montre l'illustration 2, la grande majorité des bâtiments (77,8%) et des logements (80,4%) sont des 'maisons'<sup>26</sup>. Environ 14% des logements sont situés dans des immeubles à appartements mais ces derniers ne représentent que 2% du parc de bâtiments wallons. A l'inverse, les maisons de commerce et les autres bâtiments ne couvrent que 5,6% des logements alors qu'ils représentent plus de 20% du parc de bâtiments.

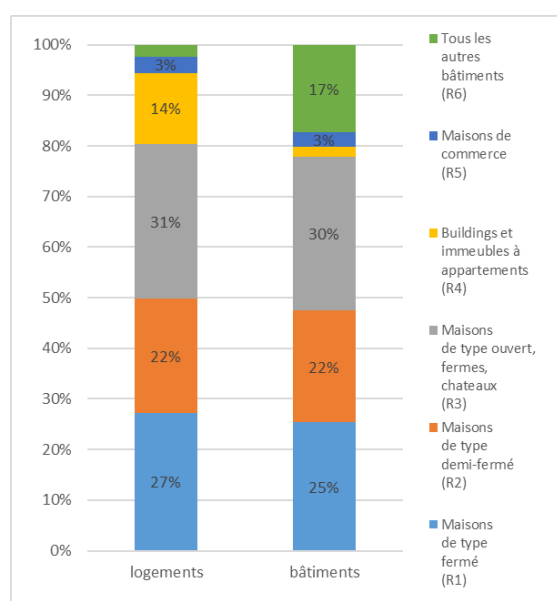


Illustration 2 : Répartition du parc de bâtiments (N = 1.641.150) et du parc de logements (N = 1.662.102) en Région wallonne (données cadastrales 2015 et calculs propres)

**A titre de comparaison, les données du Censur 2011**, issues du croisement de plusieurs bases de données nationales dont le Cadastre et le Registre national, **comptabilisait 1.670.471 logements pour l'année 2011** (Tableau 1) alors que le Cadastre n'en comptait que **1.600.712**.

Il semblerait donc que les données cadastrales sous-estiment d'environ 4,4% le nombre réel de logements en Wallonie, suite notamment à la non déclaration de certaines subdivisions.<sup>27</sup>

**Dans la suite du document, nous privilégierons les données du Censur 2011 pour les analyses**, d'autant qu'elles nous permettent certains croisements de données impossibles à réaliser autrement.

Les données du Censur ne tiennent pas compte des habitations précaires de type caravanes, ou d'une série de logements étudiants. Par contre, elles incluent la population des demandeurs d'asile (qui comporte un taux de locataires très important).

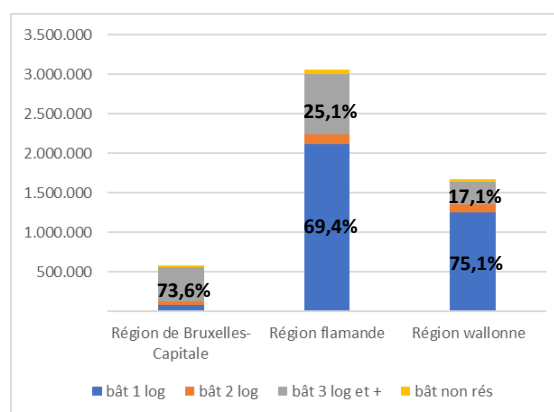
**87,6% des 1.670.471 unités de logement recensées en Wallonie en 2011 sont occupées** (c.à.d. qu'au moins une personne y est domiciliée d'après le Registre national)<sup>28</sup>.

	log. occupés	log. inoccupés	Parc total de logements	% occupés
RF	2.613.187	444.202	<b>3.057.389</b>	85,5%
RBC	487.582	93.504	<b>581.086</b>	83,9%
RW	1.462.882	207.589	<b>1.670.471</b>	87,6%
B	<b>4.563.651</b>	<b>745.295</b>	<b>5.308.946</b>	<b>86,0%</b>

**Tableau 1** : Parc de logements occupés et inoccupés en Belgique et dans les trois régions (Censur 2011 et calculs propres)

### b) Parc de logements et taux d'occupation par type de bâtiment

**75,1% des logements wallons se retrouvent dans des bâtiments résidentiels à un seul logement** (contre 69,4% en Flandre et seulement 15,4% en région bruxelloise), 5,8% dans des bâtiments résidentiels à deux logements et 17,1% dans des bâtiments résidentiels à 3 logements ou plus (contre 25,1% en Flandre et 73,6% à Bruxelles). Seuls 1,3% sont situés dans des bâtiments non résidentiels (Illustration 3).



**Illustration 3** : Parc de logements par type de bâtiments selon la région (Censur 2011)

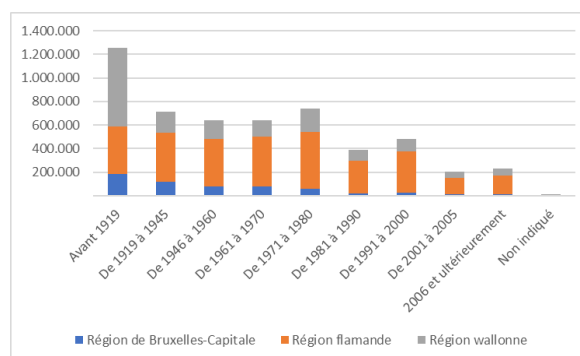
La part de **logements inoccupés** en Région wallonne dépend assez fortement du type de bâtiment concerné.

**Si 41,5% des logements en bâtiments non résidentiels sont inoccupés, le taux descend à 11,8% pour les logements en bâtiments résidentiels.**

**Toutefois, plus le bâtiment résidentiel comporte de logements, plus le taux d'inoccupation de ses logements est élevé** : 9,1% pour les bâtiments à un seul logement, 20,0% pour les bâtiments à deux logements et 22,1% pour les bâtiments à trois logements ou plus.<sup>29</sup>

### c) Epoque de construction des logements et régime d'occupation

**La Wallonie couvre 31,4% des logements classiques en Belgique.**



**Illustration 4** : Répartition des logements par époque de construction selon la région (Censur 2011 et calculs propres)

Elle **enregistre un taux nettement plus élevé de logements très anciens (datant d'avant 1919) par rapport aux deux autres régions du pays** (53% des logements datant d'avant 1919 sont situés en Wallonie, contre 32,3% en Flandre et 14,7% à

Bruxelles). Ils représentent en moyenne 39,8% du parc de logements wallons (Illustration 4).<sup>30</sup>

A contrario, le parc wallon est nettement sous-représenté dans les catégories datant d'après 1981 (18,9% du parc wallon, contre 30,4% du parc flamand mais seulement 11,2% du parc bruxellois).

### Focus sur les logements très anciens

Le Censur 2011 recense le nombre de logements classiques occupés par année de construction et par commune. Le résultat sous forme de cartographie est éloquent : la surreprésentation des logements très anciens s'observe sur l'ensemble du territoire wallon, à quelques exceptions près, comme le montre l'illustration 5.

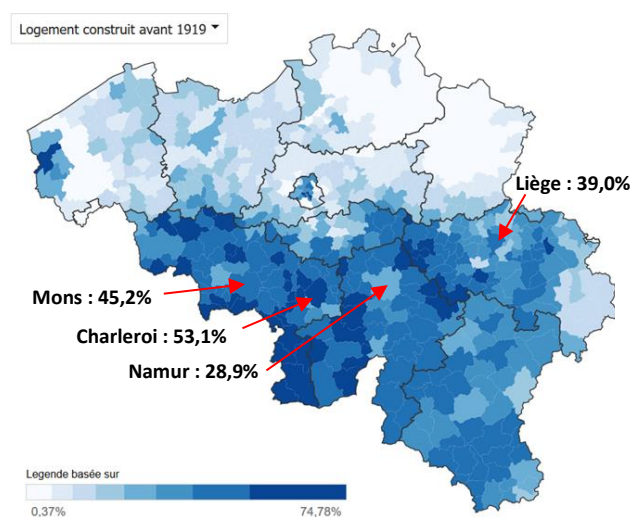


Illustration 5 : Cartographie par commune belge de la part de logements classiques occupés datant d'avant 1919 (Census 2011)

Au niveau des moyennes provinciales, quatre des cinq provinces wallonnes enregistrent les taux les plus élevés du pays de logements très anciens<sup>31</sup>. Seul le Brabant wallon (la « jeune province ») est dépassé par la Région de Bruxelles-Capitale. Aucune province flamande toutefois n'approche le résultat du Brabant wallon.

Les deux provinces wallonnes qui comptabilisent le plus de logements construits avant 1919 (Illustration 6) sont le Hainaut (45% des logements datant d'avant 1919 sont situés en Hainaut) et la province de Liège (28% des logements très anciens s'y trouvent).

Parmi les quatre grands centres urbains wallons (Illustration 5), les communes de Charleroi et Mons concentrent la moitié de leur parc de logements occupés parmi les logements très anciens (datant

d'avant 1919). Namur se distingue par une proportion nettement plus faible de logements très anciens (moins de 29% du parc date d'avant 1919).

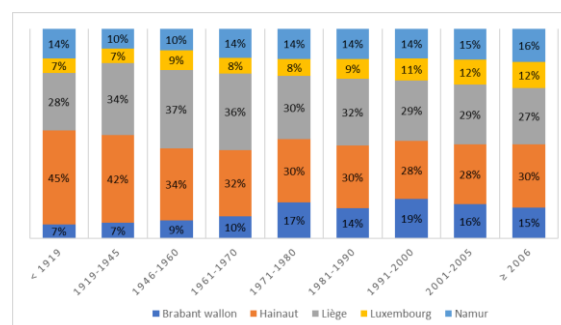


Illustration 6 : Part des logements wallons par époque de construction et par province (Census 2011 et calculs propres)

### Focus sur les logements très récents

Selon le Censur 2011 (Tableau 2), les logements très récents (construits à partir de 2006) représentent 4,3% du parc de logements classiques en Belgique mais seulement 3,5% en Région wallonne (contre 5,2% en Région flamande et 1,8% en Région de Bruxelles-Capitale).

Localité	% de logements classiques datant de 2006 et plus
Belgique	4,3%
Région flamande	5,2%
Région de Bruxelles-Capitale	1,8%
<b>Région wallonne</b>	<b>3,5%</b>
Province du Luxembourg	5,4%
Province du Brabant wallon	5,0%
Province de Namur	4,2%
Province de Liège	3,1%
Province du Hainaut	2,8%

Tableau 2 : Proportion de logements classiques construits à partir de 2006 (Census 2011 et calculs propres)

En Wallonie, ces nouveaux logements sont proportionnellement plus importants en provinces de Luxembourg, du Brabant wallon et de Namur.

En termes absolus par contre, la majorité de ces logements récents ont été construits en provinces de Hainaut (17.612 unités, soit 30% des logements classiques construits à partir de 2006, voir Illustration 6) et de Liège (15.842 unités, soit 27% du total des logements de cette catégorie).

40% des logements récents en Région wallonne sont des appartements, et 71% des logements

**récents sont occupés par leur propriétaire** (contre moins de 65% pour les logements plus anciens). Les propriétaires de ces logements récents sont globalement plus jeunes, membre d'un ménage de taille plus élevée que la moyenne (surreprésentation des ménages de 3 à 5 personnes, des couples avec enfants) et de typologie plus homogène que les ménages vivant dans des logements plus anciens.<sup>32</sup>

#### d) Performance énergétique des logements wallons

Il n'existe **pas d'inventaire exhaustif** sur la performance énergétique des logements en Wallonie.

Néanmoins, **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015**, toute vente ou location d'un logement en Wallonie doit être assortie du certificat PEB du logement concerné<sup>33</sup>. **Les divers certificats PEB octroyés sont encodés dans une base de données gérée par la DGO4**. Il est certain que les biens récemment construits ou rénovés, ainsi que récemment loués ou vendus sont repris dans cette base de données alors que les biens possédés ou occupés de manière continue depuis l'entrée en vigueur de cette obligation n'y sont pas répertoriés. Cette base de données n'est donc **pas complètement représentative du parc de logements wallons** mais elle donne une idée de l'état global observé dans les transactions de ces deux dernières années.

Labels PEB	Gamme de consommation énergétique spécifique (Espec en kWh/m <sup>2</sup> .an)	% appart	% maison
A++	0 ≤ Espec	0%	0%
A+	0 < Espec ≤ 45	0%	0%
A	45 < Espec ≤ 85	2%	0%
B	85 < Espec ≤ 170	20%	4%
C	170 < Espec ≤ 255	22%	9%
D	255 < Espec ≤ 340	17%	14%
E	340 < Espec ≤ 425	13%	17%
F	425 < Espec ≤ 510	9%	17%
G	Espec > 510	16%	39%
Nombre de logements		139.647	271.246

**Tableau 3** : Répartition des logements wallons selon leur label PEB (base de données certificats PEB, DGO4, mai 2017)

**Au total, 410.893 logements situés en Wallonie**, soit moins d'un quart du parc total, **y sont**

**répertoriés (mars 2017)**, dont 34% d'appartements et 66% de maisons<sup>34</sup>.

Le Tableau 3 montre que les labels le plus énérgivores dominent largement le marché wallon avec globalement **31,2% des logements en label G**, 14,6% en F, 15,5% en E et 15,1% en D. Néanmoins, le parc d'appartements comporte une proportion nettement plus importante des labels B, C et A que le parc de maisons.

Hors labels A++ (Espec<sup>35</sup> négatif)<sup>36</sup> et valeurs extrêmes<sup>37</sup>, **le parc de logements wallons de la base de données de la DGO4 consomme en moyenne 434 kWh/m<sup>2</sup>.an** (333 kWh/m<sup>2</sup>.an pour les appartements et 486 kWh/m<sup>2</sup>.an pour les maisons). Les valeurs médianes sont quelque peu plus faibles, soit 404 kWh/m<sup>2</sup>.an pour le parc en général contre 282 kWh/m<sup>2</sup>.an pour les appartements et 458 kWh/m<sup>2</sup>.an pour les maisons.

Labels PEB	≥ A	≤ E
Localisation	(appart/maison)	(appart / maison)
Région wallonne	0,9% (2,3% / 0,2%)	61,3% (38,3% / 73,2%)
Province du Brabant wallon	1,6% (3,7% / 0,4%)	45,2% (24,8% / 57,0%)
Province de Liège	0,8% (1,6% / 0,3%)	63,1% (44,8% / 75,5%)
Province du Hainaut	0,7% (2,1% / 0,1%)	66,6% (39,6% / 77,2%)
Province de Namur	1,3% (3,3% / 0,3%)	60,2% (35,3% / 73,4%)
Province du Luxembourg	1,1% (2,6% / 0,4%)	57,2% (30,5% / 68,8%)

**Tableau 4** : Part de logements performants et énérgivores selon la province et le type (base de données certificats PEB, DGO4, mai 2017)

Le Hainaut et la province de Liège (Tableau 4) enregistrent les taux de logements énérgivores (labels E, F et G) les plus élevés, tandis le Brabant wallon et la province de Namur dénotent par leurs taux plus importants de logements à haute performance énergétique (labels A, A+ et A++).

Il n'est pas possible pour le moment de faire la distinction entre le parc de logements occupés par leur(s) propriétaire(s) et le parc locatif.

L'analyse de la qualité énergétique du parc locatif devra donc se rabattre notamment sur le 'proxy'<sup>38</sup> lié à l'âge des logements occupés.



## 4. Caractérisation du parc résidentiel locatif

### a) Parc locatif occupé total

Selon le Censur 2011, le marché résidentiel locatif (privé et public confondu) représente 33,9% des logements classiques occupés (dans des bâtiments résidentiels et non résidentiels) en Région wallonne (Tableau 5)<sup>39</sup>.

Localité	% de logements classiques occupés loués
Belgique	34,1%
Région flamande	29,1%
Région de Bruxelles-capitale	61,4%
<b>Région wallonne</b>	<b>33,9%</b>
Province de Liège	36,5%
Province du Hainaut	34,5%
Province de Namur	31,8%
Province du Brabant wallon	29,9%
Province du Luxembourg	28,7%

**Tableau 5** : Proportion de logements classiques occupés par des locataires (Censur 2011 et calculs propres) selon le lieu de résidence

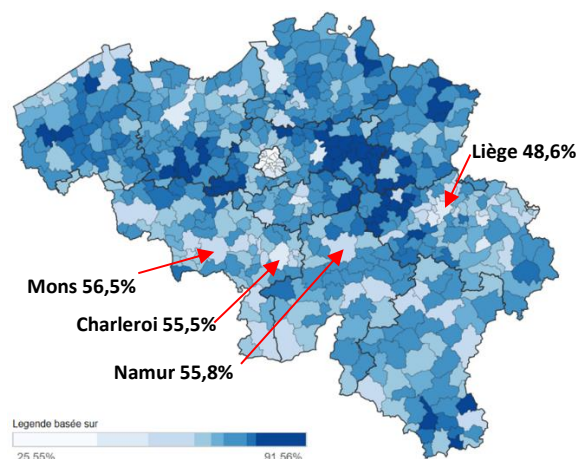
Outre la Région de Bruxelles-Capitale, ce sont les provinces de Liège et du Hainaut qui enregistrent les taux les plus élevés de logements loués de l'ensemble des 10 provinces du pays (respectivement 36,5% et 34,5%).

En terme de population, la proportion de personnes vivant dans un logement loué est nettement moins élevée car les ménages locataires sont généralement de taille plus restreinte que les ménages propriétaires-occupants. Les ménages locataires n'ont pas un profil d'âge spécifique (contrairement aux propriétaires dont la proportion augmente avec l'âge du chef de ménage) mais ils comptent proportionnellement plus de ménages isolés et monoparentaux, ainsi que de chef de famille chômeur ou autre inactif.

Près de la moitié des locataires sont des ménages isolés. Parmi ces ménages, les seniors sont surreprésentés dans le logement social.<sup>40</sup>

Dans les centres urbains, la part de logements loués (logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels) s'élève à plus de 43%, et concerne jusqu'à plus de la majorité des logements dans la commune de Liège.<sup>41</sup>

L'illustration 7 cartographie le taux de **logements classiques occupés par leur(s) propriétaire(s)** au niveau communal. Elle met clairement en évidence une **concentration moindre** de ce type de logements (zones plus claires) notamment **dans les grands centres urbains wallons<sup>42</sup>, particulièrement à Liège**.

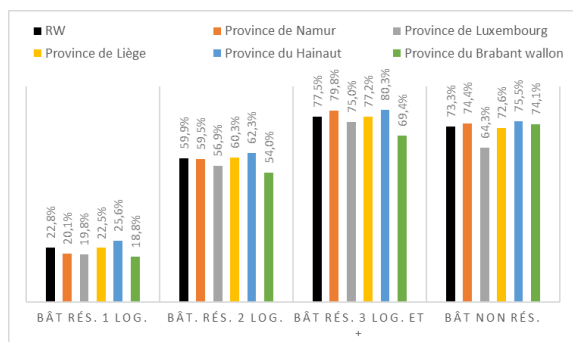


**Illustration 7** : Cartographie par commune belge de la part des logements occupés par leur propriétaire dans l'ensemble des logements classiques occupés dans les bâtiments résidentiels (Censur 2011)

Les taux élevés de logements loués dans les grands centres urbains sont interpellants par rapport à l'intérêt porté au dilemme locataire-propriétaire<sup>43</sup> en matière de rénovation énergétique. Pourtant ils sous-estiment encore le nombre de logements concernés. En effet, ces chiffres ne prennent pas en considération les logements situés dans une copropriété où l'enjeu du 'split incentive' se répercute également sur les logements occupés par leur(s) propriétaire(s).<sup>44</sup>

### b) Parc locatif et type de bâtiment

Le taux de logements loués varie fortement selon le type de bâtiment considéré. Si, en moyenne au niveau de la Région wallonne, les bâtiments résidentiels à un seul logement ne comptent que 22,8% de logements loués (de 18,8% en Brabant wallon à 25,6% en Hainaut), ce taux grimpe à 77,5% dans les bâtiments résidentiels à trois logements ou plus (de 69,4% en Brabant wallon à 80,3% en Hainaut).

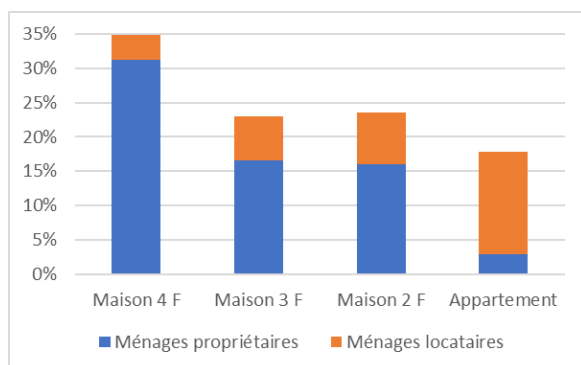


**Illustration 8 :** Taux de logements loués sur le total des logements occupés de la catégorie de bâtiment en RW et selon la province (Census 2011 et calculs propres).

### c) Parc locatif et type de logement

L'enquête 2012-2013 sur la qualité de l'habitat en Wallonie (CEHD, 2014/27) estime que **33,4% des ménages sont locataires**<sup>45</sup>. Ces ménages occupent principalement des appartements (44,5% des ménages locataires contre seulement 4,4% des ménages propriétaires). Par contre, les ménages propriétaires occupants (2/3 des ménages résidant en Wallonie) habitent majoritairement des maisons de type isolé 4 façades (46,9% des ménages propriétaires contre 10,8% des ménages locataires).

Près de 35% des ménages installés en Wallonie vivent donc dans une maison 4 façades, un peu moins du quart respectivement en maison 3 ou 2 façades, et environ 17% en appartement (Illustration 9).



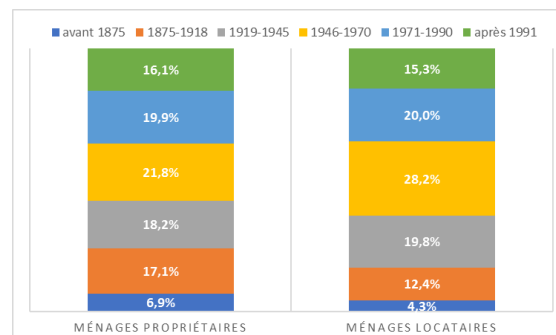
**Illustration 9 :** Répartition du parc de logements wallons selon le régime d'occupation et selon le type de logement (EQH 2012-2013 et calculs propres)

### d) Parc locatif wallon total selon l'époque de construction

Les données publiques du Census 2011 ne permettent pas de croiser le régime d'occupation avec l'époque de construction selon le lieu de

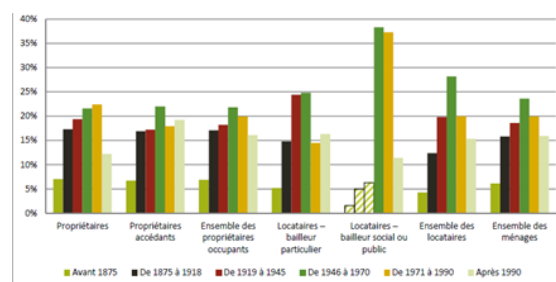
résidence, sauf pour les logements récents (construits après 2006).

Ce type d'information est par contre disponible dans l'enquête 2012-2013 sur la qualité de l'habitat en Wallonie (CEHD, 2014/29).



**Illustration 10 :** Répartition des ménages locataires et propriétaires occupants en Wallonie selon l'époque de construction de leur logement (CEHD, 2014/67)

Il ressort globalement de cette enquête (Illustration 11) que les ménages propriétaires occupent proportionnellement plus des logements anciens (construits avant 1946) que les ménages locataires (42,2% au lieu de 36,5%). Il s'agit plus souvent de plein propriétaires que de propriétaires accédants (Illustration 11). Par ailleurs, il apparaît que les propriétaires accédants sont proportionnellement plus représentés (19,2%) dans la catégorie des logements récents (construits après 1990) que les propriétaires non accédants ou les locataires (15,3%). Ce constat est affiné et confirmé dans l'analyse du Census 2011 sur le profil des habitants et propriétaires de logements récents (construits après 2006).<sup>46</sup>



Source : EGH 2012-2013.  
Calcul : CEHD  
Champ : ensemble des ménages locataires en Wallonie pour lesquels les variables concernant le statut d'occupation du logement et l'époque de construction sont disponibles (n=5.232).  
Nota bene : les zones hachurées indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30. La modalité « locataires – autre bailleur » n'est pas représentée car le nombre d'observations est inférieur à 30 pour toutes les époques de construction du logement.

**Illustration 11 :** Répartition des logements wallons occupés selon le régime d'occupation (CEHD, 2014/29)

Plus spécifiquement, les locataires de logements sociaux occupent majoritairement (près de 75%) des logements construits entre 1946-1970 et 1971-1990. Les ménages locataires auprès d'un bailleur

privé se concentrent pour près de la moitié dans des logements datant de 1919-1945 et 1946-1970.

#### e) Parc locatif et qualité du logement

D'après l'enquête 2012-2013 sur la qualité du logement en Wallonie (EQH 2012-2013)<sup>47</sup>, les logements occupés par leur(s) propriétaire(s) ont globalement plus de chance d'être bien isolés (châssis et vitrages performants, toiture, murs) que les logements loués. La présence de simples vitrages est nettement plus marquée chez les locataires que chez les propriétaires (CEHD, 2014/39).

Chez les locataires en immeuble à appartement, la proportion de ménages qui ignorent l'existence d'une éventuelle isolation du toit ou des murs est particulièrement importante (CEHD, 2014/40).

Enfin, la présence d'humidité dans les logements est moins fréquente chez les propriétaires que chez les locataires (CEHD, 2014/48). Cette tendance se confirme avec les derniers résultats de l'enquête EU-SILC : entre 20% et 24% des ménages wallons vivent dans un logement humide mais pour les locataires du secteur privé, ce taux varie entre 28% et 40% et pour les locataires sociaux entre 23% et 45%.<sup>48</sup>

## 4. Parc locatif des SLSP, des AIS, etc.

### a) Parc locatif occupé selon le type de bailleur

L'EQH 2012-2013 identifie que 33,4% des ménages wallons sont locataires<sup>49</sup> (24,1% chez un bailleur particulier, 8% chez un bailleur social ou public et 1,2% chez un autre type de bailleur), et 66,6% sont propriétaires occupants (28,7% plein propriétaires et 37,9% propriétaires accédants)<sup>50</sup>.

Parmi les bailleurs sociaux et publics, on retrouve majoritairement les logements sociaux loués par les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP). S'y ajoutent notamment les logements loués par les communes ou les Centres Publics d'action Sociale (CPAS), généralement assimilés à du logement social également.

La location d'une partie de ces logements, ainsi que d'une partie des logements du parc privé, peut être déléguée à une Agence Immobilière Sociale (AIS),

qui devra également respecter des critères de revenus pour les ménages locataires.

Etant donné qu'il n'est pas possible de faire la part des choses entre les logements mis en location via une AIS par une SLSP, une entité publique ou un bailleur privé, ces deux catégories de logements seront analysés séparément.

### b) Parc locatif des SLSP

Localité	2011		2015	
	Parc total (% appart.)	% occ.	Parc total (% appart.)	% occ.
Région wallonne	100.930 (44,4%)	95,4 %	101.082 (44,9%)	95,1 %
Province du Brabant wallon	5.939 (32,7%)	n.d.	6.263 (35,1%)	n.d.
Province de Liège	48.639 (55,7%)	95,3 %	27.587 (59,0%)	95,6 %
Province du Hainaut	35.587 (35,4%)	94,4 %	48.482 (35,6%)	93,8 %
Province de Namur	3.342 (64,9%)	97,8 %	7.609 (65,2%)	97,7 %
Province du Luxembourg	7.423 (30,2%)	n.d.	3.471 (31,9%)	96,9 %

Tableau 6 : Parc de logements des SLSP en Région wallonne et taux d'occupation en 2011 et 2015 (SPF Economie-DG Statistiques / SWL / Cytise-DEMO-UCL et calculs propres)

Sur base des données du SPF Economie-DG Statistique (Tableau 6), on estime à environ 101.082 le parc total de logements des SLSP en Wallonie pour l'année 2015, dont 96.173 sont réellement occupés (95,4%).

Globalement ce parc se compose de 44,9% d'appartements (surtout présents en provinces de Namur et de Liège) et de 55,1% de maisons.

Localité	% de ménages occupant un logement SLSP		
	2008	2011	2015
Région wallonne	6,6%	6,4%	6,3%
Province du Hainaut	8,3%	8,1%	7,9%
Province de Liège	7,6%	7,2%	7,1%
Province du Brabant wallon	3,9%	3,8%	3,9%
Province de Namur	3,7%	3,6%	3,7%
Province du Luxembourg	3,0%	3,0%	3,0%

Tableau 7 : Proportion de ménages de la localité occupant un logement SLSP

D'après les données du SPF Economie – DG Statistique, environ 6,3% des ménages wallons occupaient un logement social d'une SLSP. Ils étaient estimés à 6,4% en 2011 (Tableau 7). Ce taux varie fortement selon la province considérée. Les

provinces du Hainaut et de Liège ont des taux nettement plus élevés que les trois autres. Néanmoins ces taux ne cessent de diminuer depuis 2008 alors que ceux des autres provinces se maintiennent.

### c) Estimation du parc locatif hors SLSP

Localisation	Log. occ. - total (Census 2011) A	Log. occ. - loués (Census 2011) B	Logements SLSP loués en 2011* C	Estimation nbre log. loués hors SLSP (B - C) = D	Part estimée des logements loués hors SLSP dans les logements occupés (D / A)
Région wallonne	1.465.727	495.303	96.256	399.047	27,22%

\* SPF Economie-DG Statistiques / SWL / Cytise-DEMO-UCL

**Tableau 8 :** Estimation du nombre de logements occupés et loués hors SLSP en Région wallonne

Sur base des données relatives à l'année 2011, la part de marché estimée des logements ciblés par le projet Energ-Ethic représente donc environ un quart du parc de logements wallons occupés (Tableau 8).

Comme nous le verrons plus loin, cette part est nettement plus importante dans les grands centres urbains.

Parmi ces logements loués hors SLSP, environ 4.010 l'étaient via une AIS (soit plus au moins 1,4% du parc locatif occupé hors SLSP).

Environ 1.083 logements en Région wallonne sont gérés par le FLW, et 5.779 par les communes ou les CPAS, dont certains mis en gestion locative via une AIS.

## 3. Contexte urbain et caractéristiques des 4 principaux centres urbains wallons

Chacun des 4 centres urbains étudiés a ses propres caractéristiques en matière de logement. Si l'on pousse la réflexion et l'analyse plus loin, chaque quartier / secteur statistique a ses particularités au sein de l'entité urbaine.

Pour certaines politiques axées sur le ciblage de quartiers ou de zones à vulnérabilité spécifiques (ex : risque plus élevé de précarité énergétique, revitalisation urbaine), ces analyses très locales de caractérisation revêtent donc un intérêt majeur pour aider à l'identification des zones d'action privilégiées.

Tant en ce qui concerne la rénovation énergétique des logements que la lutte contre la précarité énergétique, plusieurs critères sont intéressants à analyser et si possible à croiser. Au cours de cette première année de recherche, nous nous contentons de reprendre les données accessibles telles quelles, tandis que la possibilité de pousser l'analyse par croisement de données, a priori à partir de la base de données « Logements » du Census 2011, est prévu au cours de la troisième année de la recherche.

Pour illustrer le propos, sont discutés ci-après quelques aspects repris parmi d'autres dans les synthèses statistiques de chacun des 4 grands centres urbains étudiés (voir Fiches annexes).

### a) Enjeux climatiques et énergétiques

Si l'on descend au **niveau local**, la consommation énergétique des bâtiments et du secteur résidentiel spécifiquement peut devenir une préoccupation majeure pour les **centres urbains** selon son contexte et son tissu économique notamment. Si la consommation énergétique du secteur résidentiel ne s'élève qu'à 18% dans la commune de Mons où le secteur industriel prédomine encore, elle atteint jusqu'à 39% dans la commune de Liège.

	% du logement dans la consommation finale d'énergie	
	2012	2013
Région wallonne	25%	27%
Liège	35%	39%
Charleroi	23%	26%
Namur	32%	35%
Mons	16%	18%

\* SPF Economie-DG Statistiques / SWL / Cytise-DEMO-UCL

**Tableau 9 :** Importance relative du secteur résidentiel dans la consommation énergétique finale de l'entité (WalStat et calculs propres)

Comme le montre le Tableau 9, la part du logement dans la consommation énergétique finale fluctue d'une année à l'autre notamment suite aux variations climatiques (plus de degrés-jours<sup>51</sup> en 2013 qu'en 2012) et aux besoins de chaleur induits.

### b) Performance énergétique des logements

En comparaison avec la tendance régionale, les **centres villes comme Charleroi et dans une moindre mesure Liège, enregistrent une proportion plus faible de logements performants**

(A, A+ et A++). Par contre les villes de Mons et de Namur se distinguent par un taux nettement plus élevé que la moyenne régionale.

**Au niveau des logements énergivores (labels E, F et G de certificat PEB), la ville de Liège dépasse de loin les taux régionaux tant pour les maisons, que pour les appartements<sup>52</sup>.** Toutefois, la proportion moyenne de logements énergivores à Liège est légèrement inférieure à celle de la région. Cela s'explique par une **présence très marquée d'appartements à Liège**, leur proportion atteignant **66% des logements** liégeois dans la base de données de la DGO4.

A **Charleroi**, tant les appartements que les maisons ont une proportion bien plus importante de logements classés E, F ou G. Cela se traduit par un taux clairement plus important que la moyenne régionale de logements énergivores.

**Mons** enregistre également des **taux plus élevés d'appartements et de maisons énergivores** qu'au niveau régional mais, contrairement à Charleroi, la moyenne locale de logements énergivores est inférieure à la moyenne régionale.

**Namur** connaît la situation inverse avec **le taux le plus faible de logements énergivores** des 4 grands centres urbains en même temps que **le taux le plus élevé de logements performants** sur le plan énergétique, grâce notamment au parc d'appartements.

Localisation	% appart	Part log. ≥ A (appart/maison)	Part log. ≤ E (appart / maison)
Région wallonne	34%	0,9% (2,3% / 0,2%)	61,3% (38,3% / 73,2%)
Liège	66,1%	0,8% (1,1% / 0,1%)	59,2% (48,0% / 80,9%)
Charleroi	41,2%	0,6% (1,5% / 0,0%)	67,7% (45,8% / 83,1%)
Namur	52,0%	1,9% (3,3% / 0,3%)	52,3% (33,7% / 72,5%)
Mons	47,5%	1,4% (2,5% / 0,4%)	58,4% (39,2% / 75,8%)

**Tableau 10** : Part de logements performants et énergivores dans les 4 grands centres urbains wallons, selon le type de logement (base de données certificats PEB, DGO4, mai 2017)

### c) Enjeu sociétal lié à la précarité énergétique

L'analyse du lien entre logement et précarité énergétique<sup>53</sup> nous a également appris :

- 1- qu'une part très importante des ménages touchés par la précarité énergétique sont locataires, tant au niveau du marché résidentiel locatif public ou que privé ;
- 2- que les profils de ménages les plus vulnérables sont les isolés (particulièrement les seniors), les familles monoparentales, les inactifs (sans emploi, malades, etc.) et les ménages à faible revenu équivalent<sup>54</sup>.

Les grands centres urbains enregistrent une proportion nettement plus importante de logements loués, et de profils de ménages vulnérables à la précarité énergétique.

### d) Parc locatif occupé hors SLSP

**La part locative du parc résidentiel classique occupé, hors SLSP, grimpe à 34% (Charleroi) et jusqu'à près de 45% (Liège) dans les grands centres urbains (Tableau 11), alors que la moyenne régionale n'est que de 27%.**

Localisation	Log. occ. - total (Census 2011) A	Log. occ. - loués (Census 2011) B	Logements SLSP loués en 2011* C	Estimation nbre log. loués hors SLSP (B - C) = D	Part estimée des logements loués hors SLSP dans les logements occupés (D / A)
Région wallonne	1.465.727	495.303	96.256	399.047	27,22%
Mons	42.462	18.396	3.135	15.261	35,94%
Namur	46.359	20.513	3.408	17.105	36,90%
Charleroi	90.508	40.168	9.165	31.003	34,25%
Liège	89.682	46.091	5.908	40.183	44,81%

\* SPF Economie-DG Statistiques / SWL / Cytise-DEMO-UCL

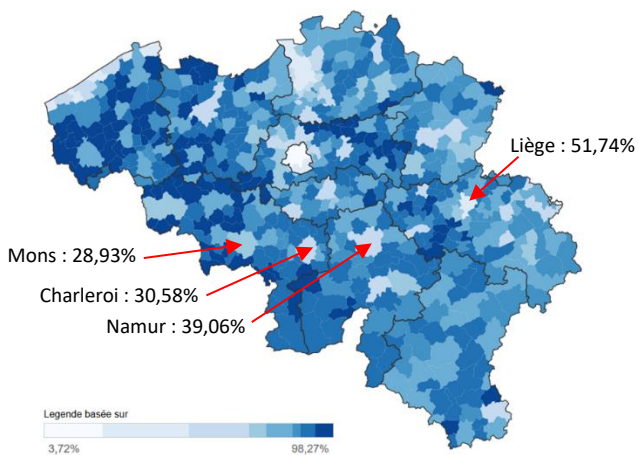
**Tableau 11** : Estimation du nombre de logements classiques occupés et loués hors SLSP en Région wallonne et dans les 4 grands centres urbains

Parmi ces logements loués hors SLSP, environ **4.010<sup>55</sup>** l'étaient via une AIS (soit plus au moins **1,4% du parc locatif occupé hors SLSP**). En 2014, le secteur des AIS totalisait 4.746 logements, soit une progression de plus de 18% en deux ans. Au niveau des centres urbains, Liège compte 135 logements loués via une AIS (soit %), Charleroi 118 (%), Namur 283 (%) et Mons 207 (%). Même si le nombre de logements concernés paraît relativement dérisoire au vu du parc locatif occupé, il est tout de même interpellant de constater que Namur et Mons enregistrent près du double de logements loués via

une AIS par rapport à Liège et Charleroi qui sont pourtant nettement plus importants en termes de parc de logements (surtout Liège en termes de parc résidentiel locatif). Namur et Mons sont par ailleurs deux des quatre communes les mieux nanties en la matière avec Verviers (228 logements) et La Louvière (211 logements).

### e) Copropriétés et autres immeubles/buildings à appartements

Les **communes urbaines** se démarquent par un taux plus élevé de logements concentrés en buildings et immeubles à appartements que la moyenne (voir zones claires sur l'illustration 12).



**Illustration 12 :** Part de logements dans des bâtiments avec un seul logement dans l'ensemble des logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels (Census 2011)

Ainsi, à **Liège 51,74%** du parc de logements occupés en bâtiment résidentiel se situent en buildings et immeubles à appartements, à **Namur 39,06%**, à **Charleroi 30,58%** et à **Mons 28,93%**.

Ces buildings et immeubles sont :

- soit des copropriétés<sup>56</sup>,
- soit des immeubles de rapport<sup>57</sup>,
- soit des immeubles partiellement occupés par un/des propriétaires occupants et partiellement loués.

Les copropriétés hébergent généralement un mélange de propriétaires-occupants et de propriétaires-bailleurs, dont les motivations en matière de rénovation énergétique peuvent diverger fortement. En outre, la plupart d'entre elles sont gérées par un syndic d'immeuble, professionnel ou non, pour lequel des travaux plus

ambitieux de rénovation énergétique ne constituent pas une priorité. Ces immeubles sont donc également sujet aux 'splits incentives' en matière de rénovation énergétique<sup>58</sup>.

**Les données statistiques disponibles à l'heure actuelle ne nous permettent pas de quantifier le nombre exact de copropriétés ou de les caractériser selon leur localisation, leur taille, leur taux de propriétaires-bailleurs, etc.**<sup>59</sup>

Tout au mieux, peut-on dénombrer les copropriétés enregistrées à la Banque Carrefour des Entreprises.

Suivant une **obligation légale datant de 2007, chaque copropriété doit être enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE)** et obtenir un numéro d'entreprise. Dans certains cas (ex : actes de nouveaux immeubles, changement apporté à l'acte de base d'immeubles existants), l'enregistrement se fait automatiquement via le Bureau des Hypothèques. Néanmoins, de nombreuses copropriétés, souvent de taille réduite et/ou gérées par un syndic non professionnels, ne sont toujours pas en ordre d'inscription. Les données issues de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) restent donc encore à ce jour assez sommaires.

L'identification et la quantification des copropriétés dans les quatre grands centres urbains s'est effectuée via une recherche publique par mot-clé sur « ACP » (pour Association de Copropriétaires) dans la base de données de la BCE. La sélection de la localisation se fait essentiellement via le code postal. Pour chaque commune urbaine considérée, il a donc fallu rassembler les enregistrements pour chacun des codes postaux correspondants. Les résultats obtenus sont synthétisés dans le Tableau 12.

Il est intéressant de constater que la très grande majorité des copropriétés identifiées dans la BCE se concentrent sur quelques codes postaux : 4000 et 4020 pour Liège, 6000 pour Charleroi, 5000 et 5100 pour Namur, et 7000 pour Mons.

Liège		Charleroi	
Codes postaux et localités	Nbre d'ACP	Codes postaux et localités	Nbre d'ACP
4000 Liège/Rocourt/Glain	46	6000 Charleroi	43
4020 Bressoux/Jupille/Liège/Wandre	33	6001 Marcinelle	8
4030 Grivegnée/Liège	6	6010 Couillet	2
4031 Angleur	3	6020 Dampremy	0
4032 Chênée	1	6030 Goutroux/Marchienne au Pont	0
		6031 Monceau sur Sambre	0
		6032 Mont sur Marchienne	4
		6040 Junet	0
		6041 Gosselies	2
		6042 Lodolinsart	0
		6043 Ransart	0
		6044 Roux	0
		6060 Gilly	8
		6061 Montignies sur Sambre	1
<b>TOTAL Liège</b>	<b>89</b>	<b>TOTAL Charleroi</b>	<b>68</b>

Namur		Mons	
Codes postaux et localités	Nbre d'ACP	Codes postaux et localités	Nbre d'ACP
5000 Namur	71	7000 Mons	26
5001 Belgrade	2	7010 Shape	0
5002 Saint Servais	0	7011 Ghlin	0
5003 Saint Marc	0	7012 Flénu/Jemappes	0
5004 Bouge	4	7020 Maisières/Nimy	0
5020 Champion/Dausoulx/Flawinne/Malonne/Suarlée/Temploux/Vedrin	2	7021 Havré	0
5021 Boninne	0	7022 Harmignies/Harveng/Hyon/Mesvin/Nouvelles	0
5022 Cognelée	0	7024 Cipluy	0
5024 Gelbressée/Marche les Dames	0	7030 Saint Symphorien	0
5100 Dave/Jambes/Naninne/Wépion/Wierde	39	7031 Villers Saint Ghislain	0
5101 Erpent/Lives sur Meuse/Loyers	2	7032 Spiennes	0
		7033 Cuesmes	0
		7034 Obourg/SaintDenis	0
<b>TOTAL Namur</b>	<b>120</b>	<b>TOTAL Mons</b>	<b>26</b>

**Tableau 12** : Nombre de copropriétés (ACP) actives enregistrées à la BCE au 10 novembre 2016 dans les communes de Liège, Charleroi, Namur et Mons

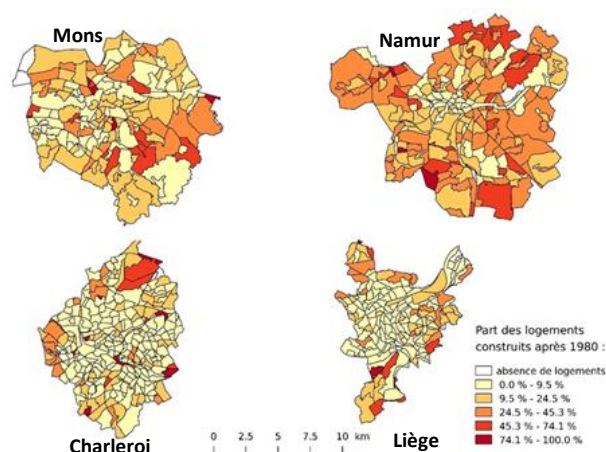
### e) Logements récents par secteur statistique

Un premier aperçu des caractéristiques locales est fourni grâce aux données par secteur statistique issues du Censur 2011 et, plus particulièrement, de sa base de données « Logements ». Le graphique ci-après (Illustration 13) cartographie les résultats du pourcentage du parc de logements occupés datant d'après 1981 (début de l'apparition des normes énergétiques en construction/rénovation).

Dans la plupart des cas, les secteurs statistiques correspondant aux cœurs historiques des villes enregistrent peu de logements récents. Les villes de Charleroi et Liège ne montrent qu'un très faible dynamisme à ce niveau et les logements récents sont généralement concentrés dans quelques secteurs statistiques spécifiques.

A l'inverse, la ville de Namur semble avoir profité d'un développement résidentiel récent bien plus important et plus diffus (exception faite de certains secteurs du cœur historique), en lien probablement avec l'évolution de sa fonction tertiaire de capitale régionale.

Entre les deux tendances, la ville de Mons a connu également un certain dynamisme du secteur résidentiel et ce même dans certains quartiers historiques.



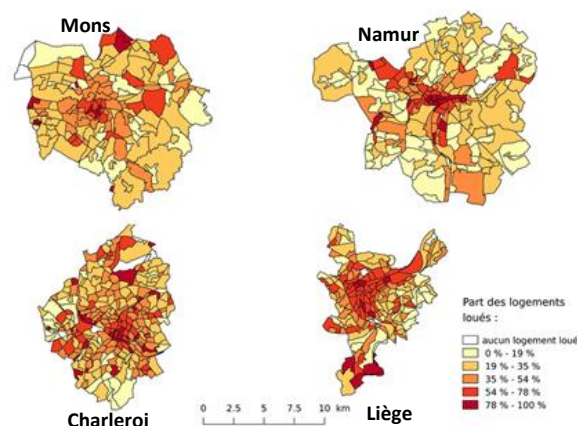
**Illustration 13** : Part des logements occupés construits après 1980 à Mons, Namur, Charleroi et Liège (IGEAT, Censur 2011)

### f) Marché résidentiel locatif occupé par secteur statistique

Si l'on s'attarde maintenant à visualiser la part de logements loués par secteur statistique (Illustration 14), on constate qu'une majorité des secteurs à forte proportion de locataires sont également ceux qui avaient été identifiés au point précédent comme étant les secteurs avec le moins de logements 'récents'.

Ici aussi, ce sont les secteurs des centres historiques, surtout à Namur et Liège, qui ressortent plus particulièrement, les secteurs concernés étant plus diffus sur Mons et Charleroi.

Pour Liège, le quartier étudiant du Sart Tilman à la pointe sud ressort tant au niveau du nombre de logements loués que du nombre de logements plus récents.



**Illustration 14** : Part des logements occupés loués (IGEAT, Censur 2011)

## 4. Conclusions

### a) Choix de la base de données – année 3

L'analyse des bases de données disponibles en matière de logement et de population a permis de mettre en évidence l'intérêt de focaliser notre étude quantitative, prévue essentiellement au cours de la troisième et dernière année du projet, sur la base développée spécifiquement sur le « Logement » par le Censur 2011.

Cette base de données semble, en effet, être la seule au niveau belge à croiser diverses sources statistiques (Cadastre, BCE, Registre national, etc.) et, donc, à permettre une étude plus spécifique des logements loués sur le marché privé et une caractérisation potentielle des propriétaires-bailleurs.

En outre, la plupart des données du Censur 2011 sont disponibles au niveau des secteurs statistiques, un atout non négligeable pour une segmentation fine et une éventuelle politique d'actions ciblées sur certains quartiers.

Néanmoins, les variables créées pour les analyses spécifiques du Censur 2011 ne seront vraisemblablement pas suffisantes dans le cadre de notre analyse et nécessiteraient un recroisement avec, par exemple, les données cadastrales pour extraire les informations qui nous intéresseraient tout particulièrement. Aucune des variables par exemple ne permet à l'heure actuelle de dénombrer ou caractériser les immeubles/buildings résidentiels à plusieurs logements entre immeubles de rapport, copropriétés, immeubles de logements sociaux ou maison multifamiliale scindée avec une partie occupée par le propriétaire. Peu de variables concernent les bailleurs et leur caractérisation.

Une première demande de traitement complémentaire a été introduite auprès du SPF Economie – DG Statistique à ce sujet. Vu que cette demande nécessitait un travail trop lourd,

l'administration a demandé de la simplifier mais il n'est pas encore certain que cette demande simplifiée puisse être réalisée.

Dès lors il serait intéressant d'analyser le type de variables complémentaires qui pourraient éventuellement être intégrées dans le prochain Censur (celui de 2021) dont les préparatifs sont déjà en cours.

### b) Enjeux locaux et synergies potentielles au niveau communal

Afin de mieux appréhender les enjeux liés à l'efficacité énergétique du parc résidentiel locatif, une fiche de synthèse statistique a été réalisée pour chacun de 4 grands centres étudiés : [Liège](#), [Charleroi](#), [Namur](#) et [Mons](#).

Ces synthèses ont pour objectif d'illustrer concrètement pour les acteurs locaux les propos tenus dans ce Policy Brief et de montrer la diversité des situations et des enjeux.

Cette diversité plaide en faveur d'une implication forte de ce niveau d'échelle dans la mise en œuvre des politiques destinées à améliorer l'efficacité énergétique des logements, afin de mieux tenir compte des circonstances particulières et mieux répondre aux enjeux locaux.

C'est également à ce niveau qu'il est possible de travailler en synergie avec les politiques logement (dont l'ancrage communal est affirmé), et de lutte contre la précarité énergétique au vu de l'implication à la fois des CPAS (en matière d'aide sociale en énergie) et du tissu associatif de proximité.

Les fiches de synthèse par centre urbain serviront également de contextualisation aux enquêtes exploratoires qualitatives et au focus groups qui se dérouleront courant de la seconde année de recherche du projet Energ-Ethic.

---

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir :

<http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&categorie=11&projet=145>

<sup>2</sup> Policy Brief sur le 'split incentive' et la rénovation énergétique des logements :

<https://dipot.ulb.ac.be/dspace/bitstream/2013/239157/3/PP16001.pdf>



<sup>3</sup> Policy Brief sur la précarité énergétique et le logement en Région wallonne :

<https://dipot.ulb.ac.be/dspace/bitstream/2013/240765/3/PP16002.pdf>

<sup>4</sup> L'objectif global d'ici 2030 est de réduire de minimum 40% les émissions de GES par rapport au niveau de 1990. Concrètement cet objectif se décline en un objectif de -43% des émissions GES par rapport au niveau de 2005 en 2030 pour le secteur soumis à la directive Emission Trading Scheme (ETS) (2003/87/CE) et de -30% par rapport à 2005 en 2030 pour les autres secteurs (non ETS comme le transport, le bâtiment, etc.) qui sont régis par l'Effort sharing decision (ESD) 406/2009/CE. Ces objectifs sont repris dans l'Accord de Paris sur le climat.

**Suite à la proposition de la Commission Européenne du 20/07/2016, la Belgique devrait réduire d'ici 2030 ces émissions de GES non-ETS de 35% par rapport à 2005.**

Le Conseil européen a également fixé un objectif d'au moins 27% d'énergie de source renouvelable dans sa consommation et une amélioration de l'efficacité énergétique d'au moins 27 % en 2030.

<sup>5</sup> Le Décret climat wallon adopté le 19/02/2014 prévoit une réduction globale des émissions de GES des secteurs ETS et non-ETS de 30% d'ici 2020 et de 80% à 95% d'ici 2050. Il n'y a pas encore de déclinaison sectorielle de ces objectifs.

<sup>6</sup> Service Public de Wallonie DGO4, 2014 + explication émissions directes/indirectes

<sup>7</sup> ICEDD, 2015. Bilan énergétique provisoire 2014 de la Wallonie. 108 p.

<http://energie.wallonie.be/servlet/Repository/bilan-provisoire-2014-de-production-electrique-et-de-transformation-de-la-cogeneration-et-des-renouvelables.pdf?ID=44250>

<sup>8</sup> Données WalStat 2013.

<sup>9</sup> -89% pour les combustibles solides, -31% pour les produits pétroliers, -1% pour le gaz naturel, +164% pour le bois et +131% pour les autres combustibles (ICEDD, 2015).

<sup>10</sup> Voir notamment les études « [Vers une Wallonie bas carbone en 2050](#) » et « [COZEB](#) » en ce qui concerne la Région wallonne.

<sup>11</sup> SPF Economie – DG Statistique – données cadastrales

<sup>12</sup> Peu de statistiques permettent d'évaluer le niveau de rénovation des logements. La seule donnée disponible porte sur le nombre de permis de bâtir / permis d'urbanisme accordé pour les rénovations/transformations de bâtiments existants. Sur base de ces statistiques annuelles et des statistiques sur le parc total de bâtiments (résidentiels et non résidentiels), **on peut estimer qu'environ 0,5%(et 0,6% depuis 2004) du parc de bâtiments existants fait l'objet d'un permis de bâtir pour rénovation/ transformation en Wallonie.**

Par ailleurs, sur base des données cadastrales, **l'accroissement net de logements** en 2015 par rapport à 2011 (solde net des démolition/reconstruction et création de logements par subdivision de logements existants) ne s'élève qu'à 3,84%, soit un **taux moyen d'accroissement de 0,96% par an.**

<sup>13</sup> Soit un plafond de consommation énergétique de 85,5 kWh/m<sup>2</sup>.an.

<sup>14</sup> Le parc résidentiel classique en Wallonie (Census 2011) s'élève à environ 1.670.471 logements. **Un taux de rénovation ambitieuse du parc de 2,5%/an signifierait que, chaque année, quelques 41.700 logements, 33.900 si on se limite au parc de logements d'avant 1981, devraient être améliorés énergétiquement et atteindre le niveau A du certificat PEB.** (ClimAct, 2016. Groupe de travail Financement pour la Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment. 24 novembre 2016)

<sup>15</sup> Voir notamment : pp. 20-21 de Delbeke B., Meyer S., Coene J., 2017. Baromètre de la précarité énergétique en Belgique - Analyse et interprétation des résultats 2009-2015. Fondation Roi Baudouin, 27p.

ISBN:D/2848/2017/05

<sup>16</sup> Ex : gel des salaires et suppression de l'indexation des salaires et allocations, pertes d'emploi, renforcement des exigences bancaires en matière de crédit, etc.

<sup>17</sup> Delbeke B., Meyer S., Coene J., 2017. [Baromètre de la précarité énergétique en Belgique - Analyse et interprétation des résultats 2009-2015](#). Fondation Roi Baudouin, 27p. ISBN:D/2848/2017/05.

<sup>18</sup> Meyer S. et Maréchal K., 2016. Policy brief – Précarité énergétique et logement en Région wallonne, [Policy Papers CEB 16-002](#), ULB, 17p.

<sup>19</sup> Huybrechs et al., 2011. Etats des lieux de la précarité énergétique en Belgique. Rapport final. 200p. + annexes (<http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&categorie=14&projet=124>)

<sup>20</sup> ex : primes énergie et rénovation, écopacks / rénopacks, certificats verts, bail de rénovation, fiscalité, sensibilisation et encadrement, etc.

<sup>21</sup> Ce point a fait l'objet d'une publication spécifique : Meyer S. et Maréchal K., 2016. Policy brief - 'Split incentive(s)' et rénovation énergétique des logements, [Policy Papers CEB 16-001](#), ULB, 12p.

<sup>22</sup> Il s'agit notamment des primes et emprunts octroyés par le Fond du Logement de Wallonie dans la politique de créations de logements par la remise sur le marché de logements inoccupés / insalubres (aide à la réhabilitation) ou par la création de logements supplémentaires suite à la restructuration de biens immobiliers, résidentiels ou autres, en logements.

<sup>23</sup> Van Der Kaa et al., 2015

<sup>24</sup> Définition, voir : [http://census2011.fgov.be/info/gloss1\\_fr.html](http://census2011.fgov.be/info/gloss1_fr.html)

<sup>25</sup> [http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction\\_industrie/parc/](http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/parc/)

<sup>26</sup> Certaines maisons comportent deux logements mais ne sont pas reprises comme immeubles à appartements.

<sup>27</sup> SPF Economie – DG Statistique, Workshop Census « Création d'une base de données logement », [http://census2011.fgov.be/doc/census\\_workshop\\_logements\\_fr.pdf](http://census2011.fgov.be/doc/census_workshop_logements_fr.pdf)

<sup>28</sup> Par « logement non occupé », il faut entendre : 1- les logements inoccupés, 2- les logements à usage secondaire (p.ex. logements de vacances), 3- les autres logements où personne n'est domicilié (p.ex. certaines chambres d'étudiants). Les "logements occupés par leur propriétaire" se définissent comme étant des logements dont au moins un des occupants est propriétaire d'une partie ou de la totalité du logement. Les "logements classiques occupés" sont des logements classiques qui servent de résidence habituelle à une ou plusieurs personnes.

Un "logement classique" est considéré comme tout local pouvant servir d'habitation humaine permanente.

Un "bâtiment résidentiel" est défini comme un bâtiment destiné principalement à l'habitation.

([http://census2011.be/data/fresult/buildingsownerliving\\_fr.html](http://census2011.be/data/fresult/buildingsownerliving_fr.html))

<sup>29</sup> Census 2011 et calculs propres.

<sup>30</sup> Globalement en Région wallonne, la répartition des logements en fonction de l'époque de construction est très similaire entre les logements occupés et inoccupés (Census 2011 et calculs propres). Les logements inoccupés représentent en moyenne 10% à 14% du parc de logements de chaque époque de construction. Ils sont juste surreprésentés dans la catégorie « non indiqué » (qui reste toutefois marginale avec moins de 400 logements concernés).

<sup>31</sup> Province du Hainaut : 47,4% du parc de logements datent d'avant 1919 ; province de Namur : 42,1% ; province de Liège : 35,8% ; province de Luxembourg : 33,9% ; province du Brabant wallon : 25,2%.

<sup>32</sup> Census 2011. Profil des habitants et propriétaires de logements récents.

[http://census2011.fgov.be/analyse/logement\\_fr.html](http://census2011.fgov.be/analyse/logement_fr.html)

<sup>33</sup> <http://energie.wallonie.be/fr/certificat-peb-quoi-quand-comment.html?IDC=8787>

et [http://www.immo-tt.be/certificat\\_peb\\_brochure\\_explicative.pdf](http://www.immo-tt.be/certificat_peb_brochure_explicative.pdf)

<sup>34</sup> D'après l'enquête du CEHD sur la qualité des logements en Région wallonne, seuls 17% des ménages vivaient en appartements, majoritairement en tant que locataires sur le marchés public ou privé (CEHD, 2014/27).

La base de données de la DGO4 semble donc avoir une surreprésentation des appartements par rapport au parc réellement occupé. Les logements récents, donc d'office enregistrés, sont probablement également surreprésentés, or la proportion d'appartements dans cette « catégorie d'âge » est nettement plus importante que dans les catégories plus anciennes.

<sup>35</sup> Espec = consommation spécifique d'énergie primaire par an et par m<sup>2</sup>. Il s'agit de la consommation théorique totale divisée par la surface de plancher chauffée. C'est cette valeur qui est caractérisée par un label (<http://energie.wallonie.be/servlet/Repository/certificat-peb-brochure-explicative-web-vf.pdf?IDR=27536>).

<sup>36</sup> 12 enregistrements concernés dans la base de données de la DGO4.

<sup>37</sup> Espec supérieure à 4.000 kWh / m<sup>2</sup>.an (concerne 15 enregistrements).

<sup>38</sup> "En statistique, un proxy ou une variable proxy est une variable qui n'est pas significative en soi, mais qui sert en lieu et place d'une variable non observable ou non mesurable. Pour qu'une variable soit un bon proxy, elle doit avoir une corrélation, pas nécessairement linéaire, avec la variable à prendre en considération. Cette corrélation peut être positive ou négative." ([https://fr.wikipedia.org/wiki/Proxy\\_\(variable\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/Proxy_(variable)))

<sup>39</sup> Par comparaison, il représente plus de 61% en Région de Bruxelles-Capitale et 29% en Région flamande (Census 2011).

**Dans l'enquête 2012-2013 sur la qualité du logement en Wallonie, il ressort que 33,4% des ménages wallons sont locataires : 27,9% à titre payant et 5,5% à titre gratuit (p. 16 de CEHD, 2014. Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie - Résultats -clés. 71p.)**

<sup>40</sup> CEHD, 2014.

<sup>41</sup> Par comparaison, l'enquête 2012-2013 sur la qualité de l'habitat en Wallonie (CEHD, 2014) estime à 37,1% la proportion de ménages qui habitent dans une agglomération. Parmi ces ménages 32,8% sont propriétaires (dont 41% plein propriétaires et 59% propriétaires accédants) et 45,6% locataires (dont 2/3 chez un bailleur particulier, 29% chez un bailleur social ou public).

<sup>42</sup> [http://census2011.fgov.be/idk/idk2\\_fr.html](http://census2011.fgov.be/idk/idk2_fr.html)

<sup>43</sup> Le dilemme locataire-propriétaire est une forme de 'split incentive' (flux d'investissements et de bénéfices réparti de manière non optimale entre les parties d'une transaction, biaisant ainsi les décisions d'investissement) rencontrée spécifiquement dans le cas de la rénovation (énergétique) du secteur locatif. Dans ce cas de figure, en effet, la charge d'investissement repose sur le propriétaire du bien, alors que c'est l'occupant (le locataire) qui bénéficiera des principaux bénéfices de l'opération, à savoir un confort accru et une éventuelle facture énergétique réduite.

<sup>44</sup> Pour plus de détail, voir le Policy Brief consacré spécifiquement au « split incentive » : Meyer S. et Maréchal K., 2016. Policy brief - 'Split incentive(s)' et rénovation énergétique des logements, [Policy Papers CEB 16-001](#), ULB, 12p.

<sup>44</sup> Van Der Kaa et al., 2015

<sup>45</sup> Pour rappel, le Census 2011 estime cette proportion à 33,9% pour la Région wallonne.

<sup>46</sup> DG Statistiques, 2015. Analyse du Census 2011 : Profil des habitants et propriétaires de logements récents. 19p. [http://census2011.fgov.be/analyse/logement\\_fr.html](http://census2011.fgov.be/analyse/logement_fr.html)

Les propriétaires de logements construits après 2006 représentent 4% des ménages privés résidant dans un logement classique en Belgique. Ils sont globalement plus jeunes et font partie d'un ménage de type couple avec enfants. Environ 70% des logements construits après 2006 sont occupés par leur(s) propriétaire(s), sauf en RBC où ce taux n'atteint que 50%. En Wallonie, 40% des logements construits après 2006 sont des appartements.

<sup>47</sup> CEHD, 2014.

<sup>48</sup> <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/part-de-population-vivant-logement-humide/>

<sup>49</sup> Pour rappel, le Census 2011 estime ce pourcentage à 33,9% en Région wallonne.

<sup>50</sup> CEHD, 2014. On entend par « plein propriétaires », les ménages propriétaires occupants qui n'ont plus de crédit hypothécaire à rembourser pour leur logement, contrairement aux « propriétaires accédants » qui ont toujours un emprunt hypothécaire en cours.

<sup>51</sup> <http://www.energieplus-lesite.be/index.php?id=15567>

<sup>52</sup> Les appartements sont en moyenne construits plus récemment que les maisons. En outre, en centres urbains notamment, une majorité des logements très récents (et donc soumis à la réglementation PEB stricte) sont des appartements. La proportion d'appartements énergivores (classes E, F et G) est donc généralement plus faibles que celle des maisons.

<sup>53</sup> Pour plus de détails, voir le Policy Brief spécifiquement dédié à la précarité énergétique et au logement en Région wallonne : Meyer S. et Maréchal K., 2016. Policy brief – Précarité énergétique et logement en Région wallonne, [Policy Papers CEB 16-002](#), ULB, 17p.

<sup>54</sup> Revenu adapté en fonction de la composition du ménage.

<sup>55</sup> WalStat - Données FLW 2016 pour l'année 2012. Cartographie disponible sur :

<http://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau agre=C&theme id=6&indicateur id=812100&sel niveau catalogue=T&ordre=0>

<sup>56</sup> On entend par « copropriété » un immeuble/building à minimum deux logements (occupés ou non) dont les propriétaires des logements diffèrent. Dans le cas d'immeubles à plus de trois logements, il faut qu'au moins un logement ne soit pas possédé par les mêmes propriétaires que les deux autres logements pour former une copropriété de fait.

<sup>57</sup> Le terme « immeuble de rapport » se réfère en général à un immeuble à plusieurs logements dont l'ensemble est détenu par un/des propriétaire(s) qui n'habite(nt) pas l'immeuble en question.

<sup>58</sup> Pour plus de détail, voir le Policy Brief consacré spécifiquement au « split incentive » : Meyer S. et Maréchal K., 2016. Policy brief - 'Split incentive(s)' et rénovation énergétique des logements, [Policy Papers CEB 16-001](#), ULB, 12p.

<sup>59</sup> Cette analyse est possible mais elle nécessite de recroiser les données issues du Census 2011 avec les données cadastrales (entretien avec le SPF Economie DG Statistiques du 10/01/2017).