INSTITUT POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

Siège social : 190 Fond de Bondry à1342 Limelette
Adresse de contact : 40 rue Henri Lemaître 5000 Namur
Tél : 0476.906.365 **E-mail** : idd@iddweb.be

Ménages et logements – Évolutions 1995-2017
Belgique, régions et communes

par Philippe DEFEYT – avril 2018

Le logement fera plus que probablement partie des thématiques qui seront débattues au cours des deux campagnes électorales à venir, les communales en octobre 2018 et les régionales en mai 2019. On doit l'espérer en tout cas au vu de la difficulté que ressent un nombre croissant de ménages à trouver un logement à un coût raisonnable (ou jugé comme tel en tout cas), que ce soit via l'acquisition ou la location. Ceci dit, sous réserve d'une analyse plus poussée, l'augmentation de la charge des coûts du logement semble concerner surtout les locataires du secteur privé comme le montre le tableau suivant (voir p.2).

La présente note vise à éclairer sur ce thème les décideurs concernés, les candidats motivés et les citoyens, individuellement ou réunis en associations, intéressés ; dans cette perspective cette note aborde deux grandes thématiques :

- les évolutions respectives du nombre de logements et du nombre de ménages
- les évolutions concernant les différents types de ménages.

Nombre de ménages et nombre de logements

En principe le nombre de logements est supérieur au nombre de ménages. L'écart positif recouvre trois situations différentes :

- les secondes résidences ; c'est ainsi que l'écart entre le nombre de logements et le nombre de ménages (résidents) est particulièrement élevé dans les communes de la côte flamande et certaines communes wallonnes comme Vresse-sur-Semois et Erezée (voir l'Annexe 1 pour les données au niveau de chaque commune) ; il faut ajouter, plus récemment, les logements loués via Airbnb quand il n'y a pas de résidents permanents ;
- les vides frictionnels (logements en attente d'être vendus ou loués)
- les vides structurels, dans lesquels se trouvent notamment les logements dits abandonnés.

La vacance immobilière

« Les manières de définir la vacance immobilière résidentielle sont également employées quel que soit le type de bâti (résidentiel, commercial, etc.). La typologie usuelle comporte deux catégories principales : la vacance frictionnelle (qui correspond aux logements inoccupés mais présents sur le marché, en attente de location ou de vente, et dont le délai de réoccupation est jugé normal, c'est-à-dire inférieur à six mois) et la vacance structurelle (qui correspond aux logements restants vacants au-delà du délai jugé normal, c'est-à-dire à partir de six mois). »[1]

1 Emilie Lemaire et Stéphanie Cassilde, « La vacance immobilière résidentielle – Phase II, analyse comparative des territoires de Charleroi, Namur et Seraing », rapport final du Relais Social de Charleroi et du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, juillet 2016, 79 pages (http://www.cehd.be/media/1107/pvi2_rapport-final.pdf)

Distribution de la population par charge des coûts et statut d'occupation du logement
En % de la population correspondante totale – Moyennes sur 3 ans

Propriétaire, hypothèque ou prêt en cours											
Charge des coûts du logement	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
au-delà de **25%** du revenu disponible du ménage	16,1%	14,4%	16,9%	16,2%	16,5%	14,7%	16,2%	15,9%	15,1%	13,4%	12,0%
au-delà de **40%** du revenu disponible du ménage	4,5%	4,0%	5,1%	4,5%	4,0%	2,9%	3,3%	3,5%	3,5%	3,1%	2,6%
au-delà de **50%** du revenu disponible du ménage	2,7%	2,3%	3,0%	2,5%	2,2%	1,4%	1,6%	1,8%	1,8%	1,6%	1,3%
au-delà de **60%** du revenu disponible du ménage	1,7%	1,4%	2,1%	1,6%	1,4%	0,8%	1,0%	1,1%	1,1%	0,9%	0,8%
au-delà de **75%** du revenu disponible du ménage	1,1%	0,8%	1,1%	0,9%	0,8%	0,6%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%	0,5%
Propriétaire, ni hypothèque, ni prêt en cours											
Charge des coûts du logement	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
au-delà de **25%** du revenu disponible du ménage	13,7%	12,5%	15,7%	14,4%	14,0%	10,7%	12,2%	11,6%	10,9%	8,3%	7,9%
au-delà de **40%** du revenu disponible du ménage	4,1%	3,4%	5,6%	5,2%	5,2%	2,8%	3,3%	2,7%	2,5%	1,7%	1,6%
au-delà de **50%** du revenu disponible du ménage	2,4%	1,8%	3,3%	3,1%	3,0%	1,5%	1,6%	1,4%	1,2%	0,9%	0,9%
au-delà de **60%** du revenu disponible du ménage	1,5%	1,1%	2,5%	2,4%	2,2%	0,9%	1,1%	1,0%	1,0%	0,7%	0,7%
au-delà de **75%** du revenu disponible du ménage	0,9%	0,7%	1,8%	1,8%	1,6%	0,7%	0,9%	0,8%	0,8%	0,6%	0,6%
Locataire, loyer au prix du marché											
Charge des coûts du logement	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
au-delà de **25%** du revenu disponible du ménage	67,3%	67,3%	68,4%	68,1%	67,8%	70,1%	72,7%	76,0%	77,7%	77,9%	76,2%
au-delà de **40%** du revenu disponible du ménage	32,3%	31,8%	32,0%	31,4%	29,9%	32,4%	34,7%	36,5%	36,5%	35,4%	35,8%
au-delà de **50%** du revenu disponible du ménage	17,3%	17,2%	18,5%	18,4%	18,1%	19,3%	20,5%	21,4%	21,1%	20,2%	20,2%
au-delà de **60%** du revenu disponible du ménage	9,6%	9,7%	11,1%	10,9%	10,3%	10,5%	11,9%	12,8%	12,2%	11,2%	10,8%
au-delà de **75%** du revenu disponible du ménage	4,8%	4,5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,2%	5,6%	5,8%	5,4%	4,8%	4,4%
Locataire, loyer à prix réduit ou gratuit											
Charge des coûts du logement	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
au-delà de **25%** du revenu disponible du ménage	50,2%	47,4%	49,8%	49,2%	48,8%	47,8%	50,2%	52,7%	55,0%	55,4%	53,5%
au-delà de **40%** du revenu disponible du ménage	14,8%	11,5%	12,2%	12,7%	13,0%	13,3%	14,2%	14,3%	13,8%	13,5%	13,2%
au-delà de **50%** du revenu disponible du ménage	7,7%	5,1%	5,2%	5,7%	5,7%	6,3%	6,5%	5,9%	5,3%	5,0%	5,2%
au-delà de **60%** du revenu disponible du ménage	4,1%	2,6%	3,1%	3,5%	3,6%	4,0%	3,9%	3,6%	2,6%	2,5%	2,6%
au-delà de **75%** du revenu disponible du ménage	2,2%	1,4%	1,7%	2,0%	2,2%	2,3%	2,2%	1,9%	1,5%	1,0%	1,1%
Total											
Charge des coûts du logement	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
au-delà de **25%** du revenu disponible du ménage	27,4%	26,1%	28,7%	28,2%	28,2%	26,9%	28,8%	29,2%	29,1%	27,9%	27,0%
au-delà de **40%** du revenu disponible du ménage	10,3%	9,5%	10,8%	10,4%	10,0%	9,4%	10,2%	10,4%	10,4%	9,8%	9,8%
au-delà de **50%** du revenu disponible du ménage	5,7%	5,0%	6,1%	5,9%	5,8%	5,3%	5,7%	5,7%	5,6%	5,2%	5,3%
au-delà de **60%** du revenu disponible du ménage	3,3%	3,0%	4,0%	3,8%	3,5%	3,0%	3,4%	3,5%	3,3%	3,0%	2,9%
au-delà de **75%** du revenu disponible du ménage	1,8%	1,5%	2,1%	2,1%	2,0%	1,6%	1,8%	1,8%	1,7%	1,4%	1,4%

Source : SILC-EUROSTAT – Calculs : IDD

Ceci dit, la "justesse" de l'écart dépend de la qualité de la statistique des logements (Administration du Cadastre) et de celles relatives aux ménages (Registre national).

En ce qui concerne le Cadastre, deux types d'erreurs sont possibles :

1. Un manque de rapidité dans l'actualisation des données ; celui-ci concerne à la fois l'enregistrement des nouveaux logements et les suppressions de logements (par exemple par démolition ou par changement d'affectation).
2. Le non repérage de logements créés sans permis (est surtout visée ici la division d'immeubles – typiquement des maisons dites de maître ou de grands logements familiaux – en plusieurs logements plus petits : kots, studios ou petits appartements).

En ce qui concerne le nombre, la nature et la talle des ménages plusieurs erreurs sont également possibles : personnes en ménage collectif (le plus souvent des maisons de repos et de soins) restées domiciliées à leur dernier domicile, personnes en co-location dont le changement de domicile n'est

pas acté (typiquement : un jeune qui vit en co-location qui, par convenance, reste domicilié chez ses parents) et domiciliations fictives apparaissent comme les principales faiblesses des données socio-démographiques. A une période que je pense révolue on a aussi vu des communes retarder volontairement les mutations de domicile vers d'autres communes.

Notons encore la situation spécifique des ménages domiciliés dans des habitations non considérées comme des logements (par exemple : les personnes qui vivent dans des parcs dits résidentiels).

Globalement, la mise en place ou le renforcement au cours des dernières années des contrôles effectués principalement par les communes (par exemple au moment d'un changement d'adresse ou via les visites des agents de quartier) et/ou des organismes sociaux ont eu, à mon avis, un effet positif sur la qualité des données, socio-démographiques et cadastrales. C'est ainsi, par exemple, que la confrontation des données urbanistiques relatives à un immeuble supposé être un seul logement et du nombre de ménage y domiciliés permet de corriger ce qui doit l'être.

Ménages et logements – quelques données de base – Belgique et régions

	1995	2017	1995-2017
Nombre de ménages			
Belgique	**4.099.004**	**4.877.805**	**19,0%**
Flandre	2.297.981	2.769.259	20,5%
Wallonie	1.332.077	1.563.401	17,4%
Bruxelles	468.946	545.145	16,2%
Nombre de logements			
Belgique	**4.431.499**	**5.411.566**	**22,1%**
Flandre	2.549.541	3.149.215	23,5%
Wallonie	1.383.920	1.689.075	22,1%
Bruxelles	498.038	573.276	15,1%
dont nombre d'appartements			
Belgique	**785.444**	**1.360.115**	**73,2%**
Flandre	437.664	795.590	81,8%
Wallonie	128.585	250.710	95,0%
Bruxelles	219.195	313.815	43,2%

Source : StatBel – Calculs : IDD

Avec ces nécessaires précautions à l'esprit, on peut – voir graphiques à partir de la p.12 - tirer quelques conclusions quand à l'évolution du nombre de logements par rapport à l'évolution du nombre de ménages.

NB : Les Annexes jointes à cette note donnent des informations
- au 1er janvier de l'année considérée (1995 > 2017 – permis de bâtir : 1996 > 2016)
- pour le niveau national, les trois régions et toutes les communes.

Pour les graphiques, on a retenu le niveau national, celui des régions et les trois principales villes flamandes (Anvers, Gand et Bruges) et wallonnes (Liège, Charleroi et Namur).
Je remercie StatBel et en particulier Madame Corinne Lacroix pour l'efficacité dans la fourniture des données.

Contenu des annexes – Données pour la période 1995-2017

Annexe 1 : **Nombre de logements et nombre de ménages – Pour les régions et les 589 communes :**
- nombre de ménages privés
- nombre de logements
- nombre de ménages privés en % du nombre de logements
- nombre d'appartements
- nombre d'appartements en % du nombre de logements

Annexe 2 : **Nombre de logements et nombre de permis – Pour les régions et les 589 communes :**
- nombre de logements
- nombre de permis

Annexe 3 : **Nombre de ménages et nombre d'habitants par type de ménages – Pour les régions et les 589 communes :**

Feuille 1 : *Nombre de ménages par types de ménages* : ménages d'une personne, couples avec enfant(s), couples sans enfant, famille monoparentale, autres types de ménages, ménages collectifs, total des ménages privés et total des ménages.

Feuille 2 : *Nombre d'habitants par types de ménages* : nombre d'habitant vivant dans un ménage d'une personne, dans un couple avec enfant(s), dans un couple sans enfant, dans une famille monoparentale, dans un autre type de ménage.

Feuille 3 – Indicateurs :
- taille moyenne des ménages privés
- taille moyenne des ménages composés de couples avec enfant(s)
- taille moyenne des ménages monoparentaux
- proportion des personnes qui vivent seules (par rapport à la population totale)
- nombre de personnes vivant dans un ménage monoparental ou dans un ménage d'une seule personne en % de la population totale
- proportion des ménages de personnes seules dans le total des ménages
- proportion de familles monoparentales dans le total des ménages
- proportion de ménages composés d'un couple avec enfants dans le total des ménages.

J'invite le lecteur à d'abord parcourir les graphiques des pages 12 à 32 avant de poursuivre sa lecture.

Voici les principales conclusions relatives aux évolutions respectives du nombre de logements et du nombre de ménages :

1. Sur la période considérée (1995 > 2017) le nombre de logements a augmenté globalement plus vite que le nombre de ménages.
2. Mais au cours de la période considérée on constate que, dans la plupart des entités, il y a trois phases :
   - la première (1995 > plus ou moins 2000) voit le nombre de logements augmenter beaucoup plus vite que le nombre de ménages ; il est probable qu'au cours de cette période la qualité des données statistiques est moindre qu'aujourd'hui, en tout cas dans certaines entités (voir ci-après)
   - la seconde (plus ou moins 2000 > plus ou moins – avec une grande amplitude – 2010) voit le nombre de logements augmenter moins vite que le nombre de ménages ; le marché se "resserre" donc et les indicateurs dont on dispose indiquent en effet une forte pression à la hausse des prix de l'acquisitif et des loyers ;
   - enfin, la période la plus récente, où le nombre de logements augmente à nouveau plus que le nombre de ménages ; on constate aussi, une baisse (relative) des pressions sur les prix et loyers.
3. En 2017, le nombre de logements occupés par des ménages y domiciliés en pourcentage du nombre de logements est le plus souvent inférieur, même si c'est parfois de peu, au pourcentage de 1995 ; 75% des communes sont dans ce cas.
4. Chaque entité (région ou commune) présente néanmoins des caractéristiques propres, à la fois sur les dates d'inflexion de la tendance et l'intensité des tendances à la hausse ou à la baisse. Le tableau suivant (page suivante) illustre les différences entre régions ; pour les différences parfois très importantes entre communes il faut consulter l'Annexe 1.
5. Pour certaines entités (Charleroi, Linkebeek, Namur, Saint-Josse, Tirlemont...) on observe un nombre de ménages **supérieur** au nombre de logements pendant tout (plus rarement) ou

partie de la période considérée. On constate cette situation au moins une fois au cours de la période 1995-2017 dans 91 communes (sur 589, soit 15,4%). La faible qualité des données saute ici aux yeux. Et les deux dimensions – logements et ménages – peuvent être statistiquement mises en cause, plus que probablement à des doses variables d'une commune à l'autre.

Nombre de ménages en % du nombre de logements

	1995	2000	2010	2017
Flandre	90,13%	88,44%	88,89%	87,93%
Wallonie	96,25%	94,97%	95,21%	92,56%
Bruxelles	94,16%	92,35%	95,36%	95,09%
Belgique	**92,50%**	**90,90%**	**91,55%**	**90,14%**

Sources : Stat.Bel – Calculs : IDD

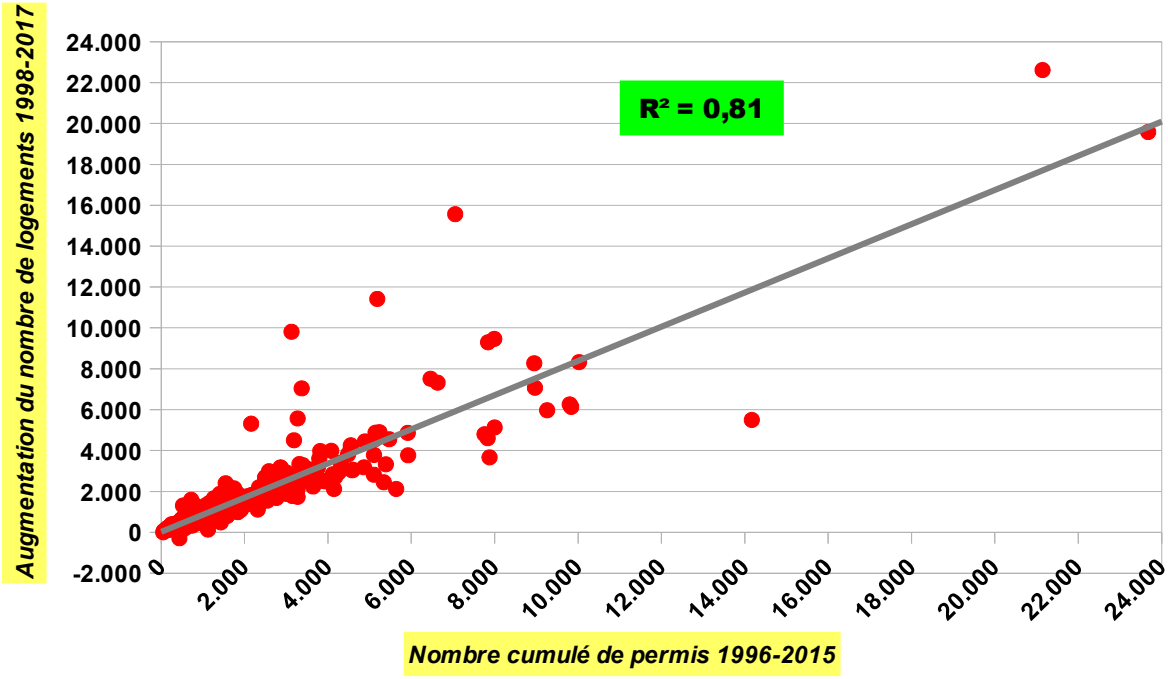
Nombre de logements et nombre de permis de bâtir

L'augmentation du nombre de logements a bien sûr été boostée par l'augmentation du nombre de nouvelles constructions. Le graphique suivant met en perspective – pour toutes les communes du pays – l'évolution du nombre de logements (1998-2017) et le nombre cumulé (1996-2015) de permis de bâtir.

On fera remarquer que la corrélation ne saurait être égale à 1, pour plusieurs raisons :

- tous les permis ne sont pas transformés en logements ; c'est ainsi, par exemple, que la différence est particulièrement importante dans certaines communes de la côte où on sait que des projets sont abandonnés, quitte à faire l'objet d'un nouveau permis plus tard ;
- le nombre de logements tels que constaté par le Cadastre peut augmenter pour d'autres raisons : 1° un meilleur relevé statistique et 2° la transformation en plusieurs logements dans des opérations de rénovation.

Nombre cumulés de permis (1996-2015)
et augmentation du nombre de logements (1998-2017)



Source : StatBel – Calculs : IDD

Nombre de ménages et nombre d'habitants par types de ménages

Idéalement, l'analyse de ce qui se passe sur les marchés immobiliers, acquisitif et locatif, devrait pouvoir se baser sur une mise en perspective des évolutions du nombre de logements et de leurs caractéristiques et des évolutions de diverses caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques des ménages. Mais on ne dispose pas des données ou en tout cas de toutes les données nécessaires et certainement pas au niveau local.

De ce qu'on sait (plus ou moins), deux phénomènes doivent être mis en évidence :

1. L'accès au logement semble plus difficile pour 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[2] mais aussi la proportion élevée de personnes vivant dans un ménage seul ou monoparental dont « les coûts totaux de logement (après déduction des allocations de logement) représentent plus de 40 % du revenu disponible (après déduction des allocations de logement) »[3].

% 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	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Personne seule	26,9%	25,4%	26,6%	28,3%	28,7%	28,4%	28,0%
Personne seule avec enfants dépendants	22,3%	23,2%	25,6%	26,7%	24,6%	21,8%	22,4%
Deux adultes avec un enfant dépendant	6,5%	5,7%	7,0%	7,7%	8,2%	7,2%	7,2%
Deux adultes avec deux enfants dépendants	4,7%	4,6%	4,5%	3,9%	3,7%	3,7%	3,9%
Deux adultes avec trois enfants dépendants ou plus	4,9%	4,9%	5,3%	5,9%	5,9%	5,4%	5,1%
Ménages sans enfants dépendants	13,0%	12,0%	13,0%	13,3%	13,2%	12,7%	12,8%
Ménages avec enfants dépendants	7,4%	7,1%	7,7%	7,8%	7,8%	7,2%	7,1%
Tous les ménages	**10,0%**	**9,4%**	**10,2%**	**10,4%**	**10,4%**	**9,8%**	**9,8%**

Source : SILC-EUROSTAT – Calculs : IDD

2. Le pourcentage très élevé (70% en 2014-2016) de personnes vivant dans un logement sous-occupé (voir tableau à la page suivante). Ce pourcentage est plus élevé
   - pour les personnes de plus de 65 ans versus celles qui ont moins de 65 ans
   - pour les propriétaires versus les locataires
   - pour les personnes au-dessus du seuil de pauvreté versus les personnes en-dessous du seuil de pauvreté.

Les logements sous-occupés

Une personne est considérée comme vivant dans un logement sous-occupé si ce dernier dispose de plus de pièces que le nombre minimal de pièces ainsi défini :

- une pièce par ménage;
- une pièce par couple composant le ménage;
- une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 18 ans ou plus;
- une pièce pour chaque paire de personnes célibataires de même sexe âgées de 12 à 17 ans;
- une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 12 à 17 ans non incluse dans la catégorie précédente;
- une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans.[4]

2 Voir : Marie-Noëlle Anfrie et Olivier Gobert, « Les ménages candidats à un logement public en Wallonie au 1er janvier 2017 », Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, 2017, 110 pages (http://www.cehd.be/media/1120/rapport-cehd-candidatures-final-corrigé-17-11-2017.pdf)

3 Source : EUROSTAT

4 Source : EUROSTAT

% de personnes vivant dans un logement sous-occupé[5]
Belgique – Moyennes sur 3 ans

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
En fonction du statut d'occupation							
Propriétaire	76,2%	78,1%	79,3%	82,2%	82,4%	82,2%	80,6%
Locataire	42,7%	44,0%	45,4%	46,1%	45,6%	44,1%	42,0%
En fonction du seuil de pauvreté							
En-dessous du seuil de pauvreté	52,8%	51,9%	49,9%	48,5%	46,6%	44,6%	43,5%
Au-dessus du seuil de pauvreté	70,0%	72,0%	73,9%	76,9%	77,3%	76,8%	74,9%
En fonction de l'âge							
Moins de 65 ans	64,8%	66,2%	67,4%	69,8%	69,7%	68,7%	66,5%
65 ans et plus	80,6%	82,7%	84,2%	86,1%	86,5%	87,1%	86,3%
En fonction du type de ménage							
Personne seule avec enfants dépendants	45,0%	47,4%	50,1%	50,6%	50,7%	48,4%	45,9%
Ménages sans enfants dépendants	76,3%	78,2%	79,7%	81,2%	81,5%	81,4%	79,6%
Ménages avec enfants dépendants	59,3%	60,6%	61,7%	64,9%	64,7%	63,5%	61,4%
Total							
Total	67,5%	69,0%	70,3%	72,6%	72,6%	72,0%	70,1%

Source : SILC-EUROSTAT – Calculs : IDD

A défaut de pouvoir faire ce type d'analyses de manière plus détaillée et au niveau local, on peut à tout le moins décrire quelques évolutions relatives aux ménages.
NB : Les données et indicateurs relatifs à cette partie de la note sont détaillés dans l'Annexe 3. Les graphiques concernés se trouvent p.23 et suivantes.

Commençons par présenter les ordres de grandeur au niveau régional des indicateurs retenus :

Quelques caractéristiques des ménages et populations – Belgique et régions

		Belgique	Flandre	Wallonie	Bruxelles
Taille moyenne des ménages	1995	2,444	2,524	2,459	2,011
	2017	**2,293**	**2,324**	**2,283**	**2,162**
Taille moyenne des ménages de couples avec enfants	1995	3,897	3,866	3,916	4,089
	2017	**3,953**	**3,922**	**3,949**	**4,159**
Taille moyenne des ménages des familles monoparentales	1995	2,597	2,590	2,617	2,560
	2017	**2,669**	**2,654**	**2,660**	**2,749**
Proportion de personnes qui vivent seules	1995	12,12%	10,07%	12,08%	24,83%
	2017	**14,97%**	**13,50%**	**15,54%**	**21,27%**
Proportion de personnes qui vivent dans un ménage seul ou monoparental	1995	20,50%	16,94%	22,25%	36,34%
	2017	**26,16%**	**22,63%**	**29,39%**	**35,71%**
Proportion de ménages composés de personnes seules	1995	29,62%	25,42%	29,70%	49,94%
	2017	**34,32%**	**31,37%**	**35,48%**	**46,00%**
Proportion de familles monoparentales	1995	8,10%	6,88%	9,79%	9,30%
	2017	**9,89%**	**8,24%**	**12,20%**	**11,66%**
Proportion de ménages constitués de couples avec enfants	1995	35,86%	38,92%	35,54%	21,73%
	2017	**28,59%**	**29,78%**	**28,03%**	**24,09%**

Source : StatBel – Calculs : IDD

5 Il faut prendre les données de sous-occupation avec des pincettes. Mais le nombre de logements sous-occupés est incontestablement beaucoup plus élevé que le nombre de logements sur-occupés (quelques % seulement du stock de logements). Il est vrai aussi que les indicateurs dont nous disposons tournent autour du nombre de pièces et pas de m² (il faut tenir compte des interactions entre ces deux approches). En outre il faudrait tenir compte dans la définition de la sous-occupation du nombre croissant de ménages où il faut au moins une pièce supplémentaire pour des raisons professionnelles.

La taille moyenne des ménages tend à se stabiliser en Flandre et en Wallonie, après une très longue période de baisse ininterrompue[6]. Elle augmente par contre à Bruxelles. Elle est toujours plus faible dans les grandes villes flamandes et wallonnes par rapport à la moyenne régionale correspondante. La taille moyenne des ménages augmente dans les très grandes villes (Anvers – où la tendance à la hausse est particulièrement marquée –, Gand, Charleroi et Liège). Dans plus de la moitié des communes la taille moyenne des ménages est en 2017 supérieure à celle observée en 1995.

Expliquent (notamment) ces évolutions :

- l'évolution du pourcentage de personnes vivant seules qui se stabilise progressivement au niveau global mais avec une grande diversité de situations locales ; dans les très grandes villes le pourcentage de personnes seules diminue ; dans 24 communes du pays – dont 16 communes bruxelloises – la proportion de personnes vivant seules est inférieure en 2017 à celle observée en 1995 ;
- la modeste augmentation de la taille moyenne des ménages avec enfants (couples et parents seuls) observée en moyenne dans les trois régions et dans environ la moitié des communes ; l'augmentation du nombre de Tanguy's n'est pas étrangère à cette évolution.

Comme l'indique le tableau suivant (p.9), qui donne, pour divers indicateurs socio-démographiques, les 10 communes aux valeurs les plus faibles et les 10 communes aux valeurs les plus élevées, les différences entre communes peuvent être très grandes.

6 Voir Philippe Defeyt, « La taille moyenne des ménages ne diminue plus », Institut pour un Développement Durable, mai 2015 (http://www.econospheres.be/La-taille-moyenne-des-menages-ne)

Divers indicateurs socio-démographiques – les 10 communes aux valeurs les plus faibles et les plus élevées – 2017

	Taille moyenne						Proportion de			
	des ménages privés		des couples avec enfants		des familles monoparentales		ménages de personnes seules		familles monoparentales	
Les 10 communes aux valeurs les plus faibles	Ixelles	1,686	Haaltert	3,692	Blankenberge	2,435	Pepingen	20,14%	Koksijde	5,30%
	Etterbeek	1,885	Wellen	3,714	Raeren	2,454	Opglabbeek	21,23%	Lo-Reninge	5,70%
	Nieuwpoort	1,904	Sint-Lievens-Houtem	3,729	Rumes	2,468	Kinrooi	21,57%	Lendelede	5,85%
	Blankenberge	1,911	Gavere	3,732	Knokke-Heist	2,472	Merksplas	21,76%	Staden	5,87%
	Liège	1,922	Waarschoot	3,736	Fexhe-le-Haut-Clocher	2,489	Boutersem	21,78%	Nieuwpoort	5,88%
	Oostende	1,924	Bredene	3,738	Koksijde	2,490	La Bruyère	21,87%	Herstappe	5,88%
	Middelkerke	1,926	Koekelare	3,739	Oudenburg	2,500	Maarkedal	21,88%	Middelkerke	5,89%
	Saint-Gilles	1,931	Scherpenheuvel-Zichem	3,741	Laarne	2,501	Glabbeek	22,43%	Kruishoutem	5,93%
	Koksijde	1,933	Knokke-Heist	3,742	Tellin	2,505	Affligem	22,48%	Retie	5,95%
	Knokke-Heist	1,952	Herzele	3,749	Houthulst	2,506	Oud-Heverlee	22,51%	Sint-Laureins	5,98%
Valeur médiane	***Meulebeke***	***2,360***	***Héron***	***3,879***	***Bernissart***	***2,633***	***Dalhem***	***27,83%***	***Lierde***	***8,58%***
Les 10 communes aux valeurs les plus élevées	Bertogne	2,619	Dison	4,190	Berchem-Sainte-Agathe	2,835	Oostende	45,75%	Charleroi	14,86%
	Pepingen	2,626	Ronse	4,208	Dison	2,839	Spa	46,07%	Hensies	14,88%
	Sint-Genesius-Rode	2,627	Koekelberg	4,243	Machelen (Halle)	2,848	Saint-Josse-ten-Noode	46,84%	Seraing	15,14%
	Ramillies	2,634	Machelen (Halle)	4,252	Clavier	2,860	Woluwe-Saint-Lambert	47,67%	Farciennes	15,14%
	La Bruyère	2,670	Schaerbeek	4,270	Bever	2,866	Leuven	48,16%	Linkebeek	15,30%
	Vaux-sur-Sûre	2,671	Anderlecht	4,279	Saint-Josse-ten-Noode	2,878	Bruxelles	50,06%	Quaregnon	15,65%
	Chastre	2,691	Antwerpen	4,282	Tinlot	2,885	Liège	52,76%	Frameries	15,66%
	Machelen (Halle)	2,701	Bruxelles	4,302	Molenbeek-Saint-Jean	2,927	Etterbeek	53,19%	Châtelet	16,17%
	Léglise	2,705	Saint-Josse-ten-Noode	4,334	Baarle-Hertog	3,000	Saint-Gilles	53,51%	Boussu	16,45%
	Attert	2,726	Molenbeek-Saint-Jean	4,464	Herstappe	4,000	Ixelles	62,42%	Colfontaine	17,20%

Source : StatBel – Calculs : IDD

Conclusions

Au niveau du diagnostic, des données rassemblées ici donnent à penser que les tensions sur le marché immobilier, au moins sur certains segments, sont en train de diminuer. Par ailleurs, au vu du nombre de logements sous-occupés, ne doit-on pas réfléchir au moins autant à des politiques visant à améliorer l'adéquation du logement aux besoins qu'aux politiques qui visent à augmenter le parc de logements.

La seconde conclusion concerne les institutions et niveaux de pouvoir compétents en matière de statistiques du logement. Si des efforts sont faits (notamment au travers d'enquêtes, dans les trois régions du pays), il manque des données fines disponibles au niveau local. Trois recommandations m'apparaissent essentielles :

1. Exploiter les données sur les loyers dans les baux enregistrés. L'enregistrement obligatoire des baux doit être effectivement appliqué (trop de baux ne sont toujours pas enregistrés). Cet enregistrement doit, à l'avenir, être accompagné d'une brève description du logement. Ces données (hauteur du loyer et des charges éventuelles et, demain, des caractéristiques basiques du logement) pourront dès lors être exploitées systématiquement, localement et régionalement.
2. Les statistiques du Cadastre doivent être améliorées (on se demande comment il est possible de lever un impôt équitable avec, dans certaines communes en tout cas, une sous-estimation manifeste du nombre de logements). Ceci implique une actualisation régulière et rapide des données cadastrales et, progressivement, l'enregistrement de données précédemment disponibles via les recensements, comme le nombre de pièces et la superficie habitable.
3. Donner aux communes plus de moyens de repérer les vacances structurelles. Très concrètement il faudrait fournir d'initiative aux communes et CPAS les listes des logements pour lesquels les consommations d'eau et d'électricité sont jugées faibles.[7]

Il appartient aussi à chaque décideur concerné, candidat motivé et citoyen intéressé de se saisir des données concernant sa commune.

Il faut bien sûr commencer par analyser et vérifier les données concernant les logements et les ménages. Une confrontation systématique et dans la durée de ces deux séries d'informations doit permettre, progressivement, de mieux refléter la réalité locale et de la mieux connaître.

Pour le surplus, les données rassemblées dans les annexes, le cas échéant confrontées à d'autres données, permettent de nombreuses analyses.

A titre d'exemple, voici l'évolution de la position relative de Namur par rapport aux communes limitrophes au travers de sept indicateurs : Part de Namur

- dans la population totale
- dans la population des personnes qui vivent seules
- dans la population des personnes qui vivent en couple avec enfant(s)
- dans la population des personnes qui vivent en couple sans enfant
- dans la population des personnes qui vivent dans une famille monoparentales
- dans le revenu imposable total (IPP)

---

7 Voir sur ce sujet :

- Emilie Lemaire, « Estimer et comprendre la vacance immobilière résidentielle. Une recherche-pilote carolorégienne », rapport final du Relais Social de Charleroi et du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, mars 2015, 71 pages (http://www.cehd.be/media/1106/pvi1_rapport-final.pdf)

- Emilie Lemaire et Stéphanie Cassilde, « La vacance immobilière résidentielle – Phase II, analyse comparative des territoires de Charleroi, Namur et Seraing », rapport final du Relais Social de Charleroi et du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, juillet 2016, 79 pages (http://www.cehd.be/media/1107/pvi2_rapport-final.pdf)

- dans l'impôt d'État total (IPP).

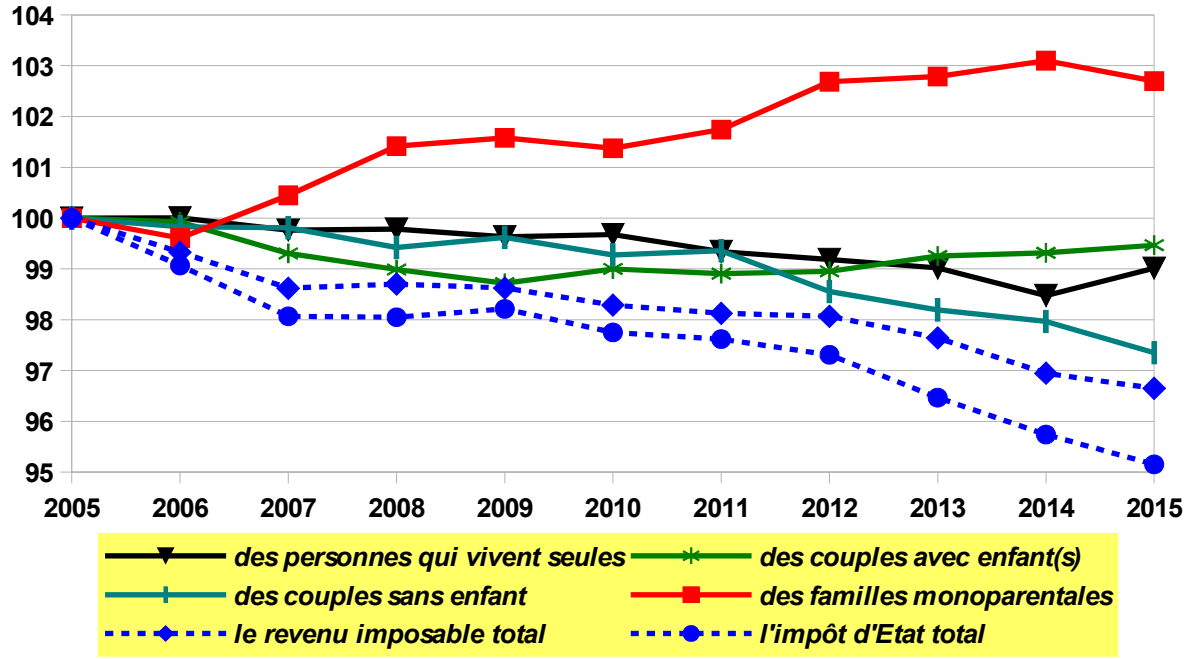
Part de Namur dans le total Namur + communes périphériques

Part de Namur	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
dans la population totale	46,2%	46,0%	45,9%	45,7%	45,5%	45,5%	45,2%	45,1%	45,0%	44,7%	44,5%
des personnes qui vivent seules	59,7%	59,5%	59,1%	59,0%	58,6%	58,6%	58,1%	57,9%	57,5%	57,0%	57,0%
des couples avec enfant(s)	40,7%	40,6%	40,2%	39,9%	39,7%	39,7%	39,5%	39,4%	39,4%	39,2%	39,1%
des couples sans enfant	46,8%	46,6%	46,4%	46,1%	46,0%	45,7%	45,5%	45,1%	44,7%	44,4%	43,9%
des familles monoparentales	49,4%	49,1%	49,3%	49,7%	49,5%	49,4%	49,3%	49,6%	49,5%	49,4%	49,0%
le revenu imposable total	46,6%	46,2%	45,6%	45,5%	45,3%	45,1%	44,8%	44,7%	44,3%	43,8%	43,4%
l'impôt d'État total	46,7%	46,1%	45,5%	45,4%	45,2%	45,0%	44,7%	44,4%	43,9%	43,3%	42,9%

Source : StatBel – Calculs : IDD

Le graphique suivant traduit ces évolutions par rapport à l'évolution de la part de Namur dans la population totale. Le graphique se lit ainsi : si une courbe atteint en 2016 un niveau inférieur à 100 cela signifie que cet indicateur a baissé – par rapport à 2005 – plus que la part de Namur dans la population totale ; c'est par exemple le cas de la part de Namur dans l'IPP total ; on notera que seule la part de la population des familles monoparentales a augmenté plus que la part de Namur dans la population totale.

Part de Namur dans le total Namur + communes périphériques
Évolutions relatives (évolution de la part dans la population totale = 100) – 2005=100

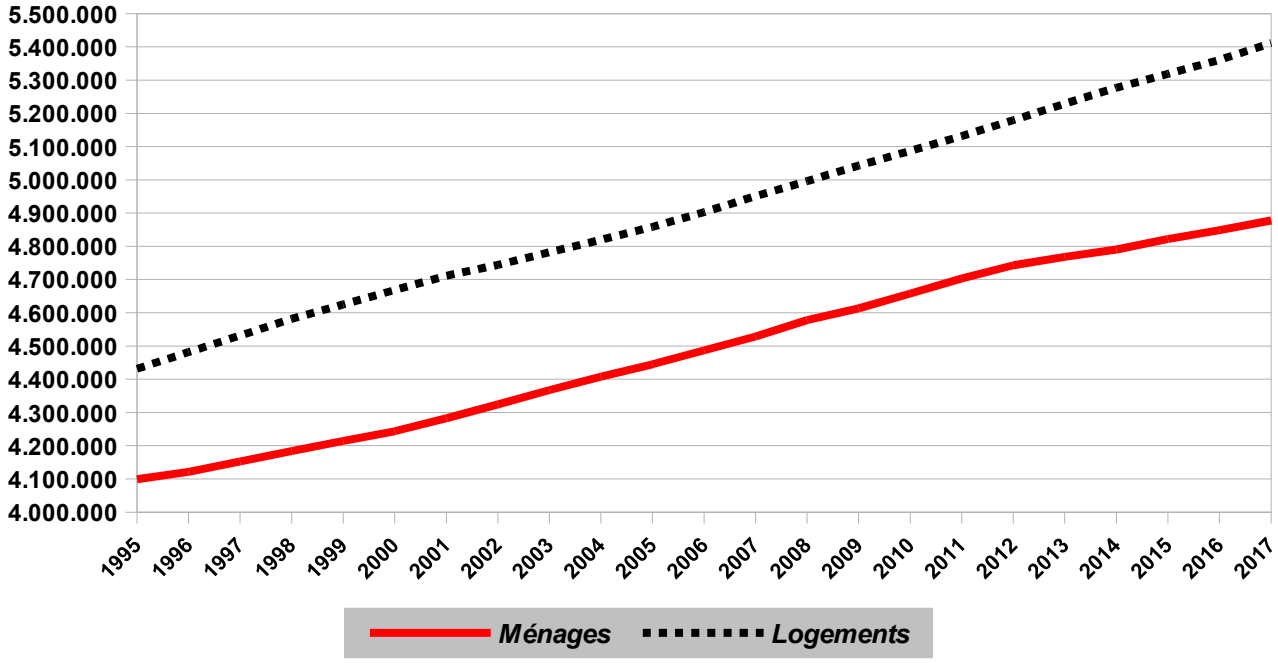


Source : StatBel – Calculs : IDD

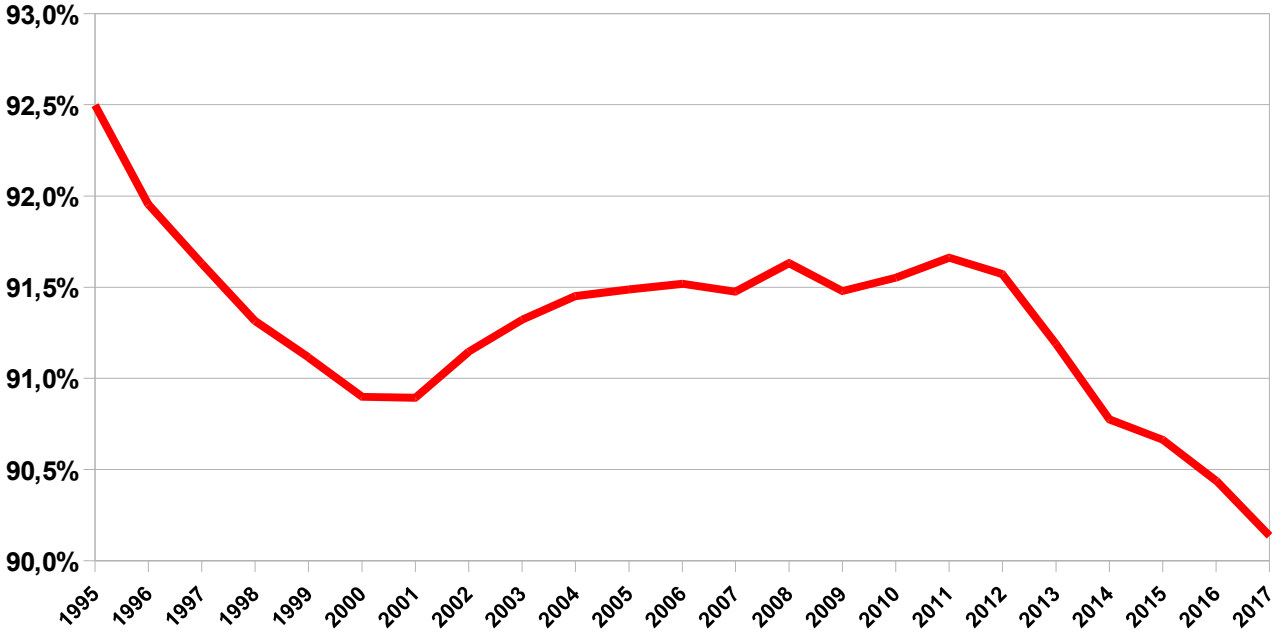
Graphiques par entité

Belgique

Ménages et logements (en absolu)

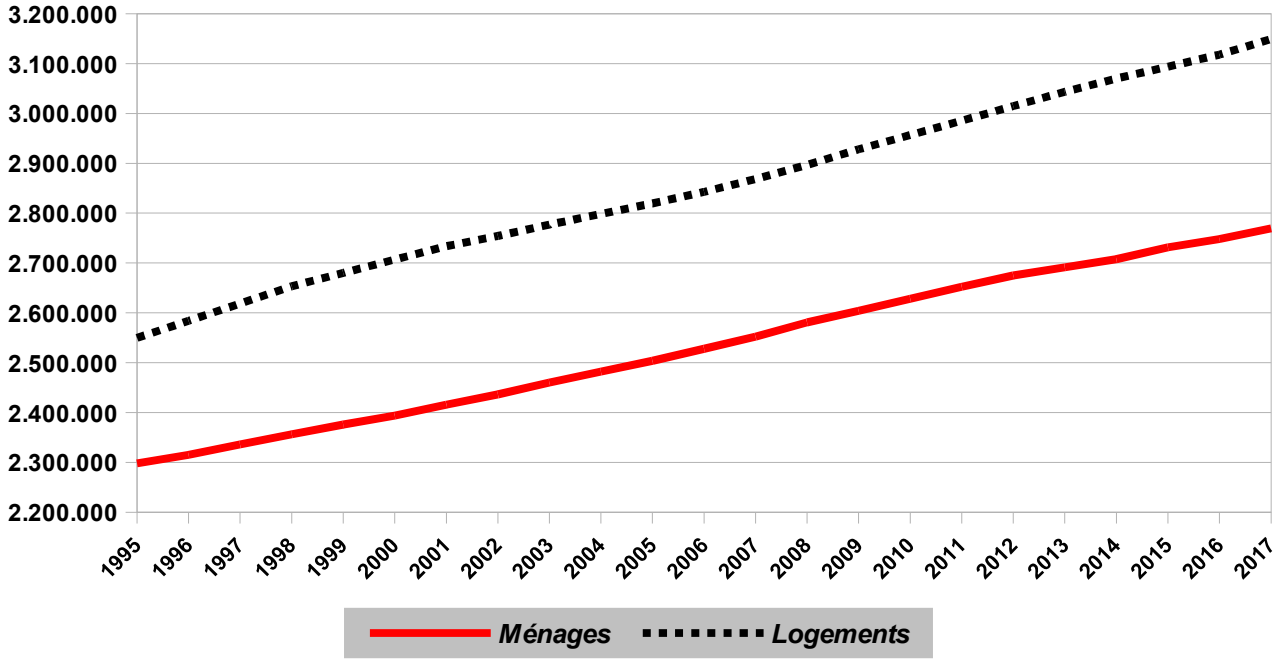


Nombre de ménages en % du nombre de logements

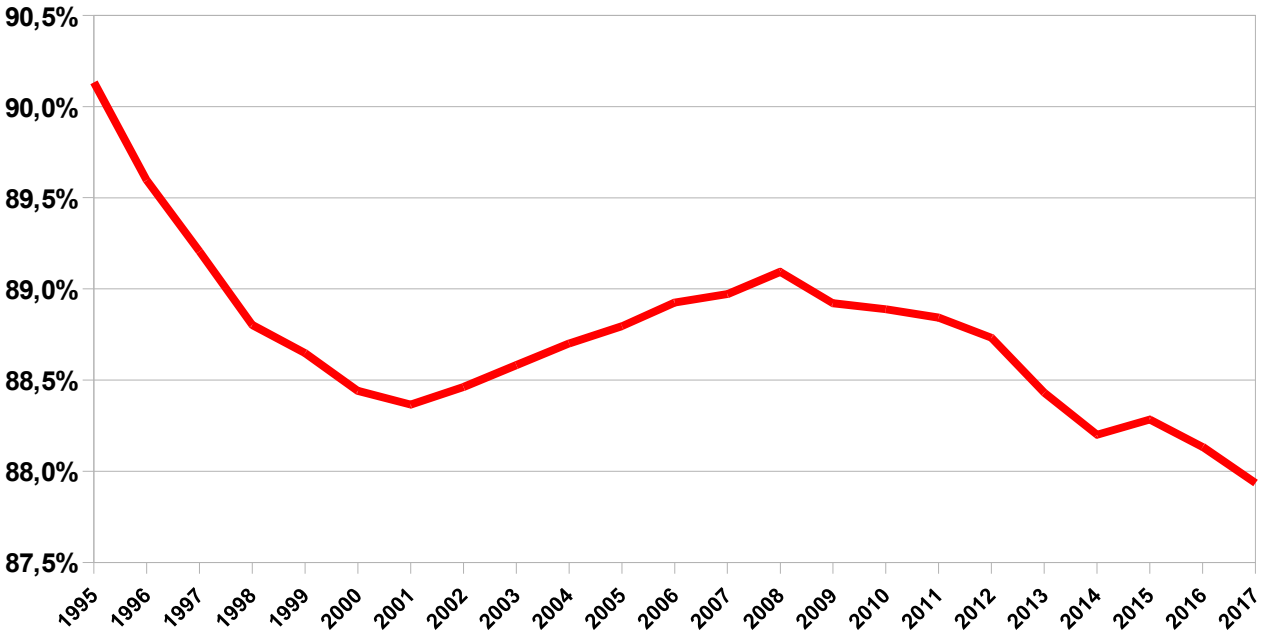


Flandre

Ménages et logements (en absolu)

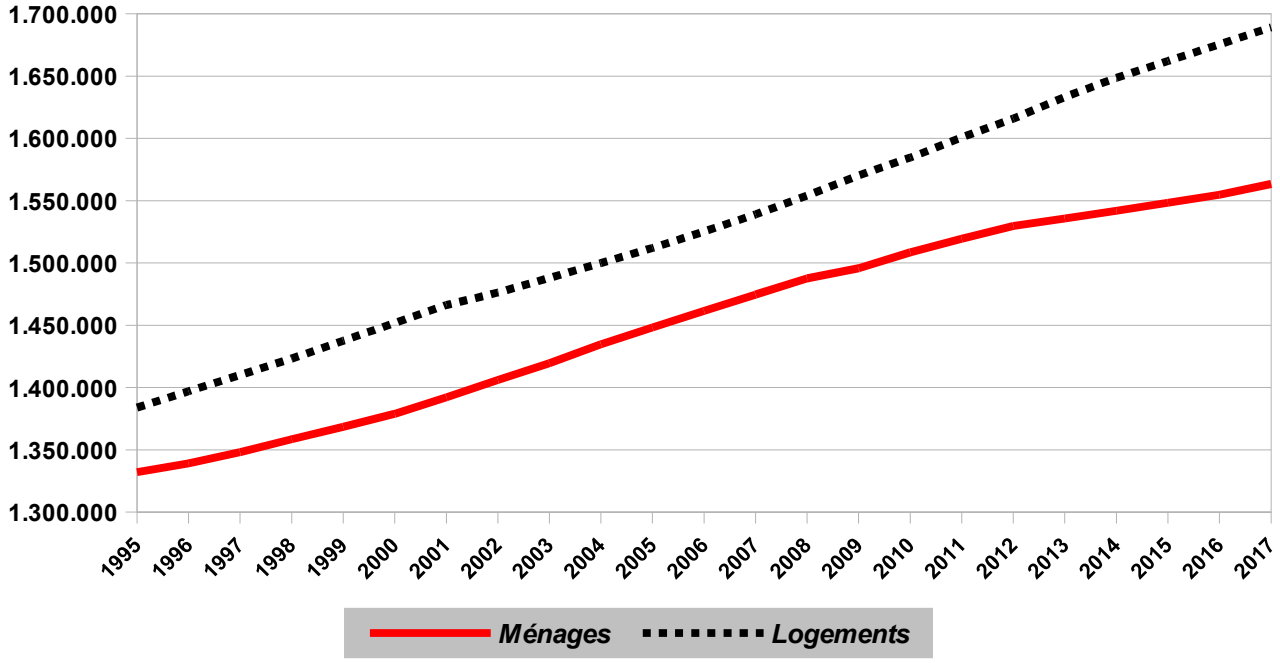


Nombre de ménages en % du nombre de logements

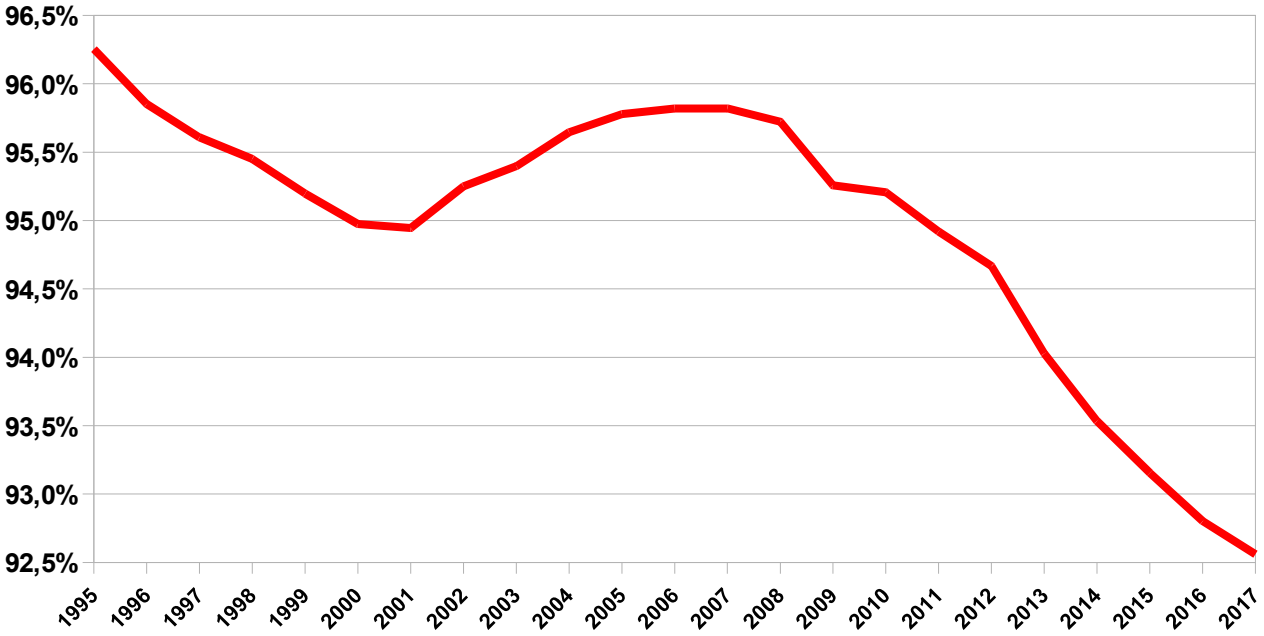


Wallonie

Ménages et logements (en absolu)

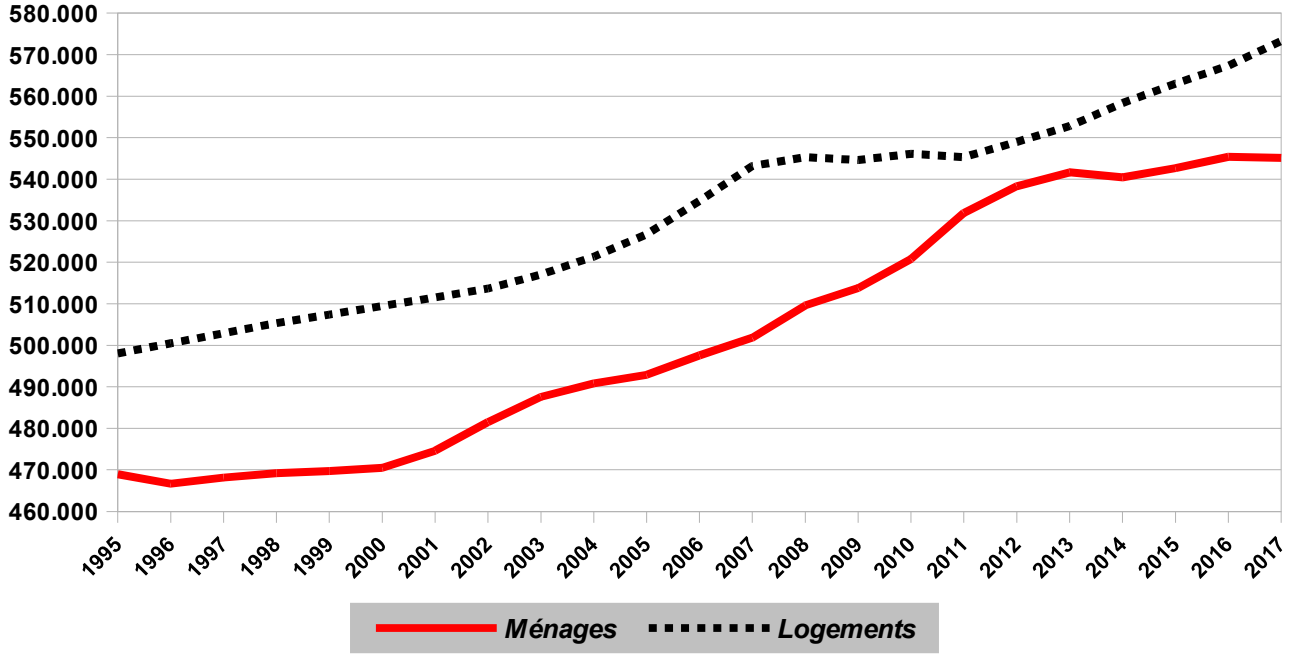


Nombre de ménages en % du nombre de logements

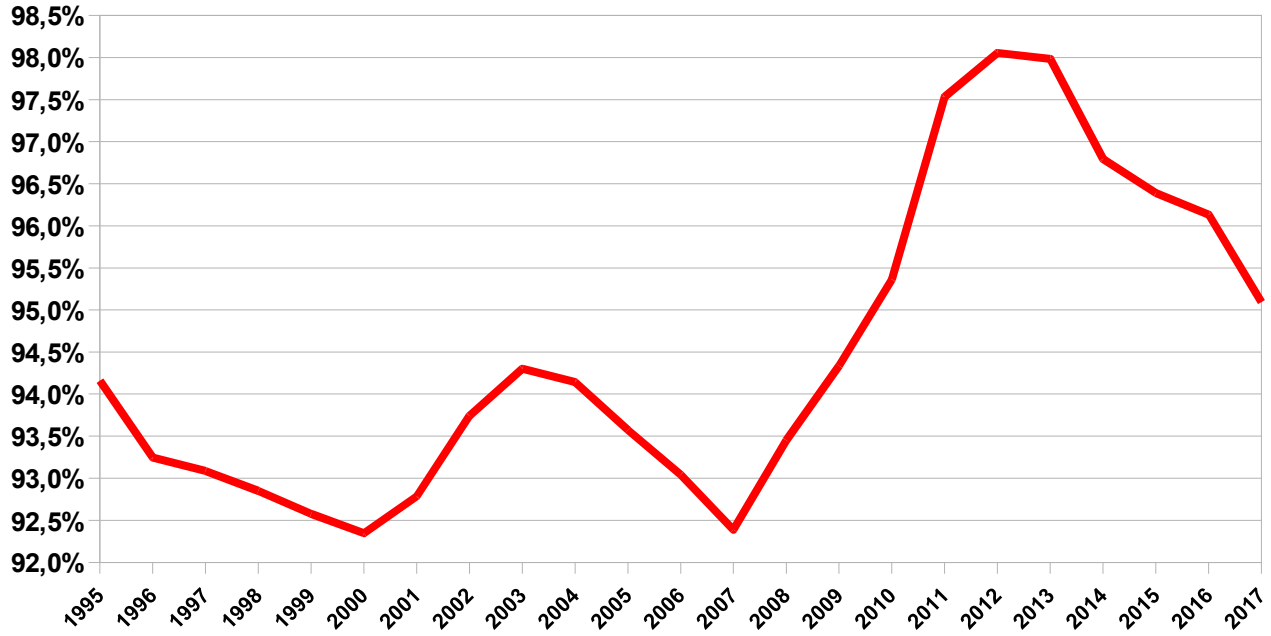


Bruxelles (Région)

Ménages et logements (en absolu)

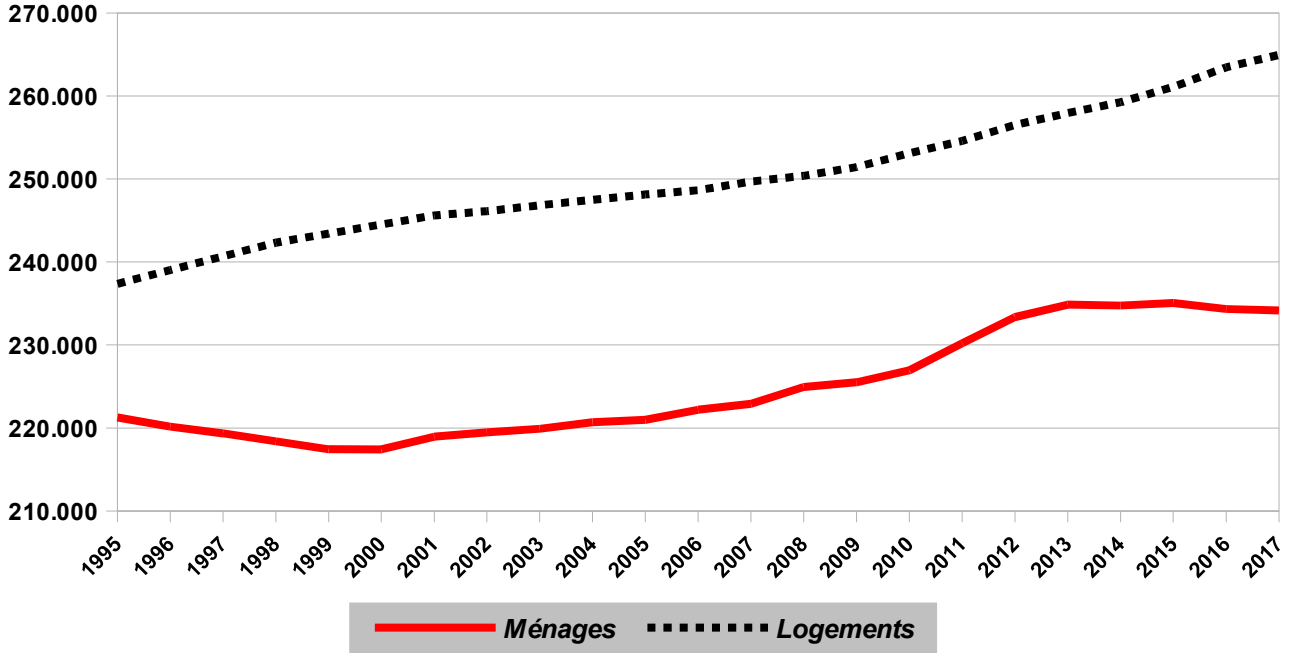


Nombre de ménages en % du nombre de logements

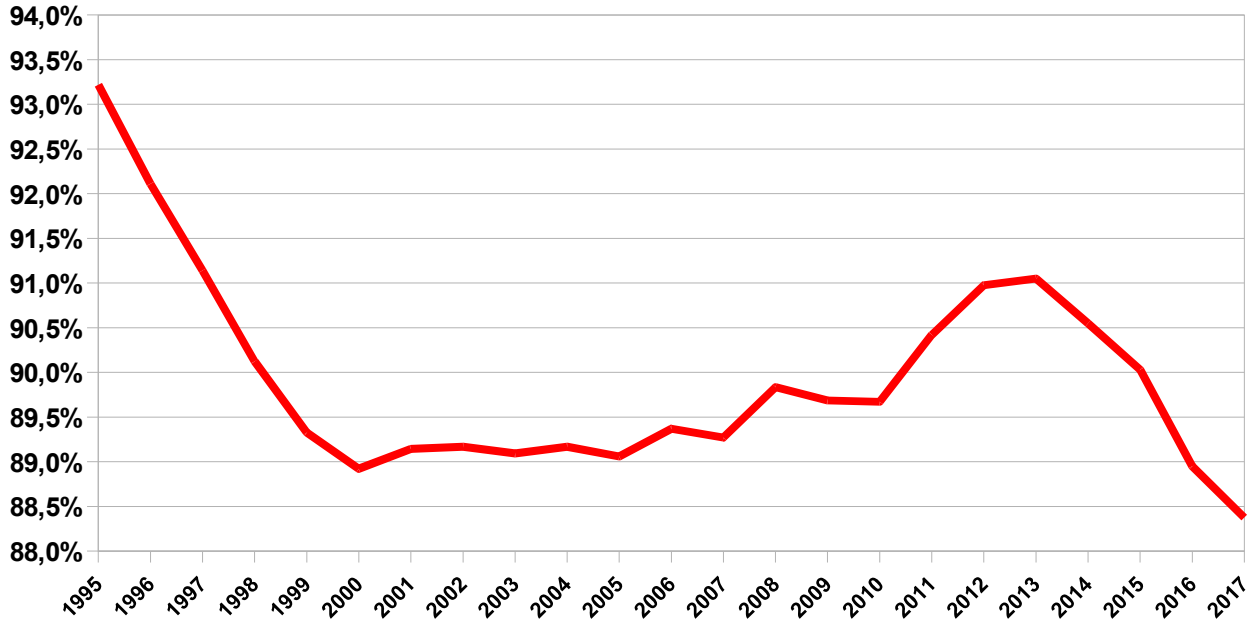


Antwerpen

Ménages et logements (en absolu)

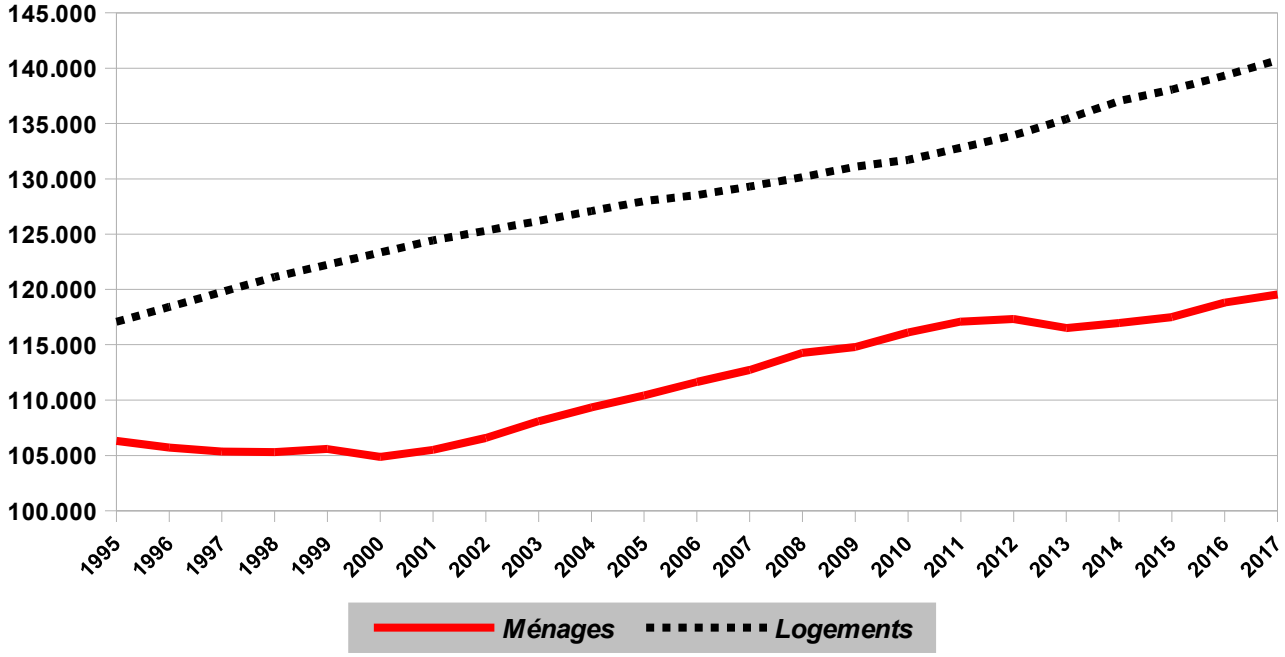


Nombre de ménages en % du nombre de logements

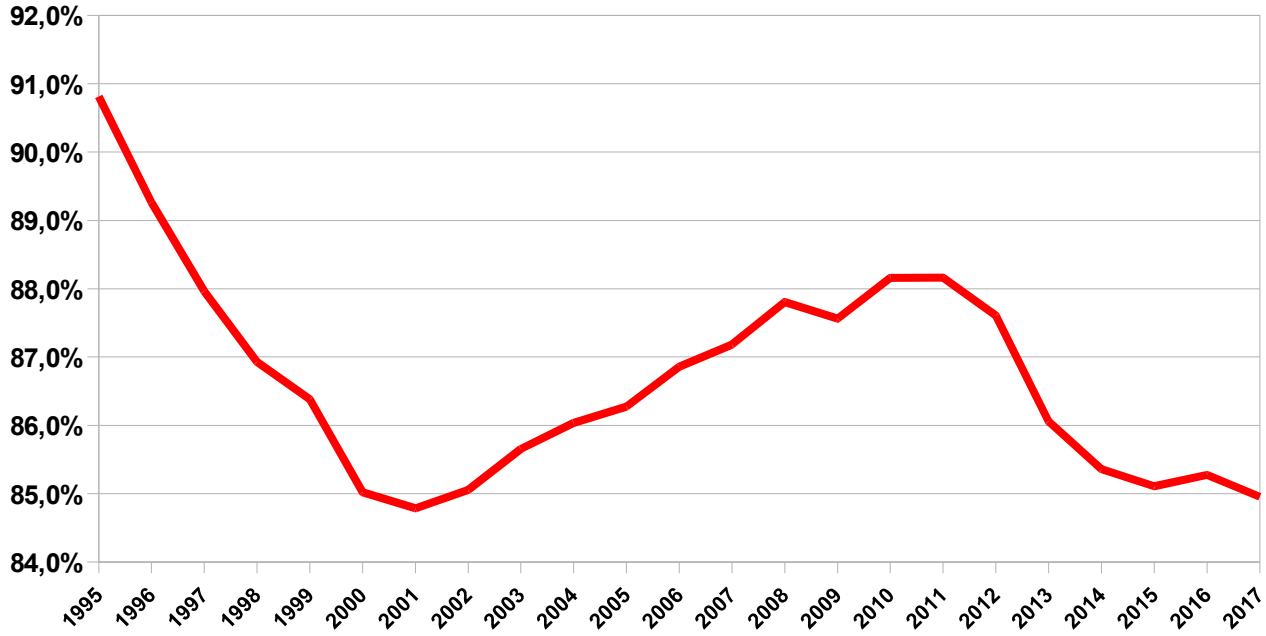


Gent

Ménages et logements (en absolu)

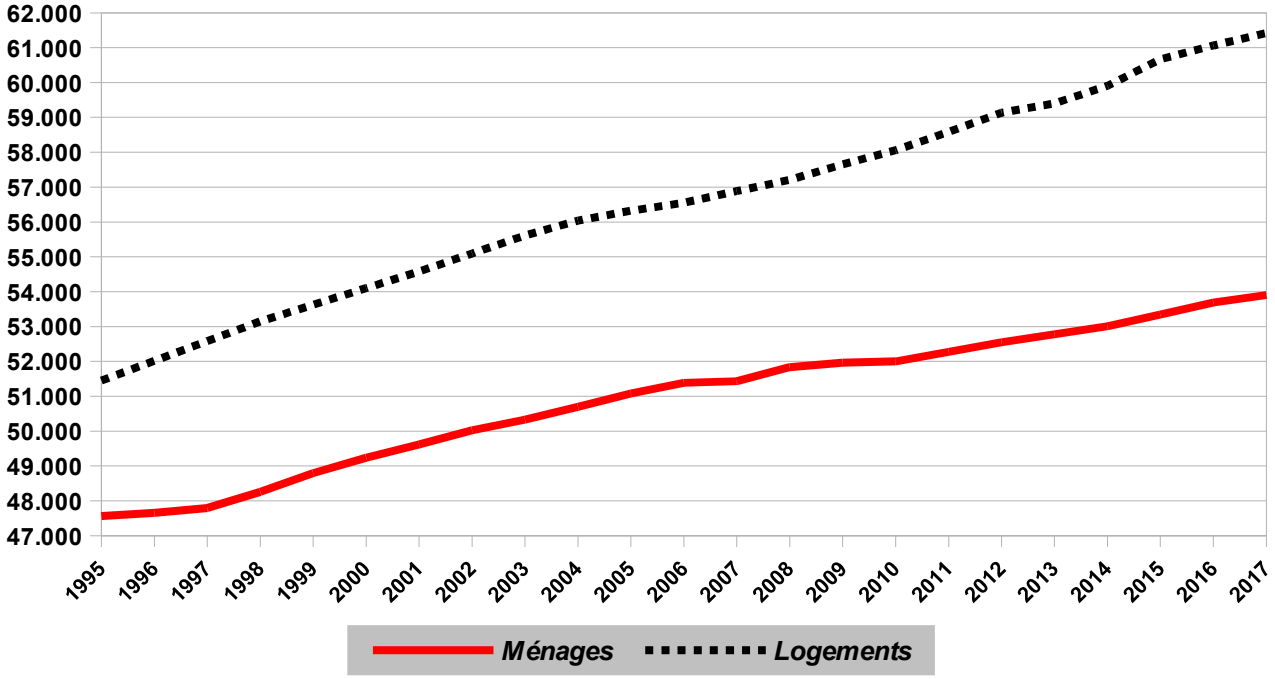


Nombre de ménages en % du nombre de logements

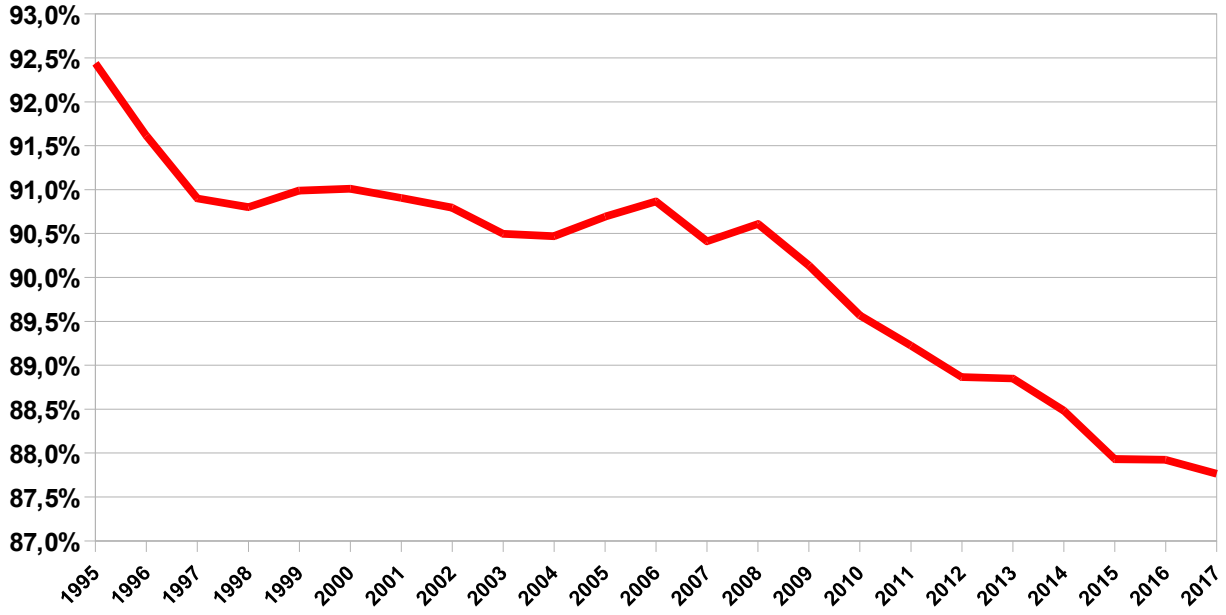


Brugge

Ménages et logements (en absolu)

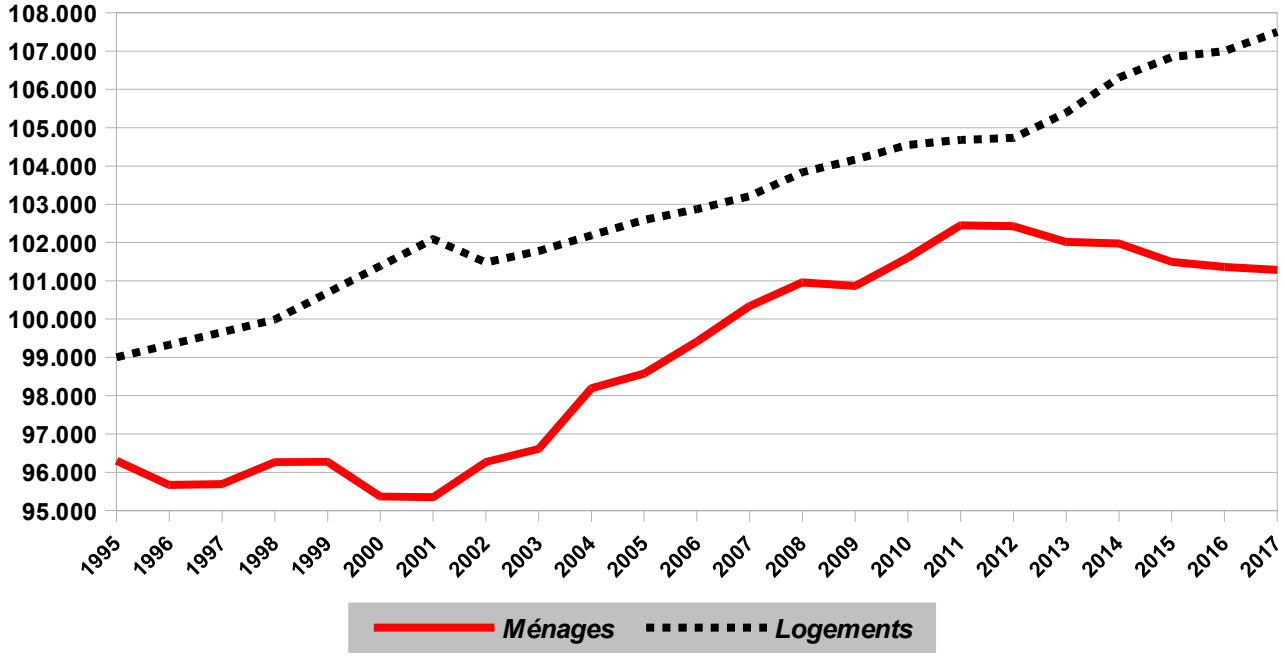


Nombre de ménages en % du nombre de logements

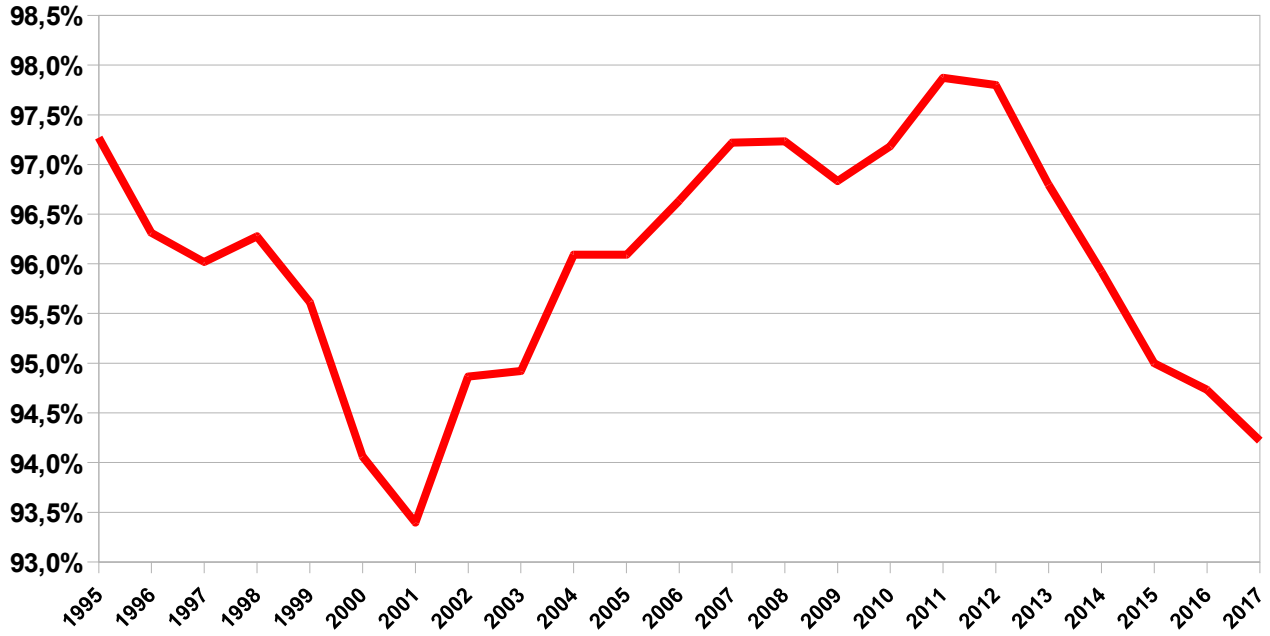


Liège

Ménages et logements (en absolu)

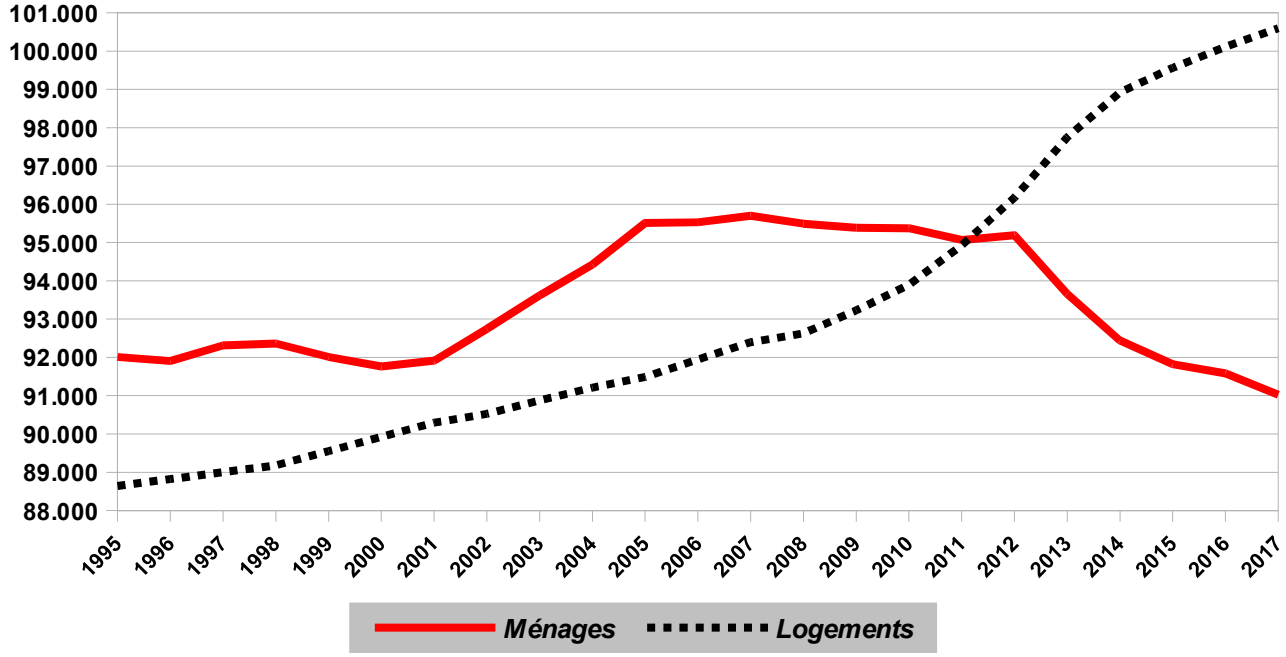


Nombre de ménages en % du nombre de logements

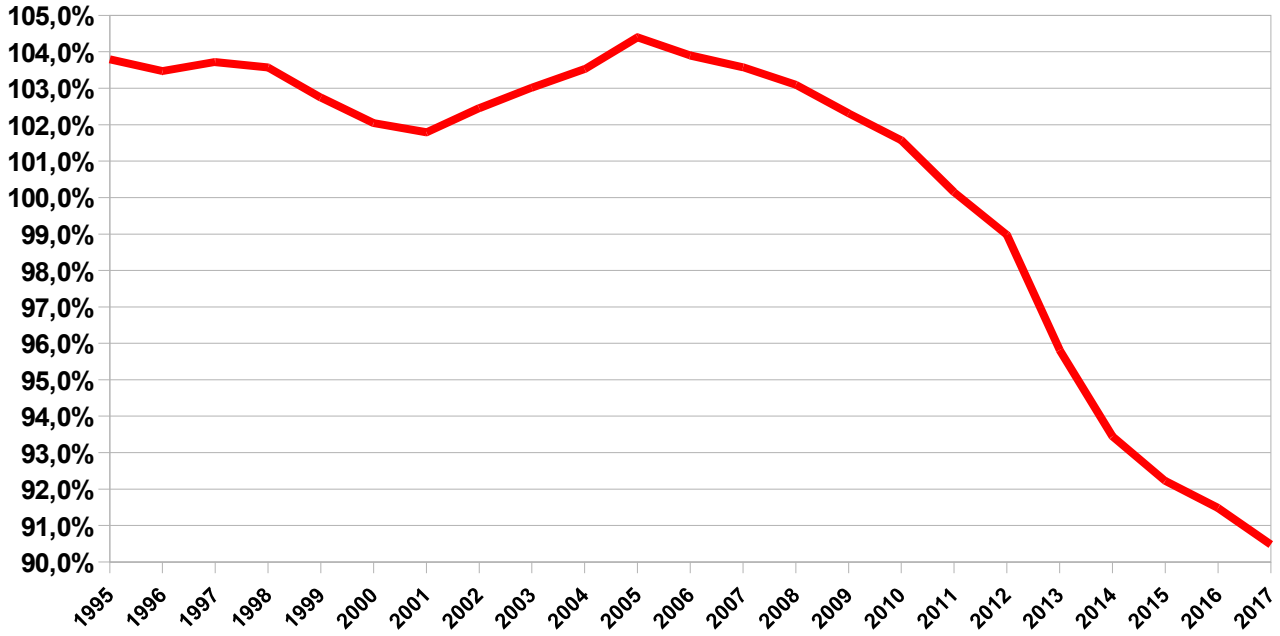


Charleroi

Ménages et logements (en absolu)

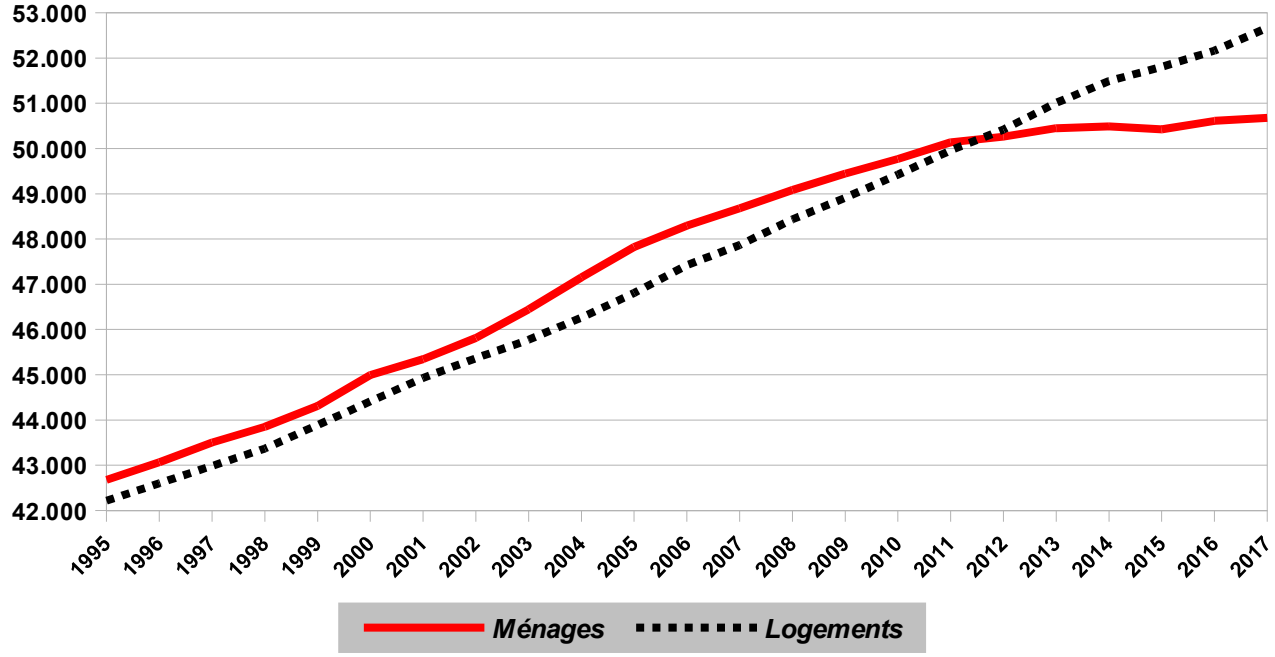


Nombre de ménages en % du nombre de logements

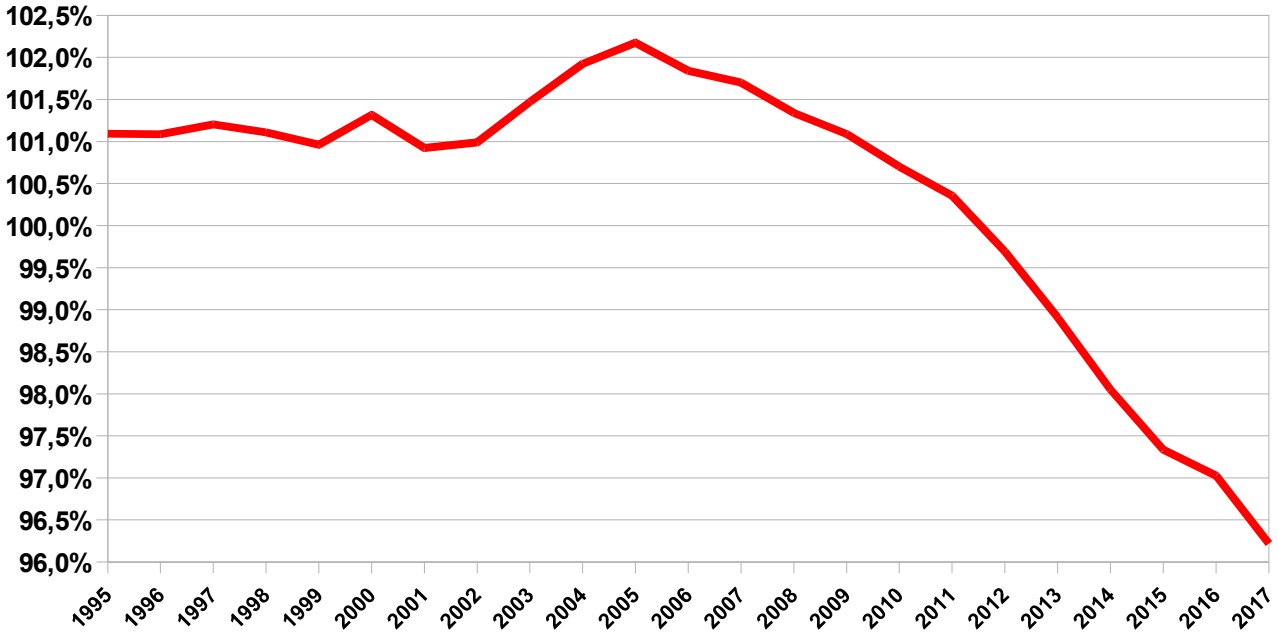


Namur

Ménages et logements (en absolu)

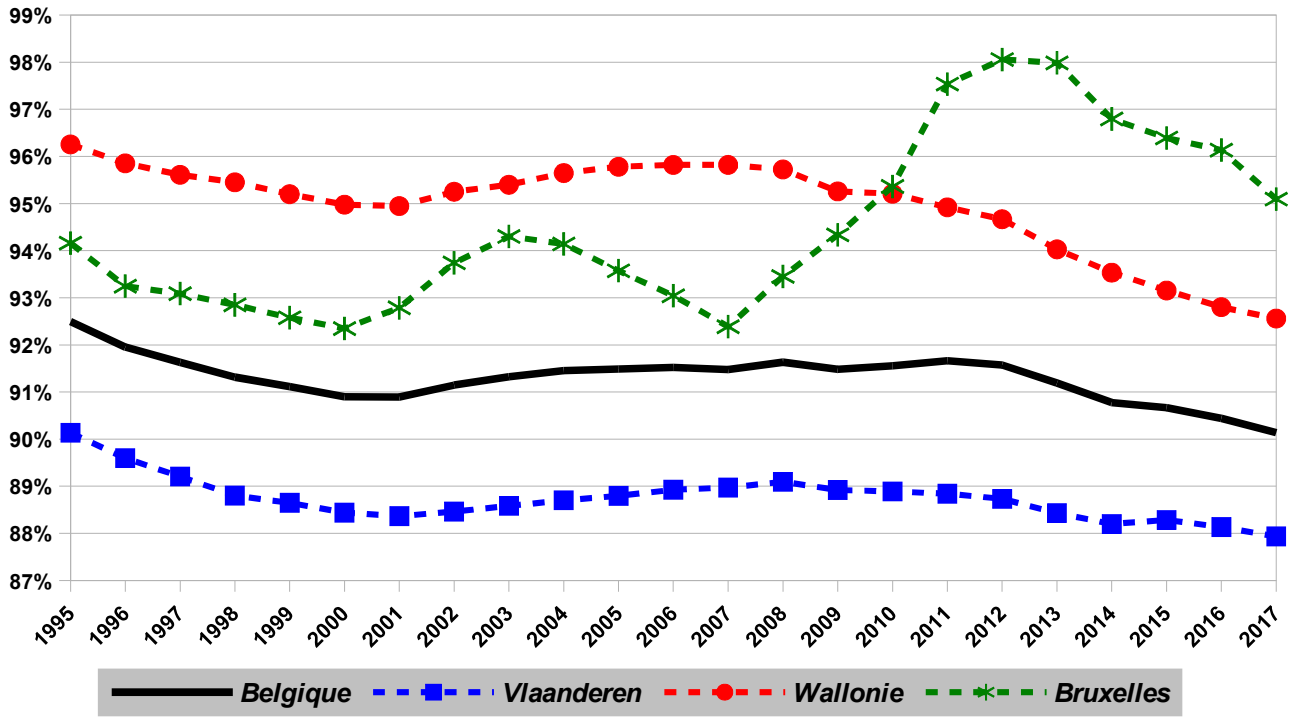


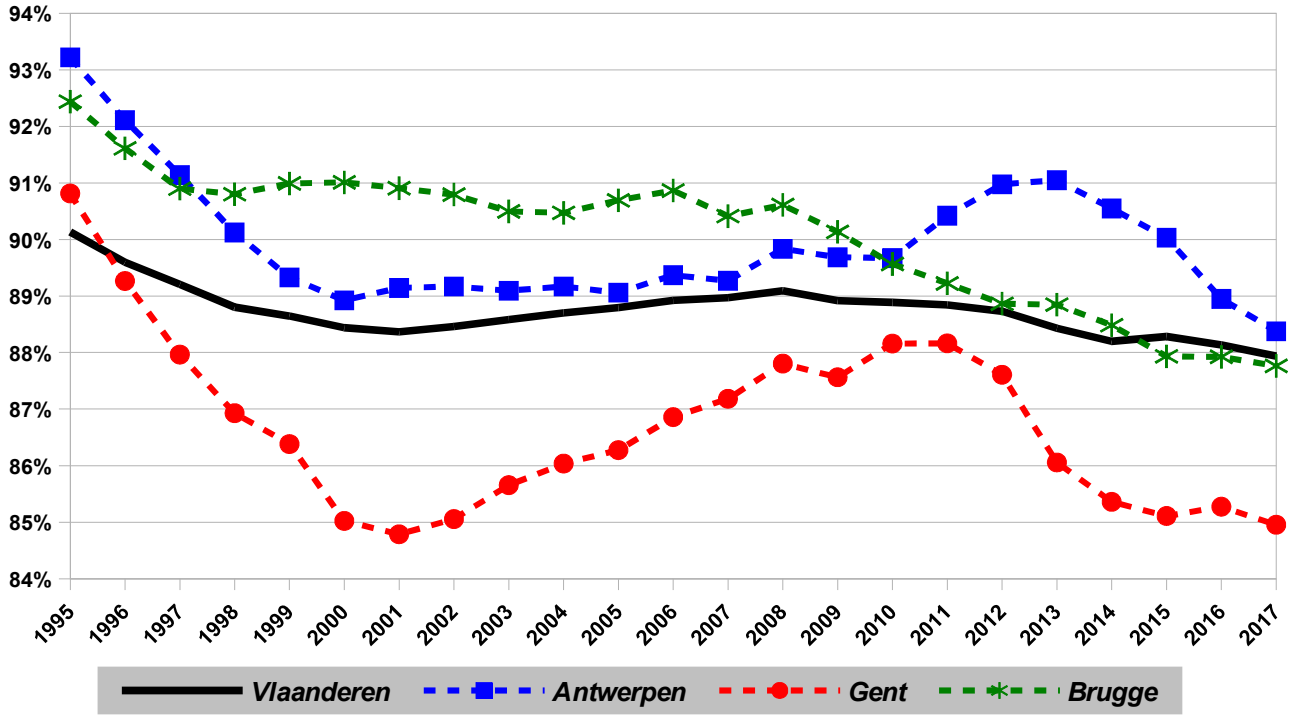
Nombre de ménages en % du nombre de logements



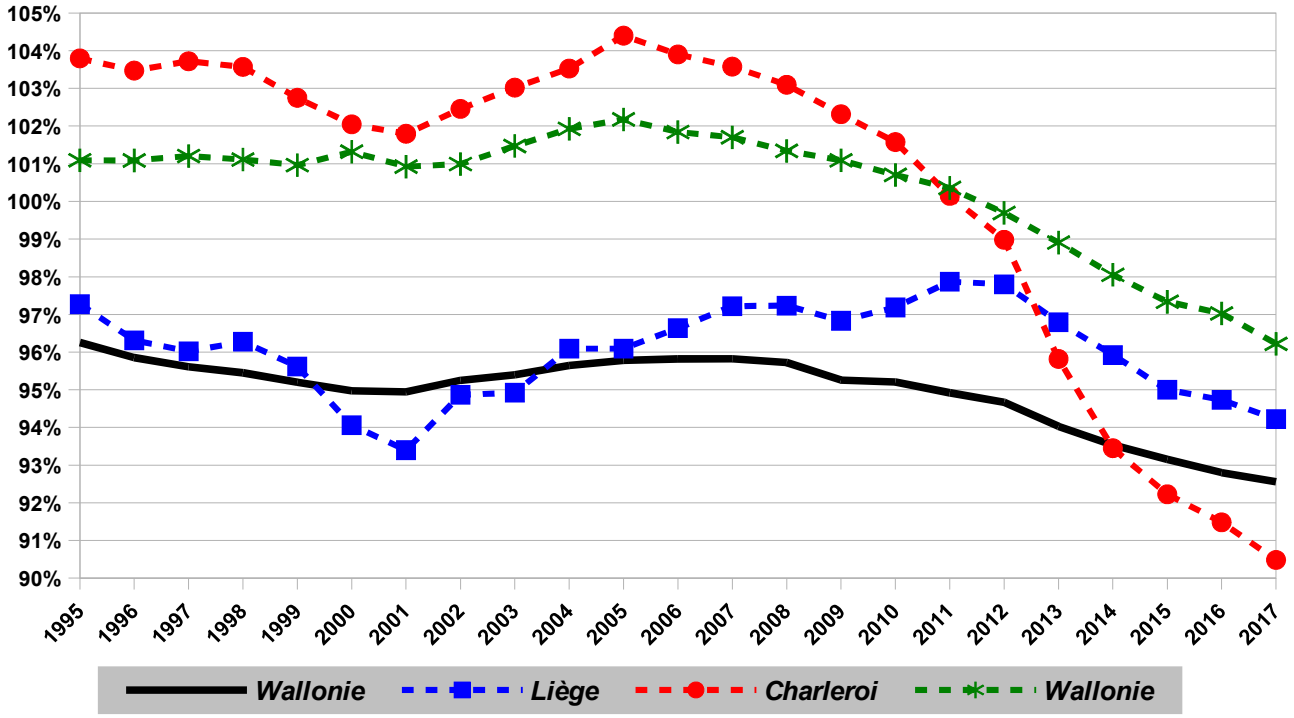
Comparaisons

Nombre de ménages en %du nombre de logements

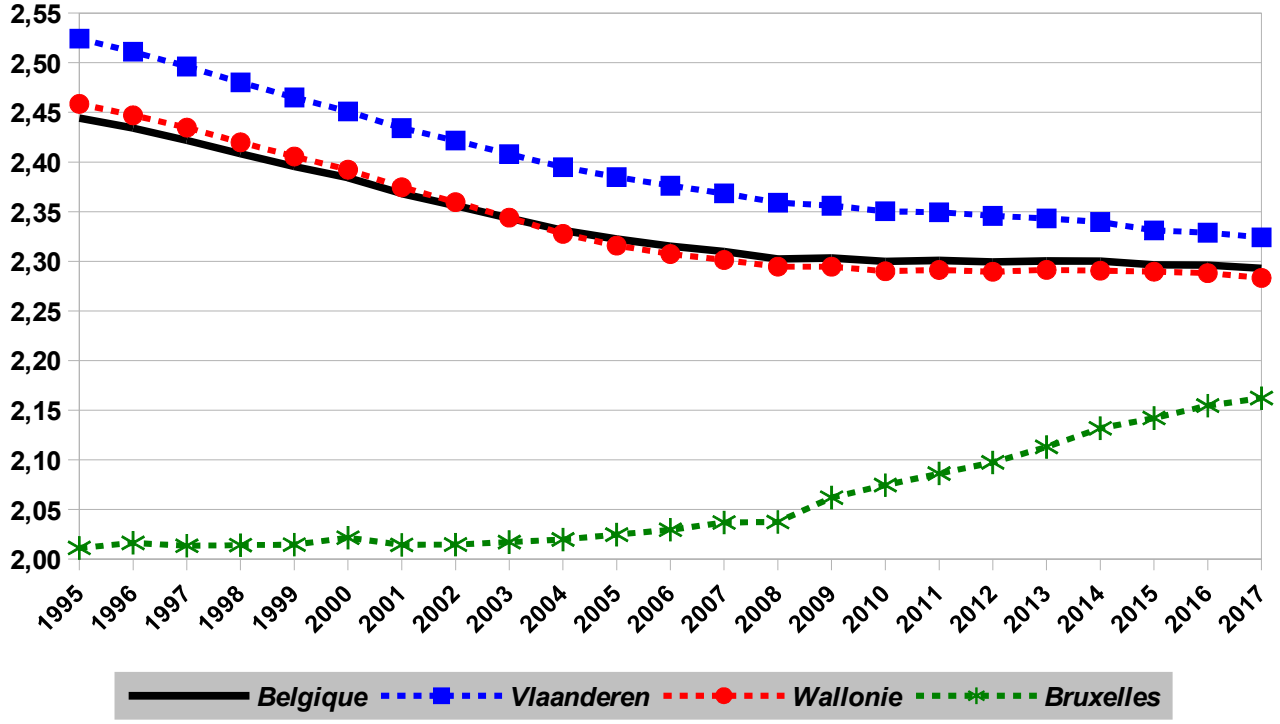




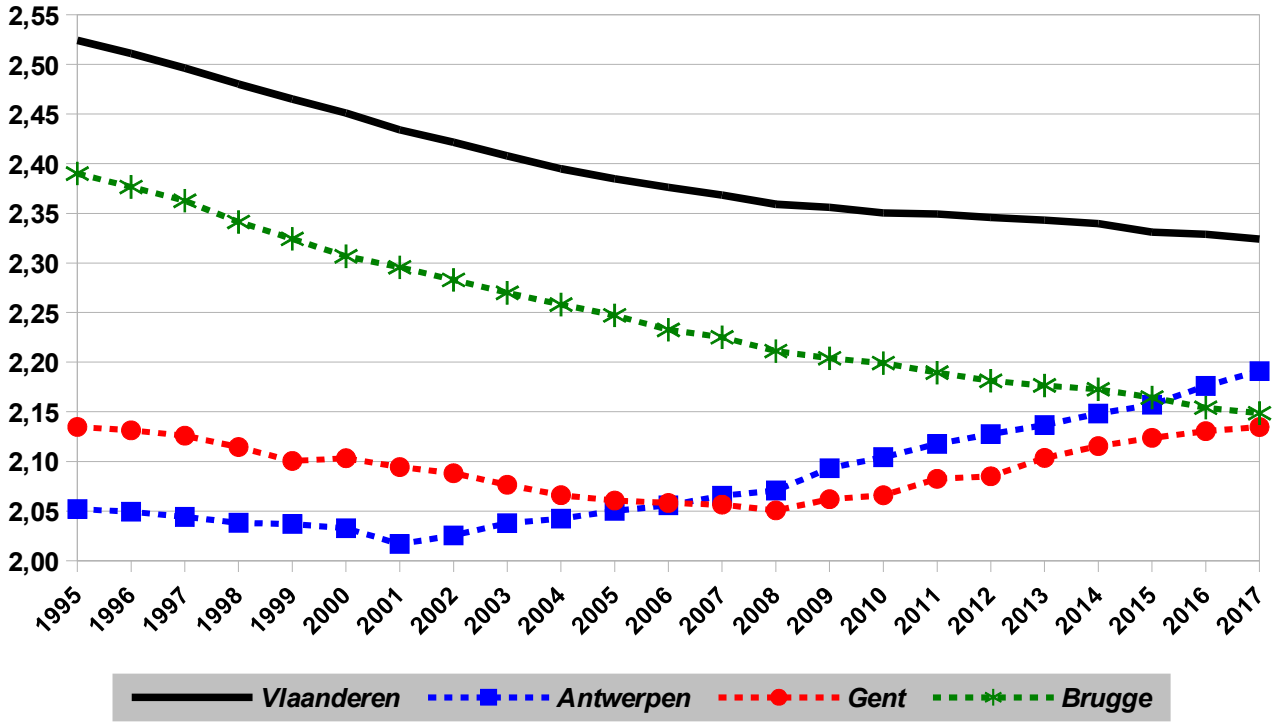
Nombre de ménages en % du nombre de logements

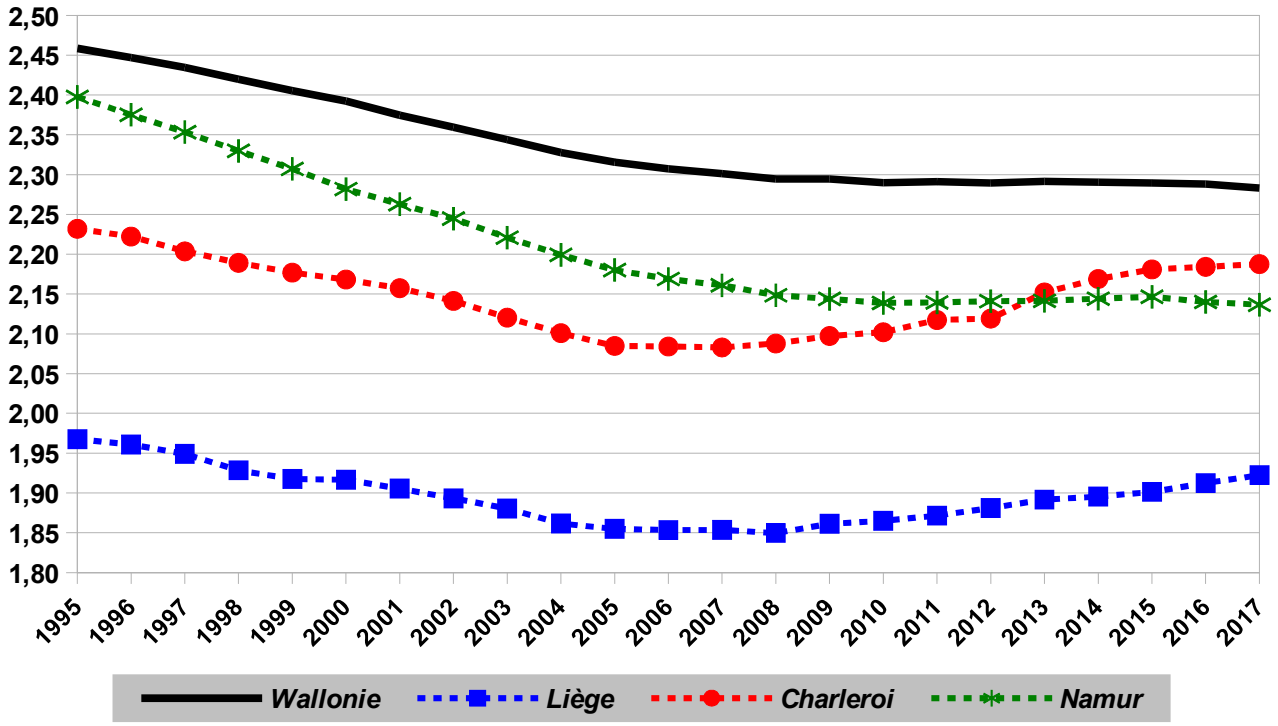


Taille moyenne des ménages privés

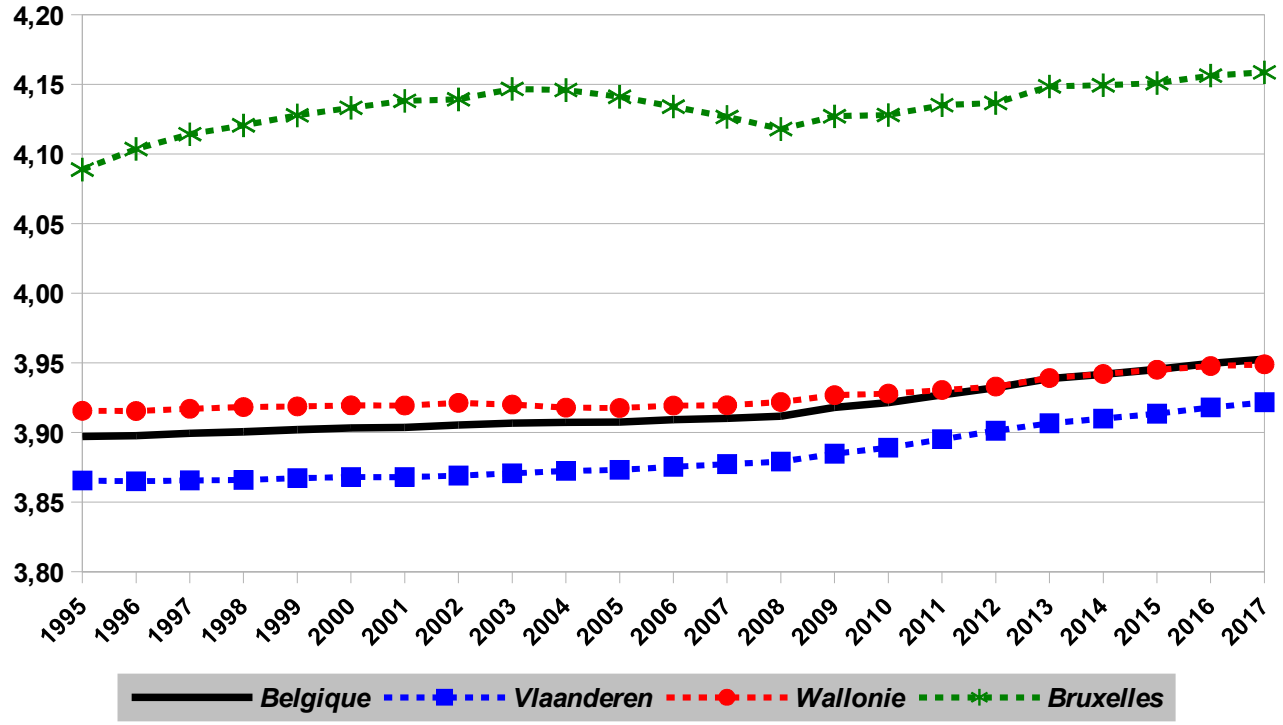


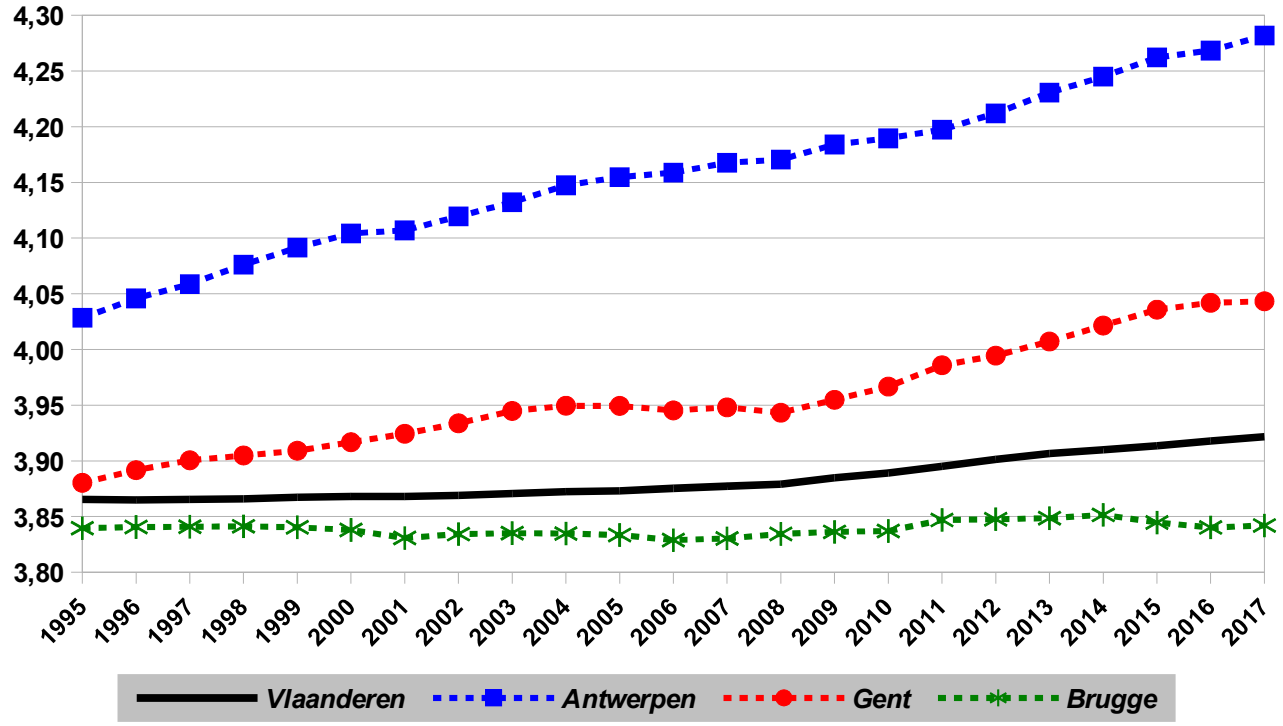
Taille moyenne des ménages privés



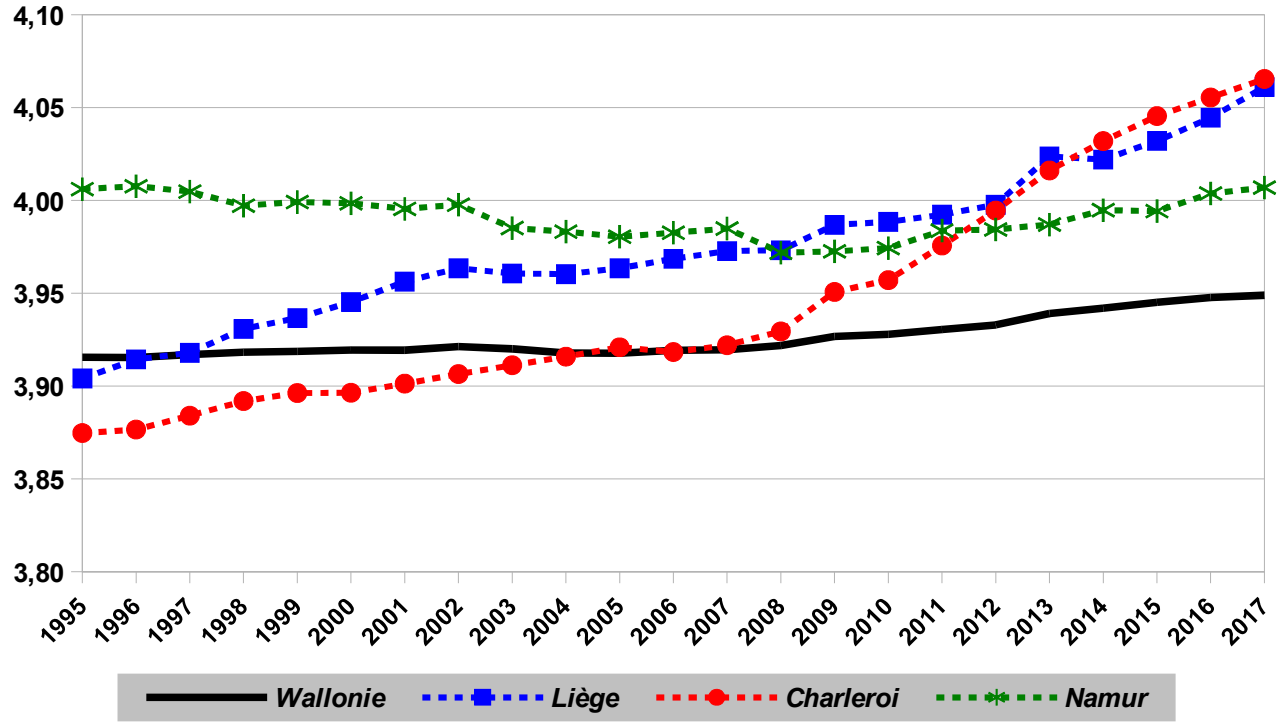


Taille moyenne des ménages composés d'un couple et d'enfants

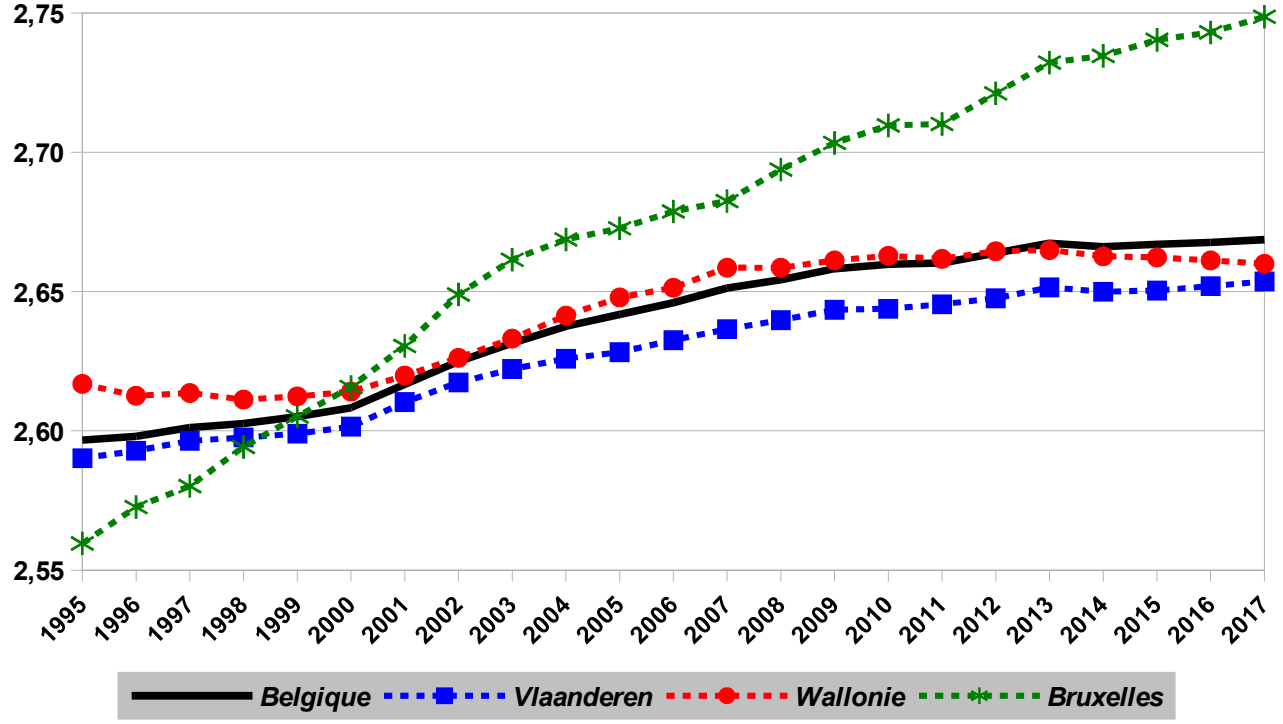




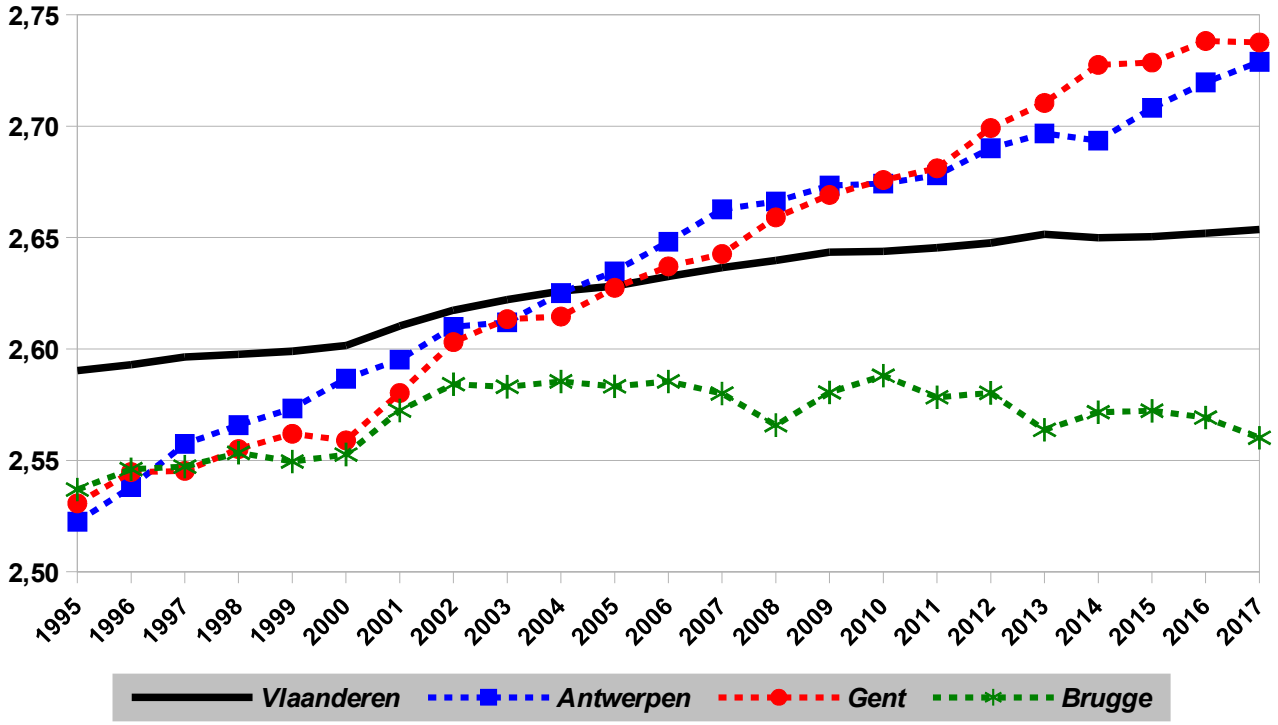
Taille moyenne des ménages composés d'un couple et d'enfants

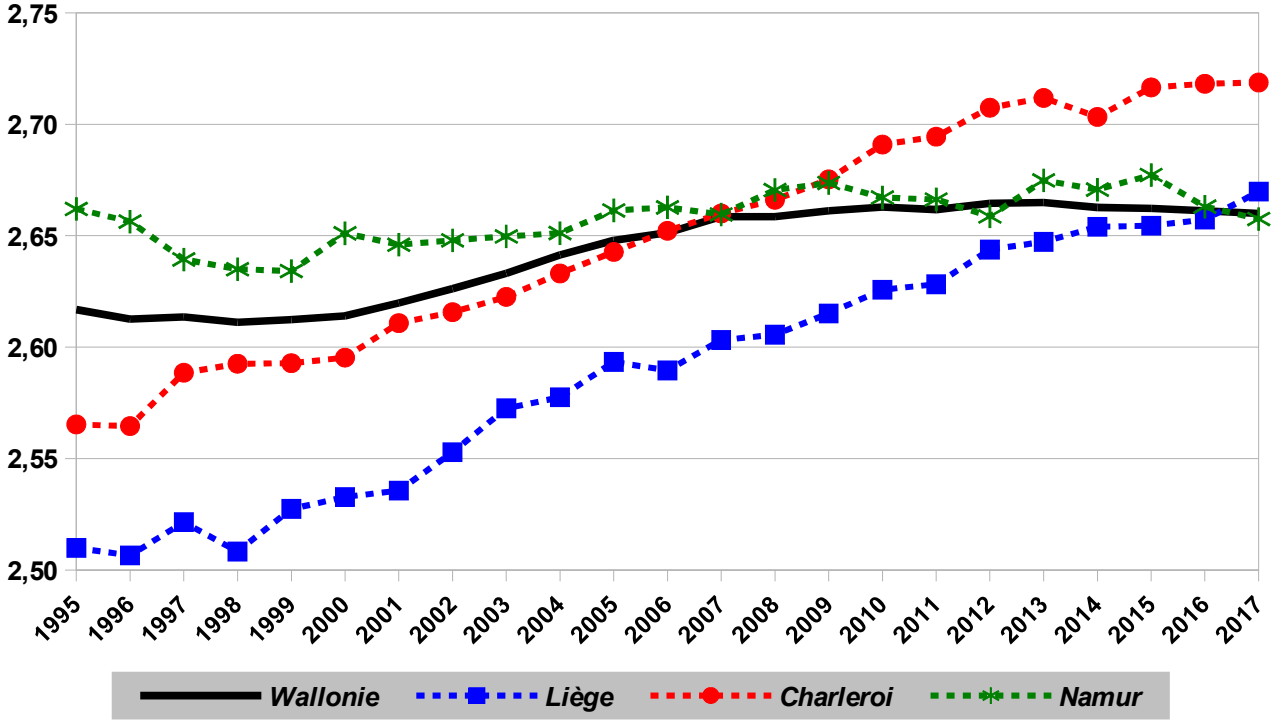


Taille moyenne des familles monoparentales

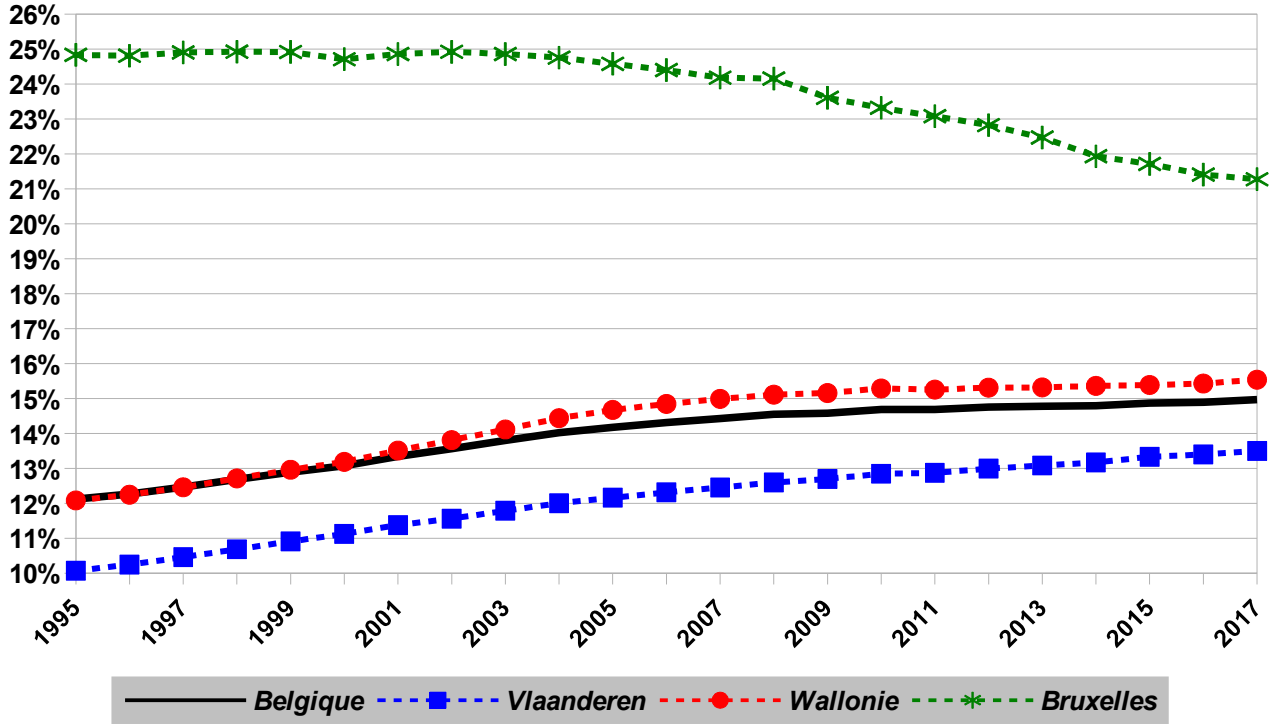


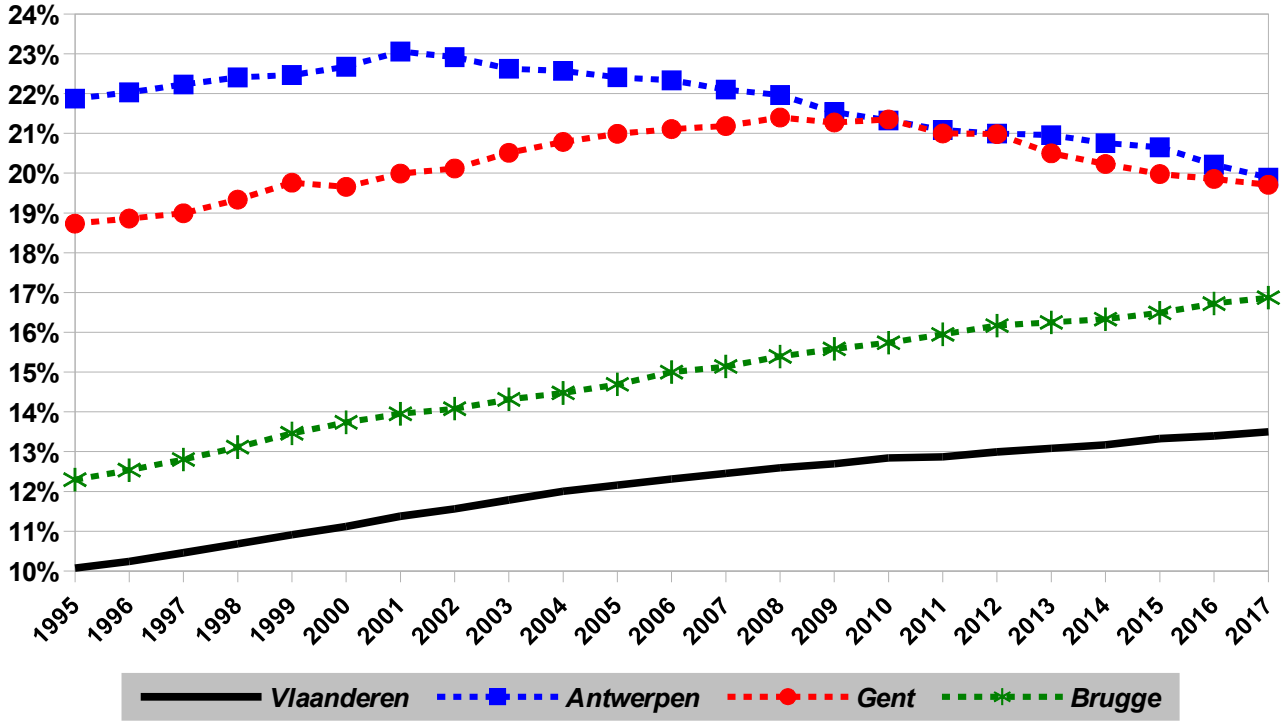
Taille moyenne des familles monoparentales



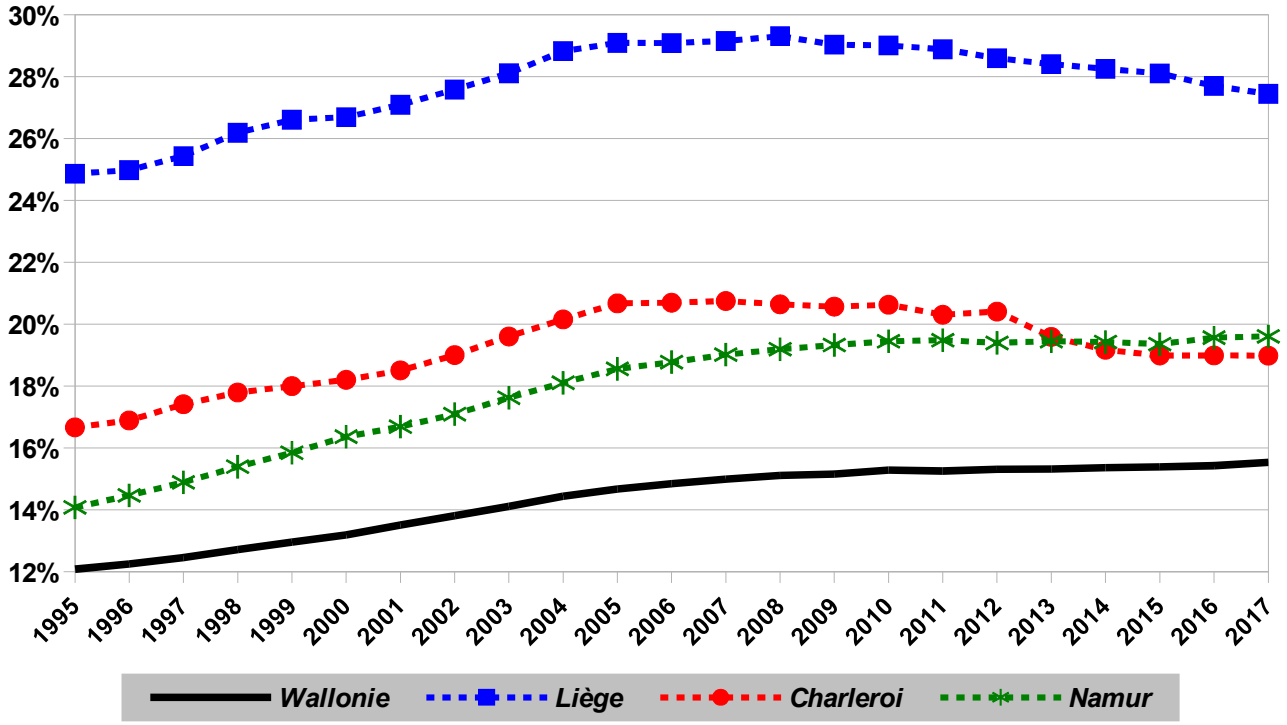


Proportion de personnes qui vivent seules

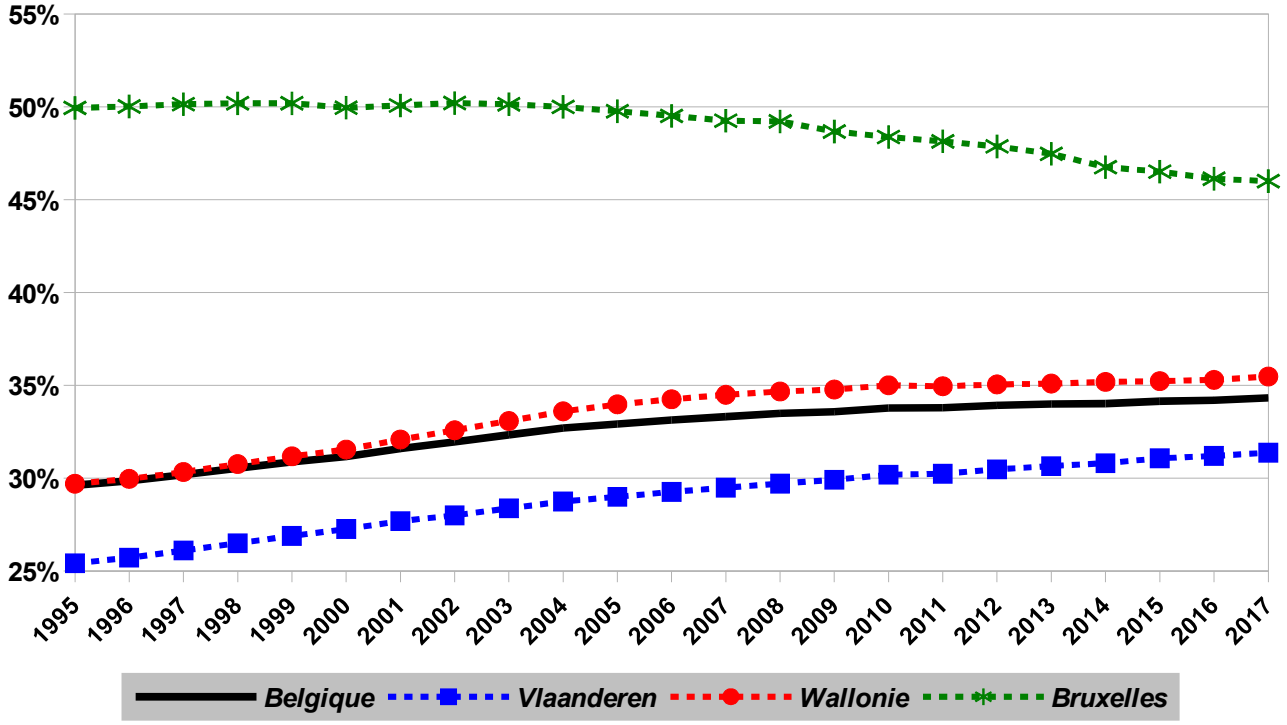




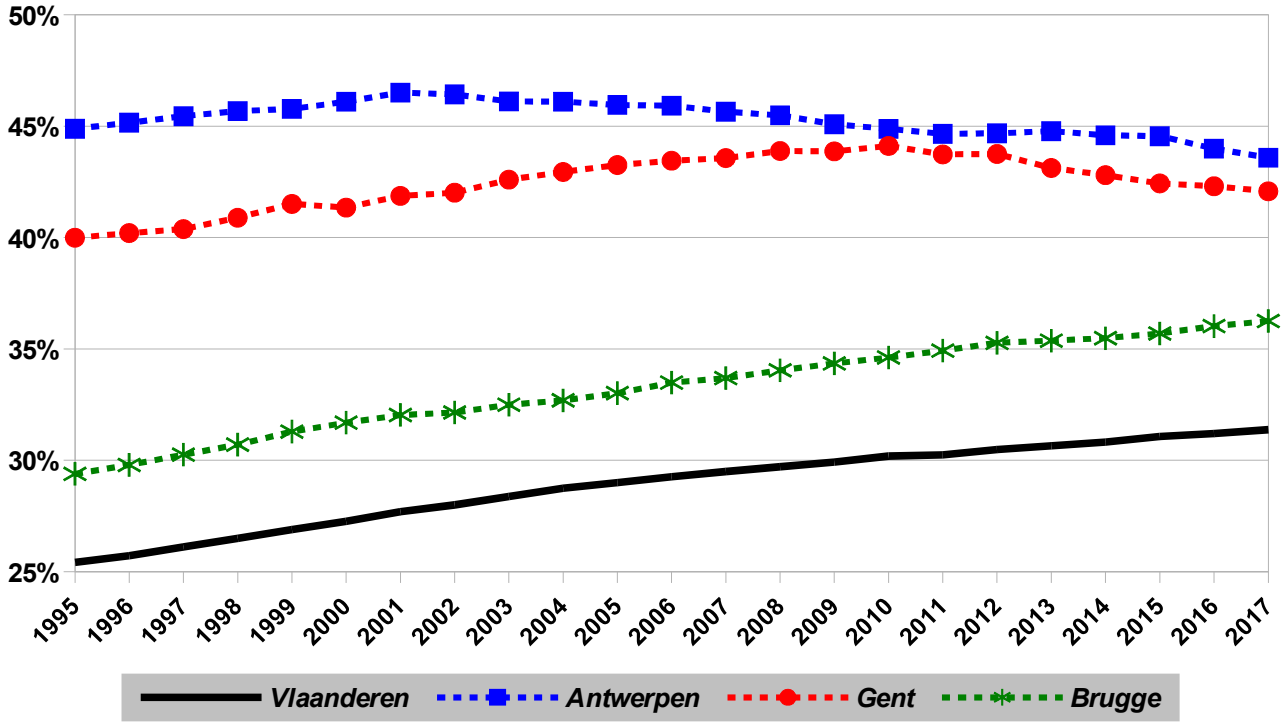
Proportion de personnes qui vivent seules

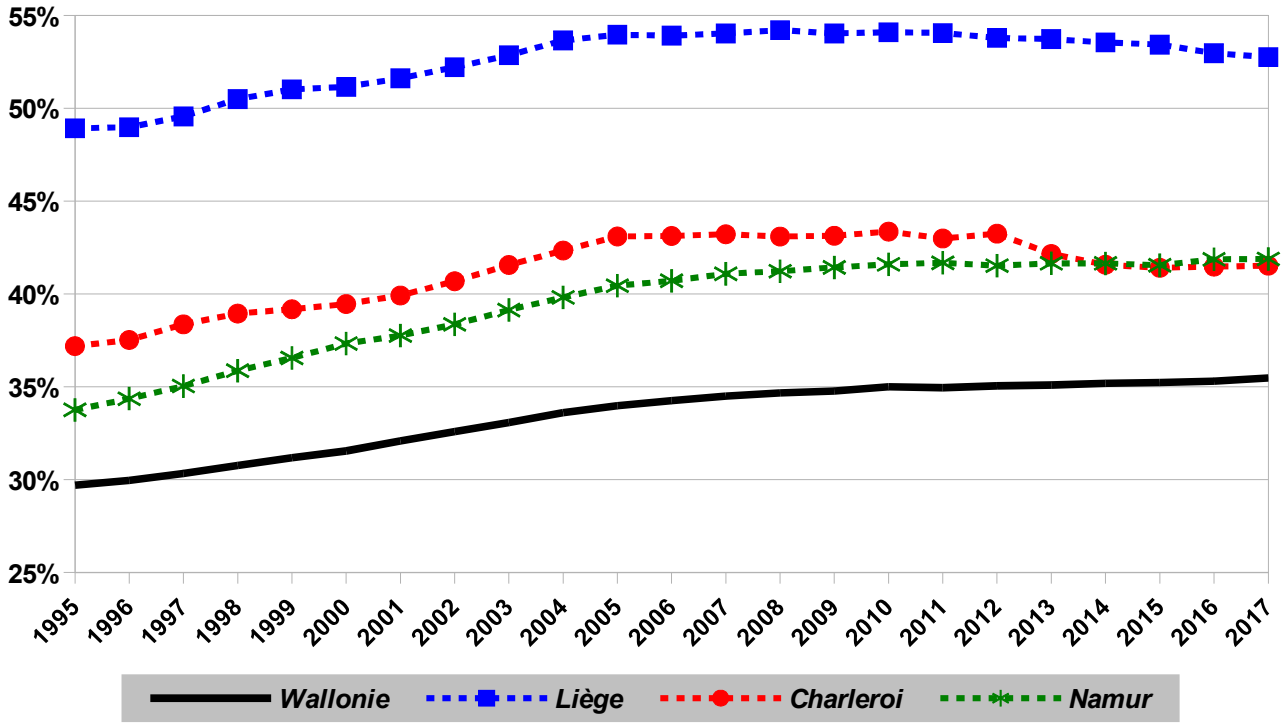


% de ménages de personnes seules dans le total des ménages

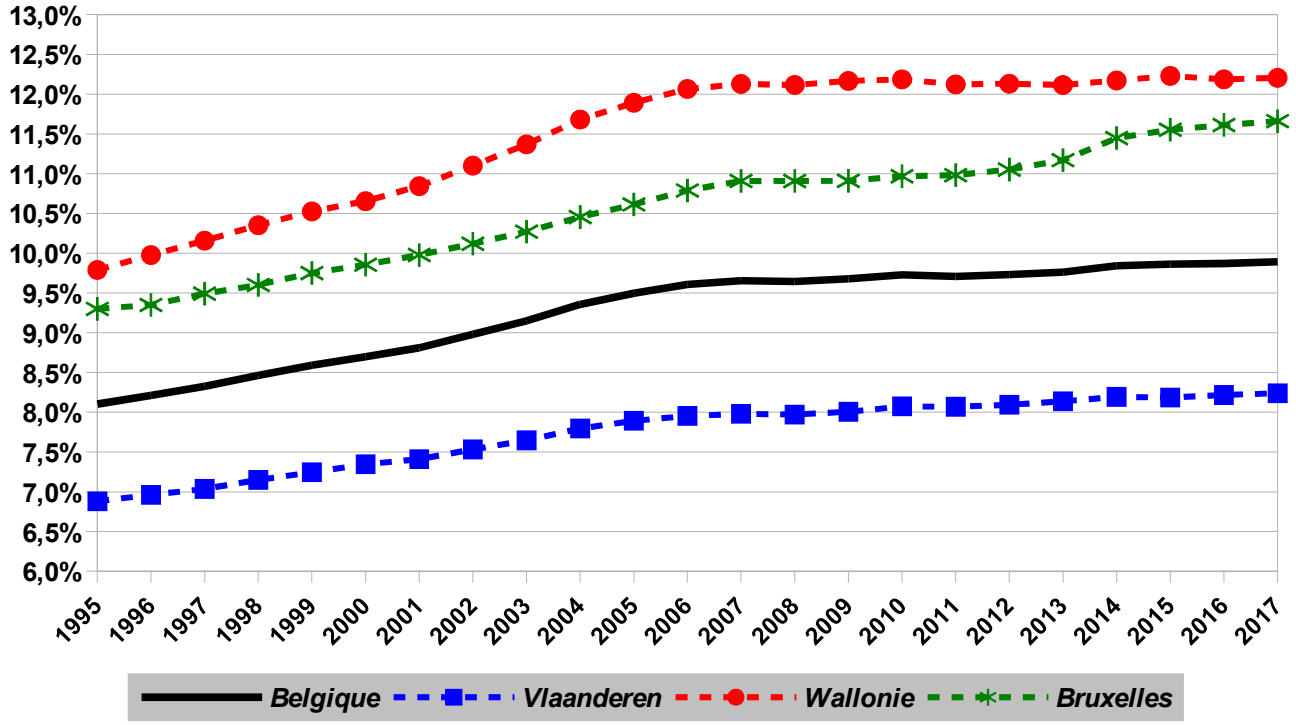


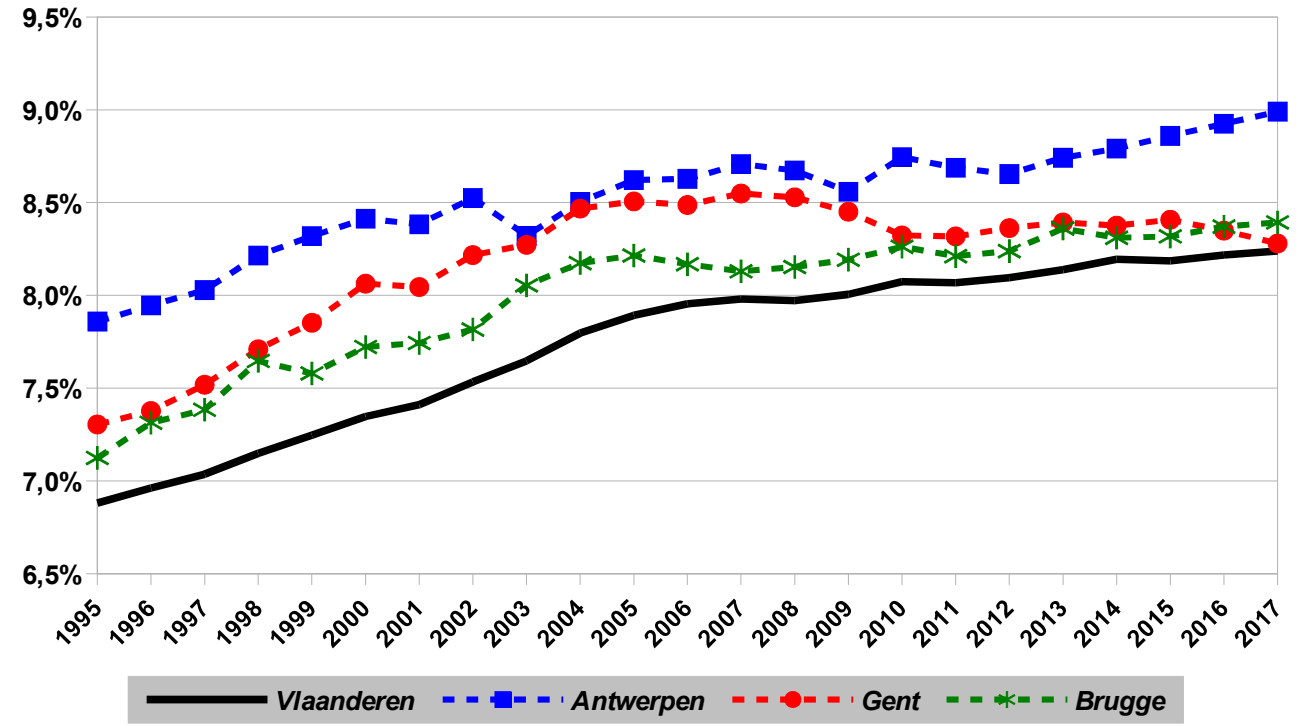
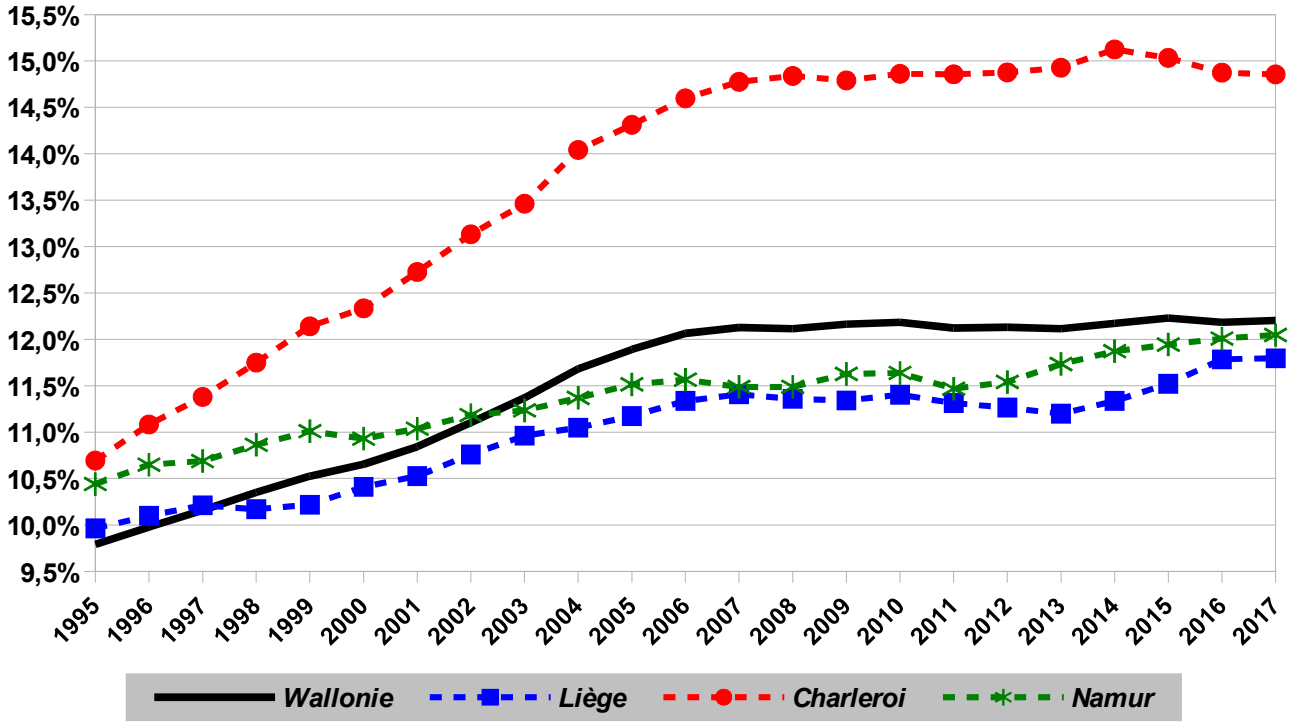
% de ménages de personnes seules dans le total des ménages





% de familles monoparentales dans le total des ménages





% de familles monoparentales dans le total des ménages